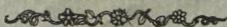




B Ü C H E R I E II



GROSZ-BERLINER
VEREIN FÜR
KLEINWOHNUNGSWESEN

Alt. W.P.

Biblioteka Politecyniki Krakowskiej



10000298968

Weyl's Handbuch der Hygiene in acht Bänden

Zweite Auflage

Bearbeitet von

Dr. LOUIS ASCHER, Kreisarzt in Hamm i. W., Dr.-Ing. M. BERLOWITZ in Charlottenburg, Dipl.-Ing. Dr. W. BERTELSMANN, Tegel bei Berlin, Prof. Dr. A. BLASCHKO in Berlin, Dr. AGNES BLUHM in Berlin, Prof. JOS. BRIK, Geh. Regierungsrat in Charlottenburg, Dr. L. BURGERSTEIN in Wien, Dr. F. CURSCHMANN, Fabrikarzt der Greppiner Werke bei Bitterfeld, Direktor Dr. A. DELBRÜCK in Ellen (Bremen), FRANZ DIESENER, Verwaltungsdirektor des Krankenhauses am Urban in Berlin, Prof. Dr. R. EDELMANN, Geh. Medizinalrat in Dresden, Prof. Dr. ERISMANN, Vorstand des Gesundheitswesens der Stadt Zürich, Prof. Dr. FRANZ EULENBURG in Leipzig, JOH. GOLTZ, Direktor des Schlacht- und Viehhofes in Berlin, Dipl.-Ing. EUG. GÖTZE, Direktor des Wasserwerkes in Bremen, GUSTAV GRETZSCHEL, Großherz. Hess. Landeswohnungsinspektor in Darmstadt, Dr. EMIL GÜNTHER, Dozent in Breslau, Prof. Dr.-Ing. K. HARTMANN, Kaiserl. Geh. Regierungsrat und Senatspräsident im Reichsversicherungsamt in Berlin, MAX HEROLD, Oberbergrat in Freiberg i. Sa., Privatdozent Dr. FRIEDRICH HOLTZMANN, Großherzogl. Bad. Obergewerbearzt in Karlsruhe, MAX HOTTINGER, Ingenieur in Winterthur, Prof. Dr. HÜBENER vom Kaiserlichen Gesundheits-Amt in Berlin, Prof. Dr. FERD. HUEPPE in Dresden, ERNST KOBBERT, Direktor der Gasanstalt in Königsberg i. Pr., Dr. KOELSCH, Kgl. bayer. Landesgewerbearzt in München, Prof. Dr. JUL. KRATTER in Graz, Dipl.-Ing. Prof. Dr. KARL KUHLMANN in Zürich, Geh. San.-Rat Dr. WILH. LINDEMANN in Bochum, Prof. Dr. F. LÖFFLER, Geh. Med.-Rat in Berlin, Hofrat Dr. AUG. NETOLITZKY in Rokitznitz in Böhmen, Prof. Dr. A. PRITZKOW, Prüf.-Anstalt für Wasserversorgung und Abwässerbeseitigung in Berlin, ADOLF RATH, Beigeordneter in Essen, Prof. Dr. H. REICHENBACH in Göttingen, Dr. F. ROLFFS, Amtsrichter in Charlottenburg, Dr.-Ing. FR. RUPPEL, Stadtbaurat in Hamburg, Prof. Dr. R. SCHELLER in Breslau, Prof. Dr. W. SCHUMBURG, Generalarzt in Hannover, Dr. PH. SILBERSTERN, K. K. Polizei-Ober-Bezirksarzt in Wien, Dr.-Ing. JOS. STÜBBEN, Geh. Oberbaurat in Grunewald (Berlin), Prof. Dr. ALBERT STUTZER, Geh. Reg.-Rat in Königsberg i. Pr., JULIAN SZALLA, Magistratsbaurat in Berlin, Dr. GUST. TUGENDREICH, Leiter der 5. städt. Fürsorgestelle in Berlin, Prof. Dr. TH. WEYL in Berlin, Prof. Dr. JUL. WILHELMI in Berlin, Dr. I. ZADEK in Berlin, Prof. Dr. CURT ZAHN, Königl. Prüf.-Anstalt für Wasserreinigung und Abwässerbeseitigung in Berlin u. a.

herausgegeben von

PROF. DR. C. FRAENKEN

4. Band

Bau- und Wohnungshygiene

Mit 402 Abbildungen im Text und 4 Farbentafeln



Leipzig

Verlag von Johann Ambrosius Barth

1914

Weyl's Handbuch der Hygiene

herausgegeben von
PROF. DR. C. FRAENKEN

Zweite Auflage

4. Band

Mit 402 Abbildungen im Text und 4 Farbentafeln

Erste Abteilung

Wohnung und Gesundheit **Wohnungsaufsicht**
von Ferdinand Hueppe, Dresden. von Beigeordneten A. Rath, Essen.

Zweite Abteilung

Beleuchtung **Leuchtgas in Städten**
von Prof. Dr. H. Reichenbach, Göttingen. von Dipl.-Ing. Dr. W. Bertelsmann, Tegel.

Die Elektrizität in Städten

von Prof. Dr. Karl Kuhlmann, Zürich.

Dritte Abteilung

Lüftung **Heizung**
von Dr.-Ing. M. Berlowitz, Charlottenburg. von Ingenieur M. Hottinger, Winterthur.
Mit einem Beitrag von Prof. Dr. Th. Weyl, Berlin.

Vierte Abteilung

Hygiene des Städtebaues

von Geh. Oberbaurat Dr.-Ing. J. Stübben, Berlin und Prof. J. Brix, Charlottenburg.

Fünfte Abteilung

Das Wohnungswesen

von Großherzogl. Landeswohnungsinspektor Gust. Gretschel, Darmstadt.



Leipzig
Verlag von Johann Ambrosius Barth

1914



CTV 3/18

Wt/
230



~~114822~~

11-351642

Inhalt

(Den einzelnen Abteilungen sind genaue Inhaltsverzeichnisse beigegeben)

Erste Abteilung

Wohnung und Gesundheit von Ferdinand Hueppe	I
Wohnungsaufsicht von A. Rath	53

Zweite Abteilung

Beleuchtung von H. Reichenbach	89
Das Leuchtgas in Städten von W. Bertelsmann	167
Die Elektrizität in Städten von Karl Kuhlmann	185

Dritte Abteilung

Beitrag von Th. Weyl	257
Lüftung von M. Berlowitz	277
Heizung von M. Hottinger	347

Vierte Abteilung

Hygiene des Städtebaues von J. Stübgen und J. Brix	461
--	-----

Fünfte Abteilung

Das Wohnungswesen von Gust. Gretzschel	571
--	-----

Generalregister zum vierten Bande	1026
---	------



3PK-3-80/2018

Akc. Nr. 5338/50

Bau- und Wohnungshygiene

Bearbeitet

von

M. Berlowitz, W. Bertelsmann, J. Brix, G. Gretzschel, M. Hottinger,
F. Hueppe, K. Kuhlmann, A. Rath, H. Reichenbach, J. Stübgen,
Th. Weyl

WEYL'S HANDBUCH DER HYGIENE

herausgegeben von

Professor Dr. C. Fraenken

Zweite Auflage

IV. Band — 5. Abteilung

Mit 9 Abbildungen im Text

Das Wohnungswesen

Bearbeitet von

Landeswohnungsinspektor Gust. Gretzschel
in Darmstadt



Leipzig

Verlag von Johann Ambrosius Barth

1914

← V. Abteilung

Bau-
und Wohnungshygiene

Copyright by JOHANN AMBROSIOUS BARTH, Leipzig. 1914



Druck
der Spamerschen
Buchdruckerei in Leipzig

Vorwort.

Die Wohnung gehört zu den elementarsten Lebensbedürfnissen. Man muß den Begriff „Wohnung“ scharf trennen von „Obdach“. Zum Schutze des Körpers gegen klimatische Einflüsse genügt das letztere, aber die Forderungen der Hygiene, der Sittlichkeit und des Kulturstandes der Menschheit gehen weit darüber hinaus, sie verlangen eine gewisse Größe und Anzahl der Räume für eine Wohnung. Diese soll nicht nur der Gesunderhaltung des Körpers dienen, sondern auch ein Familienleben ermöglichen, und dient also der Erhaltung und Förderung der wichtigsten sozialen Einrichtung — eben der Familie, für die sie die Stätte der Entwicklung und Betätigung bilden muß. Gerade der letztere Umstand gibt der Wohnungsfrage ihre besondere Bedeutung, und sie erscheint unter diesem Gesichtspunkte betrachtet als der Mittelpunkt aller sozialen Bestrebungen.

In gleichem Maße ist sie aber auch vom Standpunkt der Hygiene aus eine Kernfrage. Denn die gesunde Entwicklung des Volkes sowohl in körperlicher als auch in geistiger Beziehung hängt in hohem Grade von dem Wohnungswesen ab. Das Kulturniveau eines Volkes, der Grad seiner hygienischen Fortschritte finden im Wohnungswesen und den ihm zuzurechnenden Einrichtungen ihren sichtbaren Ausdruck, und ebenso kann man diejenige Gesetzgebung als die beste in volkswirtschaftlichem und sozialem Sinne bezeichnen, die der Regelung des Wohnungswesens die weitestgehende Fürsorge angedeihen läßt.

Die Wohnung ist dasjenige Lebensbedürfnis, das am schwierigsten zu befriedigen ist, weil ihre Herstellung — sei die Wohnung auch noch so klein — Kosten verursacht, die der größte Teil der Bevölkerung nicht aufbringen kann. Sie ist aber auch dasjenige Gebrauchsobjekt, mit dem sich die Menschen am meisten einschränken können — und das ist unter den heutigen Verhältnissen ein Glück. Bei Nahrung und Kleidung läßt sich unter ein gewisses Maß nicht heruntergehen, ein Maß, das nicht weit unter der Norm oder dem Durchschnitt liegen darf, bei der Wohnung ist das wesentlich anders. Hier kann man sich sehr weit von dem Durchschnitt entfernen, ohne daß sich daraus unmittelbar auftretende schädliche Folgen ergeben. Diesem Umstande ist es auch zuzuschreiben, daß die Wohnungsfrage bis in die letzten Jahrzehnte des vorigen Jahrhunderts hinein in der Öffentlichkeit nur eine bescheidene Rolle spielte, und daß auch die politischen Parteien und die Presse sich nur wenig mit ihr befaßt haben.

Erst in neuerer Zeit ist dies infolge intensiver Arbeit wissenschaftlicher Vereinigungen und hervorragender Nationalökonomien, Hygieniker, Techniker und sozialpolitisch unterrichteter Persönlichkeiten anders geworden. Gegenwärtig ist niemand mehr im Zweifel darüber, daß die bisherige Gestaltung des Wohnungswesens nicht befriedigt und daß andere Bahnen einzuschlagen sind. Im Hinblick darauf, daß die Wohnungsreform einerseits mit einer in ihrem Einflusse nicht zu unterschätzenden Gegnerschaft, andererseits mit der völligen Gleichgültigkeit weiter Kreise ihr gegenüber zu rechnen hat, erschien es erforderlich, einmal die Nachweise und Unterlagen zur Beurteilung der tatsächlich be-

stehenden Verhältnisse zusammenzutragen und die sich daraus für das Problem ergebenden Schlüsse darzulegen. Meines Wissens ist dies bisher nicht geschehen, das Material ist so sehr verstreut, daß es selbst dem Fachmann schwer wird, es im Bedarfsfalle herbeizuschaffen. Das hat den Nachteil, einmal, daß bei Schilderung der Wohnungsverhältnisse und ihrer Folgen vielfach weit über das Maß des Begründeten hinausgegangen wird, andererseits, daß damit die Überzeugung von der Notwendigkeit einer Besserung, einer „Reform“, nicht geschaffen zu werden vermag.

Selbst auf die Gefahr hin, daß infolgedessen die Schrift einen über das ursprünglich beabsichtigte Maß hinausgehenden Umfang annimmt, glaubte der Verfasser, dieser Lücke in der Wohnungsliteratur hier abhelfen zu sollen, und er darf sich hierzu um so eher für zuständig halten, weil sein Amt ihm tagtäglich Gelegenheit gibt, die bestehenden Zustände und ihre nachteiligen Folgen mit eigenen Augen zu sehen und zu beobachten.

Die darauf gegründete Überzeugung nicht nur von der Notwendigkeit, sondern auch von der Dringlichkeit der Wohnungsreform soll mit dieser erschöpfenden Darstellung auch in weiteren Kreisen geweckt werden. Vielleicht trägt dann dieses Buch in bescheidenem Maße dazu bei, diese Reform der Verwirklichung näherzubringen.

Da die Wohnungsfrage jetzt aus dem Stadium theoretisch-wissenschaftlicher Erörterungen herausgetreten ist und auf einzelnen Gebieten bereits praktische Arbeit geleistet wird, die sich allerdings wenigstens zum Teile noch in den Rahmen von Versuchen hält, so erschien es notwendig, dieser Betätigung besondere Würdigung angedeihen zu lassen, ihre Wirkungen auf das Problem selbst darzustellen und zu untersuchen. Der Verfasser glaubt, durch die Vereinigung von Theorie mit der Praxis des grünenden Lebens dieser Arbeit denjenigen Gebrauchswert geben zu sollen, der den Fortschritten in den Anschauungen und in der Verwirklichung des zu erstrebenden Zieles entspricht und deshalb zur Weiterentwicklung der zur Lösung des Problems führenden Aufgaben beizutragen geeignet erscheint.

Darmstadt, im Dezember 1913.

Der Verfasser.

Inhalt.

	Seite
Erster Teil.	
Vorwort	III
I. Abschnitt. Die Entwicklung des Wohnungswesens	571
A. Die Urzeit	571
B. Altertum	574
C. Mittelalter	577
D. Die Entwicklung des Hausbaues in Westeuropa	577
E. Die Entwicklung des Wohnungswesens in Deutschland	579
1. Altertum, Mittelalter und neue Zeit	579
2. Neuzeit bis zur Gegenwart.	585
<i>Literaturverzeichnis</i>	590
II. Abschnitt. Die gegenwärtigen Zustände im Wohnungswesen	591
A. Wohndichtigkeit	592
B. Überfüllung von Wohnungen	598
C. Schlafgängerwesen	607
D. Hygienische und bauliche Beschaffenheit	609
E. Die Mietpreise	612
1. Berechnung der Mietpreise	612
2. Höhe der Mietpreise	613
3. Mietpreis und Stockwerkshöhe, sowie dichte Bauweise	618
4. Unterschiede der Mieten in alten und neuen Ortsteilen und zwischen Vollgeschoß- und Dachwohnungen	619
5. Gesamtmietwerte	620
6. Mietssteigerungen	622
7. Verhältnis von Einkommen und Miete	627
8. Familienkopffzahl und Miete	632
9. Mietpreise im Ausland.	633
I. Österreich-Ungarn	633
II. Rußland	634
III. Schweiz	635
IV. Schweden	635
V. England	636
VI. Belgien	636
<i>Literaturverzeichnis</i>	638
III. Abschnitt. Die Wohnungsproduktion in der Gegenwart	638
A. Der gewerbsmäßige Häuserbau	638
B. Bereitstellung des Grund und Bodens	642
C. Monopolcharakter des Bodens	644
D. Der Ertrag	646
E. Die Bodenspekulation	650

	Seite
F. Terraingesellschaften	654
G. Bodenpreise	658
Bodenpreise im Ausland	662
1. Norwegen	662
2. Österreich-Ungarn	662
3. Rußland	664
4. Belgien	665
5. Schweiz	665
H. 1. Baukosten	668
2. Baukosten im Ausland	669
I. Bauordnungen	670
IV. Abschnitt. Deckung des Wohnungsbedarfs	673
A. Der gegenwärtige Wohnungsbestand	673
B. Deckung des Wohnungsbedarfs nach der sozialen Schichtung der Bevölkerung	675
C. Neue Wohnungen	679
D. Wohnungsbedarf und Einkommen	683
E. Verteilung der Wohnungsproduktion nach Größenklassen von Wohnungen	685
F. Leerstehende Wohnungen	688
G. Zusammenfassung	692
V. Abschnitt. 1. Folgen ungünstiger Wohnungsverhältnisse	692
2. Schlußbetrachtungen	698
<i>Literaturverzeichnis zu Abschnitt III bis V</i>	699

Zweiter Teil.

I. Abschnitt. Die Wohnungsreform	700
A. Allgemeines	700
B. Verteilung der Bevölkerung auf Stadt und Land	702
C. Programm der Wohnungsreform	706
D. Die bisherige Gesetzgebung in der Wohnungsfrage	707
1. Ausland	707
2. Deutschland	711
II. Abschnitt. Kleinhaus oder Großhaus bz. Mietkaserne	713
A. Bodenpreis und Miete	713
B. Wirtschaftliche Verhältnisse von Kleinhaus und Großhaus	718
C. Einzelhaus und Reihenwohnhaus	728
D. Verhältnisse in hygienischer, sittlicher und sozialer Beziehung	730
<i>Literaturverzeichnis</i>	732
III. Abschnitt. Die Lage des Hausbesitzes	732
A. Allgemeines	732
B. Mangelnde Rentabilität	732
C. Überwertung der Häuser	734
D. Abschreibung	734
E. Schädigungen durch die Wohnungsreform	738
F. Die steuerliche Belastung des Hausbesitzes	739
G. Schlußbetrachtungen	743
IV. Abschnitt. Die Stadterweiterung	744
A. Wirtschaftliche und soziale Gesichtspunkte	744
B. Straßenausbau	749

C. Gelände für Kleinwohnungszwecke	75I
D. Entwässerung	75I
<i>Literaturverzeichnis</i>	752
V. Abschnitt. Die Beziehungen zwischen Bodenverschuldung und Bodenspekulation	752
<i>Literaturverzeichnis</i>	759
VI. Abschnitt. Sicherung der Bauforderungen	759
VII. Abschnitt. Maßnahmen zur Regulierung der Bodenpreise . . .	76I
A. Stellung der Gemeindebehörden	76I
B. Enteignung (Zonenenteignung)	762
C. Umlegung	765
D. Bauverbot	767
E. Vorlage von Bebauungsplänen durch die Interessenten	770
VIII. Abschnitt. Die Dezentralisation	77I
A. Allgemeines	77I
B. Aufgaben der Städte zur Förderung der Dezentralisation	772
C. Änderungen im Städtebau	776
D. Aufgaben der Staatsverwaltung zur Förderung der Dezentralisation Tarife	776 779
Fahrzeiten	783
E. Umfang des Personenverkehrs	784
IX. Abschnitt. Förderung der inneren Kolonisation	784
A. Allgemeines	784
B. Schwierigkeiten der ländlichen Besiedlung	786
C. Die Bildung von Rentengütern in Preußen	788
D. Die ländliche Besiedlung in Oldenburg	789
E. Sonstige Möglichkeiten zur Förderung der ländlichen Ansiedlung . . .	790
1. Die Heimstätte	790
2. Kleinhaus und Lebensversicherung	794
3. Erbbaurecht	798
4. Ein Pfandbriefinstitut zur Beleihung von Erbbaurechten	807
5. Das Wiederkaufsrecht	808
6. Gartenstädte	814
<i>Literaturverzeichnis</i>	816
X. Abschnitt. Kapitalbeschaffung	816
A. Für den gewerbsmäßigen Wohnungsbau.	816
I. Erste Hypotheken	816
a) Die Hypothekenbanken	816
b) Private Versicherungsgesellschaften	823
c) Sparkassen.	825
d) Staatliche oder provinzielle Geldinstitute	826
e) Die Hessische Landeshypothekenbank	827
II. Zweite Hypotheken	831
III. Reformvorschläge betr. die I. Hypothek	832
a) Erhöhung der Beleihungsgrenze für I. Hypotheken	832
b) Erweiterung der Organisation für I. Hypotheken	833
c) Gefahr der Einschränkung der privaten Hypothekenbanken . . .	834
d) Tilgungshypotheken	835
e) Organisationen für den städtischen Hypothekenkredit nach dem Vorbilde der Landschaften	835 835

f) Bereits bestehende städtische Kreditinstitute auf landschaftlichem Prinzip	837
g) Städtische Hypothekeninstitute	841
IV. Ausbau der Organisationen für II. Hypotheken	841
a) Allgemeines	841
b) Bedenken und Einwände	843
c) Städtische Vermittlungsstellen für II. Hypotheken	845
d) Reformvorschläge.	846
e) Bestehende Anstalten für II. Hypotheken.	850
f) Einrichtungen für II. Hypotheken auf landschaftlicher Grundlage	854
B. Kapitalbeschaffung für die gemeinnützige Bautätigkeit	856
a) Allgemeines	856
b) Landesversicherungsanstalten	856
c) Gemeinden	861
d) Weitere Kommunalverbände	863
e) Reich und Staat	864
1. Allgemeines	864
2. Bereitstellung von Geldmitteln	864
3. Übernahme von Bürgschaften	866
4. Bürgschaftsfonds	867
f) Hypothekenbanken für die gemeinnützigen Bauvereine	868
<i>Literaturverzeichnis</i>	870
C. Das Taxwesen	870

Dritter Teil.

I. Abschnitt. Die Organisation für die Regelung des Wohnungswesens.	877
A. Allgemeines	877
B. Organisation in Reich und Staat	879
C. Die Kommunalverbände	881
a) Die weiteren Kommunalverbände	881
b) Die Städte und Gemeinden	882
D. Private Organisationen zur Förderung des Wohnungswesens	883
II. Abschnitt. Kommunale Wohnungspolitik	885
A. Allgemeines	885
B. Aufgaben der kommunalen Wohnungspolitik (Wohnungsämter)	890
C. Wohnungsstatistik	893
D. Kommunale Bodenpolitik	895
a) Allgemeines und Bodenbesitzverhältnisse der Gemeinden	895
b) Wesen der kommunalen Bodenpolitik	900
c) Beeinflussung der inneren und äußeren Gestaltung der Gebäude	902
d) Die Organisation der kommunalen Bodenpolitik	903
e) Praktische Handhabung der kommunalen Bodenpolitik	905
f) Verwertung des städtischen Bodenbesitzes	910
g) Die wirtschaftliche und soziale Bedeutung der kommunalen Bodenpolitik	915
1. Allgemeines, 2. Ulm, 3. Kiel, 4. Kottbus, 5. Wermelskirchen, 6. Saarbrücken, 7. Frankfurt a. M., 8. Erfurt, 9. Freiburg i. B., 10. Essen, 11. Glogau, 12. Aachen, 13. Charlottenburg, 14. Mannheim, 15. Düsseldorf, 16. Breslau.	
h) Bodenpolitik in kleinen Städten und Gemeinden	926
i) Förderung des Kleinwohnungsbaues	929

	Seite
k) Verwendung städtischen Geländes für eigne Zwecke	929
l) Einfluß der kommunalen Bodenpolitik auf die Bildung der Grundstückspreise	930
E. Hebung des Wohnungsangebots	933
a) Städte	933
1. Allgemeines, 2. Ulm, 3. Freiburg i. B., 4. Frankfurt a. M., 5. Köln, 6. Großherzogtum Hessen, 7. Rheinprovinz, 8. Westfalen.	
b) Kleine Gemeinden und ländliche Ortschaften bzw. Kreise	937
F. Wohnungsfürsorge für alleinstehende Personen (Ledigenheim)	940
G. Wohnungsnachweis	941
H. Errichtung von Gartenkolonien (Klein- und Schrebergärten)	943
a) Im allgemeinen	943
b) Familiengärten für Arbeitslose und sonstige Unterstützungsbedürftige	946
J. Sanierungen	948
a) Allgemeines, b) Straßburg, c) Elberfeld, d) Stuttgart, e) Hamburg.	
K. Wohnungsaufsicht und Wohnungspflege	954
<i>Literaturverzeichnis</i>	955
III. Abschnitt. Die gemeinnützige Bautätigkeit	955
A. Allgemeines	955
B. Die Rechtsform der Bauvereine	959
C. Gemeinnützigkeit und die daran geknüpften Vorteile	964
D. Entwicklung und Organisation der Bautätigkeit	965
E. Gesamtüberblick	971
a) Statistisches (Zahl der Bauvereine und ihrer Mitglieder, Geschäftskapital, Schuldverschreibungen)	971
b) Praktische Leistungen der Bauvereine	976
F. Praktische Lösung ihrer Aufgaben durch die Bauvereine	978
<i>Literaturverzeichnis</i>	988
IV. Abschnitt. Wohnungskultur	988
A. Allgemeines	988
B. Instandhaltung der Wohnungen	990
C. Beschaffung von Wohnungen für kinderreiche Familien	992
D. Benutzung der Wohnungen	993
E. Belehrung über gutes und gesundes Wohnen, Erziehung zu besseren Wohnsitten	994
F. Bettennot	996
G. Belehrung der Jugend	997
H. Die Forderungen normaler Wohnweise	998
J. Innerer Ausbau (Grundrisse)	1001
K. Äußere Gestaltung	1003

Anlagen.

I. Bestimmungen des Badischen Ortsstraßengesetzes vom 15. Oktober 1908, betr. die Umlegung von Grundstücken	1005
II. Höfegesetz für die Provinz Hannover vom 9. August 1909. I. Abschnitt	1008
III. Gesetz, betr. die Errichtung einer Hessischen Landeshypothekenbank vom 12. Juli 1902	1009
IV. Beleihungsgrundsätze für die Hypothekenanstalt der Stadt Köln	1011

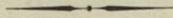
	Seite
V. Ortsgesetz, betr. Errichtung einer städtischen Hypothekenanstalt in Trier	1012
VI. Auszug aus der hessischen Verordnung, die Ausführung des Gesetzes über die Wohnungsfürsorge für Minderbemittelte vom 7. August 1902 betr.	1014
VII. Übersicht über Gelände-Zu- und -Verkäufe mehrerer Städte im Jahre 1909/10 und 1910/11	1016
VIII. Regeln für gutes und gesundes Wohnen	1022
Verzeichnis der Abbildungen	1025
Alphabetisches Namen- und Sachregister	1026

Das Wohnungswesen

Bearbeitet von

Landeswohnungsinspektor Gust. Gretschel
in Darmstadt

Mit 9 Abbildungen im Text



Erster Teil.

I. Abschnitt.

Die Entwicklung des Wohnungswesens.

Von der Wohnhöhle und Wohngrube des Menschen der Steinzeit zur Holz- und Erdhütte oder bis zum Zelte unserer alten Vorfahren liegt eine lange Zeit kulturellen Fortschritts, von der Hütte und dem Zelte bis zu den prunkvollen Palästen der Assyrier und Perser, der Römer und Griechen und von diesen Palästen bis zu den Prachtbauten der Gegenwart mit ihrer großartigen inneren Ausgestaltung und ihren hochstehenden, den Voraussetzungen für das Gedeihen menschlicher Gesundheit in weitestgehendem Maße Rechnung tragenden hygienischen Einrichtungen war die Kulturarbeit vieler Jahrtausende erforderlich.

A. Die Urzeit.

Die Höhlenwohnung des Urmenschen unterschied sich kaum von den Unterschlupfen der höherstehenden Tiere und die hoch auf Bäumen befindlichen Strohzelte der Südseeinsulaner erinnern in zwingender Weise an Vogelnester.

Die Wohnformen der Urzeit zeigen den Menschen noch als Herdentier, obwohl es auch unter den Höhlenmenschen bereits eine gewisse Wohnkultur gab, die sogar zu recht komplizierten Bauten führte.

Die aus alter Zeit stammenden Reste ehemaliger Wohnungen bestätigen den sogenannten „Völkergedanken“ BASTIANS, daß räumlich weit voneinander getrennte Völker unter gleichartigen Voraussetzungen auch zu gleichen Gedanken und Erfindungen gelangen können. Namentlich in den Uranfängen der menschlichen Wohnkultur finden wir Parallelen zwischen Amerika und den Ländern der sogenannten „alten Welt“.

Der amerikanische Prähistoriker A. HORTON BLACKISTON hat bei seinen Forschungen in den Chihuahua-Bergen von Mexiko eine große Anzahl Dörfer prähistorischer Höhlenbewohner entdeckt. Ein vorgeschichtlicher Riesenbau, den man, wenn er nicht in einer Höhle errichtet wäre, wohl mit einem Wolkenkratzer vergleichen könnte, ist ein achtstöckiges Haus, das nach der Anzahl seiner Zimmer leicht 2000 Personen beherbergen konnte. Die Verbindungen zwischen den einzelnen Etagen wurden durch Treppen hergestellt, die sowohl im Innern als auch außen an dem Gebäude angelegt waren. Im Kriegsfall wurde die Außentreppe beseitigt, um jeden Zugang unmöglich zu machen. In den Zimmern entdeckte der Forscher zahlreiche Tonwaren, die bereits auf eine gewisse Höhe der Zivilisation schließen lassen und die mithin die Vorstellungen, die wir gewöhnlich von dem halbtierischen Hausen der Troglodyten haben, durchaus widerlegen.

Die Idee des modernen „Einküchenhauses“ scheint von diesen Höhlenmenschen schon vorweggenommen zu sein, denn es gab gemeinsame Öfen, an denen die Familien eines Hauses zusammen ihre Mahlzeiten kochten. In trefflich erhaltenem Zustand wurden Kornbehälter gefunden, die mehr als 10 m hoch sind und die Form von umgekehrten Urnen haben; die sehr festen und glatten äußeren Wände dieser Behälter schützten den Inhalt gegen die Nage-tiere. Große Mengen Vorrat konnten hier aufgestapelt werden; überhaupt war in diesen Häusern der Höhlenbewohner für Schutz gegen feindliche Angriffe und etwaige Belagerung gut gesorgt.

Besonders bemerkenswert ist auch die Felsenstadt bei dem Dorfe Bubniska in Galizien, wo ein Kreidefelsen in ein förmliches Familienhaus mit zahlreichen Zimmern verwandelt ist. Die Verbindung ist hier ebenfalls, wie bei dem von BLACKISTON entdeckten Höhlenbau, durch hohe Treppen hergestellt.

Bei Interlaken hat in neuerer Zeit der Geschichtsschreiber des Berner Oberlandes, Direktor HARTMANN aus Interlaken, eine menschliche Wohnstätte aus der Steinzeit entdeckt. Diese Wohnhöhle befindet sich im Beatenberg etwa 200 m über dem Spiegel des Thunersee. Die Höhle ist 8 m lang und 6 m tief, gegen außen wird sie durch einen Steindamm bis zur halben Höhe des Eingangs gesperrt.

Südfrankreich und die Pyrenäen sind reich an solchen Höhlenwohnungen, auch in Spanien, Galizien und in Deutschland findet man noch ihre Spuren. O. FRAAS und J. RANKE haben die Höhlen der schwäbischen Alb und der fränkischen Schweiz gründlich durchforscht, z. B. die Hohlefels- und Bocksteinhöhlen, andere Gelehrte die Höhlen in der Rheinprovinz, in Nassau und im Harz, wo insbesondere die Burg Regenstein eine sehr interessante Höhlenwohnung — allerdings aus einer viel jüngeren Periode — darstellt.

Die Heidenlöcher bei Überlingen am Bodensee gehören einer jüngeren Zeit an, während die Wohngruben, die im Kreise Worms bei Abenheim, Pfeddersheim und Worms gefunden wurden, der ältesten Hallstattzeit zuzurechnen sind. Fast überall wurden Zeugnisse von Menschendasein gefunden, und wir sind auf Grund der Forschungen in der Lage, von dem Leben und Treiben der Höhlenbewohner ein ungefähres Bild zu entwerfen.

Danach hauste die Höhlenfamilie vielleicht jahrzehntelang an ein und derselben Stätte, fast nur darauf bedacht, des Lebens Notdurft zu stillen. Da starb aber ein Glied der Sippe, und man begrub es, wie die alten Kulturschichten vieler Höhlen zeigen, mit einer Beigabe von Speise und Trank in der liebge-wonnenen Höhle. Damit erreichte indessen in der Regel ihr Bewohntsein sein Ende; denn eine gewisse Ehrfurcht und Scheu vor der Gewalt des Todes, eine bange Furcht vor schädlicher Einwirkung des Verstorbenen, kurz eine Art von Ahnenkultus trieb die Überlebenden heraus aus der bisherigen Wohnung. Vielleicht hatte solcher Gespensterglaube seinen Ursprung im Traum und Schlaf, besonders im Albträumen, das ja in den dumpfen, sauerstoffarmen Höhlen-wohnungen ungleich häufiger und schwerer auftreten mußte als bei uns. Kurzum, man machte dem Verstorbenen Platz und suchte sich eine neue Höhle. All-mählich aber, als man wohl lernte, in eigens erbauten Wohnungen sich glück-licher zu fühlen, und sei es auch nur in elenden Lehmhütten, oder als man wegen Mangels an Höhlen zum Bau von Wohnungen gezwungen war, wandelte man die Höhlen in Grabstätten um. Und weiter und weiter im Wechsel der Jahr-hunderte bemächtigte sich Sage und Mythe derselben; aus ihren ehemaligen Urbewohnern, aus den Geistern der dort Begrabenen wurden nach Ansicht mancher Forscher, z. B. J. RANKES und O. SCHRADERS, bald Zwerge und Wichte, bald Riesen und Unholde, die im dunkeln Schoß der Felsen ihr unheimliches

Wesen trieben oder wunderbare Schätze bewachten. Solche Sagen aber leben noch heute im Volke fort. So finden wir z. B. in Schwaben die Sage von dem Riesen Heim, der im Heimstein sitzt und schläft. Beim Erwachen sieht er eines Tages einen Bauern pflügen, und die Tochter rafft das kleine Wesen mit Pflug und Ochsen in die Schürze. Der pflügende Bauer ist wohl der neue Einwanderer, der mit Haustier und Pflugschar dem Urmenschen vor die Höhle rückt und ihn verdrängt¹⁾.

Aus alter und aus neuer Zeit gibt es viele Beispiele, wie die natürliche Höhle ausgestaltet wurde zur künstlichen in viele Räume gegliederten, und wie das Ganze dann übertragen wurde auf den Hochbau. ERICH BRANDENBURG fand in Phrygien ganze Wohnhausanlagen mit Zimmern, Kammern, Ställen, Wandbänken und -borden. Die von STRABO und anderen erwähnten afrikanischen Höhlenbewohner kann man noch immer beobachten, z. B. in Südtunis, wo TRÄGER in einem Höhlendorf des Matmatagebirges in 200 Felsenwohnungen an die 1200 Menschen zusammengedrängt fand. In die gelben Lößwände von Nordchina haben sich Millionen Menschen eingenistet. „Es kommt vor,“ so erzählt FERDINAND VON RICHTHOFEN, „daß man in einem reich angebauten Talboden nicht ein einziges Haus sieht. Vergebens fragt man sich, wo die Bewohner, die diese Arbeit verrichtet haben, leben, bis man an die Lößwand herantritt, die das Teil seitlich begrenzt.“

Die spanische Sierra Nevada hat ganze Dörfer von ausgesprochenem Höhlencharakter. „Nähert man sich ihnen,“ schreibt LANGE, „so sieht man nur Schornsteine. Und die Erinnerung an diese Urform erhält sich im Höhlenhaus, in dem typischen Hause des Südens mit dem flachen Dach, den wenigen Fenstern und der Schattenkühle im Innern jener Häuser.“ Auch aus dem höher entwickelten Stadthaus des Südens spricht deutlich der Höhlenbau.

Das altrömische Haus mit seinen Höfen, den orientalischen südlichen Haustypus widerspiegelnd, zeigt sich noch heute vielfach in Spanien. Das Dach ist zwar nicht mehr ganz flach. Das Streben nach einem flachen Söller ist aber immer noch vorhanden.

Die bei Frankfurt a. M. in ganz neuer Zeit bei dem Bau des Osthafens bloßgelegte Siedlung, deren Alter auf etwa 4000 Jahre zu bemessen ist, zeigt die vom Gebirge unabhängige Form der Höhlenwohnung, die Grubenwohnungen, die 4—6 m in der Grundform messen. Die Gruben sind 30—40 m tief, und vertiefen sich nach der Mitte zu noch um ein geringes. Nach Südosten findet sich ein Ausgang mit Entwässerungsvorrichtung. Es handelt sich bereits um eine Übergangsform zum Hüttenhaus, da die Gruben mit einem aus Zweigen geflochtenen Dache überdeckt waren.

Eine beliebte Wohnform der alten Germanen war das Haus mit Pallisadendach. Sein Vorgänger war die Grubenhütte mit darüber gebautem Dach aus Ästen und Lehm. Es erinnert an die Moorhäuser, wie sie sich noch jetzt in den nordwestdeutschen Heideländern vorfinden.

Zu erwähnen ist in diesem Zusammenhange noch der Wohnwagen der alten Deutschen zur Zeit der Völkerwanderung, der mit Stroh gedeckt war und von Rindern gezogen wurde.

Von der Höhlen- und Grubenwohnung und dem oft nur aus verfilztem Buschgeäst hergestellten Wandschirm, der noch heute von den Negritos auf den Philippinen und den Buschleuten in Südafrika auf ihren Jagden und Wanderungen benutzt wird und den wir als Zeichen der Kultur des Magdalénien an-

¹⁾ Sehr interessant und auch künstlerisch bedeutend sind die Illustrationen über das Familienleben der Urmenschen im „Bildersaal deutscher Geschichte“. Union, Deutsche Verlagsgesellschaft in Stuttgart, Berlin, Leipzig.

sprechen dürfen, führt die Entwicklung weiter zum Zeltbau. Wie aus einer steinzeitlichen Zeichnung in der Höhle von Altamira (Nordküste Spaniens) hervorgeht, die einen Wisent und zwei Zelte darstellt, hatten schon die Jäger-völker jener Zeit (20 000 v. Chr.) neben Höhlen auch Zelte aus Stangen und Fellen. Der Zeltbau war die Wohnform der Nomadenvölker und seine Benutzung können wir noch heute beim Lappen beobachten, der sein Zelt aus Stangen und Fellen erbaut, die er heute, wo auch ihn schon die Eisenbahn erreicht, gegen billiges Segelleinen vertauscht. Der Zeltbau gehört ebenfalls der Kultur des Magdalenien an und zwar nicht nur der einfache Zeltbau der Lappen und die primitive aus Steinen und Borke gebaute Köhlerhütte, sondern auch kunstvoll gearbeitete und seitlich gestützte Zeltwohnungen, wie sie auf Höhlenzeichnungen in Südfrankreich dargestellt werden. Sie sind die Vorläufer des Hüttenbaues, obwohl es nicht leicht ist, die Zwischenglieder zwischen beiden Wohnformen (Zelt und Hütte) nachzuweisen.

Die Urform der Hütte war der Holzbau. Daß auch in der Hütte eine gewisse Behaglichkeit herrschen kann, zeigt ein englisches Heidehaus, mit Efeu berankt, mit wohlgefügem Dach und mit einem Gärtchen am Haus. Hier zeigt sich bereits das Streben nach oben zum Obergeschoß, einer durchaus selbständigen neuzeitlichen Bildung. Wo sich der Stein mühelos bietet, entsteht auch leicht die Mauer. Wenn diese auch zuerst nur noch als Schutzmauer um die Hütte gezogen wurde, so war damit doch schon die Seßhaftigkeit der Bewohner erreicht und die weitere Entwicklung führt zur Hausmauer und zum Strohdach.

Seinen gewaltigsten Ausdruck findet in Deutschland das Hüttenhaus unter dem Einfluß der Landwirtschaft im Schwarzwaldhaus, andererseits zeigen die nordischen Holzstabkirchen, wohin folgerichtig der nordische Hüttenhausstil entwickelt werden konnte.

Wo Holz sich als vorteilhaft erweist, finden wir den Blockbau. Namentlich im Norden Europas gestattet der Holzreichtum den reinen Holzbau.

Zunächst treten die einzelnen Hüttenhäuser zu Gehöften zusammen und so stehen Wohn-, Stall-, Koch- und Vorrathshäuser getrennt nebeneinander. Es ist also offenbar ein entwicklungsgeschichtliches Gesetz der menschlichen Siedlungsweise: Aus dem Einstubenhäus zum Einstubenhäusgehöft, bis das Haupthaus mehrere Räume erhält, die nicht nur nebeneinander, sondern auch übereinander liegen.

Der Fachwerkbau zeigt sich als technische Mischung von Holz- und Erdmaterialfüllung, die aber als uralt bereits nachgewiesen ist.

B. Altertum.

Die Kulturländer des Altertums, von denen die um das Mittelmeer gruppierten eine jüngere Epoche darstellen, als die Kulturländer des westlichen Asiens, zeigen im Wohnungswesen bereits eine hohe Entwicklungsstufe. Von dem Städtebau des Altertums sind uns interessante Daten erhalten geblieben. Die uralte Kultur der Ägypter hat ihn und die planmäßige Stadtanlage schon frühzeitig gekannt.

Berichte über den alten Städtebau in Mesopotamien sind uns zunächst erhalten in den auf Denkmälern befindlichen Abbildungen und Darstellungen. Ein im Tello (Niederchaldäa) gefundenes Standbild zeigt einen Mann, der auf dem Knie eine Tafel mit der Darstellung einer Stadtanlage hält. Diese Zeichnung dürfen wir als den ältesten uns erhaltenen Bauplan ansprechen.

Besonders plastisch treten in den alten Berichten die Schilderungen der Stadt Babylon hervor. In den Angaben der alten Schriftsteller, deren Zeit

zum Teil weit auseinander liegt, hören wir übereinstimmend von dem gewaltigen Umfang der Stadt, von den großen öffentlichen und fürstlichen Bauwerken, vereinzelt auch von den Wohnhäusern. Nach neueren Forschungen hat das alte Babel etwa den Umfang einer Großstadt von der Größe Münchens oder Dresdens gehabt. — Die große Mauer von Babel umschloß nicht ein einheitliches Stadtwesen im eigentlichen Sinne, sondern eine Vielheit von Teilgemeinden mit einer entsprechend verteilten Wohnbevölkerung¹⁾. Innerhalb der Mauer blieben noch große Flächen Landes für Viehweide und Feldbestellung im Falle der Belagerung. Von den Wohnhäusern in Babel ist eine Nachricht bei HERODOT überliefert, wonach bei den Häusern 3—4 Wohngeschosse die Regel gebildet haben. Daraus lassen sich indes keine sicheren Rückschlüsse auf die Wohnweise und die Wohndichtigkeit ziehen; denn wir wissen nicht, ob es sich um Mietwohnungen — oder was bei den klimatischen Verhältnissen wohl anzunehmen und noch heute in Persien der Fall ist — um hochgebaute Eigenwohnungen handelt.

Von den Städten Palästinas wurde neuerdings das Gelände der Stadt Jericho durch die Ausgrabungen der Deutschen Orientgesellschaft durchforscht. Freigelegt wurden die Stadtmauern, Befestigungen, sowie eine größere Zahl von Hausfundamenten. Zu dem älteren palästinensischen Städtebau ist zu bemerken, daß HESEKIEL die Schilderung einer Idealstadt gibt, umfassend die Stadtanlage, ihre Ausdehnung und Einteilung, sowie das für die Bewohner erforderliche Zubehör²⁾.

In der hellenischen Welt des 7. und 6. Jahrhunderts vor unserer Zeitrechnung galt eine Stadt von 20 000—30 000 Einwohnern als Großstadt. Die Bevölkerung der berühmten altgriechischen Städte Athen, Sparta, Korinth ist über diese Zahl wohl nie hinausgekommen.

Das Städtebild zeigt während der Blütezeit des Bürgertums einen Gegensatz zwischen den öffentlichen Monumentalbauten und den privaten Wohnhausbauten; der Pracht und Größe der Monumentalbauten stand gegenüber die Einfachheit und Schmucklosigkeit des Bürgerhauses. Die Bauart der älteren Städte war eine unregelmäßige. Athen, die Stadt der glänzenden öffentlichen Bauwerke, bildete in seinen Wohnstraßen das Beispiel einer winkelig und regellos gebauten Stadt, deren Gassen schmal und in einem Gewirr verlaufend geschildert werden. Gänzlich schmucklos und schlicht waren die Wohnhäuser in Sparta.

Bezüglich der Entstehung der städtischen Siedelungen bei den Griechen spricht SCHUCHARDT die Ansicht aus, daß neben den wichtigsten Burgen des Landes — refugia, Fluchtburgen —, die in Kriegszeiten zum Sammeln des Aufgebotes und als Zuflucht der Bevölkerung dienten, ein offener oder nur wenig befestigter Herrenhof sich anschloß. Hier entwickelte sich dann die städtische Siedelung: Von der Fluchtburg und dem Hofe zur Herrenburg und Stadt.

Mit den Perserkriegen im Altertum beginnt eine neue Periode der Städteentwicklung; es bilden sich jetzt Städte von 100 000 Einwohnern und darüber, aber noch keine erreicht oder übersteigt doch wenigstens die Zahl von 200 000 Einwohnern. Die Eroberung des Orients durch ALEXANDER führt die dritte Periode herauf; jetzt zum ersten Male zeigt sich in der antiken Welt wahrhaft großstädtische Entwicklung. Im Laufe von ein bis zwei Jahrhunderten wachsen Städte empor mit einer Bevölkerung von $\frac{1}{2}$ Million und noch mehr, wie Alexandria und das babylonische Seleukeia.

¹⁾ Es sei bemerkt, daß auch eine Anzahl unserer deutschen Städte im Mittelalter aus Teilgemeinden innerhalb der Mauer zusammengewachsen sind (z. B. Köln, Braunschweig).

²⁾ HESEKIEL, Kap. 48: „Austeilung des heiligen Landes, Beschreibung der heiligen Stadt.“

Um den Anfang unserer Zeitrechnung endlich, drei Jahrhunderte nach ALEXANDER, erreichte Rom die Bevölkerung von ungefähr einer Million Einwohner, ebenso wie die größte Stadt unserer Zeit, London, drei Jahrhunderte nach der Entdeckung Amerikas und des Seeweges nach Ostindien dieselbe Bevölkerung erreicht hat. Aber die Größe Roms beruhte nicht, wie die Londons, auf wirtschaftlichen, sie beruhte ausschließlich auf politischen Ursachen, Verhältnissen, wie sie im Laufe der Geschichte seitdem nicht mehr wiedergekehrt sind.

Das römische Weltreich, das Imperium Romanum — ein Ländergebiet von gewaltigster Ausdehnung, versehen mit Verkehrseinrichtungen und Verkehrsanlagen von großer Leistungsfähigkeit und mit einem Straßennetz, das wir noch heute bewundern —, zeigt aber auch sonst eine weit vorgeschrittene städtische Entwicklung. Neben der Weltstadt Rom hatten sich zahlreiche Großstädte und bedeutende Mittelstädte gebildet. Das städtische Wachstum und die Bevölkerungsbewegung nahmen den größten Umfang an. Hier zeigen sich denn auch Zustände, die sich mit den Verhältnissen der Gegenwart vergleichen lassen.

Die Ausdehnung der Stadt Rom selber vergrößerte sich mit der Ausbreitung der römischen Herrschaft; für den Gipfelpunkt unter der Kaiserzeit wird die Bevölkerung der Stadt auf 1—2 Millionen Menschen angegeben. Die Wohnverhältnisse zeigen die größten Widersprüche. Auf der einen Seite die Paläste und vornehmen Bauten der oberen Klassen; auf der anderen Seite die traurigsten Wohnungszustände der mittleren und unteren Bevölkerungsschichten. Die Masse der Bevölkerung wohnte dicht zusammengedrängt in großen, vielstöckigen Mietshäusern oder Mietskasernen, *insulae* genannt. Die Zahl der *Insulae* wird für die spätere Kaiserzeit auf 46 602 angegeben, gegenüber 1780 Patrizierhäusern (*domus*). Die Wohnungs- wie die Grundbesitzverhältnisse waren für die unteren Klassen gleich ungünstig.

In den Mietskasernen Roms standen sich drei Parteien gegenüber, der Eigentümer, der Verwalter und die Mieter. Häuserspekulation und Bodenspekulation standen in hoher Blüte und beherrschten das Wohnungswesen der mittleren und unteren Klassen durchaus. Häufig überließ der Eigentümer seine *Insulae* gegen einen festen Zins an einen Mittelsmann (Pächter), der dann aus der Weitervermietung der Wohnungen ein Geschäft machte. Der Aufschlag dieses Zwischenwirtes wird in einem *Digesten*beispiel auf ein Drittel des Eigentümerzinses veranschlagt. Einer der erfolgreichsten Häuser- und Baustellenspekulanten war CRASSUS, dessen Geschäftstätigkeit uns genauer geschildert wird. CRASSUS kaufte geschäftsmäßig Grundstücke zusammen, auch Baustellen, die durch Feuersbrunst oder Häusereinsturz wüste geworden waren. Ebenso betrieb er den Ankauf von Mietshäusern in größtem Maßstab.

Wir finden im kaiserlichen Rom in politischer, ökonomischer und sozialer Beziehung die schlechtesten Wohnungszustände. Wir hören von Wohnungen, die 200 Stufen hoch lagen, was auf 10 Stockwerke schließen läßt, von einem ägyptischen Könige, der abgesetzt als Staatspensionär in Rom lebte und in solcher Höhe eine kleine, elende und teure Wohnung besaß. Unter AUGUSTUS wird von Häusern mit 70 Fuß Höhe, also 6—7 Geschossen berichtet; auch in Konstantinopel waren in der späteren Kaiserzeit Häuser von 100 Fuß Höhe erlaubt. Das Gewerbe wurde vielfach in Kellern betrieben, und auch die gewerbliche Bevölkerung hat dann so tief gewohnt. Andere hausten massenhaft in Dachwohnungen, unter den Ziegeln, „wo die Tauben nisteten“. Diese Zustände mußten in den breiten Volksmassen auch das Familienleben und das sittliche Gefühl vollständig vernichten. Von der späteren republikanischen

Zeit wird gemeldet, daß 16 Angehörige der berühmten gens Aelia mit Frauen und Kindern in einem und dazu kleinem Hause wohnten. Am schlechtesten wohnten die Proletarier und Sklaven. MARTIAL spricht im 1. Jahrhundert der Kaiserzeit von finsternen Proletarierwohnungen, in die man nicht aufrecht eintreten konnte und von den engen Zellen, in welchen die unfreien Grundschichten der Bevölkerung wohnten, und sagt, daß oft ein Krug, eine Matte, eine Wanze, ein Haufen Stroh, ein Bettgestell das einzige Mobiliar gewesen und eine kurze Toga der einzige Schutz gegen die Kälte. Die Forderung nach Aufhebung oder Ermäßigung der Miete war ebenso volkstümlich, wie das Verlangen nach Aufhebung des Zinses. Beide Forderungen durchziehen die letzten Jahrhunderte Roms. CÄSAR und OKTAVIAN sahen sich daher genötigt, ihrer Volkstümlichkeit wegen je einmal einen einjährigen Mietsnachlaß zu verordnen.

Die städtische Entwicklung hat im Altertum zweimal denselben Weg durchlaufen. Das Schicksal, das einst die italienischen Halbbarbaren der hellenischen Kultur bereiteten, vollzog sich auch an Rom. Aller äußerer Glanz der Kaiserzeit in den ersten zwei Jahrhunderten christlicher Zeitrechnung kann nicht darüber hinwegtäuschen, daß die antike Zivilisation im Absterben lag. Wäre das Reich nicht schon in seinem inneren Kerne morsch gewesen, so hätte es dem Ansturm der Germanen wohl standgehalten. Aber es brach darunter zusammen, die großstädtische Entwicklung kam zum Stillstand; und jener gewaltige Aufschwung der Städte, wie er das 19. Jahrhundert charakterisiert, findet in der antiken Welt keine Parallele mehr.

C. Mittelalter.

Die städtische Entwicklung im christlichen Westeuropa ist im früheren Mittelalter nicht größer gewesen, als diejenige der hellenischen Welt des 6. und 7. Jahrhunderts vor unserer Zeitrechnung. Die Einwohnerzahl der Städte blieb, gemessen an den Verhältnissen der Gegenwart, gering. Mit den Kreuzzügen änderte sich dies, und die großen, überseeischen Entdeckungen um die Wende vom 15. zum 16. Jahrhundert brachten eine gewaltige Umwälzung. Es entstanden die Weltstädte London und Paris, an der europäischen Westküste entwickelten sich gewaltige Seestädte, wie Amsterdam. Die Handelsplätze am Mittelmeer, wie Venedig und Genua, erleben die Zeiten ihres höchsten Glanzes. Wie stark das Wachstum der Städte auch im Mittelalter von der wirtschaftlichen und kulturellen Entwicklung beeinflußt wurde, läßt sich an folgenden Beispielen erkennen: Mailand zählte 1575 200 000 und 1715 nur noch 110 000 Einwohner; Messina hatte 1600 gegen 80 000 und im Jahre 1713 nur noch 40 000 Einwohner; Venedig hatte 1575 200 000 und im Jahre 1633 nur noch 98 000 Einwohner; Lissabon, welches 1579 etwa 200 000 Einwohner hatte, sank bis zum Jahre 1646 bis auf 72 000 Einwohner herab; Antwerpen, das 1496 etwa 7000 Feuerstellen hatte, zählte 1560 schon 104 000 Einwohner, war dagegen 1648 wieder auf 75 000 Einwohner zurückgegangen und sank in der Folge noch weiter.

D. Die Entwicklung des Hausbaues in Westeuropa.

Nach den Forschungen von LANGE bilden in Europa die Alpen die Scheidewand in der Entwicklung des Hausbaues. Das Hüttenhaus: das Ergebnis nordischer, das Höhlenhaus: das Ergebnis südlicher Kultur, als Mittel erscheint das Alpenhaus in seiner vollkommenen Entwicklung als ein flaches Steinhöhlenhaus mit aufgesetztem Holzhüttenhaus, eine Verbindung der Elemente von

horizontalem Steinbau und vertikalem Holzbau. Ein weiterer Unterschied zwischen Nord und Süd besteht in der Gruppierung der Gebäude und in der Art ihrer Benutzung. Er ergibt sich aus den klimatischen Verhältnissen, die im Süden Schutz vor der Sonne erheischen, während im Norden die Wärme gesucht wird. Die Römer bauten sehr luxuriöse Häuser, die nach außen allerdings ziemlich einfach aussahen. Der Hof bildete — wie bei allen südlichen Kulturvölkern — einen sehr wichtigen Teil. Denn sie liebten es, im Gegensatz zu den nordischen Völkern, den Hof des Hauses zu jeder Tageszeit zu benutzen. Sie brachten deshalb an den Höfen und Lichthöfen Schmuck und komfortable Einrichtungen an. Ähnlich wie das Haus der Römer war das der alten Griechen, bei welchen sich ebenfalls alles Leben im Inneren abspielt. Das alte italienische Haus ist auch jetzt noch in südlichen Ländern sehr gebräuchlich, das flache Dach bietet der Sonne möglichst wenig Fläche, Fenster und Heizgelegenheiten waren häufig nicht vorhanden.

Im Norden ist dagegen die Ausbildung des Hofes verkümmert. Er hatte hier nur den Zweck, den Licht- und Luftzutritt in den Wohnungen zu regulieren und die Abfallstoffe aufzunehmen, die von Zeit zu Zeit weggeschafft wurden. Allerdings wurden auch diese kleinen Höfe oftmals behaglich ausgestattet, z. B. findet man noch heute in Nürnberg alte Hofanlagen, die mit ihren Erkern, Galerien, Portalen und Treppenaufgängen gemütvoll sind und malerisch wirken.

Ganz aufgegeben ist der Hof beim Schwarzwaldhaus und beim niedersächsischen Bauernhaus. Alles ist unter einem Dach vereinigt und zwar nicht nur die Räume für die Menschen, sondern auch die Viehställe und Räume zur Aufbewahrung von Erntevorräten. Dies sind noch die Folgen der früher herrschenden großen Unsicherheit, die ein Zusammenlegen des Wirtschaftsbetriebs notwendig machte.

Schutz gegen Kälte gewährte das Strohdach und die Niederschläge wurden durch Schindeln abgehalten. Auch Umrankungen mit Efeu wurden — wie das auch heute noch vielfach geschieht — als billiger, wirksamer und schöner Schutz gegen Kälte, Hitze und Feuchtigkeit verwendet.

Die Hygiene fand in jener Zeit keine oder doch nur recht geringe Berücksichtigung. Heute hält man schon die unmittelbare Nachbarschaft von Viehställen für bedenklich, wogegen in jener Zeit oftmals in den Häusern nicht einmal ein Rauchabzug vorhanden war, vielmehr mußte sich der Rauch durch Türen und Fenster Ausgang verschaffen. Man kann sich also leicht die Luft in diesen Häusern und Wohnungen vorstellen. Unter solchen Umständen kann man es kaum bedauern, daß es, obwohl Glasfenster schon im 6. Jahrhundert unserer Zeitrechnung bekannt waren und die Glasmacherei schon im Jahre 1000 größere Verbreitung gefunden hatte, in jenen Häusern Fenster nicht gab.

Die altgermanische Hütte mit dem erhöhten Herdsitz bildet sich im Hallenbau der Fürstensitze zu höchster Blüte aus und wird im Bürgerhaus zur Diele, in der sich das Geschäfts- und Familienleben abspielt. Die Diele erstreckt sich über das ganze Erdgeschoß bis zum Dachboden und erhält je nach ihrer Spannweite eine oder mehrere Mittelstützen. Der vordere der Straße zugewandte Teil dient dem Erwerbsleben, ist Werkstätte, Verkaufsraum oder Schreibstube. Die rückwärtige dem Hofe zugewandte Hälfte mit dem gemauerten Herd ist das Reich der Hausfrau, von wo aus sie alles beobachten kann, was in Haus und Hof vorgeht. Eigentliche Obergeschosse gibt es nicht; im Bedarfsfall wird auf einem besonderen Gebälk eine Art von Hängeboden in die Diele einzimmert. Läuft dieser Einbau der Länge nach durch die ganze Diele, so wird er wohl in mehrere, gewöhnlich in drei Schlafkammern abgeteilt, von denen die mittlere

ihre Lichtzufuhr von der Diele, also nicht direkt, erhält. Die Treppe in die Kammern führt natürlich ebenfalls durch die Diele.

Auf dieser einräumigen Grundrißanlage erhebt sich das bürgerliche Wohnhaus des frühen Mittelalters, und es bedarf eines jahrhundertelangen Entwicklungszeitraumes, bis sich die Unterteilung des Hauses in verschiedene Stockwerke systematisch herausgebildet hat. Aber auch dann bleibt die Diele mit dem Herd als einzige Heizstelle noch lange der Sammelpunkt der Familie. Erst mit der Notwendigkeit, Geschäft, Wohnraum und Küche durch Wände zu trennen und die Treppe der Platzfrage wegen oder aus Bequemlichkeitsrück-sichten in einen engen Flur zu verbannen, schrumpft die Diele allmählich zu einem Begriff zusammen, wird zuweilen auch in das Obergeschoß verlegt, wo sie die Gestalt eines geräumigen Vorplatzes annimmt, der nur noch für einen Teil der Hausarbeiten praktische Verwendung findet.

E. Die Entwicklung des Wohnungswesens in Deutschland.

1. Altertum, Mittelalter und neue Zeit.

Der Urtypus der Wohnanlage war in Deutschland der Einzelhof. Er bildete ein Reich für sich, in dem die meisten Lebensbedürfnisse durch Bearbeitung des zugehörigen Bodens, durch Viehzucht, Jagd und Fischfang gewonnen wurden. Der freie Mann war genötigt, sich selbst vor Feinden zu schützen, er machte deshalb sein Haus durch Ringmauern, Gräben und sonstige Befestigungen unzugänglich. Daraus entstanden die Burgen, um die sich die Häuser der ärmeren und schutzbedürftigen Bevölkerung scharten. Die sich hieraus ergebende Abhängigkeit vom Burgherrn suchte die Bevölkerung abzuschütteln durch Schaffung befestigter Plätze. Diese wurden in ähnlicher Weise wie die Burgen geschützt durch Gräben, Mauern und Türme, die in einem Umfange angelegt wurden, daß die umschlossene Fläche nicht nur Raum bot zur Aufnahme einer größeren Anzahl Häuser, sondern daß auch noch größere Ländereien freiblieben zur landwirtschaftlichen Benutzung, damit bei etwaiger Belagerung des Platzes der Nahrungsbedarf für eine gewisse Zeit gedeckt werden konnte.

Die deutsche Städteentwicklung ist verhältnismäßig jungen Datums, denn nur schwer konnte sich der Germane entschließen, in der Stadt zu wohnen. Ja, er haßte die Städte geradezu, die städtischen Mauern erschienen ihm, wie AMMIANUS MARCELLINUS bemerkt, wie die Wände eines Grabes; er war Jäger und Krieger, Landmann und Hirte, und das blieb er in der Hauptsache noch jahrhundertlang, so groß sonst die technischen Fortschritte waren, die sich in Haus und Hof des Germanen während der Völkerwanderung vollzogen. Seine Abneigung gegen die Städte führte dazu, daß sich die Germanen nach den Stürmen der Völkerwanderung nicht wieder in den zerstörten Städten, sondern zerstreut auf dem umliegenden Lande ansiedelten, wie dies der genannte Schriftsteller aus Straßburg berichtet.

Die ländlichen Ortschaften waren nach der Völkerwanderung sehr zahlreich, in manchen Gegenden gab es deren mehr als heute, aber sie waren klein; die „Villa“ mochte ein paar, höchstens ein Dutzend Häuser, der „Vicus“ 100 bis 200 Seelen umfassen. Noch im 12. Jahrhundert bezeichnet ein deutscher Schriftsteller Stettin als *ingens civitas*, weil sie 900 Familien hatte. Basel glich, nach SCHMOLLER, noch im 11. Jahrhundert viel mehr einem Dorfe, als einer Stadt. In der ältesten Straßburger Umwallung gab es ums Jahr 800 zahlreiche Felder und Gärten. SCHMOLLER schließt daraus, daß Straßburg in jenen Tagen wohl einigen Verkehr und Handel gehabt hat, es aber doch nach unseren heutigen

Begriffen nur ein großes Dorf oder eine Ackerstadt gewesen sei, d. h. ein Ort mit elenden, einstöckigen Holzbaracken, mit fast nur ländlichen oder bäuerlichen Wirtschaften und einer Bevölkerung von kaum mehr als 1000—1500 Seelen.

Die auch volkswirtschaftlich so tätige Verwaltung KARLS DES GROSSEN hatte indessen kein dauerndes System begründet. Im 9. und zu Anfang des 10. Jahrhunderts stand im Gegenteil das germanische Wirtschaftsleben auf einer tieferen Stufe, als je in der Zeit nach der Völkerwanderung. Der Geldwert erreichte jetzt den höchsten, die Geldzirkulation den tiefsten Stand. Aller Handel hörte fast vollständig auf. So weit er noch existierte, vollzog er sich wie vorher als Naturaltausch. Die Entvölkerung Mitteleuropas und Italiens war entsetzlich. Die Bürgerkriege, die Normannen- und Magyareneinfälle hatten womöglich noch schlimmer gewirkt, wie die großen Pestkrankheiten des 9. Jahrhunderts. Das ganze Leben der Nation blieb unter den Ottonen im 10. Jahrhundert ein durchaus agrarisches.

Am Ausgang des 11. Jahrhunderts setzt ein wirtschaftlicher Umschwung ein, der im 12. Jahrhundert größere Dimensionen annahm und im 13. Jahrhundert seinen Höhepunkt hat. Es entsteht Wohlstand, eine städtische Industrie. Die Städte wachsen, zahllose neue Märkte und städtische Mittelpunkte tun sich auf; die unerhörte Zunahme der Bevölkerung wird durch die neuen wirtschaftlichen Aussichten hervorgerufen. Die Kolonisation nach innen und außen, die intensive Landwirtschaft sind weitere notwendige Folgen. Aus einem Bauernvolk wird ein Volk mit Städten. Das gewaltige und rasche Aufblühen der Städte hat ein Gegenstück erst in der gegenwärtigen Zeit gefunden. Es bildet sich ein neuer Bürgerstand, zunächst im 12. Jahrhundert durch Erriingung der kommunalen Freiheit, im 13. Jahrhundert durch die Ausbreitung des Zunftwesens.

Nunmehr beginnt auch in Deutschland erst die eigentliche städtische Entwicklung, es wurden die rechtlichen und verwaltungsmäßigen Grundlagen des mittelalterlichen städtischen Bauwesens geschaffen. Die Fürsten verwendeten allwärts einen Hauptteil ihrer Energie und ihrer Mittel zu Städtegründungen. ARNOLD schätzt in seiner Geschichte der Freistädte zur Zeit der höchsten Blüte, die in die letzten Jahrzehnte des 13. Jahrhunderts und die ersten Jahrzehnte des folgenden Jahrhunderts fällt, die Einwohnerzahl von Mainz auf 90 000, von Köln auf 120 000, von Worms und Speyer auf 60 000, von Basel auf 50 000 Seelen. Diese Zahlen scheinen allerdings zu hoch gegriffen. SCHMOLLER schätzt die Einwohnerzahl Straßburgs zu jener Zeit auf 50 000, während Erfurts mittelalterliche Einwohnerzahl nach KIRCHHOFF 32 000, diejenige Basels nach HEUSLER 25 000 betrug.

Der Städtebau des 12. und 13. Jahrhunderts ist im Gegensatz zu der vorhergegangenen Zeit weiträumig. Man suchte das Gebiet, das die Stadt durch Mauer, Graben oder Wall abschloß, möglichst weit zu bemessen. Das war notwendig, um der heranströmenden Bevölkerungsmasse Platz zu schaffen. Denn es entstand ein Drängen nach der Stadt, deren verbesserte Lebensweise man sich zunutze machen wollte, so daß auch die Landbevölkerung nicht mehr draußen wohnen mochte. Dann aber war die Einbeziehung größerer Flächen notwendig, um Land zu landwirtschaftlichen Zwecken im Falle der Belagerung zu gewinnen, Höfe, Äcker, Gärten, Weinberge lagen innerhalb der Mauer. Von der Weitsichtigkeit der damaligen Stadtverwaltung gibt Zeugnis die Tatsache, das Köln bis zum Jahre 1882 fast ganz genau in den Ring eingeschlossen war, den die große Stadterweiterung des Jahres 1180 gezogen hatte, und daß die im 14. Jahrhundert in die Gemarkung Straßburgs einbezogene Fläche bis ins 19. Jahrhundert

nicht wesentlich zugenommen hat. Auch in Magdeburg war schon um das 11. Jahrhundert das bis zum Jahre 1870 eingehaltene Gebiet im Süden und Westen festgelegt, im 13. Jahrhundert traten Erweiterungen nach Norden und Osten hinzu.

Die mittelalterlichen Stadtanlagen lassen sich nur nach einem einzigen Gesichtspunkte charakterisieren, nämlich nach der Führung der Straßen. EBERSTADT unterscheidet 1. Kardinal- oder Hauptstraßen, die das Gerüst der Stadt bilden, 2. Aufteilungs- oder Nebenstraßen, die der Aufteilung des übrigen Baugeländes dienen.

Da im 12. und 13. Jahrhundert der städtische Boden in der Hauptsache sich in den Händen größerer Grundbesitzer befand, deren Besitzflächen regelmäßig umfangreicher waren, als die zum Kleinhausbau erforderlichen Bodenparzellen, so mußte zur rationellen Geländeaufteilung die Bodenparzellierung stattfinden. Für diese Zwecke wurde das wichtige Rechtsinstitut der städtischen Grundstücksleihe (Weichbildrecht) ausgebildet. Der Grundbesitzer verleiht sein Grundstück oder Teile davon gegen festen Zins. Der Beliehene hat dagegen, solange er den Zins zahlt, die unbeschränkte Verfügung über das Grundstück. Von Anfang an ist in den deutschen Urkunden die zeitliche Begrenzung des Leihrechts selten. Der Beliehene hatte ein selbständiges Recht an der „Besse- rung“, d. h. an dem errichteten Bauwerk; die Verleihung erfolgte in der Regel zu Erbbaurecht. Der Erwerber hatte mithin zeitlich unbeschränktes, frei veräußerliches Erbrecht an der Bodennutzung und am Gebäude. Diese mittelalterliche Pacht ging weiter als die heutige englische Bodenleihe, die meist auf 99 Jahre erfolgt und nach Ablauf dieser Zeit das Bauwerk dem Bodeneigentümer zufallen läßt. Durch das Erbbaurecht wurde die Trennung zwischen Boden und Bauwerk durchgeführt. Es ist ein echt deutsches Rechtsinstitut, das sich von dem römischen Rechte vorteilhaft unterscheidet, weil nach letzterem jede Wertvermehrung, die durch Herstellung von Bauten auf dem Grund und Boden bewirkt wurde, zum Schaden des Erbauers dem Grundbesitzer zuwuchs. Nach dem deutschen Recht blieben dem Beliehenen die Früchte, die er durch Geld- und Arbeitszufuhr, durch landwirtschaftliche Kultur und Bauten auf dem fremden Boden erzielte, zum Eigentum. So konnte trotz der kapitalarmen Zeit Jahrhunderte hindurch ein breiter Strom von Kapital und Arbeit dem städtischen Boden zugeführt werden, wozu auch das Zinsverbot der Kirche mitwirkte. Die mit dem Boden beliehene Bürgerschaft wuchs allmählich zu einem wirtschaftlich und daher bald auch politisch unabhängigen selbständigen Stand empor, der sich durch Ablösung der Bodenrente (oft mit Hilfe von Ablösungsbanken) auch das Eigentum des Bodens erwarb. Damit trat er politisch aus der Grundherrschaft hinaus und in Gegensatz zu ihr. Die Sorge für die Anlage der Stadt, die Beschaffung des Bodens, der Existenzgrundlage der Bevölkerung, blieb in hervorragender Weise eine öffentliche Angelegenheit und erforderte mithin eine richtige Bodenpolitik. Besonders hielt das mittelalterliche deutsche Stadtrecht auch daran fest, daß Bauplätze niemals der Bebauung entzogen werden dürfen. Lag eine Baustelle durch Brand, Zerstörung oder nach dem Willen des Eigentümers wüst, so wurde sie von der Obrigkeit eingezogen, mit Bauverpflichtung verliehen und das Baumaterial, besonders Holz, dazu geliefert.

Die Häuser selbst standen in der ersten Zeit ganz frei nach dem ländlichen Vorbilde; sie waren meist mit Brettern, Schindeln oder Stroh gedeckt. Mit der zunehmenden dichteren Bebauung wurden schmale Abstände (Reihe, Reul, Wich) zwischen ihnen gelassen, dann wurden größere Häuser senkrecht oder wagrecht in Eigentum geteilt und gleichzeitig das Reihenhause geschaffen, neben-

einander ohne Zwischenräume mit gemeinsamer Scheidewand stehende Häuser, jedes mit 2—3 Fenstern in der Front (an der Straße). Es wurden Verkehrs- und Wohnstraßen unterschieden, die durch natürliche Verhältnisse als solche bestimmten Verkehrsstraßen breit, die Wohnstraßen schmal angelegt. Immer aber legte das Mittelalter den Hauptwert auf den eignen Hausbesitz des Bürgers. Darauf ruhte ein großer Teil der wirtschaftlichen und politischen Kraft des Bürgerstandes. Die ganze Anlage der Stadt und besonders die strenge Eigentumscheidung zwischen Boden und Bauwerk wirkten in dieser Richtung. So waren auch damals wie heute noch die Aufteilung des Bodens und seine rechtliche Behandlung ein Kennzeichen für den Geist der Zeit und die soziale Lage des Volkes.

Freilich war auch dem Mittelalter die Bodenspekulation nicht fremd. Man spekulierte aber nur auf den Mehrwert der Baustelle, gegenüber dem bisherigen Werte als Acker, Garten oder Rebland. Die Trennung von Boden und Bauwerk schaffte dagegen den bestimmenden Einfluß auf die Entwicklung der Grundstückswerte und die Bebauung ab. Auch gewerbsmäßige Hausbesitzer sind nachweisbar, doch wurde durch sie der Individualbesitz keineswegs geschädigt oder zurückgedrängt.

Die Hygiene hat in dieser Periode des Aufblühens der Städte nur geringe Berücksichtigung erfahren. Wenn auch die vorgesehenen großen Flächen, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten wurden, gesundheitlich sehr vorteilhaft wirkten, so blieb doch der hygienische Gesichtspunkt bei ihrer Anlage ganz außer Beachtung.

Eng eingepfercht hausten die Menschen in den Städten beieinander; das Bedürfnis nach Licht und Luft verlor sich und wurde abgestumpft in den engen Gassen und Winkeln. In den Wohnungen, auch der Wohlhabenden, sah es dürrig und unsauber aus. Die Luft in den Räumen war verdorben und kellerartig, die Heizung eine mangelhafte, da das Feuer offen auf dem Herde brannte. Schlimm sah es in den engen Gassen und den wenigen breiten Straßen aus; große Düngerhaufen allüberall vor den Türen, Schweine, Gänse, Hühner sich auf ihnen tummelnd. Alle unreinen Wässer, Spüleimer, Jauche, aus Küchen, Ställen, Werkstätten, Schlachthäusern, ergossen sich in die fast alle Gassen durchfließenden Kanäle, welche angelegt waren, um genügend Wasser zum Löschen der recht häufigen Feuersbrünste zu haben. Offen daliegend, verpesteten diese Kanäle fortwährend die Luft ringsum, und oft genug mag das verdorbene Wasser derselben auch in die Brunnen gedrungen sein, diese vergiftend. Auf den Höfen sah es nicht anders aus wie in den Gassen. Es war Sitte und Brauch, auch hier alles abzulagern aus Küchen- und Hausgebrauch, selbst die häßlichsten, übelriechendsten, gesundheitsschädlichsten Dinge, ohne Bedenken. Man war so völlig an ein solches Leben gewöhnt, daß es in seiner Unwürdigkeit der damaligen Zeit anscheinend gar nicht zum Bewußtsein kam. Allerdings schritten die Behörden dann und wann ein, so daß schließlich später wenigstens an Sonnabenden die Kanäle flott gemacht wurden und das Wasser abfließen konnte; auch wurde das tote Getier (Hunde, Katzen, Geflügel, Ratten und sonstiges) von der Straße gelesen.

Eine so unnatürliche Art, zu wohnen und zu leben, mußte auf den Gesundheitszustand der Bevölkerung zurückwirken; Jahrhunderte hindurch waren vor allem die Städte wahre Brutstätten von Krankheiten und Seuchen aller Art. Die Verheerungen, die bis ins 18. Jahrhundert hinein Pest und Pocken, Typhus und Ruhr und andere epidemische Krankheiten auch unter der deutschen Bevölkerung anrichteten, sind auf diese Gewohnheiten sicherlich zum großen Teil zurückzuführen. Der Typhus, heute immer weniger sich zeigend, damals

pestartig wütend, trug den bezeichnenden Namen „Bürgerpest“, wie man überhaupt alle größeren Seuchen mit „Pest“ bezeichnete.

Der Periode des Aufblühens des deutschen Städtewesens folgte wieder eine lange Zeit traurigen Verfalls. Nicht umsonst wurde schon im 13. Jahrhundert über die Abnahme der Bildung, den Rückgang der Dichtung und feineren Lebensart geklagt. Verheerende Seuchen und Kriege vernichteten Dörfer und Städte, und selbst die blühenden Handelsstädte sanken zur Bedeutungslosigkeit herab. Nach dem 30jährigen Kriege hatten Städte wie Straßburg und Nürnberg nur noch 20—25 000 Einwohner. Und wenn in der Folgezeit das wirtschaftliche Leben und damit die Städteentwicklung sich auch wieder etwas erholten, so wirkte doch der schwere Niedergang lähmend auf Gewerbe und Handel, die Volksvermehrung blieb eine außerordentlich geringe.

Der furchtbare Krieg hatte der ersten Wahrheit Geltung verschafft, daß nur der sich ein Eigentum erhalten und sein Recht vertreten kann, der die Macht besitzt. Diese zu gewinnen war deshalb der leitende Gedanke der Fürsten, die, nachdem im 30jährigen Kriege die letzten Reste des alten Feudalsystems zugrunde gegangen und auch die Selbständigkeit der Städte niedergedrungen war, sich als die freien Herren fühlten. Sie suchten ihre Macht zu stärken durch Vermehrung der Einwohnerzahl und Hebung der wirtschaftlichen Verhältnisse. Namentlich waren es die preussischen Fürsten, von denen der Große Kurfürst schon mitten in der Not des Krieges zur Regierung kam, die in richtiger Erkenntnis der Grundlagen wirtschaftlichen Gedeihens versuchten, Menschen in ihr Land zu ziehen und ihre Ansiedlung zu erleichtern. Es beginnt die Periode des fürstlichen Städtebaues und mit ihr fällt der Anfang der großen Wirtschaftsperiode des Merkantilismus zusammen. Die Förderung der Produktion, Konzentrierung der Gewerbebetriebe in den Städten, die Unterstützung des Handels, Verbot der Auswanderung, Förderung der Einwanderung, Gesetze zur Vermehrung der Eheschließungen und des Kinderwachstums, waren die wesentlichen Kennzeichen merkantilistischer Wirtschaftspolitik, die in den einzelnen Ländern unter den verschiedenen Staatsmännern die vielgestaltigste Form annahm. Wenn auch die landesfürstliche Baupolitik keine Erfindung deutscher Fürsten ist, sondern zuerst in Frankreich ausgebildet und späterhin, wie andere französische Einrichtungen, von deutschen Landesfürsten übernommen wurde, so hat sie doch während nahezu zwei Jahrhunderten — dem 17. und 18. — den deutschen Städtebau beherrscht.

Sie findet u. a. ihren Ausdruck in der Förderung des breiten Etagenhauses. Die Baumeister des Renaissance haben diese Hausform schon im 16. Jahrhundert aus Italien eingeführt, wo sie schon zur Zeit des römischen Weltreichs ausgebildet war, und von wo sie zuerst auf Frankreich übertragen wurde. Das kleine deutsche Bürgerhaus mit dem schmalen Grundstück und der kleinen Straßenfront mußte dem Etagenhause nach und nach weichen. Es war dies nicht Abneigung der Fürsten gegen das kleine Haus, vielmehr war es in den Zeitverhältnissen begründet. Die Konzentrierung des Gewerbes in den Städten veranlaßte viele Handwerker und sonstige Gewerbetreibende, in die Stadt zu ziehen. Die auf Volksvermehrung gerichtete Politik brachte große Massen Einwanderer ins Land. In Preußen waren dies zunächst Holländer. Erst im letzten Viertel des 17. Jahrhunderts begann die Einwanderung französischer Familien, die sich so schnell vermehrten, daß sie um das Jahr 1700 $\frac{1}{6}$ — $\frac{1}{7}$ der Berliner Bevölkerung ausmachten. Es ergab sich infolgedessen ein Zwang zur Schaffung reichlicher Wohngelegenheit, und diese vermochte das Etagenhaus in viel umfangreicherem Maße zu bieten, als das kleine Einfamilienhaus. Die Wohnungsproduktion jener Zeit findet eine an Ausdehnung allerdings weit

überlegene Parallele in dem Wohnungsbau der letzten Jahrzehnte des 19. Jahrhunderts mit seinem durch ein riesiges Anwachsen der Industrie, des Handels und Verkehrs verursachten Zusammenströmen großer Volksmassen in den Wirtschaftszentren.

Den Höhepunkt der landesfürstlichen Bautätigkeit bezeichnet für Preußen das 18. Jahrhundert. Ganze Städte und Stadtteile wurden neu angelegt. FRIEDRICH DER GROSSE baute u. a. in Berlin ganze Straßen aus und verschenkte die Häuser. Die Fürsten hatten hierbei ihr Augenmerk namentlich darauf gerichtet, die Bodenpreise niedrig zu halten, nachdem der Große Kurfürst schon die Erfahrung gemacht hatte, daß infolge der großen Nachfrage die Preise der Baustellen so erheblich in die Höhe gingen, daß die Ansiedler abgeschreckt wurden. Das zuerst angewandte Mittel war das Recht an unbebauten Baustellen. Diese wurden eingezogen und an Baulustige umsonst vergeben. Dabei wurde die Verpflichtung auferlegt, die Stelle in einer bestimmten Zeit, längstens innerhalb eines halben Jahres, zu bebauen, widrigenfalls das Eigentumsrecht wieder an einen anderen vergeben werden konnte, ein Verfahren, das einen der ältesten Sätze unseres Stadtrechts darstellte. Ein zweites für die Praxis noch wichtigeres Mittel war das unbedingte Enteignungsrecht zu Bauzwecken, das dem Landesherrn zustand. Alles Land, das gebraucht wurde zur Erweiterung der Straßen, Neuanlage von Gebäuden, verfiel in sehr einfacher Weise dadurch der Enteignung, daß man dem bisherigen Besitzer den einfachen Ackerwert dafür vergütete. Es war hierfür der von den preußischen Königen festgehaltene Grundsatz maßgebend, daß die Frage der Stadterweiterung, die Befriedigung des Wohnbedürfnisses der Bürger eine Angelegenheit des öffentlichen Rechts ist, das die Gesamtheit und ihre berufenen Vertreter als solches angeht und nicht der Willkür einzelner Spekulantengruppen überlassen bleiben darf.

Das Vorgehen der Fürsten hatte ein mächtiges Aufblühen der Städte zur Folge, insbesondere verdankt ihm Berlin seinen Aufstieg, dessen Einwohnerzahl z. B. sich von 1688—1709 von 18 000 auf 55 000 erhob, d. h. sich in 20 Jahren um 300% vermehrte.

Beispiele der großartigen landesfürstlichen Bautätigkeit finden wir in Preußen außer in Berlin noch in Potsdam, Königsberg, Stettin und Magdeburg. Neuanlagen oder Angliederungen neuer Stadtteile finden wir in dieser Zeit außerdem in Mannheim, Erlangen, Ludwigsburg, Karlsruhe, Düsseldorf, Hanau, Darmstadt, Kassel u. a. m.

Die landesfürstliche Fürsorge fand in Preußen ihren Ausdruck jedoch nicht nur in einer geschickten Bau- und Bodenpolitik, sie brachte auch den planmäßigen Ausbau der Städte und suchte das Wohnungswesen zu beeinflussen durch Vermehrung des Wohnungsangebots und Niedrighaltung der Wohnungspreise. Das Spekulantentum fand infolge der bodenpolitischen Maßnahmen keine Möglichkeit zur Betätigung, aber es begann eine Spekulation mit Häusern, die reich gewordene Bürger zu diesem Zwecke aufkauften, wobei sie versuchten, die Mieten in die Höhe zu schrauben, weil Kauf die Miete brach. Die Bauunternehmer versuchten ferner durch Puscherei die Bautaxen zu umgehen. Hier war es FRIEDRICH DER GROSSE, der diesen Machenschaften energisch entgegentrat. Die Rechtsregel „Kauf bricht Miete“ wurde aufgehoben, und reichen Leuten, die ein Haus allein bewohnten, wurde aufgegeben, Mietleute zu nehmen. Die Mieten wurden prozentual nach dem Bauwert der Häuser auf 5% festgesetzt. Das kleine Einfamilienhaus blieb noch eine weitverbreitete Wohnform, ja sie wurde bei der Stadtanlage systematisch gefördert, da ganze Viertel oder Straßen der Bebauung mit kleinen Häusern vorbehalten wurden.

Neben dem Etagenhaus war die schematische Richtung eine der tiefgreifendsten Neuerungen im Ausbau der Städte während der Periode des landesfürstlichen Städtebaues.

Infolge der landesfürstlichen Fürsorge, die mit großer Umsicht durchgeführte Vermehrung des Wohnungsangebotes, das Fehlen einer eigentlichen preisverteuernden Häuser- und Bodenspekulation, herrschten zu Ende des 18. Jahrhunderts in Deutschland und insbesondere in Preußen befriedigende Wohnzustände, d. h. befriedigend nach den damaligen Verhältnissen und Anschauungen.

Die Wohnungshygiene hat in dieser zweiten Periode des Städtebaues, von der noch manche Zeugen in die Gegenwart hineinragen, jedoch kaum Fortschritte gemacht. An Stelle der weiträumigen war die engräumige Bebauung getreten, die vielen Stadterweiterungen hatten häufig nicht eine Vergrößerung der städtischen Gemarkung zur Folge, sondern sie vollzogen sich auf Kosten der in früheren Jahrhunderten geschaffenen Freiflächen, sie hatten eine durchaus unhygienische Zusammendrängung der Wohngebäude zur Folge, die Hofanlagen wurden eingeschränkt und oftmals ganz beseitigt, schmale Gassen entstanden, auf genügende Lüftung und Belichtung wurde in durchaus ungenügender Weise Rücksicht genommen. Die Anlagen zur Be- und Entwässerung, zur Beseitigung der Abfallstoffe, blieben so primitiv wie in den Zeiten der vorhergehenden Jahrhunderte und brachten deshalb mancherlei Schäden mit sich, die bei der früheren offenen Bebauung nicht entfernt in gleichem Maße zur Wirkung kamen. Viele der in der Gegenwart vorhandenen minderwertigen Wohnviertel, die man nicht nur in den Städten, sondern auch auf dem Lande findet, stammen aus jener Zeit und bereiten der Gegenwart große Sorgen.

Den Forderungen der Hygiene in höherem Maße Geltung zu verschaffen, gelang erst in einer dritten Periode des deutschen Städtebaues, die mit der Wende des 18. Jahrhunderts ihren Anfang nimmt und die im nächsten Abschnitte zu schildern sein wird.

2. Neuzeit bis zur Gegenwart.

Um die Wende des 18. Jahrhunderts beginnt eine neue Zeit. Die Erschütterungen der französischen Revolution und die folgende napoleonische Ära haben die Fürstenherrschaft und den Einfluß der Fürsten stark erschüttert. Es beginnt die Zeit der verwaltungsrechtlichen Dezentralisation, die in Preußen in dem Werke des Freiherrn von STEIN (Städteordnung vom 19. November 1808) ihren vorläufigen Abschluß fand, einem Werke, das auch für die übrigen deutschen Länder vorbildlich geworden ist.

Der tiefe Einfluß dieser Vorgänge in politischer, wirtschaftlicher und sozialer Beziehung machte sich auch im Städtebau fühlbar. Die ersten Dezennien des 19. Jahrhunderts haben diesen Neuerungen von grundlegender Bedeutung zwar nicht gebracht und ebensowenig sind im Wohnungswesen in dieser Zeit erhebliche Veränderungen eingetreten. Allerdings wurden eine Anzahl Städte von dem einschnürenden Festungsgürtel befreit, und auf den niedergelegten Wällen entstanden neue Stadtviertel oder prächtige Parkanlagen. Die besser-situierten Bevölkerungsschichten siedelten sich „vor den Toren“ an, es entstanden neue Vororte oder die bereits vorhandenen fingen an sich rege zu entwickeln.

Die in den 40er und 50er Jahren einsetzende wirtschaftliche und soziale Umwälzung brachte die Stagnation des deutschen Städtewesens zu neuer Entwicklung. Der Zunftzwang fiel, die Gewerbefreiheit trat an seine Stelle. Das Zeitalter des Dampfes beginnt.

Von entscheidender Wirkung war die Schaffung neuer Verkehrsgelegenheiten, die die Städte einander näher rückten, große Absatzmöglichkeiten schufen und den überseeischen Handel zur Blüte brachten. Die Industrie dehnte sich aus, es entstanden große Wirtschaftszentren, die ungeheure Menschenmassen anzogen und auf engem Raum zusammenballten. Die Landflucht setzte ein. Der große Einigungskrieg von 1870 brachte eine riesige Steigerung des gewerblichen Lebens, die leider zu ungesunden Verhältnissen führte und den wirtschaftlichen Niedergang Anfang der 70er Jahre zur Folge hatte.

Die ungeheure Konzentrierung der Volksmassen zeigt die nachstehende Übersicht. Von je 1000 Einwohnern Deutschlands lebten:

	1871	1880	1890	1900	1905	1910
In Großstädten (über 100 000 Einw.) . . .	48	72	114	162	190	213
In Mittelstädten (20—100 000 Einw.) . . .	77	89	93	126	129	134
In Kleinstädten (5—20 000 Einw.) . . .	112	126	115	135	137	141
In Landstädten (2—5000 Einw.) . . .	124	127	103	121	118	112

Die großstädtische Bevölkerung hat sich also von 1871—1910 mehr als vervierfacht, sie ist von 48 auf 213 von je 1000 Einwohnern gewachsen. Während es 1870 nur 8 Städte mit mehr als 100 000 Einwohnern gab, ist ihre Zahl bis 1910 auf 48 gestiegen mit einer Einwohnerzahl von 13 823 348.

Aus dem natürlichen Menschenzuwachs ist dies nicht erklärlich, vielmehr fällt der weitaus größte Teil der Vermehrung auf Zuzug, der sich auf Kosten des Landes und der kleineren Landstädte vollzogen hat. Berlin allein hat nach den Berechnungen des Preußischen Statistischen Landamtes durch Zuwanderung 749 112 oder 38,26% der 1905 ortsanwesenden Bevölkerung gewonnen.

Die Stadtverwaltungen sahen sich vor ganz neue und gewaltige Aufgaben gestellt. Es sollte Wohngelegenheit für alle die zuströmenden Menschen geschaffen werden (in den Jahren 1871 bis 1895 vermehrte sich die Bevölkerung der Städte von 14 auf 24 Millionen Menschen), Schulen und sonstige öffentliche Gebäude waren notwendig, die Verkehrsverhältnisse zu regeln, gesundheitliche und hygienische Forderungen heischten dringend Erfüllung, eine große Zahl von Neueinrichtungen mußte getroffen werden.

Die Städte haben sich diesen Aufgaben nicht in vollem Maße gewachsen gezeigt. Ein Vorwurf kann ihnen daraus nicht gemacht werden, denn es handelte sich nicht um eine ruhige Aufwärtsbewegung, die Entwicklung war vielmehr eine überstürzte und die befriedigende Regelung der daraus entspringenden Aufgaben auch bei aller Anspannung der Kräfte nicht möglich.

Ganz besonders auf dem Gebiete des Wohnungswesens entwickelten sich recht ungenügende Verhältnisse. Es setzte eine starke Bodenspekulation ein, für die in Preußen im Gesetz vom 2. März 1850 eine Vorbedingung bereits geschaffen war. Denn durch das Gesetz wurden alle feudalen Lasten und Dienste generell beseitigt und das freie ungebundene Grundeigentum allgemein eingeführt. Die Bodenspekulation fand freie Bahn und nutzte diese Freiheit in aller erdenklicher Weise aus. Dazu kam eine unrichtige Parzellierung des Bodens. Die Folge waren ungeheure Bodenpreissteigerungen. Bei der z. B. durch den Bebauungsplan von 1861—1863 eingeleiteten größeren Ausdehnung von Berlin ging man in bewußter Absicht und systematisch vor. Die Baublöcke wurden von vornherein zur Anlage von Mietskasernen bestimmt, das Massenmietshaus gab die Grundlage der gesamten Bodenparzellierung ab. Die Bodenspekulanten und Terrangesellschaften feierten Triumphe, ihren Interessen trug man Rechnung, und im übrigen war man einzig und allein darauf bedacht, Wohngelegenheit für den Menschenstrom zu schaffen. Hygienische und soziale Rücksichten traten völlig in den Hintergrund oder kamen in ganz verkehrter Weise zur

Geltung. Z. B. suchte man im hygienischen Interesse die Straßen möglichst breit zu machen, ohne zu bedenken, daß dadurch die Grundstückspreise und Mieten in die Höhe getrieben wurden.

Das Berliner Vorgehen wurde vorbildlich für die übrigen Groß- und größeren Städte Ost- und Mitteldeutschlands. Auch hier entstanden in der Folge Mietskasernen und die Mieten stiegen. Im deutschen Westen und Süden jedoch konnte die Mietskaserne keine oder nur geringe Fortschritte machen, aber ganz ausgeblieben sind auch hier ihre Entwicklungstendenzen nicht. Das vielstöckige Mietshaus hat sowohl in Rheinland und Westfalen, wie auch in Süddeutschland seinen Einzug gehalten. Auch hier gibt es schon Seitenflügel und Hinterhäuser, allerdings nicht in der abschreckenden Art der Berliner Hofwohnungen, insbesondere haben die auf mehrere Höfe verteilten Hintergebäude keinen Eingang gefunden, wie denn auch die Hofwohnungen bei weitem nicht so zahlreich vertreten sind wie östlich der Elbe.

Die Mietssteigerungen von 1800 bis Mitte der 60er Jahre sind in der Hauptsache auf die Grundrentenbildung, also auf die Bodenspekulation, zurückzuführen. Nach den Berechnungen von ALBERT WEISS beträgt die jährliche Gesamtbelastung durch die Spekulation für die jetzigen bebauten Grundstücke in den Groß- und größeren Städten, selbst wenn man die Steigung der Hausbaukosten (Arbeitslohn und Materialpreise) sehr hoch annimmt, rund 600 Mill. M., nimmt man die Zahl der Einwohner dieser Städte mit 20 Millionen an (die Städte von mehr als 20 000 Einwohnern, die hier allein in Betracht kommen, beherbergten 1905 ca. 32% der Gesamtbevölkerung), so ist also jeder derselben, ob Säugling oder Greis, Mann oder Frau, der Bodenspekulation pro Jahr mit 30 M. tributpflichtig. Nehmen wir eine Haushaltung im Durchschnitt zu 4,5 Personen an, so muß also der Haushaltsvorstand jedes Jahr eine Abgabe von 135 M., die in der Miete steckt, aufbringen zur Verzinsung der durch die Bodenspekulation in ungesunder Weise aufgetriebenen Bodenrente. Demgegenüber ist die Einkommenssteuer des größten Teils des deutschen Volkes gering anzuschlagen. Die städtische Grundrente, die bei einer den wahren Volksinteressen angepaßten Organisation des Städtebaues eine Quelle des Wohlstandes für das Volk sein müßte, ist für dieses eine große Last geworden zugunsten eines verhältnismäßig kleinen Bruchteils von Grundbesitzern.

Über die steigende Tendenz der Mietpreise sind in Abschnitt II ausführliche Angaben niedergelegt. Es seien deshalb in diesem Zusammenhange nur einige wenige Zahlen angeführt, die sich auf weiter zurückliegende Zeitabschnitte beziehen: EBERSTADT hat festgestellt, daß z. B. in Berlin 1869/70 eine aus Stube und Küche bestehende Kleinwohnung 90—120 M. kostete, während jetzt für eine kleine Hofwohnung in entsprechender Lage 295—300 M. zu zahlen sind. KUCZYNSKI hat berechnet, daß 1785 die Miete in Berlin durchschnittlich pro Kopf 20—25 M. betrug. 1865 war diese Quote bei den staatlichen und städtischen Beamten auf rund 51 M. gestiegen. Für Charlottenburg berechnet PAUL VOIGT für 1865 einen Durchschnittssatz pro Kopf von 40 M.

1880/81	80 M.
1896/97	156 „
1898/99	149 „

In Schöneberg stellte sich 1906 dieser Satz auf 159 M.

Die Mietssteigerungen sind aber nicht die alleinigen ungünstigen Folgen der Bodenspekulation. Diese liegen vielmehr auch auf gesundheitlichem und sozialem Gebiete. Die Mietskasernen und das Massenmietshaus, ihre traurigsten Begleiterscheinungen, sind die Feinde der Bodenständigkeit. Die Menschen werden durch sie losgelöst von der Natur, sie finden eine Um-

gebung, die keinerlei Heimatsgefühl aufkommen läßt, ihre einzige wirtschaftliche Grundlage ist die Arbeitskraft ihrer Hände und versagt diese, oder kann sie nicht in entsprechender Weise verwertet werden, so stehen Not und Elend vor der Tür. Die Menschen fühlen sich herabgedrückt, das Menschenbewußtsein wird gelähmt, es ist nicht mehr ein Leben, sondern nur noch ein Vegetieren, sie sind zum Proletarier herabgesunken. Dieser häßliche Begriff und das Emporkommen der Mietskaserne hängen eng zusammen, sie sind untrennbar mit einander verbunden. Mag es auch auf dem Lande Mieter geben, die außer ihrer Arbeitskraft nichts besitzen, sie nehmen in der Gesellschaft, in der sie leben, eine ganz andere Stellung ein als der städtische Proletarier, hinsichtlich derjenigen aber, die auf dem Lande im Besitze eines kleinen Häuschens sind, ist der soziale Unterschied gegenüber dem Bewohner der städtischen Mietskaserne ein noch wesentlich größerer.

Eine weitere unerwünschte Folge ist die gesellschaftliche Scheidung der Volksklassen in einer offensichtlichen und demütigenden Weise. Mancher Verfechter des Großhauses und der Mietskaserne hat als einen Vorteil dieser Hausformen die Mischung der Bevölkerung bezeichnet; man wolle Reich und Arm, Hoch und Niedrig im selben Hause zusammenwohnen lassen. Erreicht hat man dies letztere zwar, aber in einer Form, die man wohl schwerlich vorausgesehen hat. Den Wohlhabenden und Reichen gehören die Wohnungen im Vorderhaus, die übrigen bevölkern das Hinterhaus oder vielleicht noch minderwertige Dachwohnungen des Vorderhauses. Es ist eine Kluft zwischen beiden entstanden, über die das Zusammenwohnen auf demselben Grundstück nicht nur keine Brücke geschlagen hat, die vielmehr dadurch eher noch verbreitert worden ist und die zum großen Teil den Keim zur Unzufriedenheit gelegt hat.

Die Verteuerung der Mieten hat ferner eine immer stärkere Zusammendrängung der Bevölkerung im Gefolge. Ist schon die Mietskaserne und das Massenmiethaus vom Standpunkte der Hygiene aus ein Übel, so erhöht sich dieser für die Gesundheit gefahrdrohende Zustand noch in hohem Maße durch die Überfüllung der Wohnung, worüber im Abschnitt II noch einige Angaben zu machen sein werden.

Bei Festsetzung der Bebauungspläne und Bauordnungen ist das Wohnungsbedürfnis in durchaus ungenügender Weise berücksichtigt worden. Man hat zumeist nicht daran gedacht, daß der größte Teil der Bevölkerung (75 bis 85%) auf kleine Wohnungen angewiesen ist. Wohl hat man für die wohlhabenden Volksschichten Wohnviertel in reichem Maße vorgesehen, oftmals weit über den Bedarf hinaus, man hat auch durch entsprechende Vorschriften in den Bauordnungen dafür gesorgt, daß sich in diese Viertel ja kein Haus mit kleinen Wohnungen einschleicht, aber über die Frage, wo und wie die große Masse des Volkes wohnen soll, hat man sich wenig Gedanken gemacht.

Die Interesselosigkeit der Behörden gegenüber dem Wohnungsbedürfnis der weniger bemittelten Bevölkerung hat sich auch dem Baugewerbe mitgeteilt. Die Lust, kleine Wohnungen zu errichten, ist im Laufe der Jahre immer geringer geworden, weil infolge der ungesunden Entwicklung der Wohnverhältnisse das Bauen von kleinen Häusern unrentabel ist oder ein sehr großes Risiko einschließt. Die Folge ist ein vielfach hervortretender Mangel an Wohngelegenheit für die weniger bemittelten Volksschichten, während an großen Wohnungen vielfach Überfluß herrscht. Dieser Mangel hat zur Steigerung der Wohnungspreise ebenfalls erheblich beigetragen.

Diese Entwicklung war nur möglich infolge der völligen Ratlosigkeit der Kommunalverwaltungen und einer ganz unverständlichen Interesselosigkeit

der Volksmassen. Auch die berufenen Vertreter der Bevölkerung schienen nicht die geringste Kenntnis von diesen Dingen zu haben, jedenfalls ist in den Parlamenten nie davon die Rede gewesen.

Bei allem Bedauern über die ungünstige Entwicklung des Wohnungswesens im Zeitalter der Industrie muß man die Verbesserung des Verkehrs und die verständnisvolle Tarifpolitik der Eisenbahnverwaltungen als einen besonders glücklichen Umstand betrachten; denn die großen Arbeitermassen waren infolgedessen zum Teil nicht mehr genötigt, in der Großstadt selbst Wohnung zu nehmen, sondern sie konnten sich außerhalb ansiedeln in den Vororten, ja sogar in weiter entfernt liegenden Orten. Andererseits wurden viele Bewohner der ländlichen Ortschaften dadurch abgehalten, ihren Heimatsort zu verlassen, eben weil sie von diesem aus die verdienstgewährende Stadt zu erreichen vermochten. Wäre nicht auf diese Weise eine bedeutende Entlastung der Städte erreicht worden, so hätte die Überschwemmung der Großstädte mit Menschen zu unabsehbaren Folgen führen müssen.

Freilich haben diese Ausstrahlungen der Städte die Verhältnisse auf dem Lande ebenfalls stark beeinflußt. Auch hier drängte das Großhaus (nicht die Mietskaserne, die man auf dem Lande wohl noch nirgends kennt) das Kleinhaus zurück. Die Bodenwerte stiegen in keineswegs natürlicher Weise, die Mieten wurden höher, die Bevölkerung wurde mehr zusammengedrängt. Die Tendenz der Entwicklung ging und geht noch jetzt parallel mit derjenigen der Städte, wenn natürlich auch mit einer wesentlich geringeren Intensität, als bei diesen, und im übrigen graduirt in Abstufungen, die von der mehr oder weniger großen Entfernung von der Stadt abhängen. In den Vororten, die in der Nähe der Städte liegen, unterscheiden sich die Verhältnisse zumeist von denjenigen der letzteren nur in unwesentlichem Maße, und sie verschmelzen völlig mit denselben bei stattfindenden Eingemeindungen oder bei räumlichem Zusammenwachsen von Stadt und Vorort.

In hygienischer Beziehung sind in mancher Richtung allerdings Fortschritte erzielt worden, die zum Teil sogar das Maß des Notwendigen überschritten haben. Dies trifft insbesondere beim Straßenbau zu. Wie schon weiter oben bemerkt, hat man die Straßen möglichst breit gemacht, nicht nur aus Gründen der Schönheit und des Verkehrs, sondern auch, um Licht und Luft von der Straße aus den Wohnungen in reichlichem Maße zuzuführen. Dabei ist aber nicht bedacht worden, daß breite Straßen auch sehr kostspielig sind und zur Verteuerung der Mieten erheblich beitragen. Leider ist der Gesichtspunkt der Zuführung von genügend Licht und frischer Luft bei Zulassung des Mietskasernensystems wieder völlig vernachlässigt worden.

Eine hervorragende Bedeutung ist den hygienischen Fortschritten in bezug auf Beseitigung der Abwässer und Abfälle und hinsichtlich der Wasserversorgung beizumessen. Wenn dies auch keineswegs Erfindungen der Neuzeit sind, man denke an die großartigen Anlagen der alten Römer und Ägypter, so haben diese Einrichtungen wohl kaum je vorher eine solche Verbreitung gefunden, wie jetzt. Wasserleitungen sind nicht nur in sämtlichen größeren Städten fast ohne Ausnahme eingeführt, sondern auch in vielen Landgemeinden. Ihre Verbreitung wird in neuerer Zeit durch Zusammenschluß kleiner Gemeinden zur Gründung von Gruppenwasserwerken erheblich gefördert.

Die zur Abführung der Abwässer und Beseitigung der Abfallstoffe geschaffenen Kanalsysteme sind in den größeren Städten zu mustergültigen Anlagen ausgebildet worden, und finden auch in kleinen Gemeinden mit günstigen Vorflutverhältnissen mehr und mehr Eingang. Freilich kann man in dieser

Beziehung insofern nicht von befriedigenden Verhältnissen reden, als die zumeist übliche Einführung der Kanäle in fließende Gewässer ebenfalls wieder viele Nachteile hygienischer und auch wirtschaftlicher Art im Gefolge hat.

Auch hinsichtlich der Heizung und der künstlichen Beleuchtung sind erhebliche Fortschritte erzielt worden. Einerseits haben die Zimmeröfen vielerlei Verbesserungen erfahren und es ist dabei auf energischen Abzug der Heizgase bedacht genommen worden, so daß Kohlengasvergiftungen jetzt viel seltener sind als früher, andererseits ist die lokale Zimmerheizung durch die Zentralheizung ersetzt, für die es mehrere Systeme gibt und die durch Vermeidung von Kohlenstaubentwicklung den gesundheitlichen Verhältnissen sehr förderlich ist. Die künstliche Beleuchtung der Räume hat in der Elektrizität gegenwärtig ihren Höhepunkt erreicht. Ferner sind durch die Einführung des Gaslichtes und durch Verbesserung der Petroleumlampen große gesundheitliche Vorteile erzielt worden.

Hygienische Nachteile, die in der Hauptsache den Groß- und größeren Städten anhaften und die Gesundheitsverhältnisse der Wohnungen nachteilig beeinflussen, bilden die riesige Ruß-, Rauch- und Staubentwicklung sowie der Straßenlärm.

Die Untersuchungen von ASCHER, RUBNER, KISTER u. a. haben ergeben, daß die Rauch- und Rußentwicklung eine der ersten Ursachen der schlechten Luft in den Städten ist. In Berlin z. B. beträgt die Menge des schwebenden Rußes 0,14 mg per Kubikmeter und 1,5—2,0 mg schweflige Säure. Nicht der Industrie, sondern der Hausfeuerung und den kleingewerblichen Betrieben kommt der Hauptanteil an den über den Städten lagernden Rauchwolken zu, die also letzten Endes in der Zusammenballung vieler Menschen auf kleinem Raum ihre Ursache haben. Die rauchfreie Verbrennung von Kohlen in Zimmeröfen ist noch ein ungelöstes Problem, das neben hygienischen auch wirtschaftliche Schäden zur Folge hat. Nach MEHRTENS (Wohnkunst für Jedermann) sollen jährlich etwa 25 Millionen Tonnen Kohlen durch die Schornsteingase verloren gehen.

Der Straßenstaub hat zweierlei Hauptursachen. Die eine ist die Abschleifung des Straßendeckmaterials beim Befahren der Straßen (Deckenstaub), die andere ist die Zerreibung der Verkehrsverunreinigungen (Verkehrstaub), die zumeist aus organischen oder organisierten Materialien stammen. Bei dem großen Verkehr in den Städten läßt sich die Staubentwicklung nie ganz vermeiden, doch kann sie je nach der Art des verwendeten Straßenmaterials und dem Grade der Reinhaltung der Straßen erheblich vermindert werden.

Literaturverzeichnis zu Abschnitt I.

- EBERSTAEDT, Die städtische Bodenparzellierung in England. Berlin, Heymanns Verlag (1908).
 GRETZSCHEL, Jahrbuch der Wohnungsreform. Göttingen, Vandenhoeck & Ruprecht (1906/07).
 Zeitschrift für Wohnungswesen. Berlin, Heymanns Verlag (1908/10/11).
 Bericht über den IX. Internationalen Wohnungskongreß.
 A. HOOTON BLACKISTON im „Bulletin der Pan American Union“.
 WILLY PASTOR, Hölle und Hütte.
 WILLY LANGE, Hütte und Haus in Nord und Süd. Zeitschrift „Das Land“, 19. Jahrgang.
 Berlin, Trowitzsch & Sohn.
 EBERSTAEDT, Das Wohnungswesen. Handbuch der Hygiene. IV. Supplementband. Jena, Gustav Fischer.
 SCHMITT, Handbuch der Architektur, Teil II, Bd. 4, Heft 2.
 JÄGER, Grundriß der Wohnungsfrage und Wohnungspolitik. M.-Gladbach, Volksvereins-Verlag.
 SCHMOLLER, Straßburgs Blüte und die wirtschaftliche Revolution im 13. Jahrhundert. Straßburg, Karl J. Trübner.

EBERSTADT, Handbuch der Wohnungsfrage. Jena, Gustav Fischer.

WEISS, Können die in den heutigen großstädtischen Wohnungsverhältnissen liegenden Mängel und Schäden behoben werden? Berlin, Heymanns Verlag.

BELOCH, Antike und moderne Großstädte. Zeitschrift für Sozialwissenschaft (1898).

BÄR und QUENSEL, Bildersaal deutscher Geschichte.

GRUBER, Tuberkulose und Wohnungsnot. Berlin, Harrwitz Nachf.

Dr. A. FISCHER (Karlsruhe), Die sozialhygienischen Zustände in Deutschland nach amtlichen Veröffentlichungen aus dem Jahre 1909.

Dr. EICHELBERG (M.-Gladbach), Einiges zum Thema von den Ursachen der Säuglingssommersterblichkeit. Archiv für Kinderheilkunde.

GRETSCHEL, Jahrbuch der Wohnungsreform für 1912. Göttingen, Vandenhoeck & Ruprecht.

II. Abschnitt.

Die gegenwärtigen Zustände im Wohnungswesen.

Aus Abschnitt I haben wir erfahren, welchen Lauf die Entwicklung des Wohnungswesens genommen hat. Es treten hierbei zwei Richtungen scharf hervor: Einmal die Zurückdrängung des Kleinhauses durch das Großhaus und die Mietskaserne, zweitens die scharf aufsteigende Tendenz der Wohnungsmieten, verursacht durch die preissteigernde Wirkung der Bodenspekulation und den vielfach hervortretenden Mangel an Wohnungen, namentlich an Kleinwohnungen.

Aber auch darüber hinaus bestehen im Wohnungswesen noch mancherlei Verhältnisse, die im Zusammenhange mit jenen beiden Erscheinungen erst die Wohnungsfrage im sozialen Sinne des Wortes ausmachen. Man kann diese Zustände nach drei Hauptmerkmalen beurteilen. Es handelt sich dabei erstens um eine zu starke Belegung der Wohnungen (Überfüllung), zweitens um die baulich und hygienisch unzureichenden Verhältnisse in vielen Wohnungen und drittens um die unzweckmäßige oder mangelhafte Benutzung der Wohnungen.

Will man ein klares Bild von der Wohnungsfrage zeichnen, so darf man an diesen Erscheinungen nicht vorübergehen. Denn mit der Rückkehr vom Großhaus zum Kleinhaus und mit einer Verbilligung der Wohnungspreise ist es nicht allein getan.

Selbstverständlich würde damit schon eine erhebliche Verbesserung des Wohnungswesens erzielt, aber es würden damit eine ungeheure Zahl von Mißständen gar nicht oder doch kaum berührt werden. Man denke nur an die durchaus unhygienische Benutzung und starke Belegung vieler Kleinhäuser in Stadt und Land. Gerade kinderreiche Familien suchen vielfach ein kleines Haus für sich zu erwerben, einfach deshalb, weil es ihnen schwer fällt, eine ausreichende Mietwohnung zu bezahlen oder überhaupt zu bekommen. Die kleinen und oftmals alten Häuschen, die von diesen Familien in kleinen Städten oder Dörfern angekauft und bewohnt werden, erfordern in der Regel nur geringes Kapital, für 1000 bis 2000 M. oder noch weniger sind sie zumeist feil, dem entspricht natürlich auch ihr baulicher Zustand und ihr Inhalt. Ein oder zwei Stuben, vielleicht noch irgend ein elendes Kämmerchen sind die einzigen bewohnbaren Räume, was für starke Familien natürlich viel zu wenig ist. Nicht anders ist es mit der Wohngelegenheit vieler kleiner Bauern bestellt. Bei ihnen kommt auch nachteilig der Umstand in Betracht, daß vielfach kein Platz vorhanden ist, um Erntevorräte unterzubringen, wozu man alsdann unbedenklich Wohn- und Schlafräume mitbenutzt, oder es macht sich der Einfluß der Viehhaltung (Dünste aus den Stallungen, oder der Schmutz aus diesen werden in die Wohnung übertragen) nachteilig bemerkbar.

Den Wohnungsverhältnissen auf dem Lande und in den meisten kleinen Landstädten geben nicht die Mietwohnungen das Gepräge, sondern die Eigentümerwohnungen, die an Zahl überwiegen.

Die deutsche Wohnungsreformbewegung hat bisher ihr Augenmerk fast ausschließlich auf die Groß- und großen Städte gerichtet, es ging dies soweit, daß z. B. eine die Wohnungsfrage in Sachsen behandelnde Schrift sich in der Hauptsache auf die Darstellung der Zustände in den sächsischen Großstädten beschränkt, wie auch sonst in Verhandlungen über die Wohnungsfrage in der Literatur oder auf Kongressen fast stets von großstädtischen Verhältnissen gesprochen wurde.

Das war ein großer Fehler, namentlich deshalb, weil auch auf dem Lande und in kleinen Städten unbefriedigende Verhältnisse herrschen und hier viel eher die Möglichkeit gegeben ist, bessernd einzugreifen. Es ist aber auch zu berücksichtigen, daß für die großen Städte eine Besserung der Hauptsache nach nur im Wege der Dezentralisation zu erreichen ist, die auf ländliche Bezirke hinweist. Denn die einmal vorhandenen Großhäuser sind nicht zu beseitigen, ebensowenig kann man die Bodenwerte vernichten. Auch wird man den Gang der bisherigen Entwicklung nicht mit einem Male stilllegen können, vielmehr nur durch allmählichen Abbau der seitherigen Grundsätze bz. gesetzlichen oder verwaltungsrechtlichen Unterlagen im Städtebau den Weg der Verbesserung Schritt für Schritt betreten können.

Erst in ganz neuer Zeit hat die Reformbewegung, beeinflußt durch einige in der praktischen Reformarbeit tätige Zentralorganisationen, Provinzial- und Landeswohnungsvereine, auch die kleineren Städte und Gemeinden mit in ihre Bestrebungen einbezogen.

Es ist dies das erstmal in größerem Umfange und in ausgesprochener Weise auf dem zweiten deutschen Wohnungskongresse 1911 in Leipzig geschehen, woselbst die zur Beratung stehenden Fragen auf große und kleine Gemeinden eingestellt waren.

Zur Beurteilung des Umfanges der auf dem Gebiete der Wohnungsreform zu lösenden Aufgaben ist die Kenntnis der im einzelnen herrschenden Verhältnisse unbedingt notwendig, und es soll deshalb im nachstehenden eine Darstellung hierüber gegeben werden:

A. Wohndichtigkeit.

Die hier interessierenden Ergebnisse der Volkszählung am 1. Dezember 1910 sind aus nebenstehender Tabelle ersichtlich.

Im Durchschnitt des Reiches kommen mithin auf 1 qkm 120,04 Einwohner. Die Bevölkerungsdichte ist natürlich in den einzelnen Verwaltungsbezirken außerordentlich verschieden. An der Spitze stehen die städtischen Bezirke:

Stadt Berlin	mit 32664,52	Einwohnern auf 1 qkm
Staat Hamburg	„ 2447,63	„ „ 1 „
Staat Bremen	„ 1168,24	„ „ 1 „

Der große Unterschied zwischen Berlin und den beiden Hansestädten hat seinen Grund nicht etwa in einer entsprechend dichteren Bevölkerung Berlins, sondern darin, daß die beiden Städtestaaten auch noch größere ländliche Komplexe umfassen, während Berlin nur auf seine städtische Gemarkung angewiesen ist. Die letztere beträgt 63,41 qkm, während das Hamburger Gebiet 414,55 qkm und das Bremer 256,39 qkm umfaßt.

Fläche und Wohnhäuser der Bundesstaaten und Landesteile am 1. Dez. 1910.

Bundesstaat usw.	Flächen- inhalt qkm	Bewohnte Wohn- häuser und andere bewohnte Baulich- keiten	Orts- anwesende Bevölkerung am 1. Dezember 1910	Auf 1 qkm kommen		Auf 1 be- wohntes Ge- bäude usw. kommen Einwohner
				Einwohner	bewohnte Wohnhäuser und andere bewohnte Baulich- keiten	
Preußen:						
Prov. Ostpreußen	37 002,02	212 967	2 064 175	55,79	5,76	9,69
„ Westpreußen	25 554,64	167 331	1 703 474	66,66	6,55	10,18
Stadt Berlin	63,41	37 243	2 071 257	32 664,52	587,34	55,61
Prov. Brandenburg	39 842,26	325 852	4 092 616	102,72	8,18	12,56
„ Pommern	30 131,40	171 582	1 716 921	56,98	5,69	10,01
„ Posen	28 991,52	205 744	2 099 831	72,43	7,10	10,21
„ Schlesien	40 335,11	491 984	5 225 962	129,56	12,20	10,62
„ Sachsen	25 267,33	358 795	3 089 275	122,26	14,20	8,61
„ Schleswig-Holstein	19 018,77	202 239	1 621 004	85,23	10,63	8,02
„ Hannover	38 509,41	382 066	2 942 436	76,41	9,92	7,70
„ Westfalen	20 219,62	392 851	4 125 096	204,01	19,43	10,50
„ Hessen-Nassau	15 702,00	270 075	2 221 021	141,45	17,20	8,22
„ Rheinland	27 000,16	785 449	7 121 140	263,74	29,09	9,97
„ Hohenzollern	1 142,22	13 932	71 011	62,17	12,20	5,10
Königreich Preußen	348 779,87	4 018 110	40 165 219	115,16	11,52	10,00
Königreich Bayern	75 870,18	893 925	6 887 291	90,78	11,78	7,70
„ Sachsen	14 992,94	396 000	4 806 661	320,59	26,41	12,14
„ Württemberg	19 507,34	348 164	2 437 574	124,96	17,85	7,00
Großh. Baden	15 070,27	268 229	2 142 833	142,19	17,80	7,99
„ Hessen	7 688,36	176 632	1 282 051	166,75	22,97	7,26
„ Mecklenburg-Schw.	13 126,92	77 400	639 958	48,75	5,90	8,27
„ Sachsen-Weimar	3 609,98	56 975	417 149	115,55	15,78	7,32
„ Mecklenburg-Strelitz	2 929,50	11 214	106 442	36,33	3,83	9,49
„ Oldenburg	6 429,12	70 826	483 042	75,13	11,02	6,82
Herzogt. Braunschweig	3 672,05	52 622	494 339	134,62	14,33	9,39
„ Sachsen-Meiningen	2 468,28	35 972	278 762	112,94	14,57	7,75
„ Sachsen-Altenburg	1 323,52	25 665	216 128	163,30	19,39	8,42
„ S.-Coburg-Gotha	1 976,79	35 608	257 177	130,10	18,01	7,22
„ Anhalt	2 299,38	41 310	331 128	144,01	17,97	8,02
Fürstent. Schwarzb.-Sondersh.	862,19	13 637	89 917	104,29	15,82	6,59
„ Schwarzb.-Rudolst.	941,03	14 480	100 702	107,01	15,39	6,95
„ Waldeck	1 120,96	9 877	61 707	55,05	8,81	6,25
„ Reuß ält. Linie	316,29	7 372	72 769	230,07	23,31	9,87
„ Reuß jüng. Linie	826,71	15 069	152 752	184,77	18,23	10,14
„ Schaumburg-Lippe	340,29	6 783	46 652	137,09	19,93	6,88
„ Lippe	1 215,18	22 411	150 937	124,21	18,44	6,73
Freie Städte: Lübeck	297,71	13 153	116 599	391,65	44,18	8,86
„ Bremen	256,39	36 817	299 526	1168,24	143,60	8,14
„ Hamburg	414,55	49 877	1 014 664	2447,63	120,32	20,34
Reichslande Elsaß-Lothringen	14 521,82	280 201	1 874 014	129,05	19,30	6,69
Deutsches Reich	540 857,62	6 978 329	64 925 993	120,04	12,90	9,30

Von den auf obige drei folgenden Bezirken sind nachstehende zu erwähnen:

Regierungsbezirk Düsseldorf	mit 624,39	Einwohnern auf 1 qkm
Kreishauptmannschaft Chemnitz	„ 444,24	„ „ I „
„ Leipzig	„ 346,09	„ „ I „
„ Zwickau	„ 336,76	„ „ I „
Regierungsbezirk Köln	„ 314,12	„ „ I „
„ Arnsberg	„ 311,62	„ „ I „
Kreishauptmannschaft Dresden	„ 311,35	„ „ I „
Provinz Rheinhessen (Großherzogtum Hessen)	„ 278,59	„ „ I „
Neckarkreis (Württemberg)	„ 265,06	„ „ I „
Landesk.-Bezirk Karlsruhe	„ 237,45	„ „ I „
Reuß ältere Linie	„ 230,07	„ „ I „
Regierungsbezirk Wiesbaden	„ 215,91	„ „ I „

Von den weit unter dem Reichsdurchschnitt bleibenden Bezirken sind folgende zu nennen:

1.	Regierungsbezirk Posen	mit	76,21	Einwohnern auf 1 qkm
2.	Großherzogtum Oldenburg	„	75,13	„ „ I „
3.	Regierungsbezirk Stettin	„	72,17	„ „ I „
4.	„ Niederbayern	„	67,41	„ „ I „
5.	„ Bromberg	„	66,65	„ „ I „
6.	„ Königsberg i. Pr.	„	65,25	„ „ I „
7.	„ Frankfurt a. O.	„	64,24	„ „ I „
8.	„ Stade	„	63,26	„ „ I „
9.	„ Oberpfalz	„	62,11	„ „ I „
10.	„ Osnabrück	„	60,70	„ „ I „
11.	„ Stralsund	„	56,10	„ „ I „
12.	„ Gumbinnen	„	55,32	„ „ I „
13.	„ Waldeck	„	55,05	„ „ I „
14.	„ Marienwerder	„	54,61	„ „ I „
15.	„ Lüneburg	„	48,18	„ „ I „
16.	„ Allenstein	„	45,19	„ „ I „
17.	„ Köslin	„	44,16	„ „ I „
18.	Mecklenburg-Strelitz	„	36,33	„ „ I „

Die Bevölkerungsdichte im Reich ist selbstverständlich mit der Zunahme der Bevölkerung ebenfalls gestiegen.

Auf 1 qkm kamen:

1871	75,96	Einwohner
1875	79,05	„
1880	83,69	„
1885	86,67	„
1890	91,45	„
1895	96,70	„
1900	104,24	„
1905	112,14	„
1910	120,04	„

In nebenstehender Tabelle sind die Schwankungen mitgeteilt, die seit 1880 bis 1910 in der Zahl der auf 1 qkm und auf ein bewohntes Gebäude kommenden Einwohner zu beobachten gewesen sind.

Aus der Tabelle ergibt sich, daß die Zahl der auf 1 qkm wohnenden Menschen in den 30 Jahren von 1880—1910 im Durchschnitt des Reichs von 83,69 auf 120,04 oder um 43,4% angewachsen ist. Besonders stark ist das Wachstum gewesen in dem Jahrzehnt von 1890 auf 1900 (+ 12,79) und noch stärker von 1900 auf 1910 (15,80), während es sehr gering war in dem Jahrzehnt 1880—1890, nämlich nur 7,76.

Sehr verschieden war das Wachstum in den einzelnen Bundesstaaten, entsprechend der verschiedenen Zunahme der Bevölkerung überhaupt. Am höchsten über dem Reichsdurchschnitt steht wiederum Hamburg (130%), es folgen Bremen (90,5%) und Lübeck (83,5%). In weitem Abstände kommen alsdann Sachsen (62%), Reuß jüngere Linie (51%), Preußen mit 47%, während andererseits Mecklenburg-Strelitz mit einer Zunahme von 6%, Waldeck mit 10%, Mecklenburg-Schwerin mit 12%, Elsaß-Lothringen mit 19,4% und Württemberg mit 23,6% erheblich unter dem Reichsdurchschnitt bleiben.

Die Zahlen der Reichsstatistik über die Behausungsziffer sind für den praktischen Gebrauch nur mit Vorbehalt geeignet, namentlich soweit es sich um städtische Bezirke handelt. Nach dem Beschlusse des Bundesrats vom 10. Februar 1910 ist als Wohnhaus anzusehen 1. jedes freistehende Gebäude, 2. jedes, wenn auch mit einem Gebäude unter einem Dach befindliche, zu Wohn-

Bundesstaat	Zahl der Einwohner auf 1 qkm					+ - zwischen 1880 und 1910 %
	1880	1885	1890	1900	1910	
Preußen	78,33	81,29	85,98	98,87	115,16	+ 47
Bayern	69,66	71,45	73,75	81,40	90,78	+ 30
Sachsen	198,28	212,23	233,62	280,28	320,59	+ 62
Württemberg	101,06	102,30	104,62	111,18	124,96	+ 23,6
Baden	104,12	106,18	109,93	123,86	142,19	+ 36,5
Hessen	121,91	124,53	129,25	145,80	166,75	+ 37
Mecklenburg-Schwerin	43,38	43,23	43,94	46,30	48,75	+ 12
Sachsen-Weimar	86,17	87,33	90,71	100,32	115,55	+ 34
Mecklenburg-Strelitz	34,23	33,58	33,45	35,02	36,33	+ 6
Oldenburg	52,56	53,18	55,26	62,11	75,13	+ 44
Braunschweig	94,67	100,92	109,95	126,45	134,62	+ 42,5
Sachsen-Meiningen	83,89	87,06	90,69	101,58	112,94	+ 35
Altenburg	117,12	121,97	129,08	147,27	163,30	+ 40
Coburg-Gotha	98,94	101,62	105,55	116,08	130,10	+ 31
Anhalt	99,09	105,72	118,54	137,47	144,01	+ 45,5
Schwarzburg-Sondershausen	82,48	85,38	87,59	93,84	104,29	+ 27
Rudolstadt	85,38	89,15	91,28	98,95	107,01	+ 26
Waldeck	50,42	50,47	51,10	51,67	55,05	+ 10
Reuß ält. Linie	160,50	176,69	198,34	215,96	230,07	+ 43,7
Reuß jüng. Linie	122,72	133,95	145,11	168,39	184,77	+ 51
Schaumburg-Lippe	104,13	109,52	115,12	126,79	137,09	+ 31,7
Lippe	98,40	101,39	105,74	114,34	124,21	+ 26,5
Lübeck	213,54	227,27	256,92	325,06	391,65	+ 83,5
Bremen	613,25	648,10	706,07	877,01	1168,24	+ 90,5
Hamburg	1107,54	1265,54	1504,75	1850,11	2447,63	+ 130
Elsaß-Lothringen	107,99	107,82	110,51	118,48	129,05	+ 19,4
Deutsches Reich	83,69	86,67	91,45	104,24	120,04	+ 43,4

zwecken bestimmte Gebäude, das vom nebenstehenden Gebäude durch eine vom Dach bis zum Keller reichende Trennungswand geschieden ist. Das hat zur Folge, daß jede Mietskaserne, soweit sie Seitenflügel und Quergebäude hat, statistisch in mehrere Gebäude zerfällt, da aus bautechnischen Gründen zwischen jenen Rückgebäuden immer Trennungswände gedachter Art aufgeführt werden. Die Folge ist also, daß durch diese statistische Behandlung in den Bezirken, wo die Mietskaserne zu Haus ist, die Behausungsziffer herabgedrückt wird.

Ein weiterer Mangel der Statistik besteht darin, daß auch gewöhnlich nicht zu Wohnzwecken dienende Gebäude (wie Schulen, Ställe usw.) mitgezählt werden. Die Zahl der hier wohnenden Personen ist natürlich immer nur sehr gering und bleibt stets unter dem Durchschnitt. Dadurch wird die Behausungsziffer der eigentlichen Wohngebäude selbstverständlich noch mehr herabgedrückt. Es handelt sich hierbei keineswegs um unbedeutende Zahlen, es sind für das Reich 94 443 solcher Gebäude ermittelt worden, in Berlin allein sind es 2430, in den Regierungsbezirken Breslau 3718 und Potsdam 3040.

Unter diesen Vorbehalten sind die in umstehender Tabelle wiedergegebenen, bei der Volkszählung am 1. Dezember 1910 ermittelten Zahlen zu betrachten. Sie interessieren besonders hinsichtlich der Bezirke, in denen die oben bezeichneten Fehlerquellen, z. B. beim Nichtvorhandensein eigentlicher Mietskasernen, weniger Einfluß ausüben. Aus der Tabelle ist gleichzeitig zu entnehmen, welchen Schwankungen die Behausungsziffer von 1880—1910 in den einzelnen Bundesstaaten unterworfen gewesen ist.

Über dem Reichsdurchschnitt der Behausungsziffer von 9,30 stehen außer Berlin mit 55,61¹⁾ die preußischen Provinzen Brandenburg (12,56), Schlesien

1) Zu vgl. die städtischen Behausungsziffern S. 84 ff.

Bundesstaaten	Zahl der Einwohner auf ein bewohntes Gebäude					+ - zwischen 1880 und 1910 %
	1880	1885	1890	1900	1910	
Preußen	8,76	8,86	9,03	9,57	10,00	+ 14,15
Bayern	6,66	6,67	6,87	7,30	7,70	+ 15,6
Sachsen	7,85	11,17	10,80	11,69	12,14	+ 12,4 ¹⁾
Württemberg	6,88	6,81	7,01	6,96	7,00	+ 1,6
Baden	7,38	7,37	7,52	7,63	7,99	+ 8,2
Hessen	7,00	7,02	7,06	7,22	7,26	+ 3,7
Mecklenburg-Schwerin	9,37	9,04	8,78	8,57	8,27	- 11,7
Sachsen-Weimar	6,36	6,39	6,50	6,86	7,32	+ 15,1
Mecklenburg-Strelitz	10,50	10,22	10,08	9,43	9,49	- 9,6
Oldenburg	6,31	6,29	6,38	6,60	6,82	+ 8,8
Braunschweig	9,02	9,27	9,42	9,66	9,39	+ 4,1
Sachsen-Meiningen	7,10	7,40	7,43	7,77	7,75	+ 9,1
Altenburg	7,31	7,51	7,66	8,22	8,42	+ 15,2
Coburg-Gotha	6,76	6,77	6,88	7,07	7,22	+ 6,7
Anhalt	7,81	7,99	8,19	8,54	8,02	+ 2,7
Schwarzburg-Sondershausen	6,15	6,24	6,31	6,45	6,59	+ 7,1
Schwarzburg-Rudolstadt	6,61	6,81	6,85	7,04	6,95	+ 5,1
Waldeck	6,56	6,56	6,55	6,34	6,25	- 4,7
Reuß ält. Linie	9,09	9,50	9,88	9,84	9,87	+ 8,5
Reuß jüng. Linie	8,54	9,09	9,39	9,89	10,14	+ 18,7
Schaumburg-Lippe	6,80	6,64	7,13	6,90	6,88	+ 1,1
Lippe	7,15	7,22	7,17	7,00	6,73	- 5,8
Lübeck	7,76	7,77	8,01	8,52	8,86	+ 14,2
Bremen	7,19	7,41	7,72	7,82	8,14	+ 13,2
Hamburg	14,14	15,29	17,17	18,24	20,34	+ 43,8
Elsaß-Lothringen	6,06	6,09	6,23	6,47	6,69	+ 10,4
Deutsches Reich	8,03	8,27	8,45	8,92	9,30	+ 15,8

(10,62), Westfalen (10,50), Posen (10,21), Westpreußen (10,18), Pommern (10,01), Ostpreußen (9,69), ferner Königreich Sachsen mit 12,14, Braunschweig mit 9,39, Reuß ältere Linie (9,87), Reuß jüngere Linie (10,14), Hamburg (20,34), während die übrigen unter dem Reichsdurchschnitt bleiben. An letzter Stelle steht von diesen Hohenzollern mit 5,10, dann folgt Waldeck mit 6,25, Schwarzburg-Sondershausen (6,59), Elsaß-Lothringen (6,69), Schaumburg-Lippe (6,88), Schwarzburg-Rudolstadt (6,95), Oldenburg (6,82), Württemberg mit 7,00. Die übrigen preussischen Provinzen und sonstige Bundesstaaten weisen eine Ziffer von 7—9,30 auf.

Betrachtet man die Schwankungen in der Behausungsziffer während des Zeitabschnitts 1880—1910, so betrug die Ziffer im Durchschnitt des Reichs 1880 noch 8,03 und ist bis 1910 auf 9,30, d. h. um 15,8% gestiegen. Am stärksten ist die Zunahme der Ziffer im Staate Hamburg (von 14,14 auf 20,34 = 43,8%), es folgt Reuß jüngere Linie (von 8,54 auf 10,14 = 18,7%), während in allen übrigen Bundesstaaten die Steigerung unter dem Reichsdurchschnitt bleibt. In Bayern ist die Ziffer von 6,66 auf 7,70 = 15,6%, in Sachsen-Weimar von 6,36 auf 7,32 = 15,1%, in Altenburg von 7,31 auf 8,42 = 15,2%, in Preußen von 8,76 auf 10 = 14,15% gestiegen. In einigen Bundesstaaten ist die Behausungsziffer sogar gefallen, nämlich in Mecklenburg-Schwerin von 9,37 auf 8,27 (11,7%), Mecklenburg-Strelitz von 10,50 auf 9,49 (9,6%), in Waldeck von 6,56 auf 6,25 (4,7%) und in Lippe von 7,15 auf 6,73 (5,8%).

Aus den Zahlen über die Behausungsziffer ist die Schlußfolgerung zu ziehen, daß in Deutschland das Einfamilienhaus auf recht engen Raum zurückgedrängt

¹⁾ Zwischen 1890 und 1910, weil erst von 1890 ab die bewohnten Baulichkeiten, wie in den anderen Bundesstaaten, gezählt worden sind.

ist und keineswegs mehr die übliche Wohnform darstellt. Nach dem Reichsdurchschnitt kommen auf eine Haushaltung 4,5 Personen und in der Regel wird eine Haushaltung gleich einer Familie sein. Die Ziffer 4, 5 pro Haus wird aber in allen Bundesstaaten zum Teil erheblich überschritten. Freilich handelt es sich dabei um Durchschnittszahlen, aber trotzdem kann kein Zweifel darüber sein, daß obige Schlußfolgerung zutrifft und daß wir uns immer mehr vom Einfamilienhaus entfernen.

Von den Gesamtergebnissen weichen erheblich ab die Behausungsziffern der einzelnen Städte. Leider sind diese Ziffern nur von den wenigen Städten bekannt, die Statistiken über das Wohnungswesen aufnehmen und dabei auch die Zahl der im Durchschnitt auf ein Haus entfallenden Einwohner ermitteln.

In Berlin und 29 Nachbargemeinden ergaben sich am 1. Dezember 1905 die folgenden Zahlen. Im Gegensatz zu den oben mitgeteilten Zahlen der Reichsstatistik ist hier als Einheit das bewohnte Grundstück behandelt, es sind also sämtliche Gebäude, die auf einem Grundstück stehen, als ein zusammengehöriges Ganzes betrachtet worden, was den tatsächlichen Verhältnissen entspricht.

Auf ein bebautes Grundstück kamen:

	Haushaltungen. (ausschließlich Anstalten)	Personen (Behausungsziffer)
Berlin	19,77	77,06
Charlottenburg	15,21	64,55
Schöneberg	18,29	71,80
Deutsch-Wilmersdorf	12,85	52,32
Grunewald	2,32	11,44
Schmargendorf	7,19	27,69
Friedenau	8,55	33,11
Steglitz	7,66	30,88
Dahlem	3,07	14,44
Gr.-Lichterfelde	3,78	17,49
Lankwitz	4,34	20,99
Mariendorf-Südende	5,00	21,42
Tempelhof	9,47	38,88
Hasenheide	4,00	9,00
Rixdorf	19,85	76,71
Britz	5,50	23,40
Treptow	8,39	33,78
Lichtenberg-Friedrichsberg	13,02	53,57
Sträla	10,82	43,16
Boxhagen-Rummelsburg	15,69	64,73
Friedrichsfelde-Karlshorst	5,18	20,22
Gut Hohenschönhausen	3,27	13,73
Landgemeinde Hohenschönhausen	2,81	13,21
Weißensee	7,55	31,23
Heinersdorf	2,38	10,65
Pankow	10,21	41,13
Niederschönhausen (Landgemeinde)	5,42	20,41
Niederschönhausen bz. Schönholz Gut	5,00	17,86
Reinickendorf	5,48	22,56
Plötzensee	4,35	64,23
Berlin und die 29 Nachbargemeinden	15,93	63,05

Diese Aufstellung zeigt, wie das Wohnungswesen in allen in näherer oder weiterer Nachbarschaft von Berlin belegenen Orten von dem Kern Berlin beeinflußt wird. Abgesehen von einigen ländlichen Ortschaften, wie Hasenheide und Heinersdorf, ist die Behausungsziffer — wenn auch untereinander sehr verschieden — doch ziemlich hoch. An die für Berlin ermittelten Ziffern reicht allerdings nur Rixdorf heran, das sogar noch etwas mehr Haushaltungen pro bebautes Grundstück beherbergt (19,85) als Berlin (19,77), während die Be-

hausungsziffer nur wenig abweicht (76,71 in Rixdorf gegen 77,06 in Berlin). Es folgt alsdann Schöneberg (18,29 bz. 71,80), Boxhagen-Rummelsburg (15,69 bz. 64,73), Charlottenburg (15,21 bz. 64,55), Lichtenberg-Friedrichsberg (13,02 bz. 53,57), Deutsch-Wilmersdorf (12,85 bz. 52,32), Stralau (10,82 bz. 43,16), Pankow (10,21 bz. 41,13).

Rechnet man Häuser mit mehr als 10 Wohnungen und 40 Bewohnern zu den Mietskasernen, so wären die eben aufgeführten Gemeinden in Berlin und Nachbarschaft diejenigen, in denen der Kasernentyp dominiert, derselbe findet sich aber auch in den anderen Gemeinden, wenn er hier auch nicht mehr die durchschnittliche Hausform darstellt.

Es war möglich, auch aus einer Anzahl anderer deutscher Städte die Durchschnittsziffern zu ermitteln. Die nebenstehende Tabelle gibt die Zahlen wieder.

Obwohl die Ziffern, wie schon an anderer Stelle bemerkt, nur mit einem gewissen Vorbehalt betrachtet werden können, so läßt sich aus ihnen doch jedenfalls soviel ersehen, daß in der Entwicklung des Großhauses und der Mietskaserne die Elbe eine scharfe Grenze in Deutschland bildet. Östlich der Elbe hohe, westlich niedrigere Behausungsziffern, die mit zunehmender Entfernung von der Elbe in der Regel geringer werden. Im Süden erreichen die Ziffern auch in den mitaufgeführten Großstädten nicht die im Nordosten üblichen Ziffern.

In der Regel haben nach der Zusammenstellung die Behausungsziffern gegen früher eine Zunahme erfahren. Wo nebenstehende Tabelle das Gegenteil nachweist, z. B. in Frankfurt a. M. und Magdeburg, handelt es sich nicht um Rückgang der Gebäudegröße, sondern um rein rechnerische Gründe, weil diese Städte infolge größerer Eingemeindungen eine erhebliche Anzahl kleiner Häuser, wie sie in Vororten üblich sind, hinzubekommen haben, die die Durchschnittsbehausungsziffer herabdrücken.

B. Überfüllung von Wohnungen.

Die Durchschnittsziffern in Abschnitt A gewähren indessen nach zwei Richtungen hin keinen genügenden Einblick in die Wohnungsverhältnisse, nämlich hinsichtlich der Frage, wieviel Wohnraum zu den einzelnen Wohnungen gehört und wie stark die Belegung der Wohnungen mit Menschen ist.

Aber gerade Feststellungen über diese beiden Punkte lassen die wahren Zustände im Wohnungswesen erst richtig erkennen, und es ist deshalb unbedingt erforderlich, nach diesen Richtungen hin einwandfreie Darstellungen zu geben. Sie zeigen am deutlichsten, wie groß die Zahl der Menschen ist, denen genügender Wohnraum nicht zur Verfügung steht (Überfüllung). Die vorliegenden Ermittlungen sind leider nicht nach einheitlichen Gesichtspunkten erfolgt, so daß eine summarische Darstellung nicht möglich ist, vielmehr nur der allerdings umständliche Weg der Einzelbeschreibung übrig bleibt.

Auch der Maßstab, der bisher bei der Statistik der überfüllten Wohnungen angewandt wird, ist keineswegs einheitlich.

Vom Standpunkte der Wohnungsaufsicht und der Wohnungshygiene hätte die Beurteilung darüber, wann Überfüllung vorliegt, zu erfolgen:

- a) nach dem Maße des Luftraums, den die Wohnung bietet;
- b) nach der Zahl der Personen, die auf einen Wohnraum kommen.

Zu a. Was die Formel zu a) anbelangt, so ist darauf hinzuweisen, daß, so gut als es ein Mindestbedürfnis für Nahrung und Kleidung gibt, auch ein Mindestbedarf an Wohnraum besteht.

Wohngebäude und Behausungsziffer.

Stadt	Einwohner 1910	Wohngebäude (bewohnte Grundstücke) 1910	Auf 1 bewohntes Grundstück kommen Einwohner		
			1900	1905	1910
Aachen	156 143	9 280	17,44		16,0
Altona	172 628		19,48		
Augsburg	143 128	8 297	16,0	18,27	17,25
Barmen	169 214		18,36		
Berlin	2 071 257	27 276	74,62	74,45 ¹⁾	73,12
Bochum	136 931	75 52 ²⁾			17,9
Braunschweig	143 534		18,05		
Breslau	512 105		40,7		
Bonn	87 978	8 503	10,5	10,5	10,5
Bremen	246 827		7,84		
Cassel	153 196		24,89		
Crefeld	129 406		13,96		
Chemnitz	287 340		30,14		
Darmstadt	87 089	5 962	15,7	15,6	14,6
Danzig	170 337		20,34		
Dortmund	214 226	10 115	19,6	20,5	21,2
Dresden	574 490		28,68		
Düsseldorf ³⁾	289 144	11 899	20,0		24,3
Elberfeld	170 195	8 557	18,87		19,3
Essen	294 653		18,73		
Frankfurt a. M.	414 576	21 211	21,4	20,1	19,1
Fürth	66 555	2 700			24,6
Gelsenkirchen	169 513	7 352		21,37	23,04
Gleiwitz	66 981	2 328	27,6	28,02	28,7
Görlitz	85 812	3 167			25,4
Hagen (Rhld.)	87 768	4 395			19,97
Halle a. S.	180 843			20,83	
Hamborn (Rhld.)	101 703	5 677	12,85	15,95	17,91
Hamburg	931 035	24 110	34,73	35,46	37,77
Hannover	302 375		20,36		
Kiel	211 627		23,85		
Köln	516 540	30 977	15,82		16,7
Königsberg	245 994	7 993			30,8
Leipzig	589 850		27,84		
Linden (Hannover)	73 352	2 954			24,8
Lübeck	98 656	9 535	9,38	9,45	9,97
Magdeburg	279 629	8 938	34,7	33,1	29,8
Mannheim	193 379		22,16		
Nürnberg	332 651		19,49		
Offenbach a. M.	75 583	3 526			21,0
Plauen	118 320	5 633	19,71	19,75	21,0
Posen	156 691		39,12		
Saarbrücken	105 101	6 955			25,0
Stettin	236 113	4 940	38,54		46,8
Straßburg	178 913		16,97		
Stuttgart	285 589		21,06		
Wanne	38 899	1 862			21,0
Wattenscheid	27 658	1 382			19,0
Würzburg	84 494	3 747			20,7

1) Die Zahl weicht von derjenigen in der Tabelle über die Behausungsziffer von Berlin und 29 Nachbargemeinden etwas ab. Es ist dies bekanntlich darauf zurückzuführen, daß in obiger Zahl die Anstaltsinsassen ausgeschlossen sind, in der bezeichneten Tabelle aber anscheinend nicht.

2) Am 1. März 1912.

3) Alt-Düsseldorf. Mit den 1909 eingemeindeten Vororten stellt sich die Bevölkerung 1910 auf 358 728.

Bei unseren klimatischen Verhältnissen ist damit zu rechnen, daß für einen großen Teil des Jahres eine dauernde offene Verbindung zwischen Außen- und Innenluft nicht unterhalten werden kann, und es muß also dafür gesorgt sein, daß die Innenluft auch bei geschlossenen Räumen für den Bedarf des Menschen nicht gesundheitsschädlich wird. Dazu gehört aber eine gewisse Größe der Räume. In denselben muß ein Luftquantum Aufnahme finden können, das auch bei ununterbrochener Benutzung des Raumes durch Menschen für den körperlichen Organismus einwandfrei bleibt.

Für die Berechnung des hiernach erforderlichen Luftinhalts der Wohn- und Schlafräume ist davon auszugehen, daß in erster Linie die Ausatmung von Kohlensäure zur Verschlechterung der Luft beiträgt, ferner die Ausscheidungen von Wasserdampf durch Lunge und Haut die Qualität der Luft herabsetzen. Der erwachsene Mensch atmet 16 mal in der Minute und saugt bei jedem Atemzuge etwa 0,4 Luft ein und aus, das sind täglich etwa 9000 l oder 12 kg Luft. Seine Nahrung an festen und flüssigen Stoffen beträgt — wie nebenbei bemerkt sei — in derselben Zeit 3 kg, also an Gewicht nur den vierten Teil der Luftnahrung. Die in 24 Stunden ausgeatmete Luft enthält etwa 480 bis 530 l Kohlensäure (also pro Stunde 20—22 l). Ferner wird im gleichen Zeitraum annähernd 1 l Wasser durch Haut und Lungen ausgeschieden, und endlich gehören zu den Ausscheidungsprodukten noch die noch nicht näher bekannten Atemgifte.

Der Kohlensäuregehalt der sogenannten reinen Luft (d. h. der freien Atmosphäre) schwankt zwischen 0,3—0,5 pro Mille. Verunreinigt erscheint die Luft bei einem Kohlensäuregehalt von 0,6 pro Mille, als verdorben und der menschlichen Gesundheit schädlich ist sie zu betrachten, wenn ihr Kohlensäuregehalt mehr als 1 pro Mille beträgt. Je kleiner also der dem Menschen zur Verfügung stehende Luftraum ist, um so schneller ist die Luft verdorben. Da in reiner Luft — wie bemerkt — der Kohlensäuregehalt durchschnittlich $0,4\frac{0}{100}$ beträgt, bei $1\frac{0}{100}$ die Luft aber verdorben ist, so muß der Luftraum in der Wohnung so groß sein, daß die durch die Ausatmung entstehende Kohlensäure von der Stubenluft aufgenommen und verteilt werden kann, ohne daß eine erhebliche Luftverschlechterung eintritt. Die Formel lautet mithin:

$$\frac{20 \text{ (l Kohlensäure)}}{0,6 \text{ (Differenz zwischen guter und verdorbener Luft)}} = \text{rund } 33 \text{ cbm.}$$

Der Mensch braucht also beim Aufenthalt in der Wohnung, nur um den Kohlensäuregehalt der Luft seiner Schädlichkeit für den menschlichen Organismus zu entkleiden, stündlich ein Luftquantum von 33 cbm.

Ein Raum, in dem sich ein Mensch ununterbrochen eine Stunde lang aufhält, müßte also einen Inhalt von mindestens 33 cbm haben, also etwa 4 : 4 : 2 m groß sein. Hierbei ist bereits eine einmalige natürliche Lüfterneuerung pro Stunde angenommen, da sonst die Luft sich schon während der ersten halben Stunde des Aufenthalts so verschlechtert haben würde, daß sie als „verdorben“ zu bezeichnen wäre.

Unter natürlicher Lüfterneuerung ist in diesem Zusammenhange zu verstehen die sich durch die Poren des Mauerwerks, durch Ritzen in Fenstern und Türen vollziehende Selbstlüftung. Man hat früher angenommen, daß sich dieselbe dreimal in der Stunde vollzieht, während neuere Forschungen ergeben haben, daß namentlich in Kleinwohnungen diese Selbstlüftungskraft mit einmaliger Lüfterneuerung schon reichlich hoch gegriffen ist.

Berücksichtigt man, daß durch reichliches Lüften eine schnelle Erneuerung der Luft erzielt werden kann und daß ferner in der kalten Jahreszeit, wenn

also nicht mehr so häufig gelüftet wird wie im Sommer, die Selbstlüftungskraft infolge des größeren Unterschiedes der Außen- und Innenluft stärker ist als im Sommer, und ist ferner die Möglichkeit der Querlüftung gegeben, so kann man eine dreimalige Lüfterneuerung in der Stunde annehmen. Denn wenn z. B. im Raum nur ein Fensterflügel von etwa $\frac{1}{2}$ qm Fläche 10 Minuten lang geöffnet ist, so hat sich bereits ein vollständiger Luftwechsel im Zimmer vollzogen. Es genügt also, wenn dann der betreffende Raum ein Drittel von 33 cbm, also 11 cbm Luftraum bietet.

Außer Berechnung ist hierbei gelassen die Verschlechterung der Luft durch die Atemgifte. Ferner kommt in Betracht die Verschlechterung der Luft durch die bereits erwähnten Ausscheidungen der Menschen an flüssigen Stoffen.

Ein zu großer Gehalt der Luft an Wasserdampf macht sich nachteilig dadurch bemerkbar, daß die Luft zu feucht erscheint, sie ist dumpfig und unangenehm, führt zu Frösteln, setzt die Leistungsfähigkeit herab und kann auch sonst zu direkten Störungen des körperlichen Organismus führen, ferner wird die Haut für die Erwärmung feuchter Luft übermäßig in Anspruch genommen. Dieses Übermaß von Feuchtigkeit muß ebenfalls durch entsprechende Raumgröße und öfteres Lüften ausgeglichen werden.

Man müßte eigentlich — was nie geschieht — bei Berechnung des Mindestlufttraums in den Wohnungen denjenigen Luftkubus besonders in Anrechnung bringen, den das vorhandene Mobiliar einnimmt. Selbst bei ärmlicher Wohnungseinrichtung kann man rechnen, daß die Luftverdrängung durch Mobiliar pro erwachsene Person etwa $1\frac{1}{2}$ cbm beträgt, und um diesen Raum müßte also eigentlich das Maß an Mindestlufttraum pro Person noch erhöht werden.

Auch ist nicht berücksichtigt die durch künstliche Beleuchtung verursachte Luftverschlechterung. Eine gewöhnliche Kerze gibt z. B. bis zu 13, eine Petroleumflamme bis zu 80, eine gewöhnliche Gasflamme bis zu 100 l Kohlensäure in der Stunde ab; nur das elektrische Glühlicht, das in luftleerem Raume brennt, ist unschädlich.

Nach allem ist also die Berechnung von RUBNER, wonach in Schlafräumen, in denen der Mensch sich in der Regel mehrere Stunden ununterbrochen aufhält und ein Drittel seines Lebens zubringt, auf den Erwachsenen mindestens 10 cbm Luftraum kommen müsse, keineswegs zu hoch gegriffen.

Bei Kindern ist die Ausatmung von Kohlensäure geringer, man darf annehmen, daß Schulkinder etwa so viel Liter Kohlensäure in der Stunde ausatmen, als sie Jahre alt sind. Im Durchschnitt wird also die durch Kinder verursachte Vermehrung der Kohlensäure nur halb so groß sein als beim Erwachsenen, so daß man also auch für Kinder nur die Hälfte des bezeichneten Luftkubus zu fordern braucht.

RUBNER betont, daß der bezeichnete Mindestlufttraum aber vorhanden sein müsse für das durchschnittliche menschliche Körpergewicht von 45 Kilo. Für schwerere Menschen müsse er größer sein, für nicht so schwere Menschen könne er etwas verringert werden.

Das Ausmaß für ausschließlich zum Wohnen benutzte Räume könnte etwas geringer sein, weil diese Räume selten ununterbrochen benutzt werden. Indessen ist darauf hinzuweisen, daß das Mindestmaß von 10 cbm für den Erwachsenen schon auf so günstigen Voraussetzungen beruht, daß es nicht zugänglich erscheint, noch darunter zu gehen. Es kommt hinzu, daß in kleinen Wohnungen selten eine vollständige Scheidung zwischen Wohn- und Schlafräum stattfinden kann.

Dieses Mindestmaß an Luft muß in jedem Raume vorhanden sein, der Menschen zum längeren Aufenthalt dient, es muß ihn also sowohl der Wohn-

raum als auch der Schlafräum aufweisen, und daraus folgt, daß, wenn man ein für Wohn- und Schlafräum zusammengerechnet geltendes Mindestmaß festsetzen will, dieses für Erwachsene 20 cbm betragen muß und für Kinder die Hälfte. Wohnungen, die diesen Mindestluftraum nicht bieten, haben als überfüllt zu gelten. Der letztere muß also in jeder Wohnung vorhanden sein, ob auf der Höhe oder im Tal, am Fluß oder Meer oder in der Ebene, ob Dorf oder Stadt. Es kommt nur in Frage, ob er unter gewissen Verhältnissen (Großstadt, Industriegemeinde, ungünstige Lüftungsmöglichkeit) nicht noch zu vergrößern wäre.

Zu b. Ebenso wichtig, als die gesundheitlichen, erscheinen die sozialen und sittlichen Rücksichten. Die Wohnung ist nicht mit dem Obdach zu verwechseln. Das letztere soll den Menschen nur vor den Einflüssen der Witterung schützen, die Wohnung dagegen soll auch ein geordnetes Familienleben ermöglichen, sie soll eine Stätte sein, in der sich die Familie entwickeln, in der sich der einzelne Mensch allein oder mit den Seinen wohlfühlen kann. Das ist aber nicht möglich, wenn die ganze Familie in ungenügendem Raum zusammengedrängt ist. Es sollte also in jeder Wohnung wenigstens so viel Raum vorhanden sein, daß sich die hauptsächlichsten Lebensvorgänge in getrennten Räumen abspielen können, also zum Tagesaufenthalt und zum Schlafen mindestens je ein Zimmer, zur Besorgung der hauswirtschaftlichen Arbeiten ebenfalls ein besonderer Raum. Vom Standpunkte der Sittlichkeit ist zu fordern, daß die über 12 Jahre alten Kinder nicht mehr bei den Eltern und nach Geschlechtern getrennt schlafen.

Hiernach sollte also eine Familie, die aus den Eltern und mehr als zwei Kindern besteht, mindestens drei Räumlichkeiten haben (Wohnraum, Schlafräum und Küche), aus sittlichen Gründen sollten gegebenenfalls statt eines Schlafräums deren mehrere vorhanden sein.

Die bisher über die Wohnungsverhältnisse aufgemachten Statistiken legen — soweit es sich um Wohnungsüberfüllung handelt — leider nur den rohen Maßstab des Vorhandenseins heizbarer Zimmer an. Dieser Maßstab erfaßt indessen die tatsächlichen Verhältnisse nicht in ausreichender Weise. Denn eine Wohnung mit nur einem heizbaren Zimmer kann daneben z. B. noch recht gut zwei Schlafräume haben, die nicht heizbar sind, ohne daß dadurch ihr Gebrauchswert wesentlich herabgesetzt wird. Andererseits liegt aber auch die Möglichkeit vor, daß außer dem heizbaren Zimmer ein anderer zum Wohnen oder Schlafen geeigneter Raum überhaupt nicht mehr vorhanden ist. Beide Wohnungen als gleichwertig zu betrachten, was bei Zugrundelegung der Zahl der „heizbaren Zimmer“ der Fall ist, entspräche aber durchaus nicht den tatsächlichen Verhältnissen.

Die Meinungen darüber, wieviel Personen auf ein heizbares Zimmer kommen dürfen, ohne Überfüllung zu verursachen, gehen überdies auseinander. Welchen starken Einfluß das für eine Beurteilung der Wohnungsverhältnisse hat, zeigen die Untersuchungen, die zwei angesehene Städtestatistiker (SILBERGLEIT-Berlin und KUCZYNSKI-Schöneberg) über die Berliner Wohnungsverhältnisse angestellt haben.

Von beiden sind die obenbezeichneten Mindestforderungen nicht berücksichtigt worden, und es war dies auch nicht möglich, weil die Erhebungen nicht darauf eingestellt waren. SILBERGLEIT hält eine Wohnung dann für überfüllt, wenn sechs oder mehr Personen, der zweitgenannte Statistiker, wenn fünf oder mehr Personen auf ein heizbares Zimmer kommen. Nach dem ersten Maßstab lebten in Groß-Berlin 222 000 Personen in überfüllten Wohnungen, nach letzterem aber 424 000 oder 14,2% der Gesamtbevölkerung.

Zwar wird von vielen Städtestatistikern noch immer der erstere Maßstab zugrunde gelegt, indessen wächst doch in diesen Kreisen die Erkenntnis, daß damit der Wirklichkeit nicht Rechnung getragen wird und daß — solange die Statistik überhaupt nicht eine andere Einheit zur Grundlage macht — die KUCZYNSKISCHE Formel vorzuziehen sei. Nach der letzteren stellt sich der Prozentsatz der in überfüllten Wohnungen lebenden Menschen für Charlottenburg und Schöneberg auf je 9%, für Wilmersdorf auf 6%, für Neukölln dagegen auf 18% und für Britz auf 25%, er ist also — wie natürlich — in den stark mit Arbeitern bevölkerten Teilen Groß-Berlins am stärksten.

Eine nach der SILBERGLEITSCHEN Methode 1905 vorgenommene Zählung in Hamburg ergab 5926 übertölkerte Wohnungen mit zusammen 43 326 Bewohnern. Ob tatsächlich zwischen Berlin und Hamburg ein so bedeutender Unterschied besteht, wie ein Vergleich dieser Zahlen ergibt, darf man bezweifeln. Es scheint vielmehr, daß die Zählung in Hamburg doch noch nach anderen Grundsätzen vorgenommen worden ist.

Der Formel unter b oben kommen die in einigen Städten veranstalteten Erhebungen näher, von denen die wichtigsten hier mitgeteilt seien.

Danzig:

Es wurden bewohnt von	1907			1910		
	Wohnungen mit			Wohnungen mit		
	1	2	3	1	2	3
	Zimmer			Zimmer		
bis 5 Personen	15 097	7351	3337	12 227	10 808	4607
6 Personen	1553	982	403	952	1305	503
7 „	935	674	266	588	842	301
8 „	445	400	113	312	482	160
9 „	216	184	78	133	237	84
10 „	76	76	53	60	114	46
11 Personen	19	32	25	19	34	21
12 „	10	18	12	7	24	8
13 „	5	9	7	4	3	2
14 „	—	6	7	—	—	3
15 „	—	—	6	—	1	4
16 Personen	—	—	1	—	—	—
17 „	—	—	—	—	—	—
18 „	—	—	—	—	—	—
19 „	—	—	—	—	—	—
Also überfüllt:	mit mehr als			mit mehr als		
	5	10	15	5	10	15
	Personen			Personen		
	3259	65	1	2075	62	—
In Prozent der bewohnten Wohnungen der betreffenden Art:	17,75	0,67	0,02	14,53	0,44	—

Hiernach waren überfüllt:

1907: $3259 + 65 + 1 = 3325$ Wohnungen, mithin etwa 9,09% sämtlicher bewohnten Wohnungen,

1910: $2075 + 62 = 2137$ Wohnungen = 5,4%.

In Erfurt werden am 1. Dezember 1905 von 22 656 Wohnungen 1271 = 5,61% als überfüllt bezeichnet.

Es hatten mehr als 6 Bewohner:

	4 Wohnungen	ohne heizbares Zimmer,			
	6	„	mit 1 heizbaren Zimmer	ohne Zubehör,	
	1145	„	1	„	mit „
Sa.	1155				
	116	„	2	„	Zimmern hatten mehr als 10 Bewohner.
Sa.	1271				

In Königsberg i. Pr. beherbergten im Dezember 1910 4802 Wohnungen = 11,5% der Gesamtzahl (darunter 978 im Hinterhaus), bestehend aus 1 heizbaren Zimmer mit oder ohne Küche und Kabinett 6 und mehr Personen, und zwar:

2254	Wohnungen je	6	Personen
1348	„	7	„
665	„	8	„
353	„	9	„
128	„	10	„
45	„	11	„
5	„	12	„
3	„	13	„
1	„	14	„
Sa.	4802		

284 Wohnungen, bestehend aus 2 heizbaren Zimmern mit und ohne Küche und Kabinett, waren von 10 und mehr Menschen bewohnt.

In Posen gab es überfüllte Wohnungen im Sinne der Formel, wonach bei 6 und mehr Personen in 0 bis 1 heizbaren Zimmer, bei 11 und mehr Personen in 2 heizbaren Zimmern kamen:

1900:	3048 (12,6%)	mit 21 745 Bewohnern (19,6%)
1910:	3293 (10,1%)	„ 23 965 „ (16,4%)

Auf eine überfüllte Wohnung entfallen im Durchschnitt

1900:	7,1 Personen,
1910:	7,3 „

Es schliefen ferner 1910:

In 1909	Räumen je	6	Personen
„ 998	„	7	„
„ 475	„	8	„
„ 182	„	9	„
„ 73	„	10	„
„ 16	„	11	„
„ 4	„	12	„

In Leipzig gab es überfüllte Wohnungen in folgender Anzahl:

	Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer oder weniger und mit 6 oder mehr Bewohnern	Wohnungen mit 2 heizbaren Zimmern und 10 oder mehr Bewohnern
1890	5485	745
1895	5398	724
1900	4363	857
1905	3684	699

Wohnungen mit mehr als 1 Haushalt gab es:

1890	1301
1895	1387
1900	2445
1905	2109

In Düsseldorf lebten 1910 in Wohnungen, die nur aus 1 Raum, ohne besondere Küche oder sonstiges Zubehör, bestanden:

In	132	Fällen	je	4	Bewohner	
„	54	„	„	5	„	
„	27	„	„	6	„	
„	21	„	„	7	„	
„	9	„	„	8	„	
„	7	„	„	9	„	
„	2	„	„	10	„	und mehr.

In Wohnungen, die einschließlich Küche 2 Räume hatten, waren untergebracht:

In	1571	Fällen	je	6	Bewohner	
„	712	„	„	7	„	
„	316	„	„	8	„	
„	150	„	„	9	„	
„	56	„	„	10	„	
„	31	„	„	11	„	und mehr.

In Wohnungen, bestehend aus 3 Räumen einschließlich Küche, lebten:

In	1226	Fällen	je	8	Menschen	
„	625	„	„	9	„	
„	346	„	„	10	„	
„	198	„	„	11—15	Menschen	
„	4	„	„	mehr als 15	Menschen.	

In Plauen i. V. bestanden am 1. Dezember 1905 von 17 703 reinen Mietwohnungen:

	13	aus	irgendeinem	Raum,	
	32	aus	Küche,		
7536	„	1	heizbaren	Zimmer	ohne Küche,
4957	„	1	„	„	mit „
795	„	2	„	„	ohne „
2198	„	2	„	„	mit „
1017	„	3	„	„	
685	„	4	„	„	
256	„	5	„	„	
214	„	6	und mehr	heizbaren	Zimmern.

Die aus 2 Räumen (einschließlich Küche) bestehenden reinen Mietwohnungen machen mithin 64% der Gesamtzahl aus.

In München bestanden von sämtlichen am 1. Dezember 1910 ermittelten 141 944 Wohnungen 284 oder 0,2% nur aus einem oder mehreren Nebenräumen, 15 889 oder 11,2% aus 1 Zimmer mit oder ohne Nebenräumen, 51 426 oder 36,2% aus 2 Zimmern mit oder ohne Nebenräumen und 11 684 oder 8,2% aus 3 Zimmern ohne Nebenräume. Bei den mittelgroßen Wohnungen gab es 30 417 Wohnungen von 3 Zimmern mit Nebenräumen, das sind 21,4% aller Wohnungen und 17 547 Wohnungen oder 12,4% hatten 4 Zimmer und Nebenräume, während an großen Wohnungen 7656 oder 5,4% mit 5 Zimmern, 5111 oder 3,6% mit 6 und 7 Zimmern, 1410 oder 1,0% mit 8—10 und 520 oder 0,4% mit 11 und mehr Zimmern vorhanden waren.

Sehr häufig sind daselbst die Teilwohnungen, d. h. Wohnungen, die durch Zerteilung größerer Wohnungen gewonnen worden sind; sie machen rund 25% sämtlicher Wohnungen aus. Es kommen dabei auf eine planmäßige Wohnung 2—5, ja selbst noch mehr Parteien. Auf Teilwohnungen sind 105 510 Einwohner, also mehr als ein Fünftel der Gesamtzahl, angewiesen.

Erhebungen über den auf die Person entfallenden Luftraum, nach der oben unter a bezeichneten Formel, sind bisher in größerem Umfange nur im

Großherzogtum Hessen angestellt. Freilich sind solche Erhebungen ziemlich umständlich, aber überall da, wo die Wohnungsaufsicht exakt gehandhabt wird und demgemäß auch Aufzeichnungen über die Größe der Wohn- und Schlafräume vorhanden sind (das ist in Hessen der Fall), ist die Arbeit schon wesentlich einfacher.

Nach den neuesten hessischen Ermittlungen aus dem Jahre 1912 gestalten sich daselbst die Verhältnisse in den aufsichtspflichtigen Wohnungen (Mietwohnungen von 3 Räumen einschließlich Küche oder weniger) wie folgt:

Zahl der Wohnungen, in denen der Luftraum für 1 Erwachsenen bz.
2 Kinder unter 10 Jahren beträgt:

	bis 10 cbm	10—15 cbm	15—20 cbm	über 20 cbm
Provinz Starkenburg (273 Gemeinden) ¹⁾ . . .	1698	5772	6417	17254
Provinz Oberhessen (340 Gemeinden) . . .	745	1474	1499	3258
Provinz Rheinhessen (143 Gemeinden) . . .	654	2321	2614	7680
	3097	9567	10530	28192

Danach wären also die Wohnungen, die nur „bis“ 20 cbm Luftraum haben, das sind 23 194, unzureichend und nur die übrigen 28 192 ausreichend. Aber selbst wenn man an diesem Maßstabe nicht festhält, so sind doch die 3097 Wohnungen mit bis 10 cbm und die 9567 Wohnungen von 10—15 cbm Luftraum, also zusammen 12 664 Wohnungen jedenfalls unter dem Gesichtswinkel der Hygiene als unzureichend anzusehen, während man die 10 530 Wohnungen mit 15—20 cbm Luftraum auf den Erwachsenen als solche bezeichnen muß, die an die Grenze des Zulässigen streifen. Dabei sind, wie schon bemerkt, sonstige hygienische Rücksichten ganz außer Betracht gelassen und auch auf die bauliche Beschaffenheit der Wohnungen ist keine Rücksicht genommen.

Über die Belegung der kleinen Wohnungen, gemessen an der Zahl der Personen, geben die ebenfalls Ende 1912 in Hessen angestellten Ermittlungen folgendes Bild:

Es wohnten

a) in einräumigen Wohnungen (d. h. Wohnungen, die außer einem Raum keine bewohnbaren Nebenräume, auch keine Küche hatten):

In	883	je	3	Personen
„	526	„	4	„
„	292	„	5	„
„	163	„	6	„
„	65	„	7	„
„	14	„	8	„
„	15	„	9	„
„	3	„	10	„

b) in zweiräumigen Wohnungen (2 Räume einschl. Küche):

In	2111	je	5	Personen
„	1217	„	6	„
„	678	„	7	„
„	354	„	8	„
„	154	„	9	„
„	47	„	10	„
„	11	„	11	„
„	1	„	13	„

¹⁾ Aus denen Erhebungen vorliegen.

c) in dreiräumigen Wohnungen (3 Räume einschl. Küche):

In	1562	je	7	Personen
„	771	„	8	„
„	307	„	9	„
„	137	„	10	„
„	31	„	11	„
„	20	„	12	„
„	2	„	13	„
„	1	„	14	„

C. Schlafgängerwesen.

In sehr engem Zusammenhange mit der Wohnungsüberfüllung steht das Schlafgängerwesen. Dasselbe bildet nicht nur wegen des schlechten sittlichen Einflusses ein dunkles Kapitel in der Wohnungsfrage, sondern auch deshalb, weil es zu einem großen Teil die zu starke Belegung der kleinen Wohnungen verschuldet. Die Ursache ist leicht zu erklären: die Mieter suchen die hohen Mietpreise durch Aftervermieten wenigstens zum Teil abzuwälzen. Das Schlafgängerwesen ist im großen und ganzen auf die Industriezentren beschränkt, während es auf dem Lande und auch in Städten, in denen es Fabriken und sonstiges Großgewerbe nicht oder nur in geringem Umfange gibt, überhaupt nicht vorhanden ist oder doch nur eine sehr unbedeutende Rolle spielt.

Die Zahl der Schläfer hat sich mit dem Aufkommen der Industrie immer mehr vergrößert. Während es z. B. in Berlin 1867 nur 42 513 Schlafleute gab, waren es 1900 in 61 765 Haushaltungen 98 792, in Leipzig 1880: 9604 und 1900: 22 867, in Frankfurt a. M. 1871: 5317, 1900: 14 373, in Essen (Ruhr) 1880: 1196, in 1900: 7851. Durchwandernde, Obdachlose usw. sind hierbei nicht eingerechnet.

Am 1. Dezember 1905 hatten in Berlin von den vorhandenen 523 564 Haushaltungen:

- a) 420 933 (80,4%) keine Zimmerabmieter und Schlafleute,
- b) 39 206 (7,5%) hatten Zimmermieter,
- c) 60 893 (11,6%) hatten Schlafleute,
- d) 2 532 (0,5%) hatten Zimmerabmieter und Schlafleute.

Es standen den folgenden Zahlen von Haushaltungen zur Verfügung:

	Nur Gewerbe- räume	Wohnräume, d. h. heizbare und unheizbare Zimmer und Küche				Raumzahl unbekannt
		1	2	3	4 und mehr	
zu b)		121	3488	15789	19804	4
zu c)	3	1497	23924	30913	4552	4
zu d)		1	107	1021	1403	—
Sa.	3	1619	27519	47723	25759	8

Es gab also 1905 in Berlin im ganzen 1619 + 27 519 + 47 723 = 76 861 Haushaltungen in Kleinwohnungen, die Zimmermieter oder Schlafgänger oder beides beherbergten. In den meisten, nämlich in 63 291 Fällen, hatten die Haushaltsvorstände auch noch Kinder, und es ist unter diesen Umständen leicht erklärlich, daß in einer großen Zahl der Berliner Kleinwohnungen die vorhandene Überfüllung gerade auf das Halten von Schlafgängern usw. zurückzuführen ist.

In Kiel hatten 1910 von sämtlichen Haushaltungen 7662 = 19% Einlogierer. Dieselben verteilen sich auf die einzelnen Wohnungsgrößen wie folgt:

Von je 100 Haushaltungen in den Wohnungen nebenbezeichneter Größe hatten Einlogierer:

Wohnungen mit heizbaren Zimmern

1	2,54
2	5,94
3	11,85
4	22,57
5	14,71
6	10,46
7	6,04
8	4,91
9	1,85
10 und mehr	2,12

In Leipzig hatten 12 134 Haushaltungen = 104,2⁰/₁₀₀ im Jahre 1905 Schlafleute.

Eine völlige Beseitigung des Schlafstellenwesens kann jedoch weder erreicht, noch befürwortet werden. Das Halten von Schlafgängern bildet für manche Familie und für viele Witwen eine sehr willkommene Erwerbsquelle, die ihnen niemand rauben kann, da sie oftmals eine zum Lebensunterhalt unentbehrliche Nebeneinnahme oder überhaupt die einzige Existenzgrundlage darstellt. WIEDFELDT hat über die Rentabilität der Schlafgängerhaltung unter Zugrundelegung Essener Verhältnisse eine interessante Rechnung aufgemacht, wobei er den Mietpreis für einen typischen Schlafräum, die Verzinsung und den Abnutzungssatz für Bett, Waschgeschirr und Bettwäsche, ferner das Reinigen und Ausbessern der Bettwäsche nach den in Essen üblichen Preisen ansetzt und das Bettmachen und Reinigen nach dem Zeitaufwande und dem Lohnbetrage ansetzt, den eine Frau sonst verdienen könnte. Danach ergibt sich folgende Aufstellung:

Ausgaben an	Bei 1	Bei 2	Bei 3	Bei 4	Bei 5
	Schläfer	Schläfern	Schläfern	Schläfern	Schläfern
	M.	M.	M.	M.	M.
I. Miete für einen Wohnraum .	72,00	80,00	90,00	108,00	126,00
II. Bett (4% Zinsen und 10% Abnutzung)	11,20	22,40	33,60	44,80	56,00
III. Waschgeschirr (4% Zinsen und 8% Abnutzung)	0,90	1,80	1,80	1,80	2,70
IV. Bettwäsche (4% Zinsen und 20% Abnutzung)	2,90	5,75	8,65	11,50	14,40
V. Waschlöhn	6,05	12,10	18,15	24,20	30,25
VI. Reinigungslohn usw.	24,00	34,00	44,00	56,00	68,00
Kosten zusammen .	117,05	156,05	196,20	246,30	297,35
Einnahmen dagegen	108,00	192,00	288,00	384,00	480,00
Also Überschuß der Einnahmen	−9,05	+35,95	+91,80	+137,70	+182,65

Das Minus von 9,05 M. beim Halten eines Schlafgängers ist jedoch nur scheinbar. Denn die Ausgaben unter V und VI entstehen in der Regel nicht, da die betreffenden Arbeiten, die mit einem Lohne von 30,05 M. berechnet sind, von der Hausfrau oder von Töchtern ausgeführt werden, deren Arbeitskraft auf diese Weise für den Haushalt nutzbar gemacht wird. Beim Halten mehrerer Schlafgänger ergibt sich indessen ein nicht unerheblicher Gewinn.

Wenn es — wie bemerkt — auch nicht Aufgabe der Wohnungsreform sein kann, diese Erwerbsquelle gänzlich zu unterbinden, so muß sie doch darauf hinwirken, daß in den betreffenden Wohnungen wenigstens geordnete Verhältnisse herrschen, die sittliche Mißstände tunlichst ausschließen.

D. Hygienische und bauliche Beschaffenheit.

1. Unterwertige Wohnungen in den Städten.

In allen Städten, großen und kleinen, gibt es Wohnviertel, die infolge ihres Alters und des engen Zusammenbaues durchaus unhygienische Verhältnisse bieten. Freiflächen von genügender Größe sind nicht vorhanden, die Fenster haben kleine Ausmaße, und die lichten Zimmerhöhen bleiben vielfach hinter den heutigen Ansprüchen weit zurück. Die bauliche Beschaffenheit der Häuser läßt vielfach zu wünschen übrig, sowohl Unterkellerung als auch Isolierung gegen den Erdboden fehlt, oder die Häuser sind mit der Rückwand an alte Stadtmauern angelehnt. Die Folge hiervon ist auftretende Feuchtigkeit der Räume. Diese sowie die mangelhafte Belichtung und die nicht günstigen Luftverhältnisse in den Wohnungen, die vielfach vorhandenen engen und schlecht belichteten Zugänge und Korridore machen die Wohnungen in jenen Häusern durchaus minderwertig. Das Schlimmste ist, daß diese Wohnquartiere nicht nur von schlechten Elementen in der Bevölkerung bewohnt werden, sondern daß namentlich auch minderbemittelte Familien mit großer Kinderzahl sich mit ihnen begnügen müssen, nicht nur weil sie verhältnismäßig billig sind, sondern weil die Familien bessere Wohnungen gerade der großen Kinderzahl wegen nicht bekommen. Dem Wohnungsaufsichtsbeamten sind diese Dinge schon längst bekannt. Er kann — noch ehe er den Ort gesehen hat — schon aus den Wohnungsverzeichnissen entnehmen, in welcher Straße die schlechten Wohnquartiere liegen, nämlich da, wo ausweislich der Verzeichnisse die meisten kinderreichen Familien wohnen.

Auf diese Weise sind eine große Anzahl von Menschen zu unhygienischen Wohnungsverhältnissen mit allen ihren nachteiligen Folgen ohne irgendwelche eigene Schuld geradezu verurteilt. Wohl verschwinden jene Häuser durch die fortschreitende Citybildung immer mehr, aber gänzlich wird sie letztere wohl nicht oder erst in einem sehr langen Zeitraum aufsaugen, innerhalb welches diese Quartiere ihr menschenvernichtendes Werk ungestört fortsetzen können.

Wie groß die Zahl dieser Häuser in Deutschland ist, läßt sich nicht feststellen. Ermittlungen hierüber gibt es nicht, sie wären wohl auch kaum durchzuführen. Aber nehmen wir nur an, daß der 50. Teil der deutschen Einwohner in solchen Behausungen zubringen müßte, so gäbe dies schon rund $\frac{5}{4}$ Millionen Deutsche, die den elendesten Wohnungsverhältnissen und ihren Folgen preisgegeben wären. Man wird leicht ersehen können, daß diese Schätzung viel zu niedrig gegriffen ist, wenn man bedenkt, einen wieviel größeren Teil von der Gesamtheit der Stadt oder Gemeinde jene engen Stadtteile in der Regel ausmachen.

2. Wohnungen auf dem Lande.

Die Beschaffenheit der ländlichen Wohnungen gibt ebenfalls zu vielerlei Anständen Veranlassung. Hier handelt es sich insbesondere um bauliche und hygienische Mängel. So urteilt der amtliche Bericht der Medizinalabteilung im preußischen Kultusministerium: „Die Wohnungen auf dem Lande sind zum Teil noch in recht schlechten Zuständen, wie aus verschiedenen Regierungsbezirken berichtet wird.“

Im Kreise Labiau hat der Kreisarzt in 40 ländlichen Ortschaften 922 Wohnungen besucht und noch Häuser gefunden, die keine Schornsteine hatten, bei denen der Rauch sich also einen Ausweg durch das Stroh- oder Schilfdach suchen mußte. Die kleinen Wohnungen in Darkehmen „gewährten meist einen be-

dauerlichen Anblick“, sie lagen meist in Hinterhäusern ohne genügende Licht- und Luftzufuhr, mit feuchtem und schlecht verputztem Mauerwerk und schadhafte Fußböden. Im Regierungsbezirk Danzig gibt es noch Wohnungen, in „denen das Klosett frei, ohne Verschlag in der Küche untergebracht war“. Eine Wohnung aus zwei fast dunklen Räumen bestehend, erklärte der Kreisarzt im Landkreise Göttingen für untauglich.

Als schlecht werden besonders viele Wohnungen auf den Gütern im Kreise Königsberg bezeichnet. In den Wohnungen der Instleute und Knechte findet man „noch vielfach Fußboden aus Lehmschlag oder Ziegelsteinen und kleine Fenster, die Schießscharten ähneln“.

Im Kreise Angerburg, wo 63% der Häuser teils Lehm-, teils Holzhäuser mit Stroh- oder Rohrbedachungen sind, waren in 15 Fällen die Fenster nicht zum Öffnen eingerichtet. Dasselbe wird berichtet aus dem Kreise Köslin, wo man noch „vielfach alte, mit Stroh gedeckte Lehmfachwerkhäuser mit niedrigen, nicht zu öffnenden Fenstern antrifft“.

Die Wohnungen der ländlichen Gutsarbeiter befinden sich im Regierungsbezirk Bromberg oft in einem „besonders elenden Zustande“. Meist haben die einzelnen Familien nur einen Raum zur Verfügung, der durch einen eisernen Ofen heizbar ist.

Im Regierungsbezirk Allenstein sind auf dem Lande „noch häufig alte, dem Einsturz anscheinend nahe Arbeiter- und Besitzerwohnungen mit defektem Strohdach, morschen und undichten Wänden aus Lehm oder Holz, niedrigen, schlecht belichteten Stuben und unebnen Lehmfußböden“ zu finden. Im Kreise Darkehmen waren 12 Häuser in „derartigem Zustande, daß sie nicht den notwendigen Schutz gegen Witterungseinflüsse gewähren konnten“. Im Kreise Schleusingen hat der Kreisarzt „wiederholt Schlafkammern gefunden von 1,95 m lichter Höhe und 22 cbm Raumgehalt, worin eine 10köpfige Familie in drei Betten schlief“.

In schlechtem Zustande sind meist die Miethäuser der Häuslinge, die Tagelöhnerhäuser auf den größeren Gütern und die Schlafräume des ländlichen Gesindes im Kreise Isenhagen, Regierungsbezirk Lüneburg. In letzterem mußten in sechs Kreisen 256 Wohnungen in Tagelöhner-Miethäusern und in den häufig vermieteten Gemeindehäusern wegen grober Mängel beanstandet werden. In den Kreisen Aschendorf, Bentheim, Hümmling, Lingen und Meppen, Regierungsbezirk Osnabrück, finden sich noch häufig Schlafbutzen.

Die schlechte Beschaffenheit der Wohnungen wird noch vermehrt durch andauernde Feuchtigkeit der Wände, derart, „daß das Wasser an den Wänden herunterlief“ (Hildesheim). Hinzu kommt, daß sehr häufig Aborte fehlen. Im Kreise Hofgeismar gibt es Orte, wo nur die Wohnungen des Pfarrers und Lehrers mit Aborten versehen sind. In Schlüchtern, Regierungsbezirk Kassel, wurden vom Kreisarzt zwei Wohnungen für unbewohnbar erklärt, einmal, weil die Räume derart niedrig waren, daß ein Mensch darin nicht aufrecht stehen konnte, einmal wegen Hausschwamm.

Im Kreise Niederung konnten in vielen Wohnungen die Fenster nicht geöffnet werden, im Kreise Heydekrug bestanden viele höchst unsaubere Lehmkaten. Im Kreise Ragnit bestanden von 1387 besichtigten Häusern 442 aus Holz und 84 aus Lehm mit Strohdächern. Im Regierungsbezirk Bromberg befinden sich die Wohnungen der ländlichen Gutsarbeiter oft in einem besonders elenden Zustande. Meistens haben die Leute nur einen Raum zur Verfügung. Im Kreise Naumburg wird bei Arbeiterwohnungen über Raumangel, Nässe, ungesunde Beleuchtung und mangelhafte Beseitigung der Exkremente geklagt. In Schleswig-Holstein wird der schlechte Zustand der Miethäuser der Häuslinge,

der Tagelöhnerhäuser auf den Gütern und der Schlafräume des ländlichen Gesindes hervorgehoben.

Über die Wohnungsverhältnisse im Kreise Hümmling gibt Professor JACOBS folgende packende Schilderung:

„Die Häuser sind mangelhaft gebaut, nicht unterkellert, im Mauerwerk zu dünn, ohne Isolierschicht angelegt und daher feucht, vielfach in Senkungen gelegen, in denen die Abwässer stagnieren und den Boden versumpfen. Die Wohnräume bestehen meist aus der Diele, auf der sich die Familie in den Sommermonaten zwischen Vieh, Getreidevorräten und Utensilien aller Art aufhält, der ziemlich kleinen, schlecht zu ventilierenden Küche mit dem häufig aus Steinzementplatten oder Lehmschicht bestehenden Fußboden, in der sie den Winter verbringt, sowie den Kammern, erbärmlichen, an Küche oder Diele angebauten, mit Stroh bedachten Räumen von niedriger Höhe (1,60—2 m statt 2,80 m), mäßiger Bodenfläche (3—5 qm statt 12—18 qm) und mangelhaftem Luftraum (2—5 cbm statt 20 cbm pro Person), in denen geschlafen wird.“

Wenn auch die Leute den größten Teil des Tages in frischer Luft sind, so sind doch gerade die Schlafräume Brutstätten für Ansteckungsstoffe so schlimmster Art, daß hier selbst das gesündeste Leben vom Bazillus allmählich zerfressen wird.

„Die Innenwände sind meist aus Lehm hergestellt, ohne Wandanstrich oder Tapeten und oft so feucht, daß das Wasser an ihnen herunterrinnt. Daher liegt in den Kammern nicht selten überall dicker Schimmel; selbst das Schuhzeug und die in den Kammern aufgespeicherten Wintervorräte, namentlich die Kartoffeln, verschimmeln, und die Betten sowie die aufgehängten Kleidungsstücke sind dauernd naß. Diese Mißstände treten um so häufiger ein, als die Schlafkammern fast niemals beheizt werden können.“

Auch der Landeswohnungsinspektor von Württemberg bestätigt die schlechten Wohnungsverhältnisse in ländlichen Bezirken. Nach seinem Berichte für 1910 sind z. B. in 34 Einzelbezirken von 5000 und mehr Einwohnern durchschnittlich nur 1,9% der besichtigten Wohnungen beanstandet worden, in den fast ausschließlich aus ländlichen Gemeinden zusammengesetzten Aufsichtsbezirken dagegen durchschnittlich 12,1%.

3. Abortverhältnisse.

In diesem Zusammenhange sind noch besonders die Abortverhältnisse zu erwähnen, hinsichtlich welcher außerordentlich ungünstige Zustände gesundheitsgefährlicher und sittenwidriger Natur herrschen. Die Regel, daß jede Familie ihren eigenen Abort haben müsse, ist noch nicht in 50% der deutschen Familienwohnungen durchgeführt. Auch die Mindestforderung der Wohnungsaufsicht, daß höchstens drei Familien auf einen Abort angewiesen sein sollen, wird noch in einer ungeheueren Zahl von Fällen nicht erreicht.

In Posen haben die Untersuchungen im Jahre 1910 ergeben, daß nur 40,5% der Haushaltungen einen Abort zur alleinigen Benutzung hatten. Es waren ferner auf einen Abort angewiesen:

3 bis 5	Haushaltungen in	10 737	Fällen,
6	„ 9	„	2 007
10	„ 12	„	227
13	„ 16	„	135
mehr als 16	„	„	127

Bezeichnend sind auch die Mitteilungen des württembergischen Landeswohnungsinspektors, wonach fast überall die Zahl der Beanstandung von Abortanlagen mehr als die Hälfte aller Anstände ausmachen.

In Westfalen wurde bei einer 1905 vorgenommenen Untersuchung in 39 Städten und Gemeinden folgendes ermittelt: 81 263 Wohnungen, darunter 37 545 im Mietpreise bis zu 250 M., hatten für sich allein einen Abort.

In	18 982	Fällen	kamen	je	2	Wohnungen	auf	1	Abort,
„	6 971	„	„	„	3	„	„	1	„
„	2 806	„	„	„	4	„	„	1	„
„	1 065	„	„	„	5	„	„	1	„
„	678	„	„	„	6	„	„	1	„
„	598	„	„	„	7	„	„	1	„

Daß es auch noch Wohnungen ohne Abort gibt, erscheint bei dem gegenwärtigen Kulturzustande des deutschen Volkes kaum glaublich. Nicht nur in Preußen, sondern auch in Hessen gibt es Häuser ohne Aborte und vermutlich auch in allen anderen Bundesstaaten. Interessant sind die Feststellungen aus Westfalen, wonach in den 39 untersuchten Städten 2834 Wohnungen ohne Abort waren. Indessen ist diese Zahl doch wohl zu hoch gegriffen, da anscheinend die Fragestellung zu Mißverständnissen geführt hat.

E. Die Mietpreise.

1. Berechnung der Mietpreise.

Die Mietpreise sind abhängig von der Höhe der Produktionskosten der Wohnungen und der öffentlichen Lasten, die auf ihnen ruhen. Daraus ergeben sich die Mindestsätze der Mieten. Als weiterer Faktor kommen in Betracht der Stand von Angebot und Nachfrage; er fällt beim Wohnungsmarkt um so schwerer in die Wagschale, als eine beliebige Vermehrung des Angebots ausgeschlossen ist, diese sich vielmehr in der Regel in Grenzen hält, die der Nachfrage ungefähr entsprechen. Schließlich bildet der Gewinn des Hausbesitzers, d. h. die freie Rente, die er aus dem Hause als Verzinsung des eigenen darinsteckenden Kapitals und als Entschädigung für Risiko und Verwaltung (Gewinn) beansprucht, einen Teil der Miete.

Zu den Produktionskosten zählen:

1. Die Kosten des Grund und Bodens;
2. die Baukosten;
3. die Kosten für die Versorgungsleitungen und Kanalisation;
4. die Zinsverluste bis zu dem Zeitpunkte, wo das Haus eine Rente liefert;
5. der Gewinn des Bauunternehmers.

Die aus den Posten 1—5 sich ergebende Summe stellt den Herstellungspreis des Hauses dar, der als erste Grundlage für die Berechnung der Mieten dient. Aus dem Betrage der Miete sind die Aufwendungen für Verzinsung, Tilgung, Steuern, Reparaturen und Erneuerungsarbeiten am Hause (Verputz, Anstrich, Tapeten usw.) zu decken, der verbleibende Rest stellt die Rente des Besitzers dar.

In der Regel berechnen sich diese Aufwendungen wie folgt:

1. Verzinsung einer 1. Hypothek mit rund $4\frac{1}{4}\%$.
2. Verzinsung des über die 1. Hypothek hinausgehenden Betrages (2. Hypothek) mit durchschnittlich 5%.
3. Für Steuern, Reparaturen, Leerstehen von Wohnungen usw. wird in der Regel 1% des Herstellungswertes des Hauses berechnet.
4. Eine Tilgungsquote berechnet der Hausbesitzer in der Regel überhaupt nicht, da im allgemeinen die (keineswegs stets zutreffende) Annahme gilt, daß die Abnutzung des Hauses durch die allmähliche Steigerung des Bodenwertes

ausgeglichen wird; ihre Berechnung mit $\frac{1}{2}\%$ (im regelmäßigen Tilgungsverfahren) ist indessen nach den bisherigen Erfahrungen genügend. Im Effekt ist es gleich, ob dieser Satz zur Tilgung auf die Hypothek oder als wirkliche Abschreibung verwendet wird.

Die hiernach entstehende zahlenmäßige Berechnung der Mieten sei an einem Beispiel erläutert:

1. Angenommen die gesamten Herstellungskosten eines Hauses hätten 50 000 M. betragen. Die erste Hypothek bis zu 60% = 30 000 M. zu $4\frac{1}{4}\%$	= 1275 M.
2. Für die zweite Hypothek bis zu 90%, also für 15 000 M., sind zu zahlen 5%	= 750 „
3. Der Rest von 5000 M. stellt das eigene Kapital des Besitzers dar, das mit mindestens 4% zu verzinsen ist	= 200 „
4. Für Reparaturen, Steuern usw. 1% von 50 000 M.	= 500 „
5. Tilgung: $\frac{1}{2}\%$ von 50 000 M.	= 250 „
	Sa. 2975 M.

Das sind rund 6% des Herstellungswertes des Hauses. Diese Summe muß, wenn der Besitzer solid und wirtschaftlich rechnen will, aus den Mieten herauskommen. Der Betrag, den er mehr an Miete einnimmt, stellt die Rente (den Gewinn) des Besitzers, seine Entschädigung für Risiko und Verwaltung dar. Die Mehreinnahme hängt von Angebot und Nachfrage, günstiger Lage oder sonstigen Vorzügen des Hauses ab, eine Mindereinnahme würde direkten Verlust bedeuten, sofern ihn der Besitzer nicht durch Ersparnisse an Zinsen oder sonstigen Unkosten vermeiden kann.

2. Höhe der Mietpreise.

Die Ermittlungen über die Höhe der Mieten sind sehr schwierig, weil hier die unterscheidenden Momente außerordentlich groß sind. Je nach Orts- und Stockwerkslage, Vorder- oder Hinterhaus, der Einrichtung der Wohnung (Nebenzimmer, Korridorabschluß usw.) weichen die Preise für die gleiche Wohnungsgröße schon innerhalb der einzelnen Stadt erheblich voneinander ab.

Den auf Ermittlung von Durchschnittsziffern gerichteten Untersuchungen kann aber trotzdem ein Wert für die Beurteilung der Zustände im Wohnungswesen nicht abgesprochen werden, weil die Ziffern immerhin gewisse Anhaltspunkte dafür bieten, inwieweit die Wohnungsverbraucher in der Lage sind, die geforderten Mieten zu zahlen, ob und inwieweit sie also die Möglichkeit haben, eine ausreichende Wohnung zu benutzen.

Auch die Vergleiche mehrerer Städte untereinander hinsichtlich der Mietpreise können nicht ohne weiteres zu konkreten Folgerungen führen, weil auch hier große Abweichungen in den die Preise bestimmenden Grundlagen bestehen. Immerhin hat eine Gegenüberstellung der absoluten Durchschnittsziffern aus verschiedenen Städten ein gewisses Interesse.

Die nachfolgende Tabelle gibt die Durchschnittszahlen aus einer Anzahl deutscher Städte wieder. Sie bezieht sich auf die Zahl der Räume, gleichgültig, ob heizbar oder nicht. Dies scheint der Wirklichkeit am meisten zu entsprechen; denn z. B. ist ein nichtheizbares Schlafzimmer zumeist ein durchaus vollwertiger Raum, und auch die Küche stellt namentlich in kleinen Wohnungen sehr häufig einen solchen dar. Aber auch die unter Zugrundelegung dieser Einheit gewonnenen Zahlen sind einander noch mit Vorsicht gegenüberzustellen, da anscheinend die statistischen Ämter auch bei Festlegung des Begriffes „Raum“ noch nicht einheitlich vorgehen. Namentlich wird hier und da die Küche bei den größeren Wohnungen nicht mehr als „Raum“ respektiert, was durchaus verfehlt erscheint. Denn sie ist auch für die größere Wohnung von Bedeutung und die Kosten ihrer baulichen Herstellung sind nicht gering.

Stadt	Einwohnerzahl	Jahr der Ermittlung	Durchschnittspreis einer Mietwohnung mit (in Mark)											Durchschnittspreis überhaupt
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11 u. mehr	
Breslau . . .	512 105	1910	174	—	289	556	817	1169	1556	1903	2658 ¹⁾	—	—	—
Cöln . . .	516 540	1910	119	211	309	479	719	1004	1317	1745	2518 ²⁾	—	—	—
Dresden . . .	574 490 ³⁾	1905	117	171	240	338	488	717	1014	1382	1729	2057	3308	—
Düsseldorf	358 728	1910	119	259	399	589	825	1133	1412	2259 ⁴⁾	—	—	—	—
Königsberg	245 994	1910	147	198	311	519	849	1181	1466	1772	2029	2659	—	382
Leipzig . . .	589 850 ⁵⁾	1905	104	172	219	300	435	628	864	1149	1446	2166 ⁶⁾	—	—
Magdeburg	279 629	1910	97	146	194	333	493	652	854	1132	1403	1740	1998	2412 ⁷⁾
Mannheim	193 379	1910	114	201	315	503	761	1111	1401	1869	2470	2937	3716	—
München . . .	596 467	1910	146	234	336	423	576-810	1197	—	—	—	—	—	521
Nürnberg	332 651	1910	118	165	224	300	443	—	—	—	—	—	—	378
Posen . . .	156 691	1910	125	192	311	504	672	891	1170	1480	1722	1986	2181-4300	—

Große Unterschiede bestehen natürlich auch hinsichtlich der Größe der Räume. Betrachtet man die in der Tabelle niedergelegten Zahlen mit diesen Vorbehalten, so zeigt sich, daß zwar die Mietpreise in den einzelnen Städten außerordentlich verschieden sind, daß aber trotzdem bei einigen Größenklassen, nämlich bei den kleinen Wohnungen, eine gewisse Einheitlichkeit nicht von der Hand zu weisen ist. Die Einraumwohnungen haben in Dresden, Köln, Mannheim, Nürnberg und Düsseldorf fast einen Durchschnittspreis (114—119 M.); sie sind am teuersten in den östlichen Städten (Posen 125, Königsberg 147, Breslau 174 M.), also gerade in der Heimat der Mietkaserne. Bei Breslau, das enorm von den anderen Städten abweicht, mag hieran wohl die vorhin erwähnte statistische Auffassung die Schuld tragen.

Bei den aus zwei Räumen bestehenden Kleinwohnungen läßt sich hinsichtlich der Durchschnittsmietpreise schon keinerlei Gleichmäßigkeit mehr feststellen, abgesehen von den beiden sächsischen Großstädten Dresden und Leipzig, wo diese Preise nur um 1 M. (171 und 172 M.) differieren.

Betrachtet man die Preise insgesamt, so kann man sagen, daß in den genannten beiden sächsischen Städten, sowie in der mitteldeutschen Provinzialhauptstadt Magdeburg die Mieten verhältnismäßig billig sind. Eine aus fünf Räumen bestehende Mittelwohnung kostet demnach in Dresden 488, in Leipzig 435 und in Magdeburg 493 M., eine Wohnung von 7 Räumen in Dresden 1014, in Leipzig 864 und in Magdeburg 854 M. Auch die Mieten in der rheinischen Metropole Köln bleiben in den kleineren Wohnungen billig, steigen aber von der aus fünf Räumen bestehenden Wohnung an wesentlich im Preise, während in Düsseldorf auch die kleinen (abgesehen von den einräumigen) und insbesondere auch die Mittelwohnungen von 4—7 Räumen erhebliche Preise haben.

Mannheim, Königsberg und Breslau verzeichnen ziemlich hohe Mieten. Die Wohnung von fünf Räumen kostet in Mannheim 761 M., in Königsberg 849 und in Breslau 817 M. Die siebenräumige in Mannheim 1401 M., in Königsberg 1466 und in Breslau 1556 M. Erhebliche Unterschiede bestehen zwischen den bayerischen Großstädten (im Gegensatz zu den beiden sächsischen). In Nürnberg sind die Mieten für Kleinwohnungen recht billig, in München zählen sie mit zu den teuersten der ganzen Tabelle, auch sind dort die Mieten der übrigen Wohnungsgrößen recht bedeutende. Für Charlottenburg werden von dem

1) 9 und mehr Räume.

2) 9 und mehr Räume.

3) Zahl v. 1. Dez. 1910.

4) 8 und mehr Räume.

5) am 1. Dez. 1910.

6) 10 und mehr Räume.

7) 12 und mehr Zimmer.

dortigen Statistischen Amte für 1910 folgende Durchschnittsmietpreise mitgeteilt:

0 Zimmer	152 M.
1 „	290 „
2 „	459 „
3 „	742 „
4 „	1085 „
5 „	1551 „
6 „	2044 „
7 und mehr Zimmer	3622 „

Aus der obigen Tabelle geht hervor, daß die Mietkaserne keineswegs, wie ihre Verteidiger behaupten, eine Verbilligung der Mieten bringt, nicht einmal die mit ihr untrennbar verbundene minderwertige Hofwohnung vermag den Durchschnitt zu ihren Gunsten herabzudrücken, obwohl dieser Wohnungstyp billiger ist als die Vorderwohnung.

Die Unterschiede in den Mietpreisen sind zwischen Vorder- und Hinterwohnungen zum Teil erheblich. So stellten sie sich z. B. in Leipzig im Hauptgebäude auf 136,37 M. und im Nebengebäude auf 98,80 M. für einen Raum. In Kiel waren 1910 die Preise wie folgt:

	Vorderhaus	Hinterhaus	Überhaupt
	M.	M.	M.
1 heizbares Zimmer	93	92	} 376 bz. 197
2 heizbare Zimmer	178	149	
3 „ „	262	201	
4 „ „	431	283	
5 „ „	630	510	
6 „ „	847	644	

In Königsberg i. Pr. ergeben sich folgende Zahlen:

	Vorderhaus	Hinterhaus
	M.	M.
1 Raum	207,23	192,52
2 Räume	236,73	236,76
3 Räume	313,54	303,91
3 „,heizbare Zimmer“	635,70	555,43

Während hier also die Preisunterschiede nur gering erscheinen, sind sie wiederum bedeutend in Kiel, wo die Hinterhauswohnungen fast nur die Hälfte der Vorderhauswohnungen kosten. Wenn mithin auch die Hinterhäuser an sich in der Regel verhältnismäßig billige Wohnungen enthalten, eine Verbilligung, die mit ihrer gesundheitlichen und sozialen Minderwertigkeit teuer genug erkaufte ist, so wird durch die Mietkaserne das allgemeine Niveau der Mietpreise gegenüber den Städten, wo man sie nicht oder nur in geringer Zahl kennt, nicht in mäßiger Weise beeinflußt, wie denn auch die Hinterhäuser nicht etwa im Interesse der Bewohner, sondern einzig und allein im Interesse der Grundstücksbesitzer errichtet werden.

Die Tabelle zeigt weiter, daß die Durchschnittsmiete pro Wohnraum bei den Kleinwohnungen mit der Zahl der Räume abnimmt, während bei den Mittel- und Großwohnungen das umgekehrte Verhältnis eintritt. Es kostet nämlich ein Wohnraum in Kleinwohnungen an Miete:

	Zahl der Räume (Kleinwohnungen)		
	1	2	3
	M.	M.	M.
Breslau	174	—	96
Cöln	119	105,5	103
Dresden	117	85,5	80
Düsseldorf	119	129,5	133
Königsberg	147	99	104
Leipzig	104	86	73
Magdeburg	97	73	65
Mannheim	114	100,5	105
München	146	117	112
Nürnberg	118	82,5	75
Posen	125	96	104

Eine Ausnahme von jener Regel macht bei den Kleinwohnungen nur Düsseldorf, wo die Mietpreise auch hier mit der Zahl der Zimmer zunehmen, bei Königsberg, Mannheim und Posen beginnt diese Steigerung allerdings ebenfalls schon bei den dreiräumigen Wohnungen, doch wird durch diese Ausnahmen die Regel kaum erschüttert.

Name der Gemeinde	Einwohnerzahl	Die Mietsbeträge im Durchschnitt in neueren Ortsteilen		
		für 1 Raum	für 2 Räume	für 3 Räume
		M.	M.	M.
Mainz (ohne Mombach u. Kastel)	110634 (mit Zahlbach, Mombach u. Kastel)	116,80	219,40	316,80
Stadtteile Mainz-Mombach und Mainz-Kastel	—	72,—	142,48	258,40
Darmstadt	87089	109,—	218,—	300,—
Gießen	31056	110,—	170,—	250,—
Bingen	9952	150,—	200,—	400,—
Friedberg	9518	—	204,—	264,—
Alzey	8329	90,—	210,—	350,—
Alsfeld	5001	105,—	135,—	165,—
Eberstadt b. D.	7442	60,—	100,—	175,—
Finthen	3251	130,—	182,—	234,—
Vilbel	5192	—	132,—	180,—
Viernheim	9240	60,—	111,—	168,—
Büdingen	3302	100,—	160,—	120,—
Zwingenberg	1786	96,—	144,—	216,—
Bad Nauheim	5694	—	—	385,—
Groß-Gerau	5594	90,—	125,—	146,—
Kostheim	7473	80,—	150,—	240,—
Lampertheim	10333	55,—	95,—	145,—
Nieder-Ramstadt	2458	60,—	132,—	204,—
Ober-Ingelheim	3479	70,—	140,—	220,—
Offenbach	75583	96,—	192,—	336,—
Rumpenheim	1384	—	180,—	230,—
Raunheim	1931	120,—	156,—	216,—
Rhein.-Dürkheim	1303	60,—	150,—	180,—
Rüsselsheim	6099	—	168,—	282,—
Worms	46821	130,—	180,—	235,—
Arheilgen	6391	95,—	135,—	220,—
Langen	7630	120,—	175,—	360,—
Neu-Isenburg	11437	78,—	144,—	240,—
Nieder-Ingelheim	3852	100,—	120,—	180,—
Osthofen	4129	135,—	175,—	190,—
Weisenau	6469	—	144,—	176,—
Griesheim	6841	60,—	96,—	140,—
Sprendlingen (Kreis Offenbach)	6117	110,—	180,—	240,—
Seligenstadt	4911	45,—	90,—	130,—

Das gleiche Ergebnis zeigen mit wenigen Ausnahmen die Ende 1912 in Hessen über die Höhe der Mietpreise bei einer Anzahl Gemeinden angestellten vorstehenden Ermittlungen.

Bei den Mittel- und Großwohnungen zeigt sich dagegen folgendes Bild:

Preis pro Wohnraum.

	Mittelwohnungen				Großwohnungen		
	Zahl der Räume				Zahl der Räume		
	4 M.	5 M.	6 M.	7 M.	8 M.	9 M.	10 M.
Breslau	139	163	195	222	238	—	—
Cöln	120	144	167	188	—	—	—
Dresden	84	98	119	145	173	192	206
Düsseldorf	147	165	189	202	—	—	—
Königsberg	130	170	197	209	221	225	266
Leipzig	75	87	105	123	144	161	—
Magdeburg	83	99	109	122	141	156	174
München	106	144-202	200	—	—	—	—
Nürnberg	75	111	—	—	—	—	—
Posen	126	134	148	167	185	191	199

Diese divergierende Normierung der Mietpreise zwischen Kleinwohnungen einerseits und Mittel- und Großwohnungen andererseits erscheint leicht erklärlich mit der besseren Ausstattung der letzteren im Inneren als auch im Äußeren der Häuser, sowie damit, daß die Zimmer der größeren Wohnungen in der Regel größere Ausmaße haben, als diejenigen in Kleinwohnungen. Daneben kommt noch in Betracht die größere finanzielle Leistungsfähigkeit der Abnehmer von Mittel- und Großwohnungen, die bei Festsetzung der Mieten ganz zweifellos auch eine gewisse Rolle spielt.

Auf Grund der hier gemachten Feststellung ist der Satz gerechtfertigt: je kleiner der zur Verfügung stehende Wohnraum, um so größer ist im Verhältnis der Mietaufwand.

Das gilt nicht nur für einen Vergleich der Kleinwohnungen untereinander, sondern auch dann, wenn man diese den größeren Wohnungen gegenüberstellt. Denn, wie schon bemerkt, ist der höhere Preis pro Raum bei den letzteren zum wesentlichen Teil zurückzuführen auf die hier vorhandenen größeren Ausmaße, so daß der einzelne Wohnraum in der großen Wohnung erheblich mehr Luftkubus enthält, als derjenige in der Kleinwohnung.

Leider sind beweiskräftige Daten für diese Behauptung aus neuerer Zeit nur für Schöneberg vorhanden, während man im übrigen schon auf alte Feststellungen zurückgreifen muß, wie solche u. a. aus Augsburg und Posen vorliegen. In letzterer Stadt ergaben sich 1905 folgende Zahlen:

Es kostete der Kubikmeter Luftraum an Miete bei Wohnungen mit

10—20 cbm Luftraum	4,34 M.	101—110 cbm Luftraum	2,25 M.
20—30 „ „	3,66 „	110—120 „ „	2,25 „
30—40 „ „	3,17 „	120—130 „ „	2,31 „
40—50 „ „	3,01 „	130—140 „ „	3,32 „
50—60 „ „	2,78 „	140—150 „ „	1,83 „
60—70 „ „	2,65 „	150—160 „ „	1,83 „
70—80 „ „	2,44 „	180—190 „ „	1,64 „
80—90 „ „	2,02 „	210—220 „ „	1,47 „
90—100 „ „	2,02 „	240—250 „ „	2,44 „

Nach der Augsburger Untersuchung 1904 kostet der Kubikmeter Wohnraum bei Wohnungen, die bestanden

aus 1 Raum	2,57 M.	aus 8 Räumen	2,19 M.
„ 2 Räumen	2,35 „	„ 9 „	2,09 „
„ 3 „	2,24 „	„ 10 „	2,13 „
„ 4 „	2,17 „	„ 11 „	1,70 „
„ 5 „	2,17 „	„ 12 „	2,40 „
„ 6 „	2,24 „	„ 13 „	1,57 „
„ 7 „	2,26 „		

In Schöneberg ergaben sich 1910 folgende Zahlen: Die Miete beträgt für 1 cbm Luftraum für Wohnungen

bis 75 cbm	3,36 M.
75 „ 100 „	3,35 „
100 „ 125 „	2,96 „
125 „ 150 „	2,58 „
150 „ 175 „	2,52 „
175 „ 200 „	2,48 „
über 200 „	2,24 „
„ 400 „	3,02 „

Bei letzterer Wohnungsgröße ist die Vergütung für Wasserversorgung, Fahrstuhl usw. im Mietpreis miteinbegriffen.

Obwohl also die Untersuchungen auf ganz verschiedene Grundlagen aufgebaut sind, bleibt das Ergebnis das gleiche: die Einheit an Wohnraum ist in den großen Wohnungen billiger als in den kleinen. Besonders scharf tritt dies bei den Augsburger Ermittlungen hervor. Die Großwohnungen von acht und mehr Räumen, die doch gewiß zumeist einen gewissen Luxus und Eleganz aufweisen, bei denen dasselbe auch hinsichtlich der Zugänge gilt, die außerdem auch mit Nebenräumen besser ausgestattet sind als die Kleinwohnung, sind trotzdem billiger.

Der obige Satz ist also noch dahin zu erweitern, daß der wirtschaftlich Schwache geringere Qualität teurer bezahlen muß, als der Wohlhabende die ihm gebotene bessere Wohngelegenheit.

3. Mietpreis und Stockwerkshöhe sowie dichte Bauweise.

Daß die Annahme, die Mietpreise gingen mit der Höhe der Häuser und der Bebauungsdichte herunter, irrtümlich ist, wurde bereits in Abschnitt 4 dargestellt. An dieser Stelle ist nur noch hervorzuheben, daß sich die Baukosten der Geschosse vom dreigeschossigen Hause ab nicht mehr vermindern, wie aus den Untersuchungen von GÖCKE und FABARIUS hervorgeht. Danach stellen sich die Baukosten für 1 qm Wohnfläche bei

	Geschossen				
	1	2	3	4	5
auf	81,7	73,7	70,3	70,7	72,3 M.
Verhältnis	100	90	86	86,5	88%

Das gleiche ist zu ersehen aus einer Zusammenstellung der vom Reiche beliebten Gebäude. Darnach betragen:

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

Der Hochbau ist also wirtschaftlich keineswegs vorteilhaft und die von ihm und von dem Mietskasernensystem verursachte Zusammendrängung vieler Menschen auf engem Raum ist sozial, gesundheitlich und sittlich außerordentlich nachteilig.

Die Unterschiede in den Mietpreisen der einzelnen Geschosse sind aus nachfolgender Zusammenstellung aus einigen Städten ersichtlich:

Stadt	Durchschnittlicher jährlicher Mietpreis in Mark für einen Wohnraum in							Erhebungsjahr
	Keller	Erd-geschoß	I. Stock	II. Stock	III. Stock	IV. Stock	V. Stock und höher	
Königsberg i. Pr.	—	211,14	205,98	199,98	204,28	198,—	—	1910
Alt-Kiel	67	99,—	112,—	109,—	103,—	84,—	80,—	1910
Düsseldorf	—	132,60	145,80	146,64	144,24	134,16	80,40	1910
Cöln	137	143,—	134,—	132,—	125,—	101,—	93,—	1910

Es wird daraus die allgemein bekannte Tatsache bestätigt, daß die Mietpreise mit zunehmender Stockwerkshöhe sinken. Man hat versucht, diese Tatsache gegen die oben erfolgte Feststellung zu verwenden, aber mit Unrecht. Denn diese Abminderung der Mietpreise ist nur relativ, sie ist einfach in dem Umstande begründet, daß die Wohnungen, je höher sie belegen sind, um so weniger geschätzt werden. Absolut genommen sind die Mietpreise indessen keinesfalls geringer als beim Flachbau; denn sie richten sich einzig und allein nach den Gesamtkosten des Hauses und die Abstufung findet nur innerhalb des hiernach notwendigen Gesamt-Mietaufwandes statt. Da aber die Baukosten bei Überschreitung einer gewissen Höhe der Häuser erheblich steigen, so muß auch jener Gesamt-Mietaufwand entsprechend höher bemessen werden.

4. Unterschiede der Mieten in alten und neuen Ortsteilen, und zwischen Vollgeschoß- und Dachwohnungen.

Während der Grund und Boden im Innern der Städte in der Regel den höchsten Wert hat, sind die Mieten für kleine Wohnungen in den inneren Wohnvierteln fast stets niedriger als in den neuen Wohnquartieren.

Dies zeigen u. a. die in Hessen Ende 1912 angestellten umstehenden Ermittlungen:

Die Mieten sind hiernach in den weitaus meisten Fällen in den alten Wohnvierteln erheblich (bis zu 50%) niedriger, als in den neuen Wohnquartieren. Dies steht zwar zu der Entwicklung der Grundrente in direktem Gegensatze, aber doch nur scheinbar. Die Kleinwohnungen im Stadttinnern befinden sich fast immer nur in alten, oftmals baufälligen und eng zusammengebauten Häusern. Sie bilden die unternormalen Wohnquartiere und können sich hinsichtlich Größe, Einrichtung und Beschaffenheit nicht entfernt mit den Wohnungen in den neuen Vierteln messen. Im Vergleich zu diesen sind sie sogar teuer und helfen ihrem Besitzer deshalb zu einer recht guten Rente. Denn dieser steht als Quelle eigentlich nur der Grund und Boden gegenüber, während der Bauwert der Häuser zumeist ein recht geringer ist, im Gegensatz zu den Häusern in den Außenbezirken.

Soweit sich Kleinwohnungen in neuen — umgebauten — Häusern des Ortsinnern befinden, sind sie in der Regel nicht billiger als andere Wohnungen, sie bilden für die betr. Häuser auch nur eine nebensächliche Einrichtung, da die Gebäude fast immer in der Hauptsache Geschäftszwecken dienen.

Auch bei den Dachwohnungen zeigen sich Unterschiede bis zu 50% gegenüber den Vollgeschoßwohnungen. Diese Unterschiede sind gerechtfertigt und eigentlich selbstverständlich. Denn die Dachwohnungen sind schon ihres geringeren Gebrauchswertes wegen (hier kommen in der Hauptsache die zum Teil schrägen Wände, deren es dort fast stets welche gibt) nicht mit Vollgeschoßwohnungen zu vergleichen, unter Umständen sind auch die hygienischen Verhältnisse ungünstiger.

Durchschnittsmietpreise.

a = in alten Ortsteilen, b = in den neuen Ortsteilen, c = für Dachwohnungen.

Gemeinde	Ein- wohner- zahl	1 Raum einschl. Küche			2 Räume einschl. Küche			3 Räume einschl. Küche		
		M.	M.	M.	M.	M.	M.	M.	M.	M.
		a	b	c	a	b	c	a	b	c
Mainz	110634 (mit Zahlbach, Mombach u. Kastel)	116,—	116,80	94,—	163,20	219,40	153,20	235,20	316,80	204,—
Stadtteile Mainz-Mombach u. Mainz-Kastel		58,60	72,—	—	133,40	142,48	—	201,20	258,40	—
Darmstadt . .	87089	79,—	109,—	79,—	173,50	218,—	98,—	232,—	300,—	150,—
Gießen	31056	84,—	110,—	72,—	150,—	170,—	150,—	210,—	250,—	210,—
Bingen	9952	140,—	150,—	80,—	170,—	200,—	150,—	350,—	400,—	250,—
Friedberg . . .	9518	84,—	—	72,—	168,—	204,—	168,—	240,—	264,—	228,—
Alzey	8329	65,—	90,—	65,—	140,—	210,—	190,—	280,—	350,—	280,—
Alsfeld	5001	95,—	105,—	85,—	125,—	135,—	115,—	155,—	165,—	145,—
Eberstadt b. D.	7442	50,—	60,—	55,—	70,—	100,—	100,—	160,—	175,—	135,—
Finthen	3251	104,—	130,—	—	156,—	182,—	—	208,—	234,—	—
Vilbel	5192	84,—	—	—	108,—	132,—	96,—	132,—	180,—	144,—
Viernheim . . .	9240	56,—	60,—	56,—	96,—	111,—	86,—	156,—	168,—	132,—
Büdingen . . .	3302	90,—	100,—	70,—	140,—	160,—	100,—	180,—	120,—	110,—
Zwingenberg . .	1786	72,—	96,—	60,—	96,—	144,—	96,—	120,—	216,—	120,—
Bad Nauheim . .	5694	170,—	—	170,—	235,—	—	235,—	310,—	385,—	350,—
Groß-Gerau . . .	5594	90,—	90,—	60,—	125,—	125,—	100,—	146,—	146,—	110,—
Kostheim	7473	60,—	80,—	70,—	140,—	150,—	145,—	220,—	240,—	220,—
Lampertheim . .	10333	40,—	55,—	45,—	80,—	95,—	85,—	130,—	145,—	130,—
Nied.-Ramstadt	2458	—	60,—	—	120,—	132,—	96,—	144,—	204,—	144,—
Ober-Ingelheim	3479	48,—	70,—	60,—	108,—	140,—	120,—	180,—	220,—	180,—
Offenbach . . .	75583	70,—	96,—	39,—	150,—	192,—	114,—	252,—	336,—	237,—
Rumpenheim . .	1384	90,—	—	—	150,—	180,—	170,—	—	230,—	180,—
Raunheim	1931	120,—	120,—	108,—	156,—	156,—	132,—	216,—	216,—	180,—
Rhein-Dürk- heim	1303	55,—	60,—	50,—	120,—	150,—	140,—	160,—	180,—	160,—
Rüsselsheim . .	6099	—	—	—	144,—	168,—	180,—	180,—	282,—	228,—
Worms	46821	90,—	130,—	80,—	140,—	180,—	135,—	170,—	235,—	185,—
Arheilgen	6391	75,—	95,—	—	120,—	135,—	—	200,—	220,—	—
Langen	7630	105,—	120,—	—	152,—	175,—	140,—	232,—	360,—	185,—
Neu-Isenburg . .	11437	48,—	78,—	54,—	126,—	144,—	102,—	198,—	240,—	186,—
Nied.-Ingelheim	3852	80,—	100,—	60,—	110,—	120,—	100,—	140,—	180,—	120,—
Osthofen	4129	90,—	135,—	120,—	104,—	175,—	120,—	150,—	190,—	170,—
Weisenua	6469	72,—	—	68,—	128,—	144,—	112,—	152,—	176,—	144,—
Griesheim	6841	60,—	60,—	60,—	75,—	96,—	75,—	100,—	140,—	96,—
Sprendlingen . .	6117	90,—	110,—	70,—	160,—	180,—	120,—	220,—	240,—	160,—
(Kr. Offenbach)										
Seligenstadt . .	4911	40,—	45,—	40,—	70,—	90,—	80,—	100,—	130,—	120,—

Aus wirtschaftlichen Gründen erscheinen freilich die Dachwohnungen unentbehrlich, weil sie es manchen Familien ermöglichen, sich wenigstens ausreichenden Wohnraum zu verschaffen, mag derselbe an sich auch nicht ganz vollwertig sein.

5. Gesamtmietwerte.

Es ist ohne weiteres klar, daß die Mieten im wirtschaftlichen Leben des Volkes eine große Rolle spielen und daß ihre Gesamtsumme auch auf die Finanzwirtschaft von großem Einfluß ist. Der Mietertrag der Leipziger Wohnungen und Gewerberäume wies folgende Zahlen auf:

	Wohnungen M.	Gewerberäume M.	Zusammen M.
1890	31 684 612	11 790 718	43 475 330
1895	35 171 978	14 227 522	49 399 500
1900	45 225 115	19 580 132	64 805 247
1905	56 058 796	24 339 690	80 398 486

In Nürnberg bezifferte sich 1910 der Gesamtmietwert aller Wohnungen, soweit Angaben hierfür gemacht wurden, auf 23 573 048,20 M.

In Düsseldorf stellt sich die gleiche Zahl 1910 unter Einbeziehung der Dienst- und Freiwohnungen, der Eigentümer- und der leerstehenden Wohnungen auf rund 40²/₃ Millionen M.

Die sehr eingehende und nachahmenswerte Hamburger Statistik über die Mietpreise teilt über den Gesamtmietwert aus 1911 folgende Zahlen mit:

a) Bewohnte Wohnungen usw.	136 647 996 M.
b) Nur geschäftlich benutzte Räume	59 533 556 „
c) Leerstehende Lokalitäten, bestimmt für Wohnzwecke	9 658 903 „
d) „ „ „ „ andere Zwecke	3 146 059 „
Sa.	208 986 514 M.

Die vom Statistischen Amte der Stadt Berlin herausgegebene Schrift über die Ende Oktober 1905 erfolgte Grundstücks- und Wohnungsaufnahme weist folgende Zahlen auf, die sich auf Berlin und 26 weitere Gemeinden von Groß-Berlin beziehen. Es sind dabei auch die Eigentümer-, Dienst- und Freiwohnungen berücksichtigt:

Stadt	Wohnungen mit Gewerbe- räumen	Jahresmietwert	Wohnungen ohne Gewerbe- räume	Jahresmietwert	Summa: Jahresmietwert
		M.		M.	M.
Berlin	54871	96 199 193	468 564	218 081 397	314 280 590
Charlottenburg	5955	8 889 502	50 314	39 239 617	48 129 119
Schöneberg	3458	4 208 678	32 560	21 078 064	25 286 742
Friedenau	382	544 579	4 279	2 888 411	3 432 990
Steglitz	886	1 011 448	7 255	4 090 105	5 101 553
Dahlem	36	38 175	188	167 364	206 539
Groß-Lichterfelde	955	1 046 271	6 468	3 979 773	5 026 044
Lankwitz	215	173 445	1 270	499 537	672 982
Mariendorf-Südende	374	306 869	1 733	703 532	1 010 401
Tempelhof	310	338 461	2 271	976 088	1 314 549
Hasenheide	—	—	4	960	960
Rixdorf	3919	4 196 918	35 815	11 745 562	15 942 480
Britz	499	284 492	1 728	393 474	677 966
Treptow	315	498 627	2 463	984 495	1 483 122
Lichtenberg-Friedrichsberg	1700	1 647 057	11 763	3 398 378	5 045 435
Stralau	101	176 260	786	277 886	454 146
Boxhagen-Rummelsburg	832	824 306	7 140	2 319 346	3 143 652
Friedrichsfelde-Karlshorst	592	432 331	3 013	1 131 170	1 563 501
Hohen-Schönhausen (Gut)	82	61 811	337	117 087	178 898
Hohen-Schönhausen (Landgemeinde)	117	52 954	285	55 829	108 783
Weißensee	1846	1 371 924	7 240	1 886 064	3 257 988
Heinersdorf	87	39 859	99	22 254	62 113
Pankow	758	768 484	6 465	2 565 063	3 334 147
Niederschönhausen (Land- gemeinde)	360	264 807	2 074	683 518	948 325
Nieder-Schönhausen bz. Schönholz (Gut)	13	14 470	97	23 474	37 944
Reinickendorf	1282	845 769	4 177	1 196 809	2 042 578
Plötzensee	48	56 517	161	52 328	108 845
		124 293 207		318 558 185	442 851 392

Wenn man diese Mietwerte mit 6% kapitalisiert, gemäß unserer eingangs aufgemachten Berechnung, so erhält man die Summe des tatsächlichen Wertes der bebauten Wohngrundstücke. Dieser würde demnach betragen:

1. In Berlin 1905	5 238 009 800 M.
2. 26 sonstige Gemeinden Groß-Berlins 1905.	2 142 846 700 „
	Sa. 7 380 856 500 M.
3. in Leipzig 1905	1 339 974 766 „
4. in Nürnberg 1910	392 884 137 „
5. in Düsseldorf 1910	677 776 666 „
6. in Hamburg 1911	3 483 108 567 „

Die Kapitalisierung mit 6% ist aber auf dem Grundstücksmarkte, wie bereits an anderer Stelle bemerkt, keineswegs üblich, man rechnet mit 5%, höchstens 5½%, was natürlich zur Folge hat, daß der Wert der bebauten Grundstücke noch viel höher erscheint.

6. Mietsteigerungen.

Der Herstellungswert der Häuser bildet nicht dauernd die Grundlage für die Berechnung der Mieten. Schon während der Dauer des ersten Besitzes treten Verschiebungen ein, die sich nach der Nachfrage richten. Der Besitzer hat den ganz natürlichen Wunsch, den Ertrag seines Hauses zu steigern und er sucht ihn bei passender Gelegenheit, also namentlich zu Zeiten starker Nachfrage, in die Tat umzusetzen. Gelingt dies und steigt damit also der Ertrag, dann steigt auch der Kaufwert des Hauses, der sich in der Regel nach dem Ertrage richtet. Den gesteigerten Kaufwert sucht der Besitzer bei passender Gelegenheit durch einen Verkauf zu realisieren. Der neue Besitzer ist von demselben Wunsche beseelt, wie sein Vorgänger und er sucht ihn ebenfalls gelegentlich zu verwirklichen.

Auf diese Weise ergibt es sich von selbst, daß die Mieten eine fortgesetzte Tendenz zum Steigen haben, da sie die einzige Grundlage für den Ertrag bilden.

Wenn Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkte in demselben Maße, wie dies auf dem Warenmarkte der Fall ist, Einfluß auf die Preisbildung hätten, so müßten die Mietpreise bei starkem Angebot in entsprechender Weise sinken bis zu dem Betrage, der zur Deckung der oben berechneten Selbstkosten ausreicht. Dies ist jedoch nicht der Fall.

Daß die Mietpreise sinken, kommt jedenfalls viel seltener vor, als der umgekehrte Fall. Über diese Frage wurden z. B. eingehende Erhebungen in Hamburg angestellt, und man kann nur wünschen, daß das auch in anderen Städten geschähe; denn es handelt sich hierbei um eine wirtschaftlich sehr wichtige Angelegenheit.

In Hamburg erreichten die Mietsteigerungen bei den bewohnten Wohnungen im Jahre 1911 zusammen 836 886 M. (1910: 901 257 M.), die Mietermäßigungen nur 396 870 M. (1910: 360 980 M.). Auf je 100 M. des 1911er Mietwertes der bewohnten Wohnungen kamen 0,61 M. Steigerung und 0,29 M. Herabsetzung (gegen 0,69 M. und 0,28 M. im Vorjahre). Für die nur geschäftlich benutzten Räume ergaben 1911 die Mietsteigerungen 418 323 M. (571 390 M.) und die Mietermäßigungen 225 067 M. (242 392 M.), oder auf 100 M. Mietwert 0,70 M. Steigerung und 0,38 M. Herabsetzung (gegen 1,00 M. bz. 0,43 M. im Vorjahre). Die Summe der Mietsteigerungen bei den reinen Wohnungen betrug also 1911 mehr als das Doppelte und erreichte 1910 das Anderthalbfache der Mietermäßigungen. Dabei standen in Hamburg 1910: 6,6% und 1911: 7% der Wohnungen leer. Man kann sich an Hand dieser Tatsachen vorstellen, welche Entwicklung die Mieten bei ungenügendem Wohnungsangebote nehmen würden.

Übrigens ist für den Umstand, daß in 1910 die Mietpreise noch schärfer angezogen haben als 1911, wohl die Tatsache nicht ganz einflußlos geblieben, daß in letzterem Jahre das Wohnungsangebot noch größer war als 1910.

Die einfachen zahlenmäßigen Vergleiche der Mietpreise für einzelne Jahre geben leider keinen genügenden Aufschluß darüber, wieviel von etwaigen Steigerungen auf Rechnung erhöhter Baukosten und wieviel auf eine nackte Erhöhung der Bodenrente zu setzen ist. Bei der Hamburger Statistik ist indessen zu berücksichtigen, daß sie nur Steigerungen bereits bewohnt gewesener Wohnungen erfaßt. Die Vornahme von Verbesserungen in solchen Wohnungen ist verhältnismäßig selten und tritt in der Regel nur ein, wenn es sich um Anlage von Wasserleitungen, Kanalanschlüssen, Schaffung von Beleuchtungseinrichtungen handelt. Es kommt auch vor, daß die Mietsteigerungen von seiten der Hausbesitzer mit Erhöhung der öffentlichen Lasten und des Zinsfußes begründet werden. Übrigens darf in diesem Zusammenhange auf die Ausführungen von WEISS hingewiesen werden, daß die allerdings rein äußerlichen Verbesserungen der neueren Mietkasernen (d. h. Heiz- und Warmwasserversorgungsanlagen usw.) in erster Linie lediglich dem Streben, die Bodenrente zu steigern, zu danken sind.

Man kann also die in Hamburg festgestellten Erhöhungen der Mietpreise zum überwiegendsten Teil der Bodenrente zugute rechnen. Die Steigerungen betragen abzüglich der Ermäßigungen 1911: 440 016 M. und 1910: 540 277 M. Angenommen, es wären materiell begründet durch Verbesserungen und Mehrlasten $\frac{1}{3}$ dieser Summen, was sicher zu hoch gegriffen ist, so blieben als reine Vermehrung der Bodenrente 1911: 293 344 M. und 1910: 360 184 M. Kapitalisieren wir diese Summen mit dem hohen Zinsfuß von 6% — gemäß dem notwendigen Ertrage von Miethäusern —, so bedeuten sie Kapitalsummen von 4 889 073 M. für 1911 und 6 003 100 M. für 1910. Der „Wert“ der Grundstücke ist also durch ganz einfache und durchaus unproduktive Vorgänge, eben die Mietsteigerungen, in den beiden Jahren um nahezu 11 Millionen M. „gestiegen“. Rechnet man hinzu die Erhöhung der Mietpreise der Geschäftslokalitäten mit einer Summe von 348 170 M. ($\frac{2}{3}$ des Überschusses von 522 254 M. der Steigerungen über die Ermäßigungen) in den beiden Jahren und den sich daraus ergebenden Kapitalbetrag von rund 5 800 000 M., so ergibt sich eine Steigerung der Grundstückswerte in Hamburg 1910 und 1911 von mehr als 16 $\frac{1}{2}$ Millionen M., der wirkliche und wertvermehrnde Verbesserungen nicht gegenüberstehen.

Dieser aus dem „Nichts“ entstandene Mehrwert wird nicht etwa in kurzer Zeit wieder in das „Nichts“ zurückversinken, sondern er bildet eine bleibende, auf die Mieter drückende Größe, die bei Gelegenheit durch Verkäufe realisiert wird und die nur durch wirtschaftliche Rückschläge mit katastrophalem Charakter wieder beseitigt werden kann.

Ähnliche Ergebnisse zeigen die Feststellungen in Mannheim, woselbst ermittelt worden ist, wie sich die Mietpreise in der Altstadt und wie in der Neustadt entwickelt haben. Diese Trennung ist deshalb sehr erwünscht, weil in der Altstadt die Qualität der Wohnungen in den zwischen den Feststellungsjahren liegenden Zeitabschnitten sich kaum geändert hat, die Mietsteigerungen also nur zum geringen Teile auf Verbesserungen zurückgeführt werden können. Der Durchschnittsmietpreis betrug in Alt-Mannheim:

	Absolut			Relativ		
	1	2	3	1	2	3
	Zimmer mit Küche			Zimmer mit Küche		
1900	192	287	445	100	100	100
1905	190 (—2)	289 (+2)	464 (+19)	99 (—1)	101 (+1)	104 (+4)
1910	208 (+16)	325 (+38)	519 (+74)	108 (+8)	113 (+13)	117 (+17)

Die Steigerungen gehen also von 1900 auf 1910 von 8 bis zu 17%. Bemerkenswert sind die geringen Steigerungen von 1900 auf 1905, während von 1905 auf 1910 die Mietpreise erheblich in die Höhe gegangen sind, obwohl nach dem Wohnungsangebot, das sich seit 1906 von Jahr zu Jahr vermehrt hat, eine umgekehrte Entwicklung berechtigt gewesen wäre. Allerdings wird die Erhöhung der Mietpreise auch zum Teil auf das Steigen des Zinsfußes in den letzten Jahren zurückzuführen sein, obwohl der in der Periode 1900 zu 1905 stattgehabten Rückgang des Zinsfußes die wenn auch schwächere Tendenz der Mietpreise zum Steigen nicht aufgehalten hat.

Die Zahl der Wohnungen der in obiger Tabelle bezeichneten Art betrug in Alt-Mannheim:

		Gesamtsumme der Steigerung
1 Zimmer mit Küche (einschl. der Wohnungen von 1 und 2 Zimmern ohne Küche)	519 × 16 =	8 304 M.
2 Zimmer mit Küche	12240 × 38 =	465 120 „
3 Zimmer mit Küche	8404 × 74 =	621 896 „
		Sa. 1 095 320 M.

Rechnet man hier, um gegenüber dem obigen Hamburger Beispiel noch weiterzugehen, die Hälfte dieser Summe als aus Erhöhung der Lasten und Zinsen herrührend, so bleiben immer noch rund 540 000 M. als Steigerung der Grundrente. Diese Summe entspricht einem Kapital von 9 Millionen M. Hierzu kommen noch die Steigerungen der Grundrente aus Erhöhung der Mieten von Geschäftslokalitäten usw. Man sieht also, wie enorm der Wert des Grund und Bodens — der arbeitslose Wertzuwachs — steigt.

Leipzig bietet, was die Steigerung der Mieten für kleine Wohnungen anbelangt, ein ähnliches Bild wie Mannheim. Die Wohnungen mit zwei heizbaren Zimmern zeigen folgende Durchschnittspreise:

	Alt-Leipzig M.	Neu-Leipzig M.	Gesamt-Leipzig M.
1895:	297,1	230,9	252,5
1900:	313,7	277,5	287,1
1905:	326,4	295,5	302,3

Die Mietpreise in Alt-Leipzig sind hiernach höher als in Neu-Leipzig, die Steigerungen dagegen sind in Neu-Leipzig erheblich größer, als in der alten Stadt, denn sie betragen:

	Alt-Leipzig	Neu-Leipzig	Gesamt-Leipzig
1895—1900	9,99%	28,74%	14,11%
1900—1905	5,38%	11,11%	4,84%

Insgesamt sind in letzterem Jahrfünft also die Mietpreise ebenso wie in Mannheim verhältnismäßig unerheblich gestiegen, wenn auch der in Neu-Leipzig festgestellte Steigerungsgrad von rund 11% an sich gewiß nicht niedrig ist.

Im übrigen zeigt es sich aber, daß die in den Außenbezirken auf billigerem Grund und Boden errichteten Wohnungen in ihrem Preise einem Ausgleich mit den Wohnungen in den älteren Stadtteilen zustreben und die Folge ist, daß auch für die Bodenpreise allmählich eine Ausgleichung eintritt. Besonders scharf tritt dies in Leipzig zutage in dem neuen Stadtbezirk L.-Löbnig, wo die Steigerung der bisher noch ländlichen Verhältnissen entsprechenden Mietpreise infolge der dort von der Gemeinnützigen Baugesellschaft errichteten großen neuen Häuseranlage 1900—1905 sogar 98,36% (von 112,70 auf 223,55 M.) beträgt. Es ist gänzlich ausgeschlossen, daß diese Steigerung etwa allein oder

auch nur zum größeren Teile auf bessere Ausstattung der Wohnungen oder die Verteuerung der Baukosten zurückzuführen ist.

Die Steigerung der Mieten erfaßt in der Regel alle Wohnungsgrößen. Dies zeigt sich aus nachstehenden Ermittlungen aus Düsseldorf. Dort betrug die monatliche Miete durchschnittlich (und zwar für Alt-Düsseldorf, d. h. ohne die eingemeindeten Vororte):

	Bei den Wohnungen		der Wohnung		der Wohnräume	
			1905	1910	1905	1910
mit 1 Wohnraum			9,24	9,92	9,24	9,92
„ 2 Wohnräumen			19,13	21,57	9,56	10,78
„ 3 „			28,78	33,23	9,59	11,08
„ 4 „			42,59	49,09	10,65	12,27
„ 5 „			59,85	68,76	11,97	13,75
„ 6 „			79,76	94,45	13,29	15,74
„ 7 „			99,47	117,67	14,21	16,81
„ 8 und mehr Wohnräumen			161,09	188,26	16,83	20,17

Die Steigerungen betragen also im Durchschnitt $1-1\frac{1}{2}$ M. pro Wohnraum; sie sind für die großen Wohnungen verhältnismäßig höher als für die kleineren Wohnungen, was zum Teil auf die bessere Ausstattung der ersteren, zum anderen Teil darauf zurückzuführen sein wird, daß die Mieter der größeren Wohnungen im allgemeinen zahlungsfähiger sind als die Reflektanten auf Kleinwohnungen.

Ähnlich wie die vorstehenden sind die aus den in Charlottenburg angestellten Ermittlungen erzielten Ergebnisse:

	1900	1905	1910
	M.	M.	M.
0 Zimmer	178	253	152
1 „	222	269	290
2 „	345	412	452
3 „	620	696	742
4 „	915	1011	1085
5 „	1305	1403	1551
6 „	1726	1853	2044
7 und mehr Zimmer	2940	3230	3622
Durchschnitt	714	809	863

Auf einer von den obigen Beispielen abweichenden Grundlage beruhen die Ermittlungen in Danzig.

Die Wohnungsmieten weisen dort gegen 1907 ebenfalls eine Steigerung auf. Es wurden gezahlt:

1907: von 160 927 Einwohnern zusammen rund 10 810 800 M. Miete, d. h. für den Kopf 67,18 M.
 1910: „ 161 732 „ „ „ 13 287 500 „ „ „ „ „ „ 82,15 „

Das bedeutet also innerhalb der verhältnismäßig kurzen Zeit von drei Jahren eine Erhöhung des Mietaufwandes auf den Kopf der Bevölkerung von rund 22%.

Die aufwärtsgehende Richtung der Mietpreise beschränkt sich aber keineswegs nur auf die Großstädte oder auf die Städte im allgemeinen. Sie ist überall zu finden, auch in ländlichen Gegenden. Die nachfolgende Tabelle zeigt, wie in einer großen Anzahl hessischer Gemeinden mit teilweise rein ländlichem Charakter die Mietpreise gestiegen sind. Allerdings kommen auch hier vielfach Verbesserungen in Frage, auch ist als preissteigernder Faktor das Steigen der Baukosten — insbesondere der Arbeitslöhne — einzusetzen, aber darüber hinaus bleibt ebenfalls ein erheblicher Anteil, der zur Mehrung der Bodenrente dient.

Steigerung der Mietpreise in kleinen Gemeinden.
(In den neuen Ortsteilen.)

Laufende Nr.	Gemeinde	Jahr	Zahl der Räume einschl. Küche			Die Steigerung der Miete beträgt bei den Wohnungen von	
			1	2	3	Räumen	
						%	%
1.	Alsheim	1910	85	140	230	14,3	17,4
		1912	100	160	270		
2.	Arheilgen	1910	75	120	180	12,5	22,2
		1912	95	135	220		
3.	Astheim	1910	—	90	—	11,1	20,0
		1912	—	100	—		
4.	Bieber	1910	40	150	220	6,6	13,1
		1912	50	160	250		
4a.	Dietersheim	1910	—	90	163	26,6	14,1
		1912	—	114	186		
5.	Eppertshausen	1910	70	70	75	14,3	26,7
		1912	80	80	95		
6.	Fränkisch-Crumbach	1910	60	80	150	12,5	20,0
		1912	75	90	180		
7.	Goddelau	1910	45	90	140	11,1	14,3
		1912	51	100	160		
8.	Griesheim	1910	50	80	120	20,0	16,7
		1912	60	96	140		
9.	Grünberg	1910	80	130	220	38,5	36,4
		1912	120	180	300		
10.	Harheim	1910	—	144	144	8,3	25,0
		1912	—	156	180		
11.	Hausen	1910	—	90	120	22,2	25,0
		1912	—	110	150		
12.	Klein-Steinheim	1910	96	144	180	16,7	20,0
		1912	120	168	216		
13.	Langen	1910	105	132	272	32,6	32,4
		1912	120	175	360		
14.	Langsdorf	1910	—	80	120	25,0	16,7
		1912	—	100	140		
15.	Münster, Kr. Dieburg	1910	30	50	78	50,0	53,8
		1912	50	75	120		
16.	Neu-Isenburg	1910	60	120	192	20,0	25,0
		1912	78	144	240		
17.	Nieder-Ramstadt	1910	60	108	168	22,2	21,4
		1912	60	120—144	192—216		
18.	Nieder-Wöllstadt	1910	120	130	150	23,1	33,3
		1912	150	160	200		
19.	Raunheim	1910	108	132	180	18,2	20,0
		1912	120	156	216		
20.	Rhein.-Dürkheim	1910	55	120	150	25,0	20,0
		1912	60	150	180		
21.	Rüsselsheim	1910	—	144	216	16,7	23,4
		1912	—	168	282		
22.	Sprendlingen (Kr. Offenbach)	1910	90	150	200	20,0	20,0
		1912	110	180	240		
23.	Stockstadt	1910	45	85	105	17,6	90,5
		1912	55	100	200		
24.	Wixhausen	1910	—	80	120	20,0	20,0
		1912	—	96	144		
25.	Zellhausen	1910	—	70	90	28,6	22,2
		1912	—	90	110		

Betrachtet man die zahlenmäßige Steigerung der Mietpreise der Wohnungen von drei Räumen, so ersieht man, daß sie pro Jahr z. B. in Alsheim 40 M., in

Grünberg 80 M., in Harheim, Kl.-Steinheim, Nieder-Ramstadt und Raunheim je 36 M., in Rüsselsheim 66 M., in Stockstadt 95 M., in Arheilgen 40 M., in Langen 88 M., in Neu-Isenburg 48 M., in Sprendlingen bei Offenbach 40 M., in Münster bei Dieburg 42 M., in Nieder-Wöllstadt 50 M., in einer größeren Anzahl anderer Gemeinden 30 M. beträgt. Mit dieser Summe muß also der Familienvater, der Wohnzimmer, Schlafstube und Küche braucht, sein Hausbudget mehr belasten. Rechnet man das Jahr zu 300 Arbeitstagen, so beträgt die Mehrbelastung pro Tag in Stockstadt rund 32 Pf., in Langen 29 Pf., in Grünberg 26 Pf., in Rüsselsheim 22 Pf., in den anderen Gemeinden zwischen 11—17 Pf. und bei den zahlreichen Gemeinden mit Erhöhung der Mieten um jährlich 30 M., pro Tag 10 Pf. Das sind für ein Arbeiterbudget wesentliche Beträge; sie mögen wohl nicht selten eine ganze Lohnerhöhung oder jedenfalls einen erheblichen Teil derselben verschlingen. Aber auch die geringeren Steigerungen sind für den Arbeiter noch empfindlich genug, selbst wenn sie nicht mehr als einen Durchschnittswochenlohn ausmachen.

7. Verhältnis zwischen Einkommen und Miete.

Das SCHWABESche Gesetz, so genannt nach seinem Entdecker — dem Berliner Statistiker SCHWABE —, lautet: Je geringer das Einkommen, um so größer ist der für Miete zu verausgabende Anteil.

Die Untersuchungen, die der Direktor des Statistischen Amtes zu Schöneberg, R. KUCZYNSKI, angestellt hat, bilden eine überzeugende Bestätigung dieses Satzes. Die aus dem Material gewählten Beispiele von Hamburg und Breslau sind besonders wertvoll, weil sie mehrere zeitlich getrennte, in ihren Resultaten vergleichbare Untersuchungen wiedergeben. Die Ergebnisse sind folgende:

Hamburg	Jahr	Einkommen in Mark	
		900—1200	6000—12000
Die Miete betrug in Hundertteilen des Einkommens	1868	19,8	16,0
	1874	20,9	15,5
	1882	21,2	16,7
	1891	24,1	15,1
	1901	24,7	14,3

Breslau	Jahr	Einkommen in Mark				
		420 bis 600	900 bis 1200	1500 bis 1800	3000 bis 3600	4800 bis 6000
Die Miete betrug in Hundertteilen des Einkommens	1880	28,9	21,0	20,8	19,8	18,3
	1900	31,8	20,0	19,7	16,9	14,6

Das gleiche Ergebnis zeigt sich bei einer weiteren Untersuchung für 16 sächsische Mittel- und Kleinstädte, wie aus umstehenden Tabellen zu entnehmen ist.

Die Belastung der kleinen Einkommen durch die Mieten ist demnach enorm gegenüber derjenigen der großen Einkommen.

In Hamburg mußte bei einem Einkommen von 9—1200 M. im Jahre 1901 nahezu $\frac{1}{4}$ (24,7%) für Miete ausgegeben werden. Da es sich hier um Durchschnittszahlen handelt, so ist ohne weiteres der Schluß berechtigt, daß ein großer Teil der zu dieser Einkommensstufe gehörigen Personen mehr als $\frac{1}{4}$ seines Einkommens für Miete aufwenden mußte. Ähnlich liegen die Verhältnisse in Breslau, wenn auch hier die Durchschnittsbelastung bei jener Einkommensstufe etwas geringer ist (20%).

Stadt	Miete v. H. des Einkommens — Einkommen in Mark																		
	bis 400	400 bis 500	500 bis 600	600 bis 700	700 bis 800	800 bis 900	900 bis 1000	1000 bis 1200	1200 bis 1400	1400 bis 1600	1600 bis 1800	1800 bis 2000	2000 bis 2500	2500 bis 3000	3000 bis 3500	3500 bis 4000	4000 bis 5000	5000 bis 10000	über 10000
Ohne Einrechnung des Einkommens der Familienangehörigen																			
Zittau	32,4	23,1	21,0	19,5	18,0	17,2	16,1	15,7	14,2	14,1	14,7	13,7	15,1	12,9	14,0	13,0	13,1	11,0	6,3
Meißen	30,6	20,6	19,8	17,4	16,7	15,1	14,1	12,8	12,3	13,0	12,3	11,4	12,3	11,7	10,8	11,3	10,8	9,1	5,6
Freiberg	29,2	20,7	18,2	15,1	13,7	12,6	12,9	12,4	12,3	12,5	12,6	12,3	12,3	10,9	11,8	10,4	10,1	5,7	
Meerane	27,4	18,3	16,3	12,7	11,7	11,0	10,8	10,5	10,7	10,6	11,4	11,1	11,5	10,9	10,5	9,8	10,4	7,9	4,2
Reichenbach	33,1	20,7	18,3	17,3	15,9	14,3	13,3	13,0	13,5	12,1	11,9	11,6	12,2	11,4	11,6	11,4	10,2	4,8	
Glauchau	29,3	18,6	17,9	15,2	12,6	11,7	11,0	11,1	11,0	11,0	11,1	12,1	11,1	10,9	9,8	10,3	10,1	8,9	5,1
Crimmitschau	39,6	19,9	17,4	14,8	13,4	11,8	11,6	11,1	11,0	11,5	11,3	11,8	12,1	10,7	11,4	11,1	10,0	8,1	4,4
Wurzen	29,0	20,1	19,9	17,4	15,1	13,9	12,9	12,5	11,9	11,9	11,9	13,0	12,3	11,6	11,1	10,4	12,4	11,8	6,9
Aue	32,2	19,5	19,3	15,5	13,5	12,4	12,1	11,0	11,1	11,3	11,1	11,1	12,2	11,0	10,5	10,6	10,3	7,6	4,3
Riesa	33,4	23,0	21,4	16,2	14,8	13,6	13,2	12,8	12,5	12,4	12,1	11,7	12,3	10,9	11,3	12,4	10,7	11,7	6,7
Hoh.-Ernstthal	27,2	17,7	15,2	13,8	12,4	11,7	11,6	11,2	11,3	11,0	11,8	12,4	11,5	10,6	10,5	10,0	11,0	7,4	3,6
Limbach	38,1	23,9	20,3	16,3	17,5	15,4	13,8	13,4	13,0	13,0	12,5	11,4	11,7	11,3	10,6	9,9	9,2	7,0	3,3
Frankenberg	31,5	21,6	19,0	15,6	13,5	13,3	12,3	12,4	12,4	12,9	13,5	12,5	12,7	14,1	11,6	10,7	12,6	8,9	5,4
Oschatz	26,3	19,1	15,2	15,4	13,5	13,0	12,2	11,7	12,0	12,7	13,0	13,0	12,8	12,0	11,3	10,5	8,4	9,1	5,7
Eibenstock	37,0	17,4	17,4	13,4	12,0	12,4	13,2	10,6	11,6	10,6	13,4	11,4	12,9	11,1	13,3	9,5	8,4	5,9	5,7
Lengenfeld	33,3	19,8	17,1	15,5	14,2	13,1	13,0	12,4	10,8	11,4	9,7	12,7	11,6	10,0	10,0	10,0	9,4	7,8	1,6
Zusammen	31,9	20,3	18,4	15,7	14,3	13,3	12,8	12,2	12,0	12,0	12,2	12,1	12,3	12,5	11,2	10,8	10,5	8,9	5,0
Mit Einrechnung des Einkommens der Familienangehörigen																			
Zittau	21,1	19,5	17,1	16,4	15,5	15,2	14,5	14,6	13,9	13,7	14,4	13,6	14,7	12,8	13,5	12,9	12,9	10,8	6,2
Meißen	17,8	17,1	16,4	14,4	14,4	13,4	12,8	11,9	11,8	12,5	12,0	11,1	11,9	11,4	10,5	11,2	10,7	8,6	5,5
Freiberg	17,6	17,9	15,5	13,2	12,6	11,8	12,2	11,9	12,0	12,2	12,3	12,0	12,2	12,1	10,8	11,4	10,3	10,0	5,7
Meerane	14,7	15,3	11,7	10,7	10,2	10,2	9,9	9,7	9,9	10,2	11,0	10,5	10,8	10,7	10,5	9,8	10,3	7,6	4,1
Reichenbach	21,3	17,3	14,2	13,1	12,6	12,3	12,0	12,0	12,8	12,1	11,8	11,7	11,5	12,1	11,4	11,6	11,4	9,9	4,8
Glauchau	17,0	15,5	14,0	12,6	11,1	11,1	10,5	10,6	10,7	10,9	11,0	11,4	11,0	10,6	9,6	9,9	9,9	8,4	5,1
Crimmitschau	17,6	15,9	13,7	11,8	11,2	10,5	10,6	10,4	10,5	11,0	10,9	11,1	11,8	10,6	11,4	10,6	9,8	8,1	4,4
Wurzen	16,3	17,1	16,6	14,8	13,7	12,5	12,3	11,7	11,3	11,5	11,8	12,4	12,2	11,6	11,1	10,2	10,8	11,4	6,8
Aue	12,2	16,5	14,7	13,8	11,2	11,2	11,0	10,3	10,4	10,9	10,6	10,8	11,9	10,7	10,5	10,6	10,2	7,5	4,3
Riesa	22,3	19,0	17,8	14,8	13,3	12,2	12,5	12,6	12,1	11,8	11,5	11,6	12,2	10,8	11,3	12,4	10,2	11,6	6,7
Hoh.-Ernstthal	18,8	14,8	12,9	12,3	11,5	11,0	11,0	11,0	11,2	12,4	11,5	10,6	10,5	10,5	10,0	10,9	10,9	7,3	3,6
Limbach	18,4	17,7	16,8	13,3	14,6	13,4	12,1	12,5	11,7	12,1	11,9	11,0	11,6	11,3	10,6	9,9	9,1	6,9	3,3
Frankenberg	16,0	16,6	13,9	12,2	11,1	11,4	11,4	11,5	11,6	12,7	13,5	12,5	12,7	13,9	11,6	10,7	11,9	8,9	5,3
Oschatz	14,9	14,7	13,6	14,3	12,7	12,1	11,5	11,3	11,3	12,1	13,0	12,7	12,7	11,8	11,3	10,5	8,1	8,6	5,7
Eibenstock	12,1	14,0	14,7	10,9	10,2	10,7	12,0	9,0	9,7	9,8	12,4	10,7	12,6	10,6	13,3	9,5	8,4	5,9	5,7
Lengenfeld	14,8	14,5	13,0	11,8	11,7	12,0	12,2	11,3	10,2	11,4	9,7	12,7	10,6	10,0	10,0	10,0	9,3	7,8	1,6
Zusammen	17,1	16,5	14,8	13,2	12,4	11,9	11,8	11,4	11,3	11,6	11,8	11,8	12,0	11,4	11,1	10,7	10,3	8,7	4,9

Demgegenüber sind die hohen Einkommen recht gut daran. Diejenigen von 6—12 000 M. brauchten 1901 in Hamburg nur $\frac{1}{7}$ (14,3%) des Einkommens für Wohnzwecke auszugeben — und hatten dabei zweifellos qualitativ viel bessere Wohngelegenheit, wie die Inhaber der kleinen Einkommen. In Breslau wurden die Einkommen von 4800—6000 M. ebenfalls mit $\frac{1}{7}$ (14,6%) belastet.

Aus den sehr eingehenden Untersuchungen in Sachsen seien einige Zahlen herausgegriffen.

Vorerst ist indessen zu bemerken, daß die hohen Sätze bei den ganz kleinen Einkommen wohl in der Regel kein der Wirklichkeit entsprechendes Bild geben, insofern, als angenommen werden darf, daß hier oftmals größere Wohnungen gemietet worden sind, um Abvermieter, Schlafgänger aufzunehmen, während nur das wirkliche Einkommen des Haushaltsvorstandes in Vergleich gesetzt ist, das vielleicht infolge teilweiser Arbeitsunfähigkeit desselben sehr gering war. Auch die Fälle, wo alleinstehende weibliche Personen sich allein oder doch fast nur durch Abvermieten ernähren und infolgedessen nur ein geringes Einkommen haben, sind hierher zu rechnen. Dabei wird aber derjenige Teil der

von den Untermietern an den Vermieter zu zahlende Beträge, der als eigentliche Mietausgabe zu betrachten ist, in dem Einkommen des Vermieters in der Regel nicht mit aufgeführt sein. Jedenfalls liegen bei den geringen Einkommen ganz abnorme Zustände vor, die für die den Durchschnitt bildenden Verhältnisse außer Betracht bleiben müssen.

Zu einem Vergleiche sind in erster Linie die Zahlen verwertbar, die das prozentuale Verhältnis unter Einrechnung des Einkommens der Familienangehörigen darstellen. Denn je größer die Zahl der mitverdienenden Angehörigen, um so größer ist natürlich auch die Zahl der notwendigen Wohn- und Schlafräume. Die obige Tabelle zeigt folgende Ergebnisse:

Höhe des Einkommens M.	Die Ausgabe für Mietbetrag in Proz. des Einkommens
900—1000	11,8
1000—1200	11,4
1200—1400	11,3
1400—1600	11,6
1600—1800	11,8
1800—2000	11,8
2000—2500	12,0
2500—3000	11,4
3000—3500	11,1
3500—4000	10,7
4000—5000	10,3
5000—10000	8,7
über 10000	4,9

In den Einkommensstufen von 900—3000 M. hält sich also die Ausgabe für Miete prozentual ziemlich auf gleicher Höhe, sie steigt sogar etwas bei den höheren Einkommen. Aber bei den 3000 M. übersteigenden Sätzen geht dieser Anteil erheblich zurück bis auf $\frac{1}{20}$ (4,9%) des Einkommens.

Freilich liegt dieses Ergebnis in der Natur der Sache. Denn unter ein gewisses Mindestmaß von Wohnraum, und wenn dasselbe nur noch ein dürftiges Obdach bietet, kann eben nicht heruntergegangen werden, während die Besitzer höherer Einkommen sich nach Belieben einrichten können.

Ein von den vorstehenden Angaben wesentlich abweichendes Bild hinsichtlich des Anteils der Mieten vom Einkommen der Arbeiterschaft bieten die statistischen Erhebungen, die im August 1907 über die Lohn- und Arbeitsbedingungen der Mitglieder des Verbandes der Fabrikarbeiter Deutschlands angestellt wurden.

Danach wurden vom Hundert des Jahreseinkommens durchschnittlich für Miete verausgabt:

Bei einem durchschnittlichen Jahreseinkommen von M.	In Orten mit weniger als 10000 Einwohnern %	In Orten mit 10000 bis 50000 Einwohnern %	In Orten mit 50000 bis 100000 Einwohnern %	In Orten mit mehr als 100000 Einwohnern %
549,50	15,56	18,00	26,40	24,20
723,50	12,35	13,71	18,50	16,91
869,00	11,24	13,26	15,91	18,25
1006,00	11,00	12,47	15,59	17,87
1173,00	10,23	11,64	15,09	17,97
1388,00	9,33	11,18	13,59	16,71
1640,00	8,58	10,36	12,21	15,92
1861,00	7,66	8,89	9,74	13,67

Um wenigstens für einen Teil der Beteiligten den prozentualen Aufwand für Miete genau festzustellen, wurden die aus den beiden Großstädten Berlin

und Hamburg eingegangenen Bogen noch gesondert aufgerechnet. Für jeden Verheirateten, der die Frage nach seinem Aufwand für Miete beantwortet hatte, wurde festgestellt, wieviel vom Hundert seines Einkommens er für Wohnungsmiete aufwendet.

Darnach geben 41 v. H. aller Beteiligten mehr wie ein Fünftel und 16 v. H. mehr wie ein Viertel ihres Einkommens für Wohnungsmiete aus. In Hamburg kommen 62 v. H. der Beteiligten mit einem Aufwande bis zu 20 v. H. ihres Verdienstes aus, in Berlin dagegen nur 52 v. H.; bei 25 v. H. Aufwand hat sich das Verhältnis fast ausgeglichen: in Hamburg kommen 85 v. H. und in Berlin 82 v. H. der Beteiligten damit aus. Bei 30 v. H. ist das Verhältnis gleich, in beiden Orten gehen 6 v. H. über diesen Aufwand hinaus. In einigen Fällen konnte festgestellt werden, daß der Aufwand von mehr wie 30 v. H. des Einkommens (des Mannes) auf besondere Umstände zurückzuführen war; so hatte in zwei Fällen die Frau ein Geschäft, in einigen Fällen waren auch Räume vermietet. In anderen Fällen war die Verwendung eines so erheblichen Teiles vom Einkommen des Mannes für Miete nur möglich, weil die Frau in nicht unerheblicher Weise zum Verdienste der Familie beitrug; so verdiente in zwei solchen Fällen die Frau 20 M., in drei Fällen 15 M. und in einer Anzahl weiterer Fälle 10—12 M. wöchentlich mit. Trotzdem bleibt die bedauerliche Tatsache bestehen, daß die Mehrzahl der Arbeiter, wenigstens in den Großstädten, einen viel zu großen Teil ihres Lohnes für Wohnungsmiete ausgeben mußte. Rechnet man 20 v. H. als den Höchstbetrag, der für Miete aufgewendet werden darf, wenn die übrigen Bedürfnisse nicht gar zu sehr beschnitten werden sollen, so ergibt sich, daß reichlich 40 v. H. aller Beteiligten in den beiden größten Städten mehr als diesen Höchstbetrag ausgeben müssen.

Noch ungünstiger gestaltet sich dieses Bild, wenn die Aufwendungen nach Lohnklassen gesondert werden.

Für Miete gaben aus vom Hundert des Einkommens (unter Abrundung der Anteilziffern):

Bei einem Wochenlohn		bis 25 %	über 25 %	Davon über 30 %
	bis 18 M.	62	38	20
von 18	„ 21 „	66	34	13
„ 21	„ 25 „	77	23	10
„ 25	„ 30 „	89	11	4
„ 30	„ 35 „	94	6	1
	über 35 „	97	3	—

Bei den Beteiligten, die einen Wochenverdienst bis zu 21 M. haben, gibt demnach mehr als dritte Teil über 25 v. H., bei den untersten Lohnstufen sogar der fünfte Teil mehr als 30 v. H. des Lohnes für Miete aus.

Selbstverständlich haftet allen derartigen Durchschnittsberechnungen der große Mangel an, daß sie sich von den Tatsachen des Einzelfalles, ja oftmals einer Gesamtzahl von einheitlichen Fällen, sehr weit entfernen. Dies trifft auch für die Durchschnittsmietpreise der mittleren Einkommen zu, in welche Stufen auch die große Zahl öffentlicher und privater Beamter entfällt. Es wäre durchaus unzutreffend, wenn man mit den vorstehend gefundenen Durchschnittsannahmen wollte, die Beamten mit einem Einkommen von 3—5000 M. würden nur etwa $\frac{1}{9}$ ihres Einkommens für Miete ausgeben. Denn der Beamte muß schon im Hinblick auf seine Stellung gut wohnen, und er ist infolgedessen gezwungen, einen erheblichen Mietaufwand zu machen, der $\frac{1}{5}$ — $\frac{1}{4}$ seines Einkommens verschlingt.

Wenn bei obigen Zahlen die Ausgabe für Miete zum Einkommen in Beziehung gesetzt worden ist, so erscheint es andererseits auch von Interesse, zu untersuchen, welchen Anteil von den gesamten Ausgaben eines Haushalts die Miete ausmacht. Dies ist geschehen in den Erhebungen, die das Kaiserliche Statistische Amt über die Wirtschaftsrechnungen minderbemittelter Familien (d. h. solcher mit Einkommen bis zu 3000 M.) angestellt hat. Die Durchschnittszahlen stellten sich bei einer Reihe von Großstädten wie folgt:

Es betragen durchschnittlich in	Die Wohnungsausgaben	
	absolut im Durchschnitt M.	in Prozenten der Gesamtausgaben
Straßburg	293,61	15,1
München	259,35	15,7
Dresden	292,22	16,5
Breslau	399,41	18,3
Köln	381,04	17,4
Frankfurt a. M.	541,33	20,0
Nürnberg	318,96	16,8
Düsseldorf	339,82	19,6
Chemnitz	239,70	12,9
Magdeburg	229,39	14,4
Altona	359,16	19,6
Kiel	337,51	17,8
Barmen	252,24	15,3
Kassel	416,51	17,5
Lübeck	256,41	14,8
Groß-Berlin	719,70	22,8

Zu Vergleichen untereinander sind diese Zahlen allerdings nicht geeignet, da die lokalen Verhältnisse der einzelnen Städte, namentlich in der Schichtung der Bevölkerung, außerordentlich verschieden sind und auch nicht entfernt gleichartige und vergleichbare Grundlagen bieten.

Die aus Hamburg vorliegenden Ermittlungen lehren übrigens auch, daß der Anteil, den die Miete vom Gesamteinkommen macht, bei den kleinen Einkommen allmählich gestiegen, bei den großen dagegen zurückgegangen ist. Es kann dies aus folgender Tabelle entnommen werden, umfassend die Jahre 1867—1900:

Einkommen M.	Miete in % des Einkommens				
	1867/68	1873/74	1881/82	1890/91	1900/01
900— 1 200	19,8	20,9	21,9	24,1	24,7
1 200— 1 800	19,9	21,1	18,9	22,2	23,2
1 800— 2 400	20,3	20,9	19,5	22,1	21,6
2 400— 3 000	19,5	19,2	18,8	20,8	20,5
3 000— 3 600	19,6	19,0	17,9	19,1	19,2
3 600— 4 200	19,3	18,2	18,3	18,7	18,3
4 200— 4 800	18,9	17,4	17,2	17,9	17,4
4 800— 5 400	19,2	18,3	18,0	18,0	16,8
5 400— 6 000	18,2	16,7	18,5	17,4	16,6
6 000— 9 000	16,5	15,7	17,3	15,7	15,1
9 000—12 000	15,4	16,4	16,1	14,2	13,1
12 000—18 000	13,0	12,1	13,7	11,6	10,9
18 000—30 000	10,4	9,3	11,2	9,4	8,4
30 000—60 000	6,7	7,4	8,1	6,2	6,0
über 60 000	3,7	3,8	3,9	3,3	3,0

Die Steigerung ist hiernach besonders stark in der untersten Stufe der Einkommen (9—1200 M.). Sie beträgt in den zwei ersten Zeitabschnitten (68

auf 73, 74 auf 81) rund 1%, schnell dann aber bis 1881/82 auf mehr als 2% in die Höhe, um bis zum Jahre 1900 langsam fortzuschreiten. Von 1867/68 bis 1900/01 beträgt in dieser Einkommensstufe die Steigerung des prozentualen Anteils vom Einkommen, der für Mietzwecke auszugeben ist, rund 25%. In absoluten Zahlen ausgedrückt, waren also bei einem Einkommen von 1200 M. im Jahre 1867/68 = 240 M., im Jahre 1900/01 dagegen 300 M. für Miete aufzuwenden. In dem inzwischen verflossenen Jahrzehnt dürfte dieser Anteil noch mehr gewachsen sein. Auch bei den Einkommen von 12—1800 M. ist die Differenz noch erheblich; denn 1867/68 waren anteilig 19,9%, also bei 1800 M. Einkommen 358,20 M., 1900/01 dagegen 23,2% = 417,60 M. für Miete aufzuwenden.

Die höheren Einkommen sind demgegenüber recht gut daran. In der Stufe von 6—9000 M. Einkommen z. B. ist der Anteil von 1867/68 auf 1900/01 um 1,4% gefallen. Der Mann, der also 1867/68 bei einem Einkommen von 9000 M. noch 1485 M. (16,5%) Miete verausgabte, zahlte 1900/01 nur noch 1359 M., also 126 M. weniger. Noch größer ist die Differenz bei den Einkommensstufen:

9 000—12 000 M.,	weniger 1900/01 gegen 1867/68 = 2,3%	oder 207—276 M.
12 000—18 000 „	„ 1900/01 „ 1867/68 = 2,1%	„ 252—378 „
18 000—30 000 „	„ 1900/01 „ 1867/68 = 2,0%	„ 360—600 „

Bei den höheren Einkommen ist die Differenz geringer, was schon deshalb ganz selbstverständlich ist, weil hier die absoluten Zahlen schon recht gering sind und deshalb nicht mehr erheblich heruntergehen können.

8. Familienkopffzahl und Miete.

Die von dem Kaiserlichen Statistischen Amte angestellten Erhebungen von Wirtschaftsrechnungen minderbemittelter Familien im Deutschen Reiche lassen erkennen, daß mit steigender Kopffzahl der Familien die Ausgaben für die Wohnung nicht, wie man annehmen sollte, steigen, sondern fallen. Aus folgender Tabelle sind die absoluten Zahlen der Ausgaben für die notwendigsten Lebensbedürfnisse ersichtlich:

Kopffzahlgruppen	Familien mit Personen									
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Zahl der Familien	74	150	197	205	112	66	30	14	3	
	M.	M.	M.	M.	M.	M.	M.	M.	M.	
Nahrung	836,06	896,25	953,33	1060,63	1129,48	1164,34	1182,85	1430,77	1600,18	
Kleidung	248,99	234,44	269,18	285,78	335,81	321,38	297,82	440,79	333,09	
Wohnung	427,90	403,66	395,37	396,66	424,34	388,05	359,59	370,02	355,55	
Heizung und Beleuchtung	82,60	84,66	88,49	91,09	102,15	94,56	99,91	95,98	88,22	
Sonstiges	465,41	412,84	425,70	431,72	532,37	428,29	395,02	471,89	372,75	
Überhaupt	2060,96	2031,85	2132,07	2265,88	2524,15	2396,62	2335,19	2809,45	2749,79	

Deutlicher werden die Unterschiede, wenn man nach der Kopffstärke drei Familiengruppen bildet.

Es betragen nämlich die durchschnittlichen Ausgaben:

Ausgaben	bei 421 Familien zu 2—4 Personen	bei 317 Familien zu 5 u. 6 Personen	bei 114 Familien zu über 6 Personen	bei 852 Familien überhaupt
Für Nahrung	912,38	1084,96	1218,29	1017,52
„ Kleidung	253,25	303,46	331,82	282,44
„ Wohnung	404,04	406,44	376,62	401,27
„ Heizung u. Beleuchtung	86,09	95,00	96,75	90,83
„ Sonstiges	428,10	467,27	422,75	441,96
Überhaupt	2083,86	2357,13	2446,23	2234,02

Dieses an sich widersinnige Ergebnis ist aus dem schon an anderer Stelle erwähnten Umstände leicht erklärlich, daß Familien mit größerer Kopffzahl, obwohl diese eigentlich ein Mehr an Wohnraum bedingt, gezwungen sind, an der Miete zu sparen, um Mittel zur Bestreitung der sonstigen allernotwendigsten Lebensbedürfnisse zu behalten. Es kommt hierbei namentlich die Nahrung in Betracht, die mit zunehmender Zahl der Familienmitglieder notwendigerweise höhere Ausgaben erfordert, ohne daß in den meisten Fällen das Einkommen steigt.

Die Aufstellungen zeigen auch gleichzeitig, daß die Ausgaben für die Wohnung im Haushaltsbudget an zweiter Stelle stehen. Sie werden nur von denjenigen für die Nahrung übertroffen, während die Ausgaben für Kleidung erheblich hinter denjenigen für die Wohnung zurückbleiben.

Wie sich die Ausgaben prozentual in den verschiedenen Familien mit verschiedener Kopffzahl verteilen, ist aus folgender Aufstellung ersichtlich:

Kopffzahlgruppen	Familien mit . . . Personen									
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	überhaupt
Zahl der Familien	74	150	197	205	112	66	30	14	3	852
Ausgabe	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
für Nahrungs- und Genußmittel	40,6	44,1	44,7	46,8	44,7	48,6	50,7	50,9	58,2	45,5
„ Kleidung, Wäsche, Reinigung	12,1	11,5	12,6	12,6	13,3	13,4	12,7	15,7	12,1	12,6
„ Wohnung und Haushalt . .	20,8	19,9	18,5	17,5	16,8	16,2	15,4	13,2	12,9	18,0
„ Heizung und Beleuchtung .	4,0	4,2	4,2	4,0	4,0	3,9	4,3	3,4	3,2	4,1
„ Sonstiges	22,5	20,3	20,0	19,1	21,2	17,9	16,9	16,8	13,6	19,8

Während also die aus zwei Personen bestehenden Familien noch mehr als $\frac{1}{5}$ (20,8%) des Einkommens für die Wohnung ausgeben, beträgt dieser Anteil bei den sechsköpfigen Familien nur mehr $\frac{1}{6}$ (16,8%), bei neun- und zehnköpfigen nur etwas mehr als $\frac{1}{8}$.

Es ist klar, daß dieses Verhältnis nur von Überfüllung der von großen Familien bewohnten Wohnungen begleitet sein kann. Diese Erscheinung findet sich nicht nur in Deutschland, sondern auch im Auslande. Das Statistische Amt zu Stockholm kommt z. B. auf Grund eingehender Untersuchungen zu folgender sich mit der obigen deckenden Schlußfolgerung: Un loyer relativement bas va toujours de pair avec une grande densité de la population, un loyer élevé avec une petite.

9. Mietpreise im Ausland.

Es ist gelungen, aus einer Anzahl Städte des Auslandes Mitteilungen über die Mietpreise zu erlangen. Wenn auch diese Angaben einen Vergleich mit dem Inlande, soweit das Verhältnis des Mietpreises zu dem Gebotenen in Frage kommt, nicht zulassen, so zeigen sie doch, wie sich dort die Ausgabe für Wohnzwecke zu den wirtschaftlichen Verhältnissen der Einwohner stellt, und nach dieser Richtung können auch die Ergebnisse der Ermittlungen in Deutschland jenen Angaben gegenübergestellt werden.

I. Österreich - Ungarn.

a) Budapest. Der Typus der Kleinwohnungen ist Zimmer und Küche. Die 64 000 Wohnungen dieser Art, deren Preis sich ermitteln ließ, kosten im großen Durchschnitt 344 Kronen = 292,40 M. Die typische Wohnung der geringen Mittelklasse besteht aus 3 Zimmern, Küche, Vorzimmer, Dienstboten- und

Badezimmer; aus 9300 solcher Wohnungen wurde der Durchschnittspreis von 1342 K = 1140 M. ermittelt.

Die Größe der Zimmer schwankt zwischen ca. $3 \times 4 = 12$ qm bei Kleinquartieren, bis zu $5 \times 6 = 30$ qm bei mittelgroßen Wohnungen. Die Küche ist etwa 8—15 qm, das Vorzimmer 5—12 qm groß.

Hinsichtlich der einzelnen Wohnungsgrößen wurden folgende Durchschnittsmietpreise ermittelt:

1	Zimmer, Küche und Vorzimmer	466 K =	396,10 M.
2	„ und Küche	549 „ =	466,65 „
2	„ und Vorzimmer	704 „ =	598,40 „
2	„ Küche und Vorzimmer	712 „ =	605,20 „
2	„ Küche und Badezimmer	743 „ =	631,55 „
3	„ und Küche	757 „ =	643,45 „
3	„ Küche und Badezimmer	1070 „ =	909,50 „
3	„ Vorzimmer und Badezimmer	1237 „ =	1051,45 „

b) Krakau. Wohnungen von 3 Räumen und Küche mit 78—85 qm nutzbarer Fläche kosten 1200—1400 K = 1020—1190 M., mit modernem Komfort ausgestattet 1600—1800 K = 1360—1530 M.

Wohnungen von 4 Räumen und Küche mit 102—120 qm nutzbarer Fläche kosten 15—1700 K = 1275—1445 M., bei Ausstattung mit modernem Komfort 19—2100 K = 1615—1785 M.

c) Prag. Die jährlichen Mieten stellen sich:

Für eine Wohnküche auf 80—120 K (68—102 M.).

„ 1 Zimmer und Küche auf ca. 280—340 K (238—289 M.); im Mittel 263 M.

„ 2 Zimmer und Küche auf ca. 400—500 K (340—425 M.); im Mittel 382 M.

Die Nutzfläche eines Raumes beträgt hierbei ca. 12 qm.

Die von einer Arbeiter-Baugenossenschaft errichteten und gut ausgestatteten Wohnungen, bestehend aus Zimmer, Küche, Badezimmer, Vorzimmer und Klosett mit abgeschlossenem Vorraum, kosten 310 K = 263,50 M. Miete.

Die von einer Beamten-Baugenossenschaft vor kurzem in einer Entfernung von etwa 25 Minuten Gehweg vom Stadtinnern errichteten Häuser enthalten Wohnungen von 2 und 3 Zimmern nebst Küche; jede Wohnung hat Vorzimmer, Mädchenzimmer und Badezimmer als Zubehör. Die Miete beträgt

Für die 2-Zimmer-Wohnung 690—760 K (586,50—646,00 M.),

„ „ 3-Zimmer-Wohnung 1100—1250 „ (935,00—1062,50 M.).

d) Preßburg. Die Mietpreise betragen

Für Wohnungen von 3 Räumen einschl. Küche zwischen 300—500 K (255—425 M.).

„ „ „ 4 „ „ „ „ 600—800 „ (510—680 „).

Die nutzbare Fläche beträgt bei den Wohnräumen etwa 22—25 qm und bei den Küchen 10—16 qm.

II. Rußland.

a) Warschau. Es sind zu zahlen:

Für Wohnungen von 2 Zimmern und Küche (verfügbare Fläche ca. 65 qm) 500—1250 Fr. (400—1000 M.); im Mittel 700 M.

Für Wohnungen von 3 Zimmern und Küche (verfügbare Fläche etwa 80 qm) 700—1800 Fr. (560—1440 M.).

b) Lodz weist dieselben Verhältnisse wie Warschau auf.

c) Lublin. Die Preise schwanken

zwischen 300—600 Fr. (240—480 M.) für Wohnungen von 2 Zimmern und Küche, und 400—1000 Fr. (320—800 M.) für Wohnungen von 3 Zimmern und Küche.

Die nutzbare Fläche ist etwas größer als zu a.

d) Wlozlawek.

2	Zimmer und Küche	600 Fr.	(480 M.).
3	„ „ „	800 „	(640 „).

Die nutzbare Wohnfläche ist etwas größer wie zu a.

e) Riga. Die Mietpreise für Wohnungen werden zurzeit meist nach der Zahl der Zimmer berechnet, wobei die mittlere Größe eines solchen mit etwa 200 Quadratfuß (ca. 20 qm) anzunehmen ist und zu einer kompletten Wohnung außer Küche und Vorzimmer, auch Bad, Mädchenzimmer, Speisekammer, Abort und Kellergelaß gehören, welche Räume aber nicht besonders berechnet werden. Pro Zimmer mittlerer Größe wird je nach Lage und Ausstattung der Wohnung ein jährlicher Mietpreis von 100—200 Rbl. (216—432 M.) erhoben; in letzterem Preis sind Zentralheizung und Lift meist mit eingeschlossen.

Die äußersten Mietpreise für bescheidene Wohnungen in billiger Gegend belaufen sich gegenwärtig auf 75—100 Rbl. (162—216 M.) pro Zimmer, so daß eine Wohnung von 2 Zimmern und Küche mit etwa 150—200 Rbl. (324 bis 432 M.) Jahresmiete zu berechnen wäre, und eine solche von 3 Zimmern nebst Küche mit ca. 200—300 Rbl. (432—648 M.). — Die nutzbare Fläche einer solchen Wohnung dürfte in erstem Falle etwa 600 Quadratfuß (gegen 60 qm), im zweiten ca. 900 Quadratfuß (gegen 90 qm) betragen. Die minimale Geschoßhöhe für Wohnräume ist hier mit 9 Fuß (2,75 m) im Lichten vorgeschrieben.

III. Schweiz.

Zürich. Die Mietpreise für Wohnungen in neuen Häusern betragen im Durchschnitt:

1. Für 2-Zimmerwohnungen mit Küche 456 Fr. (364,80 M.).
2. „ 3-Zimmerwohnungen mit Küche 659 Fr. (527,20 M.).

IV. Schweden.

a) Stockholm. Die Durchschnittsmieten betragen am 31. Dezember 1910:

1. Für 1 Zimmer und Küche 314 K (353 M.) (nutzbare Fläche zusammen etwa 25—30 qm).
2. „ 2 „ „ „ 511 „ (575 „) („ „ „ „ 40—50 „).
3. Für 3 Zimmer und Küche 753 K (814 M.).
4. „ 4 „ „ „ 997 „ (1122 „).
5. „ 5 „ „ „ 1325 „ (1490 „).

(Die Mieten sind in Stockholm seit 1894 um ca. 70%, seit 1905 um etwa 14—18% gestiegen.)

b) Göteborg (1909).

1. Für 1 Zimmer 144 K (162 M.),
2. „ 1 „ „ und Küche 212 K (238,5 M.).

c) Malmö (1909).

1. Für 1 Zimmer 151 K (170 M.),
2. „ 1 „ „ und Küche 214 K (241 M.).

d) Überhaupt für 1 Zimmer und Küche (1909):

In Orten mit über 40000 Einwohnern	238 K.
„ „ „ 20—40000 „	178 „
„ „ „ 10—20000 „	151 „
„ „ „ 5—10000 „	156 „
„ „ „ unter 5000 „	122 „

V. England.

EBERSTADT teilt mit, daß in Ibswich (über 70 000 Einwohner) ein kleines Arbeiterhaus, enthaltend 4 Zimmer, Küche und reichlich Nebenraum, 274 M., ein anderes kleines Arbeiterhaus, enthaltend 5 Zimmer, Küche und Nebenräume, 338 M. Jahresmiete kostet.

In Felixstowe werden kleine Häuser, enthaltend 5 Zimmer, Küche und Nebengelaß, zu 338 M. pro Jahr vermietet.

VI. Belgien.

Über die Mietpreise in Lüttich geben Erhebungen aus dem Jahre 1910 Aufschluß, deren Resultat uns von Professor MAHAIM daselbst in liebenswürdiger Weise überlassen worden ist. Von Wiedergabe der Einzelheiten aus dem sehr interessanten Berichte muß an dieser Stelle abgesehen werden. Hier sind folgende Zahlen von Interesse, die das Gesamtergebnis der in verschiedenen Bezirken der Stadt vorgenommenen Erhebungen wiedergeben.

Die monatliche Miete beträgt:	Zahl der Wohnungen bestehend aus						Gesamtzahl
	1 Zimmer	2 Zimmern	3 Zimmern	4 Zimmern	5 Zimmern	6 Zimmern	
Weniger als 5 Fr.	20	1	3	3	—	—	27
5 bis 10 Fr. . .	405	45	—	—	1	—	451
10 „ 15 „ . . .	332	337	28	21	—	—	718
15 „ 20 „ . . .	19	236	139	37	1	—	432
20 „ 25 „ . . .	1	58	135	79	14	3	290
25 „ 30 „ . . .	—	5	38	54	24	7	128
30 „ 35 „ . . .	—	3	11	19	18	7	58
35 „ 40 „ . . .	—	1	4	7	4	12	28
40 „ 45 „ . . .	—	—	3	1	6	6	16
45 „ 50 „ . . .	—	—	—	1	3	3	7
50 „ 55 „ . . .	—	—	1	2	—	4	7
55 „ 60 „ . . .	—	—	—	—	1	2	3
Gesamtzahl . . .	777	686	362	224	72	44	2165

Allerdings ist hierbei zu berücksichtigen, daß die Zimmer in Lüttich im Durchschnitt etwas kleiner sind, als in deutschen Großstädten, ihre Größe schwankt etwa zwischen 10—15 qm pro Raum, während in deutschen Großstädten im Durchschnitt eine Zimmergröße von 14—18 qm angenommen werden kann, so daß die Differenz in der Flächengröße etwa 20% beträgt und demgemäß auch der Mietpreis für die gleiche Räumezahl in Deutschland um diesen Satz höher sein dürfte. Die Durchschnittsmieten könnten demnach, gemessen an den obigen Zahlen, für die gleiche Räumezahl in Deutschland betragen:

Für 3 Räume	23,90 Fr. = 19,12 M. monatlich
„ 4 „	27,50 „ = 22,— „ „
„ 5 „	35,35 „ = 28,30 „ „
„ 6 und mehr Räume	44,72 „ = 35,80 „ „

Stellen wir hiernach die Mietpreise, die in Groß- und größeren Städten Österreichs, Rußlands, Schweden und der Schweiz gezahlt werden, denjenigen in

Deutschland gegenüber, so zeigt sich allerdings, daß letzteres hierbei sehr wohl bestehen kann. Greifen wir zwei Wohntypen heraus, nämlich die Wohnungen von 1 und 2 Zimmern nebst Küche.

Die Mietpreise sind folgende:

Stadt	1 Zimmer u. Küche M.	2 Zimmer u. Küche M.
Budapest	396,10	466,65
Prag	263,—	382,—
Warschau	—	700,—
Lodz	—	700,—
Lublin	—	360,—
Wlozlawek	—	480,—
Riga	189,—	378,—
Zürich	—	364,80
Stockholm	353,—	575,—
Göteborg	238,50	—
Malmö	241,—	—
Cöln	211,—	309,—
Mannheim	201,—	315,—
Posen	192,—	311,—
Breslau	—	289,—
Düsseldorf	259,—	399,—
München	234,—	336,—
Charlottenburg	290,—	459,—

Ohne also Vergleiche zwischen den verschiedenen Städten anstellen zu wollen, so zeigt diese Zusammenstellung jedenfalls, daß der deutsche Arbeiter nicht teurer, zum Teil aber billiger wohnt als sein Kollege in Rußland, Österreich, der Schweiz und Schweden.

Freilich bleibt die Tatsache bestehen, daß die Bodenpreise auch in keinem dieser Länder so hohe sind als in Deutschland. Wenn trotzdem in den ersteren die Mieten denjenigen in Deutschland anscheinend nicht nachstehen, so müssen hierfür Gründe mitsprechen, die der Außenstehende nicht zu erkennen vermag. Vielleicht kommen hierbei die Steuerverhältnisse in Betracht, zum Teil (z. B. in den russischen Städten) ist die nutzbare Wohnfläche der Räume im Durchschnitt größer als in Deutschland.

Wesentlich anders gestaltet sich aber eine Gegenüberstellung Deutschlands mit England und Belgien, also zwei Industriestaaten, die als solche das Deutsche Reich noch übertreffen.

In kleinen Städten und sonstigen Ortschaften Deutschlands ist ein kleines Arbeiterwohnhaus mit etwa 4 Zimmern, Küche und Nebenräumen zwar auch zum Preise von 300—350 M. zu mieten, also zu denselben Sätzen, die EBERSTADT mit Bezug auf England mitteilt. In größeren deutschen Städten ist dies jedoch im Gegensatz zu englischen Verhältnissen nicht möglich, schon weil die hohen Bodenpreise in Deutschland die Errichtung kleiner Häuser in den Arbeiterwohnvierteln unserer Großstädte in der Regel ausschließen. Diese Häuschen würden vollkommen unrentabel sein und nicht nur das, die Aufwendungen für ein solches wären so hoch, daß sie auch ein bestes Arbeiter-einkommen nicht vertragen könnte.

Die bezüglich belgischer Städte mitgeteilten Zahlen aber sind so niedrig, daß hiergegen Deutschland auch nicht annähernd aufkommen kann, nicht einmal in kleinen Städten sind Wohnungen von 3 und 4 Zimmern nebst Küche und Nebenraum für eine so billige Miete zu haben, ganz zu schweigen von Städten von der Größe und Bedeutung Lüttichs.

Literaturverzeichnis.

- Jahrbuch des Deutschen Vereins für Wohnungsreform (1908/10).
 Professor JACOBS (Berlin), Die Tuberkulose und die hygienischen Mißstände auf dem Lande.
 Jahresberichte des Großh. hessischen Landeswohnungsinspektors (1910/12).
 Jahresbericht des Kgl. württembergischen Landeswohnungsinspektors (1910).
 Ergebnisse der Wohnungsaufnahme in westfälischen Städten (1905) des westfälischen Vereins für Kleinwohnungswesen.
 Schlafstellen und Ledigenheime. Schrift der Zentralstelle für Arbeiterwohlfahrts-Einrichtungen Nr. 26.
 Vierteljahrhefte der Statistik des Deutschen Reichs 1911.
 Die Grundstücksaufnahme von Ende 1905, sowie die Wohnungs- und die Bevölkerungsaufnahme vom 1. Dezember 1905 in der Stadt Berlin und 29 benachbarten Gemeinden. Herausgegeben vom Statistischen Amte der Stadt Berlin.
 EBERSTADT, Das Wohnungswesen.
 WEISS, Können die in den heutigen großstädtischen Verhältnissen liegenden Mängel und Schäden behoben werden?
 Statistische Mitteilungen von KUCZYNSKI, Wohnungsgröße und Miete.
 KUCZYNSKI, Einkommen und Miete.
 GÖCKE, Städtebau. 3. Jahrgang.
 FABARIUS, Technisches Gemeindeblatt (1906).
 Schwedische Wohnungsstatistik von AXEL RAMM-Göteborg (Bericht über den II. Intern. Hausbesitzer-Kongreß).

III. Abschnitt.

Die Wohnungsproduktion in der Gegenwart.

A. Der gewerbsmäßige Häuserbau.

Die Errichtung von Wohnungen in der Gegenwart ist der Produktionsmethode in der Industrie gefolgt, sie ist Massenproduktion geworden, und zwar im schlimmsten Sinne des Wortes. In früheren Zeiten der Vorherrschaft des kleinen Eigenhauses zeigten die Straßen noch den Ausdruck persönlichen Geschmacks und individuellen Könnens. Diesen Umständen verdanken wir die schönen alten Städtebilder, die das Auge noch jetzt entzücken und die Zeugnis ablegen von dem künstlerischen Sinn und der überaus feinen Anpassungsgabe der alten Baumeister an die Umgebung. Die frühere Bauweise zeigt uns lehrreiche, viel zu wenig gewürdigte Merkmale, sie ist einfach, wahr und echt, in allen Einzelheiten handwerklich durchgebildet, mit bodenwüchsigen Hilfsmitteln errichtet, den Bedürfnissen und Lebensgewohnheiten der Bewohner angepaßt.

Jetzt ist das freilich anders geworden, aber nicht besser. Der Städtebau wurde seit Anfang der 70er Jahre vom Massenbetrieb beherrscht. Man war einzig und allein darauf bedacht, Wohngelegenheit für die Masse der in die Großstädte und Industriezentren zuwandernden Menschen zu schaffen, das Persönliche verschwand nahezu vollständig, an seine Stelle trat der Schematismus kühler Berechnung.

Diese Art der Wohnungsproduktion ist nicht auf die größeren Städte beschränkt geblieben, sie hat in einer vielleicht noch schlimmeren Art in den kleinen Städten und in den Landgemeinden Einzug gehalten, in denen eine größere Anzahl Industriearbeiter wohnen. Die Bauweise hat sich hier unglaublich verschlechtert, der Schematismus und die Geschmacklosigkeit feiern hier wahrhafte Triumphe. In der großen Stadt sucht man wenigstens die Häuser in ihrem Äußeren noch etwas abwechselnd zu gestalten — wenn auch meist mit unechten Materialien, aber auch das hält man in den kleinen Gemeinden nicht

mehr für nötig, man baut ganze Straßen nach ein und demselben Typ, das Ganze macht infolgedessen einen überaus kläglichen, geistesarmen Eindruck.

Diese Zustände haben ihren Grund in der geschäftlichen Behandlung des Bauwesens. Es wird meistens auf Spekulation gebaut. Leitend ist dabei allein der Wunsch, ein möglichst gutes Geschäft zu machen, ziemlich gleichgültig die Art der Ausführung des Bagedankens im Hinblick auf Schönheit oder Dauerhaftigkeit des Bauwerks. Die Menschen, die in jenen Häusern wohnen müssen, sind nichts weiter als die zur Erzielung einer Rente notwendigen Objekte. Ein Beispiel bieten in dieser Beziehung die in Rheinland und einem Teil von Westfalen herrschenden Verhältnisse, woselbst die Wohnungen ohne Öfen feilgehalten werden, die Mieter letztere also selbst mitbringen müssen. Man vergegenwärtige sich die hieraus erwachsenden Unannehmlichkeiten, die trotz allgemeiner Klagen der Mieter nicht geändert werden. Ihre Bedürfnisse finden nur insoweit Berücksichtigung als dies unbedingt nötig ist und sich mit den geschäftlichen Absichten der Unternehmer verträgt.

Es sind beim Wohnungsbau in der Hauptsache vier Faktoren beteiligt: der Grundbesitzer, der erst aus dem Interessentenkreise ausscheidet, wenn das Grundstück bezahlt ist, ferner der Bauunternehmer, der entweder wirklich selbständiger oder aber nur scheinbarer Unternehmer, in Wirklichkeit vielmehr Beauftragter des Grundeigentümers ist, drittens die Materiallieferanten und Handwerker und endlich viertens der oder die Hypothekengeldgeber. Ihre Interessen sind aber keineswegs — wie man vermuten sollte — gleichlaufende. Der Grundeigentümer sieht nur auf die bestmögliche Verwertung seines Grundstückes. Der Bauunternehmer, der zumeist einen Teil der Arbeiten als Maurer, Zimmermann oder in einem anderen Zweige des Bauhandwerks selbst ausführt, will am Bau verdienen und eine gute Rente herausbringen, der Handwerker steht ihm als Gläubiger gegenüber, der nur auf rechtzeitige Erlangung seiner Forderung und auf die Erarbeitung eines Verdienstes aus seinen Leistungen sieht, der Hypothekengeber hat nur ein Interesse am Hause, nämlich die möglichst sichere und gutrentierende Anlage seines Kapitals. Diese vielseitigen Interessen sind allerdings in einem Punkte gleichmäßig, nämlich in dem Bestreben nach Erzielung eines möglichst hohen Verdienstes. Jeder sucht dies in der ihm möglichen Weise zu erreichen, wobei derjenige am besten fährt, der die größte wirtschaftliche Macht besitzt.

Die Wohnung ist in der Gegenwart zu einer Ware herabgesunken, die feilgeboten wird, wie jeder andere Gegenstand des Bedarfs. Die große Masse des Volkes sind die Mieter, denen insbesondere in den Städten eine verhältnismäßig kleine Zahl von Eigentümern gegenüberstehen. Am stärksten ist der Mietaustyp natürlich in den Städten ausgeprägt. In Berlin machen die Hausbesitzer nur 4% der Gesamtbevölkerung aus, in Aachen machten am 1. Dezember 1910 die Eigentümerwohnungen 11%, in Düsseldorf 10,84% der Gesamtzahl aus.

In den württembergischen Städten von 20—100 000 Einwohnern betrug der Prozentsatz der Eigentümerwohnungen noch 28% in den drei größten Städten des Landes, nämlich in Heilbronn 24%, in Ulm 25,6%, in Stuttgart 14,4%. Von 1900—1905 hatten sich die Eigentümerwohnungen nur um 1,2%, die Mietwohnungen um 18,8% vermehrt. Man kann diese Verhältnisse vom Standpunkt des Wohnungswesens nur beklagen, zu ändern sind sie aber nicht.

Die Produktion von Mietwohnungen und namentlich diejenige kleiner Wohnungen liegt in der Hauptsache in der Hand kleiner Bauunternehmer. Größere und kapitalkräftige Bauunternehmer beschäftigen sich damit nur ungerne, sie ziehen die Errichtung öffentlicher oder gewerblicher Bauten, oder von Wohngebäuden für wohlhabende und reiche Leute vor.

Dem Bau von Häusern mit kleinen Wohnungen wenden sie sich erst dann zu, wenn es sich um Ausführung größerer Aufträge eines zahlungsfähigen Bauherrn handelt, höchst selten führen sie solche Bauten in eigener Rechnung aus, und zwar nur dann, wenn nach Lage der Verhältnisse daraus ein guter Gewinn erzielt zu werden verspricht, oder wenn in anderen Bauausführungen ausreichende Beschäftigung nicht vorhanden ist.

Die Gründe für diese Zurückhaltung liegen ziemlich nahe. Die Vermietung kleiner Wohnungen ist ein schwieriges und keineswegs angenehmes Geschäft. Es kommt hinzu, daß das Risiko ein ziemlich erhebliches und die Abnutzung der Wohnungen durch die Mieter bedeutend ist, so daß sehr leicht Verluste und Differenzen mit den Mietern entstehen.

Das in der Wohnungsproduktion beschäftigte Bauunternehmertum ist zum großen Teil kapitalschwach und wenn es sich an die Errichtung großer oder teurerer Häuser auf Spekulation wagt, so läuft es ein so erhebliches Risiko, daß ihm die Aufrechterhaltung solider geschäftlicher Grundsätze nur unter sehr günstigen Umständen möglich ist, nämlich dann, wenn es rasch gewinnbringenden Absatz oder sonstige lohnende Verwertung für die Bauten findet. Bleibt dies ganz oder für längere Zeit aus, so ist das wirtschaftliche Schicksal des Unternehmers damit entschieden. Die zahlreichen Zwangsversteigerungen haben deshalb auch in der Hauptsache ihren Grund in verfehlten Spekulationen finanziell ungünstig gestellter Bauunternehmer. Es wird dies u. a. durch die Tatsache bestätigt, daß im Jahre 1909 von 480 Konkursen, die in Preußen über Baufirmen verhängt wurden, 178, also 37%, wegen Mangel an Masse oder wegen nicht genügender Masse nicht durchgeführt werden konnten.

Besser gestellt sind dagegen die kleinen Unternehmer in den Kleinstädten und Landgemeinden. Hier werden größere Häuser in der Regel nur auf Bestellung gebaut, im übrigen handelt es sich aber fast nur um kleine Häuser für höchstens drei Familien, die auch vielfach auf Bestellung gebaut werden. Da hierbei das finanzielle Risiko wesentlich geringer ist als bei städtischen Bauten, auch die Grundstückswerte nicht so erheblich ins Gewicht fallen als bei jenen, so finden die kleinen Unternehmer hier zumeist ihr Auskommen und sind in der Lage, ihr Geschäft dauernd auf solider Basis zu betreiben. Die Wohnungsproduktion auf dem Lande und in den Städten vollzieht sich also unter wesentlich verschiedenen Voraussetzungen.

Die kleinen städtischen Bauunternehmer müssen aber in der Regel, weil sie selbst nicht kapitalkräftig sind, mit teurem Gelde wirtschaften und damit werden natürlich auch die Bauten verteuert. Aus ihren Händen gehen die Häuser häufig in die Hände von ebenfalls kapitalschwachen Hausbesitzern über, die selbstverständlich nur das eine Bestreben haben, die Rente aus dem Hause zu erhöhen, um beim Weiterverkauf einen möglichst hohen Gewinn zu erzielen. Der ungesunde Zug in dieser Art der Wohnungsproduktion und des Häuserhandels sind neben der Bodenspekulation die hauptsächlichsten Ursachen für die Verteuerung der Wohnungen.

Jeder freiwillige Wechsel im Besitze eines größeren Wohnhauses hat in der Regel eine Verteuerung der Mieten zur Folge und diese Hinaufschraubung des Wertes geht so lange, bis eine Überspannung eintritt, die den letzten Besitzer zu Fall bringt. Er kann die Rente für den künstlich aufgeblähten Wert seines Hauses nicht mehr herauswirtschaften, die Zinsenzahlung wird ihm schwer oder unmöglich, Ausbesserungen am Hause kann er nicht mehr vornehmen lassen, das Haus verfällt, wird minderwertig und das Ende ist die Subhastation.

Eine ebenfalls keineswegs gesunde Entwicklung der städtischen Wohnungsproduktion ergibt sich aus der Tätigkeit größerer Grundbesitzer oder Terrain-

gesellschaften, die die Bebauung ihrer Grundstücke selbst in die Hand nehmen und sich zu diesem Zwecke mit einem Bauunternehmer in Verbindung setzen. Dieser ist alsdann nichts weiter als der Beauftragte des Bodenbesitzers, aber beschwert mit doppelten Verpflichtungen drückender Art. Er hat nicht nur den von dem Grundbesitzer ganz selbständig festgesetzten Bodenpreis zu zahlen, sondern es liegt ihm auch ob, die Verwertung der Häuser zu betreiben, wobei alle Konsequenzen, wie etwa Zwangsversteigerungen, Ausfälle an Hypotheken und Forderungen der Lieferanten ihn treffen. Hier ist allein das Interesse des Grundbesitzers an einer möglichst hohen Bewertung seines Geländes entscheidend, ihm haben sich alle sonstigen Interessen, seien es solche des Bauunternehmers oder der künftigen Bewohner, unterzuordnen. Die Abhängigkeit des Bauunternehmers wird dann noch erhöht, wenn der Grundbesitzer auch zugleich der Baugeldgeber ist. Man kann ohne Übertreibung sagen, daß diese Art der Wohnungsproduktion volkswirtschaftlich und sozial die schädlichste ist. Sie schafft im Interesse des Grundbesitzers einerseits völlig fiktive Werte, die nur infolge seiner Kapitalkraft aufrechterhalten werden können, auf der anderen Seite bringt sie eine dauernde und künstliche Erhöhung der Bodenrente, die die Wohnungsbenutzer stark belastet, und in der Regel für Hypothekengeber oder Bauhandwerker und Materiallieferanten erhebliche Kapitalverluste.

Die Art der Wohnungsproduktion weicht von der Art der Herstellung sonstiger Verbrauchsgüter erheblich ab. Bei letzteren eilt die Produktion dem Bedarfe voraus, und soweit dieser nicht mit heimatlichen Stoffen befriedigt werden kann, wird von außen — sei es aus benachbarten Gebieten oder aus überseeischer Ferne — Ersatz besorgt, jedenfalls ist die Schaffung solchen Ersatzes immer möglich. Sie kann höchstens im Interesse gewisser Produzenten durch Zollschränken und Einfuhrverbot unterbunden werden. Bei Herstellung und Verkauf der Waren begnügen sich die Beteiligten in der Regel mit einem zumeist mäßigen und vor allem nur einmaligen Gewinne, es ist ein möglichst schneller Umsatz nötig, nicht nur um das in den Waren steckende Kapital wieder herauszuziehen, sondern auch deshalb, weil sie je mehr am Wert verlieren, je größer der zwischen Herstellung und Verbrauch liegende Zeitraum ist.

Die Bereitstellung von Wohnungen vollzieht sich nach ganz anderen Gesichtspunkten. Sie hat als Grundlage den unvergänglichen und unersetzbaren Grund und Boden, von dem wir nicht beliebige Mengen importieren und den wir nicht durch intensive menschliche Tätigkeit vermehren können. Daraus ergibt sich eine Monopolstellung seiner Besitzer, die von diesen durch eine mehr oder weniger willkürliche Bewertung des Bodens ausgenutzt wird. Der Bau von Wohnungen eilt in der Regel dem Bedarfe keineswegs voraus, er kann dies im Hinblick auf die nicht mögliche Vorausschätzung desselben auch gar nicht, er paßt sich ihm vielmehr ängstlich an und ist stets von dem in einer Hochhaltung der Miete gipfelnden Bestreben geleitet, nicht mehr Wohnungen herzustellen, als unbedingt nötig sind. Eine beliebige Vermehrung der Wohngelegenheiten ist auch deshalb ausgeschlossen, weil sie der öffentlichen Kontrolle und Genehmigungsbefugnis unterliegt, und das ihr zur Betätigung freigegebene Gebiet durch die Bebauungspläne scharf und ziemlich eng begrenzt ist, weil ferner der Häuserbau nur mit Hilfe größerer Kapitalien durchführbar ist, die nicht immer oder in nicht genügender Höhe vorhanden sind.

Die Herstellung sonstiger Gebrauchsgegenstände für den täglichen Gebrauch kennt solche Schranken nicht. Es werden dabei auch von der Bevölkerung Hilfsdienste geleistet, sie kann sich zum Teil diese Gebrauchsgegenstände selbst herstellen. Es bedarf alsdann nur des Ankaufs der Rohmaterialien, während

die Weiterbearbeitung oder Zubereitung zum Gebrauch von der Familie oder einzelnen ihrer Mitglieder selbst besorgt wird. Man erzielt damit eine wesentliche Verbilligung. Bei der Errichtung von Wohnungen ist der Vorteil einer solchen Mitwirkung ausgeschlossen.

Ähnlich ist es bei der Ingebrauchnahme oder Benutzung. Sind die Mittel vorhanden, so kann jede Familie sich die notwendigen Nahrungs- und Genußmittel kaufen, es bestehen keinerlei Schwierigkeiten. Solche erwachsen aber, sobald es für kinderreiche Familien sich um Beschaffung einer Wohnung handelt. Das vorhandene Angebot ist ihnen durchaus nicht in vollem Umfange zugänglich, da sie nur ungenug aufgenommen werden.

Ein direkter Gegensatz zwischen der Wohnung und sonstigen Gebrauchsgegenständen besteht aber darin, daß letztere mit der Dauer des Gebrauchs immer geringwertiger werden, während merkwürdigerweise der Wert von Wohngrundstücken nach der in Deutschland allgemein herrschenden Anschauung mit der Zeit immer mehr wächst, wobei es gleichgültig ist, ob man diese Wert-erhöhung auf eine Steigerung des Bodenwertes oder auf welche sonstigen Umstände zurückführt.

Diese von der Regel also völlig abweichenden Verhältnisse in der Wohnungsproduktion rechtfertigen auch die im Interesse der Allgemeinheit anders als bei der Beschaffung sonstiger Gebrauchsgüter zu gestaltende Organisation, und es ist durchaus unzutreffend, sie mit der Versorgung des Volkes mit sonstigen Bedarfsartikeln durch Gewerbe und Landwirtschaft in Vergleich zu setzen. Es handelt sich beim Wohnungsbau nicht nur darum, durch gesetzliche oder Verwaltungsmaßregeln dem Gewerbe freie Möglichkeit zur Betätigung zu schaffen, sondern es muß auch dafür gesorgt werden, daß diese Betätigung sich in Bahnen bewegt, die das Allgemeinwohl des Volkes fördern.

B. Bereitstellung des Grund und Bodens.

1. Allgemeines.

Das schwierigste Kapitel im Wohnungsbau ist die Bereitstellung des Grund und Bodens. Sein Monopolcharakter einerseits und der Umstand, daß er bei der Wohnungsherstellung nicht nur Produktionsmittel ist, sondern unentbehrlicher Bestandteil des Produkts selbst, machen ihn hierbei zum wichtigsten Faktor.

Für die Anfänge des mittelalterlichen Städtewesens kann es als Regel gelten, daß Stadtboden reichlich zur Verfügung stand. Zwar fehlen Beispiele nicht, daß eine Stadt auf so engem Raum gegründet ist, daß schon alsbald das Bedürfnis nach Erweiterung des Stadtbodens entstand. So sah sich der Stadtherr von Genthin schon 1171 genötigt, einen Teil der Villa Crackow zur Stadt zu ziehen, um den Zuzug von Menschen behausen zu können (GENGLER, S. 362). Und für alte Fronhofs- und Burgenstädte mag solches in noch früherer Zeit stattgefunden haben. Aber die Regel bildet doch sowohl für neu gegründete wie für Städte auf der Feldmark einer bereits bestehenden Dorfansiedlung ein reichliches Maß städtischen Bodens für Straßen- und Häuserbau sowohl als für die sonstigen wirtschaftlichen Bedürfnisse der anziehenden städtischen Bevölkerung. Insbesondere hatten die Städte zumeist schon mit der Gründung eine Allmende vom Stadtherrn erhalten oder frühzeitig erworben; für das 13. Jahrhundert ist solche Erwerbung eine sehr häufige Erscheinung. Entweder gleich bei der Gründung oder doch bald danach ist auch in der Regel schon eine Parzellierung des zu übernehmenden Teiles des Stadtbodens erfolgt, von dem Stadt-

herrn selbst oder von der Stadt. So wird schon im ältesten Teile des Freiburger Stadtrechts (1120) der Umfang einer jeden Baustelle auf 100 Fuß in der Länge, 50 Fuß in der Breite (ca. 5,3 a) bestimmt, in Bern 1218 auf 100 Fuß in der Länge, 60 Fuß in der Breite (ca. 6,6 a), in Dießenhofen (1260 bz. 1178) auf 100 : 52 Fuß (ca. 5,6 a); kleinere Hausstellen finden sich auch schon frühzeitig, z. B. in Thun 1264 mit 60 : 40 Fuß (2,6 a), Sindelfingen 1263 mit 50 : 40 Fuß (2,08 a) bemessen.

Während des Städtebaues des 18. Jahrhunderts ist allerdings der Fall eingetreten, daß landwirtschaftlich genutzter Boden einen höheren Wert hatte als Baustellen. Es war dies die Zeit, wo Baustellen zur Belegung der Bautätigkeit kostenlos abgegeben wurden, während das nicht als Bauland bestimmte Gelände seinen Nutzungswert als Garten, Feld usw. besaß.

In der neueren Zeit ist dies jedoch anders geworden, die eigentliche Wertbewegung des Baulandes geht mit dem Zurückdrängen des Kleinhauses und dem Aufkommen des Großhauses und der Mietskaserne Hand in Hand. Sie fand eine mächtige Förderung durch den mit der ununterbrochenen Bevölkerungszunahme wachsenden Wohnungsbedarf. Je nach dessen Größe und zeitlichem Einsetzen steigen die Grundstückspreise schnell und hoch; bleibt er ganz aus, so stehen auch die letzteren still, und sie gehen zurück, wenn der Bedarf längere Zeit gänzlich ausbleibt. Die Bedeutung des Wohnungsbedarfs für die Wertbemessung ist ausschlaggebend, ihm gegenüber spielen andere wirtschaftliche Momente, wie die Ausbreitung und Zunahme der Industrie, eine durchaus untergeordnete Rolle, ja man kann sogar in vielen Gemeinden beobachten, daß man für industrielle Anlagen möglichst billige Preise für städtischen Grund und Boden festsetzt, um überhaupt Industrie heranzuziehen, während man ein gleiches Verfahren gegenüber dem Wohnbedürfnis der Bevölkerung nirgend einschlägt, höchstens insoweit, als es sich um Anziehung wohlhabender oder reicher Leute handelt.

Der Wohnungsbedarf hängt ab von der Zunahme der Bevölkerung, und da diese in Deutschland bisher eine verhältnismäßig erhebliche gewesen ist, so ist der Grundzug der deutschen Bodenpreise eine allmähliche Steigerung.

2. Die Entwicklung der Bodenpreise.

(Angebot und Nachfrage.)

Das wirtschaftliche Gesetz von Angebot und Nachfrage, das allerdings bei der gegenwärtigen Gestaltung der Verhältnisse auch auf anderen Gebieten kaum noch Geltung hat, scheidet bei der Bewertung des städtischen Bodens vollständig aus. Denn jedes Gesetz kann eben nur angerufen werden unter der ihm gestellten klaren Vorbedingung, nämlich bei zweiseitigem gleichwertigem und unbehindertem Wettbewerb. Diese Vorbedingung ist aber beim städtischen Boden ausgeschlossen, denn hier ist die Nachfrage gezwungen, sich an ganz bestimmte Anbieter, eben die Besitzer der nächst dem Weichbilde der Stadt belegenden Grundstücke, zu wenden.

Eine eigentümliche und den menschlichen Egoismus in ein wenig günstiges Licht rückende Tatsache ist es, daß der Grund und Boden sobald er für Wohnzwecke Verwendung findet, erheblich höher bewertet wird als beim Gebrauch für landwirtschaftliche Zwecke. Es ist dies der Bevölkerung schon so in Fleisch und Blut übergegangen, daß sie den ganzen Vorgang durchaus natürlich findet.

Auch das ist ein nicht zu unterschätzender Mangel. Hätte sich die öffentliche Meinung schon früher mit diesen Dingen beschäftigt, so wäre wohl mancher Auswuchs, den wir in der Gegenwart mit Recht beklagen, ausgeblieben. Aber

ebensowenig, wie man sich bis in die 80er Jahre des vorigen Jahrhunderts hinein ernstlich mit der Wohnungsfrage beschäftigt hat, ist dies in größerem Umfange hinsichtlich der Preistreibereien im Bodengeschäft geschehen.

Weder die politischen Parteien noch wirtschaftliche Körperschaften haben bis vor nicht langer Zeit diesen Dingen Aufmerksamkeit gewidmet, und man kann ruhig behaupten, daß auch heute noch große Bevölkerungskreise jenen Vorgängen durchaus gleichgültig, wenn nicht gar ablehnend gegenüberstehen, obwohl es sich hier um eine Entwicklung handelt, die außerordentlich tief und nachteilig in das ganze wirtschaftliche und soziale Leben eingreift.

Man wird bei diesen Betrachtungen unwillkürlich erinnert an die scharfen Proteste, die gelegentlich einer — meist vorübergehenden und in ihren Ursachen zumeist begründeten — Lebensmittelverteuerung von allen Seiten, soweit sie an der Verteuerung nicht interessiert sind, erhoben werden. Es sei nur des Entrüstungssturms gedacht, der aus Anlaß des Preisaufschlags des Fleisches in den allerletzten Jahren getobt hat. Selbstverständlich ist auch ein solcher Aufschlag für die Konsumenten sehr unangenehm und sollte, wenn irgend möglich, vermieden werden. Aber es handelt sich hier doch nur um vorübergehende Erscheinungen, und es darf auch nicht vergessen werden, daß man sich diesen Mehrbelastungen bis zu einem gewissen Grade entziehen kann durch Verwendung anderer nahrhafter Lebensmittel. Gegenüber der Verteuerung des Baubodens ist jener Aufschlag eine Kleinigkeit, und die erstere ist ein Vorgang, dessen Folgen die Konsumenten dauernd belasten.

C. Monopolcharakter des Bodens.

Das Angebot von Boden ist ein von demjenigen sonstiger Verbrauchsgüter grundverschiedenes. Eine Vermehrung der Ware „Bauland“ in beliebigem Maße ist nicht möglich. Es liegt in der Natur der Sache, daß für die Bebauung der Regel nach nur immer die Flächen in Betracht kommen, die nächst der bebauten äußersten Zone liegen. Damit ergibt sich nicht nur von selbst eine Beschränkung des Angebots, sondern auch gleichzeitig eine Monopolstellung des Grund und Bodens, wie sie wohl kein anderer Gebrauchsgegenstand aufzuweisen hat. Es besteht bis zu einem gewissen Grade ein Zwang, gerade dieses Gelände für die Erweiterung der Stadt in Gebrauch zu nehmen, nur in besonderen Fällen ist es unter bestimmten Voraussetzungen möglich, den der äußersten bebauten Zone benachbarten Geländegürtel zu überspringen und weiter draußen die Bebauung zuzulassen.

Der Zwang zur Bebauung des nächsten an das städtische Weichbild grenzenden Geländegürtels ergibt sich aus verschiedenen Umständen. Das ist einmal die Anlage der Straßen mit allen mit diesen verbundenen Einrichtungen (Kanalisation, Licht- und Wasserzufuhr). Sie würde sich erheblich verteuern, wollte man weit abliegende Gebiete anschließen, ferner ist zu denken an die nicht unerheblichen Aufwendungen, die der Sicherheitsdienst und sonstige Verwaltungseinrichtungen bei übermäßiger Ausdehnung des städtischen Weichbildes erfordern, und endlich ließ sich ja auch bei allen diesen Maßnahmen eine wirkliche Umgehung des zwischenliegenden Geländestreifens gar nicht ermöglichen, weil über diesen die Verbindung mit der äußeren Zone gehen müßte.

Besonders schlimm ist es, wenn einzelne Personen oder Gesellschaften den ganzen oder den größten Teil des bebauungsfähigen Bodens in ihren Besitz gebracht haben. Alsdann ist die Bevölkerung und nicht minder die Stadtverwaltung den Verfügungen dieser Leute gegenüber vollständig wehrlos, und ihr „Recht“ ist an Hand der gegenwärtigen Gesetzgebung nur in den äußersten

Notfällen und mit vielen Umständlichkeiten zu überwinden. Hier liegt die Gefahr einer förmlichen Auswucherung der Wohnungskonsumenten vor, ein im Interesse der Allgemeinheit außerordentlich schädlicher Zustand.

Das Gegenstück hierzu sind die Vorschriften, wonach außerhalb des Bebauungsplans Wohngebäude nicht errichtet werden dürfen. Die Besitzer des in dem Bebauungsplan einbezogenen Geländes haben also die Gewißheit, daß die Bauenden unbedingt auf ihre Flächen angewiesen sind, ihre Monopolstellung tritt scharf hervor und wird also durch behördliche Maßnahmen geschaffen. Daß das nicht Zweck des Bebauungsplanes ist, bleibt dabei ganz gleichgültig; die Tatsache, daß durch letzteren jener Zustand erreicht wird, steht außer Zweifel, der monopolartige Charakter des Grund und Bodens wird durch jene behördlichen Maßnahmen, die doch dem Allgemeinwohl dienen sollen, noch verschärft. Es gibt keinen anderen Ge- oder Verbrauchsgegenstand, bei dem nur in entferntester Weise so verfahren wird, eine Verwaltung, die das wagen wollte, wäre unhaltbar und würde sich obendrein noch lächerlich machen. Bei dem wichtigsten und unersetzbaren Lebenselement aber hält man das nach der heutigen Auffassung für selbstverständlich.

Die Meinung, daß reichliche Zufuhr von Bauland mäßigend auf den Preis wirke, ist nur in geringem Maße richtig. Die preissteigende Tendenz wird dadurch keineswegs ausgeschaltet, sondern vielleicht dann und wann etwas im Tempo gemäßigt. Aber es ist natürlich ausgeschlossen, daß ein Bodenbesitzer à la baisse spekuliert. Wie EBERSTADT bereits bei seinen „Untersuchungen rheinischer Wohnungsverhältnisse“ nachgewiesen hat, fanden sich die höchsten Bodenpreise und die teuersten Mieten da, wo sich das Bauland in reichster Fülle und in leichtester Bebaubarkeit darbietet, in dem im weiten Flachland liegenden Düsseldorf. Die niedrigsten Mieten und Bodenwerte dagegen finden wir da, wo wir die teuersten erwarten sollten, in dem hügeligen, schwierigen Gelände von Elberfeld und Barmen.

In Nürnberg hat sich etwa bis 1895 das Bodengeschäft in ruhigen Bahnen bewegt. Durch große Einverleibungen wurde das Stadtgebiet im Jahre 1898 von 1299 $\frac{1}{2}$ ha auf 5444 ha vergrößert und bis 1905 im ganzen auf 6418 ha Bodenfläche vermehrt. Inmitten dieser kommunalpolitischen Umwälzungen setzte die Bodenspekulation in immer stärkerem Maße ein. Die Zufuhr großer Mengen neuen Baulandes brachte eine große Verstärkung der Spekulation und zugleich eine außerordentliche Erhöhung der Bodenpreise.

An dem Geländeaufkauf sind in der Hauptsache kapitalkräftige Kreise beteiligt, die in der Lage sind, ihre Grundstücke durchzuhalten.

Die ununterbrochene Steigerung auch der bereits in den bebauten Gürtel einbezogenen Flächen, bei denen also in der Regel das zulässige Maß der Bebauung bereits feststeht, ist nur zu erklären durch die in steter Bewegung befindlichen Preise der Außenflächen. Es ist nach der heutigen Auffassung selbstverständlich, daß die Preise dieser Flächen mit dem Grade ihrer Annäherung an die bebauten Gebiete steigen. Davon wird auch der bebaute oder von bebauten Teilen bereits umgrenzte Stadtboden beeinflusst, sein Preis steigt in dem Maße, wie die nächstgelegenen Außenflächen in die Höhe gehen, da die im Baugebiet liegenden Flächen in der Regel sich im Preise immer höher halten als die Außenflächen. Demgemäß muß der auch von EBERSTADT als zutreffend anerkannte Satz, wonach die Steigerung der Bodenpreise nicht von innen nach außen sich entwickelt, wie es natürlich wäre, sondern von außen nach innen als richtig bezeichnet werden. Eine Bestätigung dieses Satzes bieten auch die auf der Städtebauausstellung in Düsseldorf vorgeführten Tafeln über die Entwicklung der Wertzuwachssteuer in den Städten Duisburg, Essen, Bochum,

Gelsenkirchen, Dortmund und Hagen. Hieraus war — wie Dr. STREHLOW trefflich erläutert — zu entnehmen, daß der relative Wertzuwachs bei niedrigen Bodenpreisen am höchsten ist und beim Wachsen des Wertes abnimmt. In den Außenbezirken, den billigeren Lagen, ist also der Wertzuwachs am höchsten, die Aussicht für ein Spekulationsgeschäft am größten.

Die treibende Tendenz der Bodenwerte hat keine Schranken, sie hört nur dann auf, wenn nach Lage der Verhältnisse eine weitere Steigerung die Verwertung für absehbare Zeit unmöglich macht. Rücksichtslosigkeit gegenüber allgemeinen Interessen, Skrupellosigkeit in der Ausnutzung aller Vorteile und krasser Egoismus finden wohl auf kaum einem anderen Gebiete des wirtschaftlichen und geschäftlichen Lebens einen so guten Nährboden, wie im Terraingeschäft.

D. Der Ertrag.

„Die Bemessung des Bodenpreises richtet sich nach dem Ertrag.“ Diese Formel ist — soweit es sich um die Bewertung der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke handelt — unbedingt richtig, sie wird auch in der Wohnungsreformbewegung als richtig anerkannt.

In der Praxis ist sie jedoch nur mit Vorbehalt verwendbar. Denn sie kann doch nur für bebaute Grundstücke oder für solche unbebaute Flächen Geltung haben, die bereits innerhalb der bebauten Zone liegen. Hier ist fast stets die zulässige Bebauung bekannt, und es läßt sich eine, wenn auch durchaus nicht einwandfreie Berechnung des voraussichtlichen Ertrags aufstellen.

Anders liegt die Sache aber bei solchen Grundstücksflächen, die noch außerhalb des Bebauungsplanes liegen. Die hier allenthalben üblichen Bodenpreistreiberien haben selten eine greifbare Unterlage. Häufig wissen die Besitzer noch gar nicht, wie sich die Bebauung des Geländes (nach Art der Häuser, geschlossene, offene, halb offene Bauweise, große oder kleine Wohnungen) gestalten wird. Trotzdem sind auch diese Flächen schon lange, bevor sie der Bebauung näherrücken, erheblich über den Ackerwert gestiegen. Alles Gelände, was in breitem Kreise um die bewohnten Ortschaften herumliegt, wird schon als „Bauland“ angesehen, wenn es auch noch viele Jahre nur landwirtschaftlichen Zwecken dient. Die Möglichkeit einer durch spätere Bebauung eintretenden Werterhöhung bildet für den Besitzer schon einen Vermögensfaktor.

Je größer die Stadt, je stärker ihre Entwicklung und je näher das Gelände an die bebauten Stadtteile heranrückt, oder je günstiger die Verkehrsverbindung von der Stadt zu jenen Flächen ist, um so höher steigt das Gelände im Preis. Die Bewertung des Bodens ist hier eine durchaus willkürliche, sie hat eine scharfe Tendenz nach oben, und ihr muß die bei der Bebauung notwendige Ertragsberechnung entweder folgen (und das ist die Regel, die ihren tatsächlichen Ausdruck in den fortschreitenden Mietpreissteigerungen findet), oder das Grundstück rentiert sich nach der Bebauung nicht und kann nur durch Verluste auf den eine angemessene Rentabilität ermöglichenden Wert zurückgebracht werden.

Der Wert des Bodens richtet sich also bei jenen Flächen nicht nach dem Ertrage, sondern dieser muß sich nach dem von dem Bodenbesitzer festgesetzten Preis des Grundstückes richten. Die bei landwirtschaftlicher Nutzung geltende und auch natürliche Regel wird also bei den bezeichneten Grundstücken in das Gegenteil verkehrt.

Werden Teile jener Flächen in den Bebauungsplan einbezogen, so ist dies ein erneuter Anlaß zur Steigerung des Preises. Auch dann bildet der nach

der Bebauung vorauszusehende Ertrag keineswegs immer die Grundlage für die Bewertung der Grundstücke.

Stellt sich heraus, daß der Preis, zu dem der Besitzer — sei er Spekulant oder Urbesitzer — sein Grundstück nach und nach hinaufgewertet hat, im Hinblick auf die zugelassene Bebauungsmöglichkeit eine rentable Besetzung mit Wohnhäusern nicht zuläßt, so denkt er durchaus nicht an eine Herabsetzung des Preises. Ist er nicht in der Lage, das Grundstück einfach so lange liegen zu lassen, bis sich ein zur Bezahlung des von ihm festgesetzten Preises williger Käufer findet, so nimmt er die Verwertung selbst in die Hand, indem er sich mit einem geeigneten Bauunternehmer in Verbindung setzt, dem er den Preis diktieren kann. Es spielen sich dann die Vorgänge ab, die an anderer Stelle¹⁾ näher geschildert sind.

Hier kann man also von einem Ertragswerte nicht mehr sprechen, es trifft vielmehr wieder zu, worauf schon oben hingewiesen wurde: der Ertrag hat sich nach der von dem Besitzer beliebten Festsetzung des Bodenpreises zu richten, und ist es auf die Dauer nicht möglich, dem wirtschaftlichen Gesetze in dieser Weise Gewalt anzutun, so bestehen die Folgen in Verlusten, die aber ganz andere Leute treffen, als denjenigen, der infolge seiner Machtstellung der eigentliche Urheber dieser Schädigungen ist.

Aber auch dort, wo es sich um Flächen handelt, die bereits im Bebauungsplane liegen, und bei denen man die zulässige Bebauung kennt, ist der Ertrag als in die Rechnung einzustellender Faktor durchaus keine bestimmte Größe. Der Ertrag ist in der Hauptsache gleich der Summe der aus dem Gebäude zu vereinnahmenden Mieten. Die Höhe der letzteren steht aber keineswegs unbedingt und zweifelsfrei fest, und ihre Bemessung nach ortsüblichen Preisen ist sehr fragwürdig. Was heißt „ortsüblich“ in diesem Sinne? Die Mieten für bestimmte Wohnungsgrößen sind innerhalb einer Stadt außerordentlich verschieden. Der Ertragsberechnung wird immer die höchstmögliche Miete zugrunde gelegt werden, das immer vorhandene Streben nach möglichster Steigerung des Ertrags und der Rentabilität führt zu einer steten Anziehung der Mietschraube, und das gilt namentlich dann, wenn es sich darum handelt, den Wert eines Grundstücks nach seiner Ausnutzbarkeit zu bemessen.

Der Ertrag ist also nur insoweit ein für die Bodenpreisfestsetzung in Betracht kommender Faktor, als er sich durch Hinaufschraubung der Mieten den Wünschen und Berechnungen des Grundstücksbesitzers anpaßt. Stellt sich bei der Vermietung später heraus, daß die hohen Mieten nicht dauernd aufrechterhalten werden können oder von vornherein nicht zu erlangen sind, so ist auch hier in der Regel nicht der ehemalige Grundbesitzer, sondern der Hauseigentümer der leidende Teil. Im übrigen kann in dieser Beziehung noch auf den Abschnitt „Die Lage des Hausbesitzes“ verwiesen werden.

Eine erhebliche Stärkung der Preistreibereien ist gegeben, wenn durch Bauordnungsvorschriften eine intensive Bebauung der Grundstücke zugelassen ist. Insofern bildet der Ertrag allerdings ebenfalls einen für die Bewertung des Geländes bedeutsamen Faktor, weil dieser ja z. B. bei einem vierstöckigen Hause auf alle Fälle höher sein wird, als bei einem solchen mit drei Stockwerken. Zwischen Bodenbesitzern und Stadtverwaltungen herrscht deshalb auch ein steter Kampf, und zwar nicht nur da, wo die Mietskaserne bereits heimisch ist, sondern auch in anderen Städten, überhaupt überall, wo Menschen sich in größerer Anzahl ansiedeln müssen. Leider sind die Grundbesitzer zumeist die überlegenen, was daraus hervorgeht, daß das Großhaus trotz aller warnenden Stimmen

¹⁾ Zu vgl. Abschnitt E „Die Bodenspekulation“, Z. 3.

in Deutschland immer weitere Fortschritte macht. Ob daran durch das in neuerer Zeit stark einsetzende Streben nach dem Einfamilienhause, das namentlich von der Gartenstadtbewegung mit gutem Erfolge propagiert wird, etwas geändert wird, bleibt fraglich, weil die Grundbesitzinteressenten in den Gemeindeverwaltungen in der Regel sehr stark vertreten sind, und ihre Macht ein merkliches Fallen der Preise, ohne das die Ausbreitung des kleinen Hauses in den größeren Städten undenkbar ist, schon zu verhindern wissen wird.

Das anscheinend unaufhaltsame Vordringen des großen Hauses sei an einigen Beispielen aus West-, Ost-, Nord- und Süddeutschland gezeigt.

I. Düsseldorf.

Jahr	Von je 100 in Alt-Düsseldorf errichteten Hauptgebäuden hatten Geschosse			
	1	2	3	4
1903	1,6	11,2	51,2	36,0
1904	0,4	11,2	54,7	33,8
1905	0,5	12,5	57,2	29,7
1906	0,3	14,8	52,9	32,1
1907	1,6	18,6	44,8	35,0
1908	2,2	15,3	45,5	36,9
1909	0,0	11,4	37,0	51,6
1910	0,5	11,7	32,2	55,6
1903—1910	0,8	13,0	48,4	37,7

II. Kiel.

Von je 100 bewohnten Wohnungen fielen auf:

	1903	1905	1910
Keller	4,28	3,34	2,31
Erdgeschoß	23,07	21,51	20,10
I. Obergeschoß	24,47	24,34	23,60
II. „	19,13	20,65	21,57
III. „	11,51	14,25	16,65
IV. „	1,51	5,64	6,81
Dachgeschoß	12,12	6,59	6,16
Mehrere Geschosse und ganzes Haus	3,91	3,68	2,80

III. Nürnberg.

Art der Wohnungen	1901/02		1910	
	Grundzahl	in % aller Wohnungen	Grundzahl	in % aller Wohnungen
Kellerwohnungen	117	0,20	52	0,07
Wohnungen im Erdgeschoß	13 056	21,89	16 030	20,77
„ „ I. Stock	18 206	30,53	21 517	27,88
„ „ II. „	14 942	25,06	18 985	24,60
„ „ III. „	10 170	17,06	14 190	18,38
„ „ IV. „ u. höher	3 139	5,26	6 404	8,30
Zusammen	59 630	100,00	77 178	100,00

IV. Posen.

Stockwerkslage der bewohnten Wohnungen	Zahl der Wohnungen				Summa			
	In Vorderhäusern		In Hinterhäusern		1900	1910	gegen 1900	
	1900	1910	1900	1910			+	-
Keller	1 265	788	426	233	1 691	1 021		670
Erdgeschoß	3 362	4 131	2 025	2 619	5 387	6 750	1 363	
Hohes Geschoß ¹⁾	621	1 044	259	258	880	1 302	422	
I. Stock	4 163	5 461	2 052	2 767	6 215	8 228	2 013	
II. „	3 298	5 138	1 416	2 432	4 714	7 570	2 856	
III. „	2 256	4 240	853	1 375	3 109	5 615	2 506	
IV. „	1 266	1 494	551	475	1 817	1 969	152	
V. „ und höher	11	26	9	20	20	46	26	
In verschiedenen Stockwerken.	292	164	50	20	342	184		158
	165 34	22 486	7 641	10 199	24 175	32 685		

In allen Städten ist eine erhebliche Zunahme der mehrstöckigen Häuser festzustellen. In Düsseldorf machen die Häuser mit drei Geschossen fast die Hälfte (48,4%) aller seit 1903 errichteten Häuser aus. Ihr prozentualer Anteil an der Gesamtsumme ist gefallen und zwar zugunsten des vierstöckigen Hauses, das, nachdem in den Jahren 1904—1905 ein kleiner Rückgang eingetreten war, seit 1906 stark zunimmt und in den Jahren 1909—1910 mehr als die Hälfte aller neu errichteten Hauptgebäude ausmacht.

In Kiel war bis 1903 das vierstöckige Haus noch nahezu unbekannt, seit der Zeit hat seine Errichtung aber stark eingesetzt, so daß 1910 bereits 6,81% aller Wohnungen im IV. Obergeschoße liegen. In Nürnberg ist die Zahl der im IV. Stock und höher belegenen Wohnungen seit 1901—1902 um mehr als das Doppelte gestiegen, sie haben anteilig am meisten zugenommen, während die Wohnungen in Häusern bis zu zwei Stockwerken prozentual zurückgegangen, die im III. Stock belegenen sich nur um 1,32% gegen 1901—1902 vermehrt haben.

In Posen haben die in den höheren Stockwerken belegenen Wohnungen ebenfalls zugenommen, gleichzeitig geben die Zahlen aber auch ein Bild von dem Umfange des Mietkasernensystems in dieser Stadt. Die Zahl der Hinterhauswohnungen macht nahezu $\frac{1}{3}$ sämtlicher vorhandenen Wohnungen aus. Die Vorderwohnungen haben sich von 1900—1910 um 36%, die Hinterhauswohnungen um 33% vermehrt.

Wie die Verhältnisse hinsichtlich der Höhe der Wohngebäude in einigen anderen Großstädten liegen, zeigt nachstehende Übersicht:

Städte (1905)	Von 100 Gebäuden hatten . . . Geschosse						
	1	2	3	4	5	6 und mehr	überhaupt
Berlin	16,6	7,3	11,0	31,5	31,4	2,2	100
München	12,9	17,7	17,6	29,5	21,6	0,7	100
Charlottenburg	5,8	12,2	9,5	29,1	42,9	0,5	100
Essen	1,3	18,9	36,0	41,1	2,7	—	100
Straßburg i. Els.	16,6	24,7	21,8	22,4	13,1	1,4	100

¹⁾ Dieses Geschoß wird von dem statistischen Amte als hohes Geschoß bezeichnet. Es handelt sich offenbar um einen im Osten vielfach üblichen Gebrauch, in Wirklichkeit ist dieses Geschoß das I. Stockwerk und das als I. Stockwerk bezeichnete Geschoß bereits der II. Stock usw. Allerdings scheint bei der Zählung nicht gleichmäßig verfahren zu sein, da die Zahl der Wohnungen im hohen Geschoß verhältnismäßig niedrig ist.

Danach hat also Charlottenburg verhältnismäßig die meisten fünfstöckigen Häuser, während es hinsichtlich der sechs- und mehrstöckigen Wohngebäude von Berlin, München und Straßburg übertroffen wird, die rheinische Industriestadt I. Ranges Essen weist dagegen nur einen geringen Prozentsatz fünfstöckiger und gar keine sechsstöckigen Häuser auf.

E. Die Bodenspekulation.

In der Literatur wird vielfach ein Unterschied gemacht zwischen der preisverteuernden Wirkung der Grundstücksspekulation und jener Verteuerung des Grund und Bodens, die von den Urbesitzern der Grundstücke ausgeht. Wir vermögen einen solchen Unterschied nicht zu erkennen, soweit nicht etwa unlautere Mittel zur Verwertung des Grundbesitzes angewandt werden.

Spekulant sowohl als Urbesitzer haben nur das eine Bestreben, ihr Gelände möglichst teuer an den Mann zu bringen, möglichst viel zu verdienen. Demgemäß nutzen beide jeden sich bietenden Vorteil aus, wie etwa die Erwartung einer starken Ansiedlung, die Schaffung von Verkehrsgelegenheiten usw.

Die Geschäftshandhabung des eigentlichen Bodenspekulanten — sei es nun eine Einzelperson oder eine Gesellschaft — vollzieht sich in der Regel etwa wie folgt:

1. Er kauft Grundstücke, um sie mit Gewinn weiter zu verkaufen, er ist in der Regel Grundstückshändler. Bei seinem Ankäufen erwägt er, nach welcher Richtung die Ausbreitung der Stadt voraussichtlich erfolgen wird, und dort beginnt er mit seinen Versuchen, Gelände zu möglichst billigem Preise zu erwerben. Oder es wird ihm auf irgendeine Weise bekannt, daß nach einer Richtung ein neuer Verkehrsweg geschaffen oder ein öffentliches Gebäude an einer bestimmten Stelle entstehen soll, oder daß bereits vorhandene Verkehrsanlagen (z. B. Bahnhöfe) verlegt werden oder Industrien sich ansiedeln wollen, und was es der Chancen sonst noch gibt. Als bald ist er bei der Hand, um sich in den Besitz einer Anzahl Grundstücke in der betreffenden Gegend zu setzen. Die Besitzer derselben werden allerdings zuweilen bei Kaufangeboten stutzig; sie suchen zu erforschen, welches Interesse der Reflektant an dem Besitze ihrer Grundstücke haben kann. Der Baustellenhändler weiß das natürlich sehr gut, und er verhandelt deshalb auch nicht selbst mit den Besitzern, sondern hat dafür seine Mittelsmänner. Meistens ist das Kaufangebot für den Besitzer doch verlockend, er berechnet, was er bisher aus seinem Grundbesitz für Renten bezogen hat und wie hoch sich sein Zinseinkommen aus dem Kaufpreis beläuft, und nach einigem Hin und Her kommt der Kauf zustande. Der Spekulant wartet nur seine Zeit ab. Erweist sich seine Rechnung als richtig, wird also in der betreffenden Gegend durch irgendwelche Veranstaltung Grund und Boden begehrt, so hat er richtig spekuliert und weiß seine Preise so zu stellen, daß für ihn dabei ein schöner Gewinn herauskommt. Im anderen Falle kann es ihm allerdings passieren, daß er die Grundstücke lange in Besitz behalten muß, das hineingesteckte Kapital also zinslos bleibt, und wenn es das Unglück will, muß er vielleicht noch zu einem Preise verkaufen, der seine Selbstkosten nicht deckt. Schon mancher Bodenspekulant ist an solchen Fehlschlägen finanziell zugrunde gegangen.

2. Anders geartet ist die Tätigkeit, die von vornherein mit dem Eintritt bestimmter Voraussetzungen rechnen kann und danach in ihren Dispositionen verfährt. Gewöhnlich handelt es sich hierbei jedoch um das Zusammenwirken von Großbanken und Großkapitalisten.

Irgendein industrielles Unternehmen oder ein Verkehrsinstitut plant die Errichtung einer Neuanlage oder eines neuen Verkehrsweges. Noch ehe von

dieser Absicht etwas verlautet, suchen die Beteiligten die benötigten Grundstücke ebenfalls durch Mittelspersonen in ihren Besitz zu bringen, die letzteren wissen in der Regel auch nicht, um was es sich handelt, wenn sie sich auch darüber im klaren sind, daß ihre Auftraggeber die Grundstücke nicht kaufen, um sie ihren bisherigen Zwecken weiterzubelassen. Sind die Käufe perfekt, so geht es ans Werk. Schwierigkeiten bei der Ausführung ihrer Absichten entstehen den Betreffenden kaum, die Städte sind vielmehr froh, wenn sich Unternehmer für Neuanlagen finden. Dieselben werden also sehr bald geschaffen und dem Betriebe übergeben.

Bis hierher kann man von eigentlicher Spekulation nicht reden. Aber jetzt beginnt eine weitere Tätigkeit. Die Interessenten haben nämlich nicht nur die für die Neuanlage erforderlichen Grundstücke in ihren Besitz gebracht, sondern auch große Teile der umliegenden Komplexe. Sie haben dabei ganz richtig gerechnet: Wo neue Unternehmungen entstehen, da folgen ihnen unmittelbar auch die Menschen und diese brauchen in der Nähe Wohnungen. Das für letztere benötigte Bauland ist im Besitz der Unternehmer und wird nun zu hohen Preisen an den Mann gebracht. Die entstehenden Gewinne sind in diesen Fällen besonders hohe, weil die früheren Besitzer bei ihrer völligen Unkenntnis des voraussichtlichen Verwendungszweckes nur einen Preis gefordert haben, der zwar die landwirtschaftliche Rente schon überstieg, aber sich nicht allzuweit von dieser entfernt.

Nur in einem Falle wird nicht in der geschilderten Weise verfahren, nämlich wenn es sich um Erbauung von Wohnhäusern für die eigenen Arbeiter entweder durch diese selbst oder durch den Arbeitgeber handelt. Hier bringt es schon das Interesse des Arbeitgebers mit sich, nicht durch hohe Bodenpreise hohe Mieten oder Herstellungskosten zu verursachen.

3. Eine andere Art von Bodenspekulanten kaufen Grundstücke in der Absicht, sie selbst zu bebauen oder bebauen zu lassen. Freilich ist man hierbei immer einigermaßen von dem guten Willen der städtischen Körperschaften abhängig, soweit das Gelände noch außerhalb des Bebauungsplanes liegt. Die hier entgegenstehenden Schwierigkeiten werden aber zumeist überwunden, wozu wohl viel der Umstand beiträgt, daß die Interessenten mit den Kreisen der Stadtvertretungen zumeist persönliche Fühlung besitzen. Die Grundstücke werden nach der Baugenehmigung aufgeteilt, baureif gemacht und nunmehr von den Besitzern selbst bebaut. Oder sie nehmen einen Bauunternehmer an, der in ihrem Auftrage die Bauten ausführt.

Bodenaufteilung und Verwertung ruhen also in diesen Fällen bei ein und derselben Person. Man rechnet hier damit, daß sich der Bodenwert mit der zunehmenden Bebauung erhöht und diese Rechnung ist auch zumeist richtig.

Wenn man also auch bei Beginn des Aufschließungsgeschäfts sich zumeist mit einem mäßigen Gewinn begnügt, so steigt derselbe allmählich nach Maßgabe der fortschreitenden Bebauung, die Bodenpreise erreichen ebenfalls allmählich eine ansehnliche Höhe, die ihre Grenze nur in der Nachfrage findet.

Das Geschäft ist zumeist ein äußerst lohnendes und wenn es sich in dem hier geschilderten Rahmen vollzieht, einwandfrei, wenn auch naturgemäß die Steigerung der Grundrente dauernd bestehen bleibt und die Allgemeinheit benachteiligt.

Zumeist vollzieht sich aber das Aufschließungsgeschäft nicht in dieser Form, es wird vielmehr in folgender Weise verfahren:

Der Spekulant baut nicht selbst, sondern tritt zu diesem Zwecke mit einem Bauunternehmer in Verbindung. Nach den getroffenen Vereinbarungen hat der Unternehmer die Grundstücke zu einem festen Preise zu übernehmen, in

der Regel bekommt er von dem Spekulantem bis zur Errichtung der Hypothek auch die Baugelder vorgeschossen. Zu solchen Geschäften läßt sich natürlich ein solider oder gar ein kapitalkräftiger Bauunternehmer nicht brauchen, es sind in der Regel Leute, denen es in der Hauptsache auf den augenblicklichen Verdienst ankommt und die somit ganz unter dem Willen des Spekulanten stehen, dieser setzt den Bodenpreis fest — vielleicht kann man sogar sagen: er diktiert den Preis —, und da der Unternehmer Zahlungen nicht leisten kann, wird das Kaufgeld hypothekarisch sichergestellt, also ins Grundbuch auf die verkaufte Grundstücke eingetragen. Sind die Bauten fertig, so sucht der Unternehmer eine I. Hypothek. Diese bekommt er aber nur, wenn die voreingetragene Kaufgeldhypothek gelöscht wird, er muß also die letztere tilgen. Der Spekulant hat nur ein geringes Risiko. Denn sein Gewinn bei dem Grundstücksverkauf wird auf diese Weise unbedingt realisiert. Hat er dem Unternehmer auch Baugeld gegeben, so wird dieses ebenfalls in erster Linie aus den Mitteln der neuen I. Hypothek gedeckt. Reicht diese hierzu, sowie zur Bezahlung der sonst noch vorhandenen Bauschulden nicht aus, so wird zunächst die Restforderung des Spekulanten als II. Hypothek eingetragen und die unbeglichenen Forderungen der Handwerker schweben in der Luft.

Je nachdem, ob der Name des Spekulanten weiteren Kreisen bekannt geworden ist und nach seiner Charakterveranlagung übernimmt er diese Forderungen oder aber er läßt dieselben unberücksichtigt, da er ja nominell keinerlei Verpflichtungen hat.

Damit ist der Prozeß jedoch noch nicht beendet. Der Unternehmer wird zumeist nicht in der Lage sein, die übernommenen Zinsverpflichtungen zu erfüllen, es sei denn, daß er mit der Verwertung der Gebäude, etwa durch günstigen Verkauf oder durch gute Vermietung, Glück hat. Anderenfalls kommt das Haus zur Versteigerung und wird von dem Spekulantem, sofern er noch mit Geld daran interessiert ist, zu billigem Preise erstanden, im anderen Falle geht es in dritte Hände über. Die ungedeckten Handwerkerforderungen gehen verloren. Selbstverständlich handelt es sich hierbei um ein durchaus unreeles betrügerisches Verfahren.

Dasselbe zu verhindern, ist freilich außerordentlich schwer. Denn die Baustellenhändler oder Grundstücksspekulanten geben sich in der Regel als Biedermänner und sie hüten sich auch, irgend etwas zu tun, was sie bloßstellen oder gar mit dem Strafgesetzbuch in Konflikt bringen könnte.

4. Die Urbesitzer des Geländes verfahren häufig nicht anders als die Baustellenhändler. Insbesondere streben auch sie vielfach eine Verwertung ihres Geländes in der unter Ziffer 3 beschriebenen Weise an. In der Bemessung der Bodenpreise stehen sie hinter dem Baustellenhändler in keiner Weise zurück, sie sind obendrein viel besser als diese in der Lage, die Preise zu halten, da ja die Grundstücke zu einer Zeit in ihren Besitz gekommen sind, zu der sie noch billig waren. Das eigene Kapital, das in den Grundstücken steckt, verzinst sich bei landwirtschaftlicher Nutzung ziemlich oder vollständig, jedenfalls sind etwaige Zinsverluste sehr gering.

Der Fall ist gar nicht selten, in dem ein besonders spekulativer Grundstücksbesitzer zur Errichtung irgendeines öffentlichen Gebäudes, z. B. einer Kirche, ein Grundstück schenkt. Er weiß ganz genau, daß das Bauwerk nicht vereinzelt bleibt, daß vielmehr in gar nicht ferner Zeit sich dort Menschen ansiedeln, also seine Grundstücke begehrt werden. In einer rheinischen Großstadt hat z. B. Ende des vorigen Jahrhunderts der Besitzer eines großen an der städtischen Peripherie belegenen Grundstücks den Bauplatz für eine Kirche geschenkwise abgetreten. Es mußte selbstverständlich ein Zugang zu der Kirche geschaffen

werden, so entstand die erste Straße in dem Gelände, die innerhalb kurzer Zeit bebaut wurde. Nach kaum zehn Jahren war der ganze sehr bedeutende Grundstückskomplex mit mehrstöckigen Wohnhäusern besetzt, dem Besitzer flossen riesige Gewinne zu, sein Geschenk an die Kirche hatte sich reichlich gelohnt.

5. Die Macht des Urbesitzers ist zur Erzielung hoher Preise zumeist viel größer, als diejenige des Spekulanten, eben weil ihn, sofern der Verkauf längere Zeit Schwierigkeiten macht, bei weitem nicht so große Verluste treffen als letzteren, sie geht so weit, daß die Urbesitzer auch in der Lage sind, die Zuwachssteuer auf die Käufer abzuwälzen, sie geben das Gelände einfach nur zu dem von ihnen für angemessen erachteten Preise und unter der Bedingung her, daß der Käufer auch diese Steuer zahlt.

In der Tat ist hier ein Fall gegeben, in dem die Theorie von der Unabwählbarkeit der Wertzuwachssteuer versagt. Die Vertreter dieser Theorie behaupten freilich, jeder Besitzer suche aus seinem Grundstück den höchst erzielbaren Preis herauszuziehen. In der nüchternen Praxis gibt es hier aber doch noch ein Wenn und Aber. Der Verkäufer würde sich mit dem von ihm festgesetzten Preis auch begnügen, wenn die Zuwachssteuer nicht vorhanden wäre, er würde ihn in diesem Falle also nicht um die Summe der Steuer steigern. Um die letztere erhöht sich also tatsächlich der Kaufpreis, die Steuer wird abgewälzt und belastet dauernd die Benutzer der Wohnungen.

Es handelt sich hier keineswegs um einen vereinzelt Fall; dieser Vorgang spielt sich vielmehr sehr häufig ab und er ist nur möglich infolge des starken Übergewichts, das der Urbesitzer nicht nur — wenigstens zumeist — in finanzieller Beziehung, sondern auch insofern hat, als seine Grundstücke auf die Dauer bei fortschreitender Bebauung nicht umgangen werden können.

Freilich verwahren sich die Urbesitzer dagegen, mit Bodenspekulanten verglichen zu werden. Sie haben insofern recht, als sie eigentliche Spekulation nicht treiben, d. h. sie kaufen keine Grundstücke nur mit der Absicht gewinnbringenden Wiederverkaufs. Im Endziel aber handeln sie keineswegs anders als der Spekulant, sie treiben eine Bodenverteuerung der schlimmsten Art, die leider nicht selten einer Ausbeutung der Bevölkerung gleichkommt.

6. Eine sehr interessante Darstellung über die Wirkung des Bodenspekulationsgewinnes hat der Allgemeine Mietbewohnerverein in Dresden auf der Internationalen Hygiene-Ausstellung gegeben. Auf einer Tafel bringt er an einem Beispiel rechnerisch und graphisch zur Darstellung, wie sehr Volksgesundheit und Volkswohlfahrt durch die Bodenspekulation geschädigt werden. Die „Deutsche Mieterzeitung“ teilt daraus folgendes mit:

Es handelt sich um ein Grundstück, das der Verein zu einer Zeit kaufte, als in Dresden weite Gebiete des Bebauungsplanes ermangelten und Straßen so gut wie gar nicht gebaut werden konnten, die Bodenspekulation also freie Bahn hatte. Das Grundstück, auf dessen Hinterland nur ein kleines baufälliges Haus im Werte von kaum 2000 M. stand, kostete 35 000 M. Das baufällige Hinterhaus wurde instand gesetzt und an der Straße ein neues Haus errichtet. Die Baukosten für Vorder- und Hinterhaus betragen 48 550 M.

Auf der Tafel ist nun dargestellt, wie die Wohnungsverhältnisse sich unter der Wirkung des Spekulationsgewinnes, der in dem Kaufpreis von 35 000 M. enthalten ist, gestaltet haben, und was sich andererseits hätte erreichen lassen, wenn der Baugrund zum Preise von 1 M., d. h. dem Werte gärtnerisch benutzten Landes, erworben worden wäre. Bei der Gegenüberstellung dieser zwei Fälle ergibt sich einmal, daß ohne Spekulationsgewinn um 29,1% billiger hätte vermietet werden können. Man hätte aber auch andere Möglichkeiten gehabt, die Wohnungsverhältnisse günstiger zu gestalten. Ohne den Aufschlag der

Bodenspekulation würde sich die Wohnfläche im Vorderhaus fast um die Hälfte, im Hinterhaus um ein Sechstel haben erhöhen lassen, die Zahl der Mietparteien hätte von 17 auf 12 verringert werden, und es würde außerdem noch eine Mietzinsermäßigung im Hinterhaus um ein Sechstel haben eintreten können. Ohne den Spekulationsgewinn hätte sich — eine dritte Möglichkeit — die starke Ausnutzung des Grund und Bodens vermeiden lassen. Das Hinterhaus hätte weggelassen, die jetzt mit dem Hinterhaus bebaute Fläche als Kinderspielplatz und für Gärten nutzbar gemacht, die Zahl der Mietparteien von 17 auf 11 herabgesetzt und trotz alledem der Mietzins noch um fast den vierten Teil verringert werden können. Schließlich wäre bei einem Baulandpreis von 1 M. noch die Möglichkeit gewesen, die Zahl der Mietparteien auf acht zu vermindern, die Wohnungen um fast die Hälfte größer zu machen, und den jetzt mit dem Hinterhaus bebauten Platz gärtnerisch auszunutzen, und trotz alledem würden die Mieten für die Wohnungen nur um eine Kleinigkeit höher sein. Die verderbliche Wirkung des Bodenspekulationsgewinnes geht aus diesen Gegenüberstellungen klar hervor. Der Gewinn bewirkt, daß Grund und Boden stärker ausgenutzt werden und die Bewohner also enger zusammenwohnen müssen, ohne daß dabei eine Verminderung des Mietpreises eintritt.

Auf der Tafel ist dann weiter in Zahlen und graphisch zur Darstellung gebracht, in welchem Verhältnis der Spekulationsgewinn zum Baustellenpreise, zum Gesamt-Kapitalaufwande und zum Mietzins steht.

Da der Boden vor der Bebauung sandiges Heidefeld war, das eine gärtnerische Ausnutzung nicht gestattete, so ist er mit 1 M. ziemlich hoch eingestellt. Trotzdem macht der natürliche Wert der Baustelle mit Straßenland nur 1,82% des Baustellenpreises aus. Die Straßenbaukosten ergeben 6,06% des Baustellenpreises. Der Spekulationsgewinn beträgt demnach 92,12% des Baustellenpreises.

Im Gesamtkapitalaufwande sieht man die analoge Wirkung des Bodenspekulationsgewinnes. Verschwindend klein ist der natürliche Wert der Baustelle mit Straßenland: 0,8%. Die Straßenherstellungskosten betragen 2,4%. Demgegenüber steht der Spekulationsgewinn mit 37,3%, während die Baukosten 59,5% ausmachen.

Endlich findet auch im Mietzinse die schädliche Wirkung des Spekulationsgewinnes ihre Bestätigung. Er erreicht hier die enorme Höhe von rund 30%, d. h.: Jeder Mieter einer Wohnung in einem Hause wie dem hier behandelten zahlt ein Drittel seiner Miete als Zinsen für die Bodenspekulationsgewinne früherer Zeit, oder mit anderen Worten: Zahlt ein Mieter 266 M. Miete, so zahlt er wirklichen Mietzins 187 M., entrichtet aber außerdem in seiner Miete 79 M., die in der Hauptsache eine Verzinsung der Gewinne darstellen, die beim Handel mit diesem Grundstück früher eingeheimst wurden.

F. Terraingesellschaften.

Ein wichtiger Faktor auf dem Grundstücksmarkte sind die Terraingesellschaften. Die Meinung aber, daß die Träger der ungesunden Bodenspekulation fast ausschließlich die Terraingesellschaften seien, erscheint nicht zutreffend. Es werden hier Vorgänge in einigen Großstädten, wie Berlin, Dresden und München, verallgemeinert. Namentlich in Berlin ruht allerdings das Bodengeschäft anscheinend fast nur in den Händen solcher Gesellschaften und es hat wohl in keiner anderen Stadt eben zu solchen Auswüchsen geführt wie in Berlin.

Einige Gesellschaften, wie die Süddeutsche Immobiliengesellschaft in Mainz, beschränken sich nicht auf eine Stadt, suchen vielmehr ihre Tätigkeit auf eine Anzahl Städte auszudehnen.

Die Terraingesellschaften in Berlin betreiben ihr Geschäft zumeist in der Form von Aktiengesellschaften. Sie kaufen entweder große Ländereien, von denen sie glauben oder vielleicht schon genau wissen, daß sie demnächst zur Stadterweiterung dienen sollen, oder sie gründen einen neuen „Villenort“, wenn sich günstige Verkehrsgelegenheit nach dem Zentrum bietet. Eine andere Art dieser Gesellschaften setzt sich aus Grundstücksbesitzern zusammen, die ihren Besitz in die Gesellschaft einbringen. Oder ein einzelner Besitzer größerer Flächen bedient sich dieser Gesellschaftsform, um die Verwertung seines Besitzes betreiben zu können, ohne mit seinem Namen hervortreten zu müssen. So soll nach ESCHWEGE die „Zehlendorf-West-Aktiengesellschaft“ nur die juristische Form sein, in der ein Großgrundbesitzer seinen umfangreichen Terrainbesitz zu verwerten sucht.

Die Abschätzung des Geländes bei Einbringung in die Gesellschaft unterliegt vollständig dem Ermessen der Gründer, die Folge davon ist, daß dasselbe von vornherein hoch bewertet ist. Aufgabe der Gesellschaft ist es nunmehr, nicht nur diese Wertbemessung zu realisieren, sondern wenn möglich noch zu steigern. Nach ESCHWEGE wurde z. B. das Gelände, welches die Basis der Allgemeinen Boden-Aktien-Gesellschaft in Berlin bildet, einer viermaligen Umgründung unterworfen, ehe die Aktien für das Publikum reif wurden. Durch diese lediglich auf dem Papier vorgenommenen Transaktionen soll der Buchwert des betreffenden Geländes allmählich von 2 auf 12 Mill. M. erhöht worden sein.

Die Aktionäre erhalten als Gegenwert für den auf einer solchen ganz willkürlichen Schätzung beruhenden Wert ihrer Grundstücke Aktien, die sie möglichst schnell weiter zu verkaufen suchen. Gelingt ihnen dies, so haben sie den übertriebenen Wert für sich bereits in Kapital umgesetzt, noch ehe an eine Bebauung des Geländes zu denken ist. Sind die Aktien erst bei der Börse zugelassen, so ist ihr Verkauf in der Regel nicht schwierig, es sollen sogar Terrainaktien lange Zeit sehr begehrte Kaufobjekte gewesen sein, weil der rapide Bevölkerungszuwachs der Reichshauptstadt wie auch anderer Großstädte zu der Hoffnung auf ein starkes Steigen der Bodenpreise berechtigte.

Die Käufer der Aktien haben hierbei allerdings nicht bedacht, daß die Gesellschaftsgründer diesen Zuwachs bereits bei ihren Schätzungen der Grundstücke in Rechnung gezogen haben, wie sie überhaupt zumeist den Entwicklungsgang der Gesellschaft gar nicht kennen.

Lassen sich nun die übertriebenen Wertbemessungen nicht realisieren, so tragen den Verlust die Inhaber der Aktien, während der ehemalige Grundstücksbesitzer und Mitgründer der Gesellschaft abseits steht und ihn Verluste nur noch insoweit treffen können, als er noch im Besitze von Aktien ist. Eigentliche Verluste erleidet er dabei ja überhaupt nicht, nur seine Schätzungen werden durch die Macht der Verhältnisse auf eine etwas gesündere Grundlage gestellt.

Tatsächlich hat sich in Berlin in den letzten Jahren im Immobiliengeschäft eine stetig rückschreitende Bewegung gezeigt, was am deutlichsten in dem Kursrückgang der Aktien der Terraingesellschaften zum Ausdruck kommt. Nach Veröffentlichungen des Berliner Tageblattes im Jahre 1912 hatten 20 Terraingesellschaften, von denen 19 ihre Aktien in den Jahren 1903—1908 und eine 1896 an der Berliner Börse eingeführt hatten, Kursverluste zu verzeichnen, die zwischen 20 und 151% schwankten; bei zwei Gesellschaften mußten Sanierungen vorgenommen werden. Die Gründe für diese Erscheinungen werden als einheitliche bezeichnet, ebenso wie die Erscheinungen selbst. Die Gründer der Gesellschaften und die Emittenten der Aktien haben vielfach zu reichlich verdienen wollen und haben in allzu optimistischer Weise Aussichten eskomptiert, die sich nachher nicht oder nicht in dem erwarteten Umfange erfüllten.

Das Geschäftsgebaren von Terraingesellschaften der hier geschilderten Art bringt Schädigungen der Allgemeinheit nach mehreren Richtungen mit sich. Einmal werden die Bodenpreise in einer durchaus ungesunden Weise in die Höhe getrieben und wenn die vorgenommenen Schätzungen auch nicht in allen Fällen aufrecht erhalten werden können, so bleiben die Preise in der Regel trotzdem so hoch, daß die Erstellung von kleineren Häusern und von Wohnungen mit mäßigen Mietpreisen ausgeschlossen ist. Andererseits haben die Käufer der Aktien infolge des Kurssturzes erhebliche Verluste zu erleiden.

Ein weiterer Vorwurf wird gegen die Terraingesellschaften insofern erhoben, als sie vielfach den Zweck verfolgen, die Stempel und sonstigen Gebühren bei Grundstücksveräußerungen zu umgehen. Wenn es sich z. B. um den Ankauf von Grundstücken handelt, so wird kein Kaufvertrag abgeschlossen, der Verkäufer bildet vielmehr mit dem Käufer eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Der Wert seines Grundstücks stellt seinen Geschäftsanteil dar, den er nun seinerseits weiterverkaufen kann. Der Erfolg ist, daß sowohl der Umsatzstempel gespart wird als auch eine etwaige Wertzuwachssteuer.

Die Terraingesellschaften, die sich in dieser Weise betätigen, handeln damit gegen das Interesse der Allgemeinheit. Es wäre die Frage aufzuwerfen, ob diesem Verfahren nicht durch Maßregeln der Aufsichtsbehörden entgegengetreten werden könnte.

So gut wie unsoliden Baufirmen die Ausübung ihres Gewerbes auf Grund der Gewerbeordnung untersagt werden kann, sollte ein ähnliches auch gegenüber derartigen Terraingesellschaften möglich sein. Läßt ihre Tätigkeit erkennen, daß es ihnen nur auf eine möglichste Hinaufschraubung der Bodenpreise oder auf Umgehung von Steuer- oder Stempelzahlung ankommt, so müßte durch verwaltungsrechtliche Maßregeln ihre Auflösung erzwungen werden können. Bieten hierzu die gegenwärtigen gesetzlichen Bestimmungen keine Handhaben, so müßten solche eben geschaffen werden. Als Gesellschaften in diesem Sinne wären alle in irgend einer gesellschaftlichen Form vorhandenen Vereinigungen zu verstehen, gleichgültig ob gewöhnliche Handelsgesellschaften, Gesellschaften mit beschränkter Haftung oder Aktiengesellschaften, Genossenschaften oder eingetragene Vereine.

Freilich ist nicht zu verkennen, daß sich die übermäßige Preisverteuerung bei allen diesen Vereinigungen leicht verschleiern läßt. Es müßten den Aufsichtsbehörden also schon ziemlich weitgehende Vollmachten zur Anstellung von Ermittlungen gegeben werden. Namentlich müßten sie in der Lage sein, die Einbringungen der einzelnen Gesellschafter auf ihren wirklichen Wert hin zu prüfen. Voraussetzung für ein behördliches Vorgehen wäre, daß die Gesellschaften Preise forderten, deren Höhe ganz außerhalb des Rahmens einer realen Berechnung liegt.

Es müßte den Aufsichtsbehörden auch die Befugnis gegeben sein, beim Zusammenarbeiten der Terraingesellschaften mit notorisch unsoliden Baufirmen eine entsprechende Nachprüfung der Wertbemessungen vorzunehmen.

Zur Ausübung derartiger Aufsichtsbefugnisse müßten den Behörden sachverständige Beiräte beigegeben werden, namentlich solche aus technischen und wirtschaftlich-sozialen Kreisen.

Es ist freilich nicht zu verkennen, daß die praktische Durchführung ihrer Aufgabe den Behörden große Schwierigkeiten bereiten würde und daß sie mit vielen versteckten Widerständen zu rechnen hätten. Indessen kommen hier Fragen von so großer wirtschaftlicher und sozialer Bedeutung in Betracht, daß trotzdem in der bezeichneten Richtung vorgegangen werden müßte. Denn es handelt sich dabei um durchaus gemeinschädliche Erscheinungen, die im all-

gemeinen Interesse zu bekämpfen sind und die auch ihres unproduktiven Charakters wegen keine Rücksichtnahme verdienen. Denn eine Tätigkeit, die nur darauf ausgeht, zugunsten einzelner die Gesamtheit schwer zu benachteiligen und sich in nahezu müheloser Weise Vorteile zu verschaffen, ist ein so außergewöhnlicher Vorgang, daß sie nicht entfernt in Vergleich zu anderer gewerblicher Tätigkeit gestellt werden kann.

Es ist indessen nicht angängig, die Terraingesellschaften in ihrer Gesamtheit derartiger unlauterer Manipulationen zu bezichtigen.

Die Schilderung, die CONERT von den sächsischen Terraingesellschaften gibt, läßt deren Tätigkeit jedenfalls in einem viel günstigeren Lichte erscheinen, als diejenige der obengenannten Berliner Gesellschaften.

Danach beweist die Geschichte der sächsischen Terraingesellschaften, daß das Urbarmachen rohen Landes und seine Umwandlung in Bauland ein Unternehmen ist, das man auf die Dauer als einziges Arbeitsgebiet schwer betreiben kann, ohne Verluste zu erleiden. Die Gesellschaften beschränken sich demnach in der Regel nicht auf die Aufschließung von Grund und Boden, sondern betreiben auch noch andere Geschäfte, führen selbst Bauten aus, beschaffen Hypothekarkredit, beschäftigen sich mit Herstellung und Verkauf von Baumaterialien, beteiligen sich an ähnlichen Gesellschaften usw.

Das Dresden der letzten 40 Jahre ist zum größten Teil das Werk von Terraingesellschaften. Das von ihnen aufgeschlossene Land bildet einen kaum einmal auf kurze Strecke unterbrochenen Ring, in den sich Enklaven von Einzelspekulanten, von Staat und Stadt, von Privaten usw. einschieben. Das ihnen einst gehörige Gelände bildet jetzt die bevorzugtesten Wohnviertel der sächsischen Residenzstadt.

In Leipzig liegen die Verhältnisse ähnlich. Die größte und bedeutendste Terraingesellschaft ist dort nach CONERT die Leipziger Immobiliengesellschaft. Die Spuren ihres Wirkens findet man in den verschiedensten Gegenden der Stadt wie der Vororte. Alle ihre Unternehmungen seit Aufnahme ihrer Tätigkeit im Jahre 1872 liefen darauf hinaus, daß sie entweder Aufgaben, von denen sie glaubte, daß sie über kurz oder lang an die Stadt herantreten würden, unaufgefordert so weit vorbereitete, daß sie der Rat nur abzunehmen und weiterzuführen brauchte, oder daß sie auf Ersuchen des Rats ähnliche Schritte unternahm, bisweilen auch die Ausführung noch unterstützte.

Mehrere Terraingesellschaften Sachsens arbeiteten in Chemnitz und einigen kleineren Städten mit mehr oder weniger gutem Erfolg.

„Überschaut man die Lage des Grundbesitzes der sächsischen Terraingesellschaften,“ schreibt CONERT, „so findet man, ihr Areal liegt in oder in der Nähe der größten Städte, und zwar je industriereicher im Verhältnis zur Größe eine Stadt ist, desto intensiver wirkt die gesellschaftliche Terrainspekulation. In Leipzig, das mehr Handelsstadt ist wie Dresden, ist die Terrainspekulation auch ausgeprägter. Chemnitz und Plauen sind reine Industriestädte, deshalb wirken dort Terraingesellschaften, während z. B. in Bautzen und Zittau keine Aktiengesellschaften existieren. Bemerkenswert bleibt dabei immer noch, daß in Plauen, wo in den letzten Jahrzehnten die Terrainspekulation sehr intensiv arbeitete, doch verhältnismäßig wenig Aktiengesellschaften tätig waren.“

Darauf, daß die Preise für die fertigen Baustellen durch die hohen Forderungen der Urbesitzer sehr ungünstig beeinflußt werden, weist CONERT ebenfalls hin.

Wie sich die Preise der Baustellen nach Maßgabe der zur Baureifmachung des Geländes erforderlichen Aufwendungen berechnen, wird auf Grund einer

Aufstellung nachgewiesen, die einer Arbeit des Statistischen Amtes in Breslau entnommen ist.

	Pro Quadratmeter
Das Land wird gekauft zu	6,00 M.
Ein Drittel desselben ist für die Straße bestimmt und unentgeltlich abzutreten. Der Erstehungswert des Restes ist daher um 50% höher anzusetzen, d. h. auf	9,00 „
Das Land liegt dann 10 Jahre zinslos, die Selbstkosten betragen also zum Schluß etwa	13,50 „
Die Straßen werden angelegt; durch die entstehenden Ausgaben steigen die Ausgaben etwa um 4,5, d. h. auf	18,00 „
Das Land liegt wieder im Mittel 5 Jahre zinslos, und es betragen die Selbstkosten alsdann	22,00 „

Diese Berechnung hat auch anderwärts Gültigkeit und zeigt jedenfalls, daß von den Spekulationsgewinnen der Terraingesellschaften immer große Summen abgehen für Unkosten, durch deren Aufwendung das Gelände erst verkaufsfähig wird.

Eine Terraingesellschaft, die Bodenhandel treibt, indem sie Grundstücke zusammenkauft, sie parzelliert und baureif macht, um sie dann mit Gewinn wieder zu verkaufen, übt damit eine volkswirtschaftlich nützliche Tätigkeit aus. Ihr ganzes Geschäft ist natürlich zumeist auf Spekulation aufgebaut, da sie in der Regel nicht von vornherein weiß, ob sie Reflektanten für ihre Grundstücke findet. Es kann nicht Aufgabe der Wohnungsreform sein, diese Tätigkeit zu unterbinden oder zu bekämpfen, um so weniger als eine spekulative Tätigkeit beim Ausbau der Städte gar nicht zu vermeiden, sondern im Gegenteil notwendig ist, um den Wohnungsbedarf zu befriedigen.

Die Verteuerung des Grund und Bodens ist keine Erfindung der Terraingesellschaften, sie liegt im ganzen Wesen der gegenwärtigen Einrichtungen für die Bodenaufteilung, die Stadterweiterung und die Bodenverschuldung. Will man diese Verteuerung verhindern, so erreicht man das keineswegs durch eine Bekämpfung der Terraingesellschaften. Ein solcher Kampf ist nur gegen jene an Unlauterkeit grenzenden Geschäftshandhabungen gerechtfertigt. Soweit sie sich solcher nicht schuldig machen, sind die Terraingesellschaften als berechnete Glieder im wirtschaftlichen Organismus zu betrachten.

Aber es muß versucht werden, jene Einrichtungen gesetzlicher oder verwaltungsrechtlicher Art anders zu gestalten, um einer Ausbeutung der Allgemeinheit durch übertriebene Bodenpreise vorzubeugen.

G. Bodenpreise.

Eine irgendwie zuverlässige Statistik über Höhe und Bewegung der Bodenpreise gibt es nicht. Die behufs Ermittlung der Bodenpreise in der Literatur vielfach geübte Methode, wonach sie ermittelt werden unter Zugrundelegung der Kaufpreise bebauter Grundstücke und als Bodenpreis der Betrag angenommen wird, der nach Abzug des Schätzwertes der Gebäude übrigbleibt, hat mancherlei Bedenken, da derartige Schätzungen oftmals erheblich voneinander abweichen. Zuverlässiger erscheint es, die reinen Bodenpreise zu ermitteln, sei es durch Schätzung des Bodens oder unter Zugrundelegung von Verkäufen. Wenn natürlich auch damit der Bodenpreis des sämtlichen in den betreffenden Lagen vorhandenen Geländes keineswegs feststeht, so kommen doch die auf diese Weise gewonnenen Zahlen der Wirklichkeit zweifellos am nächsten. Bei den von dem Verfasser direkt vorgenommenen Ermittlungen ist deshalb die letztere Methode gewählt worden.

Freilich ist auch hierbei zu berücksichtigen, daß die Verhältnisse und Voraussetzungen, unter denen die Normierung der Preise erfolgen kann, schon inner-

halb der einzelnen Orte außerordentlich verschieden ist, und natürlich Vergleiche von einer Stadt zur anderen demzufolge kaum möglich erscheinen.

Die außerordentlichen Verschiedenheiten ergeben sich aus nachfolgender, aus dem Statistischen Jahrbuch deutscher Städte, 18. Jahrgang, entnommenen Übersicht über die Preise, die von Städten beim Ankauf (a) von unbebauten und beim Verkauf (b) von unbebauten städtischen Grundstücken pro Quadratmeter erzielt worden sind. Die Städte sind in der Tabelle nach der Größe des Durchschnittspreises für erworbene Grundstücke geordnet.

	a	b		a	b
Gelsenkirchen	34,9	10,2	Bielefeld	2,8	21,9
Schöneberg	25,7	28,5	Düsseldorf	2,8	13,9
Elberfeld	22,1	94,9	Dortmund	2,7	34,9
Chemnitz	20,9	10,7	Ludwigshafen	2,7	—
Kiel	20,0	5,1	Oberhausen	2,7	—
Coblenz	19,4	15,5	M.-Gladbach	2,5	14,9
Neukölln	18,9	130,3	Cöln a. Rh.	2,3	1,8
Freiburg i. Br.	18,0	—	Hannover	2,3	35,3
Charlottenburg	15,7	44,5	Bochum	2,0	21,1
Lichtenberg	15,4	—	Mannheim	2,0	37,1
Halle a. S.	12,6	32,7	Kaiserslautern	2,1	3,7
Darmstadt	9,6	—	Mainz	1,9	38,4
Dtsch.-Wilmersdorf	9,1	—	Posen	1,8	19,1
Wiesbaden	8,9	127,6	Potsdam	1,8	19,5
Bonn	7,5	35,9	Erfurt	1,8	1,9
Cassel	7,1	7,9	Nürnberg	1,5	17,7
Stuttgart	6,7	23,0	Dessau	1,5	1,8
Offenbach	6,4	26,3	München	1,4	9,4
Linden i. H.	6,0	—	Crefeld	1,3	0,7
Braunschweig	5,0	10,5	Elbing	1,2	—
Straßburg i. Els.	5,0	34,8	Berlin	1,1	5,7
Breslau	4,8	—	Mülhausen i. Els.	1,0	15,2
Altona	4,6	29,3	Fürth	0,9	26,1
Frankfurt a. M.	4,5	24,8	Liegnitz	0,9	—
Essen a. d. R.	4,4	22,1	Mülheim a. d. R.	0,9	68,6
Beuthen (O.-Schl.)	4,2	16,3	Stettin	0,9	6,9
Spandau	4,0	16,0	Aachen	0,8	5,3
Duisburg	3,9	4,5	Augsburg	0,7	4,6
Metz	3,5	35,8	Harburg	0,7	10,3
Dresden	3,3	7,1	Brandenburg a. H.	0,5	5,8
Magdeburg	3,3	40,9	Zwickau	0,5	3,9
Danzig	3,0	1,7	Flensburg	0,3	14,4
Karlsruhe i. B.	3,0	7,8	Plauen i. V.	0,2	16,8
			Remscheid	0,2	5,2

Es ist ganz ausgeschlossen, die einzelnen Zahlen in verschiedenen Städten untereinander in irgendeine Beziehung zu setzen. Denn wenn z. B. in Gelsenkirchen die Stadt bei Geländeankauf 34,90 M. für den Quadratmeter gezahlt hat, Remscheid dagegen nur 0,20 M., so könnte man daraus vielleicht mit einigem Vorbehalt schließen, daß die Grundstückspreise in letzterer Stadt im allgemeinen geringer sind als in ersterer, aber irgendwelche Sicherheit für die Richtigkeit dieses Schlusses hat man nicht, noch weniger erscheint er aber z. B. bei einem Vergleich zwischen Berlin und etwa Schöneberg zulässig; denn ersteres hat den Quadratmeter zu 1,1 M., letzteres aber zu 25,7 M. erworben.

Eins ist aber aus dieser Gegenüberstellung zu ersehen, nämlich, daß die Verkaufspreise in der Regel viel höher sind als die Einkaufspreise. Es erklärt sich dies zwar ohne weiteres aus der Tatsache, daß die Verkäufe stets baureife Flächen, die Einkäufe dagegen Gelände betreffen, das für Jahre hinaus noch unbebaut bleibt, aber man ersieht daraus doch, daß eben der steigende Grundzug der Geländepreise überall vorhanden ist und von den Gemeinden mitgemacht wird bz. werden muß, da andernfalls die ersten Nachbesitzer den Vorteil haben würden.

Wenn auch die Bodenverteuerung besonders scharf in den größeren Städten auftritt, so ist sie doch in kleinen Städten und auch auf dem Lande durchaus heimisch. Hier kommen allerdings niedere Zahlen in Betracht, aber sonst ist der Gang der Dinge nicht viel anders als in den Städten. Das Wohnen auf dem Lande wird ebenfalls bereits durch die Preissteigerungen des Grund und Bodens verteuert.

Sind in obiger Zusammenstellung die Preise mitgeteilt, die von Städten bei eigenen An- und Verkäufen gezahlt bz. gefordert wurden, so gibt die nebenstehende Übersicht diejenigen Preise wieder, die in den betreffenden Städten im allgemeinen gefordert werden. Die Zahlen beruhen auf amtlichen Auskünften der befragten Städte.

Die Bodenpreise stufen sich hiernach in der Regel nach 3 Gruppen ab, nämlich für Gelände

- a) innerhalb der Stadt an fertigen Straßen,
- b) an der Peripherie,
- c) an projektierten Straßen.

Von Ermittlung der Preise für außerhalb der Bebauungspläne belegene Geländeflächen ist abgesehen worden, weil die Begrenzung der in die Erhebung einzubeziehenden Grundstücke nicht einheitlich zu gestalten ist und ferner die Preisunterschiede im einzelnen zu groß sind.

Zweierlei ist aus der Aufstellung sofort zu erkennen, nämlich einmal, daß in der Regel die Bodenpreise um so höher sind, je näher sie am Zentrum der Stadt liegen (was an sich natürlich ist), zweitens daß die in dieser Richtung sich vollziehende Steigerung eine sprunghafte ist. Fast sämtliche Zahlenreihen bestätigen diese Beobachtung, besonders geschieht dies u. a. bei den mitgeteilten Zahlen aus Cassel, Dortmund, Dresden, Elberfeld, Essen, Hagen, Haspe, Kiel und Minden.

Die Preise an sich betrachtet sind im einzelnen geradezu erstaunlich. In Dortmund, Dresden, Elberfeld, Essen, Kiel betragen sie an fertigen Straßen innerhalb der Stadt zum Teil 1000 M. und mehr. Auch die Minimalpreise sind in diesen Lagen, z. B. Dortmund (140 M. das Quadratmeter), Dresden (300 M.), Frankfurt a. M. (250 M.) ungeheuerlich hoch zu nennen. Die Preise in den Außenbezirken an der Peripherie der Städte haben in einer Anzahl Städte, wie Charlottenburg, Dortmund, Dresden, Frankfurt a. M., Freiburg i. Br., Mannheim, Deutsch-Wilmersdorf gleichfalls eine enorme Höhe erreicht und dies gilt auch bezüglich der Preise, die für Gelände gezahlt werden, das zwar schon in den Bebauungsplan einbezogen ist, dessen Aufschließung aber noch in der Ferne liegt, also Flächen, die vorläufig nur landwirtschaftlich ausgenutzt werden können. Die Tatsache, daß nach dem Bebauungsplan die betreffenden Grundstücke an Straßen liegen sollen, bewirkt also bereits verhältnismäßig hohe Preise, die z. B. in Charlottenburg auf 57—148 M., in Essen auf 7—35 M., in Freiburg i. Br. auf 20—40 M., in Gießen auf 20—30 M., in Halle auf 12—30 M., in Deutsch-Wilmersdorf auf 20—100 M. beziffert werden.

Bodenpreise für das Quadratmeter im Jahre 1910—1911.

Lfd. Nr.	Stadt	Innerhalb der Stadt an fertigen Straßen	An der Peripherie	An projektierten Straßen
		M.	M.	M.
1.	Beckum	4	1	—
2.	Bielefeld	18—40	6—18	4—8
3.	Buer	6—300	2—15	—
4.	Cassel	50—600	5—30	2—10
5.	Charlottenburg	99—463	24—56	57—148
6.	Cottbus	20—60	5—7	2—30
7.	Crefeld	15—52	8—36	6—25
8.	Danzig	45—85	7—25	6—70 ¹⁾
9.	Dortmund	140—1400	30—50	5—10
10.	Dresden	300—1500	50—80	—
11.	Düren	10—75	8—12	6—8
12.	Elberfeld	40—1000	10—40	bis 5
13.	Elbing	20—35	3—8	—
14.	Erfurt	40—200	12—40	8—20
15.	Essen	40—2000	14—70	7—35
16.	Frankfurt	250—500	40—100	—
17.	Freiburg i. B.	40—60	35—50	20—40
18.	Friedberg i. Hessen	10—20	4—5	7—10
19.	Fulda	10—100	3—6	8—15
20.	Gießen	15—200	20—30	20—30
21.	Gelsenkirchen	20—250	5—10	3—10
22.	Glogau	30—40	—	4—20
23.	Hagen	50—350	20—40	3—15
24.	Halle	60—200	2—8	12—30
25.	Haspe	40—80	10—30	4—5
26.	Hechtsheim	3—6	1—1,50	1,50—2
27.	Heilbronn a. N.	25—60	10—25	3—10
28.	Iserlohn	50—300	10—20	3—10
29.	Kiel	50—1000	15—25	5—12
30.	Mannheim	80—150	25—100 ²⁾ 8—35 ³⁾	5—20
31.	Metz	—	15—30	5—20
32.	Minden	60—100	18—20	5—6
33.	Mülheim a. Ruhr	15—200	7—15	3—7
34.	Offenbach	40—60	20—30	6—15
35.	Osterfeld	15—150	2,50—20,00	5—30
36.	Osnabrück	8—30	3—10	—
37.	Potsdam	23—40	10—30	8—20
38.	Saarbrücken	40—100	7—25	—
39.	Schöneberg ⁴⁾	—	—	—
40.	Schwelm	15—30	8—15	—
41.	Siegen	9—23	5,50—11,00	2,60—4,20
42.	Soest	10—90	4—6	1—3
43.	Sorau	8	2—6	—
44.	Tilsit	10—15	6—10	5—8
45.	Wanne	14—50	3—7	3—7
46.	Wermelskirchen	2,50—28	1,20—1,50	—
47.	Deutsch-Wilmersdorf	90—228 ⁵⁾	45—70 ⁶⁾	20—100
48.	Worms	12—51,20	6,40—12	2,40—6,40

1) In der inneren Stadt.

2) In den älteren Vorstädten.

3) In den eingemeindeten Vorstädten.

4) Der Preis wird auf 1700—2700 M. die Quadratrute angegeben.

5) Bei geschlossener Bauweise mit 5 Geschossen.

6) Bei offener Bauweise mit 4 Geschossen.

STREHLOW berechnet, daß der Wert des Bodens der Stadt Oberhausen seit dem Beginne der Industrialisierung Ende der 60er Jahre bis heute von rund 3 Millionen auf stark 100 Mill. M. angewachsen ist. Ähnlich liegen die Verhältnisse auch in den anderen großen und in den Industriestädten.

Bodenpreise im Auslande.

Es erschien von Interesse, einmal in größerem Umfange die Bodenpreise festzustellen, die in anderen Kulturländern gezahlt werden, um daraus einen Anhalt zu gewinnen, wie Deutschland im Vergleich zum Auslande in dieser Beziehung gestellt ist. Selbstverständlich ist es nicht angängig, die Zahlen in den Städten des Inlandes und des Auslandes ohne weiteres miteinander in Vergleich zu setzen, eben weil die Verhältnisse hierzu viel zu verschiedenartig sind, vielmehr soll nur ermittelt werden, wie im ganzen genommen die Bodenpreise als wirtschaftlicher Faktor zueinander stehen. Zu diesem Zwecke wurde an eine Anzahl unterrichteter Persönlichkeiten in Großstädten des Auslandes eine entsprechende Anfrage gerichtet, und es sind in dankenswerter Weise mehrere Antworten eingelaufen. Im nachstehenden ist deren Inhalt wiedergegeben:

I. Norwegen.

Christiania (1901: 225 677 Einwohner). Die Bodenpreise betragen:

- a) Im Zentrum der Stadt 100—500 K (112,5—562,5 M.) für das Quadratmeter;
- b) im Mittelpunkt der Stadt 30—60 K (33,75—67,5 M.) für das Quadratmeter.

Für Grundstücke, die sich zu Mietwohnungen eignen, im Westen der Stadt 10—25 K (11,25—28,12 M.) und im Osten 5—10 K (5,62—11,25 M.).

II. Österreich - Ungarn.

A. Wien. Über die Grundstückspreise in Wien sind interessante Daten in den „Statistischen Mitteilungen“ (herausgegeben von der Statistischen Zentralkommission in Wien), Jahrgang 1 Nr. 5 vom 1. März 1912 veröffentlicht. Sie würden durch Vermittlung der Zentralstelle für Wohnungsreform in Wien zur Verfügung gestellt und beruhen auf den vorsichtigen Schätzungen eines hervorragenden Wiener Hypotheken-Kredit-Instituts. Die Preise verstehen sich ohne Berücksichtigung einer qualifizierten Steuerfreiheit, unter welcher im Gegensatz zur normalen Steuerfreiheit (12 Jahre) die 18—24jährige Steuerfreiheit zu verstehen ist, die nur besonderen Kategorien von Gebäuden zugute kommt. Die Preise entsprechen also den normalen Verhältnissen und können deshalb als marktgängig bezeichnet werden.

Aus der sehr umfangreichen Aufstellung, die Schätzungen für jede Straße enthält, seien einige herausgegriffen.

Im XXI. Bezirk werden große Grundstückkomplexe, die gegenwärtig als Kulturgründe einen Wert von ca. 2000 K das Hektar repräsentieren, von der Spekulation um 16—18 000 K das Hektar = 1,36—1,53 M, das Quadratmeter angekauft.

Das Quadratmeter Gelände kostete danach:

Straße bz. Stadtteil	1890		1900		1910	
	K	M.	K	M.	K	M.
I. Bezirk.						
Graben (Westseite) . . .	1300	1105	16—1700	1360—1445	17—1800	1445—1530
„ (Ostseite) . . .	900	765	1300	1105	15—1600	1275—1360
Kaiser-Wilhelm-Ring	300—330	256—280	400	340	400—450	340—380
Kärtnering (inn. Seite)	340	289	440—500	374—425	500—600	425—510
„ (äuß. „) . . .	300	255	400—450	340—380	480—550	338—468
Opernring	300—350	255—295	400	340	400—450	340—380
Pestalozzigasse . . .	230	196	300	255	330	280
Stefansplatz (in der Verlängerung der Kärtnerstraße) . .	1440	1224	2000—2200	1700—1870	2700	2295
Ders. (übriger Teil) .	500	425	600—700	510—595	700—800	595—680
Stubenring	300	255	400	340	500	425
Rathausstraße	260	221	280	238	300	255
II. Bezirk.						
Praterstraße	250	212,50	350—400	295—340	350—420	290—360
Schüttaus und andere Straßen	4	3,40	12—15	10—12,75	25	21,25
VII. Bezirk.						
Mariahilfer Straße . .	200—330	170—280	300—580	255—493	350—800	295—680
XII. Bezirk.						
Meidling (Hauptstr.) .	20—25	17—21,25	30—50	25—42,5	40—70	34—60
Altmandsdorf	1—6	0,85—5,10	6—12	5,10—10,20	10—25	8,50—21,25
XVI. Bezirk.						
Ottakring (Ottakringstraße)	18—40	15,3—34	40—60	34—51	80—100	68—85
XXI. Bezirk.						
Floridsdorf	10—15	8,5—12,75	20—30	17—25,5	50—60	42,5—51

B. Budapest (732 000 Einwohner 1901). Die Preise für Bauland variieren von 10—20 M. das Quadratklaster = rund 2,40—4,80 M. das Quadratmeter — an der Peripherie der Stadt, bis zu 12 000 K die Quadratklaster = rund 2800 M. das Quadratmeter im Zentrum.

C. Prag (1900: 475 000 Einwohner einschl. Vororte). Die Bodenpreise betragen:

- Im Stadtzentrum 2000 K und mehr die Quadratklaster (= 3,59 M. das Quadratmeter) oder 471,75 M. das Quadratmeter;
- in den sonstigen Lagen der inneren Stadt, je nachdem die Grundstücke mehr oder weniger gegen die Außenbezirke zu liegen: 800—1000 K die Quadratklaster = 189—236 M. das Quadratmeter;
- an der Stadtgrenze der inneren Stadt ca. 500 K die Quadratklaster = 118 M. das Quadratmeter;
- in den Außenbezirken, den Wohnstätten der Arbeiterbevölkerung, und zwar
 - im Osten der Stadt 40—100 K die Quadratklaster = 9,40—23,60 M. das Quadratmeter,
 - noch weiter hinaus, ca. 1 $\frac{1}{4}$ Gehstunde, 30—40 K die Quadratklaster = 7—9,40 M. das Quadratmeter,
 - im Norden der Stadt, $\frac{1}{2}$ Gehstunde vom Stadtinnern entfernt, 200 K die Quadratklaster = 47,20 M. das Quadratmeter.

4. daselbst 1 Stunde Gehweg 80—100 K die Quadratklafter = 18,9—23,60 M. das Quadratmeter,
5. im Süden der Stadt, $\frac{3}{4}$ Stunde Gehweg vom Zentrum entfernt, 2 bis 300 K die Quadratklafter = 47,20—70,80 M. das Quadratmeter,
6. daselbst $1\frac{1}{4}$ Stunde Gehweg entfernt: 50—120 K die Quadratklafter = 11,80—28,30 M. das Quadratmeter,
7. im Südwesten der Stadt, ca. $1\frac{1}{4}$ Stunde Gehweg vom Stadttinnern entfernt, 80—100 K die Quadratklafter = 18,9—23,60 M. das Quadratmeter.

D. Krakau (1900: 92 000 Einwohner).

- a) Im Hauptzentrum (innere alte Stadt): 1000—2000 K die Quadratklafter = 236—471,75 M. das Quadratmeter;
- b) im mittleren Teile der Stadt 300 K die Quadratklafter = rund 70 M. das Quadratmeter;
- c) in den äußeren Bezirken 60—100 K die Quadratklafter = 14,10 bis 23,60 M. das Quadratmeter.

III. Rußland.

A. Riga (500 000 Einwohner). Die Preise für Bauland, sowie für Material und Arbeit sind bei der in der Stadt seit der Revolution 1905/06 herrschenden wirtschaftlichen Krisis sehr schwankend. Die nachfolgenden Preisangaben sind daher nicht als feststehende Normen, sondern nur als ungefähre Mittelwerte anzusehen. Durch das rapide Anwachsen der Stadt (Riga zählte 1897 gegen 300 000 Einwohner und hat jetzt ca. $\frac{1}{2}$ Million) und der damit verbundenen starken Nachfrage nach Wohnungen (namentlich kleinen und mittelgroßen) sind die Bodenwerte, wie auch die Baupreise und die Mieten bedeutend in die Höhe gegangen, bis um das Doppelte in 15 Jahren, so daß man gegenwärtig in Riga sehr teuer wohnt. Die Bodenpreise betragen:

1. Innerhalb der Stadt (Vorstädte) 50—100 Rbl. den Quadratfaden (4,55 qm) = 23,75—47,50 M. das Quadratmeter;
2. außerhalb der Stadt (Peripheriebezirk) 2,40—4,80 M. das Quadratmeter.

B. u. C. Warschau (900 000 Einwohner) und Lodz (ca. 450 000 Einwohner):

1. Im Innern der Städte 150—300 Fr. = 120—240 M. das Quadratmeter;
2. an der Peripherie 40—100 Fr. = 32—80 M. das Quadratmeter.

D. Lublin (ca. 63 000 Einwohner):

1. Im Innern der Stadt 50—68 Fr. = 40—55 M. das Quadratmeter;
2. an der Peripherie 15—23 Fr. = 12—18 M. das Quadratmeter.

E. Wlozlawek (32 000 Einwohner):

1. Im Innern der Stadt 22—38 Fr. = 17—31 M. das Quadratmeter;
2. an der Peripherie der Stadt 5—8 Fr. = 4—6,40 M. das Quadratmeter.

F. Grojek (ca. 5000 Einwohner). Preis der Grundstücke 4—8 Fr. = 3 bis 6,40 M. das Quadratmeter.

G. Piaseczno (ungefähr 2000 Einwohner; die Stadt liegt näher bei Warschau): 6—9 Fr. = 4,80—7,20 M. das Quadratmeter.

IV. Belgien.

a) Lüttich (175 000 Einwohner) und Umgebung. Nach dem Berichte des Ausschusses für Wohnungspflege wurden für Baugelände zu Arbeiterwohnungen in Lüttich und einigen Vorortgemeinden folgende Preise gezahlt:

Gemeinden	Zahl der Erwerbungen	Flächengröße qm	Kaufpreis Fr.	Durchschnittspreis für das qm Fr. = M.
Angleur	57	8 271,55	134 947,51	16,31 13,04
Ans	72	14 223,18	89 579,02	6,30 5,04
Bressoux	103	12 985,89	183 592,11	14,14 11,31
Glain	3	654,—	3 959,80	6,05 4,84
Grivegnée	78	14 792,53	96 428,32	6,52 5,22
Herstal	170	38 475,31	208 632,57	5,42 4,34
Jupille	31	5 935,06	40 797,60	6,87 5,50
Liège	312	47 838,28	486 088,15	10,16 8,13
Ougrée (Sclessin)	54	7 618,41	84 445,09	11,08 8,86
St. Nicolas	29	6 295,78	30 378,65	4,82 3,85
Tilleur	15	2 739,25	8 165,40	2,98 2,40
Vottem	35	16 086,14	31 150,30	1,93 1,54
	959	175 915,38	1 398 164,52	7,95 6,36

Das in obiger Aufstellung aufgeführte Gelände in Lüttich liegt an der Peripherie der Stadt.

Im Zentrum der Stadt schwanken die Preise zwischen 900 und 1000 Fr. Gelände, das vor 25 Jahren noch außerhalb lag, sich aber jetzt mehr dem Zentrum nähert, wurde mit 28—30 Fr. bezahlt. Als Durchschnittspreis kann in Lüttich der Preis für Gelände zu Arbeiterwohnungen auf 10—16 Fr. angenommen werden. Dabei sind die Verbindungen zu den Außenbezirken gut.

b) Für Brügge hat EBERSTADT in den Außenbezirken als mittleren Bodenpreis 8 Fr. für das Quadratmeter ermittelt, für Industriegebiete und Baustellen in der Nachbarschaft von Fabriken werden niedrigere Preise, bis etwa 4 Fr. für das Quadratmeter baureifen Landes bezahlt.

V. Schweiz.

a) Zürich (1900: 150 700 Einwohner). Das Statistische Amt der Stadt Zürich teilt folgendes mit:

Den Preisangaben liegen die Verkäufe aus den Jahren 1910 und 1911 zugrunde, wobei als Bauland im Stadttinnern auch jene bebauten Liegenschaften gezählt wurden, deren Gebäulichkeiten lediglich zum Zwecke des Abbruches gekauft worden sind. Als Bodenpreis wurde in diesen Fällen der ganze Kaufpreis betrachtet, weil der Erlös aus dem Abbruchmaterial der Häuser im Verhältnis zu der Kaufsumme meist verschwindend klein ist.

In den Jahren 1910 und 1911 wurden im Stadttinnern (Altstadt, vornehmlich Geschäftsviertel) folgende Verkäufe für Bauland abgeschlossen:

Anzahl der Verkäufe	Preis für das qm	Umgesetzte Fläche
2	100— 200 Fr.	4500 qm
5	201— 400 „	4500 „
6	401— 600 „	7100 „
2	601— 800 „	1100 „
3	801—1000 „	4200 „
2	über 1000 „	400 „

Der Durchschnittspreis für das Quadratmeter Bauland im Stadtinnern stellt sich nach diesen Verkäufen auf rund 500 Fr., also 400 M.

In den äußeren Quartieren der Stadt wurde Bauland zu folgenden Preisen gehandelt:

Anzahl der Verkäufe	Preis für das qm	Umgesetzte Fläche
2	bis 5 Fr.	1 100 qm
9	5,01—10 „	14 900 „
30	10,01—15 „	72 700 „
56	15,01—20 „	108 600 „
45	20,01—25 „	115 100 „
46	25,01—30 „	86 600 „
20	30,01—35 „	37 700 „
11	35,01—40 „	11 900 „

Weitaus die meisten Verkäufe wurden also zwischen 15,01 und 25 Fr. abgeschlossen; der mittlere Quadratmeterpreis der in dieser Preislage gehandelten 223 700 qm betrug rund 20 Fr., also 16 M. Aber auch die Verkäufe zu 10,01—15 Fr. und zu 25,01—30 Fr. umfassen verhältnismäßig große Gebiete. Diese Preise verstehen sich für aufgeschlossenes Baugelände.

Für noch nicht aufgeschlossenes Bauland stellen sich die Preise je nach der Lage und nach der Entfernung vom Stadtzentrum zum Teil erheblich tiefer; denn in den äußeren Quartieren wurde in den Jahren 1910 und 1911 noch nicht baureifes Land zu folgenden Preisen verkauft:

Anzahl der Verkäufe	Preis für das qm	Umgesetzte Fläche
9	bis 1 Fr.	70 700 qm
23	1,01— 2 „	167 400 „
14	2,01— 3 „	122 000 „
22	3,01— 5 „	120 800 „
36	5,01—10 „	140 900 „
11	10,01—15 „	104 500 „
3	über 15 „	15 500 „

Der größte Teil des umgesetzten Landes (Wiesen, Äcker, Reben usw.) galt höchstens 5 Fr., also 4 M. das Quadratmeter. Verhältnismäßig groß ist das zu 1,01—2 Fr. verkaufte Areal.

Vergleicht man die vorstehend wiedergegebenen Zahlen miteinander — immer mit dem eingangs dieses Abschnittes gemachten Vorbehalt —, so ist unschwer herauszufinden, daß gleich hohe Preise, wie sie in deutschen Städten gezahlt werden, im Auslande sehr selten sind.

Da zuverlässige Zahlen von Berlin nicht vorliegen, so ist leider eine Gegenüberstellung der Zahlen aus der österreichischen und der deutschen Hauptstadt nicht möglich. Die oben von Charlottenburg, Potsdam und Deutsch-Wilmersdorf vorliegenden Zahlen lassen aber den Schluß zu, daß in Wien, wo die Verhältnisse anscheinend ebenfalls nicht sehr günstig sind und wo ebenfalls die Mietkaserne bereits die Herrschaft angetreten hat, in den Außenbezirken die Bodenpreise gegenüber denjenigen in Groß-Berlin immerhin mäßige zu nennen sind. Zum Vergleich können hierbei nur die Preise herangezogen werden für an der Peripherie belegenes Gelände, und jedenfalls scheiden die Preise für Gelände an „projektierten Straßen“ aus, weil es sich auch bei den Wiener Angaben um Gelände handelt, das an bereits fertigen Straßen liegt.

Selbst in dem von Berlin schon weit abgelegenen Potsdam sind die Bodenpreise zum Teil höher als in den Vororten Wiens. Die Flächen aber, die man in Groß-Berlin noch zu 1,36—1,53 M. kaufen kann, dürften sehr gering sein.

Stellen wir Dresden, Prag, Budapest und Riga in Parallele, und halten uns an die Bodenpreise, die an der Peripherie dieser Städte gezahlt werden, so finden wir, daß sie betragen für das Quadratmeter in:

Dresden	50,00—80,00 M.
Prag	9,40—47,20 „
Prag (nur im Süden der Stadt)	47,20—70,80 „
Budapest	2,40—4,80 „
Riga	2,40—4,80 „

Selbst unter dem Vorbehalt, daß die Lage der Grundstücke eine sehr verschiedene sein kann, zeigen sich jedoch erhebliche Preisunterschiede zuungunsten der sächsischen Hauptstadt.

Ein weiteres Beispiel bieten Lodz und Frankfurt a. M. In ersterer Stadt betragen die Bodenpreise in den Außenbezirken 32—80 M., in Frankfurt a. M. 40—100 M.

Dortmund, Essen und Mannheim können etwa mit Kristiania, Zürich und Lüttich in Vergleich gestellt werden. Die Bodenpreise betragen an der Peripherie in:

Dortmund	30—50 M.
Essen	14—70 „
Mannheim	25—100 „
Kristiania	11—28 „
Zürich	16 „
Lüttich	8—13 „

Die Unterschiede zuungunsten der drei deutschen Städte sind in die Augen springend.

Hier bietet sich übrigens auch ein Vergleich der Preise in den äußersten (Vorort-) Bezirken und bei noch nicht aufgeschlossenem Gelände. Die Preise betragen in:

Dortmund	5,00—10,00 M.
Essen	7,00—35,00 „
Mannheim	5,00—20,00 „
Zürich	4,00 „
Lüttich	2,40—13,00 „

Die Unterschiede sind zwar nicht so groß als bei den obenbezeichneten Geländekomplexen, aber auch hier zeigt sich schon eine Abweichung zu ungunsten der deutschen Städte.

Es seien ferner folgende Städte mit Einwohnerzahlen gegenübergestellt, die zwischen 60 und 100 000 schwanken:

Freiburg i. Br.	35—50 M.
Hagen	20—40 „
Offenbach	20—30 „
Krakau	14—23,6 „
Lublin	12—18 „

Für die Industriestadt Ipswich in England, die ebenfalls in diese Größenklasse gehört, hat EBERSTADT in den äußeren Lagen für Arbeiterwohnungen Preise von 2,90 M. das Quadratmeter festgestellt.

Das Ergebnis ist immer wieder das gleiche: Die höchsten Bodenpreise zeigen die deutschen Städte.

Deutschland — das klassische Land der hohen Bodenpreise — hat an diesem Bleigewicht schwer zu tragen. Nicht nur die Bevölkerung wird davon in ihren Wohnungen getroffen, sondern ebensosehr Industrie, Gewerbe und Handel. Ja

in neuerer Zeit ist von diesem Fieber auch die Landwirtschaft schon ergriffen, wenn hier die Ursachen für die Bodenpreissteigerungen auch andere sind, als beim städtischen Boden.

Diese außerordentliche Verteuerung des Grund und Bodens und damit der Mieten setzt Deutschland gegenüber den anderen Kulturstaaten außerordentlich in Nachteil. Die Industrie hat an den sich für sie hieraus ergebenden direkten und indirekten Lasten viel schwerer zu tragen als an der ganzen sozialen Arbeiterversicherung. Nicht diese ist es, die der deutschen Industrie die Konkurrenz mit dem Auslande erschwert, sondern die künstlich in die Höhe getriebene Bodenrente, ein Krebschaden für unsere wirtschaftliche Entwicklung, im Gegensatz zu der außerordentlich segensreichen Wirkung jener Versicherung.

EBERSTADT weist mit Recht darauf hin, daß in England die auf erheblich billigeren Bodenpreisen aufgebaute Ordnung der Kapital- und Kreditverhältnisse wesentlich besser und wirtschaftsgemäßer ist, als in Deutschland. Auf diesem Gebiete, dessen jährliche Ansprüche nach Milliarden rechnen, ist eine der Ursachen der kapitalistischen Überlegenheit Englands und der Schwäche Deutschlands zu suchen.

H. Baukosten.

Bei der Höhe der Baukosten in der Wohnungsproduktion sprechen drei Faktoren mit:

1. Die Preise oder Beschaffungskosten der Baumaterialien,
2. die Baulöhne,
3. die bautechnischen bz. baupolizeilichen und die hygienischen Anforderungen an die Bauten.

Bei 1 und 2 gestaltet sich die Höhe der Kosten nach den wirtschaftlichen und sozialen Verhältnissen. Ist das Angebot an Materialien oder an Arbeitskräften groß, so sinken die Preise, im anderen Falle steigen sie. Bei Ziff. 3 kommt es darauf an, wieweit die technischen bz. baupolizeilichen und hygienischen Anforderungen an die zu erstellenden Bauten gehen.

Die für 1 und 2 zu machenden Ausgaben bilden mit den sonstigen Aufwendungen beim Bauen selbst — wie Fuhren, Wasserzuführung, Gerüstebau — die eigentlichen Baukosten, die vermehrt werden, wenn die technischen Anforderungen den Umfang der Bauarbeiten, z. B. durch starke Mauern, vergrößern oder — umgekehrt — bei geringeren technischen Anforderungen sich vermindern.

Selbstverständlich sind auch die Baukosten in ihrer Höhe sehr verschieden. Abgesehen von den schon vorbezeichneten Momenten kommt hierbei u. a. noch in Betracht die Möglichkeit günstiger Heranschaffung der Baumaterialien, die Art der Materialien selbst, die Lage des Bauplatzes, ob z. B. in ebenem Terrain, oder an Bergesabhängen, äußere und innere Ausstattung der Häuser usw. Je teurer sich die Baukosten stellen, umso höher müssen natürlich auch die Aufwendungen für Miete sein und mithin wird auch das Wohnungswesen von der Höhe der Baukosten wesentlich beeinflusst.

Wie hoch sich die Baukosten in einer Reihe von Städten stellen, zeigt die nachfolgende Zusammenstellung, bei der die Preise berechnet sind von Oberkante Kellerfußboden bis Oberkante Hauptgesims.

Für Groß-Berlin gibt ALBERT WEISS die Baukosten für Berliner Mietkasernen auf 12—15 M. an.

Baukosten pro Kubikmeter umbauten Raumes.

Stadt	1912		1905		1900	
	bei Arbeiterwohn- häusern	bei Villen u. besseren Wohn- häusern	bei Arbeiterwohn- häusern	bei Villen u. besseren Wohn- häusern	bei Arbeiterwohn- häusern	bei Villen u. besseren Wohn- häusern
	M.	M.	M.	M.	M.	M.
Breslau	14	18	13	16,75	12	15,50
Königsberg i. Pr.	18	19	16,50	17,75	—	—
Erfurt	13—15	16—20	12—14	15—19	—	—
Stettin	20	20—25	—	—	—	—
Essen (Ruhr)						
einstöckig	15,50	17,50	} 7% geringer als 1912	}	12% geringer als 1912	}
zweistöckig	15	16				
dreistöckig	14,50	14,50				
vierstöckig	14	14				
Düsseldorf	14	—	—	—	—	—
Cöln	12	16—18	—	—	—	—
Elberfeld	17	22—28	} 15% geringer als 1912		—	—
Solingen	13—15	15—20	—	—	—	—
Cassel	15	19	14	18	13,60	16
Frankfurt a. M.	15,50	18,50—24	—	—	—	—
Aachen	12,50	17	—	15 (1907)	11 (1902)	—
Trier	15—16	16—18	—	—	—	—
München	18,50—19	22—24	—	—	} 20% geringer als 1912	
Nürnberg	16—19	—	—	—	—	—
Stuttgart	17	30	—	—	16—17	24
Karlsruhe	15	20—24	—	—	—	—
Dresden	19,40—22	25—32	—	—	11,10—15,35	—
Chemnitz	16,50 (1911)	—	13,50	—	—	—
Plauen	14—15	—	—	—	—	—
Darmstadt	18,50—20	24—25	—	—	13,70—14,80 (1902)	—
Mainz	—	—	11,80—14	16,60	10,75—13,50	16,25

Einen Vergleichswert haben diese Zahlen — wie schon bemerkt — kaum, wenn sie natürlich auch erkennen lassen, daß Unterschiede zum Teil wohl nicht unerheblicher Art bestehen. Dagegen lassen die Zahlen aber mit einiger Sicherheit erkennen, daß sich auch die Baukosten in den letzten Jahren nicht unerheblich erhöht haben.

Baukosten im Auslande.

Es ist versucht worden, über die Baukosten, die im Auslande für Wohnhäuser aufzuwenden sind, einige Angaben zu erhalten. Wenn natürlich auch hier Vergleiche zwischen Ausland und Inland, oder zwischen den ausländischen Staaten untereinander nur mit größter Vorsicht angestellt werden können, so bieten doch die ermittelten Zahlen an sich einiges Interesse.

Die Baukosten für das Quadratmeter überbauter Fläche werden für Prag für Häuser mit Parterre und drei Stockwerken angegeben:

Bei Kleinwohnungen auf 260—280 K,
bei größeren Wohnungen auf 330—360 K.

Krakau. Bei Kleinwohnungen:

- a) Parterrehaus 120 K,
- b) einstöckiges Haus 180 „
- c) zweistöckiges Haus 260 „
- d) dreistöckiges Haus 360 „

Bei größeren Wohnungen:

a) Parterrehaus	160 K,
b) einstöckiges Haus	220 „
c) zweistöckiges Haus	300 „
d) dreistöckiges Haus	400 „

In Budapest stellten sich die Kosten für einen 1910/11 errichteten drei Stock hohen Bau mit Kleinwohnungen, ganz unterkellert, im Parterre teils Geschäftslokale, teils im Hochparterre Wohnungen auf 451 700 K, der Kubikinhalt beträgt von Kellersohle bis zum Hauptgesims gerechnet 24 840 cbm.

Es betragen die Baukosten für das Kubikmeter umbauten Raum 18,80 K, für das Quadratmeter überbauter Fläche 344,30 K.

In Preßburg stellen sich die Baukosten auf 17—20 K = 14,45—17 M. für das Kubikmeter umbauten Raumes bei größeren Häusern.

Aus einer Anzahl russischer Städte werden für größere Häuser mit kleinen Wohnungen folgende Zahlen angegeben:

1. und 2. Warschau und Lodz.

a) Bei Häusern mit kleinen Wohnungen 20 Fr. = 16 M. für das Kubikmeter umbauten Raumes;

b) bei Häusern mit großen Wohnungen 30 Fr. = 24 M. für das Kubikmeter umbauten Raumes.

3. Lublin: Ungefähr 18 Fr. = 14,40 M. für das Kubikmeter umbauten Raumes.

4. Wlozlawek: Ungefähr 16,50 Fr. = 13,20 M. für das Kubikmeter umbauten Raumes.

5. Grojek: Ungefähr 12—14 Fr. = 9,60—11,20 M. für das Kubikmeter umbauten Raumes.

6. Piaseczno: Ungefähr 15 Fr. = 12 M. für das Kubikmeter umbauten Raumes.

Zahlen aus Lüttich. Für ein kleines Haus mit 4 Zimmern (2 im Erdgeschoß und 2 im Obergeschoß), die Maße sind 5 : 7,96 m, bei einer Höhe des Hauses einschließlich des Fundaments von 9,87 m, stellen sich die Baukosten auf 4150 Fr. = 104 Fr. oder 83,20 M. für das Quadratmeter überbaute Fläche.

Für Christiania werden folgende Preise mitgeteilt:

a) Bei 4stöckigen Häusern mit kleinen Wohnungen (bis zu 4 Räumen) einfache Bauart, von 250 K = 280 M. für das Quadratmeter bebauter Fläche ab aufwärts;

b) bei 4stöckigen Häusern mit größeren Wohnungen (5 und mehr Räumen) besserer Ausstattung von 275 K = 308 M. für das Quadratmeter aufwärts. Die Straßenfront der Häuser hat gewöhnlich eine Höhe von 14—15 m, die freie Höhe der Etagen 3—3,20 m.

Die Baukosten für kleine Einfamilienhäuser stellen sich auf 6000 K = 6750 M. (120 K = 150 M. für das Quadratmeter), für Zweifamilienhäuser auf 8—9000 K = 9000—10 125 M. (130 K oder 146,25 M. für das Quadratmeter), bei einfacher Bauart und Ausstattung.

J. Bauordnungen.

Die Art der bautechnischen und hygienischen Anforderungen ist selbstverständlich ebenfalls von erheblicher finanzieller Wirkung. Es kommen hierbei u. a. in Betracht die Mauerstärken, Treppenbreiten, Größe der Türen und Fenster, lichte Höhe der Räume, Größe der Freiflächen, Anzahl der Aborte, die Be- und Entwässerungsanlagen, Straßenbreiten und Häuserhöhen. Alle die Forderungen, die hier maßgebend sind, werden in örtlichen Bauordnungen niedergelegt, die in der Regel auf Baugesetzen der einzelnen Bundesstaaten beruhen.

Merkwürdigerweise herrschen auf diesem Gebiete die verschiedenartigsten Anschauungen, obwohl doch die Anforderungen an Feuersicherheit und Standfestigkeit der Bauten überall gleich sein müßten und sollten. Ohne im nachstehenden auf Einzelheiten einzugehen, seien nur einige der markantesten Beispiele hier angeführt, wie außerordentlich die Bauordnungsvorschriften die Baukosten beeinflussen.

Die Stärke der Außen- und Innenmauer z. B. ist in der mannigfaltigsten Weise festgestellt. Selbst in benachbarten Bezirken findet man Unterscheidungen, die sachlich nicht zu rechtfertigen sind.

In einer vom Deutschen Verein für Wohnungsreform veranstalteten Untersuchung befinden sich darüber sehr interessante Feststellungen. Danach wird z. B. in den Landkreisen des Regierungsbezirks Wiesbaden bei Verwendung von Backsteinen gefordert, daß, vom Dachgeschoß nach unten gezählt, die verschiedenen Stockwerke eine Stärke haben müssen:

- a) Die Umfassungsmauern 25, 38, 38, 51, 51 cm;
- b) die balkentragenden Innenmauern 25, 25, 38, 51, 51 cm.

während in Gießen und Freiburg i. Br., in den Regierungsbezirken Posen und Breslau und im Königreich Bayern die Umfassungsmauern, in den Regierungsbezirken Düsseldorf und Arnberg die Innenmauern stärker sein müssen.

Hervorstechend und sachlich nur bedingt gerechtfertigt, d. h. soweit es sich um städtische oder ländliche Bezirke handelt, sind auch die großen Unterschiede hinsichtlich der lichten Höhe der Räume. Die Mindestmaße gehen von 2,60 m (auf dem Lande in Bayern), 2,25 m (bei ländlichen Verhältnissen in Sachsen), 2,50 m (in Sachsen-Weimar-Eisenach, in den Provinzen Sachsen und Brandenburg, in den Regierungsbezirken Breslau, Lüneburg und Trier, sowie auf dem platten Lande des Regierungsbezirks Düsseldorf), 2,65 m (im Regierungsbezirk Hildesheim), 2,70 m (in den Städten Bayerns und im Regierungsbezirk Cöln), 2,80 m (in den Regierungsbezirken Wiesbaden, Minden und bei offener Bauweise im Regierungsbezirk Arnberg), 2,85 m (bei städtischen Verhältnissen im Königreich Sachsen) bis zu 3 m in den geschlossenen Ortschaften der Regierungsbezirke Arnberg und Düsseldorf. Für die Baukosten ist es natürlich von außerordentlicher Bedeutung, ob die lichte Höhe der einzelnen Stockwerke 2,50 oder 3 m sein muß.

Ferner sind hier zu erwähnen die Mindesthöhen, Frontbreiten und Gebäude-tiefen, wie sie in zahlreichen Bauordnungen festgesetzt worden sind.

In Alzey wird z. B. für mehrere Straßen eine Straßenfront der Häuser von 10 m und „mindestens“ zweistöckiger Ausbau verlangt, Friedberg in Hessen bestimmt, daß Gebäude an neuen Straßen mindestens 8 m Frontlänge haben müssen, ferner dürfen innerhalb des genehmigten Stadtbauplans keine Gebäude errichtet werden, die weniger als zwei Stockwerke über dem Sockel haben. Hinsichtlich der Gebäudehöhe wird u. a. in Arheilgen bei Darmstadt bestimmt, daß einstöckige Häuser nur dann zulässig sind, wenn sie noch einen Kniestock erhalten und ihre Traufkante mindestens 4,5 m über Sockeloberkante zu liegen kommt. Gleiches bestimmen einige andere kleinere Gemeinden in der Umgebung von Darmstadt, wie Traisa, Oberramstadt und Eberstadt.

Welche finanzielle Wirkung derartige zu weitgehende Bestimmungen haben, abgesehen von dem Falle, daß sie das „kleine Haus“ überhaupt unmöglich machen, sei an einigen Beispielen erläutert:

Stadtbaurat SCHILLING-Trier berechnet, daß unter Zugrundelegung angemessener Anforderungen an die Bauten, namentlich soweit die Mauerstärken

in Betracht kommen, ein bestimmtes kleines Einfamilienhaus an Baukosten verursachen würde: 7065 M. Dasselbe Haus würde kosten:

- a) Nach der früheren Bauordnung des Regierungsbezirks Düsseldorf 7330 M. = 3,75% mehr
 b) nach der früheren Bauordnung für Barmen 7555 „ = 7,00% „
 c) nach der Bauordnung für den Regierungsbezirk Koblenz vom 22. Januar 1897 7725 „ = 9,35% „
 d) nach der Bauordnung für den Regierungsbezirk Koblenz vom 14. September 1902 7625 „ = 7,95% „

Régierungsbaumeister HELLWEG-Münster i. W. hat berechnet, daß die Baukosten eines bestimmten Hauses (freistehendes Doppelhaus mit $1\frac{1}{2}$ Geschöß, 11,50 m Frontbreite und 8,70 m Tiefe) betragen würden, wenn sie berechnet werden nach den Bauordnungsvorschriften der Bezirksbauordnungen

Münster (Städte)	11 094,74 M.
Minden, Münster (Land)	10 444,10 „
Arnsberg (Land)	11 055,42 „

Ferner hat er berechnet, wieviel Häuser und Wohnungen von dem gleichen Typ, wie das vorbezeichnete Doppelhaus, für eine bestimmte Summe gebaut werden können, nämlich für 486 300 M.:

- Nach der Landbauordnung Minden 486 300: 104 44 = 46,55 Doppelhäuser mit 93 Wohnungen;
 nach der Landbauordnung Arnsberg 486 300: 11 055 = 44,00 Doppelhäuser mit 88 Wohnungen;
 nach der Landbauordnung Münster (Stadt) 486 300: 11 098 = 43,83 Doppelhäuser mit 87,66 Wohnungen.

Von den Nebenkosten des Wohnungsbaues sind von wesentlichem Einfluß auf die Herstellungskosten die Aufwendungen für Straßenbau und für die Kanäle. Die Höhe dieser Aufwendungen ist ebenfalls außerordentlich verschieden und ebenso sind die Bestimmungen darüber, inwieweit sie den Anliegern aufgebürdet werden können, sehr vielgestaltig. Fast in allen Bundesstaaten gleichmäßig ist wohl die Forderung, daß die Anlieger das zur Straße erforderliche Gelände unentgeltlich abzutreten haben, wenigstens bis zu einer gewissen Breite der Straße, in der Regel bis zu 16 m.

Die Kosten der Straßenbefestigung stellen sich z. B. in Darmstadt:

Für Granitpflaster auf	13 M. für das Quadratmeter
„ Dirrit- (Melaphir-)pflaster auf	10 „ „ „ „
„ Steinpflaster (Basalt) auf	7,50—8 „ „ „ „

Allerdings liegen in Darmstadt insofern günstige Verhältnisse vor, als die Materialien in der Umgegend der Stadt in guter und wetterbeständiger Beschaffenheit vorhanden und leicht zu erhalten sind.

Bei anderen Befestigungsarten stellen sich die Kosten wie folgt:

Stampfasphalt	15—16,00 M. für das Quadratmeter
Gußasphalt	11,50 „ „ „ „
Asphalt-Makadam	10,00 „ „ „ „
Teer	8,50 „ „ „ „
Chaussierung	3,50 „ „ „ „
Holzplaster	15,00 „ „ „ „

Auch hier zeigt sich, welche bedeutenden Beträge erspart werden können, wenn nicht zu hohe Anforderungen gestellt werden, und wie wichtig es ist, bei Herstellung der Straßen ihre Bestimmung im Auge zu behalten. Wenn Verkehrsstraßen stark befestigt werden müssen, so kann man in Wohnstraßen mit viel leichteren Mitteln auskommen, es genügt hier Teermakadam oder wohl auch einfache Chaussierung. Der Kosteneffekt ist leicht zu berechnen.

Nimmt man eine Straßenfront von 10 m und eine Straßenbreite vom gleichen Maße an, so hat der Anlieger aufzubringen die Kosten für Befestigung von $10 \times \frac{10}{2} = 50$ qm. Die Preisdifferenz zwischen starkem Pflaster und Teermakadam beträgt nach obigem 4,50 M., zwischen letzterem und der Chaussierung 5 M. für das Quadratmeter. Es sind also in ersterem Falle $4,50 \times 50 = 222,50$ M., in letzterem Falle $50 \times 5 = 250$ M. weniger aufzuwenden, wenn die leichtere Befestigungsart angewendet werden kann.

Die Kosten für Anlage der Kanäle sind nach der durch die Gesetzgebung eingebürgerten Praxis ebenfalls in der Regel von den Anliegern zu tragen, gehören also zu den Herstellungskosten der Häuser. Ihre Höhe ist abhängig von der Größe der Anlagen, also namentlich von der für die Kanäle zu verwendenden Rohrweite.

Es ist darauf hinzuweisen, daß die Kanäle für die eigentlichen Abwässer aus den Haushaltungen nur in sehr geringem Grade in Anspruch genommen werden, daß sie vielmehr in der Hauptsache der Beseitigung der Meteorgewässer dienen. In Darmstadt z. B. ist das Verhältnis der Haushaltsabwässer und der durch die Kanäle abzuführenden Meteorgewässer etwa 1 : 180. Die Kanal-kosten stellen sich bei einer Weite der Rohre von 30 cm auf etwa 40 M. für das laufende Meter, so daß also auf jeden Anlieger bei zweiseitig bebauten Straßen 20 M. auf das Meter kommen.

IV. Abschnitt.

Deckung des Wohnungsbedarfs.

A. Der gegenwärtige Wohnungsbestand.

Eine Statistik, die uns darüber belehren würde, ob der Bedarf an Wohnungen durch die Produktion gedeckt wird, gibt es bis jetzt nicht. Sie wäre zu erlangen dadurch, daß einmal ermittelt würde, wie groß im Laufe des Jahres der Bedarf und wie groß die Zahl des Reinzugangs an Wohnungen in demselben Jahre gewesen ist. Das allein würde freilich noch nicht genügen, weil die Wohnungen in ihrem Preise auch den Einkommensverhältnissen der Bevölkerung angepaßt sein müssen. Es hat für die weniger bemittelten Familien gar keinen Wert, wenn eine Anzahl großer Wohnungen leerstehen, deren Miete ihre finanziellen Kräfte übersteigt.

Auch die Ermittlung des Bedarfs ist eine sehr schwierige Aufgabe. Es kommt hierfür in Betracht das Ergebnis der Zu- und Fortzüge von Familien, die Zahl der Eheschließungen bz. die Zahl der neuen Haushaltungen, sowie der aufgelösten Haushalte.

Die von anderer Seite bisher versuchte Ermittlung des Bedarfs, wobei lediglich der Zu- und Abzug von Familien und die Zahl der Eheschließungen zu dem Reinzugang von Wohnungen in bestimmten Zeitabschnitten in Beziehung gesetzt wird, kann jedenfalls nicht als einwandfrei angesehen werden. Denn einerseits ist die Zahl der neuen Ehen durchaus nicht gleich der Zahl der neuen Haushaltungen; es sei nur darauf hingewiesen, daß z. B. bei einer großen Zahl von Ehen der eine Teil bereits einen Haushalt führte und eine selbständige Wohnung hatte, wie es auch ein keineswegs seltener Fall ist, daß jung verheiratete Leute mit den Eltern oder mit der etwa noch lebenden Mutter des einen Teiles zusammenziehen und einen Haushalt bilden. Andererseits ist bei jener Methode nicht darauf Rücksicht genommen, daß sich in jedem Jahre

eine gewisse Anzahl von Haushalten auflösen, sei es infolge Todes oder aus sonstigen Gründen.

Am besten läßt sich ein Vergleich gedachter Art ziehen, wenn die Zunahme der Haushaltungen festgestellt wird, da wenigstens in der Regel ein jeder Haushalt auch eine besondere Wohnung hat, oder sofern diese Ziffer nicht bekannt ist, wenn man die Bevölkerungszunahme mit derjenigen Ziffer dividiert, die der durchschnittlichen Zahl von Personen entspricht, die auf einen Haushalt kommen.

Ferner sind einigermaßen brauchbare Ergebnisse nur zu erzielen, wenn die Untersuchungen örtlich beschränkt werden, während sie — auf größere Bezirke ausgedehnt — nur geringen Wert haben. Denn es bleibt immer das örtliche Wohnungsbedürfnis maßgebend. Wenn in einer Stadt wenig oder gar nicht gebaut wird, so kann es ihren Bewohnern wenig nützen, daß etwa in der Nachbarstadt eine rege Bautätigkeit herrscht.

Obwohl die nachfolgende Zusammenstellung keinen Anhalt für die Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses der Bevölkerung bietet, so hat sie doch an sich so viel allgemeines Interesse, daß es geboten erschien, sie in diesem Zusammenhange zu veröffentlichen:

Bundesstaaten Deutsches Reich	Bewohnte Wohnhäuser und andere bewohnte Baulichkeiten				
	1880	1885	1890	1900	1910
Königreich Preußen	3 113 076	3 195 439	3 316 469	3 603 183	4 018 110
„ Bayern	793 217	812 678	814 094	845 644	893 925
„ Sachsen	378 737 ¹⁾	284 752 ¹⁾	324 462	359 583	396 000
„ Württemberg	286 579	293 188	290 360 ²⁾	311 770	348 164
Großherzogtum Baden	212 767	217 316	220 353	244 808	268 229
„ Hessen	133 753	136 275	140 732	155 009	176 632
„ Mecklenburg-Schw.	61 609	63 643	65 869	70 897	77 400
„ Sachsen-Weimar	48 701	49 103	50 175	52 901	56 975
„ Mecklenburg-Strelitz	9 549	9 627	9 718	10 883	11 214
„ Oldenburg	53 499	54 275	55 615	60 515	70 826
Herzogtum Braunschweig	38 735	40 187	42 869	48 086	52 622
„ Sachsen-Meiningen	29 179	29 046	30 144	32 264	35 972
„ Sachsen-Altenburg	21 210	21 439	22 304	23 707	25 665
„ Sachsen-Koburg-Gotha	28 810	29 359	30 011	32 469	35 608
„ Anhalt	29 800	31 043	33 198	37 018	41 310
Fürstentum Schwarzburg-Sondershausen	11 561	11 787	11 965	12 536	13 637
Fürstentum Schwarzburg-Rudolstadt	12 153	12 309	12 534	13 220	14 480
„ Waldeck	8 614	8 621	8 746	9 133	9 877
„ Reuß ält. Linie	5 585	5 884	6 349	6 948	7 372
„ Reuß jüng. Linie	11 860	12 164	12 753	14 081	15 069
„ Schaumburg-Lippe	5 201	5 601	5 489	6 247	6 783
„ Lippe	16 820	17 064	17 917	19 857	22 411
Lübeck	8 197	8 704	9 545	11 352	13 153
Bremen	21 808	22 346	23 377	28 760	36 817
Hamburg	32 093	33 920	36 267	42 129	49 877
Elsaß-Lothringen	258 690	257 005	257 247	265 627	280 201
Deutsches Reich	5 631 803	5 662 829	5 848 562	6 318 627	6 978 329
Zunahme gegenüber der vorhergehenden Periode					
Zahl		31 026	185 733	470 065	659 702
Prozent		0,55	3,28	8,04	10,44

¹⁾ In Sachsen sind im Jahre 1880 die Feuerstellen, in 1885 die Hausgrundstücke (Gebäudekomplexe) und erst 1890 wie in den übrigen Bundesstaaten die bewohnten Baulichkeiten gezählt.

²⁾ Die Abnahme der Wohngebäude in Württemberg im Jahre 1890 gegenüber 1885 ist nur eine scheinbare, sie beruht auf genauerer Zählung.

Wenn man von der Periode 1880 zu 1885 absieht, weil hier die für Sachsen angegebenen Zahlen das Ergebnis erheblich irriteren, so entspricht die Zunahme der Wohngebäude ganz offensichtlich der wirtschaftlichen Entwicklung im Reiche. Diese Zunahme betrug von 1885 auf 1890 3,28%, von 1890 auf 1900 wesentlich mehr als das Doppelte (wobei zu beachten ist, daß es sich um einen doppelt so großen Zeitraum handelt) und von 1900 auf 1910 wiederum erheblich mehr als in der vorhergehenden Periode.

Eine Gegenüberstellung der Bevölkerungsvermehrung mit der Zunahme an Gebäuden ergibt folgendes:

	Bevölkerungs- vermehrung	Zunahme der Gebäude
Von 1885 auf 1890	5,49	3,28
„ 1890 „ 1900	14,04	8,04
„ 1900 „ 1910	15,18	10,44

Die Bevölkerung hat also prozentual viel stärker zugenommen als die Zahl der Gebäude, und wenn daraus auch keinerlei Schlüsse auf die Befriedigung des Wohnungsbedarfs gezogen werden können, so geht aus dieser Tatsache doch hervor, daß nur eine erhebliche Vermehrung der Wohnungen in den Wohnhäusern, also eine Zusammendrängung der Bevölkerung, dieses Mißverhältnis ausgleichen konnte. Dem entspricht auch die Feststellung, daß auf ein bewohntes Gebäude kamen:

1880: 8,00 Personen und	1,71 Haushaltungen,
1885: 8,28 „ „	1,76 „
1890: 8,45 „ „	1,82 „
1900: 8,92 „ „	1,94 „
1910: 9,30 „ „	2,05 „

B. Deckung des Wohnungsbedarfs nach der sozialen Schichtung der Bevölkerung.

Wie schon oben bemerkt, kommt es bei der Frage der Befriedigung des Wohnbedürfnisses nicht nur darauf an, daß eine dem Zuwachs von Haushaltungen entsprechende Zahl von Wohnungen neu entsteht, vielmehr muß die letztere Zahl auch der sozialen Schichtung oder genauer den Einkommensverhältnissen der Bewohner angepaßt sein. Da der Anteil der Bevölkerung, der auf Kleinwohnungen (das sind Wohnungen von höchstens vier Wohnräumen einschl. Küche) angewiesen ist, im großen und ganzen in den einzelnen Gemeinden zwischen 70—85% schwankt, so muß also diesem Satze auch der Anteil der Kleinwohnungen an dem gesamten Wohnungsvorrat entsprechen. Es ist zu untersuchen, wie in dieser Beziehung die tatsächlichen Verhältnisse liegen.

Die umstehende Übersicht gibt ein Bild, über die Größenverhältnisse der Wohnungen der größeren Gemeinden Groß-Berlins nach der Erhebung vom 1. Dez. 1905.

Danach würde in allen diesen Gemeinden die Wohnungsgröße der sozialen Gliederung der Einwohnerschaft entsprechen, abgesehen von Grunewald, das aber — weil überwiegend von wohlhabenden Leuten bewohnt — hier nicht in Betracht kommt.

Dies an sich günstige Verhältnis beruht aber zum Teil darauf, daß die Statistik nach der Zahl der heizbaren Zimmer aufgenommen ist. Würde man die vorhandenen Räume, soweit sie zum Wohnen und Schlafen geeignet sind, gezählt haben, so hätte sich zweifellos ein anderes Zahlenbild ergeben, wahrscheinlich würden die meisten aus drei und ein großer Teil der aus zwei heizbaren Zimmern bestehenden Wohnungen zu den mittleren Wohnungen zu zählen sein.

Was die Verhältnisse in anderen Städten anbelangt, so gestaltet sich nach einer Zusammenstellung im Reichsarbeitsblatt XI. Jahrgang bei einer Anzahl Städte der Bestand an Wohnungen am 1. Januar 1912 (hinsichtlich einiger

Stadt	0		1		2	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%
1. Berlin	7905 ¹⁾	1,50	249457	47,58	159119	30,34
2. Charlottenburg	557 ¹⁾	0,98	14778	26,14	17455	30,88
3. Schöneberg	198	0,54	10274	28,52	10861	30,16
4. Wilmersdorf	55	0,35	2571	16,47	4153	26,61
5. Grunewald	—	—	130	14,01	166	17,89
6. Friedenau	12	0,27	652	13,98	1454	31,19
7. Steglitz	12	0,15	1648	20,24	2438	29,94
8. Neukölln	299	0,45	19369	48,75	15465	38,92
9. Lichtenberg	101	0,75	6874	51,06	4925	36,58
10. Boxhagen-Rummelsburg	49	0,61	3440	43,16	3494	43,84
11. Weißensee	83	0,91	4506	49,60	3296	36,24
12. Pankow	19	0,26	2388	33,06	2764	38,26
13. Reinickendorf	30	0,55	2234	40,32	2311	42,35
14. Treptow	7	0,25	892	32,10	1301	46,84
15. Britz	17	0,77	1237	55,55	697	31,29
16. Tempelhof	7	0,28	772	29,92	1052	40,73
17. Mariendorf-Südende	13	0,69	784	37,20	750	35,60
18. Groß-Lichterfelde	15	0,21	1433	19,36	2301	30,80

weniger Städte stammen die Zahlen aus einer kurz vor oder hinter diesem Zeitpunkt liegenden Zeit) wie folgt:

Stadt	Gesamtzahl der Wohnungen	Kleinwohnungen (bis 4 Räume einschl. Küche)	% der Gesamtzahl	Mittelwohnungen (5-6 Räume einschl. Küche)	% der Gesamtzahl	Große Wohnungen (7 u. mehr Räume einschl. Küche)	% der Gesamtzahl
Aachen	38168	29625	77,6	4829	12,6	3714	9,7
Augsburg	30205	19589	64,8	7112	23,5	3504	11,6
Barmen	41557	32555	78,3	5284	12,7	3718	8,9
Bremen	58923	36214	61,4	14841	25,1	7868	13,3
Chemnitz	74990	63920	85,2	8354	11,1	2716	3,9
Cöln	127390	93327	73,2	21952	17,2	11698	9,5
Danzig	40910	35263	82,6	4273	10,4	1374	3,4
Dortmund	48632 ²⁾	32251	66,3	14132	29,06	2195	4,5
Dresden	141266	104273	73,1	25904	18,1	11089	8,8
Düsseldorf	84652	66879	79,05	11632	13,7	6141	7,25
Essen	68530	54037	78,6	8874	13,9	5619	8,4
Fürth	16557	14339	86,6	1471	8,9	747	4,5
Görlitz	24769	20251	81,8	2706	10,9	1812	7,3
Halle a. S.	45604	30803	67,5	10029	21,9	4653	10,0
Hannover	74288	29702	39,9	34702	46,4	9884	13,3
Karlsruhe	30713	21328	69,5	6811	22,1	2574	8,4
Kiel	50295	41800	83,1	6228	12,4	2267	4,5
Leipzig	142521	84316	59,2	42785	30,0	15420	10,8
Linden	18081	13461	74,5	3976	21,9	644	3,6
Lübeck	25542	17376	68,0	5124	20,1	3042	11,9
Ludwigshafen a. Rh.	18388	15446	84,0	2831	15,3	111	0,7
Magdeburg	74273	55625	74,9	13184	17,7	5441	7,4
Mainz	26254	19693	75,0	4648	17,7	1913	7,3
Nürnberg	80505	54899	68,2	17736	22,0	7870	9,8
Plauen i. V.	27881	20059	71,9	6516	23,3	1306	4,8
Posen	33877	26792	79,0	5188	15,4	1897	5,6
Stettin	61357	52190	84,9	6971	11,5	2196	3,6
Straßburg	41257	27474	66,5	9698	23,6	4085	9,9
Wiesbaden	27956	22960	82,2	3327	11,9	1669	5,9
Würzburg	19653	14193	72,2	4312	21,9	1148	5,9

¹⁾ Einschließlich Schiffwohnungen.

²⁾ Hierunter 54 ohne Angabe der Wohnräume.

3	0-3		4-5		6 und mehr		unbekannt		Insgesamt		
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	
59030	11,27	475511	90,69	34295	6,54	14565	2,77	70	0,01	524441	100,00
9987	17,67	42777	75,67	7523	13,32	6099	11,01	124	0,22	56523	100,00
6527	18,13	27860	77,35	5898	16,38	2259	6,27	1	0,00	36018	100,00
3247	20,80	10026	64,23	3538	22,67	2043	13,08	—	—	15607	100,00
71	7,65	367	39,55	153	16,49	408	43,96	—	—	928	100,00
1058	22,70	3176	68,14	1132	24,29	353	7,57	—	—	4661	100,00
2118	26,01	6216	76,34	1427	17,53	488	6,01	10	0,12	8141	100,00
3334	8,39	38467	96,81	1030	2,59	172	0,44	65	0,16	39734	100,00
1157	8,60	13057	96,99	327	2,43	79	0,58	—	—	13463	100,00
746	9,35	7729	96,96	212	2,69	23	0,29	8	0,1	7972	100,00
870	9,58	8755	96,36	286	3,14	45	0,50	—	—	9086	100,00
1304	18,05	6425	89,63	628	8,70	120	1,67	—	—	7223	100,00
672	12,30	5247	96,09	185	3,38	27	0,50	—	—	5459	100,00
379	13,65	2579	92,84	147	5,29	52	1,87	—	—	2778	100,00
190	8,54	2141	96,15	73	3,27	13	0,58	—	—	2227	100,00
480	18,60	2311	89,53	210	8,14	60	2,33	—	—	2581	100,00
299	14,20	1846	87,62	158	7,49	100	4,74	3	0,15	2107	100,00
1394	18,91	5143	69,28	1276	17,20	1004	13,52	—	—	7423	100,00

Danach wäre der Bestand an Kleinwohnungen in dem hier erörterten Sinne ausreichend in den Städten Aachen, Barmen, Charlottenburg, Chemnitz, Cöln, Danzig, Dresden, Düsseldorf, Essen, Fürth, Görlitz, Karlsruhe, Kiel, Linden, Ludwigshafen, Magdeburg, Mainz, Plauen, Posen, Stettin, Wiesbaden und Würzburg, nicht ausreichend in Augsburg, Bremen, Dortmund, Halle a. S., Leipzig, Lübeck, Nürnberg und Straßburg. In Hannover soll der Anteil der Kleinwohnungen sogar nur 39% ausmachen. Zweifellos stimmt das mit den tatsächlichen Verhältnissen nicht überein, es liegen entweder Rechenfehler oder Mißverständnisse bei der Aufnahme der Wohnungen vor. Ein solches Verhältnis wäre geradezu eine Kalamität, selbst wenn man den durch nichts gerechtfertigten Schluß gelten lassen wollte, daß in Hannover die auf Kleinwohnungen angewiesene minderbemittelte Bevölkerung in der Minderheit wäre¹⁾.

Anders sieht die Sache aber aus, wenn man den Wohnungsbestand nach der Höhe der Mietpreise näher ins Auge faßt.

Um vorweg wieder Groß-Berliner Verhältnisse zu erörtern, so können zwar nur Zahlen aus Charlottenburg mitgeteilt werden. Dort kostete 1910 die aus zwei Zimmern bestehende Wohnung im Durchschnitt 452 M., also einen Betrag, mit dem ein Arbeitereinkommen und auch das Einkommen weiterer Kreise der sonstigen Erwerbstätigen nicht belastet werden kann, von der Dreizimmerwohnung, die 742 M. durchschnittliche Miete kostet, gar nicht zu reden. Es bleiben dem kleinen Einkommen — und mit einem solchen haben mindestens 66²/₃% der Haushaltsvorstände zu rechnen — also nur die Wohnungen, die aus 0—1 heizbaren Zimmer nebst Zubehör bestehen, das sind 27,12%. Mögen die Verhältnisse in den anderen Städten zum Teil etwas günstiger für die kleinen Einkommen sein, so kann aber doch nicht der geringste Zweifel darüber herrschen, daß das Mißverhältnis in den anderen Städten ein ähnliches ist.

¹⁾ Die Zusammenstellung gibt auch noch in anderer Beziehung Anlaß zu Zweifeln. Bei einigen Städten (Darmstadt, Freiburg, Königsberg, Straßburg und Würzburg) sind Wohnungen, bestehend aus 1 Raum — einschl. Küche — nicht aufgeführt. Es kann als ausgeschlossen gelten, daß es in diesen fünf Städten derartige Wohnungen nicht gibt. Es liegen hier zweifellos Mißverständnisse vor. Die drei ersten Städte sind deshalb in obiger Zusammenstellung nicht berücksichtigt, weil der nachgewiesene Anteil an Kleinwohnungen sich mit den Tatsachen offenbar nicht annähernd deckt.

Besonderes Interesse bietet indessen die nachfolgende Verteilung der Wohnungen nach Mietspreisklassen:

Verteilung nach Mietpreisklassen am 1. Dezember 1910.

Stadt	Bis 150 M.	150 bis 200 M.	200 bis 300 M.	Proz. der Ge- samt- zahl	300 bis 500 M.	500 bis 800 M.	800 bis 1200 M.	1200 bis 2000 M.	2000 bis 3000 M.	Über 3000 M.	Über 300 M. Proz. der Ge- samtzahl
1. Dresden . . .	9237	12 712	38 278	58	25 898	10 769	3 803	2 356	696	297	42
2. Cöln	7733	9 892	25 329	51	19 497	12 513	5 367 ¹⁾	2 454	866	382	49
3. Leipzig . . .	4756	8 694	27 960	46	23 023	6 183	1 824	824	168	97	54
4. Hamburg ²⁾ .	4541	3 129	42 373	22	79 410 ³⁾	64 603	15 573	11 401	3964	2834	78
5. Hannover . .	2502	5 171	16 052	42	18 045	9 672	2 662	1 731	407	102	58
6. Kiel	1747	3 439	16 952	61	9 175	3 990	695	402	67	27	39
7. Posen	4304	4 237	6 249	56	5 848	4 113	1 294	557	46	10	44
8. Nürnberg . .	2707	6 265	22 042	50	21 662	5 874	3 837 ⁴⁾	—	—	—	50
9. Magdeburg .	8074	11 833	11 781	66	8 422	5 572	1 247	683	91	12	34
10. Königsberg .	3133	7 412	17 637	58	11 108	6 133	2 206 ⁵⁾	1 015	223	26	42
11. Danzig ⁶⁾ . .	7238	8 412	10 766	66	7 148	3 411	2 375 ⁷⁾	—	über 2000 M.		34
12. Düsseldorf .	2982	2 150	16 030	41	15 911	8 604	3 494	1 481	490		59
13. München . .	9480	40 207		50	32 512	32 949 ⁸⁾	—	11 609 ⁹⁾			50

am 1. Dez. 05

Das Einkommen der auf Kleinwohnungen angewiesenen gering bemittelten Familien ist mit 1800 M. pro Jahr reichlich hoch angenommen, diese Familien sollten also nicht mehr als $\frac{1}{6} = 300$ M. für Miete ausgeben. In den 13 aufgeführten Städten war der Anteil der für solche Familien mietbaren Wohnungen nur in Magdeburg und Danzig völlig, in Kiel ziemlich angemessen, in den anderen Städten bleibt er hinter dem Bedarf weit zurück, in drei Städten beträgt der Anteil der Kleinwohnungen nur 50 resp. 51%, in vier Städten wird sogar dieser Satz noch nicht erreicht. In Hamburg beträgt er nur 22%, und es läßt sich mithin leicht ermesen, wie groß in dieser Stadt die Zahl der Familienväter ist, die einen viel zu hohen Teil ihres Einkommens für Wohnzwecke opfern müssen.

Es sei nebenbei bemerkt, daß in Österreich die Verhältnisse in den Großstädten keineswegs günstiger sind, wie in Deutschland. Die von der kaiserlich-königlichen Zentralkommission in Wien herausgegebenen Statistischen Monatshefte enthalten interessantes Material über die Verteilung der Wohnungen nach Mietpreisklassen¹⁰⁾, bearbeitet von Privatdozent Dr. KARL PRIBAM (nebenstehend).

Nimmt man an, daß von den in der Stufe von 300—400 K nachgewiesenen Wohnungen die Hälfte einen Mietpreis bis zu 300 M. haben, so zeigt sich, daß auch in den österreichischen Großstädten der Anteil der Kleinwohnungen nicht 60% erreicht, während er allerdings in den Mittelstädten vorhanden und zum Teil überschritten wird. Von deutschen Mittelstädten liegen Zahlen leider nicht vor.

1) Bis 1250 M.

2) 1911.

3) Bis 450 M.

4) 800 M. und mehr.

5) Bis 1250 M.

6) In den einzelnen Klassen sind einzelne kleine Verschiebungen möglich, da die Zahlen der städtischen Statistik mit nebenstehenden Spalten nicht genau übereinstimmen.

7) 800 M. und mehr.

8) Im Preise von 500—1000 M.

9) Über 1000 M.

10) Neue Folge XVII. Jahrgang. Novemberheft. Brünn 1912.

In Österreich entfallen von je 100 Wohnungen auf die Zinsstufen:

Stadt	Einwohnerzahl 1908	Bis 200 K (170 M.)	Über 200—300 K (170—255 M.)	Über 300—400 K (255—340 M.)	Über 400—600 K (340—510 M.)	Über 600—1000 K (510—850 M.)	Über 1000 K (850 M.)
Pilsen	77 890	56,86	15,51	6,23	9,86	8,37	3,17
Aussig	37 256	51,61	23,06	7,92	8,14	6,14	3,13
Eger	26 008	59,47	15,50	7,10	9,46	7,01	1,45
Budweis	43 496	70,75	10,54	7,48	6,53	3,29	1,40
Czernowitz	83 226	45,76	12,72	8,68	12,75	12,58	7,51
Pola	53 710	51,68	18,69	8,82	8,36	7,79	4,66
Lemberg	196 865	31,97	17,65	12,23	15,20	12,20	10,75
Prag (ohne Vororte)	219 310	31,78	18,42	11,23	12,58	13,89	12,10
Linz	66 011	51,51	19,19	9,17	10,37	7,05	2,71
Krakau	139 773	31,70	18,29	10,55	14,56	15,80	9,10
Brünn	122 458	22,28	24,25	13,22	16,13	15,82	7,60
Triest	156 151	25,64	18,10	11,99	17,35	17,09	9,83
Wien	1 960 189	13,91	27,33	18,49	19,43	11,72	9,12

C. Neue Wohnungen.

Die weitere Frage ist, ob die Herstellung neuer Wohnungen dem Bedarf an solchen bz. der Zunahme der Bevölkerung genügt hat. Entsprechende Zahlen für das Reich oder einzelne Bundesstaaten sind nicht vorhanden, für die Untersuchung muß deshalb auf einzelne Städte zurückgegriffen werden. Diese Zahlen reichen zur Beurteilung der Frage, ob die Wohnungsproduktion genügend gewesen ist, vollkommen aus, weil sie in erster Linie nach der lokalen Entwicklung beurteilt werden muß. Es ist in den nachfolgenden Zusammenstellungen, soweit andere Angaben nicht vorliegen, die Annahme zugrunde gelegt, daß eine Haushaltung im Durchschnitt 4,5 Personen (Reichsdurchschnitt) umfaßt und jede Haushaltung auch eine Wohnung beansprucht.

Charlottenburg.

Jahr	Zunahme der Bevölkerung gegen das Vorjahr	Zahl der neuen Haushaltungen	Zahl der neuen Wohnungen ohne Gewerberäume
1900	10 299	2 288	1 092
1901	6 442	1 431	1 540
1902	6 294	1 398	2 132
1903	10 001	2 222	2 843
1904	12 200	2 711	3 120
1905	16 086	3 575	3 376
1906	13 653	3 034	3 971
1907	13 858	3 079	3 976
1908	8 845	1 965	3 645
1909	11 885	2 641	4 015
1910	17 178	3 817	6 246
1911	14 009	3 113	2 841
		31 274	38 797

Das Mehr an Wohnungen beträgt also in Charlottenburg in diesen 11 Jahren 38 797—31 274 = 7523. Allerdings fehlen die Angaben über den Wohnungsabgang. Selbst wenn man diesen auf 10% des Wohnungszuganges schätzt, was reichlich gegriffen ist, so bleibt immer noch ein erhebliches Mehr an Woh-

nungen und dem entspricht auch die Tatsache, daß nach Abschnitt F die Zahl der leerstehenden Wohnungen in Charlottenburg eine sehr erhebliche, die Norm übersteigende ist.

München.

Jahr	Zunahme der Bevölkerung	Zahl der neuen Haushalte	Zugang an neuen Wohnungen
1900	17 300 ¹⁾	4 325 ²⁾	6 349
1901	7 800	1 950	5 234
1902	7 800	1 950	4 229
1903	7 800	1 950	3 394
1904	7 800	1 950	1 481
1905	7 800	1 950	1 506
1906	11 500	2 875	1 125
1907	11 500	2 875	961
1908	11 500	2 875	1 662
1909	11 500	2 875	2 802
1910	11 500	2 875	5 042
1911	13 000 ³⁾	3 250	5 315
		31 700	39 100
		Abgang	1 585 ⁴⁾
		Reinzugang	37 515

Der Reinüberschuß an Wohnungen beträgt mithin in den Jahren 1900 bis 1911: $37\,515 - 31\,700 = 5\,815$. Wie die obige Zahlenreihe zeigt, stammt er aber zum weitaus größten Teile aus den beiden Jahren 1910 und 1911. Es wurden in diesen beiden Jahren neu errichtet 10 357 Wohnungen, denen ein zahlenmäßig ermittelter Abgang von 1025 gegenübersteht, so daß der Reinzugang 9332 betrug, gegen ein Mehr an Haushalten von 6125; der Wohnungsüberschuß aus diesen beiden Jahren allein beträgt daher 3207 Wohnungen. Der in früheren Jahren vorhanden gewesene Überschuß ist mithin sehr gering, und es ist klar, daß er ein genügendes Wohnungsangebot durchaus nicht darstellte. Dem entspricht auch die a. a. O. ermittelte Zahl der leerstehenden Wohnungen, die in den Jahren 1908 und 1909 sehr gering war, 1910 eine kleine Steigerung erfahren hat und sich nach obigen Feststellungen 1911 noch mehr gehoben haben muß.

Frankfurt a. M. (ohne die eingemeindeten Orte des früheren Landkreises).

	1909/10	1910/11
Bezogene Wohnungen	25 023	24 685
Verlassene Wohnungen	<u>23 041</u>	<u>22 595</u>
Mehrbezogene Wohnungen	1 982	2 090
Reinzugang an neuen Wohnungen	<u>1 343</u>	<u>1 793</u>
Mithin ergibt sich ein Minus an neuen Wohnungen von . . .	639	297

In beiden Jahren ist also der Wohnungsbedarf durch die Wohnungsproduktion nicht gedeckt worden.

¹⁾ Durchschnitt des Jahrfünfts.

²⁾ Nach Angabe des Statistischen Amtes München kommen auf 1 Wohnung durchschnittlich 4 Bewohner.

³⁾ Geschätzt nach den Fortschreibungen.

⁴⁾ Geschätzt.

Essen a. Ruhr.

Jahr	Bevölkerungs- Zunahme	Zunahme an Haushaltungen	Zugang an neuen Wohnungen (ohne Abbrüche)
1904	8 919	1 858 ¹⁾	1 202
1905	2 132 ²⁾	444	1 254
1906	15 937	3 320	2 118
1907	8 547	1 789	2 815
1908	8,399 ³⁾	1 750	1 653
1909	12 070	2 514	1 492
1910	6 547 ⁴⁾	1 361	3 328
1911	11 981	2 491	5 408
		15 527	19 270
		Abgang (geschätzt auf 5% des Zugangs an neuen Wohnungen):	963
		Reinzugang	18 307

Die Zusammenstellung zeigt ganz deutlich, wie bis zum Jahre 1909 die Wohnungsproduktion (abgesehen von 1907 und 1905) weit hinter dem Bedarfe zurückgeblieben ist. Es wurden im ganzen in 1904—1911 errichtet 18 307 Wohnungen, denen ein Bedarf von 15 527 gegenübersteht. Das Mehr an Wohnungen beträgt also 2780. In den Jahren 1910 und 1911 steht einer Produktion von 8736 ein Bedarf von 3852 Wohnungen gegenüber, der Überschuß stellt sich also für die beiden Jahre allein auf 4884, so daß in den Jahren 1904—1909: 4884—2780 = 2204 Wohnungen weniger hergestellt wurden als notwendig waren. Es herrschte also bis einschließlich 1909 in Essen zweifellos Wohnungsmangel, was auch die Tabelle a. a. O. bestätigt. Erst in 1910 besserte sich das, und in 1911 setzte allerdings eine Überproduktion an Wohnungen ein, so daß die Zahl der leerstehenden Wohnungen auf 4,5% stieg.

Wenn man übrigens den Wohnungsbedarf nach mehr konkreteren Verhältnissen, als wie sie die obige Ermittlung der Zahl der neuen Haushaltungen bietet, berechnet, nämlich nach der Zahl der neuen Ehen, dem Mehrzuzug von Familien, der wahrscheinlichen Gründung neuer Haushaltungen durch einzelstehende Personen und dem wahrscheinlichen Abgang von Haushaltungen, so ergibt sich folgendes Bild:

Jahr	Zahl der Ehe- schließungen	Zahl der neuen Ehen, für die ein Haushalt schon vor- handen war	Mithin neue Ehen, die einen neuen Haushalt gründeten	Neue Haus- haltungen von allein- stehenden Personen	Mehr- zuzug von Familien	Summe der neu hinzu- gekommenen Haushalte (Sp. 4—6)	Abgang von Haus- haltungen (2% aller Wohnungen)	Rein- zugang von Haus- haltungen
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1907	2201	205	1996	336	683	3015	1009	2006
1908	2067	161	2067	345	274	2686	1044	1642
1909	2270	210	2060	370	227	2657	1111	1546
1910	2321	185	2136	379	759	3274	1138	2136
1911	2420	203	2217	414	1200	3831	1242	2589

9919

¹⁾ Nach der Essener Statistik kommen auf 1 Haushaltung 4,8 Personen.

²⁾ Tatsächlich war die Zunahme um 22 008 Einwohner des 1905 eingemeindeten Vororts Rüttenscheid größer.

³⁾ Desgl. um 4011 von Huttrop.

⁴⁾ Desgl. um 12 934 von Rellinghausen und Fulerum.

Was die neuen Haushalte der Einzelpersonen betrifft, so ist bei ihrer Ermittlung davon ausgegangen, daß im Durchschnitt des Reichs $\frac{2}{3}\%$ aller Haushaltungen von Einzelpersonen begründet worden sind, so daß also angenommen werden kann, daß auch $\frac{2}{3}\%$ sämtlicher vorhandenen Haushalte im Jahr von Einzelpersonen neu gegründet werden. Bei Ermittlung der Zahl der vorhandenen Haushalte ist — wie oben — davon ausgegangen, daß 4,8 Personen in Essen durchschnittlich auf einen Haushalt kommen. Der Abgang von Haushaltungen ist auf 2% berechnet unter der Annahme, daß ein Haushalt durchschnittlich 50 Jahre besteht. Das scheint nicht zu hoch gegriffen, wenn man bedenkt, daß auch nach dem Tode eines Ehegatten in der Regel der Haushalt fortgesetzt wird, oder daß häufig Kinder oder sonstige Verwandte — namentlich in Eigenwohnungen — den vorhandenen Haushalt weiterführen.

Bei den neuen Ehen ist angenommen worden, daß soweit Witwer und Witwen, geschiedene Männer und Frauen eine Ehe geschlossen haben, in der Regel ein Haushalt vorhanden war.

Der Reinzugang von Haushaltungen betrüge hiernach also 9919, während er sich nach der ersten Rechnung für die fünf Jahre auf 9905 stellt. Es liegt also eine merkwürdige Übereinstimmung der Ergebnisse beider Rechnungen vor, woraus der Schluß gezogen werden darf, daß die Rechnungen selbst der Wirklichkeit ziemlich nahekommen.

Mathematisch genaue Zahlen lassen sich hier, wie überhaupt meistens in der Wohnungsstatistik, nicht geben. Es kommt vielmehr darauf an, Ergebnisse zu finden, die die größte Wahrscheinlichkeit der Erfassung der tatsächlichen Verhältnisse für sich haben.

Karlsruhe.

Jahr	Bevölkerungs- zunahme	Zunahme der Haushaltungen ¹⁾	Reinzugang von Wohnungen
1906	2903	631	686
1907	1719	374	453
1908	1394	303	210
1909	1962	428	240
1910	2606	566	215
1911	1438	312	521
		2614	2325

Es ergibt sich also in 1906 und 1907 noch ein kleines Mehrangebot, das sich aber von 1908 ab bis 1910 in ein erhebliches Minderangebot verwandelt. Erst 1911 setzt wieder ein stärkerer Zugang ein. Auch hier entspricht das Ergebnis wieder der Zahl der leerstehenden Wohnungen. Während 1906 das Wohnungsangebot noch 3,5% betrug, also reichlich war, und 1907 bei 2,6% immer noch ein erträglicher Zustand herrschte, ist seit 1908 in Karlsruhe erheblicher Wohnungsmangel, der sich 1911 zwar etwas gemildert hat, aber bei weitem noch nicht beseitigt ist.

Düsseldorf.

Auch hier zeigt sich eine vollkommene Regellosigkeit zwischen Bedarf und Produktion. In den Jahren 1903—1905 übersteigt letztere erheblich den ersteren, und nunmehr, also erst nach drei Jahren, tritt eine Reaktion ein, die nun wiederum drei Jahre anhält und das Wohnungsangebot unter den Normal-

¹⁾ Auf 1 Haushaltung kommen im Durchschnitt 4,6 Personen.

grad von 3% zurückwirft. In 1909 und 1910 entspricht der Reinzugang an Wohnungen bis auf einen geringen Überschuß dem Bedarfe. Leider ist nicht bekannt, wie sich das Verhältnis 1911 gestaltet hat.

Jahr	Bevölkerungs- zunahme	Zunahme der Haushaltungen ¹⁾	Reinzugang von Wohnungen
1903	7 800	1 733	2 666
1904	8 600	1 911	2 854
1905	8 000	1 778	2 980
1906	10 150	2 225	1 756
1907	7 650	1 700	1 296
1908	13 000	2 889	1 255
1909—1910	15 200 ²⁾	3 378	3 537
		15 614	16 344

Barmen.

Jahr	Zunahme von Haushaltungen	Reinzugang von Wohnungen
1905	} 3461	1464
1906		676
1907		609
1908		357
1909		254
1910		440
		3800

Insgesamt berechnet, hat also der Zugang an Wohnungen genügt, dagegen zeigt sich in den letzten Jahren ein ganz bedeutender Rückgang, der sich auch insofern äußert, als 1909 die Zahl der leerstehenden Wohnungen auf 1,21% gesunken, also ein starker Wohnungsmangel eingetreten ist.

Diese beliebig ausgewählten Beispiele mögen genügen zum Beweise dafür, daß auf dem Wohnungsmarkte ein enger Zusammenhang zwischen Angebot und Nachfrage nicht besteht. Sie kommen sich nur in großen Umrissen und in größeren Zeitabschnitten näher. Eine Überproduktion an Wohnungen hält oftmals jahrelang an und ihre wirtschaftlichen Folgen sind Zusammenbrüche der Unternehmer, andererseits kann sich auch ein Wohnungsmangel auf mehrere Jahre erstrecken, ohne daß sich wirtschaftliche Kräfte zu seiner Beseitigung finden, und auch hier zeigen sich nachteilige Folgen in der Zusammendrängung der Menschen und im Steigen der Mietpreise.

Noch weniger nahe kommen sich Angebot und Nachfrage natürlich — wie schon bemerkt — hinsichtlich des der sozialen Schichtung der Bevölkerung angepaßten Wohnungsbedarfs.

D. Wohnungsbedarf und Einkommen.

Wie schon an anderer Stelle bemerkt, wird gewöhnlich angenommen, daß 66—85% der Bevölkerung auf kleine Wohnungen (vier Räume einschl. Küche und weniger) angewiesen sind. Es fragt sich, ob diese Annahme nach den tatsächlichen Einkommensverhältnissen richtig bz. für eine Prüfung der Frage,

¹⁾ 1 Haushaltung = 4,5 Personen.

²⁾ Außerdem durch Eingemeindung 60 000 Einwohner.

ob die Wohnungsproduktion sich der finanziellen Lage der Einwohner anpaßt, geeignet ist. Die Bevölkerung Preußens gruppiert sich 1911 nach der Höhe ihres Einkommens wie folgt:

	Einwohner	%
Nicht über 900 M.	16 382 969	41,19
über 900— 3 000 M.	20 944 517	52,66
„ 3 000— 6 500 „	1 801 972	4,53
„ 6 500— 9 500 „	281 591	0,71
„ 9 500— 30 500 „	289 864	0,73
„ 30 500—100 000 „	59 573	0,15
„ 100 000 „	12 543	0,03

Nimmt man an, daß Familien, die eine aus drei Räumen bestehende Wohnung haben, den sechsten Teil, Familien, die eine aus vier Räumen bestehende Wohnung haben, den fünften Teil ihres Einkommens als Miete ausgeben können, und legt man die in Abschnitt II ermittelten Durchschnittsmietpreise zugrunde, so ergibt sich folgendes Bild:

Stadt	Miete für eine Wohnung von 3 Räumen	Notwendiges Einkommen	Miete für eine Wohnung von 4 Räumen	Notwendiges Einkommen
	M.	M.	M.	M.
1. Dresden	240	1440	338	1690
2. Cöln	309	1854	479	2395
3. Leipzig	219	1314	300	1500
4. Mannheim	315	1890	503	2515
5. Posen	311	1866	504	2520
6. Nürnberg	224	1344	300	1500
7. Magdeburg	194	1164	333	1665
8. Königsberg	311	1866	519	2595
9. Breslau	289	1734	556	2780
10. Düsseldorf	399	2394	589	2945
11. München	336	2016	423	2115

Die Richtigkeit der Mietzahlen bei 1, 3, 6 und 7 kann man mit Recht bezweifeln.

Es zeigt sich also, daß der Besitz der aus drei Räumen einschließlich Küche bestehenden Wohnung ein Einkommen von etwa 1600—2000 M. bedingt. Die Einkommen unter 900 M. sind mithin vom Besitz einer solchen Wohnung völlig ausgeschlossen. Nimmt man an, daß sich die Einkommen von 900—3000 M. gleichmäßig verteilen (eine Annahme, die allerdings viel zu günstig ist), so ergäbe sich

Einkommen von	900—1600 M.	= 17,2%
„	„ 1600—2300 „	= 17,2%
„	„ 2300—3000 „	= 17,2%

Die Einkommen von 900—1600 M. wären also nur in wenigen Fällen in der Lage, jene Wohnung zu mieten, die eigentlich nur den 17% mit Einkommen von 1600—2300 M. vorbehalten bliebe. Die Wohnung von vier Räumen käme nur für die Einkommen von 2300—3000 M. = 17% in Betracht.

Hiernach würde es den tatsächlichen Einkommensverhältnissen — nach den Ergebnissen der preußischen Veranlagung — besser angepaßt sein, wenn man sagte $41 + 17 + 17 = 75\%$, oder wenn man in Rücksicht zieht, daß bei den niederen Einkommen die ledigen Personen einen großen Anteil ausmachen, in den kleineren Orten die Mieten geringer sind (dem allerdings auch wieder relativ mehr kleine Einkommen gegenüberstehen), etwa $66\frac{2}{3}\%$ der Einwohner auf Wohnungen von höchstens drei Räumen angewiesen und etwa 20% in der Lage sind, Wohnungen von vier Räumen zu mieten. Daß die mitgeteilte Gruppierung der Einkommen in Preußen auch in den anderen Bundesstaaten

ungefähr die gleiche ist, man also die für den größten Bundesstaat zutreffenden Verhältnisse unbedenklich auf das Reich übertragen kann, zeigt folgende Aufstellung für Hessen.

Die Zahl der Einkommenssteuerpflichtigen betrug 1912:

Einkommensgruppe	Zahl	% der Gesamtzahl
500— 900 M.	144 432	38
900— 1 700 „	161 545	42
1 700— 2 600 „	38 238	10
2 600— 4 000 „	20 819	5,2
4 000— 6 000 „	8 839	2,4
6 000— 8 000 „	3 607	0,9
8 000—12 000 „	2 602	0,7
12 000—30 000 „	2 177	0,6
über 30 000 „	794	0,2
Sa.	383 053	100,0

Die Einkommen bis zu 2000 M. machen also in Hessen mehr als 80%, etwa 83—84%, der Gesamtzahl aus. Man kann also auch hier unbedenklich den Anteil der auf Kleinwohnungen bis zu drei Räumen einschließlich Küche angewiesenen Bevölkerung auf rund $66\frac{2}{3}\%$ annehmen.

Bei Prüfung der Zahlen für einen Stadtkreis allein würde sich das Verhältnis freilich wesentlich ungünstiger gestalten. Es sei hier Frankfurt a. M. angeführt, das zum Vergleiche deshalb besonders geeignet erscheint, weil es durch die Eingemeindung des Landkreises auch eine erhebliche ländliche Bevölkerung mit umfaßt.

Einkommen der veranlagten physischen Personen 1911	Insgesamt	% der Gesamtzahl
900—1650	73 400	59
1650—2400	22 077	18
2400—3000	7 240	6
über 3000	20 577	17

Da also von den Veranlagten 59% nur ein Einkommen bis 1650 M. haben und die Einkommen unter 900 M. (die nach dem preußischen Durchschnitt 41% sämtlicher Einkommen ausmachen) hierbei nicht mitberücksichtigt sind, so ist obige Annahme keineswegs zu hoch gegriffen, wohl aber dürfte sie die tatsächlichen Verhältnisse noch zu günstig hinstellen. Das kann aber mit in den Kauf genommen werden, da es bei derartigen Statistiken und Wahrscheinlichkeitsbeobachtungen nur darauf ankommen kann, nicht zu Schlüssen zu gelangen, die gegenüber der Wirklichkeit zu ungünstig erscheinen.

E. Verteilung der Wohnungsproduktion nach Größenklassen von Wohnungen.

Wie die Wohnungsproduktion sich auf die einzelnen Größenklassen von Wohnungen verteilt, zeigen folgende Beispiele:

Köln.

Reinzugang an neuen Wohnungen mit Wohnräumen.

	1	2	3	Sa. 1—3	% der Gesamtzahl	4	5	6 und mehr	Sa.	% der Gesamtzahl
1908	11	227	898	1114	47	591	403	242	1236	53
1909	53	62	649	658	42	365	320	244	919	58
1910	33	124	800	891	34	770	602	321	1693	66
1911	54	96	887	929	32	898	655	422	1975	68

Der Zugang an neuen Wohnungen entspricht also nicht entfernt der sozialen Gliederung der Einwohnerschaft. Die Wohnungsproduktion zeigt eine hierzu direkt entgegengesetzte Richtung.

Straßburg i. E.

Es entstanden neue Wohnungen mit Wohnräumen:

	1	2	3	Summa 1-3	Das sind %	4	5	6 und mehr	Sa. 4 und mehr	Das sind %
1900	17	259	299	575	61	226	81	62	369	39
1901	33	240	269	542	67	123	67	70	260	33
1902	24	249	382	655	67	152	93	67	312	33
1903	20	247	359	626	62	171	93	120	384	38
1904	14	158	348	520	45	292	176	160	628	55
1905	12	179	545	736	58	244	159	136	539	42
1906	13	176	486	675	58	277	139	79	495	42
1907	74	247	419	740	67	188	83	90	361	33
1908	10	112	228	350	69	95	18	42	155	31
1909	7	103	159	269	68	70	19	40	129	32
1910	5	53	149	207	47	155	34	49	238	53
				5895	62				3870	38

In den Jahren 1901, 1902, 1907—1909 war also die Größe der neuen Wohnungen den Einkommensverhältnissen angepaßt, in den übrigen Jahren aber nicht, in 1904 und 1910 blieb die Produktion kleiner Wohnungen sogar unter der Hälfte aller Wohnungen. Das Gesamtergebnis der 11 Jahre weist ebenfalls nach, daß der Zugang an neuen Kleinwohnungen dem Bedarfe kaum genügt hat.

Essen (Ruhr).

Der Größe nach geordnet entstanden neue Wohnungen mit Wohnräumen:

	1	2	3	Summa 1-3	Das sind %	4	5	6 und mehr	Sa. 4 und mehr	Das sind %
1903	4	429	413	846	66	169	113	164	446	34
1904	1	310	377	688	57	189	114	211	514	43
1905	1	292	427	720	58	211	109	214	534	42
1906	1	352	716	1069	50	410	299	340	1049	50
1907	2	401	1104	1507	53	596	325	387	1308	47
1908	—	256	661	917	55	376	156	204	736	45
1909	—	239	507	746	50	321	156	269	746	50
1910	1	503	1273	1777	53	809	407	335	1551	47
1911	7	868	2250	3125	58	1306	509	468	2283	42

Nur 1903 ist das Verhältnis in der Größe der Wohnungen der Bevölkerung angemessen. In den übrigen Jahren weicht es dagegen zuungunsten der Kleinwohnungen mehr oder weniger ab.

Charlottenburg. Ein sehr interessantes Bild bieten die aus Charlottenburg vorliegenden Zahlen, und zwar deshalb, weil hier nicht nur die Größe, sondern auch der Mietwert der neuen Wohnungen angegeben ist. Erst diese letztere Angabe gestattet einen tieferen Einblick in die Verhältnisse. Danach wurden in Charlottenburg errichtet:

1910: 926 Wohnungen bestehend aus 1—2 Zimmern mit oder ohne Küche; davon haben 2 Zimmer mit Küche 718,

1911: 445 Wohnungen bestehend aus 1—2 Zimmern mit oder ohne Küche; davon haben 2 Zimmer mit Küche 359.

Ferner:

1910: 802 Wohnungen von 3 Zimmern,

1911: 344 Wohnungen von 3 Zimmern,

und

1910: 1607 Wohnungen von 4 und mehr Zimmern,

1911: 769 Wohnungen von 4 und mehr Zimmern.

Man sieht es diesen Zahlen schon an, daß hierbei die minderbemittelte Bevölkerung sehr schlecht wegkommt. Noch ungünstiger wird das Bild, wenn man den Mietwert zugrunde legt:

Es entstanden Wohnungen ohne Gewerberäume im Mietwerte

	1910				1911			
	Vorderhaus		Hinterhaus		Vorderhaus		Hinterhaus	
bis 200 M.	11	0,33	2	0,07	3	0,19	3	0,23
201 „ 300 „	56	1,68	214	7,37	27	1,72	106	8,33
301 „ 400 „	135	4,05	489	16,80	61	3,89	324	25,45
401 „ 500 „	247	7,40	843	28,95	84	5,36	358	28,12
501 „ 600 „	403	12,08	635	21,81	216	13,78	250	19,64
601 „ 700 „	142	4,26	270	9,28	87	5,55	95	7,46
701 „ 800 „	309	9,26	214	7,35	139	8,86	52	4,08
801 „ 900 „	288	8,63	169	5,80	99	6,32	63	4,95
901 „ 1000 „	143	4,29	33	1,13	70	4,46	16	1,26
1001 „ 1100 „	140	4,23	16	0,55	67	4,28	1	0,08
1101 „ 1200 „	172	5,16	3	0,10	60	3,83	—	—
1201 „ 1300 „	80	2,40	—	—	41	2,61	—	—
1301 „ 1400 „	111	3,33	1	0,03	48	3,06	—	—
1401 „ 1500 „	96	2,88	—	—	41	2,61	—	—
1501 „ 1600 „	111	3,33	—	—	41	2,61	1	0,08
1601 „ 1700 „	72	2,15	6	0,21	34	2,17	—	—
1701 „ 1800 „	124	3,71	2	0,07	36	2,30	2	0,16
1801 „ 2000 „	148	4,43	7	0,24	56	3,57	2	0,16
2001 „ 2200 „	62	1,86	7	0,24	33	2,10	—	—
2201 „ 2400 „	69	2,07	—	—	36	2,30	—	—
2401 „ 2600 „	63	1,89	—	—	27	1,72	—	—
2601 „ 2800 „	59	1,77	—	—	33	2,10	—	—
2801 „ 3000 „	33	0,99	—	—	51	3,26	—	—
3001 „ 3500 „	72	2,15	—	—	42	2,68	—	—
3501 „ 4000 „	71	2,13	—	—	33	2,10	—	—
4001 „ 4500 „	41	1,23	—	—	30	1,92	—	—
4501 „ 5000 „	29	0,87	—	—	25	1,50	—	—
5001 und mehr	48	1,44	—	—	48	3,06	—	—
ohne Angabe	—	—	—	—	—	—	—	—
Zusammen	3335	100,00	2911	100,00	1568	100,00	1273	100,00

Nimmt man die Mietstufe von 300 M. als den höchsten Satz an, den geringbemittelte Leute zahlen können, so würde der Anteil an neuen Wohnungen, der für diese Kreise in Frage kommt, betragen:

1910: 9,45%, davon 7,44% in Hinterhäusern,

1911: 10,47%, „ 8,56% „ „

Dieser Anteil ist also kläglich gering. Nimmt man die Mietstufe von 301 bis 400 M. noch hinzu, so beträgt der Anteil

1910: 30,30%, davon 24,24% in Hinterhäusern,

1911: 39,81%, „ 34,01% „ „

Also selbst wenn man die hohe dem durchschnittlichen Arbeitereinkommen nicht mehr angemessene Mietstufe von 301—400 M. noch zu den Arbeiterwohnungen rechnet, bleibt der Anteil ein außerordentlich geringer und dürfte der

sozialen Gliederung auch dieser reichsten Stadt Deutschlands nicht entsprechen.

Besonders bemerkenswert ist aber, daß nur rund $\frac{1}{7}$ dieser Wohnungen im Vorderhaus liegen, die übrigen $\frac{6}{7}$ dagegen in Hinterhäusern, also wohl sämtlich in den Seiten- und Quergebäuden der berühmigten Berliner Mietkaserne.

Übrigens lassen die hier mitgeteilten Tatsachen erkennen, wie wenig der nunmehr schon jahrelang geführte Kampf gegen das Mietkasernensystem bisher gefruchtet hat.

Man mag soviel Beispiele beibringen, wie man will, es zeigt sich immer wieder, daß die Produktion an Wohnungen, die für die weniger bemittelten Volksklassen geeignet sind, nicht genügt und weit hinter dem Bedarfe zurückbleibt.

F. Leerstehende Wohnungen.

Eine Ergänzung der Untersuchung über das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage bildet die Ermittlung der leerstehenden Wohnungen.

Ein gewisser Wohnungsvorrat muß stets vorhanden sein, und die Hausbesitzer müssen auch bei ihren Kalkulationen der Mieten immer damit rechnen, daß ihnen einmal Wohnungen während einer gewissen Zeit leerstehen. Das damit geschaffene Wohnungsangebot „Der Wohnungsmarkt“ soll neuentstehenden oder neuhinzuziehenden Haushaltungen Wohngelegenheit geben und der Einwohnerschaft die Möglichkeit bieten, bei beabsichtigtem Wohnungswechsel eine Auswahl zu treffen. Endlich ergibt sich das Leerstehen der Wohnungen während einer gewissen Zeit von selbst bei notwendigen Ausbesserungen und Erneuerungen.

Das Wohnungsangebot ist nach der herrschenden (und den tatsächlichen Verhältnissen auch angepaßten) Anschauung dann normal, wenn 3% sämtlicher in einem Ort vorhandenen Wohnungen leerstehen. Wird dieser Satz nicht erreicht, so spricht man von Wohnungsmangel, wird er überschritten, von Wohnungsüberfluß.

Die nebenstehende Tabelle weist hinsichtlich einer Anzahl Städte nach, wie sich in dieser Beziehung in den letzten Jahren die Verhältnisse entwickelt haben.

Danach herrscht allerdings in mehreren der aufgeführten Städte ein Überangebot an Wohnungen. Es sind hier zu nennen Berlin, wo bis 1908 der Prozentsatz der leerstehenden Wohnungen weniger als 3% betrug, während in 1909 und 1910 dieser Satz erheblich und in ungesunder Weise überschritten wird. Ähnliche Verhältnisse weisen Schöneberg und Deutsch-Wilmersdorf auf, Neukölln hat schon seit 1906 ein Überangebot an Wohnungen, das für den Hausbesitzer wohl geradezu gefährdend ist. In den Nachbarstädten Hamburg und Altona, ebenso in Kiel zeigt sich die gleiche Erscheinung. In Köln, wie in dem diesem benachbarten Mülheim (Rhein), begann der bis dahin vorhanden gewesene Wohnungsüberfluß im Jahre 1912 etwas zurückzugehen, in Breslau setzte 1911 eine rückläufige Bewegung ein, umgekehrt verwandelte sich in Düsseldorf und Essen der bis 1909 bz. 1910 vorhandene Wohnungsmangel in den nächsten Jahren in Wohnungsüberfluß. In Charlottenburg ist das 1909 und 1910 vorhanden gewesene, die Norm weit übersteigende Wohnungsangebot in 1912 wieder nahezu an die Grenze von 3% zurückgegangen, in Frankfurt a. M. überstieg bis 1909 das Wohnungsangebot die Norm ebenfalls nicht unerheblich, während es in neuerer Zeit, namentlich soweit kleine Wohnungen in Betracht kommen, so stark zurückgegangen ist, daß von Wohnungsnot gesprochen werden muß.

In den übrigen Städten liegen aber wesentlich andere Verhältnisse vor.

Leerstehende Wohnungen (ohne Wohnungen mit Gewerberäumen).

a) überhaupt. b) Prozent der Gesamtzahl.

Stadt	1906		1907		1908		1909		1910		1911		1912	
	a	b	a	b	a	b	a	b	a	b	a	b	a	b
1. Aachen	—	—	—	—	—	—	—	2,7	1366	3,6	1185	3,2	974	2,5
2. Altona	—	2,9	—	—	—	2,9	—	4,6	—	4,3	1929	4,2	2 305	4,9
3. Augsburg	—	—	—	—	—	0,66	—	0,66	—	0,72	—	—	—	—
4. Barmen	—	4,71	—	3,15	—	2,39	—	1,2	—	—	—	0,7	714	1,7
5. Berlin	—	2,4	—	2,15	—	2,86	—	4,4	—	5,00	—	—	—	—
6. Braunschweig	—	4,05	—	1,88	—	1,36	—	0,96	233	0,66	221	0,62	316	0,9
7. Bremen	—	2,72	—	2,27	—	2,43	—	3,0	—	2,9	—	—	496	0,8
8. Breslau	—	5,79	—	5,25	—	4,59	—	3,8	—	3,5	3607	2,7	3420	2,4
9. Cassel	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,6	—	651	1,8
10. Charlottenburg	—	2,66	—	3,02	—	3,68	—	6,75	—	6,59	2973	3,81	2781	3,13
11. Chemnitz	—	3,07	—	1,40	—	1,55	—	1,57	—	1,8	—	3,02	1877	2,4
12. Cöln	—	5,0	—	4,7	—	4,1	—	3,7	—	4,2	4322	3,4	3675	2,8
13. Crefeld	—	0,6	—	0,4	—	1,00	—	1,00	—	1,8	—	2,1	—	—
14. Danzig	—	—	1227	3,2	—	—	—	—	833	2,1	—	3,5	1030	2,5
15. D.-Wilmersdorf	—	8,6	—	9,9	—	8,8	—	8,7	—	9,1	—	—	2263	6,4
16. Dortmund	—	2,0	—	1,9	—	1,4	—	2,0	—	1,6	—	—	424	0,8
17. Dresden	7842	5,79	5179	3,80	3512	2,57	2648	1,92	1488	1,07	1284	0,91	1245	0,9
18. Düsseldorf	2137	3,64	1461	2,43	1303	2,12	1425	2,28	2048	3,13	—	3,2	3390	3,9
19. Elberfeld	2437	6,0	1910	4,6	1219	3,0	836	2,0	748	1,8	251	0,6	276	0,6
20. Erfurt	—	1,5	—	1,5	—	1,5	—	2,5	—	1,7	—	1,6	666	2,1
21. Essen	854	1,7	996	1,9	703	1,3	766	1,4	1509	2,4	3069	4,5	2195	3,1
22. Frankfurt a. M.	—	—	—	4,3	—	4,7	—	4,3	—	—	—	—	—	—
23. Halle	—	—	—	0,5	269	0,63	435	1,01	559	1,27	818	1,80	528	1,15
24. Hamburg	—	5,3	—	4,4	—	4,2	—	4,4	—	6,6	—	7,0	18 045	6,9
25. Hannover	—	—	—	—	—	—	—	—	1075	1,5	1401	1,9	1112	1,5
26. Karlsruhe	—	3,5	—	2,6	—	1,3	—	1,2	385	1,2	421	1,4	339	1,1
27. Kiel	—	3,1	—	3,7	—	4,4	—	3,7	—	4,8	—	—	2308	4,5
28. Königsberg	—	—	—	3,3	—	2,1	—	0,8	—	0,5	—	0,2	815	1,4
29. Leipzig	—	2,6	—	1,6	—	1,3	—	1,2	—	1,5	—	—	2200	1,5
30. Magdeburg	1057	1,72	1100	1,76	862	1,35	1186	1,83	1526	2,11	1663	2,24	1691	2,2
31. Mannheim	—	1,00	—	1,00	—	2,4	—	3,2	—	3,3	—	—	642	1,4
32. Mülheim a. Rh.	—	—	—	—	—	—	—	5,2	—	5,0	—	3,7	340	2,7
33. München	—	—	—	2,4	—	0,7	—	0,8	—	1,1	—	—	—	—
34. Neukölln	—	7,00	—	9,4	—	10,0	—	10,6	—	9,5	—	—	—	—
35. Nürnberg	—	—	651	1,0	1228	1,8	2125	2,9	2315 ¹⁾	3,0	—	—	2365 ²⁾	2,9
36. Plauen	—	—	—	7,8	—	—	—	—	—	1,1	—	—	—	—
37. Posen	1946 ³⁾	6,4	—	5,1	—	—	—	—	404	1,2	573	1,7	1032	2,9
38. Saarbrücken	—	—	—	—	—	—	—	—	175	0,8	—	—	—	—
39. Schöneberg	—	4,0	—	3,2	—	2,9	1656	3,6	2086	4,3	1685	3,5	—	—
40. Stettin	—	—	—	—	—	—	2965	4,9	2502	4,1	1705	2,8	584	0,95
41. Straßburg	—	2,4	—	2,2	—	1,3	—	0,9	—	1,00	—	1,5	475	1,1

In Nürnberg, Posen und Danzig bleibt das Wohnungsangebot zwar nur wenig hinter 3% zurück, aber in Barmen, Bremen, Cassel, Crefeld, Dortmund, Erfurt, Hannover, Königsberg, Leipzig, Magdeburg und Mannheim schwankt es in 1910/11 oder 1912 zwischen 1,4—2,2%, und in Dresden, Halle, Stettin, Braunschweig, Augsburg, Elberfeld, Karlsruhe, München, Plauen, Straßburg, Saarbrücken sinkt es herab auf 1,1% und weniger.

Also in der Mehrzahl der aufgeführten Städte herrscht ein erheblicher Wohnungsmangel.

1) Davon sofort beziehbar 1371 Wohnungen.

2) Am 1. Juni 1912.

3) 1905.

Betrachtet man die Bewegung des Wohnungsmarktes an Hand der Tabelle im einzelnen, so bestätigt sich wieder die Erscheinung, auf die schon weiter oben hingewiesen wurde, daß Angebot und Nachfrage in der Wohnungsproduktion nur in einem sehr losen Zusammenhange stehen. Während z. B. in Dresden noch 1906 ein bedenklicher Wohnungsüberfluß bestand, zeigt sich bereits seit 1909 ein ebenso bedenklicher Wohnungsmangel, der in den folgenden Jahren noch immer zugenommen hat, in Braunschweig, Posen, Barmen, Chemnitz, Karlsruhe, Mannheim liegen ähnliche Verhältnisse vor. In anderen Städten, die schon oben genannt wurden, besteht seit Jahren ein großer Überfluß an Wohnungen, in anderen wieder scheint der Wohnungsmangel chronisch zu sein, wie z. B. in Halle, Magdeburg, Augsburg, Crefeld, Dortmund, Erfurt, Leipzig und Straßburg.

Es bleibt hier noch die Frage zu erörtern, ob denn nun wenigstens das aus den leerstehenden Wohnungen resultierende Wohnungsangebot sich der sozialen Gliederung der Bevölkerung anpaßt. Ihre Beantwortung bietet sich in nachfolgender Tabelle, in der die aus 1—3 Räumen bestehenden Wohnungen als „Kleinwohnungen“ behandelt worden sind, weil — wie schon oben ausgeführt — die ebenfalls noch zu den Kleinwohnungen zählenden Wohnungen von vier Räumen einschl. Küche nach ihrem Mietpreise für die geringbemittelten Volkskreise nicht mehr zugänglich sind.

Leerstehende Wohnungen.
Verteilung auf Klein- und sonstige Wohnungen.

a) Gesamtzahl. b) Prozent der Leerwohnungen überhaupt.

	Kleinwohnungen (1—3 Räume)		Übrige Wohnungen		
	a	b	a	b	
Halle	205	39	323	61	Am 1. Mai 1912.
Altona	898	47	1031	53	Am 15. Oktober 1911.
Aachen	796	67	389	33	Am 1. Dezember 1911.
Cöln	2447	56	1875	44	Am 1. Dezember 1911.
Elberfeld	148	60	101	40	Außerdem 27, deren Größe nicht ermittelt werden konnte.
Hamburg	6270 ¹⁾	36	11004	64	1911
Essen	975	65	534	35	1910
Schöneberg	965	57	720	43	1911
Hannover	278	20	1123	80	1911
Braunschweig	88	40	133	60	1911
Posen	319	55	254	45	1911
Nürnberg	1135	48	1230	52	1912, 1. Juni.
Magdeburg	572	35	1091	65	1910
Danzig	492	59	341	41	1910
Breslau	2084	58	1523	42	1911
Saarbrücken	139	79	36	21	1910
München	521	33	1046	67	1910
Chemnitz	1265	56	985	44	1911
Charlottenburg	1238	44	1443	56	1912
Stettin	464	80	120	20	1912
Karlsruhe	277	66	144	34	1911

Danach wäre nur in fünf der aufgeführten 21 Städte eine angemessene Verteilung der leerstehenden Wohnungen vorhanden, nämlich in Aachen, Essen, Saarbrücken, Stettin und Karlsruhe; in Cöln, Elberfeld, Schöneberg, Posen,

¹⁾ 1—2 Zimmer.

Danzig, Breslau und Chemnitz verschiebt es sich nur unwesentlich zuungunsten der kleinen Wohnungen. In den übrigen Städten bedeutet die Verteilung zwischen Groß- und Kleinwohnungen aber ein offenkundiges Mißverhältnis, wobei die letzteren sehr im Nachteil sind, namentlich in Halle, Hamburg, Hannover, Braunschweig und München.

Daß in kleinen Gemeinden die Verhältnisse vielfach nicht anders liegen, ergibt die nachfolgende Tabelle:

Leerstehende Wohnungen nach der Höhe der Mietpreise geordnet.

Namen der Gemeinden	Einwohnerzahl	Summe der Wohnungen bis 250 M.	Summe der Wohnungen über 250 M.
1. Alsfeld	5 001	8	4
2. Alzey	8 329	37	2
3. Arheilgen	6 391	13	2
4. Auerbach	2 559	10	1
5. Bensheim	8 903	31	24
6. Bieber	4 510	19	3
7. Bingen	9 952	39	42
8. Bischofsheim	4 456	1	—
9. Büdingen	3 302	22	6
10. Butzbach	4 579	6	10
11. Dieburg	5 755	22	10
12. Egelsbach	3 183	6	—
13. Erbach i. O.	3 219	10	5
14. Friedberg mit Fauerbach	9 518	3	8
15. Gonsenheim	6 239	5	3
16. Groß-Gerau	5 594	3	4
17. Groß-Steinheim	2 789	18	5
18. Groß-Umstadt	3 743	27	—
19. Grünberg	2 223	7	2
20. Jügesheim	2 293	5	—
21. Kelsterbach	4 012	7	5
22. Lampertheim	10 333	3	4
23. Langen	7 630	15	9
24. Michelstadt	3 630	21	9
25. Neu-Isenburg	11 437	19	27
26. Oppenheim	3 736	12	16
27. Sprendlingen (Kreis Offenbach)	6 117	17	6

Danach ist zwar in mehreren Gemeinden das Verhältnis zwischen den leerstehenden Klein- und Groß- bz. größeren Wohnungen ein angemessenes, in anderen ist aber das Gegenteil der Fall. Es zeigen dies u. a. die Beispiele von Bensheim, Bingen, Neu-Isenburg, Oppenheim usw.

Wie sich das Gesamtangebot von Kleinwohnungen in kleineren Gemeinden gestaltet, ist aus nachfolgender Tabelle ersichtlich.

Danach bleibt also das Angebot von Kleinwohnungen in allen diesen Gemeinden erheblich unter 3%. In den meisten besteht dieses Verhältnis schon lange Zeit, so daß man nahezu von einem dauernden Zustand sprechen kann. Auch in den kleinen Gemeinden wirkt dieses geringe Wohnungsangebot ungünstig auf die Bevölkerung. Mag letztere auch in den kleinen Orten weniger Neigung zu Wohnungswechsel haben, so kann doch nicht verkannt werden, daß vielfach geradezu ein Zwang zum Wohnenbleiben vorhanden ist, und daß neuentstehende Haushaltungen von vornherein mit Schwierigkeiten bei Auswahl einer geeigneten Wohnung zu kämpfen haben.

Leerstehende Kleinwohnungen.

Namen der Gemeinden	Einwohner- zahl	Leerstehende Klein- wohnungen (im Miet- wert bis zu 250 M.) Ende 1912		Der Prozentsatz betrug		
		Zahl	Proz. der Gesamtzahl	1909	1908	1907
1. Alsfeld	5 001	8	1,0	1,5	0,9	2,4
2. Arheilgen	6 391	13	1,5	2,2	2,2	1,3
3. Bischofsheim	4 456	1	0,2	2,0	0,0	0,0
4. Bürstadt	6 117	17	2,2	1,1	1,0	0,9
5. Butzbach	4 579	6	1,0	0,8	0,5	0,5
6. Dieburg	5 755	22	2,7	2,6	2,0	1,6
7. Egelsbach	3 183	6	1,3	1,4	0,7	1,7
8. Erbach i. O.	3 219	10	1,9	3,2	2,3	2,0
9. Friedberg mit Fauerbach .	9 518	3	0,2	0,6	1,6	1,5
10. Gau-Algesheim	2 894	8	1,7	1,0	1,2	1,0
11. Gernsheim	4 197	13	1,9	1,8	1,0	1,5
12. Ginsheim mit Gustavsburg .	3 791	6	1,1	1,4	1,0	—
13. Groß-Gerau	5 594	3	0,4	1,5	2,0	0,8
14. Groß-Umstadt	3 743	6	1,1	1,5	1,7	2,0
15. Kostheim	7 473	7	0,7	0,5	0,7	1,1
16. Lampertheim	10 333	3	0,2	1,3	0,5	0,0
17. Langen	7 630	15	1,3	2,1	3,0	2,5
18. Lorsch	4 845	7	1,0	4,3	1,5	1,7
19. Mühlheim a. M.	6 031	15	1,8	1,3	2,4	1,4
20. Neu-Isenburg	11 437	19	1,1	0,8	1,3	1,6
21. Nieder-Ingelheim	3 852	6	1,0	2,2	2,8	1,1
22. Oppenheim	3 736	12	1,9	1,1	0,4	0,8
23. Osthofen	4 129	—	—	0,9	0,9	0,8
24. Roßdorf	3 199	2	0,4	2,1	0,7	1,4
25. Viernheim	9 240	12	1,0	2,8	2,2	2,0

G. Zusammenfassung.

Faßt man die Ergebnisse dieses Abschnittes zusammen, so ist festzustellen, daß die Deckung des Wohnungsbedarfs unter sehr ungünstigen Umständen erfolgt. Weder sind die vorhandenen Wohnungen in ihrer Größe der sozialen Gliederung der Bevölkerung angepaßt, noch trifft dies zu auf die Neuerrichtung von Wohnungen. Angebot und Nachfrage stehen in keinem erkennbaren Zusammenhange, es bildet sozusagen in der Wohnungsproduktion die Regellosigkeit die Regel. Am ungünstigsten liegen die Verhältnisse für den Kleinwohnungsbau, der von den auf dem Gebiete des Wohnungsmarktes schaffenden Kräften in bedenklicher Weise vernachlässigt wird.

V. Abschnitt.

1. Folgen ungünstiger Wohnungsverhältnisse.

Es muß in diesem Zusammenhange auch auf die Folgen ungünstiger Wohnungsverhältnisse hingewiesen werden.

Man könnte sie in einem Begriffe dahin zusammenfassen, daß sie geeignet sind, das kulturelle Vorwärtsschreiten großer Menschenmassen zu vereiteln und dieselben körperlich schwer zu schädigen. Aber es ist auch im einzelnen darauf hinzuweisen, wie schlechte Wohnungsverhältnisse in gesundheitlicher und sittlicher, in sozialer und wirtschaftlicher Beziehung durchaus nachteilig wirken.

Von den auf volkswirtschaftlichem Gebiete liegenden Schädigungen ist bereits an anderen Stellen die Rede gewesen. Sie sind so einschneidend und bedeutungsvoll für das Gesamtwohl, daß schon dieserhalb mit bessernden Maßnahmen nicht mehr gezögert werden sollte. Hierauf an dieser Stelle nochmals näher einzugehen, erübrigt sich indessen, nur sei bemerkt, daß diese wirtschaftlichen Schäden auch den einzelnen treffen. Denn entweder belasten die Ausgaben für die Wohnung sein Budget so stark, daß andere Lebensbedürfnisse, insbesondere die Ernährung, darunter leiden müssen, oder es werden durch das enge Zusammenwohnen in ungenügendem Raum erhebliche gesundheitliche Nachteile hervorgerufen.

Die letzteren bestehen in ungenügender Entwicklung des Körpers, ihre Einwirkung vollzieht sich in der Hauptsache des Nachts. Schlafen eine große Zahl von Personen in einem Raum, so verschlechtert sich die Luft in hohem Maße, der Kohlensäuregehalt der Luft steigert sich in einem solchen Raume bis zu einem gesundheitsschädlichen Grade. Wissenschaftlich verwertbare Messungen über den Gehalt an Kohlensäure und an Atemgiften gibt es leider kaum. Indessen belehren über den Zustand der Luft in so benutzten Räumen schon einfache physische Wahrnehmungen, wie sie jeder Wohnungsaufsichtsbeamte vielfach machen muß. Beim Betreten eines solchen geschlossenen Raumes, auch wenn er schon 2—3 Stunden von den Schläfern verlassen ist, weht dem Eintretenden ein unangenehmer Geruch entgegen, man wagt kaum zu atmen, und das Verweilen in den Räumen hat bereits in wenigen Minuten körperliches Unbehagen, Kopfschmerzen oder gar Übelkeit zur Folge. Die Schläfer atmen diese Luft aber stundenlang ein, und es ist selbstverständlich, daß sich bei ihnen diese Erscheinungen in weit stärkerem Maße bemerkbar machen. Körperlich fällt in die Augen eine eigentümliche Blässe der Haut und der Schleimhäute als Zeichen einer fehlerhaften Blutmischung infolge Sauerstoffmangel. Daraus entwickelt sich allgemeine Körperschwäche. Die in überfüllten Schlafräumen untergebrachten Menschen sind infolgedessen blaß und schwächlich, sie leiden viel an Kopfschmerzen und klagen über körperliche Schläffheit. Von diesen Schäden werden natürlich alle Beteiligten betroffen, am stärksten freilich die Kinder, deren Körper noch nicht widerstandsfähig genug gegen derartige Einflüsse ist. Unlust zum Lernen, Schwächung der geistigen Kräfte sind die mittelbaren Folgen.

Als Folge ungenügender Lüfterneuerung bei Kindern sehen wir auch jene als Skrofulose bezeichnete Anschwellung der Drüsen, mit Neigung der Schleimhäute zu Katarrhen an. Die gefürchtete englische Krankheit, die das kindliche Skelett für das ganze Leben entstellt, wird von sehr beachtenswerter Seite geradezu als Folge von CO_2 -Überladung des Körpers angesehen.

Bestätigt wird dies u. a. durch die Untersuchungen des Unterrichtsdepartements in Schottland. Das Ergebnis der hierbei angestellten Messungen war, daß die Kinder, die aus engen Wohnungen kommen, sowohl an Gewicht wie an Größe den Kindern aus geräumigen Wohnungen im allgemeinen nachstanden.

Dr. LEVY-Berlin hat 1910 und 1911 über die Zusammenhänge von Rachitis und Wohnung bei 1000 Erstimpflingen eingehende Untersuchungen angestellt, deren Ergebnis er Anfang 1910 in der Gesellschaft für soziale Medizin vortrug. Er unterscheidet sieben Gruppen je nach der Anzahl der bewohnten Räume. Frei von rachitischen Symptomen waren von den Erstlingen im Alter von 5—36 Monaten nur 2,2%. 97,8% waren also mehr oder weniger mit Rachitis behaftet.

In der ersten Gruppe von 51 Kindern, welchen nur ein Raum zur Verfügung stand, der zugleich Wohn-, Schlafräum und Küche und von 3—8 Personen

belegt war, finden sich keine rachitisfreien Kinder, sondern nur mittlere, schwere und sehr schwere Rachitisfälle. Ähnlich war es auch bei der zweiten Gruppe, wo 35 Kindern zwar zwei Räume, von denen aber einer gleichzeitig als Küche diente, zur Verfügung standen; auch hier finden sich keine Kinder ohne Rachitis oder mit Rachitis leichteren Grades. Eine Wohnung, bestehend aus Stube und ausschließlicher Kochküche (dritte Gruppe), stand in 532 Fällen, also in mehr als der Hälfte, den Eltern der Kinder als Wohnung zur Verfügung. Es ist dies die übliche Wohnweise in den Arbeitervierteln des Nordens von Berlin. In dieser Gruppe hält die Schwere der Rachitis gleichen Schritt mit der Dichte der Belegung der Wohnräume. Sehr sinnfälliger ist aus der Gruppe 4, wo 350 mal zwei Wohnräume und Küche von 2—13 Personen bewohnt wurden, zu ersehen, daß bei steigender Wohndichtigkeit prozentualiter die schweren Rachitisfälle sich häufen. Während bei 88 Familien und einer Belegung der Wohnräume zu 5 Personen noch 4 Kinder rachitisfrei und 11 mit leichter Rachitis behaftet waren, finden sich bei 42 Familien und einer Belegung der Wohnräume zu 6 Personen schon keine rachitisfreien Kinder und nur 5 mit leichter Rachitis behaftete, und bei 21 Familien mit 7 Personen Belegung bereits gar keine rachitisfreien oder mit leichter Rachitis behafteten Kinder.

So bilden also ungünstige Wohnungsverhältnisse die direkte Ursache der körperlichen und geistigen Degenerierung vieler Menschen. Freilich zeigen sich diese Folgen nicht immer unmittelbar, vielmehr treten sie sehr häufig erst nach Jahren in die Erscheinung. Kaum sind die Kinder in das Jünglingsalter hineingewachsen, dann fangen sie an zu kränkeln oder ihre Arbeitsfähigkeit ist infolge Schwächlichkeit des Körpers eine geringe, sie erscheinen geistig beschränkt und nur zu grober Arbeit tauglich.

Als Folge verweichlichter, zu Erkältungen geneigter Haut gelten auch die Nieren- und Herzleiden, Rheumatismen, ferner die frühzeitig eintretende Invalidität.

Auch die Sterblichkeit wird von den Wohnungsverhältnissen erheblich beeinflusst. Ungenügend belichtete und sonnenlose, ferner enge und deshalb schmutzige Wohnungen üben auf die Übertragung und Verschlimmerung aller ansteckenden Krankheiten einen ungünstigen Einfluß aus. Gerade bei unseren schlimmsten Volkskrankheiten, die — wie Tuberkulose, Typhus, Diphtherie, Wochenbettfieber usw. — alljährlich viele Tausende von Opfern fordern, spielt die Kontaktinfektion eine große Rolle. Diese Gefahr wächst mit zunehmender Wohndichtigkeit ganz außerordentlich. Daß hierbei auch die Mietkaserne eine große Rolle spielt, beweist unverkennbar die Tatsache, daß London bei seinen Bewohnern in der Altersgruppe von 15—25 Jahren eine um 30% geringere Sterblichkeit hat, als Berlin. Besonders groß ist der Unterschied in der Tuberkulosesterblichkeit. Berlin hat in jener Altersgruppe eine um 50% höhere Sterblichkeit an Lungenschwindsucht als London.

Eine in Wien im Jahre 1890 angestellte Untersuchung ergab in Vierteln mit geringster Wohndichtigkeit 11,4‰ Sterbefälle, in den Vierteln mit stärkster Wohndichtigkeit 34,9‰, also das Dreifache. In Liverpool sank auf einem von der Stadt sanierten Gelände die Sterblichkeitsziffer von 60 auf 25%.

Besonders hervorzuheben ist noch der große Einfluß der Wohnungsverhältnisse auf die Tuberkulose und die große Säuglingssterblichkeit. Prof. GRUBER stellte für Graz fest, daß sich die Tuberkulose in einzelnen Gassen und Häusern anhäufte. Er nannte 26 Miethäuser, in denen binnen 5 Jahren 136 Todesfälle an Tuberkulose vorkamen, oder 6% aller Fälle der ganzen Stadtbevölkerung. In einem dieser sehr großen Häuser ereigneten sich 6, in einem 7, in einem sogar 13 Todesfälle an Tuberkulose.

In seinem dem Deutschen Zentralkomitee zur Bekämpfung der Tuberkulose 1910 erstatteten Referate kommt Prof. Dr. RÖMER-Marburg auf Grund eingehender Untersuchungen und Studien zu der Schlußfolgerung, daß die Infektion der Mehrzahl der untersuchten Kinder mit allergrößter Wahrscheinlichkeit im Hause, in der Wohnung, in der Familie stattfindet. In Vergleich mit anderen europäischen Staaten weist Deutschland unbefriedigende Zustände auf, wenn auch ausdrücklich betont werden soll, daß sich die Sterblichkeit an Schwindsucht während der letzten Jahre im Deutschen Reich stufenweise vermindert hat.

Nach einer Zusammenstellung des Kaiserlichen Gesundheitsamtes starben von je 100 000 Einwohnern an:

	Lungen- tuberkulose	Tuberkulose anderer Organe	Lungen- entzündung	Lungen- tuberkulose und Krank- heiten der Atmungs- organe
Deutsches Reich	163,8	25,5	138,2	402,4
Schweiz	183,5	71,8	—	370,8
England und Wales	114,0	46,5	134,4	390,3
Belgien	107,5	30,3	173,2	387,1
Niederlande	130,8	43,5	83,7	387,7
Die 343 größten Orte des Deutschen Reiches 18 größere städtische Gemeinden der Schweiz	201,4	197,7 95,9	—	361,7
72 Städte Frankreichs (mit mehr als 30000 Ein- wohnern)	316,6	62,4	92,6	635,7
49 Städte Spaniens	244,3	65,5	109,1	761,4

Was die Säuglingssterblichkeit anbelangt, so betonen fast alle Autoren, die sich in den letzten Jahren mit diesem Kapitel befaßt haben, daß die Wohnung einen Hauptfaktor bei dem Zustandekommen der Hitzeschädigung bildet. Es ist auch klar, daß in einer freigelegenen, geräumigen, gut durchlüftbaren Wohnung es leichter ist, einen Säugling zu pflegen, als in einer überfüllten, engen und dumpfen Wohnung. Selbstverständlich spielt hierbei auch die Art der Benutzung der Wohnungen eine erhebliche Rolle, und es ist deshalb auch eine sehr wichtige Aufgabe der Wohnungsreform, hierauf durch die Wohnungsaufsicht Einfluß zu nehmen.

Dr. EICHELBERG hat den Zusammenhang zwischen Säuglingssterblichkeit und Wohnung in München-Gladbach in den heißen Monaten des Sommervierteljahres vom 1. Juli bis 1. Oktober 1911 studiert. Es waren während dieser Zeit 2411 Kinder im ersten Lebensjahre in der Stadt vorhanden. Von diesen starben (alle an Ernährungsstörungen) 200 = 8,11%. In den weiträumig und zweckmäßig gebauten 492 Häusern der Aktienbaugesellschaft starben in den drei heißen Sommermonaten von 172 Säuglingen 11 = 6,4%, in 214 Häusern von fünf dichteren Straßenzügen von 142 Säuglingen 18 = 12,7%.

RIETSCHEL sieht eine der wichtigsten Ursachen der großen Säuglingssterblichkeit in der schädlichen Einwirkung überhitzter Wohnungen und des engen Zusammenwohnens. Sie ist nach seinen Untersuchungen eine direkte Folge der Hitzewirkung und ihrer wochen- oder monatelangen Dauer in übermäßig erwärmten Wohnungen.

Prof. MEINERT fand bei der Untersuchung der Wohnungsverhältnisse von 580 in Graz an Kindercholera gestorbenen Kindern, daß kein einziges in einem freistehenden dem Winde zugänglichen Hause gestorben war.

Der gesundheitlichen Vorteile der Durchlüftbarkeit ist hier noch mit einigen Worten zu gedenken. Es geben darüber wertvollen Aufschluß die Untersuchungen,

die Dr. DARR-Mair im Auftrage des Local-Government-Board in 13 Industriestädten Yorkshires angestellt hat.

Auf Grund des nach allen Seiten hin vorsichtig gewählten Materials ergab sich, daß die Sterblichkeit in den Wand-an-Wand-Häusern um 15% höher ist als in den durchlüftbaren Häusern. Der Unterschied steigt bis auf 20%, wenn die Wand-an-Wand-Häuser in lang fortlaufenden Straßenzügen, ohne Unterbrechungen durch Nebenstraßen, stehen. Günstiger dagegen stellt sich die Bauart in Blocks von vier aneinander stoßenden Häusern. Bei dieser Bauart ist wenigstens eine seitliche Durchlüftung möglich, und bei dieser Bauart zeigen sich dieselben Sterblichkeitsverhältnisse wie bei den gerade durchlüftbaren Häusern.

Die Sterblichkeitsverhältnisse sind auch auf die Ursachen und auf die Altersstufen hin untersucht worden. So war z. B. die Sterblichkeit um 40% höher bei allen Krankheiten der Atmungsorgane und bei der Sterblichkeit der Säuglinge, dagegen nur um 10% bei ansteckenden Krankheiten und um 5% bei Magenerkrankungen. Bei der Vergleichung nach Altersstufen ergab sich, daß gerade die Kinder unter 15 Jahren in den Wohnungen ohne Durchlüftung besonders gefährdet sind, ebenso dann wieder das Alter über 65 Jahre.

Diese Ergebnisse sind auch für Deutschland bedeutungsvoll einmal im Hinblick auf die in alten Stadtteilen noch häufig anzutreffenden Wohnungen ohne Durchlüftung, dann aber auch unter Hinweis auf den Typ der Mietkaserne mit den hohen nicht durchlüftbaren Hinterhäusern.

In England ist durch eine Vorschrift des Haus- und Städtebaugesetzes von 1909 für die Zukunft die Errichtung von Wohnungen nach dem Wand-an-Wand-Typus verboten worden.

Die Krankheiten der Sinnesorgane, besonders der Augen, haben in dunklen Wohnungen vielfach ihre Ursache.

Was die sozialen und sittlichen Folgen ungünstiger Wohnungsverhältnisse anbelangt, so sind sie allerdings wissenschaftlich-statistisch kaum erfassbar. Man ist in dieser Beziehung auf allgemeine Beobachtungen und Erfahrungen angewiesen und hierbei muß man streng unterscheiden, inwieweit die Wohnungsverhältnisse eine Schuld trifft und inwieweit in schlechten Eigenschaften der Bewohner die Schuld an den ungünstigen Wohnungszuständen zu finden ist.

Wenn z. B. die Prostitution als Folge schlechter Wohnungsverhältnisse hingestellt wird, so ist dieser Behauptung gegenüber jedenfalls große Vorsicht am Platze. Mag sein, daß das namentlich in überfüllten Quartieren stark herabgedrückte Niveau von Sitte und Moral manches zur Füllung der Reihen der Prostitution beiträgt, im großen und ganzen findet dieselbe aber aus anderen Gründen, von denen einmal Leichtsinns, Unlust zu regelmäßiger Tätigkeit und Abneigung gegen Unterordnung, Putz- und Vergnügungssucht, nicht selten wohl auch vorübergehende Stellenlosigkeit, Aussicht auf leichten Erwerb, eine besonders große Rolle spielen. Selbstredend soll trotzdem die sittliche Seite der Wohnungsfrage nicht außer acht gelassen werden. Es ist ohne weiteres klar, daß in engen überfüllten Wohnungen das Gefühl der Sittlichkeit und Schamhaftigkeit stark abgestumpft wird und zuletzt überhaupt nicht mehr oder wenigstens kaum noch vorhanden ist, und es ist zweifellos richtig, daß diese Zustände mit die Ursache sind für die stete Zunahme der außerehelichen Geburten, und daß auf ihr Konto manches Sittlichkeitsvergehen zu setzen ist. Hier spielt insbesondere auch das Schlaf- und Kostgängerwesen eine sehr verhängnisvolle Rolle.

Damit in Zusammenhang steht auch die soziale Seite der Wohnungsfrage. Die sozialen Folgen schlechter Wohnungsverhältnisse finden ihren Ausdruck

im Familienleben. Es ist klar und vielfache Beobachtungen bestätigen es, daß in überfüllten oder baulich und hygienisch schlechten Wohnungen bei den Familienmitgliedern sich stets ein starker Grad von Unzufriedenheit und Unbehaglichkeit findet, der sich gelegentlich in Streitigkeiten, Mangel an Lebenslust und Lebensfreude, Unlust zur Arbeit, im Fehlen des so schönen Triebes nach frischer fröhlicher Tätigkeit, oder Gleichgültigkeit gegen die Familienmitglieder geltend macht. Niemand hat hierunter mehr zu leiden, als eine Mutter, die noch Sinn für ihre Familie, für Reinlichkeit und Ordnung hat. Es gehört starke Willenskraft dazu, beim Vorhandensein vieler Kinder in engem Wohnraum diesen Sinn zu betätigen; denn es ist beinahe unmöglich, die ununterbrochen benutzten Räume sauber und ordentlich zu halten. Nur wenig Frauen bringen diese Willenskraft für die Dauer auf; die meisten erlahmen mit der Zeit, namentlich dann, wenn sie etwa selbst noch dem Verdienste nachgehen müssen, oder ihr stilles häusliches Wirken bei dem Manne nicht die richtige Würdigung findet.

Der in der Wohnungsliteratur leider recht häufig gegen die Frauen und Mütter erhobene Vorwurf, daß sie die Verantwortung für schlechte Benutzung der Wohnungen treffe, ist deshalb auch nur zum Teil richtig, zum anderen Teil ist die Enge der Wohnung wiederum die direkte Ursache dieses Zustandes.

Derartige aus engen Wohnungsverhältnissen herrührenden Nachteile sind die Ursache des Zerfalles vieler Familien. Vater und Mutter gehen jedes ihre eigenen Wege, die Kinder entbehren der notwendigen Aufsicht und Erziehung, nehmen schlechte Gewohnheiten an, verkommen körperlich und geistig, Moral und Sitte ist ihnen so gut wie fremd.

Die Rückwirkung auf die Allgemeinheit ist verheerend, schlechte Wohnungen sind geradezu die Brutstätten für minderwertige Elemente der menschlichen Gesellschaft, hier wird der Keim zu Verbrechen und schlechtem Lebenswandel in mannigfacher Weise gelegt und damit die soziale Seite der Wohnungsfrage, die mindestens ebenso wichtig ist, wie die gesundheitliche, in das rechte Licht gerückt. Sie bringt nicht nur eine moralische und sittliche Ansteckungsgefahr für die Gesamtheit und bedroht nicht nur diese, sondern schafft ihr auch durch Armenlasten, Kosten der Fürsorge-Erziehung usw. große finanzielle Opfer.

Es seien hier noch wenige Worte darüber gesagt, daß auch die Wehrhaftigkeit der Bevölkerung durch die erörterten Schäden beeinflußt wird; denn die durch ungünstige Wohnungsverhältnisse verursachten körperlichen Nachteile finden auch in der Militärtauglichkeit ihren Ausdruck. Auf diese scheint das Zusammenballen großer Menschenmassen in den Industriezentren und Großstädten sehr nachteilig zu wirken. Denn hinsichtlich der Rekrutenergiebigkeit unterscheiden sich die Gemeinden in den einzelnen Größenklassen ganz erheblich. Bei der Berufszählung im Jahre 1885 wohnten von der Reichsbevölkerung 56,29% in Landgemeinden, 12,39% in Landstädten, 12,92% in Kleinstädten, 8,90% in Mittelstädten und 9,49% in Großstädten. Bezeichnet man, um die relative Bedeutung der einzelnen Gemeindegrößenklassen für die Rekrutenherkunft zu beurteilen, den nach dem Bevölkerungsprozentsatz zu erwartenden Anteil an Soldaten als das „Soll“ jeder Gruppe, den tatsächlichen Anteil als das „Ist“, so verhält sich jenes zu diesem

bei den Landgemeinden	wie	100	zu	114
„ „ Landstädten	„	100	„	91
„ „ Kleinstädten	„	100	„	86
„ „ Mittelstädten	„	100	„	83
„ „ Großstädten	„	100	„	65.

Das „Ist“ bleibt also um so mehr hinter dem „Soll“ zurück, je größer die Einwohnerzahl der Gemeinden ist.

Es ist selbstverständlich, daß diese großen Unterschiede nicht etwa allein in den mehr oder weniger günstigen Wohnungsverhältnissen ihre Ursache haben, hierbei vielmehr noch andere und entscheidendere Momente mitsprechen — Vermögenslage der Eltern und damit die Frage der Ernährung und Erziehung —, aber sicher ist, daß bei diesen Unterschieden auch die Wohndichtigkeit mit als Faktor in Rechnung zu stellen ist.

2. Schlußbetrachtungen.

Das Ergebnis der Entwicklung des Wohnungswesens in Deutschland läßt sich hiernach wie folgt zusammenfassen:

Die glänzende Entwicklung der wirtschaftlichen Verhältnisse hat auch eine großartige Entwicklung des Städtebaues im Gefolge gehabt. Prachtige öffentliche Bauten sind entstanden, die Paläste und Villen der modernen Patrizier sind Zeugen eines großen Reichtums. Die monumentalen Bauten der Banken, der Industrie und des Handels, die luxuriösen Hotels geben den Städtebildern das Gepräge der Großartigkeit, Prachtstraßen durchziehen die Städte und entrollen vor unseren Augen die Werke künstlerischen Schaffens der Städtebauer. Aber in einem großen Gegensatz zu diesem Glanze steht die Entwicklung des Wohnungswesens. Die Wohnungsproduktion ist dem Bedarfe nicht gefolgt. Große Menschenmassen sind — zum erheblichsten Teile verschuldet durch eine verkehrte Bau- und Bodenpolitik der Städte, die die ungesunde Bodenspekulation herbeiführte und geradezu (wenn auch unbewußt) förderte — auf engen Raum zusammengedrängt worden, so daß die Wohnungsüberfüllungen in einem bedenklichen Umfange gestiegen sind, die Mieten sind in einem Maße in die Höhe geschraubt, daß sie die Steigerung der Löhne in den letzten Jahren zu einem erheblichen Teil verschlingen. Dabei hat sich die Wohnweise verschlechtert, das Massenmiethaus mit all seinen hygienischen und sozialen Nachteilen hat das Kleinhaus in den Hintergrund gedrängt, die hygienischen Errungenschaften der Gegenwart werden durch gesundheitliche Nachteile, die die Art der Wohnungsbeschaffung für die Menschen in den Städten und Industriezentren mit sich bringt, stark beeinträchtigt. Mag die Entwicklung der Städte in den letzten Dezennien eine gute, ja eine glänzende genannt werden, die Entwicklung des Wohnungswesens hat einen gegensätzlichen Verlauf genommen und zu Zuständen geführt, die von gesundheitlichen wie sittlichen, von sozialen und wirtschaftlichen, ja auch von nationalen Gesichtspunkten aus sehr zu bedauern sind.

Die Hygiene im Wohnungsbau hat gute Fortschritte gemacht, die jedoch durch mancherlei Nachteile, die das Großhaus und das städtische Leben mit sich bringen, sehr beeinträchtigt werden.

Man hat vielfach für die Mietsteigerungen die hygienischen Verbesserungen verantwortlich gemacht. Das ist indessen in der Hauptsache nicht zutreffend. Richtig ist zwar, daß die hygienischen Anlagen, wie Wasserleitungen, Kanäle, Zentralheizungen, zur Erhöhung der Baukosten beigetragen und daß auch die modernen Anforderungen an Größe und Einrichtung der Wohnungen verteuern gewirkt haben, indessen kann daraus die Steigerung der Mieten nur zu einem Teil erklärt werden, der gegenüber dem Anteil der Bodenrente an dieser Steigerung recht gering ist.

Literaturverzeichnis zu Abschnitt III bis V.

- Städtische Bodenpolitik in neuer und alter Zeit von KARL THEODOR VON INAMA-STERNEGG.
Die Bodenreform auf der Städte-Ausstellung. Erläuterungen zu den vom Landesverbande
Rheinland-Westfalen des Bundes der Bodenreform ausgestellten Pläne.
- EBERSTADT. Neue Studien über Städtebau und Wohnungswesen 1912.
- Statistisches Jahrbuch der Stadt Charlottenburg. Jahrg. 1912.
- Die Abstufung der Bauordnungsvorschriften behufs Erleichterung des Baues von kleinen
Häusern, von Stadtbauinspektor SCHILLING (Cöln). Herausgegeben vom Rheinischen
Verein für Kleinwohnungswesen.
- Neue Aufgaben in der Bauordnungs- und Ansiedlungsfrage. Herausgegeben vom Deutschen
Verein für Wohnungsreform.
- Bericht über den VII. Verbandstag des Verbandes Westfälischer Baugenossenschaften am
10. Oktober 1909.
- Reichsarbeitsblatt. XI. Jahrgang.
- CONERT, Die sächsischen Terraingesellschaften und ihr Einfluß auf die Stadterweiterung.

Zweiter Teil.

I. Abschnitt.

Die Wohnungsreform.

A. Allgemeines.

Nachdem wir im I. Teil die gegenwärtigen Zustände im Wohnungswesen kennen gelernt und die Folgen derselben kurz erörtert haben, wenden wir uns nunmehr der Frage zu, was zu geschehen hat, um normale Zustände herbeizuführen.

Diese Frage beschäftigt seit den letzten drei Jahrzehnten weite Kreise der Bevölkerung, namentlich sind eine große Anzahl wissenschaftlicher und sozialpolitischer Vereinigungen sowie Organisationen, deren alleinige Aufgabe die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse ist, ferner Gelehrte, Sozialpolitiker und Verwaltungsbeamte mit zahlreichen Vorschlägen hervorgetreten.

Die Reformvorschläge gehen nach drei Richtungen: Die eine derselben erstrebt eine vollständige Abkehr von den seitherigen städtebaulichen Grundsätzen und hat eine Umgestaltung des gesamten Wohnungswesens im Auge. Ihre Vertreter behaupten, daß die Wohnungsverhältnisse nicht nur hinsichtlich der weniger bemittelten Volksklassen, sondern für die ganze Bevölkerung ungünstig sind. Es sei notwendig, die Volksmassen zu dezentralisieren, die Zusammendrängung in Großhäusern und Mietkasernen zu beseitigen und Vorkehrungen zu treffen, um den Aufwand für die Wohnungen möglichst niedrig zu halten. Sie richten ihr Augenmerk der Hauptsache nach auf die Groß- und größeren Städte, weil sie der Meinung sind, daß die Schäden im Wohnungswesen dort am schärfsten hervortreten, und daß demgegenüber die Mißstände, die sich in kleineren Städten und auf dem Lande zeigen, nur unerheblich seien.

Die zweite Richtung will im Endziel dasselbe, wie die erstere, nur hält sie zu dessen Erreichung in der Hauptsache eine Umgestaltung des Bodenrechtes oder die Anlage neuer Wohnplätze auf billigem Lande als die einzige Möglichkeit und als genügend (Bodenreform, Gartenstadtbewegung).

Die dritte Richtung leugnet zwar nicht, daß die ungünstige Entwicklung der Wohnungsverhältnisse die gesamte Bevölkerung trifft, sie vertritt aber den Standpunkt, daß die Reform sich zunächst auf diejenigen Volksschichten beschränken müsse, die am schwersten unter den vorhandenen Mißständen leiden, nämlich auf die weniger Bemittelten (Kleinwohnungsfrage), und glaubt, daß die in dieser Richtung einzuschlagenden Reformen von selbst auch den Wohnungsverhältnissen der besser Situierten zugute kommen werden.

Es seien dabei nicht nur die großen und größeren Städte im Auge zu behalten, vielmehr müsse die Reform auch auf die kleineren Städte und auf die Landgemeinden ausgedehnt werden, da auch hier vielfach ungünstige Ver-

hältnisse festzustellen seien. Dies müsse um so mehr geschehen, als in diesen kleinen Orten die Schaffung normaler Verhältnisse viel eher möglich sei als in den großen Städten.

Auch hinsichtlich der Mittel zur Abhilfe bestehen verschiedene Meinungen.

Manche Kreise erwarten alles oder doch ziemlich alles von der Gesetzgebung und Verwaltung, die sich nicht darauf zu beschränken hätten, die gesetzlichen und verwaltungsrechtlichen Grundlagen in einer Weise zu ändern, daß sie eine gesunde Weiterentwicklung des Wohnungswesens ermöglichen, die vielmehr auch positive Eingriffe von Staat und Gemeinden in die Wohnungsproduktion vorsehen müßten, namentlich durch eigenen Bau von Wohnungen und Unterstützung gemeinnütziger Unternehmungen, Bereitstellung von Geldmitteln und von Bauland zu mäßigen Preisen.

Sie weisen insbesondere den Gemeinden eine alles beherrschende Stellung in der Wohnungsfrage zu.

In anderen Kreisen findet man wieder die Meinung vertreten, daß es nur einer Umgestaltung der gesetzlichen und verwaltungsrechtlichen Grundlagen bedürfe, daß aber das Weitere der privaten Initiative überlassen werden könne, weil durch jene Reformen allein schon die Wohnungserstellung so gefördert werden würde, daß es weiterer Eingriffe nicht bedürfe.

Freilich besteht auch noch eine dritte Richtung, die aber auf durchaus negativem Standpunkt steht, insofern, als sie behauptet, daß Mißstände, die ein Eingreifen der öffentlichen Gewalten in das Wohnungswesen rechtfertigen könnten, überhaupt nicht bestehen, daß die vorhandenen Mißstände unabänderlich oder auf Verschulden der Wohnungsbenutzer zurückzuführen seien, daß die Bodenrente das Wohnen nicht oder nur unerheblich verteuere und daß im übrigen die private Tätigkeit vollkommen ausreiche, um das Wohnungsbedürfnis zu befriedigen.

Da es sich jedoch bei dieser Gruppe ausschließlich um die Vertreter eigener Interessen handelt unter völliger Verkenning des Vorrechts des öffentlichen Wohles und der Aufgabe des Staates, dieses zu überwachen, so kann ihr ein Platz in der Wohnungsreform nicht eingeräumt werden.

Das Festhalten an bestimmten Grundsätzen ist jedenfalls bei der Frage der Wohnungsreform nicht angängig. Die Ursachen unbefriedigender Zustände und die Möglichkeiten ihrer Beseitigung sind so außerordentlich vielgestaltig, daß es stets genauer Untersuchungen und Erwägungen im Einzelfalle bedarf, was zu geschehen hat, um dem Ziele, möglichst normale Zustände zu schaffen, näher zu kommen.

Es ergibt sich hierbei von selbst die Frage, wann von solchen normalen Zuständen denn gesprochen, also die Wohnungsfrage als „gelöst“ betrachtet werden könnte. Die Antwort müßte lauten: Wenn jeder Mensch und jede Familie so viel Wohnraum zur Verfügung hätte, als aus gesundheitlichen, sittlichen und sozialen Gründen notwendig ist, und wenn die Aufwendungen hierfür in angemessenem Verhältnis zu der wirtschaftlichen Lage der Bewohner stünden.

So sehr bei allen Maßnahmen dieses Ziel im Auge zu behalten ist, darf man sich doch keiner Täuschung darüber hingeben, daß dasselbe nur in wenigen Fällen erreichbar erscheint. Aufgabe der Wohnungsreform ist es jedoch, diesem Ziele möglichst nahezukommen; auch darin liegt schon eine Lösung des Problems, um so mehr, als eine restlose Beseitigung aller Übelstände im menschlichen Leben wohl überhaupt nie erreichbar sein wird.

Die Regelung des Wohnungswesens erfordert mithin einmal allgemeine Grundlagen, die organisch durchzuführen sind und die Voraussetzungen für eine gute Wohnweise bilden, außerdem aber auch eine vielgestaltige Einzel-

arbeit, die den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles nachgeht und ihn in befriedigender Weise zu gestalten sucht. Nur in dem Zusammenwirken der großen Maßnahmen mit dieser Einzelarbeit lassen sich Ergebnisse erzielen, die die vorbezeichnete Aufgabe erfüllen.

B. Verteilung der Bevölkerung auf Stadt und Land.

Die Bevölkerung wächst trotz Geburtenrückgang noch rapid. In den drei letzten Volkszählungsperioden stellte sich ihre Zunahme wie folgt:

Vom 1. Dezember 1895 bis dahin	1900	auf	4 087 277	=	7,82%	Zunahme.
„ 1. „	1900	„	1905	„	4 274 311	= 7,58% „
„ 1. „	1905	„	1910	„	4 284 504	= 7,07% „

Die Zunahme war also, was die Zahl angeht, in dem letzten Jahrzehnt so groß wie nie zuvor. Demgegenüber tritt das sinkende prozentuale Verhältnis zurück, da dieses ja immer wieder unter Zugrundelegung der Ziffer der vorhergehenden Zählperiode mit ihrem Zuwachs erfolgt, so daß das Zurückgehen der Anteilzahl nicht so sehr ins Gewicht fällt.

Die aus der wohllichen Unterbringung dieses Zuwachses entstehenden Aufgaben bestehen nach wie vor, und daneben laufen diejenigen Probleme, die die Verbesserung der jetzigen Zustände zum Gegenstande haben.

Nach der Berufs- und Gewerbezahlung vom 12. Juni 1907 verteilte sich die Bevölkerung auf die verschiedenen Berufsklassen wie folgt:

	Erwerbstätige	Dienende	Angehörige	Summa 1-3
A. Landwirtschaft usw.	9 883 257	163 829	7 634 090	17 681 176
männlich	5 284 271			
weiblich	4 598 986			
B. Industrie, einschl. Bergbau und Baugewerbe	11 256 254	331 756	14 798 527	26 386 537
männlich	9 152 330			
weiblich	2 103 924			
C. Handel und Verkehr einschl. Gast- und Schankwirtschaft	3 477 626	342 955	4 457 658	8 278 239
männlich	2 546 253			
weiblich	931 373			
D. Häuslicher Dienst	471 695	1 226	3 198 27	792 748
männlich	150 791			
weiblich	320 904			
E. Militär, Hof usw., bürgerl. und kirchl. Dienst, freie Berufsarten	1 738 530	223 388	1 445 208	3 407 126
männlich	1 450 219			
weiblich	288 311			
Sa.	26 827 362			
Ohne Beruf und Berufsangabe	3 404 983			
	30 232 345			

Diese Aufstellung läßt erkennen, wie heute die gewerbliche Tätigkeit gegenüber der landwirtschaftlichen weit überwiegt. Rund 17,7 Millionen von landwirtschaftlicher Tätigkeit abhängigen Personen stehen rund 3,6 Millionen — also nahezu die doppelte Zahl — gegenüber, die in Industrie, Handel usw. ihr Auskommen finden. Freilich ist dies nicht alles städtische Bevölkerung, andererseits sind aber auch zahlreiche in der Landwirtschaft beschäftigte Personen dieser zuzuzählen.

Genaueren Aufschluß über die Verteilung der Bevölkerung auf Stadt und Land gibt folgende Zusammenstellung, deren Zahlen dem „Statistischen Jahrbuch für das Deutsche Reich“ entnommen sind:

Bundesstaaten	Zahl der Bewohner in Gemeinden			
	Zahl der Gemeinden	mit weniger als 2000 Personen (ländliche Gemeinden)	Zahl der Gemeinden	mit mehr als 2000 Personen (städtische Gemeinden)
Preußen	50447	15 477 729	2167	24 687 490
Bayern	7652	3 808 269	336	3 079 022
Königreich Sachsen	2825	1 299 247	331	3 507 414
Württemberg	1735	1 213 658	167	1 223 916
Baden	1422	908 746	174	1 234 087
Hessen	870	505 788	113	776 263
Mecklenburg-Schwerin	1788	335 615	42	304 343
Großherzogtum Sachsen	600	212 081	23	205 068
Mecklenburg-Strelitz	321	57 430	8	49 012
Oldenburg	155	104 687	73	378 355
Braunschweig	430	229 816	24	264 523
Sachsen-Meiningen	452	1 58 624	20	120 138
Sachsen-Altenburg	425	108 682	13	107 446
Sachsen-Coburg-Gotha	287	131 709	16	125 468
Anhalt	259	111 010	23	220 118
Schwarzburg-Sondershausen	86	48 692	7	41 225
Schwarzburg-Rudolstadt	153	60 919	9	39 783
Waldeck	116	45 705	5	16 002
Reuß ält. Linie	70	27 960	5	44 809
Reuß jüng. Linie	160	53 347	13	99 405
Schaumburg-Lippe	83	33 829	2	12 823
Lippe	208	99 846	9	51 091
Lübeck	49	13 068	3	103 531
Bremen	11	11 679	7	287 847
Hamburg	27	18 586	13	996 078
Elsaß-Lothringen	1568	877 865	137	996 149
Deutsches Reich	72 199	25 954 587	3740	38 971 406

Außer in den drei Hansestädten überwiegt hiernach auch in den meisten der übrigen Staaten die städtische Bevölkerung. In besonders starkem Maße ist das der Fall in Preußen (wo allerdings in den Provinzen Ost- und Westpreußen, Pommern, Posen und Hannover die ländliche Bevölkerung stärker ist), Sachsen, Baden, Hessen, Oldenburg, Anhalt, den beiden Reuß und Elsaß-Lothringen. Die ländliche Bevölkerung ist außer in den eben genannten preussischen Provinzen erheblich stärker als die städtische vertreten in Bayern, Sachsen-Meiningen, Schwarzburg-Rudolstadt, Waldeck, den beiden Lippe, ziemlich gleich sind beide Gruppen in Württemberg, den beiden Mecklenburg, Braunschweig, Sachsen-Altenburg, Sachsen-Coburg-Gotha, Schwarzburg-Sondershausen.

Schon diese außerordentlich ungleiche Verteilung der Bevölkerung läßt erkennen, daß die Aufgaben der Wohnungsreform innerhalb des Deutschen Reiches recht verschiedene sein müssen, die man zwar in großen Umrissen für die Gesamtheit andeuten kann, die aber je nach den besonderen Verhältnissen des einen oder anderen Bundesstaates verschiedenartig behandelt werden müssen.

Um nur einiges herauszugreifen: Die Organisation der Wohnungsaufsicht wird in der Regel in den ländlichen Distrikten anders zu gestalten sein als in den städtischen, die Beschaffung von Wohngelegenheit wird in ersteren mehr eine Frage der inneren Kolonisation sein, während sie in Städten eine Frage der Stadterweiterung darstellt usw.

Noch schärfer tritt die Notwendigkeit einer unterschiedlichen Behandlung der einzelnen Fragen der Wohnungsreform in die Erscheinung, wenn man die Konzentrierung der Menschen näher ins Auge faßt.

In einigen preußischen Provinzen z. B. wohnt die Bevölkerung außerordentlich zerstreut, ebenso in einigen anderen Bundesstaaten, wie aus nachfolgender Zusammenstellung ersichtlich:

Gemeinden mit Einwohnern.

Provinz bz. Bundesstaat	Weniger als 100		100—500		500—1000		Gesamtbevölkerung
	Zahl	Bevölkerung	Zahl	Bevölkerung	Zahl	Bevölkerung	
Ostpreußen	2882	164 960	3880	830 358	447	295 171	2 064 175
Westpreußen	545	32 395	2050	524 046	479	321 176	1 703 474
Brandenburg	1523	79 625	2820	663 204	450	308 619	4 092 616
Pommern	1379	80 227	2761	608 902	268	173 826	1 716 921
Posen	842	53 532	3519	849 396	480	322 186	2 099 831
Schlesien	3123	153 785	3982	942 912	1111	770 770	5 225 962
Sachsen	1109	49 162	2067	513 713	573	395 262	3 089 275
Hannover	837	40 576	2437	647 533	752	518 606	2 942 436
Bayern	81	6 849	4756	1 377 818	2088	1 448 248	6 887 291
Mecklenburg-Schwerin	558	36 667	1152	234 862	63	40 639	639 958
Großherzogtum Sachsen	80	5 713	395	98 810	97	68 947	417 149

Danach wohnen also in Ost- und Westpreußen, in Pommern, Posen und Mecklenburg die Hälfte und mehr der Einwohnerschaft in Gemeinden bis zu 1000 Seelen, und auch in Brandenburg, Schlesien, Provinz Sachsen, Hannover, Bayern und Großherzogtum Sachsen ist ein erheblicher Teil der Einwohnerschaft in kleinen Landgemeinden angesiedelt. Zum weitaus größten Teil handelt es sich hierbei zweifellos um rein bäuerliche Bevölkerung, wenn natürlich hierunter auch eine Anzahl Angehörige von Handel und Gewerbe vorhanden sind. Maßnahmen der Wohnungsreform können hier neben der Wohnungsaufsicht nur in einer rationellen Siedlungstätigkeit liegen.

In anderen Landesteilen wiederum zeigt sich eine ziemlich weitgehende Konzentrierung. Daß diese am stärksten in den beiden Weltstädten Berlin und Hamburg ist, bedarf keiner weiteren Beweisführung, ferner ist sie in besonderem Maße in nachbezeichneten Provinzen und Bundesstaaten vorhanden.

Gemeinden mit Einwohnern.

Bundesstaat	Von 1000 bis unter 2000		Mit mehr als 2000 Einwohnern		Darunter Mittel- und Großstädte (über 2000 Einwohner)		Gesamtbevölkerung
	Zahl	Bevölkerung	Zahl	Bevölkerung	Zahl	Bevölkerung	
1. Provinz Westfalen	286	400 792	373	3 310 339	31	1 637 073	4 125 096
2. „ Rheinland	420	581 929	451	5 643 482	42	3 548 841	7 121 140
3. Königreich Sachsen . . .	348	491 086	331	3 507 414	14	1 890 696	4 806 661
4. „ Württemberg	385	513 345	167	1 223 916	8	515 605	2 437 574
5. Großherzogtum Baden . .	279	389 828	174	1 234 087	7	586 294	2 142 833
6. „ Hessen	135	187 549	113	776 263	5	351 278	1 282 051
7. „ Oldenburg	44	60 967	73	378 355	3	77 572	483 042

Namentlich die drei größten industriellen Bezirke im Reiche, Westfalen, Rheinland und Königreich Sachsen, weisen eine starke städtische Bevölkerung auf, der gegenüber die ländliche Einwohnerschaft eine ziemlich untergeordnete Rolle spielt. Die kleinen, rein bäuerlichen Landgemeinden sind

ziemlich schwach vertreten. In Oldenburg liegen die Verhältnisse ähnlich, eigentlich ist hier die Konzentrierung der Bevölkerung am stärksten, in kleinen Landgemeinden von unter 1000 Einwohnern wohnt kaum der zehnte Teil der Bevölkerung.

Die drei süddeutschen Bundesstaaten Württemberg, Baden und Hessen weisen nahezu gleiche Verhältnisse auf. Etwas mehr als die Hälfte der Einwohnerschaft lebt in städtischen Gemeinden, davon der überwiegende Teil in Klein- und in Landstädten, etwa ein Viertel entfällt auf Mittel- und Großstädte. Etwa ein Viertel, in Baden etwa ein Drittel der Gesamtbevölkerung kommt auf rein bäuerliche Landgemeinden von unter 1000 Seelen.

Es liegt nahe, daß diese drei Staaten bei ihren Maßregeln der Wohnungsreform ziemlich gleichmäßig vorgehen können, wenn sich auch natürlich in Einzelheiten schon in Rücksicht auf die Unterschiede in der Verwaltungsorganisation und aus manchen anderen Gründen Unterscheidungen ergeben. In Baden bildet z. B. die Stadt Mannheim als eins der größten deutschen Handels- und Verkehrszentren hinsichtlich der Wohnungsfrage sozusagen ein Problem für sich, in Hessen wieder muß bei allen Maßnahmen auf diesem Gebiete stets in Rücksicht gezogen werden, daß die beiden großen Wirtschaftszentren Frankfurt und Mannheim, deren Schwerpunkt also außerhalb des Bundesstaates liegt, den benachbarten hessischen Gemeinden großen Zuzug, namentlich an Arbeiterbevölkerung, bringen, woraus diesen Gemeinden erhebliche Lasten erwachsen, denen eine entsprechende Zunahme der Steuerkraft nicht gegenübersteht.

Wie weit die Zusammenziehung der Bevölkerung in Deutschland schon fortgeschritten ist, zeigt sich am besten in ihrer Verteilung auf die verschiedenen Städtegrößen.

Die städtische Bevölkerung verteilt sich auf die einzelnen Größenklassen von Gemeinden wie folgt:

Größe der Städte	Zahl	Einwohnerzahl
Von 2000 bis unter 5000 Einwohnern (Landstädte)	2441	7 297 770
Von 5000 bis unter 20 000 Einwohnern (Kleinstädte)	1028	9 172 333
Von 20 000 bis unter 100 000 Einwohnern (Mittelstädte)	223	8 677 955
100 000 und mehr Einwohner (Großstädte)	48	13 823 348
	Sa. 3740	38 971 406

Die großstädtische Bevölkerung macht also mehr als ein Drittel der städtischen Bevölkerung überhaupt aus. Wenn nun zwar — wie schon bemerkt — die Wohnungsfrage nicht nur mit Bezug auf die Großstädte behandelt werden kann, zeigt dieser große Anteil doch die Notwendigkeit, den Wohnungsverhältnissen der großstädtischen Bevölkerung besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Hier und in der großen Zahl der Mittelstädte muß das Problem in umfassender Weise in Angriff genommen werden, die Verhältnisse liegen hier am schwierigsten, von Verbesserungsmaßregeln darf man sich hier am wenigsten einen alsbaldigen durchgreifenden Erfolg versprechen. Die Arbeit ist eine langwierige und schwere.

Die kleinen Landstädte sind in Ansehung der Wohnungsreform im großen und ganzen in gleicher Weise zu behandeln wie die Landgemeinden. Die Schäden treten hier nicht so scharf hervor, sie sind mehr Einzelercheinungen im Gegensatz zu den großstädtischen Verhältnissen, wo es sich um Massenerscheinungen handelt. Die Maßnahmen der Wohnungsreform bedingen in höherem Maße Einzelarbeit, und es ist mit ziemlicher Sicherheit zu übersehen, wo und in welcher Weise eingesetzt werden muß.

In den Kleinstädten liegen die einzelnen Aufgaben bereits weniger deutlich zutage, auch zeigen sich schon gewisse großstädtische Erscheinungen, wie Bodenspekulation, so daß hier die Verhältnisse oftmals schon verwickelter liegen.

Wenn also auch — wie schon bemerkt — Ziel und Richtung der Wohnungsreform in großen Zügen allgemein festgelegt werden können, so ist es immer Sache der Beurteilung im Einzelfalle, was unter den konkreten Verhältnissen der Bundesstaaten und Provinzen zu geschehen hat, bz. welche Fragen in erster Linie der Regelung bedürfen.

Unter diesem Vorbehalt wären die allgemeinen Aufgaben der Wohnungsreform bz. die Art und Weise eines Vorgehens zur Verbesserung der jetzigen Verhältnisse im großen Rahmen wie folgt zu kennzeichnen:

C. Programm der Wohnungsreform.

Im einzelnen ist darauf hinzuwirken, daß die Produktion von Wohnungen dem vorhandenen Bedarfe entspricht, und zwar nicht nur nach der Zahl, sondern auch nach der sozialen Schichtung der Bevölkerung. Die notwendigen Maßnahmen müssen

I. geeignet sein, die private Bautätigkeit zu beleben. Hierzu ist notwendig:

1. die Regelung der Realkreditverhältnisse bz. die Herbeischaffung genügenden Kapitals für den Wohnungsbau;
2. die Aufnahme von Bestimmungen in die Bauordnungen, die weder den Grund und Boden, noch das Bauen unnötig verteuern, und die auch unnötige Erschwerungen der Bautätigkeit vermeiden;
3. eine rationelle Gestaltung der Bebauungspläne;
4. Bereitstellung von Bauland aus Staats- oder Gemeindebesitz zu mäßigen Preisen;
5. Handhabung der kommunalen Verwaltung und der Baupolizei in einer für die Bautätigkeit förderlichen Weise;
6. Beobachtung des Wohnungsbedarfs.

II. Ferner müssen sie stets eine mögliche Verbilligung des Wohnungsbaues im Auge haben. Hierzu dienen:

1. die oben unter 1, 2, 3 und 4 gestellten Forderungen.
- Ferner ist nötig:
2. die Bekämpfung der ungesunden Bodenspekulation;
 3. die möglichste Vermeidung der Belastung des Hausbesitzes mit Abgaben und Steuern;
 4. die Förderung der Ansiedlung außerhalb der Städte auf billigem Grund und Boden.

III. Ist eine hygienisch und sozial gesunde Bauweise herbeizuführen:

1. durch Unterbindung des Mietkasernenbaues;
2. durch Schaffung von Freiflächen bei den Häusern, die eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Wohnungen ermöglichen;
3. durch das Einstreuen von Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen in den Bebauungsplan;
4. durch eine Kontrolle der Wohnungen auf ihren hygienischen und baulichen Zustand und Aufklärung der Bevölkerung über den Wert einer einwandfreien und ausreichenden Wohnung.

IV. Endlich bedarf es einer Reihe organisatorischer Maßnahmen, um das gesamte Wohnungswesen zu beeinflussen, sowohl hinsichtlich der Zahl und der Beschaffenheit der Wohnungen, der Art ihrer Benutzung, als auch zur Schaffung aller sonstigen Voraussetzungen, um das Wohnungswesen mit den sozialen,

sittlichen und wirtschaftlichen Erfordernissen des Lebens in Einklang zu bringen. Diese Maßnahmen sind zu treffen:

1. von Reich und Staat (z. B. Reichswohnungsamt, Landeswohnungsämter, Pflege der Wohnungsstatistik in allen ihren Einzelheiten, Untersuchungen über einzelne Fragen, z. B. Verbreitung ansteckender Krankheiten durch die Wohnungen, Zusammenhang zwischen Verwahrlosung und Wohnungsverhältnissen, Entwicklung der städtischen Bodenwerte);

2. von den Städten und einzelnen Landbezirken (z. B. kommunale Wohnungsämter, Wohnungsaufsicht, Wohnungsnachweis, Beobachtung des Wohnungsmarktes, Unterbringung Lediger, Fürsorge für kinderreiche Familien, Unterbringung Verwahrloster, seien es Familien oder Einzelpersonen);

3. durch Vereinigungen, die sich auf größere Bezirke erstrecken und die Unterstützung aus öffentlichen Mitteln genießen. Diesen Vereinigungen fällt u. a. die Aufgabe zu, das allgemeine Interesse für die Wohnungsfrage wachzuhalten, die Entwicklung des Wohnungswesens namentlich in ihren Bezirken zu verfolgen, die gemeinnützige und genossenschaftliche Bautätigkeit zu fördern und zu organisieren, in allen das Wohnungswesen berührenden Fragen Anregungen zu geben, über alle diese Fragen einschlägiges Material zu sammeln und zu verwerten, sich bei Einrichtungen, die dem Wohnungsbedürfnisse minderbemittelter Familien oder Einzelpersonen zugute kommen, zu beteiligen, bei ihrem Zustandekommen mit Hilfe ihrer Erfahrungen und Materialien mitzuarbeiten und sie mitzuverwalten, literarische Veröffentlichungen über das Wohnungswesen herauszugeben, in Jahresberichten den Stand des Wohnungswesens darzulegen und auf etwaige Lücken hinzuweisen, allen Interessenten am Wohnungsbau, namentlich Arbeitgebern und sozial gesinnten Personen, mit Rat und Tat an die Hand zu gehen und die von ihnen zu unternehmenden Schritte so zu lenken, daß sie wirklich sozial wirken und dem Allgemeinwohl dienen.

D. Die bisherige Gesetzgebung zur Wohnungsfrage.

1. Ausland.

Leider ist die Gesetzgebung aller Kulturstaaten wie überhaupt auf sozialem Gebiete, so insbesondere in der Wohnungsfrage, noch recht rückständig. Der erste Kulturstaat, der gesetzgeberische Schritte zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse getan hat, war England, woselbst bereits im Jahre 1848 ein Gesetz mit Vorschriften über den Bau und die Anlage von Wohngebäuden erlassen wurde. Das gegenwärtig daselbst in Geltung befindliche Gesundheitsgesetz „Public Health Act“ stammt aus dem Jahre 1875 und ist mehrfach ergänzt worden, so durch ein Gesetz von 1890, das eine Reihe von Einzelheiten aus dem Gebiete der Baupolizei hinzufügt und durch ein Gesetz von 1891, das besondere Vorschriften für London enthält.

Frankreich ist dem englischen Beispiele mit einem Gesetze aus dem Jahre 1850 gefolgt, das sich insbesondere auf die Einführung von Wohnungsbesichtigungen erstreckt. Das Gesetz ist im Gegensatz zu dem englischen Vorgehen ziemlich wirkungslos geblieben, da es die Einführung der Wohnungsaufsicht in das Belieben der Stadtverwaltungen stellte. Nachdem Frankreich alsdann im Jahre 1894 wieder ein Wohnungsgesetz erlassen hatte, ist daselbst unterm 12. April 1906 ein neues derartiges Gesetz zustande gekommen. Auf Grund desselben müssen Komitees für billige Wohnungen und soziale Fürsorge in allen Departements eingesetzt werden. Ihre Berufung erfolgt auf Vorschlag der Generalräte und des obersten Wohnungsrates durch den Präsidenten der

Republik. Die in dem früheren Gesetz gewährten Steuervergünstigungen bleiben bestehen und werden zum Teil erweitert.

Im Jahre 1912 ist Frankreich abermals mit gesetzgeberischen Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse vorgegangen. Am 11. Juli 1912 hat die Deputiertenkammer einen Gesetzentwurf angenommen, der einige Bestimmungen des Gesetzes von 1906 ändert. Er regelt abweichend von letzterem die Maximalmieten, die die Voraussetzung für Anerkennung einer Wohnung als Kleinwohnung und damit für die Steuerbefreiung bilden, in der Art, daß die Mieten einerseits nach der Größe der Ortschaft, andererseits nach der Größe der Wohnung abgestuft werden, während die bisherige Schätzung durch eine Kommission wegfällt. Danach beträgt jetzt für Paris die Maximaltaxe für ein Zimmer 200 Fr., für Zimmer und Küche 350 Fr., für 2 Zimmer und Küche 500 Fr. und für 3 Zimmer und Küche 600 Fr.

Ferner ermächtigt der Entwurf die Gemeinden, in gewissen Fällen für Häuser, in denen mindestens die Hälfte der Wohnungen für Familien mit mehr als zwei Kindern unter 16 Jahren (oder sonst erwerbsunfähig) bestimmt sind, eine jährliche Subvention zu bewilligen, die 1% der Herstellungskosten des Hauses nicht überschreiten darf. (Wahrscheinlich ist diese Bestimmung in Rücksicht auf den Geburtenrückgang getroffen worden.)

Durch Erlaß des Staatsrats können die Gemeinden weiter ermächtigt werden, selbst Kleinwohnungen zu schaffen, nämlich 1. wenn durch Straßenregulierung eine große Menge solcher Wohnungen niedergelegt wird und 2. wenn die Vermehrung der Bevölkerung eine Überfüllung der Wohnungen mit sich bringt.

Mit einem Gesetz vom 30. Juli 1912 wurde der Pariser Gemeinderat auf sein Ersuchen ermächtigt, zu gewissen günstigen Bedingungen (3,8%) ein Anlehen von 200 Mill. Fr. aufzunehmen, welches lediglich zu Wohnungszwecken verwendet wird. Von diesem Betrage sollen 50 Millionen an die Kooperativgesellschaften, welche etwa unseren Genossenschaften entsprechen, als Darlehen gegeben werden. Der Betrag von 150 Millionen dagegen soll der Stadt Paris zum Bau von Kleinwohnungshäusern dienen. Es handelt sich dabei zum Teil um die Entfernung und den Ersatz von Gebäuden, welche nach dem geheim geführten Kataster erwiesenermaßen als gesundheitsgefährlich anzusehen sind. Die Wohnungen sind zur Hälfte für Familien mit wenigstens drei Kindern bestimmt. Für Familien mit mehr als drei Kindern sollen die Mietzinse ermäßigt werden.

Das holländische Wohnungsgesetz vom 22. Juni 1901 begünstigt und fördert den Bau kleiner Wohnungen durch Gewähr von Vorschüssen an die Gemeinden, es bildet auch die Grundlage für die gut organisierte Wohnungsaufsicht.

In Belgien ist die Postsparkasse (Caisse générale d'épargne et de retraite) durch Gesetz von 1889 ermächtigt worden, gemeinnützigen Genossenschaften zur Erbauung von Kleinwohnungen Darlehen zu sehr billigem Zinsfuß zu gewähren.

Die Sparkasse hatte bis Ende 1911 für die Erbauung und den Erwerb von Arbeiterwohnhäusern 99,3 Mill. Fr. vorgeschossen, mit deren Hilfe 53 850 Häuser errichtet wurden. Die Darlehen wurden zum überwiegenden Teil zu 3%, eine erhebliche Summe zu $2\frac{1}{2}\%$ und der Rest mit einem 3% übersteigenden Zinsfuß ausgeliehen.

Es wird nicht nur Hypothekarkredit gegeben, vielmehr gewährt die Kasse auch Darlehen auf die Haftsumme der betreffenden Gesellschaften je nach der Höhe des eingezahlten Kapitals, die als Betriebskapital Verwendung finden können.

Im Großherzogtum Luxemburg ist unterm 29. Mai 1906 ein Wohnungsfürsorgegesetz zustande gekommen, durch welches die luxemburgische Sparkasse ermächtigt wird, einen Teil ihrer Mittel zur Erbauung von Arbeiterhäusern zu verwenden. Darlehen zu diesem Zwecke können gegeben werden an gemeinnützige Baugesellschaften und Genossenschaften, an Gemeinden und Private. Die Ausführungsbestimmungen vom 20. Oktober 1906 regeln die allgemeinen und besonderen Darlehnsbedingungen.

Von den nordischen Staaten hat Dänemark unterm 5. März 1909 ein Gesetz zur Förderung des Baues von Arbeiterwohnungen erlassen. Es bestimmt, daß an Gemeinden oder an Bauvereine, die von den Gemeinden empfohlen werden, Darlehen zu einem Zinsfuß von $\frac{5}{6}$ gewährt werden können. Die Häuser müssen jedoch in Handelsstädten oder in deren Nähe errichtet werden, oder in großen Dörfern mit städtischem Charakter. Das Gesetz erlischt am 31. März 1914.

In Schweden wurden zur Seßhaftmachung der minderbemittelten Bevölkerung für die Jahre 1905 bis 1909 10 Mill. Kronen (sogenannter Eigenheimfonds) und 1908 für die Jahre 1909 bis 1913 jährlich ein Betrag bis zu 5 Mill. Kronen bewilligt. Die Darlehen werden durch Vermittlung von Gesellschaften gewährt, der Wert des Grundstücks darf einschließlich der Baulichkeiten, wenn es sich um ein reines Grundstück handelt, 4000 Kronen und bei Ackergrundstücken 6000 Kronen nicht übersteigen. Die Beleihung erfolgt bis zu drei Vierteln des Wertes bei ersteren und bis zu $\frac{5}{6}$ bei letzteren; der Zinsfuß beträgt 3,6%.

Durch ein Gesetz vom 14. Juni 1907 ist in Schweden das Erbbaurecht eingeführt worden und es hat bereits vielfach Anwendung gefunden.

In Italien ist durch ein Gesetz vom 31. Mai 1903 (Legge sulle case popolari) die Verbesserung des Kleinwohnungswesens in die Hand genommen. Danach können die Sparkassen zur Errichtung oder zum Kauf von Wohnhäusern für Minderbemittelte Darlehen über die Mündelgrenze hinaus an gemeinnützige Baugenossenschaften gewähren. Beim Fehlen derartiger Genossenschaften haben die Gemeinden das Recht, Kleinwohnungen zu errichten, auch können sie an jene Genossenschaften Grundstücke zum Selbstkostenpreise abtreten. Es werden ferner Steuererleichterungen für solche Häuser vorgesehen. Die Erbauung von Landarbeiterwohnungen wird noch in besonderer Weise begünstigt.

In der Schweiz sind in neuerer Zeit ebenfalls einzelne Kantone mit gesetzgeberischen Maßregeln zur Förderung des Wohnungswesens vorgegangen. Namentlich sind zu nennen Zürich, woselbst wirksame Maßregeln (Bereitstellung von Geldmitteln usw.) zur Vermehrung des Wohnungsangebots getroffen wurden, und in Basel-Stadt, für dessen Bezirk unterm 18. April 1907 ein Gesetz erlassen worden ist, durch das einmal die Wohnungsaufsicht eingeführt wird, das andererseits aber auch Vorschriften über die finanzielle Beteiligung des Staates bei Erbauung neuer Kleinwohnungen enthält.

Österreich-Ungarn hat mit entsprechenden gesetzgeberischen Maßregeln lange gezögert und beschränkte sich zunächst nur auf Gewähr von Steuererleichterungen für Kleinwohnungen. Im Jahre 1911 ist es aber in energischer Weise vorgegangen. Unterm 28. Dezember 1911 sind für Österreich drei neue Gesetze erlassen worden, nämlich:

1. betreffend Steuerbegünstigungen für Neubauten, Zubauten, Aufbauten und Umbauten im allgemeinen und für Kleinwohnungsbauten insbesondere;
2. über Steuer- und Gebührenbegünstigungen für gemeinnützige Bauvereinigungen;
3. betreffend die staatliche Förderung der Wohnungsfürsorge.

Der Minister der öffentlichen Arbeiten hat ferner eine Verordnung erlassen, nach der in den einzelnen Gemeinden Wohnungsausschüsse gebildet werden können.

Das Abgeordnetenhaus hat sich in einer Resolution dahin ausgesprochen, daß mit der Schaffung des Wohnungsfürsorgefonds die Wohnungsfürsorge nicht erschöpft sein könne, sondern daß die baldige Errichtung eines Wohnungsfürsorgeamtes in Aussicht zu nehmen sei.

Das Gesetz zu 3 sieht die Schaffung eines Fonds vor, der 10 Jahre lang mit jährlich steigenden Staatsbeiträgen dotiert wird, die insgesamt eine Höhe von 25 Mill. Kronen erreichen sollen. Er ist bestimmt, Gemeinden, öffentlichen Körperschaften sowie gemeinnützigen Vereinigungen, wie Baugenossenschaften, zum Bau von Kleinwohnungen Kredithilfe zu leisten, und zwar durch Übernahme von Bürgerschaft für anderweitig aufzunehmende Darlehen und durch unmittelbare Darlehnsvergewährung. Die Gesamtsumme der von dem Fonds übernommenen Bürgschaften darf den Betrag von 200 Mill. Kronen nicht übersteigen. Für die Verbindlichkeiten des Fonds haftet der Staat subsidiär bis zu diesem Höchstbetrage. Die zu gewährenden Darlehen sollen in der Regel in der Rangordnung über der Mündelsicherheitsgrenze sichergestellt werden, doch darf die Grenze von 90% des Gesamtwertes der Liegenschaften nicht überschritten werden. Das Gesetz bedeutet also eine glückliche Lösung der Frage der II. Hypotheken.

In Ungarn wird insbesondere die Ansiedlung von Arbeitern auf gesetzlicher Grundlage gefördert. Außer Gewähr von Erleichterungen und Unterstützung bei Ausarbeitung von Bauplänen usw. und von Steuererleichterungen übernimmt der Staat die Verpflichtung den Gemeinden gegenüber, an Stelle der Arbeiter, und zwar bis zu einem jährlichen Gesamtbetrage von 300 000 Kronen, den Kaufpreis bz. die Tilgungsraten längstens während 100 Halbjahren oder die Pachtbeträge längstens 30 Jahre hindurch zu zahlen. Ferner sind zur Steuerung der Wohnungsnot in Budapest aus Staatsmitteln zunächst 14 Mill. K zur Verfügung gestellt worden.

Durch ein Gesetz vom 12. Juni 1911 ist auch Spanien in die Reihe der Staaten eingetreten, die Wohnungsfürsorgemaßregeln in größerem Stile getroffen haben. Das Gesetz lehnt sich vielfach an die einschlägige französische Gesetzgebung an. Es werden darin nach vier Richtungen entsprechende Vorschriften erlassen.

Den französischen „Comités de patronages“ sind die „Junta de Fomento y mejora de las habitaciones baratas“ — Kommissionen zur Förderung des Baues billiger Arbeiterwohnungen — nachgebildet, die in allen Gemeinden errichtet werden können. Die Regierung kann aus eigenem Entschluß oder auf Ansuchen gewisser Korporationen oder Behörden die Errichtung der Kommissionen anordnen, deren Kosten und Aufwendungen die Gemeinden zu bestreiten haben. Die Kommissionen stehen unter dem Protektorat und der unmittelbaren Leitung des Instituts für soziale Reformen, in welchem eine eigene Abteilung für Wohnungsfürsorge errichtet wird.

Die im Sinne des Gesetzes errichteten Häuser genießen 20 Jahre Steuerbefreiung. Soweit sie von gemeinnützigen Gesellschaften errichtet sind, währt die Befreiung so lange, als sie sich in deren Händen befinden und tatsächlich von Arbeitern bewohnt werden. Auch von Umsatzsteuern und in gewissen Fällen von Stempelabgaben sind sie befreit.

Zwecks Kapitalbeschaffung für den Kleinwohnungsbau werden alljährlich mindestens $\frac{1}{2}$ Mill. Pesetas — etwa 400 000 M. — in das Staatsbudget eingestellt. Die spanische Hypothekenbank, die Sparkassen sowie gewisse andere Institute sind berechtigt, einen Teil ihrer Mittel dem Bau von Arbeiterwohnungen zu bestimmten Bedingungen zuzuführen.

Sehr wichtig sind die Bestimmungen, wonach Staat, Provinzen und Gemeinden ermächtigt werden, ihnen gehörige Grundstücke kostenfrei zu gleichem Zwecke

zur Verfügung zu stellen. Ferner besteht ein Enteignungsrecht für Privaten gehörige unproduktive Grundstücke, die für Arbeiterwohnungen geeignet erscheinen und nicht innerhalb einer Frist von 3 Jahren zum Bau von Wohnungen verwendet werden.

2. Deutschland.

Es bleibt noch Deutschland zu erwähnen. Von Reichs wegen ist bisher nach zwei Richtungen hin in bezug auf Besserung der Wohnungsverhältnisse gesetzgeberisch eingegriffen worden. Durch das Invaliditätsversicherungsgesetz wurden die Träger dieser Versicherung — die Landesversicherungsanstalten und die Eisenbahnpensionskassen — ermächtigt, einen Teil ihres Vermögens für Kleinwohnungszwecke zu verwenden. In der Reichsversicherungsordnung vom 19. Juli 1911 ist diese Ermächtigung in § 1356 wie folgt wiederholt worden:

„Die Versicherungsanstalt muß mindestens $\frac{1}{4}$ ihres Reinvermögens in Anleihen des Reichs oder der Bundesstaaten anlegen. Sie kann höchstens die Hälfte ihres Vermögens anders als nach den §§ 26, 27 (Mündelsicherheit betreffend) anlegen. Sie bedarf dazu der Genehmigung des Reichs-Versicherungsamts oder des Landesversicherungsamts (§ 1382).

Will eine Versicherungsanstalt mehr als den vierten Teil ihres Vermögens nach Abs. 2 anlegen, so bedarf sie dazu außerdem der Genehmigung des Gemeindeverbandes oder der obersten Verwaltungsbehörde. Reicht der Bezirk der Versicherungsanstalt über mehrere Bundesstaaten, so ist die Genehmigung ihrer obersten Verwaltungsbehörden erforderlich.

Eine solche Anlage (Abs. 2, 3) ist nur in Wertpapieren, in anderer Art nur für Verwaltungszwecke, zur Vermeidung von Vermögensverlusten oder für Unternehmungen zulässig, die ausschließlich oder vorwiegend den Versicherungspflichtigen zugute kommen.“

Von dieser Ermächtigung haben fast alle Anstalten in mehr oder weniger großem Umfange Gebrauch gemacht, bis Ende 1912 waren an Darlehen für Arbeiterwohnungen 418,2 Mill. M. bewilligt.

Außerdem hat das Reich zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse seiner eigenen Angestellten seit einer Reihe von Jahren einige Millionen zur Verfügung gestellt, bis Ende 1912 im ganzen 48 Mill. M.

Die wiederholten Anregungen, das Reich möge die gesetzgeberische Regelung der Wohnungsfrage in die Hand nehmen, hat bis jetzt zwar zu einem Erfolge nicht geführt, indessen ist 1912 vom Reichstag die Initiative zu einer umfassenden Mitwirkung des Reichs ergriffen worden. Die von dem Reichstag eingesetzte Kommission hat in einer auch vom Plenum gutgeheißenen Resolution das Programm zu einem Eingreifen der Reichsgesetzgebung in die Frage der Regelung des Wohnungswesens niedergelegt. Der darin u. a. ausgesprochene Wunsch nach Erlaß eines Reichswohnungsaufsichtsgesetzes hat zwar keine Aussicht auf Erfüllung, nachdem Preußen mit einem eigenen Entwurfe, der sich in der Hauptsache mit diesem Teilgebiete befaßt, hervorgetreten ist und der Bundesrat beschlossen hat, daß die Regelung der Wohnungsaufsicht den Einzelstaaten zu überlassen sei, aber auf anderen Gebieten, namentlich hinsichtlich der Regelung der Kapitalbeschaffung, darf auf ein Eingreifen des Reiches gerechnet werden. Bestimmte Beschlüsse sind jedoch noch nicht gefaßt worden.

Preußen hat bis 1913 durch 14 Gesetze im ganzen 158 Mill. M. zum Zwecke der Verbesserung der Wohnungsverhältnisse seiner Angestellten und Arbeiter bereitgestellt. Ferner haben einige Regierungsbezirke (u. a. Düsseldorf, Arnberg, Minden, Lüneburg) durch besondere Wohnungspolizeiverordnungen die

Wohnungsaufsicht eingeführt. Für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist ein staatlicher Beamter als Aufsichtsorgan des Staates angestellt worden.

Der am 25. Januar 1913 veröffentlichte Entwurf zu einem preußischen Wohnungsgesetz harrt noch der Erledigung.

In Bayern ist durch Königliche Verordnung vom 10. Februar 1901 die Wohnungsaufsicht eingeführt. Durch das Gesetz vom 24. März 1908 sind ferner zur Förderung des Kleinwohnungswesens Staatsmittel zur Verfügung gestellt worden. Das Gesetz ermächtigt nämlich die Landeskulturrentenanstalt, einen Teil ihrer Mittel zum Bau von Kleinwohnungen zur Verfügung zu stellen. Außerdem wurden Ende 1909 zur Beschaffung von Wohnungen für Beamte und Arbeiter der Staatsbahnen 10 Mill. M. bewilligt. Im Etat des Ministeriums des Innern für 1910/11 sind endlich 75 000 M. zur Förderung der Wohnungsfürsorge eingesetzt worden. Seit 1907 ist in Bayern ein Landeswohnungsinspektor tätig.

In Württemberg ist die Wohnungsaufsicht durch Verfügung des Ministeriums des Innern vom 21. Mai 1901 und 18. Mai 1907 angeordnet, ferner ist im Jahre 1909 ein Landeswohnungsinspektor ernannt worden. Durch Gesetz vom 18. August 1909 ist das Finanzministerium ermächtigt, an Baugenossenschaften Darlehen bis zum Gesamtbetrage von 350 000 M. aus dem Betriebs- und Vorratskapital der Staatshauptkasse zu gewähren und für von anderer Seite gegebene Darlehen an solche Genossenschaften bis zur gleichen Höhe die Bürgschaft zu übernehmen.

In Baden enthält die Landesbauordnung vom 1. September 1907 Vorschriften über Einführung der Wohnungsaufsicht. Im Etat für 1912/13 ist die Stelle eines Landeswohnungsinspektors geschaffen worden.

In Hessen ist die Wohnungsaufsicht durch die beiden Gesetze vom 1. Juli 1893 und 6. August 1902 eingeführt, ferner ist in letzterem Gesetz die staatliche Landeskreditkasse ermächtigt worden, einen Teil ihrer Mittel zu Zwecken des Kleinwohnungsbaues zu verwenden. Durch das Gesetz vom 6. August 1902 wurde gleichzeitig die Stelle eines Landeswohnungsinspektors geschaffen, dessen Aufgabe es ist, die bezeichneten Gesetze durchzuführen und dabei die staatliche Aufsicht auszuüben, der ferner bei allen Staats- und Kommunalbehörden, wie auch bei sonstigen Interessenten alle Maßnahmen anregen soll, die der Verbesserung der Wohnungsverhältnisse dienen können.

Verhältnismäßig sehr gering sind bisher die Leistungen des Königreichs Sachsen auf dem Gebiete des Wohnungswesens. Zwar hat Sachsen unterm 1. Juli 1900 ein Landesbaugesetz geschaffen, das allen modernen Anforderungen entspricht und als mustergültig angesehen werden kann, aber damit allein können normale Verhältnisse im Kleinwohnungswesen nicht erzielt werden. Im übrigen sind bisher in 1910 und 1911 je 1 Mill. M. aus Staatsmitteln bereitgestellt worden zur Hergabe II. Hypotheken an Baugenossenschaften, denen Arbeiter und untere Beamte der Staatseisenbahnen in größerer Zahl angehören.

Von den drei Hansestädten hat Hamburg in der in Rede stehenden Richtung schon viel getan. Durch Gesetze vom 8. Juni 1898 und 8. Februar 1907 ist die Wohnungsaufsicht eingeführt und zu diesem Zwecke eine besondere „Behörde für Wohnungspflege“ geschaffen worden. Zur Sanierung ungesunder Wohnviertel sollen 30 Mill. M. aufgewendet werden, die bereits zum großen Teile verbraucht sind. Lübeck hat unterm 3. November 1908 ein Wohnungspflegegesetz erlassen, das die Wohnungsaufsicht nach Hamburger Muster anordnet. Für Bremen trat ein gleiches Gesetz vom 1. Oktober 1910 in Kraft.

In Elsaß-Lothringen kann die Wohnungsaufsicht auf Grund des vorerwähnten in Frankreich geltenden Gesetzes aus dem Jahre 1850 von den Gemeinden eingeführt werden. Von dieser Ermächtigung hat indessen bisher nur Straßburg in umfassenderer Weise Gebrauch gemacht.

Für das Herzogtum Coburg ist mittels Gesetzes vom 21. Mai 1912 die Wohnungsaufsicht eingeführt worden. Danach können für Wohnungen und sonstige Räume, die zum längeren Aufenthalt für Menschen dienen, allgemeine Vorschriften (Wohnungsordnungen) erlassen werden. Das Gesetz ist auf alle Gemeinden ausgedehnt worden, ein Unterschied zwischen Miet- und Eigentümerwohnungen ist nicht gemacht. Es sind örtliche Wohnungskommissionen einzusetzen, in die als Mitglieder (Wohnungspfleger) auch ehrenamtlich tätige Personen aufzunehmen sind.

Im Großherzogtum Sachsen ist durch Gesetz vom 19. März 1913 die Landeskreditkasse ermächtigt worden, zur Förderung des Kleinwohnungsbaues Darlehen zu geben. Die Gewährung derselben erfolgt nur an Versicherte der Thüringischen Landesversicherungsanstalt und nur insoweit, als diese der Landeskreditkasse die erforderlichen Mittel vorschießt. Die Kasse kann nach Vereinbarung mit der genannten Versicherungsanstalt bis zu $\frac{3}{4}$ des Wertes der verpfändeten Grundstücke beleihen. Das Gesetz bedeutet eine Entlastung letzterer Anstalt von dem Risiko der Beleihung, das für die durch die Landeskreditkasse gegebenen Darlehen nunmehr der Staat trägt.

II. Abschnitt.

Kleinhaus oder Großhaus bz. Mietkaserne.

A. Bodenpreis und Miete.

Wenn der Hausbesitz oftmals kein rentables Geschäft mehr ist, so liegt dies in der Hauptsache an den übertriebenen Bodenpreisen. Es ist eine Verzerrung des Bildes der tatsächlichen Verhältnisse, den Bodenpreis nach der Zahl der Stockwerke eines Hauses zu teilen und darauf hinzuweisen, daß derselbe also nach dem Quadratmeter nutzbarer Wohnfläche nicht den Preis übersteige, der für den Bauplatz eines kleinen Hauses zu zahlen ist. Das bedeutet eine Verschleierung der Wirkungen der Bodenpreissteigerungen.

Bei einem mehrstöckigen Hause soll sich der Herstellungspreis der einzelnen Wohnung verringern, das ist — abgesehen von technischen Möglichkeiten — aber nur denkbar, wenn der Preis für Grund und Boden, der für das mehrstöckige Haus nicht oder nur unwesentlich größer zu sein braucht, als für das kleine Haus, nicht mit der Höhe des Hauses steigt. Ein innerlich gerechtfertigter Grund für diese Steigerung liegt nicht vor; denn der Grund und Boden wird an sich nicht durch die Höhe des darauf errichteten Hauses wertvoller.

Folgendes zahlenmäßiges Beispiel zeigt die Verteuerung der Wohnungen durch den Bodenpreis:

Angenommen ein Grundstück von 22 m Länge und 22 m Tiefe = 464 qm soll bebaut werden. Die Bebauung wird nach den geltenden Vorschriften etwa zur Hälfte zugelassen sein, so daß darauf ein Haus stehen kann von rund 22 m Front und 11 m Tiefe (s. Abb. 394, Bauverein für Arbeiterwohnungen Darmstadt). Das in dieser Abbildung dargestellte Haus enthält in jedem Stockwerk 4 Wohnungen, mithin in den 3 Stockwerken 12 Wohnungen.

Die Baukosten sind bei einem Einheitssatze von 15 M. pro Kubikmeter umbauten Raumes, ein Preis, der auch unter den jetzigen Verhältnissen wenigstens in Hessen für Arbeiterwohnhäuser angemessen ist, zu berechnen auf $22 \cdot 11 \cdot (1,50 + 3,30 + 3,30 + 3,30) = 11,40 = 2758,8 \times 15 = 41\,382$ M. Bei einem Preise des baureifen Geländes von 10 M. pro Quadratmeter berechnet sich das Grundstück auf $464 \cdot 10 = 4640$ M. Hierzu kommen sonstige Ausgaben im Betrage von rund 1600 M. Summa der Herstellungskosten 47 622 M. Unter der Annahme einer Rentabilität von 6% muß das Haus an Mieten einbringen: 2757 M. oder im Durchschnitt pro Wohnung 229,80 M.

Beträgt der Bodenpreis 30 M. pro Quadratmeter, so stellt sich die Rechnung wie folgt:

Baukosten und Sonstiges	42 982 M.
Grundstück: 464×30	13 920 „
	Sa. 56 902 M.

Der Ertrag des Hauses müßte sein 3414 M. und für jede Wohnung wären im Durchschnitt an Miete zu zahlen 284,50 M. Die Hinaufschraubung des Bodenpreises verteuert also die einzelne Wohnung um rund 23%.

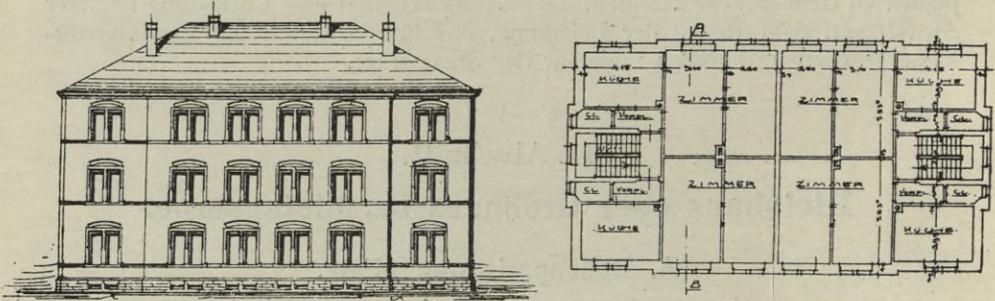


Abb. 394. Bauverein für Arbeiterwohnungen in Darmstadt.

Nach der obigen Theorie ist ein Bodenpreis von 10 M. für einstockige Bauweise gleich dem Preise von 30 M. für dreistöckige Bebauung. Gegenüber der Praxis kann sie aber keineswegs standhalten; die Erhöhung des Bodenpreises ist durch nichts gerechtfertigt, sie ist nichts weiter, als ein unbrauchbarer Versuch, eine erhebliche Schädigung der Allgemeinheit mit Scheingründen zu rechtfertigen.

Besetzen wir dasselbe Grundstück mit Kleinhäusern: Es hätte darauf Platz eine Gruppe von 4 Häusern mit einer Front von je 5,50 m. Nimmt man eine Tiefe von 9 m und sieht Einfamilienhäuser von $1\frac{1}{2}$ Stockwerkshöhe vor, so ergibt sich folgende Rechnung: $5,50 \times 9 \times (1,20 - \text{Keller } 2,40 \text{ m Höhe gerechnet} - + 3 + 1,90 - \text{Kniestock von } 1,20 \text{ m und Höhe des Obergeschosses von } 2,60 -) 6,10 = 301,95 \text{ cbm} \times 4 = 1207,80 \text{ cbm}$. Der Kubikmeter umbauten Raumes ist mit 15 M. Baukosten sehr hochgegriffen, die Baukosten betragen also:

$1207,80 \times 15 =$	18 117 M.
Hierzu Grundstück (wie oben)	4 640 „
Sonstiges pro Haus 200 M.	800 „
Die Herstellungskosten der 4 Häuser betragen also	23 557 M.

Da das kleine Einfamilienhaus nicht so hohe Unterhaltungskosten erfordert als das Großhaus mit 12 Wohnungen, so kann der Ertragsberechnung unbedenk-

lich ein Verhältnissatz von $5\frac{1}{2}\%$ zugrunde gelegt werden, so daß der Ertrag der 4 Häuser unter normalen Verhältnissen 1295,60 M. oder pro Haus 323,90 M. betragen müßte. Dieses Haus enthält 4 Wohnräume einschließlich Küche, und zwar je 2 in jedem Geschoße. Die nutzbare Wohnfläche beträgt bei einer bebauten Fläche von $5,5 \times 9 = 49,5$ m unter Abzug des Mauerwerks (20%) und bei einer Fläche von $2 \times 2,50$ m = 5 qm für die Treppe $(49,5 - 15) \times 2 = 69$ qm, während sie für die drei Räume in dem großen Hause 46,2 qm ausmacht¹⁾. Der Mietpreis für 1 qm nutzbarer Fläche stellt sich mithin für das Einfamilienhaus $\frac{323,9}{69} = 4,71$ M. und in dem Miethaus bei Zugrundelegung des Bodenpreises von 10 M. pro Quadratmeter $\frac{229,80}{46,2} = 4,97$ M.

Der Quadratmeter nutzbarer Wohnfläche ist also im kleinen Hause sogar noch billiger als im Großhause. Zwar weisen die Wohnräume im oberen Stock des ersteren unwesentliche Wandschrägen auf, aber gegenüber den Vorteilen, die das Einfamilienhaus im allgemeinen bietet, kommt das nicht in Betracht, und da an demselben auch noch eine gärtnerisch nutzbare Fläche von $\frac{464}{4} = 116 - 49,5 + 15$ qm für Hof = 51,5 qm bleibt, so verdient dieses kleine Haus gegenüber der Mietwohnung in dem großen Hause entschieden den Vorzug.

Die Berechnung weist überzeugend nach, daß es zu durchaus falschen Schlüssen führt, wenn man den Quadratmeter nutzbare Wohnfläche in Beziehung setzt zu dem Bodenpreise.

Zu einem dem obigen ähnlichen Ergebnis führt folgender Vergleich, dem von der vorbezeichneten abweichende Gebäudegrößen zugrunde liegen.

Das in Abb. 395 dargestellte Großhaus enthält in jeder Hälfte in 4 Stockwerken 8 Wohnungen. Das Gebäude hat eine Grundfläche von 14 : 10 qm und rund 17 qm Ausbauten; es kommen mithin für die Berechnung der Baukosten in Betracht:

157 × (1,20 + 9,90 + 2,60) = 13,70 m = 2150,9 cbm à 16 M. =	34 414 M.
Grundfläche 280 × 10 =	2 800 „
Straßenkosten 14 × 7 (Straßenbreite 14 m) = 98 qm à 15 M.	1 470 „
Sonstiges	3 000 „
	Sa. 41 684 M.

Bei einem Ertrage von 6% müssen an Mieten aufkommen 2501 M. oder durchschnittlich pro Wohnung 312,6 M. Bei einer nutzbaren Wohnfläche von im Durchschnitt 57 qm beträgt der Mietpreis mithin pro Quadratmeter 5,5 M.

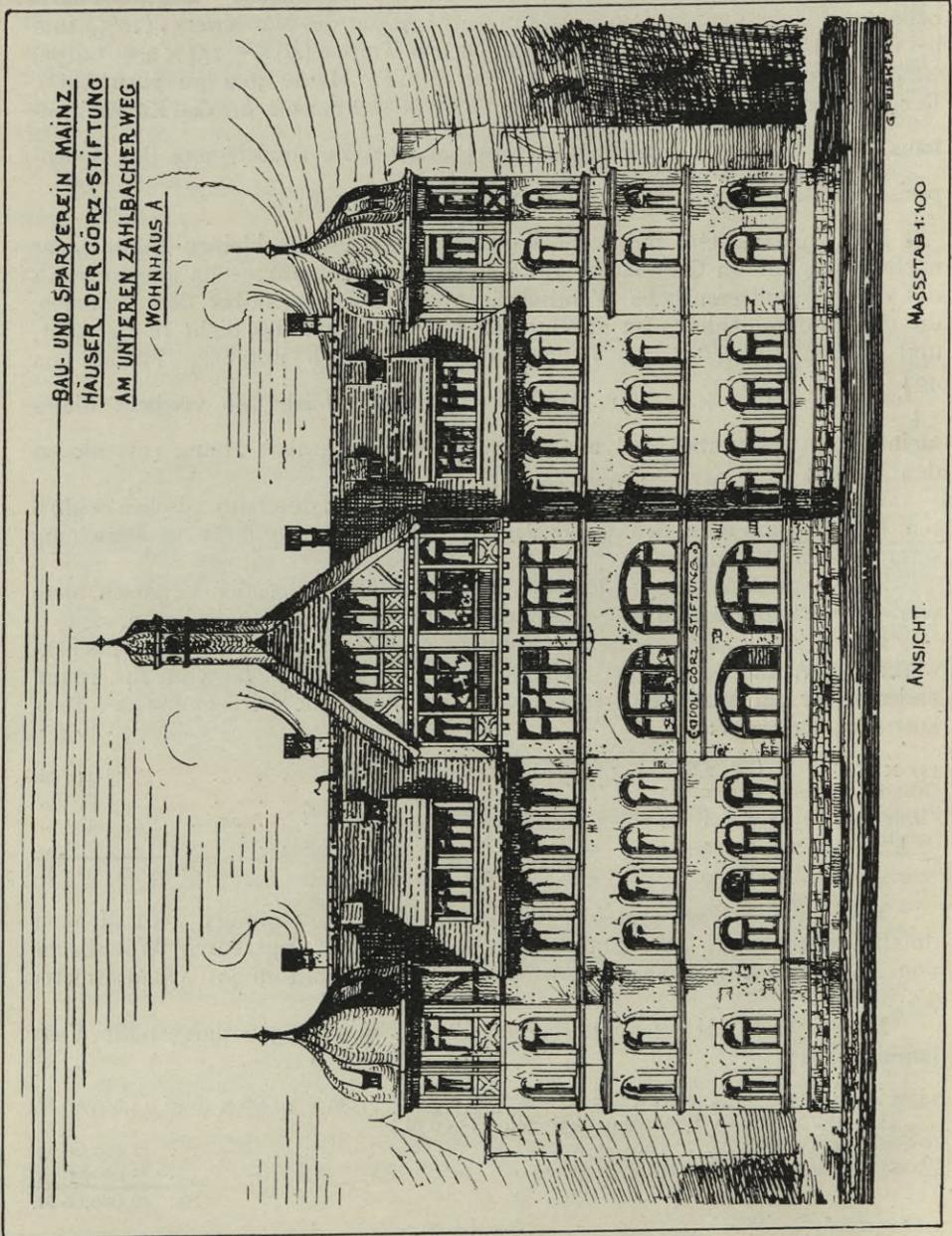
Diesem Gebäude sei gegenübergestellt das in Abb. 396 dargestellte Vierfamilienhaus:

14,25 × 8,9 = 126,8 qm × (1,05 + 3,10 + 0,25 + 2,90) = 7,3 m = 925,6 × 16 = 14 809,06 M.	
(Die tatsächlichen Baukosten betragen 13 000 M.)	
Gelände (wie oben)	2 800,00 „
Straßen und sonstige Kosten (wie oben)	3 000,00 „
	Sa. 20 609,06 M.

Auch bei diesem Hause sind Abnutzung, Reparaturen und die Verluste für Leerstehen nicht so groß als bei dem Achtfamilienhaus. Es genügt des-

¹⁾ 242 - (20% + 3 × 3 für Treppe = 9) 57,4 qm = 184,6 : 4 = 46,2 qm in den beiden oberen Geschossen.

halb auch hier ein Ertrag von $5\frac{1}{2}\%$. Das Haus muß also einbringen rund 1133,50 M. = 283,40 M. pro Wohnung. Die nutzbare Fläche beträgt 51,50 qm, so daß auf den Quadratmeter eine Miete von 5,5 M. entfällt.



Die Miete ist mithin in beiden Fällen unter der Annahme eines gleichen Grundstückswertes rechnermäßig für den Quadratmeter Nutzfläche gleich hoch. Es ist hierbei jedoch zu berücksichtigen, daß in dem kleinen Hause sämtliche Wohnungen vollwertige Wohnungen mit geraden Wänden sind, in

dem Großhaus dagegen zwei Wohnungen im Dachgeschoß liegen. Letztere Wohnungen müssen natürlich billiger vermietet werden, als Vollgeschoßwohnungen, und schlägt man auf letztere die dadurch entstehende Differenz, so ergibt sich, daß die Vollgeschoßwohnungen in dem Großhaus noch teurer sind als in dem Kleinhaus.

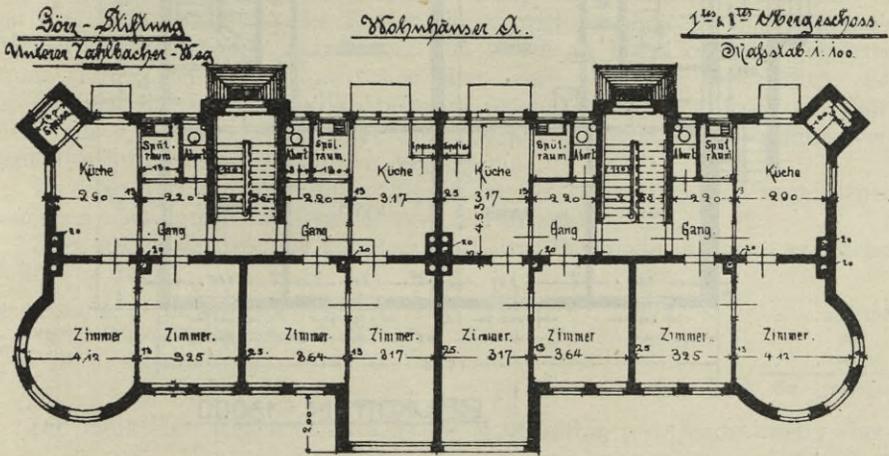
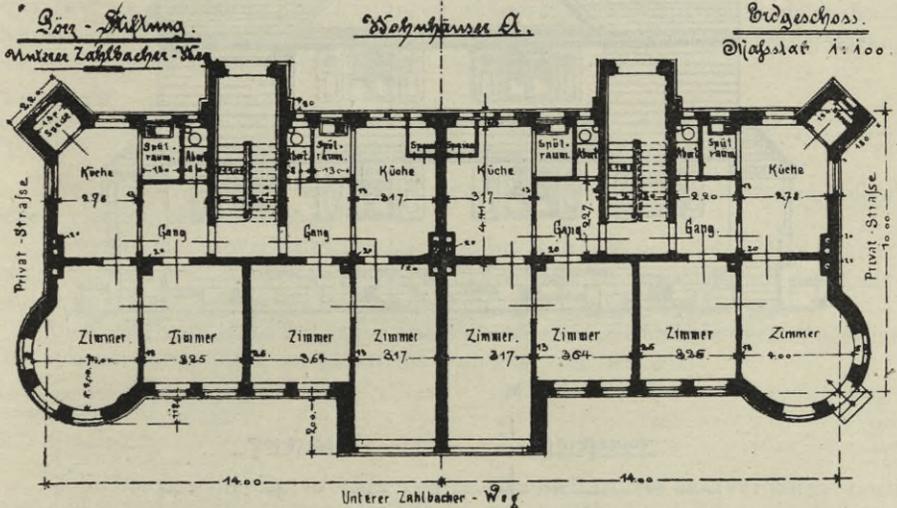


Abb. 395 a.

Beide Beispiele zeigen, daß das Großhaus dem Kleinhaus keineswegs überlegen ist, und der letztere Vergleich beweist ferner, daß die Behauptung, die Wohn- und Schlafräume in den Großhäusern und Mietkasernen seien sehr viel geräumiger als im kleinen Hause, durchaus nicht zutrifft.

Eine Erhöhung des Bodenpreises auf Grund des Umstandes, daß bei Errichtung von Großhäusern der Boden „mehr ausgenutzt“ werden kann, ist auch nach letzterem Beispiel keineswegs gerechtfertigt.

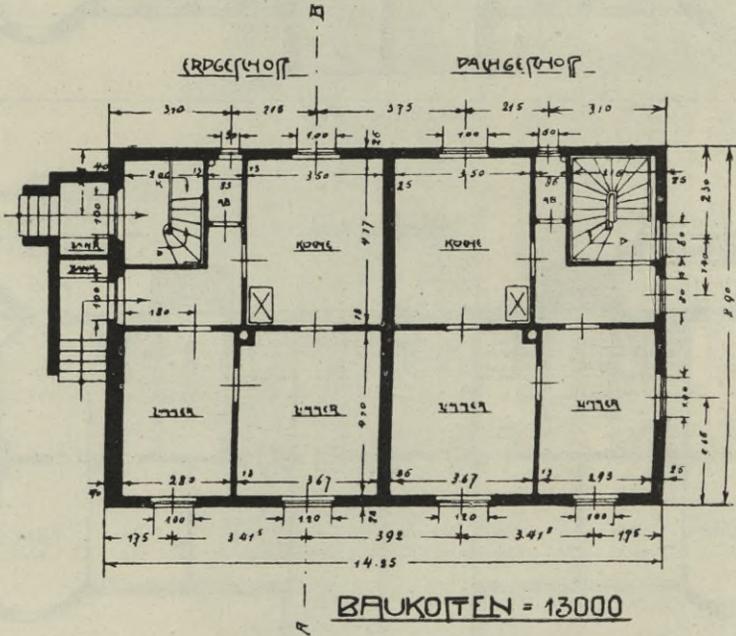


Abb. 396. Arbeiterwohnungsgenossenschaft Gustavsburg. Architekt: Ritzert-Bischofsheim.

B. Wirtschaftliche Verhältnisse von Kleinhaus und Großhaus.

Von verschiedenen Seiten wird freilich behauptet, daß die Baukosten in dem Kleinhaus pro Quadratmeter überbauter Fläche verhältnismäßig höher seien als im Großhause. Nach den vielfachen Erfahrungen des Verfassers ist dies nicht zutreffend. FABARIUS hat berechnet, daß die Baukosten von einer gewissen Geschößzahl an nicht relativ geringer werden, sondern wachsen. Er

weist darauf hin, daß die oberen Geschosse gegenüber den unteren Mehrleistungen erfordern, und zwar erstens unmittelbar für die Arbeit des Hinaufschaffens der Personen und Gegenstände in die oberen Geschosse, zweitens mittelbar für Arbeit und Material zur Verstärkung der Konstruktionen, insbesondere der Mauern in den unteren Geschossen. Diese können nicht durch irgendwelche denkbaren Mehrleistungen aufgewogen werden, auch nicht durch die Art des Betriebes. An Hand ausführlicher Darlegungen über Mauerstärken und zulässiger Belastung usw. kommt er zu folgendem Ergebnis:

Geschoßzahl	1	2	3	4	5
Baukosten	81,7	73,7	70,3	70,7	72,3
Verhältnis	100	90	86	86,5	88

Die Baukosten vermindern sich demnach von drei Geschossen ab nicht mehr, gehen vielmehr in die Höhe.

Die von Oberbaurat SCHMIDT-Dresden im Auftrage des sächsischen Finanzministeriums angestellten Berechnungen haben ebenfalls ergeben, daß das Kleinhaus eine billigere Bauform ist als die mehrgeschossige Mietkaserne.

Auch eine vom REICH über die von ihm beliebigen Gebäude herausgegebene Zusammenstellung führt zu gleichem Ergebnis. Es betragen

Bei Geschossen	1 ^{1/2}	2	3	4	5
die Baukosten für 1 qm	70	85	158	224	346
für 1 Geschoß	46,7	42,5	53,0	56,0	69,0

Ist hiernach schon der Hochbau nicht rationell, so ist das Verhältnis noch ungünstiger bei den Mietkasernen mit Seitenflügeln. Diese erfordern, wie KELLER hervorhebt, mehr Mauerwerk und zwingen zu Raumverschwendung. Es entstehen dunkle Flure, welche erforderlich sind, um die Zimmer zugänglich zu machen. Zur Verzinsung der Kosten dieser wirtschaftlich gänzlich nutzlosen Flächen sind nach einer Berechnung von NITZE an Hand eines ausgeführten Baues 11,79% der durchschnittlichen Miete einer Wohnung erforderlich. Bei der einzigen durchlüftbaren Wohnung in jedem Stockwerk nimmt die Flurfläche nur 7,25% der Wohnfläche ein. Die hygienisch bessere Wohnung verdient also auch wirtschaftlich den Vorzug.

Es seien über die verhältnismäßige Höhe der Baukosten bei verschiedenen Bautypen noch einige tatsächliche Beispiele angeführt.

Abb. 395, 395a stellt ein von dem Spar- und Bauverein in Mainz errichtetes Wohnhaus dar.

Die Grundfläche beträgt $28 \times 10 =$	280 qm
Es kommen hinzu Ausbauten:	24 „
Erker rund	10 „
	Sa. 314 qm

Die Baukosten stellen sich auf 83 305 M.¹⁾, mithin pro Quadratmeter überbauter Fläche auf 265,30 M. und pro Quadratmeter Geschoßfläche auf $\frac{265,3 \times 2}{9} = 59$ M., wobei das Dachgeschoß zur Hälfte berechnet worden ist. Das III. Obergeschoß ist zwar nur zum Teil Vollgeschoß, zum anderen Teil Mansarde, es soll indessen bei der Berechnung ganz als Vollgeschoß behandelt werden, um dem Vorwurf einer nachteiligen Behandlung des Großhauses vorzubeugen.

Die nutzbare Wohnfläche ist erheblich geringer als die Geschoßfläche. Die Wohnfläche ist aber der ausschlaggebende Faktor, auf sie kommt es in erster

¹⁾ Tatsächliche Baukosten, die also den oben rechnerisch ermittelten Herstellungskosten fast gleich sind.

Linie an und Untersuchungen über die Wirtschaftlichkeit verschiedener Wohngebäudetypen haben nur dann Wert, wenn sie diesen Faktor zur Grundlage haben.

Nach FABARIUS gehen bei freistehenden Häusern in den Geschossen mit den zulässig dünnsten Wänden, also hier im obersten Geschoße, 20% und für jede größere Mauerstärke eines unteren Geschosses je weitere 4% für Mauern ab.

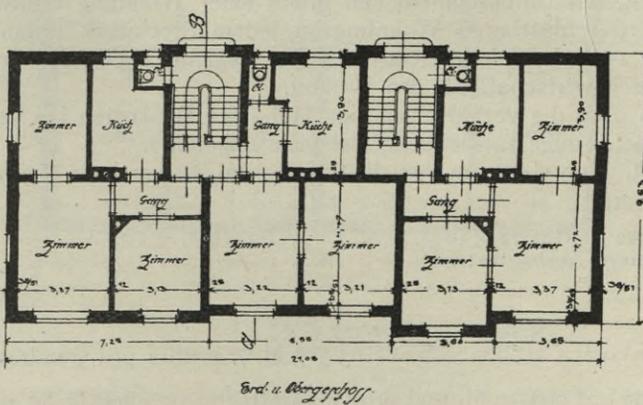
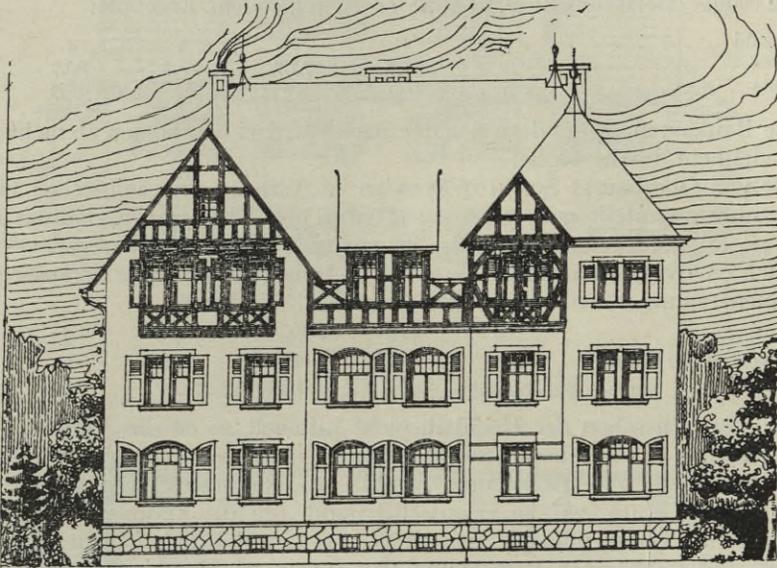


Abb. 397. Baugenossenschaft des Evangel. Arbeitervereins zu Gießen.
Architekt: Hamann.

Bei Ermittlung der nutzbaren Wohnfläche ist zu berücksichtigen, daß das III. Obergeschoß Außenmauern von 25 cm Stärke hat. Es genügt also ein Abzug von 16% von der rohen Wohnfläche, während von derselben im II. und I. Obergeschoß 20% und im Erdgeschoß, wo die Mauern weiter verstärkt worden sind, 24% abzuziehen sind. Die nutzbare Wohnfläche beträgt also:

Erdgeschoß 314 — (24%) 75,36 =	238,64 qm
I. Obergeschoß 314 — (20%) 62,80 =	251,20 „
II. Obergeschoß 314 — (20%) 62,80 =	251,20 „
III. Obergeschoß 314 — (16%) 50,24 =	263,76 „
Dachgeschoß $\frac{263,76}{2}$ =	131,88 „
	Sa. 1136,68 qm
Ab für Treppen $5,8 \times 2,1 \times 2 = 24,36 \times 5 =$	121,80 „
Bleibt nutzbare Wohnfläche	1014,88 qm

Die Herstellungskosten pro Quadratmeter letzterer Fläche betragen mithin 82,10 M.

Das in Abb. 397 dargestellte Haus nimmt eine Grundfläche von $21,06 \times 9,63 = 202,80$ qm ein. Das II. Obergeschoß bildet nur zum Teil ein Vollgeschoß, zum anderen Teil ein Mansardengeschoß. Die Baukosten stellen sich auf 39 663 M., so daß der Quadratmeter überbauter Fläche 195,50 M., und der Quadratmeter

Geschoßfläche $\frac{195,5 \times 2}{7} = 56$ M. kostet. In Abb. 397 sind die Mauern des unteren Geschosses nur teilweise verstärkt worden, es wird deshalb zugunsten des Hauses angenommen, daß die nutzbare Wohnfläche auch in den unteren Geschossen 80% der Gesamtfläche ausmacht. Die nutzbare Fläche würde also betragen:

1. Im obersten Geschoß 202,80 — (20%) 40,56 =	162,24 qm
2. „ Mittelgeschoß 202,80 — (20%) 40,56 =	162,24 „
3. „ Erdgeschoß 202,80 — (20%) 40,56 =	162,24 „
Für Dachgeschoß $\frac{1}{2}$ =	81,12 „
	567,84 qm
Ab die Fläche der Treppenhäuser $4,2 \times 2,5 \times 2 \times 4$	84,00 „
Bleiben nutzbare Wohnfläche	483,84 qm

so daß der Quadratmeter dieser Fläche 82 M. kostet.

Das Haus (Abb. 398) hat Erd-, ausgebautes Ober- und Dachgeschoß. Seine Grundfläche beträgt $10 \times 7,35 = 73,5$ qm. Die Baukosten stellen sich auf 7200 oder 98 M. pro Quadratmeter überbauter Fläche und 39,2 M. pro Quadratmeter Geschoßfläche. Für das Treppenhaus sind abzurechnen $2,2 \times 3,05 = 6,70$ qm. Es verbleiben für die Wohnungen je 66,8 qm und an nutzbarer Fläche, wobei zu bemerken ist, daß in beiden Geschossen die Außenmauern gleich stark sind:

Erdgeschoß 66,8 — (20%) 13,36 =	53,44 qm
Obergeschoß 66,8 — (20%) 13,36 =	53,44 „
Dachgeschoß $\frac{1}{2}$ =	26,72 „
	Sa. 133,60 qm

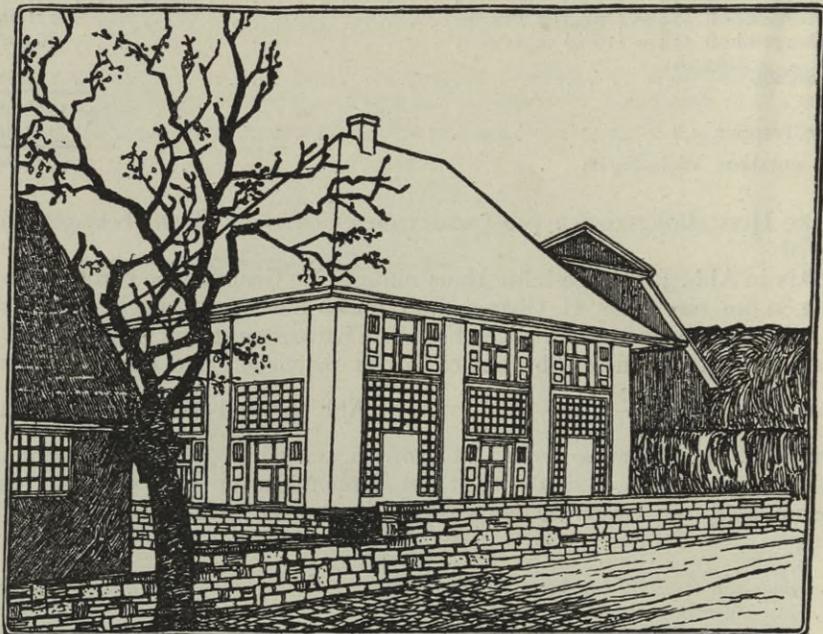
Der Quadratmeter nutzbarer Wohnfläche berechnet sich mithin auf

$$\frac{7200}{133,6} = 54 \text{ M.}$$

Abb. 399 — ein von der Baugenossenschaft Rüsselsheim erbautes Haus — hat eine Grundfläche von $8,20 \times 8 = 65,6$ qm. Hinzu kommt der Ausbau von $3,45 \times 1,4 = 4,8$ qm. Summa 70,4 qm.

Die Baukosten betragen 6500 M., mithin pro Quadratmeter überbauter Fläche 92,30 M. und der Quadratmeter Geschoßfläche (1 $\frac{1}{2}$ stöckige Bauweise) kostet 61,6 M.

HAUPTANSICHT.



OBERGESCHOSS.

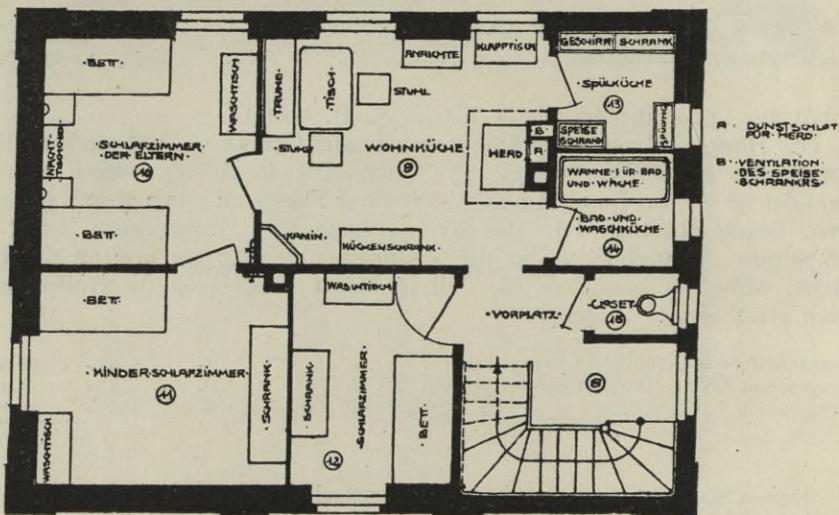


Abb. 398.

Für Treppenhaus gehen ab $2 \times 3 = 6$ qm, es verbleiben also für die Wohnräume je 64,4 qm. Die nutzbare Wohnfläche beträgt:

Im Erdgeschoß	64,4 — (20%) 12,90 =	51,50 qm
„ Obergeschoß	64,4 — (16%) 10,30 =	54,10, die jedoch, da es sich um Kniestock handelt, nur zur Hälfte angerechnet wird =
		27,05 „
		Sa. 78,55 qm

Im Obergeschoß werden die Mauern bei $1\frac{1}{2}$ stöckigen Häusern in der Regel nicht stärker als 25 cm ausgebaut. Der Abzug von 20% beruht auf der Annahme 38 cm starker Außenmauern, so daß im vorliegenden Falle beim Obergeschoß

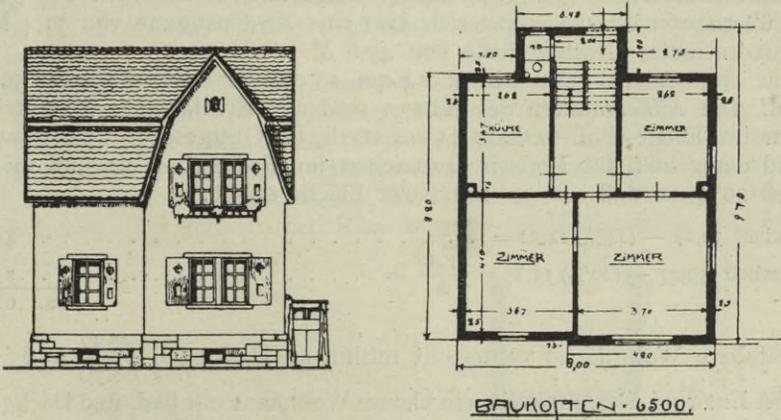


Abb. 399. Baugenossenschaft Rüsselsheim. Architekt: Ritzert-Bischofshelm.

ein Abzug von 16% genügt. In Wirklichkeit ist auch das Erdgeschoß nur mit 25-cm-Mauern umgeben, was nach Ansicht des Verfassers sowohl statisch als auch wärmeökonomisch vollständig genügt. Um jedoch vergleichbare Zahlen zu erhalten, ist für das Erdgeschoß ebenfalls ein Abzug von 20% gemacht worden. Die nutzbare Wohnfläche kostet also pro Quadratmeter $78,55 : 6500 = 82,8$ M.

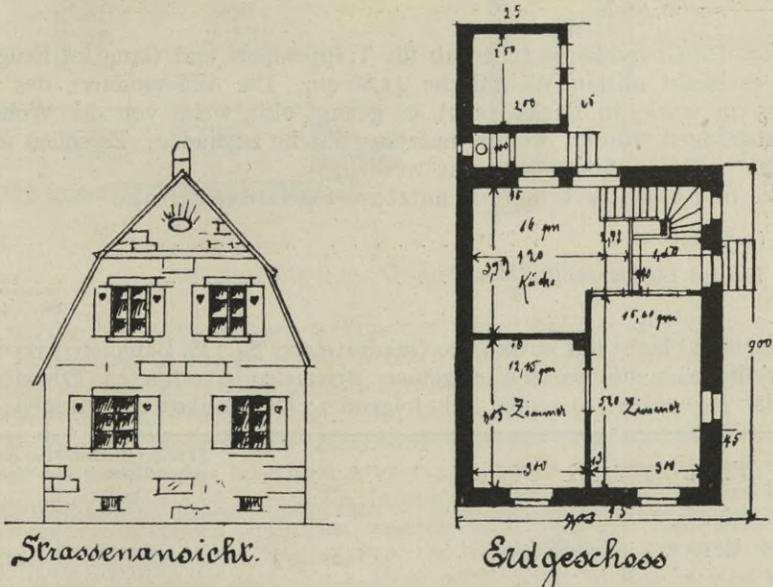


Abb. 400. Haus der Baugenossenschaft Heppenheim a. B. Architekt: Hofmann.

Abb. 400 ist ein Haus mit sog. „französischem“ Dach. Die Wände im Obergeschoß weisen, soweit sie überhaupt Neigung haben, eine sehr geringe Schräge auf, so daß hier eigentlich nicht von $1\frac{1}{2}$ Geschoß, sondern von $1\frac{3}{4}$ Geschoß

zu reden wäre. Nichtsdestoweniger soll es als 1½-geschossiges Haus behandelt werden.

Die Grundfläche beträgt $7,03 \times 9 = 63,27$ qm, die Baukostensumme 4820 M. Von letzterer sind rund 300 M. für das Nebengebäude abzuziehen. Pro Quadratmeter überbauter Fläche ergibt sich also eine Kostensumme von 71,4 M. und pro Quadratmeter Geschoßfläche von 47,6 M.

Für Treppenhaus gehen ab rund 4 qm, so daß für die Wohnräume 59,27 qm bleiben. Die Außenmauern des Hauses sind aus Bruchsteinen hergestellt, die Mauern im Erdgeschoß deshalb 45 cm stark, im Obergeschoß aber schwächer. Es sind demgemäß für Mauern abzuziehen im Erdgeschoß 24 und im Obergeschoß 20%, so daß sich an nutzbarer Fläche ergibt:

Erdgeschoß	59,27 — (24%) 14,22 =	45,05 qm
Obergeschoß	59,27 — (20%) 11,85 = $\frac{47,42}{2}$ =	23,71 „
Sa.		68,76 qm

Die nutzbare Wohnfläche verursacht mithin an Baukosten $\frac{4520}{68,76} = 65,7$ M.

Der Entwurf Abb. 401 stellt ein kleines Wohnhaus mit Erd- und Dachgeschoß dar. In letzterem ist noch ein Zimmer eingebaut, das bei sehr reichlichen Ausmaßen nur an der einen Seitenwand eine unbedeutende Schräge aufweist. Das Zimmer nimmt nahezu die Hälfte der ganzen Bodenfläche ein, es soll aber trotzdem im nachstehenden nur mit 1/3 der letzteren in Rechnung gestellt werden.

Die Grundfläche beträgt $7,2 \times 6,5 = 46,80$ qm, die Bausumme 4300 M. Für die Nebengebäude sind 300 M. in Abzug zu bringen, es kostet mithin die überbaute Fläche pro Quadratmeter 80,50 M. und die Geschoßfläche $\frac{80,50 \times 3}{4} = 60,40$ M.

Von der Grundfläche gehen ab für Treppenhaus und Gang im Erdgeschoß 5 qm, es bleibt mithin Wohnfläche 41,80 qm. Die Außenmauern des Hauses sind 25 cm stark (in Backsteinen), es genügt also, wenn von der Wohnfläche 16% abgezogen würden, um die nutzbare Fläche zu finden. Es sollen indessen trotzdem 20% in Abzug gebracht werden.

Die in Ansatz zu bringende nutzbare Fläche beträgt also:

41,8 — (20%) 8,36 =	33,44 qm
Hierzu für das Dachgeschoß $\frac{41,8}{3}$ =	14,00 „
Sa. 47,44 qm	

Die nutzbare Fläche hat mithin pro Quadratmeter 84,3 M. Baukosten verursacht.

Stellt man die bei den einzelnen Beispielen errechneten Einheitszahlen einander gegenüber, so ergibt sich folgendes: Die Baukosten betragen:

	Pro qm Geschoßfläche M.	Pro qm nutzbare Wohnfläche M.
Bei dem Haus mit 4 Geschossen	59,00	82,10
„ „ „ „ 3 „	56,00	82,00
„ „ „ „ 2 „	39,20	54,00
„ „ „ „ 1½ „	61,60	82,80
„ „ „ „ 1½ „ (französisches Dach)	47,60	65,70
Bei dem Haus mit 1 Geschoß (im Dachgeschoß ein Wohnraum)	60,40	84,30

Es handelt sich um Häuser, die in den Jahren 1903—1908 errichtet sind.

Ein Vergleich der Preise untereinander soll und kann nicht angestellt werden, da die Häuser an verschiedenen Orten zu verschiedenen Zeiten und nicht in gleichmäßiger Ausstattung hergestellt sind. Eines solchen Vergleichs bedarf es auch nicht. Denn es kommt für unsere Zwecke einzig und allein auf Beantwortung der Frage an, ob das Großhaus dem Kleinhaus wirtschaftlich überlegen ist.

Immerhin ist ein möglicher Einwand von vornherein zu widerlegen, nämlich der, daß an den Orten, wo die kleinen Häuser errichtet worden sind, die Baupreise wahrscheinlich billiger seien, als in der Stadt mit dem großen Hause. Das ist nicht zutreffend. In Gießen sind die Baupreise im allgemeinen nicht billiger als in Darmstadt, wo das Haus mit zwei Stockwerken errichtet wurde, dasselbe gilt von dem Industrieort Rüsselsheim. In Heppenheim und in Rim-

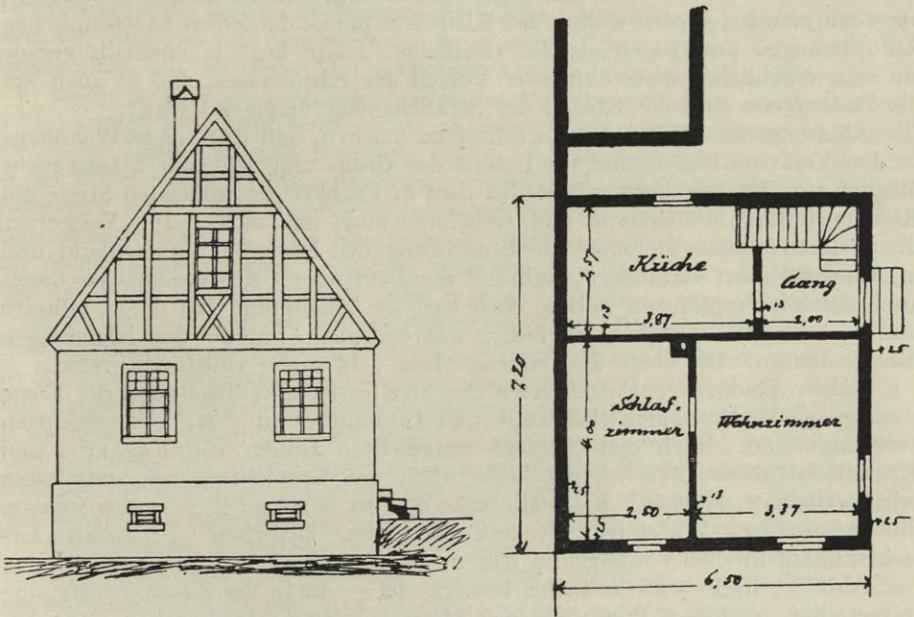


Abb. 401. Haus der Gemeinde Rimbach i. O.

bach, wo die zuletzt bezeichneten Häuser errichtet wurden, sind zwar die Löhne etwas geringer als in den genannten Städten, dafür ist aber zum Teil die Heranschaffung der Baumaterialien kostspieliger, so daß die Baukosten kaum, jedenfalls aber nur ganz wenig geringer sind als in den Städten.

Die Zahlen obiger Zusammenstellung sind übrigens absichtlich stets zugunsten des Großhauses berechnet worden; es kämen bei den kleinen Häusern noch erheblich niedrigere Durchschnittszahlen heraus, wenn genau nach den tatsächlichen Verhältnissen verfahren worden wäre. Es gilt dies insbesondere hinsichtlich der nutzbaren Wohnfläche, die nach denselben Regeln wie beim großen Hause berechnet sind, während in Wirklichkeit in den kleinen Häusern die Verhältnisse viel günstiger liegen. Mithin kann jedenfalls von den Befürwortern des Großhauses nicht der Einwand erhoben werden, das letztere sei bei den Berechnungen benachteiligt worden.

Zu den obigen Beispielen sei noch bemerkt, daß sie nicht etwa herausgesucht sind, um einen bestimmten Standpunkt zu begründen. Sie wurden vielmehr

aus dem hier vorliegenden Material beliebig gewählt und könnten noch leicht vermehrt werden.

Die Zusammenstellung zeigt, daß das große Haus dem kleinen durchaus nicht wirtschaftlich überlegen ist. Der Baukostenpreis pro Quadratmeter nutzbarer Wohnfläche ist bei zwei kleineren Häusern nur unwesentlich höher, bei zwei anderen aber wesentlich niedriger als bei dem großen Hause. Dieses Ergebnis ändert sich auch nicht, wenn man den Bodenpreis und die Straßenkosten hinzurechnet. Der Bodenpreis ist in Quartieren oder Städten, in denen kleine Häuser üblich sind, stets verhältnismäßig niedriger als dort, wo das große Haus heimisch ist. Und auch die Straßen werden im Kleinhausviertel nicht so teuer angelegt als im Großhausviertel. Der Einwand, daß für beide Wohnformen gleiche Bodenpreise und Aufwendungen für die Straße zugrunde zu legen seien, ist ein Irrtum, das ist nicht der Fall. Dieser Einwand ist gerade so verfehlt, als wenn man behaupten wollte, das Kleinhaus müsse denselben bautechnischen Anforderungen unterliegen als das Großhaus. Darin liegt ja ebenfalls gerade ein sehr erheblicher wirtschaftlicher Vorteil des Kleinhauses, daß es auch auf die Bodenpreise und die Kosten der Straßenanlage mäßigend wirkt.

Allerdings ist hierbei der Vorbehalt zu machen, daß das kleine Wohnhaus in den Verkehrsstraßen und im Innern der Groß- und größeren Städte nicht möglich ist. Darum dreht es sich bei dem in Fachkreisen wogenden Streit um Kleinhaus oder Mietkaserne und Großhaus auch gar nicht. Die Verfechter des ersteren wollen vielmehr die Einführung der letzteren auf Neuland und in Außenbezirken verhindern, während die Befürworter des Großhauses dieses auch dorthin verpflanzen wollen, eben weil sie behaupten, daß dieses billigere und bessere Wohnmöglichkeit biete, während die Freunde des Kleinhauses dies bestreiten. Die obige Zusammenstellung gibt ihnen vollständig recht.

Neben diesem eigentlichen Kern des Streites ist allerdings auch die Frage strittig, ob Mietkasernen überhaupt und Großhäuser in den Verkehrszentren berechtigt sind. Nach den eingangs mitgeteilten Zahlen von FABARIUS und KELLER ist diese Berechtigung hinsichtlich des Großhauses zum mindesten sehr zweifelhaft, hinsichtlich der Mietkaserne aber nicht gegeben, wobei weniger die technischen, als vielmehr die gesundheitlichen, sittlichen und sozialen Gesichtspunkte in den Vordergrund treten.

Auffällig sind — wie nebenbei bemerkt sei — die in der Zusammenstellung mitgeteilten niedrigen Preise für das Haus von zwei Stockwerken. Zur Erklärung sei mitgeteilt, daß das Haus auf der Kunstaussstellung 1908 in Darmstadt in der Kleinwohnungskolonie des hessischen Zentralvereins von Professor METZENDORF-Essen im Auftrag der Firma Dörr und Reinhart-Worms errichtet worden ist. Der Architekt hat im Hinblick auf diesen besonderen Zweck des Hauses die Baukosten nach jeder Richtung hin bis in die kleinsten Einheiten zu beschränken gesucht. Dies ist ihm in bester Weise gelungen. Die Baukosten sind tatsächlich nicht höher geworden als rund 7200 M., obwohl dabei durchaus normale Preise gezahlt wurden. Das Haus bietet mithin ein Schulbeispiel dafür, in welcher Weise beim Bauen gespart werden kann. Die übrigen an der Ausstellung beteiligt gewesenen Architekten haben — nebenbei bemerkt — in dieser Beziehung vollständig das gleiche geleistet.

Die wirtschaftlichen Gesichtspunkte werden mit der Frage der Baukosten nicht erschöpft, es kommen hier noch andere Momente in Betracht, die ebenfalls Beachtung verdienen.

In den obigen Beispielen ist das Dachgeschoß bei den kleinen Häusern rechnerisch genau so behandelt worden als das große Haus. Vom Standpunkte des praktischen Lebens aus ist das jedoch nicht richtig. Die Frage, ob das Dach-

geschloß zum Wohnen benutzt werden darf, ist durchaus verschieden zu behandeln, je nachdem ob es sich um ein großes oder ein kleines Haus handelt. So große Bedenken der Ausnutzung des Dachgeschosses als Wohngelegenheit im großen Hause entgegenstehen, so gering sind sie für das kleine Haus. An sich sind Dachräume gegenüber Räumen im Vollgeschoß immer minderwertig, sei es infolge der schlechten Ausnutzungsmöglichkeit bei schrägen Wänden, sei es, daß das Dachgeschloß infolge der dünneren Wandungen, die auch bei einer Einschubdecke den Umfassungsmauern der Vollgeschosse nicht gleichwertig werden, den Schwankungen der Witterung in höherem Grade unterliegt, als die anderen Geschosse, und die schrägliegende Dachfläche der Sonnenbestrahlung im Sommer in höherem — gesundheitlich keineswegs zuträglichem — Grade ausgesetzt ist als vertikale Wände.

Der Gesichtspunkt, daß die Ausnutzung des Dachgeschosses zur Errichtung von Wohnräumen in den Großhäusern der Städte schon deshalb nicht empfehlenswert ist, weil dies nur eine weitere unerwünschte Erhöhung der Grundrente im Gefolge hat, soll bei diesen Betrachtungen ganz unberücksichtigt bleiben.

Wenn im kleinen Einfamilienhause das Dachgeschloß ganz zu Wohn- und Schlafräumen ausgebaut wird, so ist hiergegen nichts einzuwenden, eben weil das ganze Haus nur eine Wohnung bildet. Im Dachgeschloß werden alsdann in der Regel einige Schlafräume liegen, während es selten oder nie zum Tagesaufenthalt dient. Die Räume können also tagsüber dauernd gelüftet werden und verlieren dadurch viele Nachteile der selbständigen Dachwohnung. Auch das Moment der sozialen Scheidung zwischen Bewohnern des Dachgeschosses und der Vollgeschosse fällt hier ganz weg und ist keineswegs bedeutungslos.

Dies gilt auch von den hygienischen Einwänden. Dieselben bestehen einmal darin, daß im mehrgeschossigen Hause die aufwärts ziehenden Dünste und Gerüche der Untergeschosse sich im Dachgeschosse ansammeln und hier die Luft verschlechtern, ferner darin, daß die kleineren Kinder in letzteren, insbesondere die Säuglinge, zu wenig an die frische Luft kommen, das unbequeme Treppauf-Treppabsteigen auch viel mehr als in den anderen Geschossen dazu führt, daß wirtschaftliche Arbeiten, die eigentlich außerhalb der Wohnung vorgenommen werden sollen, wie das Waschen und Trocknen von Wäsche, in der Wohnung ausgeführt werden.

Allerdings ist im Dachgeschloß der Licht- und Luftzutritt besonders reichlich, aber das genügt durchaus nicht, um jene Nachteile auszugleichen. Schließlich ist auch zu erwähnen, daß die Feuersgefahr in den Dachgeschossen erheblich größer ist als in den übrigen Stockwerken.

Der Verfasser kann auf Grund vielfacher Beobachtungen durchaus die Hinweise NUSSBAUMS bestätigen, daß das Wohlbehagen der Dachgeschloßbewohner nicht zu seinem Rechte kommt und daß zumeist nur Mangel an preiswerten Kleinwohnungen zum Bewohnen dieser Geschosse Anlaß gibt.

Ist also im Kleinhause die Benutzung des Dachgeschosses durchaus einwandfrei, so bietet diese Hausform erheblich mehr nutzbare Wohnfläche als das Großhaus. Es wäre ein leichtes, an Hand der obigen Beispiele die für das Kleinhaus günstigen Zahlen zu berechnen, doch kommt es hierauf nicht an. Diese Erörterungen liefern auch ohne weitere rechnerische Darlegungen den Beweis, daß das Kleinhaus viel mehr Wohnraum bietet, als für den gleichen finanziellen Aufwand im Großhause zu haben ist, und das ist nicht nur ein wirtschaftlicher, sondern auch ein gesundheitlicher und sittlicher Vorteil. Auch wenn im $1\frac{1}{2}$ geschossigen Hause das Obergeschloß zu Wohnzwecken vollständig ausgenutzt wird, so bleibt über der Mansardendecke noch immer ein, wenn auch kleiner Bodenraum, der zur Unterbringung von mancherlei Gegenständen oder zum Wäschetrocknen benutzt werden kann.

C. Einzelhaus und Reihenwohnhaus.

Bedeutend größer als beim alleinstehenden Einzelhaus ist das wirtschaftliche Übergewicht des Kleinbesitzes beim Reihen- oder Gruppenbau.

Abb. 402 stellt Reihenhäuser dar, die die Gemeinnützige Baugenossenschaft in Bensheim in 1904/05 errichtet hat.

Das Eckhaus mit der Baukostensumme von 6600 M. hat eine Grundfläche von $7,9 \times 7,5 \text{ m} = 59,25 \text{ qm}$, der Quadratmeter überbauter Fläche stellt sich mithin auf 111,40 M. und der Quadratmeter Geschoßfläche (bei $1\frac{1}{2}$ Stockwerken) auf 74,20 M. Für die Treppe kommen in Abzug $2,5 \times 1,5 = 3,75 \text{ qm}$, es bleiben mithin 55,50 qm Wohnfläche. Da das Haus an drei Seiten freisteht, so müssen von letzterer 20% abgezogen werden, um die nutzbare Wohnfläche zu finden. Diese beträgt mithin $55,50 - 11,10 = 44,40 \text{ qm}$ im Erdgeschoß und im Obergeschoß bei dünneren Wänden $55,50 - (16\%) 8,90 = 46,60 \text{ qm}$, wobei zu bemerken ist, daß das Obergeschoß vollständig für Wohnzwecke ausgebaut wurde. Die nutzbare Wohnfläche beträgt also 91 qm; sie kostet mithin pro Quadratmeter $\frac{6600}{91} = 72,50 \text{ M.}$

Das neben diesem Eckhaus stehende Reihenhaus hat $7,9 \times 6,8 = 53,72 + 4 \times 1 = 4 \text{ qm}$ Ausbau. Die Grundfläche beträgt also 57,72 qm. Die Baukosten stellen sich auf 5500 M., mithin pro Quadratmeter auf 95,10 M. und pro Quadratmeter Geschoßfläche 63,4 M. Für die Treppe sind rund $2 \times 3 = 6 \text{ qm}$ abzurechnen, so daß 51,72 qm Wohnfläche verbleiben. Bei Ermittlung der nutzbaren Wohnfläche sind die beiden Seitenmauern nur zur Hälfte anzusetzen, es genügt also, von der gesamten Wohnfläche von 51,72 qm 16% = 8,28 qm abzuziehen, so daß 43,44 qm für das Erdgeschoß bleiben. Im Obergeschoß genügt aus demselben Grund ein Abzug von 14%, da die Differenz der Mauerstärken zwischen Erd- und Obergeschoß $38 - 25 = 13 \text{ cm}$, mithin für jedes Haus und jede Zwischenmauer 6,5 cm beträgt, für zwei Mauern also 13 cm, was bei 6,8 m Hausbreite rund 2% ausmacht. Die nutzbare Fläche des Obergeschosses beträgt hiernach $51,72 - (14\%) = 44,48 \text{ qm}$. Insgesamt beträgt mithin die nutzbare Wohnfläche 87,92 qm und die Herstellungskosten betragen pro Quadratmeter 62,60 M.

Es kostet also

	der qm Geschoßfläche	der qm Wohnfläche
im angebauten Reihenhaus	74,20 M.	72,50 M.
im eingebauten Reihenhaus	63,40 „	62,60 „

Es handelt sich hier um einwandfrei vergleichbare Größen. Das Reihenhaus ist danach um rund 15% billiger als das Seitenhaus, und man geht wohl nicht zu weit, wenn man die Differenz zwischen ihm und dem ganz freistehenden Haus auf mindestens 20% schätzt.

Dazu kommen noch die Vorteile in wärmeökonomischer Beziehung, die ebenfalls nicht gering zu veranschlagen sind.

Gegen das Reihenhaus wird vielfach eingewendet, daß die Schallsicherheit zwischen den einzelnen Gebäuden nicht ausreiche. Der Nachbar könne jedes laute Sprechen durch die Wand hören. Dieser Einwand ist übertrieben. Dem Verfasser sind in dieser Richtung bisher von Reihenhausbewohnern Klagen noch nie vorgetragen worden, trotz vielfacher Umfrage. Die Trennungsmauer von 38 bz. 25 cm erscheint hier durchaus genügend.

Anders verhält es sich mit einem Einwand ästhetischen Charakters. Es ist richtig, daß eine lange Reihe kleiner Häuser, auch wenn sie in der Fassade ver-

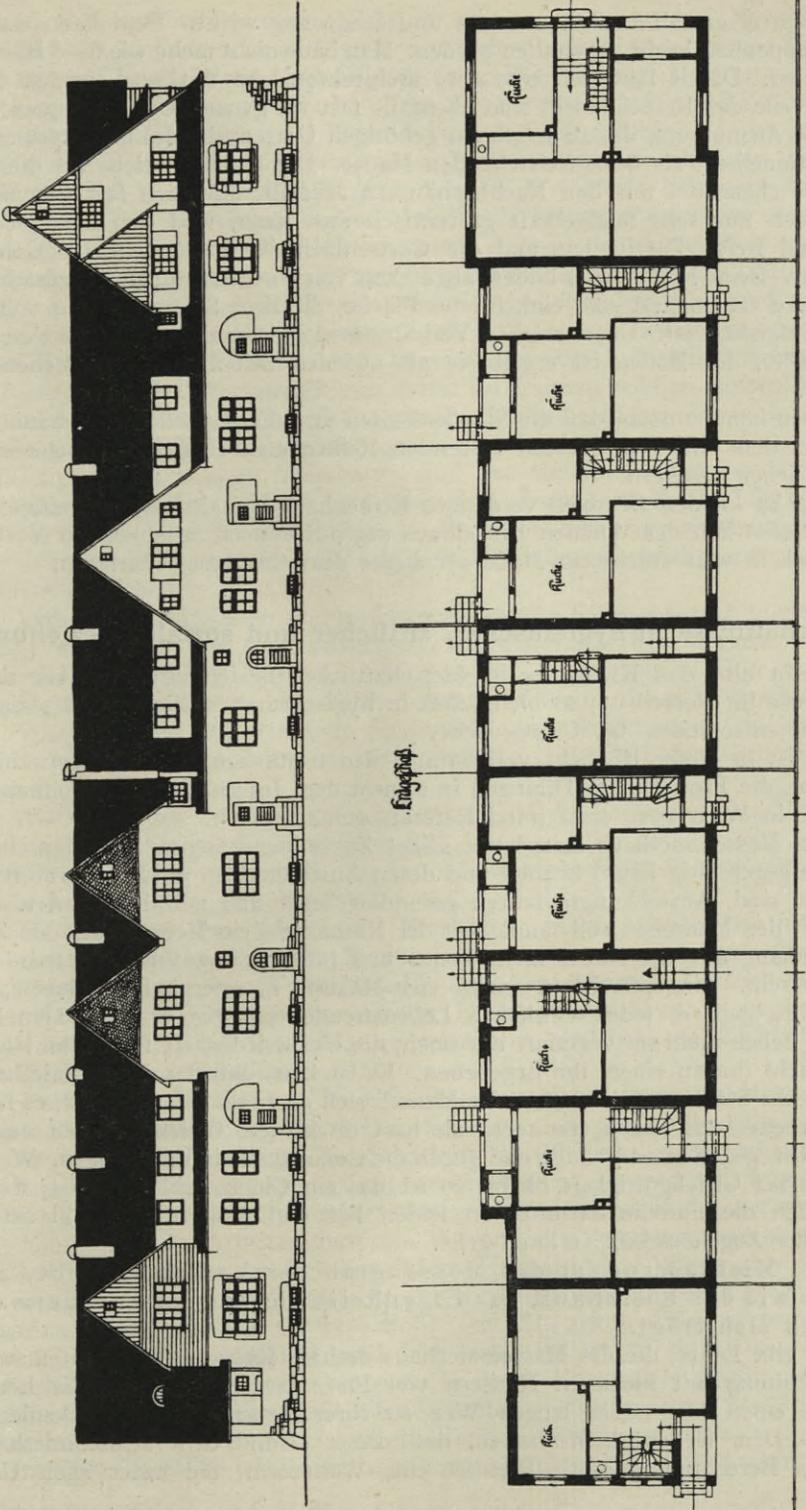


Abb. 402. Baugenossenschaft Bensheim a. B.

schiedenartig gestaltet sind, unschön und langweilig wirkt. Dem kann durch den Gruppenbau leicht abgeholfen werden. Man baue nicht mehr wie 6—8 Häuser zusammen. Damit läßt sich eine gute architektonische Wirkung erzielen und die Vorteile des Reihenhauses sind ebenfalls fast im ganzen Umfange gewahrt.

Die Ausnutzung des zu letzterem gehörigen Gartengeländes ist entschieden eine rationellere, als beim freistehenden Hause. Die Fläche, welche bei diesem den Zwischenraum mit den Nachbarhäusern ausfüllt, läßt sich fast gar nicht oder doch nur sehr mangelhaft gärtnerisch ausnutzen, weil die Sonne nicht genügend freien Zutritt hat und die Gartenfläche kein abgerundetes Ganzes darstellt. Beim Reihenhaus bildet, abgesehen von einem etwaigen Vorgärtchen, das ganze Gartenland eine einheitliche Fläche, die dem Sonnenlicht in vollem Maße ausgesetzt ist. Unter solchen Verhältnissen gedeihen die Pflanzen wesentlich besser, der Boden ist ergiebiger als auf den Seitenflächen freistehender Häuser.

Dazu kommt noch, daß die Straßenkosten und die Kosten der Umzäunung usw. bei dem eine kleine Front bietenden Reihenhause ebenfalls geringer sind als bei jenen Häusern.

Das zu kleinen Gruppen vereinigte Reihenhaus hat also viele Vorzüge, es ist wirtschaftlich dem kleinen Einzelhaus gegenüber noch erheblich im Vorteil und noch in weit stärkerem Maße als dieses dem Großhaus überlegen.

D. Verhältnisse in hygienischer, sittlicher und sozialer Beziehung.

Wenn also das Kleinhaus in wirtschaftlicher Beziehung gegenüber dem Großhause im Vorteil ist, so bleibt ihm in hygienischer, sittlicher und sozialer Hinsicht entschieden das Übergewicht.

Es ist in dieser Hinsicht vollkommen den trefflichen Ausführungen zuzustimmen, die Prof. FUCHS-Tübingen in seinem dem Internationalen Wohnungskongreß in Wien 1910 erstatteten Referate gemacht hat.

Das Massenmiethaus bringt mit seiner Zusammendrängung der Menschen, die sich gegenseitig kaum kennen und deren Anschauungen mitunter grundverschieden sind, Ansteckungsgefahren gesundheitlicher und moralischer Art. Es entzweit den Menschen vollständig mit der Natur, und ein Mensch, der den Zusammenhang mit der Natur nicht kennt und fühlen kann, führt ein freudenloses Dasein. Eingepfercht in seinen vier Mauern, in einer kalten, eintönigen Umgebung geht er jeder wirklichen Lebensfreude verlustig, er führt kein bewußtes Leben mehr, er vegetiert nur noch, die Unzufriedenheit findet ihn leicht und macht ihn zu einem ihr Ergebenen. Es ist klar, daß das Massenmiethaus niemals die Stätte sein kann, wo der Mensch sich auch als Mensch fühlt, es läßt dem Arbeiter das Leben erst recht als hart erscheinen, Gleichgültigkeit gegen sich selbst, gegen seine Familie und gegen die Gesamtheit sind die Folgen. Wenn es noch bei Gleichgültigkeit bleibt, so ist das ein Glück, schlimmer ist, wenn schließlich die Familie darunter zu leiden hat und wenn das Gefühl vaterländischer Zugehörigkeit verloren geht.

Die Mietkaserne ist das Massengrab der Vaterlandsliebe, geredeso wie das Kleinhaus, das Eigenheim die Wurzel zur Heimatliebe in sich trägt.

Es gibt Leute, die das Massenmiethaus deshalb für notwendig halten, weil die Bebauung mit kleineren Häusern viel Platz beansprucht und die Leute deshalb einen übermäßig langen Weg zu ihrer Arbeitsstätte zurückzulegen hätten. Dem ist entgegenzuhalten, daß dieser Grund dem Massenmiethaus keinerlei Berechtigung gibt. Dies ist eine Wohnform, die unter allen Um-

ständen bekämpft werden muß. Nicht nur die Großstädte im deutschen Westen, sondern auch diejenigen in anderen bedeutenden Industriestaaten, wie England und Belgien, beweisen die Unrichtigkeit jener Begründung. Dort gibt es keine Mietkasernen nach dem ostelbischen Typ, das Kleinhaus hat große Verbreitung, und von nirgends her wird der Wunsch laut, daß das geändert werden möchte.

In den west- und südwestdeutschen Industriezentren wohnt ein ganz bedeutender Teil der dort beschäftigten Arbeiter in entfernt belegenen Dörfern, wo sie zum Teil Eigenbesitz haben. Die Leute benutzen entweder die Eisenbahn oder das Fahrrad oder beides, indem sie von der ihrem Dorf zunächst belegenen Eisenbahnstation das Fahrrad gebrauchen. Gerade die Leute, deren Weg von und zur Arbeitsstätte sehr weit ist, beweisen am schlagendsten, wie wenig die Mietkaserne als bequem gelegener Wohnplatz beliebt ist. Sie legen lieber Tag für Tag den keineswegs angenehmen, bei Fahrradbenutzung auch noch anstrengenden Weg zurück, nur damit sie draußen wohnen bleiben können, in dem lieb gewonnenen kleinen Ort, wo sie geboren und herangewachsen sind, wo sie tausendfältige Jugenderinnerungen umgeben, die Eltern wohnen, wo sie vielleicht gar im trauten Vaterhause sind, wo sie die Freunde und Jugendgespielen treffen. Der Arbeiter weiß sehr wohl zu schätzen, daß er hier ein ganz anderes Dasein führt als sein Kollege in der Stadt, daß er geachtet ist, daß ihn von den Angehörigen anderer Stände kein so großer Abstand trennt, wie den städtischen Arbeiter.

Verhältnismäßig selten sind im kleinen Orte die Fälle, wo ein Einheimischer infolge unordentlichen oder schlechten Lebenswandels herunterkommt. Die Tradition der einzelnen Familien verhindert das. Vielmehr sind es in der Regel Zugezogene — eben Leute, denen das Heimatgefühl fehlt, die nicht durch tausenderlei Beziehungen mit dem Orte verwachsen sind, Beziehungen, die den Einheimischen geradezu anspornen, als vollwertiges Mitglied der Gemeinde angesehen zu werden.

Aber auch den Zugezogenen umspannen bald die Fäden der Zugehörigkeit, wenn er sonst tüchtig und strebsam ist. Wird er aber gar ansässig, so wird auch ihm von Jahr zu Jahr der Ort immer mehr zur Heimat, er wächst in ihn hinein und findet in ihm Halt.

Man soll, um dem Arbeiter die Erreichung seiner Arbeitsstätte möglichst zu erleichtern, nicht städtische Mietkasernen bauen, sondern gute Verkehrsgelegenheiten nach den Vororten oder den benachbarten Dörfern schaffen. Dann können sie dort draußen wohnen, bleiben davor bewahrt, in die Stadt zu ziehen und dort das Proletariat zu vermehren, und belasten die Stadt nicht mit ihrem Wohnungsbedürfnis.

Anstatt der Mietkaserne ist eine intensive Siedlungsarbeit zu befürworten, die Bereitstellung wohlfeilen Baulandes in den Außenbezirken oder in der weiteren Umgebung, die Schaffung guter Verkehrsgelegenheiten und die Regelung der Kreditfrage. Damit werden wir eine Gesundung vieler Glieder unseres Volkskörpers in körperlicher, geistiger und sittlicher Beziehung erreichen.

Man macht der Arbeiterschaft den Vorwurf, die Vergnügungssucht und das Großstadtleben treibe sie fort aus ihrem Heimatdorfe. Wären das wirklich die einzigen Ursachen der Landflucht, die wir leider noch immer in großem Umfange zu beklagen haben, sie wäre wohl nicht den zehnten Teil so groß als sie jetzt ist. Für die Landflucht sind fast stets rein wirtschaftliche Gründe maßgebend. Die Leute finden entweder in ihrem Heimatdorf überhaupt keine auskömmliche Arbeitsgelegenheit, oder sie hoffen wenigstens in der Stadt besseren Lohn bei angenehmerer Arbeit zu erhalten. So weltfremd ist aber auch der im entlegensten Neste wohnende Arbeitsmann nicht mehr, daß er nicht wüßte,

daß die Freuden und Genüsse des Großstadtlebens ihm verschlossen bleiben. Vergnügungen, wie er sie liebt, wie sie seiner Denkweise und seinen Neigungen angepaßt sind, hat er zu Haus genügend. Es sind also die besseren Instinkte, die ihn in die Stadt ziehen, nicht die schlechteren. Und wenn es diesen Leuten glückt, in der Stadt ein Unterkommen zu finden, so sind sie gerade diejenigen Elemente, die mit Freuden die Gelegenheit ergreifen würden, sich außerhalb anzusiedeln. Das gilt namentlich für die große Masse der ländlichen Hausöhne und Haustöchter, die als Arbeiter, Kutscher oder als Dienstboten in die Stadt kommen und dort auch nach ihrer Verheiratung bleiben. Der eingewurzelte Hang zum Landleben wird mit der Aussicht, ein kleines Häuschen mit einem Gärtchen erwerben zu können, sofort wieder lebendig werden.

Hier wird die Frage der inneren Kolonisation nahezu identisch mit derjenigen der Entlastung der Großstädte vom Wohnungsbedarf, und sie bedarf deshalb auch einer besonderen Behandlung im Rahmen dieser Arbeit (zu vgl. Abschnitt IX).

Literaturverzeichnis.

FABARIUS, Geschoßzahl und Baukosten städtischer Wohnhäuser.

DR. KELLER, Die Frage „Kleinhaus oder Mietkaserne“ in Deutschland.

NUSSBAUM, Leitfaden der Hygiene.

Westfälischer Verein für Kleinwohnungswesen. „Zehn Jahre planmäßiger Förderung des Kleinwohnungswesens in Westfalen.“

III. Abschnitt.

Die Lage des Hausbesitzes.

A. Allgemeines.

Man muß sich fragen, wohin die ununterbrochene Mietpreissteigerung und Hinaufschraubung der Bodenrente führen soll. Die Antwort finden wir einestheils in der Überfüllung einer großen Anzahl von Wohnungen und überhaupt in der Unmöglichkeit, für breite Kreise der Bevölkerung eine angemessene Wohnung zu haben, ferner aber auch in der ungünstigen Lage eines Teiles der Hausbesitzer. Die Preise der Häuser sind in ungesunder Weise in die Höhe getrieben. Dabei wird der Ertrag vielfach nicht etwa mit dem von uns oben für Großhäuser angenommenen Satz von 6% kapitalisiert, sondern in der Regel mit 5 bis 5½%. Hinzu kommt das mit der Beleihung in Zusammenhang stehende Taxwesen, das sich keineswegs an die tatsächlich gegebenen Werte hält, sondern häufig den Wünschen der Interessenten nach möglichst hoher Taxierung nachgibt. Es werden infolgedessen oftmals von Leuten, die im Immobiliengeschäft nicht erfahren sind, für die Häuser Preise gezahlt, die in Wirklichkeit viel zu hoch sind. Man ist um so mehr geneigt, den hohen Kaufpreisforderungen nachzugeben, wenn auf denselben infolge hoher Belastung mit Hypotheken nur eine kleine Anzahlung zu leisten ist.

B. Mangelnde Rentabilität.

Die Klagen der Hausbesitzer über ihre mißliche Lage sind in den letzten zwei Jahrzehnten besonders laut geworden. Sie bestehen darin, daß

1. der Hausbesitz sich nicht rentiere,
2. derselbe durch die Bestrebungen der Wohnungs- und Bodenreformer geschädigt werde, und
3. der Hausbesitz zu sehr mit Steuern belastet sei.

Die Klage zu 1 ist berechtigt, für diejenige zu 2 fehlt auch der Schatten eines Beweises, die zu 3 ist zum Teil begründet.

Der Hausbesitz ist in der Tat kein rentables Geschäft mehr, soweit es sich dabei um die gewerbsmäßige Vermietung von Wohnungen handelt.

Die Gründe hierfür liegen sehr nahe, sie werden aber merkwürdigerweise von den Hausbesitzern nicht erkannt, die stets um den Kern der Ursachen herumgehen und in völliger Verkennung der tatsächlichen Verhältnisse glauben, ihre Lage dadurch erträglich zu machen, daß sie Reformen bekämpfen.

Die Rentabilität ist von vornherein infolge der ungesunden Überwertung des Grund und Bodens ausgeschlossen, die Rente, die aus dem Vermietungsgeschäfte zu ziehen sein müßte, hat der Grundstücksverkäufer schon im voraus für sich eingeheimst.

Anders ist es da, wo eine solche Überwertung nicht stattgefunden hat. Dort kann der Besitzer eines Miethauses, auch wenn die Mietpreise nicht aufs höchste heraufgeschraubt werden, noch bestehen.

Betrachten wir z. B. das im Abschnitt „Kleinhaus oder Großhaus“ dargestellte Haus (Abb. 395).

Dasselbe hat 16 Wohnungen, bestehend aus drei Räumen einschließlich Küche und den notwendigen Nebenräumen.

Die Baukosten betragen	83 305 M.
Das Baugrundstück hat gekostet	20 043 „
	Sa. 103 348 M.

Legt man normale Verhältnisse zugrunde, so müßte die Mieteinnahme einer Verzinsung von 6% gleichkommen = 6200 M., oder jede Wohnung müßte im Durchschnitt 387,50 M. Miete einbringen; eine Wohnung von drei Räumen, die nach den Ausführungen in Teil I Abschnitt „Mietpreise“ eigentlich das Mindestquantum an Wohnraum für jede fünfköpfige Familie darstellen sollte. Eine solche Summe kann ein Arbeiter, auch wenn er hochgelohnt ist, gar nicht für Miete ausgeben, auch einem unteren Beamten und der Legion sonstiger Angestellter mit geringem Einkommen ist dies unmöglich. Das sind aber die Leute, die in der Hauptsache als Mieter von Wohnungen dieser Größe in Betracht kommen.

So wenig also der Grundstücksverkäufer geneigt ist, auf die finanzielle Leistungsfähigkeit der zukünftigen Bewohner seines Grundstücks bei der Preisbemessung Rücksicht zu nehmen, so sehr muß dies der künftige Besitzer des darauf gebauten Hauses tun, oder er riskiert, daß er seine Wohnungen überhaupt nicht vermietet. In älteren Häusern sind Wohnungen dieser Größe in Mainz noch für 240—300 M. zu mieten. Schon diese Preise sind für Leute der bezeichneten Art kaum erschwingbar, und infolgedessen kann der Besitzer eines neuen Hauses in Mainz für seine Wohnungen von drei Räumen eine Miete von höchstens 350 M. im Durchschnitt erzielen. Hat er das Glück, alle Wohnungen entsprechend zu vermieten, so kann er mit einem Jahresertrage von $350 \times 16 = 5600$ M. rechnen, was einer Rentabilität von 5,5% entspricht.

Angenommen, das Grundstück sei nur zur Hälfte bebaut, so umfaßt dasselbe also 560 qm und es kostet pro Quadratmeter 35,80 M. In diesem Preise steckt selbstverständlich ein hoher Gewinn. Würde das Gelände gewertet unter Zugrundelegung eines Bodenpreises, der seinen natürlichen Ertragswert nicht um das Vielfache übersteigt, so wäre es mit 5 M. pro Quadratmeter Rohland schon so hoch bezahlt, daß der frühere Besitzer auch dabei noch einen schönen Gewinn machen würde. Rechnet man, daß die baureife Herstellung noch Kosten verursache, die 10 M. pro Quadratmeter betragen, so ergäbe sich immer erst

ein Preis von 15 M. und das ganze Grundstück hätte dann 8400 M. gekostet. Hierzu die Baukosten mit 83 305 M. ergäbe eine Herstellungssumme von 91 705 M.

In diesem Falle würde sich die Rentabilität auf 6% stellen. Damit käme der Besitzer gut aus, seine Klagen würden verstummen.

Die üble Lage, in der er sich befindet, wird also durch niemand anders verschuldet, als von dem ehemaligen Bodenbesitzer und es bleibt natürlich ganz gleich, ob derselbe ein Spekulant war oder ob es sich um ererbten oder sonstwie erlangten Besitz handelt. Der Grundbesitzer bezieht nunmehr die Rente, deren Betrag dem Hausbesitzer fehlt, er hat die Last und das Risiko, ersterer ist aller Sorge ledig.

C. Überwertung der Häuser.

Die Klagen über mangelnde Rentabilität sind manchmal aber auch unberechtigt. Es ist hier nämlich noch auf einen anderen Punkt hinzuweisen. In Deutschland ist es fast zur Regel geworden, daß jeder Hausbesitzer seinen Besitz auch wieder überwertet, man hält es für selbstverständlich, daß das Haus, kaum daß man es in Besitz genommen hat, einen höheren Wert, als den gezahlten Kaufpreis oder die verausgabten Herstellungskosten habe. Das Haus wird nicht mit den sich hieraus ergebenden Zahlen, sondern mit einem nach der Meinung des Besitzers dem jetzigen Werte entsprechenden Betrage in Rechnung gestellt. Läßt sich der Mietertrag nicht in gleichem Maße steigern, so kommen die Klagen, daß viele Häuser eine angeblich zu niedrige Rente abwerfen. Würden aber die Besitzer bei der Berechnung die Summe zugrunde legen, die sie selbst für das Haus verausgabt haben, so wäre die Rente eine angemessene, vielfach wohl sogar eine hohe, sie erscheint erst gering infolge der wohl auch noch durch eine Taxe gestützten Wertbemessung des Hauses durch den Besitzer.

Es wäre sehr erwünscht, daß die statistischen Ämter diesen Dingen einmal ernste Aufmerksamkeit zuwenden wollten. Denn diese an sich verständliche, im allgemeinen Interesse aber durchaus schädliche Sucht, die Häuser und Grundstückspreise in die Höhe zu treiben, ist eine ernste und wichtige Erscheinung auf dem Gebiete der Wohnungsreform, wie überhaupt der Volkswirtschaft.

D. Abschreibung.

Einen großen Einfluß auf die Lage des Hausbesitzes und überhaupt die ganze Art der gegenwärtigen Grundstücksbewertung übt der Umstand aus, daß die Hausbesitzer mit einer Wertverminderung nicht rechnen, sondern, wie schon im vorigen Abschnitt dargelegt, stets nur eine Werterhöhung in Rechnung stellen. Dem Hinweis, daß doch der Bau selbst mit der Zeit infolge Abnutzung minderwertiger werde, hält man entgegen, daß dafür der Wert des Grund und Bodens entsprechend steige. Der Hausbesitz hat deshalb große Abneigung gegen eine regelmäßige Tilgung der Hypotheken und noch mehr gegen Abschreibungen auf den Bauwert.

Eine Maßregel, die jedes solide Geschäft für selbstverständlich hält, hat für den Hausbesitz, auch für den gewerbsmäßigen, keine Geltung. Auf Gewerberäume, seien es Fabrikgebäude, Geschäftshäuser, Lagerräume oder sonstigen Geschäftszwecken dienende Baulichkeiten, erfolgen alljährlich Abschreibungen, obwohl hier oftmals noch in viel mehr begründeter Weise der Einwand gerechtfertigt wäre, daß der Grund und Boden im Wert steige. Die Folge dieser an sich gesunden Maßregel ist, daß die Gebäude von Jahr zu Jahr mit geringeren Summen

zu Buche stehen. Beim privaten Hausbesitz bleibt der Anschaffungswert dauernd der Aktivposten von gleichem Betrage und auch nach 30—40 Jahren hat sich hieran noch nichts geändert.

Beim gewerbsmäßigen Hausbesitz ist dieses Verfahren noch insoweit verständlich, als er beabsichtigt, seinen Besitz zu verkaufen, soweit er sich aber auf das reine Vermietungsgeschäft verlegt, ist die Sache anders.

Mit der Länge der Zeit wird die bauliche Beschaffenheit des Hauses minderwertig. Der früher angesetzte Wert, den der Besitzer nicht immer in regelrechtem Kauf, sondern sehr häufig im Wege der Erbaueinandersetzung gezahlt hat, läßt sich nicht mehr aufrechterhalten. Die auf dem Hause ruhenden Hypotheken werden unsicher, die Gläubiger schreiten infolgedessen zur Kündigung. Nun gerät der Besitzer in eine schlimme Lage. Eine Hypothek in gleicher Höhe bekommt er auf das Haus nicht mehr, die Folgen der früheren Sorglosigkeit oder des bisherigen Optimismus hinsichtlich der Wertsteigerung des Grund und Bodens werden jetzt wirksam, der Hausbesitzer gerät in Not und verlangt öffentliche Hilfe.

Zweifellos sind auf diese Vorgänge ein großer Teil der gerade in der letzten Zeit laut gewordenen Klagen der Hausbesitzer über Hypothekennot zurückzuführen.

Die Leute befänden sich in einer viel günstigeren Lage, wenn sie es ebenso gemacht hätten, wie der Geschäftsmann. Hätten sie Abschreibungen vorgenommen und die abgeschriebenen Beträge zur Tilgung der Hypothekenschulden benutzt, so könnten sie der Zukunft ruhig entgegensehen. Die auf dem Hause lastenden Schulden wären durch den gegenwärtigen Gebäude- und Grundstückswert in demselben Verhältnis, wie früher, gedeckt.

Sollen im Hausbesitz wieder gesunde Verhältnisse Platz greifen, so ist das nur möglich, wenn diesen Dingen Aufmerksamkeit geschenkt wird. Der Hausbesitz muß angehalten werden, den Gebäudewert abzuschreiben, d. h. die vorhandenen Schulden mindestens in einer Höhe zu tilgen, die der Abschreibung gleich ist. Geschieht dies nicht durch freiwillige Entschließung, so bedarf es hierzu des gesetzlichen Zwanges.

Dieser wäre dadurch zu erreichen, daß die großen Hypothekengeber, nämlich die Hypothekenbanken, Sparkassen und Versicherungsinstitute, nur noch Tilgungsdarlehen geben, wenigstens wenn es sich um Gebäude handelt, die zum größeren Teil für Wohnzwecke dienen. Die Gefahr, daß das Hypothekengeschäft darunter leide, die Geldsucher sich also nicht mehr an diese drei Stellen wenden würden, ist sehr gering, weil sie ja auf letztere in der Hauptsache angewiesen sind.

Die hier berührte Frage hängt überhaupt eng zusammen mit der Art und Weise, wie heute der Grundbesitz leicht verschuldet werden kann, worüber in Abschnitt „Bodenverschuldung“ noch näheres zu sagen sein wird. Auch der Hausbesitz krankt an der durch unsere Grundbucheinrichtungen so leicht gemachten Aufnahme von Hypotheken und Grundschulden. Es trifft hier ebenfalls alles das zu, was über die Verschuldung unbebauten Bodens a. a. O. gesagt ist.

Hier muß eine Reform einsetzen. Es muß für den Hausbesitz, und zwar ohne Unterschied für den städtischen wie für den ländlichen, eine Verschuldungsgrenze festgelegt werden, und zwar nicht fakultativ, sondern obligatorisch. Daß die erstere Regelung nicht ausreicht, haben die Erfahrungen in genügendem Maße gezeigt. Nur die Pflicht, der Zwang können hier helfen.

Es darf nicht gestattet sein, den Hausbesitz über eine gewisse Grenze hinaus grundbuchlich zu belasten; wie diese Grenze zu ziehen ist, bei 75 oder 90% des Taxwertes oder wo sonst, ist eine Frage von geringerer Wichtigkeit,

sie braucht jedenfalls an dieser Stelle nicht erörtert zu werden. Dasselbe gilt von der Frage, ob etwa Einfamilienhäuser im Eigentum anders zu behandeln wären als größere Miethäuser.

Der Grundbuchrichter muß verpflichtet sein, die Anträge auf Eintragungen von Grundstücksbelastungen dahin zu prüfen, ob dieselben die vorgeschriebene Verschuldungsgrenze nicht überschreiten, gegebenenfalls muß die Vorlage von Taxen gefordert werden, die von einem öffentlichen Taxamt ausgehen. Gleichzeitig müßte der Tilgungszwang für alle Hypotheken und Grundschulden eingetragen werden, die den Taxwert des Pfandobjekts um mehr als die Hälfte überschreiten, auch in dieser Beziehung hätte der Richter die Anträge zu prüfen und eventuell ihre Ergänzung zu verlangen. Belastungen, die innerhalb der Mündelgrenze bleiben, wären von der Tilgungspflicht auszuschließen, auch müßte die Löschung der letzteren auf Antrag eintreten können, wenn die höheren Belastungen bis zur Mündelgrenze beseitigt sind.

Für den privaten Geldgeber ist das Tilgungsverfahren allerdings nicht angenehm, da er nicht gewohnt ist, mit den kleinen Abzahlungen, die sich daraus wenigstens in den ersten Jahren ergeben, zu rechnen. Trotzdem dürften auch Privathypotheken von dem Tilgungszwange nicht befreit werden, um so weniger, da diese privaten Geldgeber die Verlustgefahr, in die sie sich mit der Hergabe von nicht mündelsicheren Hypotheken begeben, oft gar nicht erkennen, für sie dieser Tilgungszwang also geradezu einen Schutz bedeutet. Man könnte nur erwägen, ob für solche Privatdarlehen nicht eine andere Art der Tilgung vorzusehen wäre, etwa in der Weise, daß alle Jahre eine runde Summe abzutragen wäre, die der Höhe der in der betreffenden Gesetzesvorschrift vorgesehenen Tilgung mindestens gleichkommt.

Gegen ein solches Verfahren könnte eingewendet werden, daß die grundbuchliche Eintragung der Tilgungsverpflichtung noch keine Gewähr dafür biete, daß die Tilgung auch wirklich erfolge, es bliebe immer noch Raum für Nebenabmachungen, die diese Pflicht wieder aufheben. Soweit die bezeichneten Anstalten in Betracht kommen, wäre das wohl nicht zu befürchten. Im übrigen könnte man der gesetzlichen Vorschrift Nachdruck verleihen durch eine Bestimmung, wonach im Zwangsversteigerungsverfahren diejenigen Teile der Hypotheken usw., die bei Einhaltung der Tilgungspflicht abgetragen sein müßten, auf den Steigerungspreis nicht angerechnet werden dürfen bz. diesen Beträgen alle anderen Forderungen vorgehen.

Ein weiterer Einwand möchte der sein, daß die Auferlegung des Tilgungszwanges ja die Belastung des Hausbesitzes noch mehr steigere. Die für die Tilgungsraten bz. Abschreibungen notwendigen Beträge müßten aus dem Ertrage des Hauses entnommen, also auf die Mieten geschlagen werden, eine weitere Verteuerung derselben sei die Folge.

Dieser Einwand ist nicht zutreffend. Die Tilgungspflicht würde die Hausbesitzer allerdings zwingen, anders als bisher zu rechnen, sie würde überhaupt zu einer ganz anderen Rechenmethode im Immobiliengeschäft führen. Es ist ausgeschlossen, daß sich die Mieten einfach um den Betrag der Tilgung erhöhen ließen, wenn auch Versuche in dieser Richtung wohl nicht ausbleiben würden.

Unter den gegenwärtigen Verhältnissen würde der Ertrag um so viel geringer sein, als die Tilgung ausmacht. Die Hausbesitzer würden bald einsehen, daß sie ihr Haus anders bewerten müßten, als das bisher geschehen, mit anderen Worten, die Grundrente würde sich um so viel ermäßigen, als die Tilgung beträgt. Das müßte also unbedingt zu einer Ermäßigung der Bodenpreise führen, und dieser Erfolg wäre durchaus willkommen. Der Käufer eines Hauses müßte jetzt ganz anders rechnen. Er müßte überlegen, welche Mieten er

voraussichtlich aus dem Hause ziehen kann, von denselben müßte er den Tilgungsbetrag abziehen und der hiernach verbleibende Rest wäre der eigentliche Ertrag. Der Anschaffungspreis müßte um so viel niedriger bleiben, daß der Ertrag auch jetzt noch zur Bestreitung aller sonstigen Verpflichtungen ausreicht.

Es wären also mit diesem Vorgehen sozusagen zwei Fliegen mit einer Klappe geschlagen, nämlich es würde damit dem Steigen der Grundrente ein wirksamer Hemmschuh angelegt und gleichzeitig würden allmählich gesunde Verhältnisse im Hausbesitz geschaffen.

In der Übergangszeit würden selbstverständlich manche Schwierigkeiten entstehen, dieselben sind aber nicht unüberwindlich und das betreffende Gesetz müßte so elastisch gestaltet werden, daß dieselben ohne Härten oder sonstige nachteilige Folgen für die Beteiligten beseitigt werden könnten.

Obige Vorschläge sind in gewissem Umfange auf die Erfahrungen gestützt, die die schon mehrfach genannte Hessische Landeshypothekenbank in ihrer Geschäftstätigkeit gemacht hat.

In ihrem Geschäftsbericht pro 1906 schreibt die Bank u. a. folgendes:

„Die Erkenntnis der besonderen Vorzüge der Tilgungsdarlehen ist schon weit verbreitet und gerade in der jetzigen Zeit, wo die sonstigen Geldgeber vielfach zur Kündigung schreiten oder doch den Zinsfuß ihrer Anlagen möglichst zu steigern suchen, gewinnt der mit der Amortisationshypothek verbundene Schutz des Darlehensnehmers gegen diese Gefahren ganz besonderen Wert. Unsere Anleiher, denen wir das Geld während unseres Bestehens (von dem letzten Vierteljahr abgesehen) ausnahmslos zu höchstens $3\frac{3}{4}\%$ Zinsen beschafft haben, lernen jetzt erst richtig die weit größere Sicherheit ihrer Lage gegenüber den Schuldnern aus reinen Zinshypotheken schätzen. Die letzteren Schuldner werden aber wohl vielfach, wenn uns erst wieder die Rückkehr zu den alten Zinssätzen möglich ist, aus der jetzigen Geldknappheit die entsprechende Lehre ziehen, und insofern bedeutet diese auch eine ganz wesentliche Förderung des Amortisationsdarlehens. Schon jetzt übertragen viele ihre Hypotheken auf uns und übernehmen damit, auch ohne den Anreiz der Zinersparnis, der uns in den vergangenen Jahren viele Anleiher zugeführt hat, noch die Verpflichtung zur Tilgung, lediglich um sich gegen Kündigung und Steigerung zu sichern. Wir haben somit berechtigten Grund zu der Annahme, daß wir auch für die Periode des teureren Geldes mit einer angemessenen Zunahme unseres Darlehensbestandes rechnen dürfen.“

Der von der Bank durchgeführte Tilgungszwang hat, soweit sich das übersehen läßt, zu keiner Erhöhung der Mieten geführt. Zwar könnte das zum Teil mit auf die in Abschnitt „Geldbeschaffung“ dargelegte und durch die Tätigkeit der Bank herbeigeführte Regelung bz. allgemeine Ermäßigung des üblichen Hypothekenzinsfußes zurückgeführt werden. Aber auch dort, wo der Zinsfuß den üblichen Satz schon früher nicht überschritten hat, sind nirgends Klagen darüber laut geworden, daß die Beleihungen durch die Bank zu Mieterhöhungen gezwungen hätten. Solche hat es zwar, wie im Abschnitt „Mietpreise“ dargelegt, in Hessen auch in umfangreichem Maße gegeben, die Gründe liegen aber in ganz anderen Richtungen und decken sich im allgemeinen mit denjenigen, die in anderen Bundesstaaten zu Mietsteigerungen geführt haben.

Wenn auch zunächst jedenfalls der gewerbsmäßige Hausbesitz der Tilgungsverpflichtung großen Widerstand entgegensetzen wird, so darf die Reform daran nicht scheitern. Auch andere Neuerungen auf wirtschaftlichem und sozialem Gebiete haben vielfach zunächst harte Anfeindungen erfahren, es sei nur an die soziale Versicherungsgesetzgebung erinnert, und später sind sie als sehr segensreich erkannt worden.

Wird durch die Hypothekentilgung der Wert des Hauses allmählich abgeschrieben, so kann den Eigentümer der mit dem Alter zunehmende bauliche Minderwert seines Besitzes und die dadurch bedingte verminderte Rentabilität nicht mehr treffen. Denn die letztere wird dem verbleibenden Werte immer entsprechen.

Es wäre damit gleichzeitig etwa notwendigen Sanierungen oder Umbauten vorgearbeitet, die sich natürlich viel leichter durchführen lassen, wenn die betroffenen Gebäude mit verhältnismäßig geringen Summen angekauft werden können.

E. Schädigungen durch die Wohnungsreform.

Was die zweite Beschwerde der Hausbesitzer anbelangt, so fehlt für ihre Berechtigung jeder Nachweis.

Schädigungen aus der Tätigkeit der Bauvereine sind bisher nicht zu beobachten gewesen. Diese Schädigungen sollen besonders darin bestehen, daß die Bauvereine die besseren Mieter an sich ziehen und den Hausbesitzern nur den Rest belassen. Im Durchschnitt des Reichs decken die Vereine etwa $1\frac{1}{2}$ —2% des Bedarfs an Wohnungen. Die Hausbesitzer werden selbst nicht behaupten wollen, daß die übrigen 98—98 $\frac{1}{2}$ % der Wohnungsbedürftigen etwa minderwertige Elemente sind.

Jene Behauptungen stehen auch nicht im Einklang mit der Tatsache, daß in einer großen Zahl von Gemeinden Wohnungsmangel in mehr oder weniger großem Umfange herrscht, die Hausbesitzer also immer noch in der Lage sind, ihre Wohnungen gut und preiswert zu vermieten.

Im übrigen könnte, selbst wenn die beweislos gebliebene Behauptung richtig wäre, dadurch nichts an der Notwendigkeit von Reform- und Verbesserungsmaßnahmen geändert werden. Es handelt sich hierbei um ein Allgemeininteresse noch dazu von sehr großer Bedeutung, das dem Sonderinteresse stets vorangeht.

Mit besonderer Schärfe wenden sich die Hausbesitzerorganisationen gegen die Bestrebungen der Bodenreformer. Sie bekämpfen namentlich die von letzteren propagierte Grundwertsteuer und die Zuwachssteuer. Wenn die Hausbesitzer hierbei mit den Terraininteressenten Hand in Hand gehen, so bedeutet das zweifellos eine Verkennung ihrer Interessen, oder man muß annehmen, daß auch ihnen daran liegt, daß die jetzt übliche Hinaufschraubung der Grundstückswerte aufrechterhalten wird. Freilich wird das vielfach tatsächlich der Fall sein, weil eine große Anzahl Hausbesitzer ja ihre Grundstücke zu hohen Preisen erworben haben, aber abgesehen hiervon hätte der Hausbesitz doch das größte Interesse daran, daß die Bewertung unbebauter Grundstücke wieder in gesunde Bahnen gelenkt wird, weil dann auch wieder eine Rentabilität des Hausbesitzes vorauszusehen ist. Und hierauf müßte es doch in erster Linie ankommen. Von den hohen Bodenpreisen hat der Hausbesitzer, sofern er nicht etwa selbst Terraininteressent ist, nichts zu erwarten, sie können ihm keinen Nutzen bringen, sondern nur Schaden.

Die offizielle Vertretung der Hausbesitzer, also ihre Organisationen, wollen doch die Lage des Hausbesitzes verbessern, wenigstens besteht für uns kein Zweifel an der Aufrichtigkeit dieser Bestrebungen. Wenn man indessen die Sache objektiv betrachtet, so muß man stark bezweifeln, ob der Kampf für die Interessen der Bodenbesitzer und gegen eine gesunde Reformierung der jetzigen Wohnungsverhältnisse die organisierten Hausbesitzer ihren Zielen näherbringt.

F. Die steuerliche Belastung des Hausbesitzes.

Die Klagen über steuerliche Be- bz. Überlastung des Hausbesitzes haben ihre Grundlage der Hauptsache nach in der Wertzuwachssteuer und der Grundsteuer nach dem gemeinen Wert. Auch die Besitzwechselabgabe wird als zu hoch bz. als überhaupt unberechtigt empfunden.

Insbesondere ist es die Zuwachssteuer, die die organisierten Hausbesitzer zu scharfer Opposition veranlaßt hat. Leider wird der Kampf um die Steuer nicht sachlich geführt, vielmehr fallen hüben und drüben scharfe persönliche Angriffe. Es ist dies nicht nur aus allgemeinen Gründen, sondern auch deshalb sehr bedauerlich, weil Freunde und Gegner der Steuer doch nur Überzeugungen vertreten, die sich in sachlicher Erörterung — soweit dies bei dem beiderseitigen prinzipiell scharf gegensätzlichen Standpunkt überhaupt denkbar — richtigstellen ließen. Eine dem Hausbesitz auferlegte Belastung, die dessen Rentabilität schmälern könne, ist die Steuer nicht und insofern erscheint die gegnerische Stellungnahme des Hausbesitzes nicht berechtigt.

Die Steuer wird erst erhoben, wenn ein Grundstück zu einem Preise verkauft wird, der dem Verkäufer einen Gewinn bringt und nur soweit derselbe auf die allgemeine Entwicklung zurückzuführen ist, unterliegt er der Steuer. Der Verkäufer hat das Recht, alle Einrichtungen, durch die das Grundstück einen Mehrwert erfahren hat, von der Gewinnsumme in Abzug zu bringen, ebenso eine Pauschalsumme als Kosten des Grundstückserwerbs, sowie verschiedene andere Aufwendungen, z. B. gewisse Zinslasten, Straßenbeiträge usw. Der alsdann verbleibende Gewinn wäre tatsächlich nicht denkbar, wenn nicht die Arbeit der Gesamtheit die wirtschaftliche Entwicklung günstig beeinflußt hätte. Die Gesamtheit wird aber durch den auf diese Weise entstandenen Mehrwert belastet, den sie verzinsen muß, sei es in Form von höherer Miete, Preisauflagen auf Waren usw. Demgemäß erscheint es nicht unberechtigt, der Gesamtheit einen Anteil an diesem Wertzuwachs zu sichern.

Im Kampf gegen die Zuwachssteuer werden die sonderbarsten Argumente herangezogen. Prof. ADOLF WEBER in Cöln weist in einem Vortrage¹⁾ darauf hin, daß die Zuwachssteuer die Dezentralisation der Industrie und damit des Wohnens verhindere. „Der Industrielle, der mit erheblichen Kosten sein Unternehmen aus der Stadt heraus in die Vororte verlegt, hofft einen Teil der Kosten durch den gestiegenen Bodenwert wieder hereinzubringen. Wird aber dieser Wertzuwachs durch eine Steuer zum großen Teil für den Fiskus in Anspruch genommen, dann wird natürlich der Anreiz zur Verlegung entsprechend geringer werden.“

Den Industriellen wird hier unterschoben, daß sie mit der Verlegung ihres Unternehmens auch ein Stück Bodenspekulation verbinden, und daß sie eine Verteuerung des Grund und Bodens herbeiführen, die zum größten Teil auf Kosten ihrer Arbeiter ginge, die sich in der Nähe der Arbeitsstätte ansiedeln möchten. Wir wissen nicht, ob Herr Professor WEBER für seine Ausführungen tatsächlich Unterlagen hat. Jedenfalls ist uns ein derartiger Fall bisher nicht bekannt geworden, und eine solche Spekulation würde sich auch bald als verfehlt herausstellen, es sei denn, daß der Industrielle in der Lage wäre, so ungeheure Mittel in Grund und Boden festzulegen, um Grundstückskomplexe zusammenzukaufen, die in einem sehr großen Umkreis um die Fabrik herumliegen. Gewöhnlich pflegen Industrielle ihre Fabriken aufs Land zu verlegen, um ihre

¹⁾ Die Steuerpläne der Bodenreformer ein Hemmnis der Wohnungsreform. Sonderdruck aus Heft 7 der Schriften des Verbandes zum Schutze des deutschen Grundbesitzes und Realkredits.

Anlagen in nötiger Weise ausbreiten zu können, sie sichern sich nur so viel Gelände, daß sie in dieser Beziehung für die Gegenwart und die Zukunft gedeckt sind. Wenn sie genötigt sind, außerdem noch Veranstaltungen zu treffen, um einen Stamm tüchtiger Arbeitskräfte heranzuziehen, so suchen sie diesen die Ansiedlung nach Möglichkeit zu erleichtern, nicht aber werden sie den Grund und Boden verteuern. Übrigens steht der soziale Sinn der Unternehmer in der Regel auf einem viel höheren Niveau, als die Ausführungen WEBERS vermuten lassen könnten, was u. a. daraus hervorgeht, daß eine große Anzahl Arbeitgeber die Ansiedlung ihrer Arbeiter begünstigt. Wenn dabei auch geschäftliche Rücksichten mitsprechen, so kommt doch das Moment, die Arbeiter gewissermaßen durch Verkauf von Gelände zu erhöhten Preisen zu den Kosten der Fabrikverlegung mit heranzuziehen, keineswegs in Frage.

Von einer weiteren Erörterung dieses Steuerproblems soll indessen an dieser Stelle abgesehen werden, da es hier einzig und allein darauf ankommt, inwiefern die Wertzuwachssteuer einen Faktor darstellt, der die schlechte Lage des Hausbesitzes wegen mangelnder Rentabilität verschuldet. Auf letztere hat die Wertzuwachssteuer, soweit es sich um bebauten Grundstücke handelt, durchaus keinen Einfluß. Denn der Mehrwert, der versteuert werden muß, wäre selbstverständlich auch dann zu bezahlen gewesen, wenn die Steuer nicht bestände. Er allein ist maßgebend für die künftige Rentabilität des Hauses; die von dem Verkäufer gezahlte Steuer kommt dabei nicht mit zur Berechnung.

Eine Abwälzung der Steuer auf den Käufer ist bei bebauten Grundstücken und ganz besonders bei solchen, die Wohnzwecken dienen, ausgeschlossen. Hier hat der von den Bodenreformern verfochtene Satz, daß die Steuer nicht abwälzbar sei, volle Geltung. Denn es wird sich nie oder doch höchst selten ein Käufer für ein Wohnhaus finden, der auch noch die Wertzuwachssteuer übernehme, nur um gerade in den Besitz dieses Hauses zu kommen. Er kann in derselben Gegend mit Leichtigkeit auch andere Häuser erwerben, bei denen ihm die Übernahme der Steuer nicht zugemutet wird. Andererseits wird der Verkäufer stets bemüht sein, den höchstmöglichen Preis für seinen Besitz herauszuschlagen und er wird ihn in der Regel nicht billiger abgeben, wenn die Zuwachssteuer nicht zu entrichten wäre.

Bei Geschäftshäusern wäre der Fall, daß ein Käufer, um in den Besitz eines bestimmten Hauses zu kommen, sich zur Tragung der Wertzuwachssteuer bereitfindet, schon eher denkbar. Aber auch hier wird für die Normierung des Kaufpreises immer eine Wertbemessung ausschlaggebend sein, die lediglich auf den geschäftlichen Vorteilen, die das Haus oder seine Lage bietet, beruht.

Wesentlich anders als beim bebauten Besitz steht es mit der Möglichkeit der Abwälzbarkeit der Steuer bei unbebauten Grundstücken. Es kann in dieser Beziehung auf die Ausführungen in Abschnitt III Bezug genommen werden.

Hier ist noch die Frage zu erörtern, ob der Hausbesitzer selbst im Falle der Abwälzung der Zuwachssteuer auf ihn von der Steuer belastet wird. Die Beantwortung der Frage richtet sich lediglich danach, ob die Mieten für das auf dem betreffenden Grundstücke errichtete Haus so hoch bemessen werden können, daß das Haus eine normale Rente abwirft. Ist dies zu bejahen, so trifft den Hausbesitzer die Belastung nicht, sondern den Mieter, im anderen Falle muß er sie allerdings tragen und dann wäre seine Klage berechtigt. Aber für dieselbe ist dann nicht die Steuer an sich verantwortlich zu machen, sondern allein der unsinnige Entschluß zur Zahlung der Steuer.

Die Hausbesitzer können die Zuwachssteuer also keinesfalls mit dem Hinweise bekämpfen, daß sie die Rentabilität der Wohnhäuser schmälere, darauf kommen aber ihre Klagen hinaus, wenn sie die schlechte Lage des Hausbesitzes

u. a. mit der Belastung durch die Steuer begründen. Hieran trifft die letztere nicht die mindeste Schuld.

Die Steuer nach dem gemeinen Wert (Grundwertsteuer) sucht das einzelne Steuerobjekt nach seinem Vermögenswert zu erfassen. Sie wirkt auf unbebauten Boden wesentlich anders als bei bebauten Grundstücken.

Die früher übliche Besteuerung nach dem Ertrage war sozial keineswegs gerecht. Ein Haus mit einer Anzahl Kleinwohnungen liefert in der Regel einen höheren Ertrag als etwa die wertvolle Villa eines reichen Mannes. Es kann also der Fall eintreten, daß die letztere bei der Ertragsberechnung weniger Steuern zahlt als ersteres, obwohl sie viel wertvoller ist. Da die Steuer durch die Mieten mit hereingebracht werden muß, wird alsdann der Inhaber der Kleinwohnung im Verhältnis steuerlich mehr belastet als der Besitzer der Villa. Einer solchen sozial ungerechten Besteuerung beugt die Steuer nach dem gemeinen Werte vor. Sie belastet die wertvollen Wohngebäude und entlastet die weniger wertvollen, also namentlich die Arbeiterhäuser.

Bringt man dieses Ergebnis in Verbindung mit der Rentabilität der Wohnhäuser, so zeigt sich, daß diese durch die Steuer nach dem gemeinen Werte nicht geschmälert, sondern für gewisse Arten von Wohnhäusern, namentlich für solche mit kleinen Wohnungen, erhöht wird, eben weil die Steuer zuungunsten der besseren Häuser niedriger geworden ist als zur Zeit der Ertragsteuer.

Ob die Häuser mit größeren Wohnungen durch die Steuer aber tatsächlich mehr als bisher belastet werden, ist sehr fraglich; denn ein großer Teil der Grundwertsteuer wird von dem unbebauten Besitz getragen, der eben nur mit diesem Steuermodus richtig und seinem Werte entsprechend zu fassen ist. Bei der Ertragsteuer war der auf den unbebauten Boden entfallende Steueranteil sehr gering, das übrige mußten die vorhandenen Gebäude tragen, die also sämtlich entlastet sind, die geringwertigen allerdings mehr als die besseren.

Es ist also unzutreffend, wenn die Hausbesitzer bei ihren Klagen auch die Steuer nach dem gemeinen Wert als ein ihre Lage verschlechterndes Moment hinstellen.

Die Frage, ob die Steuer nicht sonstige Mängel aufweist, die beseitigt werden müßten, berührt diese Feststellung nicht.

Derartige Mängel liegen allerdings vor.

Einer derselben ist, daß bei Berechnung des Wertes Zweck und Sinn des Gesetzes wohl nicht überall richtig angewandt wird. Wenn z. B. die im Inneren der Städte vorhandenen an Straßen belegenen Gärten und Parke zum Werte von Baustellen eingeschätzt werden, so ist das nicht zu empfehlen. Es liegt nicht nur im Interesse des einzelnen Besitzers, sondern ebenso sehr in dem der Allgemeinheit, daß diese Grünflächen in den Städten erhalten bleiben und keinesfalls dürfen steuerliche Maßregeln zu ihrer Aufgabe oder anderweiten Verwertung als Baustellen veranlassen. Auch der Hinweis, daß die Besitzer der Gärten und Parke imstande seien, die höhere Steuer zu zahlen, berechtigt eine solche steuerliche Handhabung nicht, denn man kann von niemand, auch nicht von dem reichsten Manne verlangen, daß er eine Steuerbelastung trägt für eine von ihm geschaffene Anlage, die auch im Allgemeininteresse liegt. Die Einschätzung dieser Gärten muß erfolgen unter Zugrundelegung des gärtnerischen Wertes und nicht desjenigen von Baustellen.

Auch solche unbebauten Flächen, die vielleicht noch im Weichbilde der Stadt liegen oder unmittelbar an dasselbe angrenzen, dürfen, solange sie die Erwerbsquelle eines Gewerbetreibenden bilden, nicht als hochwertige Baustellen zur Steuer herangezogen werden. Es sei hier namentlich an die Gärtnereien erinnert. Ihre Besitzer können bei Heranziehung zur Steuer nach dem gemeinen

Wert gezwungen sein, mehr Steuer zu zahlen als der Ertrag ihres Gewerbes ausmacht. Hier ist schonend vorzugehen und es muß eine Ausnahme insofern konstruiert werden, als der Steuer ebenfalls der gärtnerische Wert des Geländes zugrunde gelegt wird.

Im übrigen gründet sich die Besteuerung des Grund und Bodens nach dem gemeinen Wert auf die Tatsache, daß innerhalb der Stadt und vor ihren Toren große Flächen unbebauten Landes vorhanden sind, die als Baustellen bewertet werden müssen, und die auch tatsächlich in absehbarer Zeit zur Bebauung kommen. Diese hochwertigen Flächen nach dem Ertrag zur Grundsteuer heranzuziehen, heißt allerdings ungefähr, sie überhaupt nicht zu besteuern. Darin liegt eine Ungerechtigkeit gegenüber anderen Steuerzahlern. Die Anwendung des Prinzips der Steuer auf unbebautes Gelände ist deshalb auch an sich nicht zu beanstanden. Es hat allerdings manche unangenehme Nebenerscheinungen.

Zunächst kommt in Betracht die Frage der Abwälzung der Steuer auf die künftigen Bewohner. Die Verfechter der Steuer behaupten, daß dieselbe ebensowenig abwälzbar sei, wie die Wertzuwachssteuer, da der Besitzer — gleichgültig ob er vom Gewinne Abgaben und Steuern zu leisten habe oder nicht — unter allen Umständen den überhaupt erreichbaren höchsten Preis für sein Gelände fordern werde. In der Theorie ist das richtig und es mag wohl auch sonst im Grundstücksverkehr zumeist zutreffen. Man übersieht hierbei aber den Monopolcharakter des Grund und Bodens, der den Besitzer — namentlich wenn er Urbesitzer und infolge billigen Ankaufs des Geländes oder sonstiger günstiger Vermögenslage nicht so sehr darauf angewiesen ist, sein Gelände zu verkaufen — in den Stand setzt, infolge der neuen Steuern anders zu rechnen. Er wird jetzt die ihm erwachsenden Lasten häufig bei der Bemessung des Kaufpreises mit einbeziehen, denselben also entsprechend höher normieren, als ohne die Steuerlasten geschehen wäre.

Allerdings wird man den Nachweis, daß dies geschieht, nur in seltenen Fällen führen können. Dem Verfasser sind, wie schon an anderer Stelle bemerkt, mehrere Fälle bekannt, in denen die Käufer von Bauland tatsächlich die Zuwachssteuer noch übernehmen mußten, und es wäre ebensogut eine Abwälzung der Grundwertsteuer denkbar. Die Gefahr, daß die Grundbesitzer die Steuer oftmals abwälzen können, namentlich wenn ihr Gelände in dem nächsten zur Bebauung kommenden Gürtel liegt, läßt sich nicht von der Hand weisen.

Man könnte einwenden, daß Verkäufer, die in dieser Weise eine Steuer, die sie von Rechts wegen zu tragen haben, auf andere abwälzen, mit dem auf diese Weise erlangten Mehrbetrag auch noch zur Steuer herangezogen werden müßten. Das könnte gewiß geschehen, würde aber an der Tatsache, daß sie selbst die Steuer nicht oder nur noch in unerheblichem Maße trifft, nichts ändern.

Vielfach wird die Steuer nach dem gemeinen Wert als ein Mittel bezeichnet, durch welches die Baulandbesitzer genötigt werden, ihren Besitz der Bebauung zuzuführen. Daß die Steuer derartige Folgen haben kann, ist unbestreitbar und insofern könnte man ihr eine wohltätige Wirkung zusprechen. Andererseits ist aber die Steuer für weniger bemittelte Besitzer ebenfalls das Zwangsmittel, sich ihres Besitzes zu entäußern. Das kann aber nicht immer zu dem Zwecke geschehen, das Land der Bebauung zuzuführen, nämlich dann, wenn es noch nicht so nahe an die bebaute Zone angrenzt. Auf diese Weise gelangt es oftmals aus kapitalschwachen in das Eigentum kapitalkräftiger Hände und wird hier Objekt der Bodenspekulation. Der frühere Besitzer ist damit einer steuerlichen Härte zum Opfer gefallen, die nicht dauernd bestehen bleiben kann. Selbst wenn man — wie dies oben geschehen ist — das Prinzip der Steuer

für richtig hält, kann man doch eine Art der Veranlagung wünschen, die derartige Härten unmöglich macht. Es kommt hinzu, daß das an sich hochwertige und hochbesteuerte Objekt keinen oder nur einen sehr geringen Ertrag einbringt, der allerdings zu der Steuer in keinem Verhältnis steht. Außerdem unterliegt das Objekt bei einer Realisierung seines Wertes einer weiteren Besteuerung des Wertzuwachses. Beide Steuern dem unbebauten Boden zusammen auferlegt, bedeutet also die doppelte Besteuerung eines Gewinnes, die einmal fällig wird, wenn der Gewinn noch nicht realisiert ist und ferner dann, wenn er greifbar wird.

Bei Berücksichtigung aller dieser Erwägungen erscheint es fraglich, ob die Erhebung der Steuer nach dem gemeinen Werte von Objekten, die keinen oder nur einen geringen Ertrag liefern, gerechtfertigt ist. Wie oben erörtert, führt dieser Steuermodus zu Härten und ferner ist es unbillig, ihn beim Mangel eines angemessenen Ertrages anzuwenden. Man sollte hier, also bei unbebautem Boden, den Mittelweg gehen, d. h. eine Steuer erheben, die einerseits den Ertrag, andererseits den gemeinen Wert zur Grundlage hat. Damit wäre allen Interessen genügt und das gesunde Prinzip der Grundwertsteuer aufrechterhalten.

Daß durch Steuermaßregeln der Grund und Boden verbilligt werden könnte, ist sehr unwahrscheinlich. Jedenfalls trifft dies auf unbebaute Grundstücke wohl nie zu und auch auf bebaute Grundstücke nur scheinbar. Wenn andere Lasten oder Verpflichtungen auf ihnen ruhen, die den Ertrag schmälern, so sinkt damit allerdings in der Regel der Wert des Objekts um den kapitalisierten Betrag der Lasten. Damit ist aber keine Erleichterung geschaffen, und überdies wird der Wert sofort bis zum gemeinen Verkaufswert in die Höhe schnellen, wenn jene Verpflichtungen abgelöst werden.

Ein weiterer Stein des Anstoßes ist für die Hausbesitzer die Besitzwechselabgabe. Bei derselben handelt es sich um eine Steuer, die wohl ausnahmslos die Mieter belastet, weil sie mit den sonstigen Unkosten für Gebühren, Stempel usw. in der Regel auf den Kaufpreis geschlagen wird. In erster Linie trifft sie zwar den neuen Hausbesitzer, aber in kurzer Zeit wird dieser die Abgabe auf die Mieter abzuwälzen suchen. Die Lage des Hausbesitzes wird von der Steuer nicht erheblich beeinflußt; letztere als eine wichtige Ursache für die ungünstigen Verhältnisse eines Teils der Hausbesitzer hinzustellen, ist eine Übertreibung.

Zweifellos wirkt die Steuer hemmend auf den Grundstücksumsatz. Ob dies vom Standpunkte der Wohnungsreform als ungünstig betrachtet werden muß, ist noch sehr fraglich. An einem raschen Umsatz bebauter Grundstücke hat dieselbe jedenfalls kein Interesse, im Gegenteil. Jeder freiwillige Besitzwechsel bringt neue Lasten, sei es in Form der damit verbundenen Abgaben oder infolge des Gewinnes, den der Verkäufer erzielt hat. Diese Lasten bilden den Anstoß zu Mietsteigerungen, also zu einer Verschlechterung des Wohnungswesens.

Im übrigen ist darauf hinzuweisen, daß in Ländern mit hoher Umsatzsteuer auf Immobilien, z. B. in Belgien, die Bodenpreise sehr niedrig sind, was zum Teil mit auf die Erschwerung der Grundstücksspekulation infolge der hohen Besitzwechselabgabe zurückgeführt wird.

G. Schlußbetrachtungen.

Überblickt man an Hand obiger Darlegungen die Klagen der Hausbesitzer über ihre schwierige Lage, so ergibt sich, daß die letztere in der Tat vorhanden ist, daß ihre Ursachen aber ganz andere sind als sie selbst behaupten. Der Hausbesitz ist in der Gegenwart eine unrentable Kapitalanlage, hervorgerufen durch

die Überwertung des Grund und Bodens und die heute allgemein vorherrschende Meinung von der steten Zunahme des Wertes des Immobilienbesitzes, sowie durch den unwirtschaftlichen Mangel der rechtzeitigen Tilgung der Hypothekenschulden. Erst wenn in diesen Fragen gesunde Zustände geschaffen sein werden, ist eine allgemeine Gesundung des Hausbesitzes zu erwarten. Die Wohnungsreform hat hieran das größte Interesse, da die gegenwärtigen ungünstigen Zustände des Hausbesitzes auch auf die allgemeinen Wohnungsverhältnisse sehr nachteilig zurückwirken.

IV. Abschnitt.

Die Stadterweiterung.

A. Wirtschaftliche und soziale Gesichtspunkte.

Die Frage der Stadterweiterung wird in einer besonderen Arbeit über den Städtebau eingehende Würdigung finden. Hier kann deshalb nur kurz auf ihre wirtschaftlichen und sozialen Momente eingegangen werden.

Die Stadterweiterung vollzieht sich der Regel nach auf Grund von Bebauungsplänen, die von den Gemeindeverwaltungen aufgestellt werden, sei es auf Antrag von Interessenten oder aus eigenem Antriebe, wenn von den bisher in die Pläne einbezogenen Flächen nur noch geringe Teile für die Bebauung übriggeblieben sind. Der Bebauungsplan ist die Unterlage für die Straßenführungen, Plätze und sonstigen Freiflächen, die innerhalb des von ihm umschlossenen Geländes vorgesehen werden sollen. Ihm zur Seite tritt die örtliche Bauordnung, deren Aufgabe es ist, über die Art der Bebauung (Höhe der Gebäude, Größe der Freiflächen, Voraussetzungen für die Eröffnung neuer Straßen usw.) Bestimmungen zu treffen. Die Ortssatzung sorgt in der Regel durch ein entsprechendes Verbot auch dafür, daß außerhalb des Bebauungsplanes Gebäude nicht errichtet werden dürfen.

Die Ausdehnung des Bebauungsplanes erfolgt stets im Anschluß an die bebauten bz. zur Bebauung bereits vorgesehenen Flächen, wie dies wegen Weiterführung der Straßen auch notwendig ist. Sie erfolgt keineswegs nach einheitlichen Grundsätzen, wobei allerdings die Intensität der baulichen Entwicklung eine Rolle spielt.

Eine Anzahl größerer Städte haben Bebauungspläne festgelegt, die große Flächen in allen Richtungen einbeziehen, es sind nur die wichtigsten Straßenzüge festgelegt, während man die Einfügung der Neben- und Seitenstraßen der tatsächlichen Entwicklung vorbehält. Durch Ortssatzung sind gleichzeitig Bauzonen geschaffen mit einer Staffelung hinsichtlich der Höhe der Gebäude, der Größe der Freiflächen, der Breite der Straßen usw. (Generalbebauungspläne).

In anderen Städten sieht man davon ab, derartige umfassende Pläne festzulegen, man beschränkt sich darauf, je nach eintretendem Bedürfnisse den Bebauungsplan stückweise auszudehnen, wobei zumeist Bestimmungen gemäß den Wünschen der Interessenten getroffen werden.

Eine solche verschiedenartige Handhabung der Ortserweiterung findet man auch in kleineren Gemeinden.

Selbstverständlich ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine große Stadt wesentlich schwieriger als im kleinen Orte. Die Bodengestaltung, die zahlreichen einander oftmals gegenüberstehenden Interessen, bautechnische Momente usw. stellen die Städte zumeist vor eine große und schwere Aufgabe.

Ohne auf die Einzelheiten derselben einzugehen, sollen hier — wie schon eingangs angedeutet — nur die wirtschaftlichen und sozialen Gesichtspunkte näher erörtert werden.

Jede Gemeindeverwaltung sollte im Hinblick auf die hohe Bedeutung des Wohnungswesens für die Allgemeinheit dahin wirken, daß die zur Befriedigung dieses Bedürfnisses notwendigen Maßregeln stets in ausreichender Weise ergriffen werden. Es kommt dabei aber nicht allein dieser Gesichtspunkt in Betracht, sondern die Frage der richtigen baulichen Ausdehnung der Stadt bildet geradezu den Lebensnerv für jede aufstrebende Gemeinde.

Auf keinem anderen Gebiete sind der Selbstverwaltung so bedeutungsvolle Aufgaben gestellt als auf diesem, und es gibt für sie kein anderes Feld der Betätigung, wo sie in annähernd gleicher Weise sozial zu wirken vermag, als auf demjenigen der Wohnungsfrage. Freilich beschränken sich die Maßnahmen, die die Gemeinden hinsichtlich dieser Frage treffen können, nicht auf das engere Gebiet der Stadterweiterung, es sind vielmehr eine große Reihe von Einzelfragen, deren Lösung der Selbstverwaltung zugewiesen ist. Doch wird hierüber an anderer Stelle weiteres zu sagen sein.

Im Rahmen dieses Abschnittes ist auf die Notwendigkeit hinzuweisen, daß

1. immer ein angemessenes Angebot von Bauland vorhanden sein soll,
2. bei Festsetzung der Bebauungsvorschriften das Wohnungsbedürfnis wirklich in einer der sozialen Schichtung der Bevölkerung entsprechenden Weise Berücksichtigung findet.

Wenn auch im Bodengeschäft dem preisregulierenden Faktor von Angebot und Nachfrage nur geringe Bedeutung zukommt, so kann ein größeres Angebot von Bauland doch vorbeugend wirken insofern, als dadurch den Besitzern des in den Bebauungsplan einbezogenen unbebauten Geländes wenigstens die Möglichkeit genommen wird, ihre Preisforderungen zu überspannen. Sie müssen hierbei von dem Bewußtsein geleitet werden, daß es auf ihr Gelände nicht gerade ankommt, daß man nicht darauf angewiesen ist.

Mit der Ausdehnung der Bebauungspläne auf Neuland durch Beschlüsse der Selbstverwaltungsorgane ist das aber noch nicht erreicht und es kann vorkommen, daß selbst beim Vorliegen eines umfangreichen Generalbebauungsplans tatsächlich Mangel an baureifem Gelände besteht. Es ist dafür Sorge zu tragen, daß von letzterem ein ausreichendes Angebot vorhanden ist. Hier ergeben sich aber erhebliche Schwierigkeiten. Dieselben gründen sich darauf, daß gegenwärtig wohl die Feststellung der Bebauungspläne eine Obliegenheit der Stadtverwaltungen ist, daß aber deren Ausführung, ihre Überführung in den praktischen Gebrauch den privaten Interessenten vorbehalten bleibt, d. h. daß diese sämtliche aus der Aufschließung entstehenden Kosten zu tragen haben.

Dies letztere findet wiederum seine Rechtfertigung darin, daß durch die Umwandlung der unbebauten Flächen aus landwirtschaftlich genutztem Boden in Baustellen der Wert des Geländes um ein Bedeutendes steigt. Es ist aber an sich durchaus berechtigt, daß der Bodenbesitzer, der aus seinem Gelände infolge dessen baulicher Aufschließung große Gewinne erzielt, nun auch zu den aus derselben entstehenden Kosten herangezogen wird. Wenn man aber annehmen sollte, der Besitzer werde die Kosten nun aus diesem seinen Gewinne bestreiten, so ist das weit gefehlt. Er berechnet vielmehr genau auf Heller und Pfennig, wie teuer ihm die erforderlichen Arbeiten zu stehen kommen und diese Summe rechnet er mit ein in den Preis, dem seiner Meinung nach der Wert des Geländes entspricht.

Als Kosten der Baureifmachung des Geländes kommen in Betracht:

- a) Der Erwerb und die Freilegung des erforderlichen Straßengeländes,
- b) die Erd- und sonstigen zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Arbeiten,
- c) die Kosten der erstmaligen Befestigung der Fahrbahn, wobei in neueren Baugesetzen zumeist bestimmt wird, daß nur die Kosten für Chaussierung angerechnet werden dürfen,
- d) die Kosten der Herstellung der Fußsteige,
- e) die erstmalige Einrichtung der Straßenbeleuchtung,
- f) die Zuführung der Versorgungsleitungen, namentlich also die Wasserleitungen, und die Kanalisation.

Die Aufbringung dieser Kosten ist nur ein Moment, das die bauliche Entwicklung außerordentlich ungünstig beeinflußt und das auch einen starken Rückhalt bietet zur Aufrechterhaltung von spekulativen Bodenpreisen.

Es ist hier die Frage in den Vordergrund zu stellen, wer sind die eigentlichen treibenden Kräfte der Stadterweiterung und der baulichen Ausdehnung der Gemeinden. Die Antwort muß dahin lauten: Es ist die fortwährende Bevölkerungszunahme, zum Teil auch das in neuerer Zeit auftretende Bestreben nach gartenmäßiger Ansiedlung außerhalb des Stadtkerns. Zur Befriedigung ihres Bedürfnisses bedienen sich diese Kräfte des Baugewerbes. Dasselbe sucht teilweise diesem Bedarfe vorzuarbeiten durch Errichtung von Wohngebäuden auf Spekulation.

Dem Baugewerbe fällt also die Aufgabe zu, die bauliche Ausdehnung der Stadt auszuführen, es muß hierbei die sämtlichen Vorschriften, die die Stadt stellt, erfüllen. Letztere tut nichts weiter, als die Ausdehnung durch Bebauungspläne und Ortsstatute vorzubereiten, bevor sie aber die praktische Verwendung dieser ihrer vorbereitenden Maßregeln gestattet, verlangt sie noch die Erfüllung einer Anzahl Bedingungen, Auflagen, wie es im bürokratischen Deutsch in trefflicher Selbstironie heißt. Diese Auflagen bestehen vor allem darin, daß der Unternehmer vor Ausführung seines Bauvorhabens zunächst der Stadt die nach obigem entstehenden Kosten zu ersetzen bz. vor Beginn des Straßenausbaues bei der Stadt zu hinterlegen hat. Er muß also noch bevor er mit dem Bauen beginnen kann, schon bedeutende bare Aufwendungen machen und es ist klar, daß dadurch weder bei dem Unternehmer noch bei einem anderen Bauherrn die Lust zu dem Bauvorhaben gehoben wird.

Aber das ist noch nicht alles. Liegt das zu bebauende Grundstück hinter einem anderen noch unbebauten dergestalt, daß Straße und Kanal an diesem vorbei zu dem zu bebauenden Grundstück geführt werden müssen, so ist es Sache des Bauherrn, von dem Besitzer des ersten Grundstücks die Erlaubnis zu dessen Benutzung behufs Straßenregulierung herbeizuführen — oder gar seinerseits die Kosten für die notwendigen Arbeiten zu übernehmen. Es gilt dies wenigstens, soweit es sich um Straßen handelt, die erst neu angelegt werden sollen oder die erst in geringem Maße angebaut sind.

Aber auch damit ist es noch nicht genug. Durch Unterzeichnung von Erklärungen muß er sich noch zu allem möglichen verpflichten, damit die Stadt ja in keiner Weise aus dem Bauvorhaben einmal Unkosten zu befürchten hat.

Die Stadt kann allerdings eine Straße, auch noch ehe an ihr Gebäude errichtet sind, neu anlegen. Die Einziehung der entstehenden Kosten soll zwar in der Regel erst dann erfolgen, wenn Gebäude errichtet werden, doch ist in den meisten deutschen Bundesstaaten den Gemeinden freigestellt, die Sache anders zu regeln, d. h. also, die Straßenkosten schon zu einem anderen Zeitpunkte auf

die Anlieger umzulegen. Abgesehen von wenigen Städten, die in großzügiger Weise mit der Neuanlage von Straßen vorgehen, allerdings die entstehenden Kosten alsbald von den Anliegern wieder einziehen, ist die Regel die, daß die Fertigstellung der Straßen erst dann erfolgt, wenn entweder die Interessenten die erforderlichen Kostenbeträge vorgelegt haben oder die Straße bereits zu einem erheblichen Teil — zumeist zur Hälfte — mit Gebäuden besetzt ist.

Die Gemeinden übernehmen nicht die Führung, sondern lassen sich schieben und drängen. Je stärker in der Gemeindeverwaltung gegensätzliche Interessen vertreten sind, um so schwerfälliger ist der Gang der Dinge.

Einige Bundesstaaten begnügen sich nicht damit, den Gemeinden zu gestatten, die Kosten der erstmaligen Straßenherstellung auf die Anlieger auszuschlagen, in Preußen und Baden werden z. B. den Anliegern auch noch die Kosten der fünfjährigen Unterhaltung der Straßen auferlegt.

Eine auf Ermäßigung der Straßenkostenbeiträge gerichtete Tendenz ist freilich in Deutschland nirgends erkennbar, vielmehr wird unter Führung der Gemeindeverwaltungen immer nach neuen Mitteln gesucht, die Gemeinden in dieser Beziehung noch weiter zu entlasten.

Ein treffliches Mittel hierzu bietet das Verbot der Errichtung von Gebäuden außerhalb des Bebauungsplanes.

Bei der außerordentlichen Zurückhaltung der meisten Gemeinden in der Anlage neuer Straßen tritt die Notwendigkeit sehr oft ein, Befreiung von dem Bauverbot zu beantragen. Wird der Antrag genehmigt, so ist es sicher, daß daran zumeist nicht nur erschwerende Bedingungen geknüpft werden, worüber in dem folgenden Abschnitt zu sprechen sein wird, sondern daß auch noch andere Bedingungen gestellt werden, die darauf hinauslaufen, die Errichtung gewisser Gebäudearten zu verhindern. Es gibt eine Anzahl Städte, die in mehr oder weniger verhüllter Form der Befreiung von dem Bauverbote nur zustimmen, wenn gewisse Wohnungsarten — in erster Linie Kleinwohnungen — ausgeschlossen bleiben. Der Unternehmer muß eine entsprechende Verpflichtung eingehen, anderenfalls er sein Bauvorhaben aufgeben muß.

Diese Praxis wird jedoch nicht nur bei Befreiung von dem Bauverbot geübt, sondern auch bei anderen Gelegenheiten und auch in Ortsstatuten bz. in den Bebauungsplänen. Man kann in zahlreichen Fällen feststellen, daß für die Errichtung von Wohnhäusern für die besser situierten Klassen große Flächen vorgesehen werden, während die Errichtung kleiner Wohnungen nur nebenher behandelt wird. Nicht das Wohnbedürfnis der großen Masse des Volkes wird in den Bebauungsplänen zur Grundlage genommen, sondern dasjenige des kleineren Volksteils, das größere Wohnungen bezahlen kann.

Nach Maßgabe der Einkommensverhältnisse sind rund $\frac{4}{5}$ der Bevölkerung auf kleine Wohnungen (bis zu vier Räumen einschl. Küche) angewiesen, große Wohnungen mit sechs oder mehr Zimmern und Küche können etwa 3% aller Haushaltsvorstände auf Grund ihres eigenen Einkommens mieten.

Die gegenwärtigen Formen der Stadterweiterung bedürfen dringend einer Änderung. Das Zögern der Stadtverwaltungen mit dem Ausbau von Straßen, das Schieben- und Drängenlassen, ebenso die jetzige Methode bei Baugenehmigungen muß einer fördernden und vorausschauenden Tätigkeit Platz machen.

Ganz richtig verlangt der Entwurf zum preussischen Wohnungsgesetze in Artikel I, daß im Interesse des Wohnungsbedürfnisses darauf Bedacht zu nehmen ist, daß in ausgiebiger Zahl und Größe Plätze (auch Gartenanlagen, Spiel- und Erholungsplätze) vorzusehen sind, daß für Wohnzwecke Baublöcke von angemessener Tiefe und Straßen von geringerer Breite entsprechend dem verschiedenenartigen Wohnungsbedürfnisse geschaffen werden und das Baugelände

entsprechend dem Wohnungsbedürfnisse der Bevölkerung der Bebauung erschlossen wird. Auch der Entwurf zu einem hessischen Baugesetze betont die Notwendigkeit, in den Bebauungsplänen auf das Wohnbedürfnis gebührend Rücksicht zu nehmen.

Aber mit diesem platonischen Verlangen in gesetzlichen Vorschriften ist noch nichts Praktisches erreicht. Freilich soll nach dem preußischen Entwurfe den Ortspolizeibehörden die Befugnis gegeben werden, die Festsetzung von Fluchtlinien zu verlangen, wenn die von ihr wahrzunehmenden polizeilichen Rücksichten oder die Rücksicht auf das Wohnungsbedürfnis die Festsetzung fordern. Gegen diese Bestimmung wehren sich die Städte energisch, sie beschweren sich über Einschränkung der Selbstverwaltung und halten der Regierung vor, daß sie ja selbst bisher zur Regelung des Wohnungswesens nichts getan habe, daß vielmehr alles das auf diesem Gebiete bisher Geschehene der Initiative der Städte entsprungen sei.

Es ist richtig, daß bisher schon eine Anzahl Städte das Wohnungswesen durch entsprechende Maßnahmen günstig beeinflußt haben und daß namentlich in dem letzten Jahrzehnt die meisten Groß- und größeren Städte nach irgend einer Richtung hin tätig gewesen sind, auch wird die Sache immer so liegen, daß das Schwergewicht in allen hier in Betracht kommenden Fragen bei den Städten und Gemeinden liegt. Man denke nur an die bodenpolitische Seite der Frage, an die Beschaffung II. Hypotheken usw. Aber trotzdem muß doch darauf hingewiesen werden, daß namentlich auf dem Gebiete der Stadterweiterung noch Mißstände herrschen, die allgemein beseitigt werden müssen und es können hier gesetzgeberische Maßregeln lediglich aus Rücksicht auf die wenigen Städte, die in der Frage bisher schon Befriedigendes geleistet haben, nicht umgangen werden.

Eine städtische Verwaltung ist ein außerordentlich schwerfälliger Apparat. Nicht nur, daß alle entscheidenden Schritte von den städtischen Körperschaften, von zuständigen Kommissionen der letzteren und von den städtischen Ämtern bearbeitet und beschlossen werden müssen, spielen hier in der Regel auch stets private Interessen und Einflüsse mit hinein. Wenn den letzteren auch keine maßgebende Bedeutung zukommt, so sind sie doch imstande, eine Verzögerung entscheidender Schritte herbeizuführen.

Man kann ja freilich darüber im Zweifel sein, ob die Ortspolizeibehörde die richtige Stelle ist, die gegebenenfalls die Festlegung von Fluchtlinien soll verlangen können. Es ist auch zweifelhaft, ob dies der richtige Weg ist. Denn in den Städten, wo die Polizei staatlich ist, sind derselben schon mancherlei Funktionen übertragen, die die städtische Verwaltung ganz unnötigerweise erheblich einschränken, und ihr nun auch noch Machtbefugnisse auf diesem allerwichtigsten Gebiete städtischer Verwaltung einzuräumen, ist allerdings nicht ganz unbedenklich.

In den Städten aber, wo die Polizei in der Hand der Stadtverwaltung liegt, wird jene Vorschrift kaum jemals praktisch werden. Denn jeder Bürgermeister wird Bedenken tragen, seine Eigenschaft als Polizeiverwalter gegen die städtischen Körperschaften auszuspielen, sich also mit diesen in Gegensatz zu setzen.

Zweckmäßiger wäre es, an die Stelle der Polizei eine andere staatliche Aufsichtsbehörde zu setzen. Hierzu dürften sich die Landeswohnungsämter besonders eignen, über welche in dem Abschnitt „Organisation der Wohnungsreform“ weiteres gesagt wird.

B. Straßenausbau.

Ein normaler Zustand wäre es, wenn stets eine Anzahl Straßen von der Gemeinde je nach dem Bedarfe auf Vorrat fertiggestellt würden.

Die Befugnis zur Enteignung von Gelände, das zur Anlage von Straßen benötigt wird, haben die Gemeinden jetzt schon, indessen ist diese Befugnis in den einzelnen Bundesstaaten verschieden ausgestaltet. Während nach dem preußischen Fluchtliniengesetz die Gemeinde verpflichtet ist, das Gelände bis zur festgesetzten Fluchtlinie zu erwerben, kann nach dem hessischen Baugesetze das Gelände auf einmal oder zu einem zunächst dem Bedürfnisse entsprechenden Teil, sowohl der Länge als der Breite nach enteignet werden. Diese Vorschrift bedeutet gegenüber den preußischen Bestimmungen eine Erleichterung, da es nicht immer rätlich sein wird, eine Straße sofort ganz auszubauen.

Auch in anderer Beziehung muß die Möglichkeit, Straßen in rationeller Weise auszubauen und ihre Bebauung mit Häusern von allen Erschwernissen zu befreien, gesetzlich herbeigeführt werden. Namentlich muß die bisher vielfach von Grundbesitzern geübte Praxis mit den sogenannten Prellstreifen oder Vexierstücken unmöglich gemacht werden, da hierdurch die Besitzer der hinter jenem Geländestreifen belegenen Grundstücke erheblich geschädigt und ein zweckmäßiger Anbau an die Straßen vereitelt wird. Demgemäß sieht der preußische Wohnungsgesetzesentwurf vor, daß mit dem Zeitpunkte, an dem eine Straße oder ein Straßenteil für den öffentlichen Verkehr und den Anbau fertiggestellt ist, die Gemeinde das Recht erhält, ein an die Fluchtlinie der Straße oder des Straßenteils angrenzendes Grundstück, soweit es nach den baupolizeilichen Vorschriften des Ortes nicht zur Bebauung geeignet ist, dem Eigentümer gegen Entschädigung zu entziehen. Auch der Entwurf zu dem neuen hessischen Baugesetz enthält eine ähnliche Vorschrift.

Die schwierigste Frage ist diejenige der Aufbringung der Kosten für die Straßenanlage. Wie schon weiter oben ausgeführt, ist es im Prinzip richtig, dieselben auf die Anlieger abzuwälzen. Letztere tragen zwar die Kosten auch nicht selbst, sondern schlagen sie dem Preise ihrer Grundstücke zu, so daß die eigentlichen Träger der Kosten die Wohnungsverbraucher sind. Wollte man aus diesem Gesichtspunkte heraus mit den Straßenkosten das städtische Budget belasten, so bliebe allerdings die Gefahr bestehen, daß die Grundstücksanlieger trotzdem für ihre Grundstücke Preise fordern, die nicht um soviel niedriger sind, als die Straßenkosten ausmachen. Dem ließe sich nun auf Grund der Erfahrungen, die in einigen hessischen Gemeinden gemacht worden sind, entgegenhalten, daß das nicht ohne weiteres zutrifft. Es haben in Hessen insbesondere eine Anzahl kleinerer Gemeinden die Straßenkosten auf den Gemeindegeldetat übernommen, und nach den allgemeinen Beobachtungen, die hierbei gemacht wurden, kann man schließen, daß die Anlieger für ihre Grundstücke tatsächlich verhältnismäßig niedrige Preise gefordert haben. Indessen, die obenbezeichnete Gefahr ist namentlich in größeren Städten vorhanden und so erscheint dort jedenfalls die Überbürdung der Straßenkosten auf die Anlieger gerechtfertigt. Es ist noch darauf hinzuweisen, daß diese Kosten für eine in starker Entwicklung begriffene Gemeinde außerordentlich hoch werden und eine große Belastung der Steuerzahler mit sich bringen können, die es den Verwaltungskörperschaften geradezu nahe legen möchten, den Straßenausbau möglichst einzudämmen. Schon die laufende Unterhaltung der Straßen — wie Neupflasterungen — belasten die städtischen Etats sehr und bilden neben den Schulden eine dauernde Sorge der städtischen Finanzverwaltung.

Der Regel nach können die Straßenkostenbeiträge aber nur dann erhoben werden, wenn die betreffenden Grundstücke bebaut werden, und solange dies nicht geschieht, hat die Stadt die Kosten vorlagsweise aufzubringen. Das ist einer der wichtigsten Gründe, die die Städte von Schaffung eines genügenden Straßenvorrates zurückhalten. Anders würde es sein, wenn die Städte das Recht hätten, die Straßenkosten alsbald nach Fertigstellung der Straßen zu erheben. Dieses Recht sollte ihnen allenthalben eingeräumt werden, und der Entwurf zu dem neuen hessischen Baugesetze enthält Bestimmungen, die diesem Wunsche entsprechen. In Artikel 36 des Entwurfs wird nämlich folgendes bestimmt: „Soweit die örtlichen Verhältnisse es rechtfertigen, insbesondere in Orten mit rasch anwachsender Bevölkerung oder starkem Baufortschritt, können auch die Eigentümer nicht bebauter, aber bebaubarer, an Ortsstraßenstrecken angrenzender Grundstücke durch Ortsbausatzung verpflichtet werden, die von den Gemeinden aufgewandten auf die Grundstücke entfallenden Straßenkosten schon bei Freigabe der Straße zum Anbau zu ersetzen oder bis zum Zeitpunkt der Bebauung ihrer Grundstücke zu verzinsen oder zu tilgen.“

Die Begründung bemerkt dazu:

„Ganz anders liegt es in den Städten und Gemeinden in der Nähe von Städten oder mit aufblühender Industrie, die sich in aufsteigender Entwicklung befinden. Hier hat das Baugelände an neuen Straßen und in neuen Vierteln einen hohen, von dem rein landwirtschaftlichen sich wesentlich unterscheidenden Wert, und erfährt fortgesetzt weiter eine Wertsteigerung, die meist erheblich den Betrag der Straßenkostenbeiträge und deren Verzinsung übersteigt. Der Angrenzer hat von der Straßenherstellung einen unmittelbaren großen Vorteil. Die Nachfrage nach Baugelände und das Bedürfnis nach Neubauten steigt mit dem Anwachsen der Bevölkerung. Will oder kann der Angrenzer nicht bauen, so wird es ihm nicht schwer fallen, das Gelände noch mit genügendem Nutzen zu verwerthen. Die Nachteile eines Drängens zum rascheren Ausbau sind hier weniger zu befürchten und ebensowenig in der Regel eine steigende Einwirkung auf die Höhe der Mietpreise im allgemeinen, da die Spekulation ohnehin zu der höchstmöglichen Grenze der Mietpreise hinführt. Endlich ist es erwünscht, der städtischen Geländespekulation, die unter Umständen das Bauen in der Hoffnung auf späteren um so höheren Gewinn erschwert, entgegenzutreten oder sie wenigstens nicht auf Kosten der Allgemeinheit zu unterstützen. Wenn sonach in solchen Orten der Geländebesitzer durch die sofortige Erhebung der Straßenbeiträge nicht unbillig belastet wird, so liegt kein Grund vor, statt seiner und zu seinen Gunsten die Allgemeinheit zu belasten.“

Freilich wird damit manchem Grundstücksanlieger eine Last aufgebürdet, die er nicht lange tragen kann. Doch wird in diesem Falle der Gedanke, daß die Besitzer zum Verkauf ihrer Grundstücke geradezu genötigt werden, kaum zu Bedenken Veranlassung geben, da es ja erwünscht ist, die baureif gemachten Grundstücke ihrer Zweckbestimmung baldmöglichst zuzuführen. Die Begründung des hessischen Entwurfs ist somit durchaus zutreffend.

Aber es gibt noch einen anderen Weg, diese Belastung den Anliegern zu erleichtern. Es handelt sich dabei nicht nur um die im voraus zu entrichtenden Straßenkosten, sondern um die Aufbringung dieser Kosten überhaupt.

Für viele Grundstücksbesitzer oder sonstige Personen, die ein Grundstück behufs Anbaues erwerben möchten, ist die Aufbringung der Straßenkosten deshalb eine große Last, weil sie nicht im Besitz der hierzu nötigen Barmittel sind. Hier sollten die Gemeinden eingreifen. Der hessische Entwurf zeigt hierfür bereits einen Weg, indem er vorsieht, daß den Anliegern nur die Verzinsung der Aufwendungen für eine bestimmte Zeit auferlegt werden soll.

Noch besser wären besondere Einrichtungen, durch die die Verzinsung und Tilgung dieser Kosten ermöglicht würde. Ein solches Institut besitzt u. a. die Stadt Dresden in ihrer „Grundrenten- und Hypothekenanstalt“. Ihr Zweck ist aus dieser Bezeichnung zu erkennen. Sie gibt zur Herstellung von Straßen Vorschüsse, welche von den Anliegern in Form von Grundrenten getilgt werden müssen. Außerdem leiht sie auch Hypotheken aus.

Dem gleichen Zwecke dient die Hypothekenanstalt in Trier, deren Satzung als Anlage abgedruckt ist.

Wenn in der erörterten Weise dafür gesorgt wird, daß immer eine genügende Anzahl anbaufertiger Straßen vorhanden sind, so bedeutet dies eine erhebliche Förderung der Bautätigkeit und der Wohnungsproduktion. Kommen hierzu noch Maßnahmen kommunaler Bodenpolitik, über die weiter unten noch näheres zu sagen sein wird, dann wären alle Voraussetzungen gegeben, die einen zweckmäßigen und dem Bedürfnis entsprechenden Ausbau der Städte ermöglichen.

C. Gelände für Kleinwohnungszwecke.

Endlich ist das bereits weiter oben geschilderte Verfahren der Gemeinden, wonach bei Ausarbeitung von Stadterweiterungsplänen und Ortsstatuten auf das Wohnungsbedürfnis nicht genügend Rücksicht genommen wird, völlig zu ändern.

Mit einer diesbezüglichen gesetzlichen Bestimmung allein ist auch in dieser Beziehung nichts getan. Es muß vielmehr den Gemeinden zur Pflicht gemacht werden, stets bestimmte Quartiere für den Kleinwohnungsbau bereit zu halten, und zwar hätte das in einer Weise zu geschehen, daß von dem vorhandenen baureifen Gelände ein erheblicher Teil — mindestens die Hälfte — der Bebauung mit kleinen Wohnungen vorbehalten bleiben muß. Eine solche Anordnung würde auch den Preis des Geländes beeinflussen. Werden in den Bauungsplänen von vornherein Flächen für den Kleinwohnungsbau, insbesondere aber für kleine Ein- und Zweifamilienhäuser für Minderbemittelte, vorbehalten, so kann mit einiger Sicherheit darauf gerechnet werden, daß auch die Preise für dieses Gelände mäßige bleiben.

D. Entwässerung.

In diesem Zusammenhange ist noch eines Gegenstandes zu gedenken, der bisher bei Erörterung der Frage der Straßenkosten in der Literatur nicht genügend Beachtung gefunden zu haben scheint. Es handelt sich dabei um die Anlage der Kanäle. Diese haben den Zweck, sowohl die häuslichen, als auch die Meteorgewässer aufzunehmen und abzuleiten. Von letzteren werden die Kanäle am stärksten beansprucht. Das Verhältnis stellt sich z. B. in Darmstadt wie 1 : 130, wobei also letztere Verhältniszahl die Inanspruchnahme der Kanäle durch Regen und Schnee, erstere diejenige durch Hausabwässer andeutet. Je größer die Kanäle, d. h. je größer die lichte Weite der Rohre ist, um so teurer stellt sich die Anlage. Es wäre der Kostenersparnis wegen sehr zu empfehlen, daß wenigstens in kleineren Gemeinden hierauf Rücksicht genommen und sofern die örtlichen Verhältnisse das gestatten, das Trennsystem eingeführt würde, dergestalt, daß man für die Hausabwässer und die Fäkalien kleinere unterirdische Kanäle mit geringem Durchschnitt baute und die übrigen Gewässer überirdisch ableitete,

Literaturverzeichnis.

Jahrbuch der Wohnungsreform (1908/10).

GRETSCHEL, Kommunale Wohnungspolitik in Deutschland. Referat zum IX. Internationalen Wohnungskongreß in Wien. Mai 1910.

GEMÜND, Die Grundlagen zur Besserung der städtischen Wohnverhältnisse. Statistisches Jahrbuch für das Deutsche Reich.

V. Abschnitt.

Die Beziehungen zwischen Bodenverschuldung und Bodenspekulation.

Auf die Tatsache, daß die Verschuldung des Grund und Bodens mittels Eintragung im Grundbuche die Bodenspekulation in hohem Grade fördert, ja oftmals überhaupt erst möglich macht, hat unseres Wissens zuerst EBERSTADT hingewiesen.

Unser Grundbuchrecht, das einer bequemen Regelung des Realkredits dienen sollte und das formal in einer außerordentlich einfachen und volle Klarheit gewährenden Art und Weise ausgestaltet ist, bringt in seinen letzten Konsequenzen dem wirtschaftlichen Leben gerade in bezug auf die ungesunde Bodenspekulation erheblichen Schaden. Es ist in Deutschland der aus dem römischen Recht übernommene Grundsatz maßgebend, daß Boden und das auf ihm errichtete Bauwerk zusammengehören und demgemäß auch für die auf dem Grundstück ruhenden, im Grundbuche eingetragenen Hypotheken gemeinsam haften.

Das Rangverhältnis unter den in letzteren eingetragenen Lasten und Rechten bestimmt sich, wenn die Rechte in derselben Abteilung des Grundbuchs eingetragen sind, nach der Reihenfolge der Eintragungen. Sind die Rechte in verschiedenen Abteilungen eingetragen, so hat das unter Angabe eines früheren Tages eingetragene Recht den Vorrang, Rechte, die unter Angabe des gleichen Tages eingetragen sind, haben gleichen Rang (§ 879, Bürgerliches Gesetzbuch).

Die Aufgabe des Grundbuchrichters bei Eintragung von Rechten in das Grundbuch ist eine rein formelle. Er hat nur zu prüfen, ob die für die Eintragung erforderlichen Unterlagen (Urkunden usw.) juristisch einwandfrei sind und genügen, sowie ob das betreffende Recht überhaupt eintragungsfähig ist. Eine materielle Prüfung, namentlich über Leistung und Gegenleistung, steht ihm nicht zu, auch darüber nicht, ob die einzutragenden Rechte eine Überlastung des Grundstücks bedeuten.

Damit ist die Verschuldung eines Grundstücks außerordentlich leicht gemacht und auch Scheinhypotheken können im Grundbuche Aufnahme finden. Der Besitzer kann sein Grundstück sogar mit einem ihm selbst zustehenden Rechte belasten, er kann für sich selbst eine Hypothek oder Grundschuld eintragen lassen und den darüber ausgefertigten Brief nach Belieben verwerten.

Durch diese Einrichtungen sind die Immobilien zur Handelsware geworden, und es ist damit einer die ungesunde Bodenspekulation fördernden Benutzung des Grundbuchs Tür und Tor geöffnet.

Nach zwei Richtungen hin bieten sich diese Möglichkeiten.

Einmal kann der Besitzer — wie schon bemerkt — sein Grundstück beliebig mit Hypotheken belasten. Wenn er dasselbe also verwerten will, aber hoffen darf, in späterer Zeit mit fortschreitender Bebauung einen höheren Preis herauszuschlagen, so kann er den Gewinn schon realisieren, so lange er selbst noch im Besitze des Grundstücks ist, eben durch Aufnahme und Eintragung einer

Hypothek für einen Dritten oder durch Eintragung einer solchen für sich selber, wobei ihm die Möglichkeit des Verkaufs des Briefs ja bleibt. Die Stellung des Bodenbesitzers wird dadurch außerordentlich gestärkt, er kann ruhig abwarten, ja er kann sogar, wenn nach seiner Meinung nach einer Reihe von Jahren der Wert seines Grundstücks weitergewachsen ist, auch diesen Zuwachs durch Neueintragung vorwegnehmen.

In zweiter Linie kann er seinen Besitz verkaufen, auf Anzahlung überhaupt verzichten oder sich mit einem kleinen Betrage begnügen, und den Rest der Kaufsumme in das Grundbuch eintragen lassen. Sorgen erwachsen ihm daraus gar nicht, es sei denn die Möglichkeit, daß der Käufer später nicht zahlungsfähig wäre und der Verkäufer also das Grundstück zurücknehmen müßte. Mag der Käufer mit dem Grundstück machen was er will, die durch Hypothek gesicherte Kaufsumme ist nicht gefährdet (abgesehen von dem seltenen Falle, daß der Käufer etwa in böswilliger Weise den Wert des Grundstücks verschlechtert oder daß schon Vorhypotheken zu hoher Summe mitübernommen wurden). Alle Werte, die auf dem Grundstück etwa geschaffen werden, also insbesondere alle Bauten, die mit ihm verbunden sind, haften für seine Forderungen ohne weiteres mit. Hier spielen namentlich die vielen Fälle hinein, wo der Grundstücksbesitzer die Bebauung selbst in die Hand nimmt und zu diesem Zwecke einen Unternehmer anstellt.

Die Art der Preisbemessung beruht hier wohl nie auf reeller, den tatsächlichen Wertverhältnissen entsprechender Basis, sie erfolgt in rein willkürlicher Art, weil dem Grundbesitzer ein ernsthafter Widerstand gegen seine Forderung gar nicht entgegengesetzt wird.

Aber auch, wenn der Verkauf des Geländes in ganz legaler Weise vor sich geht, die Anzahlung indessen sehr gering ist oder eine solche überhaupt nicht verlangt wird, ist der Besitzer in der Regel in der Lage, seine Forderung durchzusetzen, weil erfahrungsgemäß ein Käufer viel eher geneigt ist, einen höheren Preis zu bewilligen, wenn er selbst nur wenig Geldmittel bei dem Kaufe aufzubringen hat.

So wirken die Grundbucheinrichtungen indirekt im Sinne einer Verteuerung des Grund und Bodens und eines Schutzes der Grundstücksspekulation.

Aber sie sind auch mit die Ursache für die große Verschuldung des deutschen Grundbesitzes.

In den 22 Jahren vom 1. April 1886 bis zum 31. März 1908 sind nach der „Bodenreform“ allein in Preußen auf städtischem Gebiet als Hypotheken- und Grundschulden eingetragen 43 060,24 Mill. M. und von den bestehenden Eintragungen nur 21 201,15 Mill. M. gelöscht worden. Die Mehrbelastung betrug also 21 859,09 Mill. M.

In derselben Zeit wurde das ländliche Gebiet Preußens belastet um 18 338,69 Mill. M. und entlastet um 11 600,88 Mill. M., die Mehrbelastung betrug also 6737,81 Mill. M. So nahm insgesamt in diesen 22 Jahren die Grundverschuldung Preußens zu um 27 596,90 Mill. M. Während des Jahres 1911 hat sich die Zunahme der Bodenverschuldung in Preußen nach den in der „Statist. Korresp.“ veröffentlichten vorläufigen Ergebnissen der Statistik über die Hypothekenbewegung wie folgt gestellt (Tabelle umstehend).

Danach haben also die Mehr-Eintragungen von Hypotheken in jedem der letzten zwei Jahre im Königreich Preußen mehr als 2 Milliarden betragen und wenn man diesen Bundesstaat als $\frac{2}{3}$ des Reiches annimmt, so beträgt die alljährliche Verschuldung des Bodens im Reiche — unter der Voraussetzung, daß die Verhältnisse überall etwa die gleichen sind — ungefähr 3,1 Milliarden M. pro Jahr.

In der Provinz	In den städtischen Bezirken			In den ländlichen Bezirken		
	die Eintragungen	die Löschungen	der Mehrbetrag d. Eintragungen	die Eintragungen	die Löschungen	der Mehrbetrag d. Eintragungen
	Millionen Mark			Millionen Mark		
Ostpreußen	76,06	34,47	41,59	130,40	65,18	65,22
Westpreußen	68,77	32,59	36,18	118,76	65,41	53,35
Berlin	373,96	236,36	137,60	—	—	—
Brandenburg	806,98	400,17	406,81	127,00	74,39	52,61
Pommern	50,62	25,59	25,03	82,44	41,70	40,74
Posen	79,22	37,72	41,50	131,47	67,74	63,73
Schlesien	171,52	77,55	93,97	180,45	102,73	77,72
Sachsen	148,21	77,27	70,94	123,29	73,75	49,54
Schleswig-Holstein	103,35	53,27	50,08	131,83	53,66	78,17
Hannover	131,67	67,38	64,29	161,76	64,43	97,33
Westfalen	294,14	148,96	145,18	121,57	50,26	71,31
Hessen-Nassau	189,08	108,15	80,93	64,28	37,33	26,95
Rheinprovinz	692,18	388,16	304,02	225,97	112,31	113,66
Hohenzollern. Lande	1,01	0,56	0,45	4,29	3,04	1,25
Im Staate						
{ 1911	3186,77	1688,20	1498,57	1603,51	811,93	791,58
{ 1910	3292,73	1710,93	1581,80	1524,79	790,99	733,80
{ 1909	3174,05	1656,95	1517,10	1397,75	757,47	640,28

Freilich sind dies nicht einfach nur Bodenschulden, sondern man kann annehmen, daß der größere Teil dieser Summe zu produktiven Zwecken, namentlich zur Errichtung von Bauten allerart benutzt worden ist.

Wie hoch die Summen sich belaufen, die alljährlich für Bauzwecke gebraucht werden, ist leider nicht bekannt. Soweit die Wohnungsbeschaffung in Frage kommt, ließe sie sich nach der Zahl der Haushaltungen in gewissem Maße feststellen.

Die Haushaltungen haben von 1905—1910 um 1 072 161 zugenommen oder pro Jahr um 214 432. Man kann annehmen, daß für jede neue Haushaltung auch eine neue Wohnung erforderlich ist. Nimmt man die Lebensdauer eines Hauses bz. einer Wohnung mit 100 Jahren an, so müßte, unter der Voraussetzung, daß die am 1. Dezember 1910 vorhanden gewesenen 14 346 692 Haushalte ebenfalls je eine Wohnung gehabt haben, von diesen Wohnungen alljährlich $\frac{1}{100} = 143\,467$ durch neue Wohnungen ersetzt werden. Der Gesamtbedarf von neuen Wohnungen wäre also pro Jahr

$$\begin{array}{r} 214\,432 \\ + 143\,467 \\ \hline \text{Sa. } 357\,899 \end{array}$$

Nehmen wir an, daß $\frac{1}{3}$ dieser Haushalte auf kleinste Wohnungen (zwei Wohnräume einschl. Küche), ein weiteres Drittel auf solche von drei Wohnräumen einschl. Küche angewiesen ist (das entspricht ungefähr der Wirklichkeit, da nach den Einkommensverhältnissen etwa $\frac{2}{3}$ der Bevölkerung mit Wohnungen fürlieb nehmen muß, die nicht mehr als 250 M. Miete kosten), rechnen wir weiter, daß $\frac{1}{6}$ Wohnungen von vier Räumen (einschl. Küche) beziehen kann und das übrige $\frac{1}{6}$ größere Wohnungen beansprucht, so ergeben sich etwa folgende Zahlen:

Angenommen die Durchschnittsflächengröße der Kleinwohnungen beträgt:

1. bei 2 Räumen 30 qm (Flächengröße der Räume 14 + 12 + 4 qm Nebenräume, Abort und Vorplatz),
2. bei 3 Räumen 42 qm (Flächengröße der Räume 14 + 12 + 10 + 6 qm Nebenräume, Abort und Vorplatz),
3. bei 4 Räumen 56 qm (Flächengröße der Räume 14 + 14 + 10 + 10 + 8 qm Nebenräume, Abort und Vorplatz),

so ergibt sich bei einer durchschnittlichen lichten Höhe der Räume von 2,80 m folgender Kubus der einzelnen Wohnungsgrößen:

$$\text{Zu 1. } 30 + (20\% \text{ für Mauern}) = 6 \text{ qm} = 36 \text{ qm} \times 2,80 = 101 \text{ cbm.}$$

$$\text{Zu 2. } 42 + (20\% \text{ für Mauern}) = 8,40 \text{ qm} = 50,40 \text{ qm} \times 2,80 = 141,12 \text{ cbm.}$$

$$\text{Zu 3. } 56 + (20\% \text{ für Mauern}) = 11,20 \text{ qm} = 67,20 \text{ qm} \times 2,80 = 188,16 \text{ cbm.}$$

Im Durchschnitt würde der Kubikmeter unbebauten Raumes mit 14 M. berechnet werden können, indessen müssen die Kosten für die Nebenanlagen, wie Treppenhaus, Keller mit auf die einzelnen Wohnungen verteilt werden. Nimmt man sie mit $\frac{1}{7}$ der Gesamtkosten an, was ebenfalls den tatsächlichen Verhältnissen am nächsten kommt, so wäre zur Ermittlung der auf die einzelne Wohnung entfallenden Baukostensumme ein um $\frac{1}{7}$ höherer Betrag — also 16 M. — zugrunde zu legen. Es ergeben sich dann folgende Summen:

$$\text{Zu 1. } 101,00 \times 16 = 1616,00 \text{ M. (rund 1600 M.)}$$

$$\text{Zu 2. } 141,12 \times 16 = 2257,92 \text{ M. (rund 2260 M.)}$$

$$\text{Zu 3. } 188,16 \times 16 = 3010,56 \text{ M. (rund 3000 M.)}$$

Die Herstellung des Jahresbedarfs an diesen Wohnungen würde demnach an reinen Baukosten verursachen:

$$120 \text{ 000 (rund)} \times 1600 = 192 \text{ 000 000 M.}$$

$$120 \text{ 000 (rund)} \times 2260 = 271 \text{ 200 000 M.}$$

$$60 \text{ 000 (rund)} \times 3000 = 180 \text{ 000 000 M.}$$

Die Wertsumme des Restes läßt sich nur schätzen, eine Berechnung nach Einzelheiten ist ganz ausgeschlossen, da hier die kostbare Villa einerseits und die Fünf-Räume-Wohnung andererseits mit einbegriffen sind. Nimmt man einen Durchschnitt von 10 000 M. an, so würden die 57 899 Wohnungen einen Baukostenaufwand verursachen von 578 990 000 M.

Der reine Bauwert des jährlichen Wohnungsbedarfs wäre nach dieser Wahrscheinlichkeitsberechnung zu veranschlagen auf 1 222 190 000 M. Hierzu kommen noch die Kosten des Grund und Bodens und dessen Baureifmachung.

Weitere Bauwerte entstehen alljährlich durch Errichtung industrieller, gewerblicher und landwirtschaftlicher Gebäude. Man wird schätzungsweise annehmen können, daß dieselben im Jahre $\frac{1}{4}$ Milliarde M. Bauaufwand verursachen, so daß die Hochbauten, die zumeist durch Aufnahme von Hypotheken finanziert werden, im Jahre sicher mit rund $1\frac{1}{2}$ Milliarden M. reinem Bauaufwand zu bewerten sind.

Die öffentlichen Gebäude, wie Schulen, städtische Anstalten, Kasernen usw. kommen hier nicht in Betracht, weil die hierfür entstehenden Kosten durch staatliche oder kommunale Anleihen aufgebracht werden.

Nimmt man an, daß der ganze Bauwert von $1\frac{1}{2}$ Milliarden M. mit Hilfe von Hypothekendarlehen hergestellt werden könnte und daß die Baureifmachung $\frac{1}{4}$ der gesamten Baukosten, also rund 400 Millionen betrage (das ist sehr reichlich gerechnet; es kommen hier in Betracht die Straßenherstellung und Versorgungsleitungen), so würde die auf Wertverbesserung des Grund und Bodens entfallende Summe $1500 + 400$ Millionen = 1900 Mill. M. betragen. Auf den reinen Grund und Boden entfielen alsdann von der Gesamtsumme der im Reiche alljährlich aufgenommenen Hypotheken von 3,1 Milliarden M. noch immer 1200 Mill. M.

Aber die 3,1 Milliarde M. stellen nicht den gesamten Kapitalaufwand für die Bauten einschl. des Grund und Bodens dar, da es nur selten vorkommen wird, daß dieser Aufwand ganz aus der Hypothek gedeckt wird. Es ist zweifellos nicht zu hoch gegriffen, wenn man annimmt, daß diese 3,1 Milliarde nur 80% des Gesamtaufwandes ausmachen, so daß die hypothekarisch nicht ge-

sicherte Summe 620 Millionen betragen würde, der Anteil des Grund und Bodens an der Gesamtsumme der Herstellungskosten also 1810 Mill. M. betragen müßte.

In diesem Zusammenhange ist die Frage von Interesse, wie groß die Fläche ist, die jährlich im Deutschen Reiche für Neubauten verbraucht wird. Einen gewissen Anhalt hierfür bietet das Statistische Jahrbuch für das Deutsche Reich.

Danach kamen auf je 100 ha der Gesamtfläche des Reichs auf

	1900	1893
Äcker, Gärten	48,6 ha	48,6 ha
Weinberge	0,2 „	0,2 „
Wiesen	11,0 „	11,0 „
Weiden usw.	5,0 „	5,3 „
Forsten und Holzungen	25,9 „	25,8 „
Haus- und Hofraum, Öd- und Unland, Wege, Gewässer usw.	9,3 „	9,1 „

In den Jahren von 1893—1900 ist also die letztere Flächenart pro 100 ha um 0,2 ha gewachsen oder, da die Gesamtfläche des Reichs 54 085 760 ha betrug, um 108 171,52 ha oder 1 081 715 200 qm.

Die Reichsbevölkerung betrug Anfang Dezember 1893 51 088 780 gegen 56 367 178 Anfang Dezember 1900. Sie ist mithin in den sieben Jahren um 4 721 602 gewachsen.

Dieser Bevölkerungszuwachs hat zweifellos den weitaus größten Teil der in dem gleichen Zeitraum für Haus und Hofraum gebrauchten Fläche in Anspruch genommen; denn die Vergrößerung der Fläche für Gewässer, Öd- und Unland ist ohne Zweifel nicht nennenswert. Dagegen dürfte ein erheblicher Teil jener Fläche für Verkehrslinien, für Industrie- und sonstige gewerbliche Bauten, für öffentliche Anstalten usw. gebraucht worden sein. Es kommen danach auf

einen Einwohner $\frac{1\ 081\ 715\ 200}{4\ 721\ 602} = 229$ qm.

Angenommen, diese Fläche wäre auch später für jeden weiteren Menschen notwendig gewesen, so wäre im Jahre 1910 bei einem durchschnittlichen Bevölkerungszuwachs von jährlich 856 900 im Jahrfünft 1905—1910 eine Fläche von 196 230 100 qm beansprucht worden.

Die Belastung von 1810 Millionen trifft indessen nicht nur den bebauten bz. für Bebauungszwecke gebrauchten Grund und Boden, vielmehr auch Flächen, die keinerlei Wertverbesserung erfahren haben, da unsere Grundbucheinrichtungen einen Unterschied in dieser Beziehung nicht kennen. Es sind und werden manche ländlichen Besitzungen (größere oder kleinere Güter) mit reinen Schuldhypotheken stark belastet. Der Wert der letzteren wird von den Besitzern verbraucht, die Belastung bleibt bestehen. Sie erfordert eine große Zinsensumme. Die Folge ist, daß die Besitzer die Güter nicht halten können und in Not geraten.

Doch soll auf diese Seite der hier zur Erörterung stehenden Frage nicht näher eingegangen werden.

Obige Berechnungen, die natürlich nur Wahrscheinlichkeitsergebnisse darstellen können und sollen, lassen jedenfalls soviel erkennen: Es wird in Deutschland alljährlich im nackten Grund und Boden eine Summe festgelegt, die nur um ein geringes niedriger ist als die Summe, die für Bauten — seien es Wohnhäuser oder industrielle und gewerbliche Gebäude — aufgewendet wird. Mag diese Summe nun 100 oder 200 Mill. M. niedriger sein (die Wahrscheinlichkeit spricht eher dafür, daß sie höher ist als angegeben), so kann doch kein Zweifel

darüber bestehen, daß es sich hier um eine volkswirtschaftlich ungesunde Erscheinung handelt. Es werden auf diese Weise einerseits ungeheure Kapitalien in unproduktiver Weise festgelegt, andererseits werden durch diese Möglichkeit der Bodenverschuldung fiktive Werte geschaffen, die wiederum die Gesamtheit belasten.

Wie letzteres möglich ist, wurde schon weiter oben auseinandergesetzt, soweit Gelände in Betracht kommt, das für Bauzwecke beansprucht wird. Aber auch das rein bäuerliche Ackerland wird von der gleichen Erscheinung getroffen, wie WEYERMANN in seinem trefflichen Buche „Zur Geschichte des Immobiliarkreditwesens in Preußen“ einleuchtend nachweist. In allen Zeitläufen, in denen die Bodenverschuldung leicht gemacht war, stiegen auch die Bodenpreise, während zu Zeiten, wo eine solche Verschuldung mancherlei Risiko für den Gläubiger darstellte, die Bodenpreise niedrigblieben.

Nach der Konkursordnung von 1620 galt für die im Grundbuche eingetragenen Hypotheken zwar im allgemeinen die Priorität der Zeit, jedoch mit folgender Ausnahme:

„So einer käme, der zum notwendigen Bau und Unterhaltung eines Gutes geliehen, und deshalb zum ausdrücklichen versprochenen oder verschriebenen Unterpfand dasselbe Gut angenommen: derselbe soll, ungeachtet des Dati, vor allen anderen Hypothekariis mit Bezahlung den Vorzug haben.“

Danach hatte also derjenige, der z. B. Baugeld gab, immer das Vorrecht, andere Gläubiger, namentlich der Verkäufer des Grundstücks, konnten für ein etwaiges Restkaufgeld nicht den Erlös aus den Gebäuden als erster Gläubiger in Anspruch nehmen.

Auch später unter Friedrich Wilhelm I. wurde an dem Rechtssatz festgehalten, daß die Baugläubiger, und unter diesen ausdrücklich die Handwerker, derart privilegiert wurden, daß sie, selbst ohne Eintragung ihrer Forderungen, von selbst allen eingetragenen Hypotheken vorangingen.

Das Stehenlassen von Kaufgeldresten, heute eine regelmäßige Art der Immobilienverschuldung, war sehr erschwert; denn sie mußten, wenn sie ihren Rang behalten wollten, „auf Tageszeit behandelt“, d. h. bis zu einem bestimmten Termin zinslos gestundet werden.

WEYERMANN sagt von der preußischen Hypothekengesetzgebung bis Mitte des 18. Jahrhunderts zusammenfassend: Sie gab

1. Sicherheit für einen mäßigen und vorsichtigen Immobiliarkredit;
2. praktische Notwendigkeit, das Hypothekenskapital sehr schnell zu amortisieren (Vorsicht der Gläubiger, relative Kurzfristigkeit). Das bedeutete: Notwendigkeit stark rentabler Anlage des kreditierten Geldkapitals, oder mit anderen Worten: Hochwertigkeit desselben im Austausch gegen die betreffenden Nutzkapitalien. Daraus folgte für den Bodenerwerb mit Kreditkapital
3. Notwendigkeit billiger Bodenpreise im Verhältnis zum Nutzungsertrage. Und endlich im Zusammenhang damit
4. mäßiger Bedarf an Besitzkredit (d. i. Kauf- und Erbgeldverschuldung).

Nach seinen Feststellungen betrug demgemäß die Durchschnittsdauer der vom Mai 1712 bis Ende 1713 untersuchten Hypothekeneintragungen in Berlin nur $6\frac{2}{3}$ Jahre, und mehr als $\frac{2}{3}$ der betreffenden Grundstücke blieben nach der Rückzahlung vollkommen hypothekefrei, bei den übrigen war die spätere Verschuldung nur gering und kurzfristig.

Ähnliche Verhältnisse wurden auch anderwärts festgestellt. Um jene starke Schuldentilgung zu ermöglichen, mußte — so schließt WEYERMANN — not-

wendigerweise irgendein nachgiebiger Faktor in der Kalkulation sein; das war bei näherem Zusehen der für das Grundstück zu zahlende Preis. Das bare Geld hatte gegenüber dem Boden eine hohe Kaufkraft. An einzelnen Beispielen wird bewiesen, daß die Käufer von Grundstücken oder Gütern in der Lage waren, die Restkaufgelder oder Erbteile von Miterben in kurzer Zeit aus dem Ertrage des Grundstücks zu decken, was nur möglich war, wenn dieses zu einem sehr billigen Preise erworben wurde.

Als unter Friedrich dem Großen die Eintragungen im Grundbuch allein nach der Zeit der Eintragung im Range geordnet wurden, traten bald Verhältnisse ein, die den früheren direkt entgegengesetzt waren. Das Stehenlassen von Kaufgeldresten hatte ferner für den Verkäufer nicht mehr den Rangnachteil von ehemals, vielmehr wurden solche Ansprüche nunmehr als quasi Eigentum aufgefaßt und mußten vor den Hypotheken befriedigt werden, ein Rechtsverhältnis, wie es auch heute noch in manchen Bundesstaaten — soweit das Grundbuch noch nicht angelegt ist — besteht. Der Hypothekenkredit war für den Schuldner praktisch ein dauernder geworden; denn die Folge war eine große Zunahme der Verschuldung, ferner eine starke Preisbewegung mit nach oben gerichteter Tendenz. Die Bodenpreise stiegen in verhältnismäßig kurzer Zeit um 50% und mehr, der Besitzwechsel war gegenüber früher außerordentlich stark.

Wir müssen uns auf diese kurzen Andeutungen beschränken. WEYERMANNS Beweisführungen liegen ganz in derselben Richtung, wie die Schlußfolgerungen EBERSTADTS, die heute in der Wohnungsreform wohl allseitig als zutreffend anerkannt sind:

1. War der Kreditgeber zu langer unbefristeter Anlage geneigt.

2. War der Eventualität einer Kündigung die beängstigende Bedeutung für den Schuldner dadurch genommen, daß er mit einem Ersatzkapital in voller Höhe rechnen konnte, gleichgültig, ob er seither amortisiert hatte oder nicht. (Ergebnis: Fortfall der Amortisationsquote.) Der Kauflustige erwarb jetzt mit geringem Barvermögen ruhig eine Liegenschaft, deren Preis ein Vielfaches der Barzahlung betrug: Die hohe Kaufgeldverschuldung kümmerte ihn nicht; denn er brauchte ja nicht mehr zu tilgen.

Das bedeutete praktisch für die Preisbildung der Immobilien:

a) Der Hypothekenzinsfuß sank und der Grundstückspreis stieg — ohne jede Melioration — in dem Maße, als die gleiche Ertragssumme mit einem entsprechend höheren Kapitalisationsfaktor multipliziert wurde.

b) Der Ertrag des Grundstücks brauchte die Tilgungsquote nicht mehr abzuwerfen: um soviel höher rückte infolgedessen die obere Preisgrenze.

c) Dazu gesellte sich ein stark wirksames subjektives Moment: Die allenthalben beobachtete Preissteigerung der Immobilien reizte zum Erwerb selbst unter hoher Besitzverschuldung an (erhöhte Konkurrenz der Bodennachfrage).

Die heute gebotene Möglichkeit der Bodenverschuldung durch die rein formell geregelte Einrichtung des Grundbuchs und die mechanisch wirkende Sicherung des Gläubigers trägt zum großen Teil die Schuld an der hohen Verschuldung des Grund und Bodens, sie ist gleichzeitig eine der Hauptursachen für die Steigerung der Bodenpreise und für die erfolgreiche Tätigkeit der ungesunden Bodenspekulation.

Die vorzunehmenden Änderungen müßten vor allen Dingen dem alten deutschen Rechtssatze zum Durchbruch verhelfen, daß Boden und Bauwerk nicht unbedingt als Ganzes zu behandeln sind, und daß entweder Darlehen,

die zur Verbesserung des Grundstücks gedient haben, den reinen Bodenschulden im Range stets vorgehen, oder daß — abgesehen von dem Falle des Erbübergangs — die grundbuchliche Eintragung von bloßen Darlehen überhaupt nicht zulässig ist.

Literaturverzeichnis.

Jahrbuch der Wohnungsreform 1908/10 und 1912.

WEYERMANN, Zur Geschichte des Immobiliarkreditwesens in Preußen.

VI. Abschnitt.

Sicherung der Bauforderungen.

Gesetzliche Vorschriften, die die im vorigen Abschnitt gekennzeichneten Grundsätze adoptieren, würden zweifelsohne einen viel nachdrücklicheren Schutz der Bauhandwerker einschließen, als das Gesetz zur Sicherung der Bauforderungen mit seinen schwerfälligen, die Bautätigkeit lähmenden Bestimmungen.

Der Schutz der Bauhandwerker hängt eng zusammen mit der heutigen Bodenverschuldung und dem Grundsätze, daß Boden und Bauwert eine untrennbare Einheit bilden. Die Vorgänge, die an Hand dieser Bestimmung zu einer Benachteiligung der Bauhandwerker führen, sind an anderer Stelle näher dargelegt worden. Sie sind kurz dahin zusammenzufassen, daß die grundbuchlich eingetragenen Hypothekengläubiger bei Versteigerung eines Grundstücks aus dem für dieses und das darauf errichtete Haus erzielten Erlös zuerst befriedigt werden müssen, während alle anderen nicht eingetragenen Forderungen — und zu diesen gehören in der Regel diejenigen der Handwerker — nur Anspruch auf den Rest des Erlöses haben. Da dieser aber zumeist kaum zur Deckung der Hypotheken ausreicht, so fallen die übrigen Forderungen aus, die Handwerker sind um den sauerverdienten Lohn gebracht.

Diesen Mißständen soll das Gesetz über die Sicherung der Bauforderungen vom 1. Juni 1909 abhelfen.

Nach § 1 des Gesetzes ist der Empfänger von Baugeld verpflichtet, das Baugeld zur Befriedigung solcher Personen zu verwenden, die an der Herstellung des Baues auf Grund eines Werk-, Dienst- und Lieferungsvertrages beteiligt sind. Eine anderweite Verwendung des Baugelds ist bis zu dem Betrage gestattet, in welchem der Empfänger aus anderen Mitteln Gläubiger der bezeichneten Art befriedigt hat.

Über jeden Neubau ist ein Baubuch zu führen von demjenigen, der die Herstellung eines Neubaus übernimmt und entweder Baugewerbetreibender ist oder sich für den Neubau Baugeld gewähren läßt. Aus dem Baubuche müssen sich ergeben:

1. die Personen, mit denen ein Werk-, Dienst- oder Lieferungsvertrag abgeschlossen ist, die Art der diesen Personen übertragenen Arbeiten und die vereinbarte Vergütung;
2. die auf jede Forderung geleisteten Zahlungen und die Zeit dieser Zahlungen;
3. die Höhe der zur Bestreitung der Baukosten zugesicherten Mittel und die Person des Geldgebers, sowie Zweckbestimmung und Höhe derjenigen Beträge, die gegen Sicherstellung durch das zu bebauende Grundstück (§ 1 Abs. 3), jedoch nicht zur Bestreitung der Baukosten gewährt werden;

4. die einzelnen in Anrechnung auf die unter Ziff. 3 genannten Mittel an den Buchführungspflichtigen oder für seine Rechnung geleisteten Zahlungen und die Zeit dieser Zahlungen;
5. Abtretungen, Pfändungen oder sonstige Verfügungen über diese Mittel;
6. die Beträge, die der Buchführungspflichtige für eigene Leistungen in den Bau aus diesen Mitteln entnommen hat.

Bei Neubauten ist der Bauleiter verpflichtet, an leicht sichtbarer Stelle einen Anschlag anzubringen, welcher den Stand, den Familiennamen und wenigstens einen ausgeschriebenen Vornamen sowie den Wohnort des Eigentümers und, falls dieser die Herstellung des Gebäudes oder eines Teiles des Gebäudes einem Unternehmer übertragen hat, des Unternehmers in deutlich lesbarer und unverwischbarer Schrift enthalten muß. Wird der Bau von einer Firma als Eigentümer oder Unternehmer ausgeführt, so ist diese und deren Niederlassungsort anzugeben.

Diese Vorschriften des I. Abschnittes sind bereits in Kraft gesetzt. Nicht geschehen ist dies bisher jedoch in bezug auf den II. Abschnitt, der erst auf Grund landesherrlicher Verordnung in Wirksamkeit gesetzt werden darf.

Danach ist vor dem Beginn des Baues auf dem Grundbuchblatte der Baustelle ein Bauvermerk einzutragen, d. h. der Vermerk, daß das Grundstück bebaut werden soll. Mit dieser Eintragung erwerben die Baugläubiger (also namentlich die Bauhandwerker und Materiallieferanten) den Anspruch auf Eintragung einer Hypothek für ihre Bauforderungen (Bauhypothek); der Bauvermerk hat die Wirkung einer Vormerkung zur Sicherung dieses Anspruchs. Die Eintragung eines Bauvermerks unterbleibt, wenn in Höhe des Betrages, der nach dem Ermessen des Bauschöffenamts den dritten Teil der voraussichtlich entstehenden Baukosten erreicht, Sicherheit geleistet ist.

Die Baupolizeibehörde darf die Bauerlaubnis nur erteilen, wenn gemäß Vorstehendem die Eintragung unterbleiben kann, oder wenn der Bauvermerk eingetragen ist und entweder die dem Bauvermerk vorgehenden oder ihm gleichstehenden Belastungen drei Viertel des Baustellenwerts nicht überschreiten oder in Höhe des Überschusses Sicherheit geleistet ist.

Die Eintragung des Bauvermerks erfolgt auf Ersuchen der Baupolizeibehörde. Sobald das Gebäude in Gebrauch genommen werden kann, hat die Baupolizeibehörde dies binnen zwei Wochen öffentlich bekanntzumachen. Binnen einer Frist von einem Monat vom Tage dieser Bekanntmachung ab können die Baugläubiger auf Grund des Bauvermerks ihre Bauforderungen bei dem Bauschöffenamts anmelden.

Die Anmeldung einer Bauforderung ist nur wirksam, wenn bis zum Ablaufe der Anmeldefrist die schriftliche Zustimmung des Eigentümers zur Anmeldung oder eine gegen den Eigentümer ergangene, die Anmeldung zulassende einstweilige Verfügung bei dem Bauschöffenamts eingereicht wird. Das Bauschöffenamts hat, sobald eine Anmeldung wirksam geworden ist, dem Anmeldenden eine Bescheinigung über die Anmeldung zu erteilen.

Für die Erlassung der einstweiligen Verfügung ist das Amtsgericht zuständig, in dessen Bezirk die Baustelle gelegen ist. Sind bis zum Ablaufe der Frist Bauforderungen wirksam angemeldet, so wird für sie von Amts wegen unter Löschung des Bauvermerks eine als Bauhypothek zu bezeichnende Hypothek eingetragen. Mit der Eintragung entsteht die Hypothek. Die Bauhypothek gilt als Sicherungshypothek, auch wenn sie im Grundbuche nicht als solche bezeichnet ist.

Bei der Eintragung der Bauhypothek sind außer ihrem Gesamtbetrage die den einzelnen Baugläubigern zustehenden Teilbeträge anzugeben. Behufs

Eintragung der Bauhypothek hat das Bauschöffenamts nach dem Ablaufe der Anmeldefrist dem Grundbuchamt die Anmeldungen und die die Wirksamkeit oder die Zurücknahme einer Anmeldung betreffenden Urkunden zu übersenden. Soweit nach Mitteilung des Bauschöffenamts eine Einigung der Beteiligten über den Gesamtbetrag der Bauhypothek, die Anteile der einzelnen Baugläubiger und den Vorrang der Bauforderungen von Bauarbeitern erfolgt ist, hat das Grundbuchamt die Eintragung der Bauhypothek nach Maßgabe dieser Mitteilung vorzunehmen.

Haben Bauarbeiter im Akkord gearbeitet, so hat das Bauschöffenamts festzustellen, welcher Lohnrückstand ihrem zweiwöchigen Akkordlohn entspricht.

Der Baugeldhypothek gebührt der Vorrang vor der Bauhypothek und den dem Bauvermerke gleichstehenden Belastungen.

Auf Antrag des Baugeldgebers bestellt das Amtsgericht einen Treuhänder. Die durch dessen Vermittlung oder auf seine Anweisung geleisteten Zahlungen begründen den Vorrang vor der Bauhypothek. Dieser Vorrang kann im Grundbuche eingetragen werden.

Weitere Bestimmungen des Gesetzes betreffen die Wirkung von Sicherheitsleistungen, die Errichtung von Bauschöffenämtern, Strafbestimmungen bei Verstößen gegen das Gesetz.

Dieses will also auch dem Grundsatz wieder zur Verwirklichung verhelfen, daß die Aufwendungen für die Bauten sonstigen Belastungen des betreffenden Grundstücks vorgehen sollen. Während Abschnitt I sich damit begnügt, die Verwendung von Baugeldern zu regeln, will Abschnitt II den Bauhandwerkern und Materiallieferanten eine dingliche Sicherheit schaffen.

Den besten Beweis für die geringe Fähigkeit unseres heutigen Grundbuchsystems, den Anforderungen des praktischen Lebens zu genügen, bildet die Tatsache, daß der II. Abschnitt des Gesetzes, der nur mit Hilfe des Grundbuchs ausgeführt werden kann, bisher nirgends Gesetzeskraft erlangt hat. Eine Forderung, die vom wirtschaftlichen Standpunkte aus eigentlich selbstverständlich sein sollte, wagt man nicht einmal mit Hilfe des Grundbuchs durchzusetzen — und zwar mit guten Gründen. Denn man kann sicher darauf rechnen, daß Hypothekengelder unter der Herrschaft dieses II. Abschnittes des Schutzgesetzes noch schwerer zu erlangen wären, als das heute der Fall ist und daß also die Bautätigkeit eine weitere schwere Hemmnis erleiden würde.

Aber was soll sonst geschehen? Eine Gesundung der Verhältnisse ist nur durch eine Änderung des Grundbuchrechts in dem im vorigen Abschnitt bezeichneten Sinne zu erreichen. Hier müssen klare Verhältnisse geschaffen werden. Die Bestimmungen des Bauhandwerker-Schutzgesetzes bringen neue Unsicherheit in das Grundbuchwesen, sie wirken verwirrend, sie beladen den Bauenden noch mehr mit gesetzlichen Vorschriften und setzen ihn noch weiteren Strafmöglichkeiten aus, deren wir heute eigentlich schon mehr wie genug haben.

VII. Abschnitt.

Maßnahmen zur Regulierung der Bodenpreise.

A. Stellung der Gemeindebehörden.

Die ungeheure Steigerung der Bodenpreise, die Deutschland gegenüber dem Auslande in wirtschaftlicher Beziehung außerordentlich in Nachteil setzt, zwingt dazu, außer den bereits erörterten noch auf andere Maßnahmen zu sinnen, die preisermäßigend wirken können.

Die Aufgaben, die hier noch der Lösung harren, liegen zumeist in den Händen der Gemeinden, bedürfen aber der gesetzlichen Unterlage.

Die jetzige Art der Stadterweiterung wird nur von einem Gedanken beherrscht, nämlich dem, der Gemeinde jede Belastung zu ersparen. Sie nimmt außerdem die weitgehendste Rücksicht auf die Grundeigentümer, das Vorstellen des öffentlichen Interesses ist kaum zu verspüren. Die Entwicklung des Wohnungswesens ist ganz und gar dem Walten freier privater Kräfte überlassen. Es wird dabei ganz übersehen, daß diese — wie natürlich — dabei nur ihre eigenen Interessen verfolgen.

Stadterweiterung ist Bodenaufteilung, in Wirklichkeit beschäftigt sie sich aber mit dem eigentlichen Objekte „Boden“ kaum. Der Boden ist ja da, es kommt nur darauf an, auf einem Plane die Linien festzulegen, nach denen der Boden durchschnitten werden soll, das ist eine Aufgabe der öffentlichen Gewalt. Wie dies aber auf das Objekt, eben den Grund und Boden, hinsichtlich seiner Wertbemessung wirkt, und wie derselbe später seinem Zwecke zugeführt wird, darüber hat die öffentliche Gewalt nicht zu bestimmen.

Es gibt kaum auf einem anderen Gebiete des wirtschaftlichen und sozialen Lebens soviel Widersprüche, wie auf demjenigen der Bereitstellung von Grund und Boden zur Erbauung von Wohnhäusern. Die Machtbefugnisse, die hier den Behörden zustehen, sind außerordentlich gering. Sie sollen Vorsorge treffen, eines der wichtigsten Lebensbedürfnisse ihrer Bewohner — eben das Wohnen — zu regeln und zu fördern, aber sie können nichts weiter tun, als dies auf Plänen in problematischer Weise vorzubereiten. Während sonst jeder, der über eine Sache verfügen will, zunächst in deren Besitz sein muß, gilt dies beim Grund und Boden nicht. Darin liegt aber der große Mangel unserer heutigen Bodenaufteilung. Auch hier müßte der Grundsatz gelten, daß Stadterweiterungspläne nur dann durchgeführt werden können, wenn die Gemeinde im Besitze des erforderlichen Geländes ist.

Dieser Gedanke führt zu dem von STÜBBEN und anderen aufgegriffenen Vorschlage der Zonenenteignung.

B. Enteignung.

Gegenwärtig ist eine Enteignung von Baugelände zu Wohnzwecken kaum durchführbar, auch ermangelt es dazu in den meisten Bundesstaaten der gesetzlichen Grundlage. Sie ist nur zulässig, soweit es sich um Enteignung von zur selbständigen Bebauung ungeeigneten Grundstücken handelt. § 67 des sächsischen Baugesetzes bestimmt z. B.:

Wenn

- a) zur Verbreiterung, Geradelegung oder Fortsetzung der für den inneren Ortsverkehr bestimmten Straßen, Wege und Plätze;
- b) zur Anlegung und Durchführung neuer dergleichen;
- 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 Anschlusse der Schleusen an diejenigen benachbarter Gemeinden;
- f) zur Ergänzung oder Verschmelzung unbebaubarer Grundstücksflächen in der geschlossenen Häuserreihe

Grundeigentum erworben oder eine Grunddienstbarkeit auferlegt werden muß, so kann auf den durch die Baupolizeibehörde zu vermittelnden Antrag der Gemeindevertretung mit Genehmigung des Ministeriums des Innern, auch wider Willen des betreffenden Eigentümers, gegen Entschädigung das benötigte Grundeigentum enteignet und die Dienstbarkeit auferlegt werden, soweit dies im öffentlichen Interesse geboten erscheint.

Das württembergische Gesetz, betr. die Zwangsenteignung von Grundstücken und von Rechten an Grundstücken vom 20. Dezember 1888 läßt die Enteignung gegen vorgängige Entschädigung zu für den Fall, daß Grundstücke gebraucht werden für ein Unternehmen zu allgemeinen Staats- oder Korporationszwecken. Nach dem Wortlaute dieser Bestimmung könnte freilich auch Gelände für Wohnzwecke enteignet werden, indessen enthält das Gesetz hierüber nichts Näheres, während es in Artikel 46 ausdrücklich den Fall der Enteignung zur Herstellung der im Ortsbauplan vorgesehenen Straßen und Plätze erwähnt.

Bestimmtere Form haben die im hessischen Baugesetze vom 30. April 1881 vorgesehenen Bestimmungen. Artikel 69 des Gesetzes sagt:

Ist die Einteilung der Grundstücke eines durch den Ortsbauplan festgestellten Bauquartiers oder eines Teils desselben in Bauplätze, welche den in dem Ortsstatut getroffenen Bestimmungen über die Minimalmaße für die Fassaden die Teile und die Grundfläche der Bauplätze entsprechen, durch Verständigung der Beteiligten auf gültlichem Wege nicht herzustellen, so kann auf Antrag eines derselben die Gemeinde die betreffenden Grundstücke auf dem Expropriationswege erwerben und nach vorheriger Einteilung in zweckmäßige Bauplätze wieder versteigern.

Vorstehende Bestimmung ist auch anwendbar, wenn es sich um den Wiederaufbau von durch Brand usw. zerstörten Ortsteilen handelt.

Auch hier handelt es sich nur um die Enteignung einzelner Grundstücke, nicht ganzer Grundstückskomplexe zur Stadterweiterung. Immerhin gibt diese Bestimmung den Gemeinden die Möglichkeit, bodenpolitische Maßnahmen mit gutem Erfolg durchzuführen.

Wie noch weiter unten mitgeteilt werden wird, betätigen sich in letzterer Beziehung eine Anzahl hessischer Gemeinden insofern, als sie zur gegebenen Zeit größere Grundstücksflächen zusammenkaufen, um sie alsdann aufzuschließen und in Bauplätze zu parzellieren. Verweigert der eine oder andere Besitzer von Grundstücken innerhalb des betreffenden Bauquartiers die Herabgabe seines Grundstücks oder verlangt er einen zu hohen Preis, so kann das Enteignungsverfahren durchgeführt werden. Z. B. hat die Gemeinde Lampertheim (eine Gemeinde von etwa 11 000 Einwohnern mit starker Arbeiterbevölkerung) vor nicht langer Zeit etwa 10 ha Land zum Preise von 1 M. pro Quadratmeter erworben. Der Besitzer eines Geländestücks von 457 qm verlangte dagegen 1,60 M. pro Quadratmeter. Der Preis erschien der Gemeinde zu hoch, sie lehnte deshalb den Ankauf ab, beantragte aber gleichzeitig bei dem Provinzialausschuß in Darmstadt die Einleitung des Enteignungsverfahrens. Diesem Antrage wurde stattgegeben und das Gelände der Gemeinde zu 1 M. pro Quadratmeter zugesprochen.

Der neue Entwurf zu einem hessischen Baugesetze dehnt die Enteignungsbefugnisse der Gemeinden noch etwas weiter aus, indem er folgendes bestimmt:

1. Zum Erschließen von Baugelände oder zum Herbeiführen einer zweckmäßigen Gestalt von Baugrundstücken ist die Gemeinde berechtigt, innerhalb des Bereiches des Bebauungsplans einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile, die wegen ihrer Größe, Form oder Lage für sich oder zusammen mit angrenzendem dem gleichen Eigentümer gehörigen Grundbesitz eine den bestehenden Verhältnissen oder Vorschriften entsprechende Bebauung nicht zulassen und einer geordneten Überbauung der Nachbargrundstücke hinderlich sind, mangels gültlichen Übereinkommens der Nachbarn durch Zwangsenteignung zu erwerben.

2. Die auf solche Weise erworbenen Grundstücke sind im ganzen oder in den zur Bildung geeigneter Bauplätze erforderlichen Teilen auf Verlangen an die Eigentümer der angrenzenden Baugrundstücke zum Selbstkostenpreise zuzüglich eines etwa eingetretenen Wertzuwachses abzugeben. Sind mehrere Grundeigentümer beteiligt, so hat dies im Weg der Versteigerung unter diesen zu erfolgen. Wird hierbei kein entsprechendes Gebot eingelegt, so ist die Gemeinde zur Veräußerung der Grundstücke auch an Dritte berechtigt.

Danach ist also die Gemeinde berechtigt, zum „Erschließen von Baugebände“ innerhalb des Bereichs des Bebauungsplans einzelne Grundstücke zu enteignen, aber nur, sofern sie für sich allein keine geordnete Bebauung zulassen. Danach könnte zwar in einem Falle, wie dem obigen, wo es sich gewissermaßen um eine Umlegung handelt, die Enteignung ebenfalls stattfinden, sie ist aber auch möglich ohne gleichzeitige Umlegung. Es ist hierbei z. B. an die sogenannten Vexier- oder Prellstreifen gedacht, in welcher Beziehung auch der preußische Wohnungsgesetzentwurf Abhilfe schaffen will.

Die Enteignung ganzer Bauquartiere ist jedoch in keiner der jetzt geltenden oder im Entwurf vorliegenden gesetzlichen Bestimmungen vorgesehen. Darauf laufen aber die Vorschläge über die Zonenenteignung hinaus. Dieselbe würde den Gemeinden das Recht geben, die Fortsetzung der Bebauung in ganz bestimmter Weise zu regeln und angemessenen Vorrat an baureifem Gelände zu beschaffen, ganz so, wie es das Wohnungsbedürfnis verlangt. Auch wäre durch die Enteignung — und das ist die Hauptsache — das Gelände der Privat Spekulation entzogen.

Eine den Interessen der Stadt und ihren Einwohnern entsprechende Erweiterung des Bebauungsgebietes ist am leichtesten und sichersten durchführbar, wenn die Stadt Besitzerin des betreffenden Geländes ist, und ebenso ist nur in diesem Falle ein rationeller Ausbau gesichert.

Die gegenwärtige Art des Ausbaues von aufgeschlossenem Gelände ist eine völlig regellose, sie lähmt die Bautätigkeit ganz erheblich. Denn wenn der einzelne, sofern er sein Grundstück bebauen will, alle Kosten der Straßenherstellung vorlegen soll, so wird er lieber von seiner Absicht noch so lange abstehe, bis auch andere Anlieger zur Bebauung bereit sind. Jetzt kann es viele Jahre dauern, ehe eine Straße ausgebaut ist. Weil der Preis des Geländes viel zu teuer wird und in stetem Steigen begriffen ist, treten an die Stadtverwaltung immer erneut Wünsche auf Aufschließung neuer Bauquartiere auf billigem Gelände heran, es besteht ein ununterbrochener Kampf zwischen Stadtverwaltung und den Interessenten.

Diese Verhältnisse, die wohl in allen Bundesstaaten mit gewissen Abweichungen bestehen, müssen als durchaus ungesund bezeichnet werden, sie tragen zur Verschlechterung der Wohnungsverhältnisse, d. h. zur Verteuerung der Wohnungen außerordentlich viel bei, schädigen also, abgesehen von den Grundbesitzern, die ganze Einwohnerschaft.

Die Forderung der Zonenenteignung ist deshalb durchaus berechtigt, sie liegt im allgemeinen Interesse.

Gegen sie ist eingewendet worden, daß eine Verbilligung des Baulands damit nicht erzielt werden könne und daß, wenn es der Gemeinde gelingen sollte, die Grundstücke im Enteignungsverfahren billig in ihren Besitz zu bringen, den Vorteil diejenigen haben würden, an die das Gelände von der Stadt demnächst weiterverkauft wird, weil diese Personen bei Verwertung der Grundstücke schon wieder den marktgängigen Preis zu erlangen suchen würden.

Dieser Einwand ist nicht zutreffend. Die Preisbemessung würde durch ein derartiges Verfahren auf eine ganz andere Grundlage gestellt. Sie wäre nicht mehr von Willkür und Zufall abhängig, sondern würde sich ganz planmäßig entwickeln, es würde eine gewisse Stabilität in der Preisbewegung eintreten. Vor allen Dingen aber würde der privaten Spekulation ein Riegel vorgeschoben. Es käme nicht mehr vor, daß einzelne Grundstücksbesitzer ihre Grundstücke absichtlich zurückhielten, auch könnte keiner derselben mehr den Monopolcharakter des Grund und Bodens in schädlicher Weise ausnutzen. Endlich würden damit aber die jetzt bei Stadterweiterungen, vielmehr bei Aus-

dehnung von Bebauungsplänen, stets auftretenden persönlichen Interessen der Grundstücksbesitzer völlig ausgeschaltet. Gegenwärtig führen letztere einen scharfen Kampf gegen eine etwaige Beschneidung der Bebauung, sei es hinsichtlich der Höhe der Gebäude oder wegen der Freiflächen. Selbstverständlich verlangen heute die Grundbesitzer auch, daß ihr Gelände für „bessere“ Häuser vorbehalten bleibt, weil sie dann Aussicht haben, höhere Preise zu bekommen, als wenn nur kleine Häuser für Arbeiter usw. errichtet werden dürfen. Die Stadt hätte es als Besitzerin des Geländes vollkommen in der Hand, seine Bebauung in einer den Verhältnissen und Bedürfnissen entsprechenden Weise zu regeln.

Die jetzige Art der Stadterweiterung verursacht den Städten und Gemeinden einen ungeheuren mit großen Unannehmlichkeiten verbundenen Verwaltungsaufwand, um sich der Grundstücksinteressenten zu erwehren, sie zu belehren und zu beruhigen. Es wäre gerade bei diesem Verwaltungszweige, der einer der größten und wichtigsten der kommunalen Verwaltung ist, wünschenswert, wenn Reformen im obigen Sinne eingeleitet würden.

Die Zonenenteignung ist aber nur denkbar, wenn auch das Taxwesen einer gründlichen Umänderung unterzogen würde. Denn unter den gegenwärtigen Verhältnissen, wo in der Abschätzung der Grundstücke so ziemlich völlige Systemlosigkeit herrscht, ist einer Gemeinde zu einer Enteignung nur in allerdingsten Fällen zu raten, weil die Entschädigungen in der Regel von den Gerichten so hoch bemessen werden, daß sie hinter eigentlichen Spekulationspreisen nicht zurückbleiben. Daß bei Einführung von Taxämtern — wie an anderer Stelle vorgeschlagen — in dieser Richtung viel weniger Gefahren bestehen, lehrt der oben mitgeteilte Fall aus Hessen.

Selbstverständlich käme die Enteignung nur dann in Frage, wenn und soweit es der Stadt nicht gelänge, das Gelände im Wege freien Ankaufs zu erwerben. Auch könnte sie beschränkt werden auf Gelände, das der geringer bemittelten Bevölkerung zu Wohnzwecken dienen soll. Hält man die Zonenenteignung nicht für angebracht, so sollte man den Gemeinden wenigstens gewisse gesetzliche Handhaben bieten, die sie — wenn sie eine rationelle Aufschließung des Geländes aus eigener Initiative betreiben wollen — in die Lage setzen, ihre Absichten gegenüber widerstrebenden Hausbesitzern durchzuführen.

C. Umlegung.

In enger Beziehung zu der Enteignungsbefugnis der Gemeinden steht die Umlegung. Die weitgehende Zersplitterung des Grundbesitzes ist ebenfalls ein schweres Hindernis für einen planmäßigen Ausbau der Stadt.

Während zur Beseitigung der ländlichen Grundstückszersplitterungen von den meisten Bundesstaaten umfassende Einrichtungen getroffen worden sind in den Zusammenlegungsbehörden (in Preußen Generalkommissionen und Spezialkommissionen, in Hessen die Feldbereinigungskommissäre), ist derselben Erscheinung in den städtischen Gemarkungen von seiten der Gesetzgebung bisher verhältnismäßig wenig Aufmerksamkeit geschenkt worden. In Preußen sind einschlägige gesetzliche Vorschriften für die Stadt Frankfurt (Lex Adickes vom 28. Juni 1902) und nach Vorbild dieses Gesetzes für einige andere preußische Städte (u. a. Wiesbaden und Posen) erlassen worden. Die großen Hoffnungen, die man auf die Lex Adickes setzte, haben sich nicht erfüllt, verschiedene Amendements, Abstriche und Zusätze, die an dem Entwurf vorgenommen wurden, haben die praktische Verwendbarkeit des Gesetzes stark beeinträchtigt. Bis 1911 waren auf Grund des Gesetzes in Frankfurt zwangsweise 41,1 ha umgelegt.

Allerdings hat es insofern mittelbar fördernd gewirkt, als bis zur selben Zeit 177,4 ha freiwillig umgelegt wurden. Die Grundbesitzer haben sich zur freiwilligen Teilnahme an der Umlegung entschlossen im Hinblick darauf, daß anderenfalls voraussichtlich der gesetzliche Zwang nicht ausbleiben werde. Die Umlegung kann nach dem Gesetze nur aus Gründen des öffentlichen Wohls erfolgen, nicht aber des öffentlichen Interesses. Zwar sollte man meinen, daß beide Begriffe sich deckten. Das ist aber nach dem Gesetze nicht der Fall, vielmehr wird darin eine von der Kommission zur Beratung des Gesetzes konstruierte Unterscheidung gemacht. Jeder Grundeigentümer muß bis zu 30% von seinem Grund und Boden unentgeltlich für Wege abtreten. Die Stadt ist kaum in der Lage, ihre Interessen im Umlegungsverfahren genügend zu wahren; denn dieses liegt in der Hand der Umlegungskommission, die von dem Regierungspräsidenten ernannt wird und in der die Stadt nicht hinreichend vertreten ist.

Gegenüber der Lex Adickes verdient das hessische Gesetz vom 23. Juli 1875 nebst Nachtrag vom 28. Dezember 1876 — betreffs Ausführung des Bauplans für die Erweiterung der Provinzialhauptstadt Mainz — bei weitem den Vorzug. Hier wird durch gesetzliche Verfügung die Verpflichtung der Grundbesitzer, sich an der Umlegung zu beteiligen, festgelegt, ebenso die Verpflichtung zur Tragung der Kosten in üblicher Weise für die nach dem Bebauungsplan anzulegenden Straßen. Ferner wird aber vorgesehen, daß die Besitzer eines bestimmten Bruchteils des in ein Bauquartier fallenden Geländes zum Zwecke der Einteilung desselben in Bauplätze die Mitwirkung der Stadt anrufen können, insofern sie sich selbst bereit erklären, die Einteilung ihrer Grundstücke vorzunehmen und einen hierauf bezüglichen, von der Bürgermeisterei zu genehmigenden Parzellierungsplan der fraglichen ganzen Bautigur ihrem Antrage beilegen. Die Gesetze sind durch ortsstatutarische und Vollzugsvorschriften der Stadt Mainz vom 12. April 1887 in zweckmäßiger Weise ergänzt worden.

Auch das sächsische Baugesetz vom 1. Juli 1900 sieht die zwangsweise Umlegung von Grundstücken vor, falls sie im öffentlichen Interesse liegt und von der Gemeindevertretung oder von mehr als der Hälfte der betroffenen Grundstückseigentümer, die mehr als die Hälfte der betroffenen Gesamtfläche besitzen, beantragt wird.

Besonders erschöpfend wird die Grundstücksumlegung in dem badischen Ortsstraßengesetze vom 15. Oktober 1908 behandelt. Die einschlägigen Bestimmungen des Gesetzes sind in Anlage I wiedergegeben. Dieselben würden vielleicht dann besser wirken, wenn neben dem Gemeinderat auch einer Mehrheit von Grundbesitzern das Recht der Stellung eines Antrages auf Umlegung eingeräumt worden wäre.

Besondere Beachtung verdienen die auf der Generalversammlung des Rheinischen Vereins für Kleinwohnungswesen 1904 von dem Wirklichen Geheimen Oberregierungsrat KÜSTER (Präsident der Generalkommission in Düsseldorf) gemachten Gesetzesvorschläge, deren grundlegende Bestimmungen wie folgt lauten:

§ 1.

Die Umlegung von Grundstücken verschiedener Eigentümer in einem städtischen oder ländlichen Bezirke zur Erschließung von Baugelände sowie zur Herbeiführung einer zweckmäßigen Gestaltung von Baugrundstücken findet in der Rheinprovinz nach den für die wirtschaftliche Zusammenlegung von Grundstücken geltenden gesetzlichen Bestimmungen statt, soweit diese Bestimmungen nicht durch die nachstehenden abgeändert oder für nicht anwendbar erklärt sind.

§ 2.

Das Verfahren nach den Bestimmungen dieses Gesetzes ist statthaft:

I. auf Antrag der Eigentümer, wenn:

1. das umzulegende Gelände der Größe, Begrenzung und Lage nach zu dem im § 1 bezeichneten Zwecke sich eignet, Gründe des öffentlichen Wohles gegen die Bebauung nicht vorliegen und ein Bedürfnis zur Bebauung und Einteilung in geeignete Baugrundstücke vorhanden oder sein Eintreten in naher Zukunft vorauszusehen ist;
2. ein Antrag auf Umlegung von den Eigentümern, welchen mehr als die Hälfte der Umlegungsfläche gehört, bei der Auseinandersetzungsbehörde (Generalcommission) gestellt wird.

Wird der Antrag nicht von allen Eigentümern gestellt, so ist über das Vorhandensein der unter 1 angegebenen Voraussetzungen in Städten über 10 000 Einwohner ein Beschluß der Stadtverordnetenversammlung, im übrigen ein Beschluß des Kreis Ausschusses beizubringen.

Steht ein Grundstück im Miteigentum mehrerer, so entscheidet die nach der Größe der Anteile zu berechnende Stimmenmehrheit für die Stellung des Antrages.

II. auf Antrag der Gemeinde, wenn:

1. ein öffentliches Bedürfnis vorliegt, im übrigen die unter I erwähnten Voraussetzungen es zulassen;
2. in Städten über 10 000 Einwohner durch Beschluß des Bezirksausschusses, im übrigen durch Beschluß des Kreis Ausschusses der Antrag genehmigt wird;
3. ein förmlich festgestellter Fluchtlinienplan (§ 8 Gesetz vom 2./7. 1875) vorliegt.

D. Das Bauverbot.

Im preußischen Fluchtliniengesetz ist den Gemeinden das Recht verliehen, das Bauen außerhalb des Bebauungsplans zu verbieten. Artikel 12, Absatz 1 des Gesetzes bestimmt folgendes:

„Durch Ortsstatut kann festgestellt werden, daß an Straßen und Straßenteilen, welche noch nicht gemäß den 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.“

Ähnliche Bestimmungen finden sich auch in anderen Baugesetzen. Es ist klar, daß mit der Möglichkeit dieses Verbotes den Gemeinden eine außerordentliche Macht gegeben wird. Das Verbot hat aber auch schwerwiegende Folgen hinsichtlich der Bodenpreise und der Monopolstellung der in den Ortsbauplan einbezogenen Grundstücke; denn wenn für die Bebauung nur letztere in Frage kommen, so wird damit auf jeden Baulustigen ein Zwang ausgeübt. Der Grundstücksbesitzer ist kraft dieses Zwanges sozusagen in der Lage, die Preise zu diktieren. Der Einwand, daß ja immer eine größere Anzahl von Bauparzellen in Angebot stehen, daß also diese Konkurrenz übermäßige Preissteigerungen verhindere, ist nicht zutreffend. Denn jeder Grundbesitzer hat ein Interesse daran, die Preise hochzuhalten und er wird ohne Not dieses Interesse nicht preisgeben. Tatsächlich hat auch die Erfahrung gelehrt, daß die Preise von Gelände, das in den Bebauungsplan aufgenommen wird, stets erheblich steigen und daß hier jedenfalls eine Wertbemessung stattfindet, die weder in der Sache selbst begründet ist, noch überhaupt gesund genannt werden kann.

Es handelt sich hier um eine Frage, die in der Praxis die meisten Schwierigkeiten macht und um die in der Stadt mancher Kampf ausgefochten wird.

Einerseits kann nicht verkannt werden, daß das Verbot seine Berechtigung hat. Es liegt im allgemeinen Interesse, daß bei der Stadterweiterung nicht endlose Lücken entstehen, was natürlich möglich ist, wenn ein jeder bauen könnte, wo es ihm beliebt. Ein Zugangsweg von der nächsten Straße aus läßt

sich überall bald schaffen. Damit wäre der Systemlosigkeit und Willkür Tür und Tor geöffnet. Auch wäre damit die Gefahr gegeben, daß das Weichbild der Stadt ins ungemessene ausgedehnt würde, was natürlich für die Verwaltung, für die Sorge um Sicherheit und Ordnung außerordentlich ungünstig wäre. Namentlich würde die Bodenspekulation vermutlich von einer solchen Freiheit den ausgiebigsten Gebrauch machen und ein neues Bauquartier nach dem anderen schaffen.

Die Bebauungspläne würden unter der Herrschaft einer solchen Baufreiheit in den größeren Städten zu einem wertlosen Stück Papier herabgedrückt, die Möglichkeit einer einheitlichen Gestaltung des Ausbaues der Stadt vereitelt. Damit wäre das Interesse der Allgemeinheit außerordentlich geschädigt, wie überhaupt ein solcher Zustand auf die Dauer gar nicht haltbar wäre.

Andererseits kann das Bauverbot aber auch wieder außerordentlich schädlich wirken. Nicht nur, daß es die obenerwähnte bodenpreissteigernde Wirkung hat, kann es zu einer völligen Lahmlegung der Bautätigkeit führen. Es liegt in dem Verbot auch die Gefahr einer unrichtigen Anwendung zugunsten einer möglichsten Entlastung der städtischen Finanzen.

Wenn die Stadtverwaltung strikte am Bauverbot festhält und die Bodenpreise innerhalb der Bauquartiere eine solche Höhe erreicht haben, daß rentable Häuser mit Wohnungen, für die gerade Bedarf herrscht, nicht errichtet werden können, so wird sich kein Unternehmer entschließen, Häuser zu bauen und daß die Städte bei Erteilung von Dispens von dem Bauverbot vielfach Bedingungen stellen, die für den Bauunternehmer außerordentlich hart sind, ist eine bekannte Tatsache. Namentlich wird auferlegt, daß der Unternehmer sämtliche Kosten der Herstellung der Zugänge oder Straßen bis zu dem zu bebauenden Grundstück übernimmt, ja nicht selten wird ihm auch die Tragung der Kosten für Schaffung einer ausreichenden Vorflut zugemutet. Die hierfür notwendigen Aufwendungen sind in der Regel so drückend, daß sie die Unmöglichkeit des Bauvorhabens bedingen, sie sind aber auch ungerecht, weil von dem Unternehmer damit Aufwendungen verlangt werden, die zum Teil anderen Grundstücken zugute kommen. Ersatz von den Besitzern der letzteren kann er dabei überhaupt nicht oder aber erst nach langen Jahren fordern.

Die vielen Klagen über scharfe Anwendung des Bauverbotes deuten darauf hin, daß die Stadt- und Gemeindeverwaltungen in dieser Frage nicht das richtige Maß einhalten. Zum Teil mag das seinen Grund mit haben in der Zusammensetzung der städtischen Körperschaften. Gerade in diesem Punkte bietet sich ja der Geltendmachung von Sonderinteressen eine gute Gelegenheit.

Wenn nun auch eine völlige Freiheit keineswegs im allgemeinen Interesse liegt, so muß doch den Machtbefugnissen der Gemeinden in dieser Beziehung eine gewisse Grenze gezogen werden. Dies ist in dem Entwurf zum preußischen Wohnungsgesetz geschehen, wonach dem oben bezeichneten Artikel 12 des Fluchtliniengesetzes folgende Bestimmung beigelegt werden soll:

„Von dem Verbot ist Dispens zu erteilen, falls ein Wohnungsbedürfnis besteht, der Eigentümer Gewähr dafür bietet, daß diesem Bedürfnisse durch den Bau entsprechender gesunder und zweckmäßig eingerichteter Wohnungen Rechnung getragen wird, und falls dem Bau an der dafür gewählten Stelle des Weichbildes keine berechtigten Gemeinde-Interessen entgegenstehen. Über die Erteilung des Dispenses beschließt im Streitfalle der Bezirksausschuß.“

Dieser Vorschlag hat den preußischen Städtetag zu einem scharfen Protest herausgefordert, in dem von einer unberechtigten Einschränkung der Selbstverwaltung und von der Gefahr einer ungeheueren Belastung der städtischen Finanzen gesprochen wird, die zum finanziellen Ruin der Städte führen könne.

Wir glauben, der Städtetag sieht hier doch wohl zu schwarz. Es ist ja ganz ausgeschlossen, daß von der Dispenserteilung in übermäßigem Maße Gebrauch gemacht wird. Es geht das schon daraus hervor, daß hierfür ein vorliegendes Wohnungsbedürfnis maßgebend ist.

Hat einerseits das Bauverbot den Gemeindeverwaltungen eine große Macht in die Hände gegeben, so ist es andererseits ihre Pflicht, dafür zu sorgen, daß stets die Voraussetzungen vorliegen, die die Anwendung dieser Macht rechtfertigen. Dazu wäre notwendig, daß stets eine ausreichende Anzahl anbaufertiger Straßen vorhanden sind und daß die Bodenpreise mäßige bleiben. Auf letzteres haben die Gemeinden entweder keinen oder nur einen bedingten Einfluß. Daß aber überall stets eine genügende Anzahl anbaufertiger Straßen vorhanden sind, werden die Städte wohl selbst nicht behaupten wollen. Sie müßten es deshalb geradezu willkommen heißen, daß sie durch Dispenserteilung unberechtigte Preisforderungen durchkreuzen können.

Was die Einschränkung der Selbstverwaltung anbelangt, so möchten wir darauf verweisen, daß in dieser Beziehung das hessische Baugesetz vom 30. April 1881 noch weitergeht. In Artikel 18 des Gesetzes ist nämlich folgendes bestimmt:

„In Gemeinden, in welchen für die Anlegung neuer Straßen in dem Ortsbauplane ausreichend Vorsehung getroffen worden ist, kann durch Ortsstatut bestimmt werden, daß außerhalb des Bereichs des Ortsbauplanes Gebäude nicht errichtet werden dürfen. Ausnahmen hiervon können im Einzelfalle mit Rücksicht auf die Bestimmung, örtliche Lage oder sonstige Verhältnisse der beabsichtigten Bauten nach Anhörung des Gemeindevorstandes von dem Ministerium gestattet werden.“

Danach hat also die Stadtverwaltung überhaupt nicht das Recht der Entscheidung bei Dispenserteilungen, vielmehr entscheidet hierüber das Ministerium nach Anhörung des Gemeindevorstandes. Unzuträglichkeiten haben sich nach Wissen des Verfassers aus dieser Vorschrift bisher nicht ergeben, wenn hierin ja wohl auch eine Beschränkung des Selbstbestimmungsrechts von den hessischen Gemeinden erblickt wird. Diese Vorschrift ist jedenfalls stets mit großer Vorsicht angewendet worden, es wird dabei auf die Wünsche der Gemeinden die größte Rücksicht genommen, so daß ihnen diese Einschränkung wohl kaum je sonderlich fühlbar geworden ist.

Auch in dem Entwurf zu einem neuen hessischen Baugesetz hat eine ähnliche Bestimmung Platz gefunden.

Die Vorschrift in dem preußischen Gesetzentwurf erscheint insbesondere geeignet, dem Kleinwohnungsbau auf gemeinnütziger Grundlage mancherlei Hindernisse aus dem Weg zu räumen. Vielleicht würden die preußischen Stadtverwaltungen ihren Widerspruch einschränken, wenn im Gesetz selbst deutlicher zum Ausdruck gebracht würde, daß man damit gerade diesen Zweig der Wohnungsproduktion fördern wollte, also die Möglichkeit der Dispenserteilung fest umgrenzt.

Die Verhältnisse liegen nicht nur in größeren, sondern auch in kleinen Gemeinden so, daß neuentstehende gemeinnützige Bauvereine ihrer Aufgabe, gute und billige Kleinwohnungen zu errichten, nur dann gerecht werden können, wenn es ihnen gelingt, ein außerhalb des Bebauungsplans belegenes Bauquartier zu erwerben und aufzuschließen. Im anderen Falle bleibt die Tätigkeit des Vereins zumeist von vornherein auf geringe Leistungen beschränkt. Bei der bekannten, wohl in den meisten Gemeinden vorhandenen Gegnerschaft einzelner Personen in den städtischen Körperschaften gegen die Bauvereine haben diese bei Nachsuchen des Dispenses zumeist außerordentlich große Schwierigkeiten

zu überwinden. Gerade in diesem Punkte scheint eine Änderung des jetzigen Zustandes unerlässlich. Dieselbe braucht allerdings nicht gerade auf gemeinnützige Bauvereine beschränkt zu bleiben, vielmehr könnte sie auch anderen Unternehmen, die ohne Spekulationsabsichten im Interesse der weniger bemittelten Bevölkerungsschichten den Bau kleiner Wohnungen auf dem aufzuschließenden Gelände betreiben wollen, zugute kommen. Aber es müßten in gesetzlichen Vorschriften selbst die Voraussetzungen, unter denen die Dispenserteilung stattfinden muß, klarer und bestimmter festgelegt werden, als dies in dem preußischen Wohnungsgesetzentwurf geschieht. Eine von dem hessischen Zentralverein für Errichtung billiger Wohnungen in Darmstadt eingesetzte Kommission zur Beratung des Entwurfs zum hessischen Baugesetze hat in dieser Beziehung den Vorschlag gemacht, die Gesetzesvorschrift wie folgt zu fassen:

Eine Ausnahme von dem Bauverbote ist zuzulassen, wenn am Orte Wohnungsmangel herrscht und ein Bedürfnis zur Errichtung neuer Wohnungen besteht oder die Preise für die im Ortsbauplane belegenen unbebauten Grundstücke eine solche Höhe erreicht haben, daß Wohnhäuser für Minderbemittelte in der am Orte üblichen Größe nicht zu Preisen erstellt werden können, die den Einkommensverhältnissen minderbemittelter Familien angemessen sind. [Die Baugenehmigung darf keine zu große Belastung der Gemeinde verursachen, auch dürfen durch sie die bereits bestehenden Baupläne hinsichtlich der Straßenführung nicht durchkreuzt werden.

Allerdings müßte in dem Falle, daß — wie in Preußen — die Gemeinde zunächst selbständig über das Dispensgesuch zu beschließen hat, noch ein Instanzenzug festgelegt werden, der im Falle der Ablehnung in Anspruch genommen werden könnte.

Auch das Badische Ortsstraßengesetz regelt die Frage des Bauens außerhalb des Bebauungsplanes in einer das allgemeine Interesse in weitgehendem Maße berücksichtigenden Weise. Artikel 12 des Ortsstraßengesetzes bestimmt nämlich folgendes:

1. In Gemeinden, in welchen für das Wohnungsbedürfnis durch Feststellung von Ortsstraßenplänen und Herstellung von Ortsstraßen ausreichend Vorsorge getroffen ist, kann die Errichtung von Bauten außerhalb des Bereichs der Straßen und Pläne durch ortspolizeiliche Vorschrift auf eine darin zu bestimmende Zeit verboten werden. Die Baupolizeibehörde kann im Einzelfall nach Vernehmung des Gemeinderates aus Rücksicht auf vorliegende besondere Verhältnisse hiervon Ausnahmen bewilligen.

2. In Ermangelung einer solchen ortspolizeilichen Vorschrift kann die Baupolizeibehörde nach Vernehmung des Gemeinderates die Errichtung von Bauten außerhalb des Bereichs der Straßen und Pläne im Einzelfall untersagen,

a) wenn durch die Errichtung des Gebäudes feld-, sicherheits-, sitten-, feuer-, gesundheits- oder verkehrspolizeiliche Interessen gefährdet werden oder wenn dadurch das Bild einer landschaftlich hervorragenden Gegend verunstaltet oder der Eindruck geschichtlich oder künstlerisch bedeutungsvoller Baudenkmäler beeinträchtigt wird,

b) wenn durch die Lage des Baues der angemessenen Fortführung der Ortsstraßenpläne oder bestehender Ortsstraßen Hindernisse erwachsen.

Durch diese Bestimmungen ist in vollkommen ausreichender Weise dafür gesorgt, daß das Bauen außerhalb des Bebauungsplans nicht zu Mißständen der oben erörterten Art führt, ohne daß es nun in einer Weise erschwert bzw. unmöglich gemacht wird, wie dies unter der Herrschaft des direkten Verbotes in den Ortsbaustatuten geschieht.

E. Vorlage von Bebauungsplänen durch die Interessenten.

In diesem Zusammenhange ist auch hinzuweisen auf einige Erleichterungen für die Interessenten, soweit es sich um die Aufschließung neuer Bauquartiere handelt. Die hierüber zu führenden Verhandlungen nehmen in der Regel außer-

ordentlich lange Zeit in Anspruch und sie werden in besonderem Maße verlängert, wenn der städtischen Verwaltung die Ausarbeitung der Bebauungspläne obliegt. Durch derartige Verzögerungen können erhebliche Verluste entstehen und auch sonst Umstände eintreten, die das Bauvorhaben gefährden. Das Verfahren wird wesentlich abgekürzt, wenn es den betreffenden Interessenten überlassen bleibt, selbst einen Bebauungsplan vorzulegen, der natürlich der obrigkeitlichen Genehmigung bedarf. Diesen Gedanken hat sowohl das Sächsische Baugesetz in Artikel 20, als auch das Badische Ortsstraßengesetz in Artikel 21 adoptiert.

Die Bestimmung in ersterem Gesetz lautet wie folgt:

Ist ein Bebauungsplan nicht von der Gemeinde selbst aufgestellt worden, so hat die Baupolizeibehörde ohne Verzug Bescheid darüber zu erteilen, ob sie ihn zur weiteren Behandlung nach §§ 21 ff. annimmt oder ablehnt. Eine Ablehnung ist zulässig, wenn der Bebauungsplan mit gesetzlichen Vorschriften oder öffentlichen Interessen im Widerspruch steht oder das Gelände, für welches der Plan aufgestellt ist, sich nicht im Eigentum des Antragstellers befindet. Wird der Bebauungsplan von der Baupolizeibehörde angenommen, so hat sie die Beschlußfassung der zuständigen Gemeindevertretung wegen der ortsgesetzlichen Feststellung herbeizuführen.

Bei unbegründeter Verzögerung der Beschlußfassung oder bei ungerechtfertigter Ablehnung des Planes kommen die Bestimmungen in § 13 zur Anwendung.

Der zitierte Artikel 13 bestimmt, daß im Falle eines dringenden Bedürfnisses die Gemeindebehörde von der Gemeindeaufsichtsbehörde unter Mitwirkung des Kreis- bz. Bezirksausschusses zur Beschlußfassung in diesen Fällen angehalten werden kann. Kommt die Gemeindevertretung innerhalb der gestellten Frist einer solchen Anordnung nicht nach, so kann das Ministerium des Innern das zu ihrer Vollziehung Erforderliche an Stelle der Gemeindevertretung bewerkstelligen.

VIII. Abschnitt.

Die Dezentralisation.

A. Allgemeines.

Die Schäden, die die Konzentration großer Menschenmassen in den Großstädten und Industriezentren in gesundheitlicher und sozialer Hinsicht gebracht haben, treten im Wohnungswesen und allen mit diesem in Zusammenhang stehenden Fragen besonders plastisch in die Erscheinung. Die Erzielung befriedigender Wohnungsverhältnisse, d. h. befriedigend sowohl hinsichtlich der Größe der Wohnungen als auch in bezug auf die Mietpreise, ist in den Groß- und größeren Städten kaum noch zu erwarten. Man kann gewiß durch verschiedene Mittel eine Verbilligung des Wohnens auch hier erreichen, aber für die Arbeiterschaft wird hier die Beschaffung einer ausreichenden Wohnung immer sehr schwierig bleiben. Die bestehenden Verhältnisse müssen freilich, wie sie nun einmal sind, hingenommen werden, es muß der künftigen Entwicklung vorbehalten bleiben, daß allmählich ein Abbau in der gegenwärtigen Zusammendrängung der Menschen in diesen Städten stattfindet. Aber die sogenannte „Aushöhlung“ der letzteren, d. h. die Citybildung im Stadttinnern, schreitet überall vorwärts, auch mehren sich die Städte, die an die Sanierung alter Stadtteile herangehen und die Bevölkerung aus ihren in den betreffenden Bezirken belegenen, freilich sehr minderwertigen Wohnungen heraustreiben. Endlich ist zu denken an den Zuwachs an neuen Haushalten, für den ebenfalls Wohnungen beschafft werden müssen.

Bei Befriedigung des Wohnungsbedarfs aller dieser Menschen sollte von vornherein darauf gesehen werden, sie nicht wieder in mehr oder weniger unzureichenden Wohnungsverhältnissen unterzubringen. Das ist aber nur möglich, wenn für sie Wohngelegenheit auf billigem Grund und Boden geschaffen wird. Da solcher in der Nähe der Großstädte nicht zu haben ist, bleibt nur übrig ihre Schaffung in Vororten oder in noch weiter abgelegenen Bezirken.

Freilich besteht in vielen unserer Stadtverwaltungen ein gewisser Ehrgeiz in bezug auf die Einwohnerzahl. Man ist stolz auf ihr Wachstum und freut sich, wenn dasselbe recht stark einsetzt. Ja, die Städte machen sich sogar in der Heranziehung von Menschen eine starke Konkurrenz. Namentlich durch Niedrighaltung der Steuern oder durch bequeme Ansiedlungsbedingungen für die Industrie, Bereitstellung von Gelände zu billigem Preise, Schaffung von Nebenanlagen der Industrie, wie Bahnanschluß, Hafenanlagen, sucht man den Zuzug zur Stadt zu beleben. Freilich denkt man dabei durchaus nicht an die Arbeiter, sondern man hat zunächst die Steuer- und Konsumkraft besser situerter Leute im Auge, während man — soweit es sich um Herbeiziehung von Industrie handelt — die Arbeiter nur gewissermaßen als notwendiges Übel mit in den Kauf nimmt.

Vom allgemeinen Standpunkte aus ist diese Zusammenballung der Menschen durchaus kein Vorteil. Auch die Stadtverwaltungen kommen mehr und mehr zu der Erkenntnis, daß insbesondere die große Schar der Minderbemittelten den Städten mancherlei Lasten auferlegt, wobei an eigentliche Armenlasten nicht gedacht ist.

Es liegt im allgemeinen sozialen Interesse, besonders aber in bezug auf das Wohnungswesen, eine Zerstreung der Menschen im oben gekennzeichneten Sinne herbeizuführen.

Dazu bedarf es aber vor allen Dingen der Schaffung guter Verkehrsmöglichkeiten.

Heute benutzen viele Tausende von Arbeitern in Deutschland zwar das Fahrrad, um aus dem Arbeitsort in den Heimatsort zu gelangen. Freilich legen die Leute damit oftmals Tag für Tag erhebliche Strecken zurück. Immerhin wird man das nicht als einen einwandfreien Zustand ansehen können. Wenn es sich um kurze Entfernungen, etwa $\frac{1}{2}$ Fahrstunde handelt, so mag es noch hingehen, wenn aber größere Strecken zurückzulegen sind, dann ist doch die Abnutzung der Körperkräfte eine zu große, der Arbeiter kommt schon ermüdet zur Arbeitsstelle. Dazu kommen noch unmittelbare gesundheitliche Gefahren, da der Mann gezwungen ist, bei jedem Wetter die Fahrt zu unternehmen.

Es muß darauf Bedacht genommen werden, gute und schnelle Fahrgelegenheit zu schaffen. Hierbei kommen zwei Momente in Betracht: einmal handelt es sich um Hinausbeförderung der Arbeiter in die Vororte, das andere Mal um die Herstellung guter Verbindungen mit entfernteren Landorten.

B. Aufgaben der Städte zur Förderung der Dezentralisation.

Im ersteren der vorbezeichneten Fälle wird es in der Regel Aufgabe der betreffenden Stadt, im letzteren Falle Aufgabe des Staates sein, für entsprechende Transporteinrichtungen zu sorgen. Tatsächlich ist von beiden in den letzten Jahren hier Erhebliches geleistet worden, die staatliche Eisenbahnverwaltung hat durch Ausbau neuer Linien viele Landorte in der Umgebung großer Städte mit letzteren in gute Verbindung gebracht, und eine Anzahl Großstädte haben in richtiger Erkenntnis ihrer Interessen für gute Fahrgelegenheit nach den Vororten gesorgt. Man darf es auf diese Tatsachen zum Teil mit zurück-

führen, daß das Wachstum der großen Städte in letzter Zeit nachzulassen beginnt. Denn die Zunahme der Bevölkerung überhaupt ist noch immer sehr groß und die Groß- und größeren Städte haben von ihrer Bedeutung als gewerbliche Zentralpunkte bisher nichts eingebüßt, so daß hier die Erwerbsgelegenheit nach wie vor am größten ist.

Ein Verkehrszentrum mit vorzüglichen, teils von der Stadt, teils vom Staat geschaffenen Verbindungen ist Frankfurt a. M. Die Stadt hat den eigenen Straßenbahnbetrieb nach den Vororten in umfangreicher Weise ausgebaut. Zur Durchführung einer rationellen Wohnungs- und Verkehrspolitik hat die Stadt den ganzen Landkreis gleichen Namens eingemeindet. Infolge des bedeutenden Anwachsens der städtischen Bevölkerung und der dadurch bedingten fortgesetzten Hinausschiebung der Grenzen des Bebauungsgebietes waren einige der Ortschaften in letzteres hineingewachsen oder hatten sich ihm so genähert, daß sich lebhaft und stark ineinandergreifende Wechselbeziehungen entwickelten. Die Stadtverwaltung hat die ihr hieraus entstehenden Aufgaben rechtzeitig erkannt. Die erforderliche Erweiterung ihres Gebietes und die Sorge für eine zweckmäßige, den Bedürfnissen der Einwohnerschaft genügende Ansiedlungsmöglichkeit machten die Ausdehnung der vorhandenen und die Anlage neuer Verkehrslinien, sowie ein systematisches Vorgehen in der Gestaltung der Bebauungspläne erforderlich. In weitausschauender Weise hat die Stadtverwaltung die Eingemeindungen von langer Hand vorbereitet. Sie hat mit mehreren der in Betracht kommenden Gemeinden bereits in früheren Jahren Vereinbarungen getroffen, wonach die Wegnetze dieser Gemeinden sich möglichst an die städtischen Baupläne anschließen, sie hat die Versorgung der Gemeinden mit Licht durch Anlage oder Übernahme von Gaswerken in die Hand genommen und mit einzelnen Gemeinden Verträge abgeschlossen sowohl über die Wasserversorgung als auch über den Bau einer an die Stadt Frankfurt angeschlossenen Kanalisation. Ferner sind von der Stadt oder ihren Stiftungen in den Vorortgemeinden größere Landankäufe gemacht worden.

Eine einheitliche Durchführung aller zur Aufschließung der umliegenden Gebiete notwendigen Aufgaben und namentlich auch die Planung eines den ganzen Landkreis erschließenden rationellen Kleinbahnnetzes war aber auf dem Wege der Vertragsschließung nicht möglich, wegen der Verschiedenartigkeit der Interessen in den einzelnen Gemeinden und wegen der Höhe der Ansprüche, die von ihnen gestellt wurden. Auch waren die kleinen Gemeinden nicht geneigt, in den Bebauungsplan von vornherein diejenigen öffentlichen Plätze mit aufzunehmen, deren Notwendigkeit als Spiel- und Erholungsplätze immer dringender von allen Seiten geltend gemacht wird und deren Anlage wegen der weiteren Wertsteigerung immer schwerer werden muß, je länger sie hinausgeschoben wird. Hier konnte nur von einem einheitlichen Willen und von starker Hand etwas dem Gesamtinteresse Dienliches geschaffen werden. Dazu bedurfte es der Einbeziehung des ganzen Gebietes in den Stadtkreis Frankfurt. Auch konnte nur auf diesem Wege erreicht werden, daß dem letzteren aus den Neuanlagen nicht nur die Lasten, sondern auch die Vorteile verblieben.

Die Eingemeindungsvorlage wurde vom preußischen Landtage Anfang 1910 genehmigt. Die Eingemeindung umfaßt 11 Ortschaften, die am 1. Dezember 1905 rund 30 000 Einwohner hatten und deren Gebiet zusammen 4085 ha betrug. Von dieser Fläche war übrigens ein Viertel, 1021 ha, schon vor der Eingemeindung im Besitz der Gemeinden oder der Stadt Frankfurt und ihrer Stiftungen. Damit ist das Stadtgebiet von Frankfurt auf rund 13 500 ha gewachsen. Die Stadtverwaltung hat nunmehr freie Hand zu Maßnahmen auf den Gebieten des Verkehrs, der Bebauung, der Wohnungsfürsorge und der Gesundheits-

pflge, es ist ihr in die Hand gegeben, durch Schaffung von Verkehrslinien eine gesunde und weiträumige Bebauung zu ermöglichen.

Sie ist auch alsbald an die ihrer harrenden Aufgaben herangetreten. Es ist ein ganzes Netz von Verkehrslinien in der Entstehung begriffen, sie führen hinaus bis nach Bad Homburg v. d. H. und Oberursel im Taunus und bringen von dort aus die Passagiere in direkter Fahrt bis in das Herz der Stadt. Die Termine für die Herstellung der Trambahnverbindung nach einigen anderen Vororten sind sehr kurz (auf $1\frac{1}{2}$ Jahre) gestellt.

Auch der Ausbau des Straßennetzes ist bereits in Angriff genommen, sowohl innerhalb der eingemeindeten Orte wie auch außerhalb dieser Orte. Hiermit geht die Versorgung der neuerschlossenen Gebiete mit Licht, Be- und Entwässerung Hand in Hand.

Freilich sind die entstehenden Kosten bedeutende, auch werden einige Linien der Trambahn bis zur stärkeren Besiedlung des durchschnittlichen Gebietes unrentabel sein und noch für mehrere Jahre Zuschüsse fordern. Dem steht jedoch gegenüber, daß durch die Aufschließung und die Schaffung der Verkehrsverbindungen bedeutende Wertsteigerungen beim Grund und Boden entstehen. Diese Steigerungen werden um so höher, je schneller die Bahnen den Verkehr mit dem Zentrum der Stadt vermitteln. Letztere wird deshalb auf Grund des § 9 des Kommunalabgabengesetzes die Grundbesitzer zur Beschaffung des Grunderwerbs für die Bahnen heranziehen.

Die Wertsteigerungen kommen indessen der Stadt auch durch Mehreinnahme an Steuern zugute, sowohl Vermögens- als auch Umsatz- und Wertzuwachssteuern, und endlich nimmt sie mit ihrem eigenen bedeutenden Grundbesitz in den Vororten ($\frac{1}{4}$ der eingemeindeten Flächen = 1021 ha, wovon früher 160 ha den eingemeindeten Ortschaften gehörten) an der Wertsteigerung selbst teil.

Hinzutreten die ideellen Vorteile auf den Gebieten der Bebauung, Wohnungsfürsorge und Gesundheitspflege und die Vorteile, die dem gewerblichen Leben der Stadt aus der Hebung des Verkehrs von und zu den Vororten erwachsen. Endlich ist zu bemerken, daß mehrere eingemeindete Orte Waldungen im Taunus besitzen, die den städtischen Waldbesitz in erwünschter Weise ergänzen.

Daneben unterhält der Staat gute Verkehrsgelegenheiten nach den Vororten. Nach allen Himmelsrichtungen laufen Eisenbahnlinien von der Stadt. Morgens und abends werden auf diesen Strecken viele Tausende von Arbeitern befördert, die in Orten bis zu 30 km Entfernung und mehr wohnen.

Wie sich die Wohnungsverhältnisse in Frankfurt gestalten sollten, wenn alle diese Menschen mit ihren Familien in der Stadt wohnen müßten, ist gar nicht auszudenken. Es sei daran erinnert, daß trotz dieser großartigen Verkehrs- und Wohnungspolitik in der Stadt ein großer Mangel an Kleinwohnungen herrscht, worüber die Schrift von Dr. CAHN „Die Wohnungsnot in Frankfurt a. M., ihre Ursachen und ihre Abhilfe“ nähere Auskunft gibt.

Die Tatsache der in Frankfurt herrschenden Wohnungsnot läßt zugleich erkennen, welche ungeheuren Aufgaben der Verwaltung einer in starker Entwicklung begriffenen Stadt auf dem Gebiete des Wohnungswesens gestellt sind. Die unter der Leitung des früheren Oberbürgermeisters ADICKES, eines der besten deutschen Kommunalpolitiker, getroffenen außerordentlich umfangreichen und großzügigen Maßnahmen haben nicht vermocht, eine Wohnungsnot abzuwenden, Maßnahmen, die kaum noch übertroffen werden können und die sich nicht nur auf den hier geschilderten Ausbau des Verkehrs beschränkt haben.

Gerade das Beispiel Frankfurts zeigt, daß es nicht ohne weiteres berechtigt ist, den großstädtischen Verwaltungen aus der unbefriedigenden Gestaltung des Wohnungswesens in den Großstädten einen Vorwurf zu machen. Das Be-

dürfnis machte sich zu plötzlich und nicht selten in einem übergroßen Maße geltend, zu seiner richtigen Befriedigung mangelte es zum Teil an der Erfahrung, zum Teil an den Mitteln und zu einem großen Teil lag das überhaupt außerhalb der Möglichkeit.

Auch die Stadt Mannheim hat hinsichtlich des Verkehrswesens Bedeutendes geleistet.

Nach den Vororten Waldhof (6,9 km), Käfertal (5,3 km) und Neckarau (6,7 km) sind Zweiglinien der städtischen elektrischen Bahn im Betrieb. Nach Waldhof ist eine zweite (kürzere) Linie beschlossen. Nach dem Vorort Freudenheim besitzt und betreibt die Stadt eine 4,5 km lange Dampfstraßenbahn, die demnächst in elektrischen Betrieb umgewandelt wird. Die Straßenbahnen in Mannheim (42,1 km) und Ludwigshafen (13,5 km) werden als zusammenhängendes Ganzes von der Stadt Mannheim betrieben. Zwischen der Stadt und der Süddeutschen Eisenbahngesellschaft besteht eine Betriebsgemeinschaft bezüglich der Nebenbahnen nach Käfertal (4,1 km) und Heddesheim (6,5 km).

Was Berlin mit seinen Vororten anbelangt, so herrschen hier noch manche Mängel, obwohl anerkannt werden muß, daß sowohl die Stadt Berlin als auch die Vororte große Anstrengungen machen, Verbesserungen herbeizuführen.

Der Stadt Berlin werden freilich mancherlei Vorwürfe gemacht, daß sowohl hinsichtlich des Verkehrs als auch in mancher anderen das Wohnungswesen berührenden Frage große Versäumnisse begangen worden seien. Mag das nun richtig sein oder nicht, jedenfalls läßt sich nicht leugnen, daß man auch in den letzten Jahren in der Reichshauptstadt die Entwicklung des Wohnungswesens in intensiver Weise zu beeinflussen gesucht hat. Die Frage, ob dies immer zur rechten Zeit und mit den richtigen Mitteln geschehen ist, bedarf an dieser Stelle keiner Erörterung.

Die Stadt Berlin betreibt jetzt mehrere Straßenbahnlinien in eigener Regie; ferner ist sie an dem Aktienbesitz der Gesellschaft „Berliner Straßenbahnen“ beteiligt, die auch den Verkehr mit Vororten unterhält. Mit den anderen Gesellschaften sind Verträge abgeschlossen worden, in denen sich die Stadt Einfluß auf Fahrpläne und Beförderungspreise sichert. Die Untergrundbahn, das schnellste Verkehrsmittel der Weltstadt, wird allmählich weiter ausgebaut. Charlottenburg hat die Fortführung der Untergrundbahn in bisher völlig unbebaute Stadtgebiete in einer Streckenlänge von 2,6 km durch Zuschußleistungen bis zur Höhe von 1 425 000 M. gefördert. Zwecks Aufschließung von Außenbezirken hat die Stadt für Errichtung einer neuen Station „Heerstraße“ an der Berlin-Hamburger Anschlußbahn einen Zuschuß von einer Viertelmillion Mark beigesteuert. In Verträgen mit den Straßenbahnen hat sich die Stadt neuerdings Einfluß gesichert, indem sie im Interesse der Aufschließung noch unbebauten Geländes die Straßenbahngesellschaften zur Errichtung neuer Linien unter städtischer Bürgschaft für das Aufkommen der vertraglich umgrenzten Selbstkosten verpflichtet hat. Schöneberg hat sich durch Verträge mit den Gesellschaften Anschluß an das Berliner Verkehrsnetz gesichert. Jetzt wird an einer städtischen Untergrundbahn gebaut, die dem in der Entwicklung begriffenen Süd- und Westgelände den Schnellbahnanschluß zunächst an die Berliner Hoch- und Untergrundbahn, demnächst weiter nach dem Zentrum von Berlin und nach den städtischen Vororten bringen wird. Auch Automobilverbindung soll eingerichtet werden. Während ferner Rixdorf einige städtische Omnibuslinien eröffnet hat, baut Wilmersdorf demnächst ebenfalls eine Untergrundbahn, die den Ort in der größten Ausdehnung durchschneidet und Anschluß an die Berliner Hoch- und Untergrundbahn erhalten soll.

Ob es Berlin jemals gelingen wird, die Londoner Verkehrseinrichtungen annähernd zu erreichen, ist freilich mehr als fraglich. London hat den Bau

elektrischer Schnellbahnen am frühesten und ausgiebigsten betrieben, namentlich hat der Bau von Untergrundbahnen große Fortschritte gemacht, es ist ein weitverzweigtes Netz solcher Bahnen geschaffen worden. Das Gesamtnetz der Londoner Schnellbahnen umfaßt gegenwärtig 140 km. Daneben kommen viele große Eisenbahnen in Privatbetrieb in Betracht, die alle einen sehr frequenten Vorortverkehr betreiben. Viele derselben haben ihre Endgeleise unmittelbar an der Peripherie der City und besondere Geleise für den Fernverkehr und den Vorortverkehr. Das ist aber gerade das Wichtige. Dem Umstande, daß der Londoner mit Hilfe der Schnellbahnen, die nur dem Fernverkehr dienen, in verhältnismäßig kurzer Zeit hinauskommen kann in die entferntesten Vororte, ist es zum Teil zuzuschreiben, daß in der Weltstadt das kleine Wohnhaus die Vorherrschaft behalten konnte. Hier zeigt sich auch, daß in den Groß- und größeren Städten eine gesunde Zerstreuung der Bevölkerung und ihre Unterbringung in Kleinhäusern ohne ausreichende Verkehrseinrichtungen ein Ding der Unmöglichkeit ist.

Eine Reihe anderer Groß- und größerer Städte in Deutschland hat hinsichtlich der Schaffung von Verkehrseinrichtungen ebenfalls schon Hervorragendes geleistet. Es sind hier u. a. zu nennen Metz, Lübeck, Dortmund, Königsberg, Barmen, Münster i. W., Breslau, Mainz, Ludwigshafen, Wiesbaden, Mülheim a. Ruhr, Potsdam und M.-Gladbach.

C. Änderungen im Städtebau.

Ein Vorschlag ist an dieser Stelle zu erwähnen, den Beigeordneter SCHMIDT-Essen a. Ruhr in einem Vortrage gemacht hat. Es müsse ein Städtetyp geschaffen werden, der aus zwei sich bisher diametral gegenüberstehenden Stadttypen, der Industriestadt und der Wohnstadt, besteht. Grundsätzlich seien in der Stadt die Industrieflächen entsprechend anzulegen, ein genereller Stadtplan sei zu entwerfen, in dem sich die bestehende Stadt modifiziert und die Spezialpläne der einzelnen Stadtviertel einzugliedern haben. Charakteristisch für diesen Stadterweiterungsplan seien die markanten radialen Verkehrsstraßen. Die Stadterweiterung sei mit einem System von Grünflächen zu durchweben. In den zwischen den Hauptverkehrsstraßen belegenen Flächen sei Platz für Gruppen schmaler Wohnstraßen, die reine Wohnviertel kleineren oder größeren Umfangs darstellen. Dem neuen Stadterweiterungsplane entsprechend seien neue Bauvorschriften zu erlassen. Die Industrie sei der vorherrschenden Windrichtung entsprechend im nördlichen Teile des Stadtgebiets anzusiedeln, die Wohnviertel im Südwesten, Süden und Südosten in die Landschaft hineinzuschieben. Zur Vermeidung reiner Arbeiterwohnviertel sei das Wohngelände so anzuordnen, daß die verschiedensten Wohnbedürfnisse befriedigt werden können.

Im großen und ganzen kommen also die Vorschläge auch auf eine Auseinanderziehung der Bevölkerung hinaus. SCHMIDT will mit seinen Vorschlägen zweifellos die Ansiedlung der Bevölkerung in den umliegenden Landorten nicht unterbinden, vielmehr nur eine gesunde Wohnweise auch der städtischen Industriebevölkerung erzielen. Seinen Vorschlägen kann deshalb nur zugestimmt werden.

D. Aufgaben der Staatsverwaltung zur Förderung der Dezentralisation.

Die Aufgaben des Staates liegen einmal auf dem Gebiete des Verkehrs, ferner aber auf demjenigen der inneren Kolonisation. Hinsichtlich letzterer wird auf den besonderen Abschnitt hierüber Bezug genommen.

Was seitens der Staaten hinsichtlich der Förderung des Verkehrs durch Eisenbahnlinien bisher geschehen ist, ergibt folgende Zusammenstellung:

Dem öffentlichen Verkehr dienende vollspurige Eisenbahnen in Deutschland.

Staaten und Landesteile	Haupt- und Nebenbahnen zusammen	Von der Gesamtlänge entfielen auf je	
		1000 qkm Grundfläche	100 000 Einwohner
		km	km
Provinz Ostpreußen	2 897,6	78,3	140,0
„ Westpreußen	2 250,4	88,1	131,4
„ Brandenburg	4 055,9	101,6	65,2
„ Pommern	2 346,1	77,9	136,4
„ Posen	2 718,7	93,8	128,6
„ Schlesien	4 619,8	114,5	87,9
„ Sachsen	2 945,4	116,6	95,0
„ Schleswig-Holstein	1 570,1	82,6	96,1
„ Hannover	3 238,2	84,1	109,4
„ Westfalen	3 309,7	163,7	79,3
„ Hessen-Nassau	2 119,3	135,0	94,7
„ Rheinland	4 441,1	164,5	61,8
Hohenzollern	90,6	79,3	127,2
Preußen	36 602,9	104,9	90,5
Bayern	8 060,6	106,2	116,4
Sachsen	2 664,7	177,7	55,1
Württemberg	1 972,1	101,1	80,5
Baden	2 047,8	135,9	94,9
Hessen	1 472,4	191,5	114,1
Mecklenburg-Schwerin	1 171,4	89,2	182,6
Großherzogtum Sachsen	452,1	125,2	107,7
Mecklenburg-Strelitz	281,4	96,1	263,8
Oldenburg	661,9	103,0	135,6
Braunschweig	639,0	174,0	129,1
Sachsen-Meiningen	296,6	120,2	105,9
Sachsen-Altenburg	197,7	149,4	91,1
Sachsen-Coburg-Gotha	303,0	153,3	117,6
Anhalt	293,9	127,8	88,8
Schwarzburg-Sondershausen	147,5	171,1	163,3
Schwarzburg-Rudolstadt	127,2	135,1	125,9
Waldeck	52,6	46,9	85,0
Reuß ältere Linie	43,3	136,8	59,3
Reuß jüngere Linie	108,9	131,7	71,0
Schaumburg-Lippe	38,0	111,7	81,2
Lippe	95,6	78,7	63,1
Lübeck	74,7	251,0	63,6
Bremen	56,7	221,0	18,7
Hamburg	72,3	174,4	7,0
Elsaß-Lothringen	1 828,9	125,9	97,2
Deutsches Reich Ende 1911	59 763,2	110,5	91,4
Dagegen Ende 1901	51 040,2	94,4	89,8

Diese Aufstellung ist in mehrfacher Hinsicht sehr interessant. Zunächst zeigt sie die Dichtigkeit des Eisenbahnnetzes in den verschiedenen Landesteilen.

Am dichtesten ist, abgesehen von den Städtestaaten Lübeck und Bremen, das Großherzogtum Hessen mit Eisenbahnlinien durchzogen; es kommen auf 1000 qkm 191,5 km Schienenlänge. In Hessen ist tatsächlich das flache Land zu einem ganz bedeutenden Teile an den Verkehr angeschlossen, daher kommt es, daß nach den hessischen großen Städten, Darmstadt, Mainz, Offenbach, Worms und Gießen und nach den benachbarten außerhessischen Wirtschafts-

zentren Frankfurt, Mannheim und Hanau eine große Anzahl Bewohner zahlreicher ländlicher Orte Hessens zur Arbeit gehen.

Im Jahre 1903 wurden z. B. von hessischen Ortschaften aus verabfolgt:

nach:	Arbeiter-Wochenkarten	Monatskarten
Darmstadt	142 644	3990
Offenbach.	115 452	—
Gießen	19 204	—
Mainz	49 829	792
Worms	46 160	852
Frankfurt	149 231	3762
Hanau	5 920	—
Mannheim	21 005	—
Sa.	549 445	9396

Rechnet man auf den Arbeiter pro Jahr 50 Wochenkarten (das ist wohl hoch genug gegriffen, da abgesehen von Saisonarbeitern infolge Krankheiten, Beurlaubungen und Abhaltungen sonstiger Art die Durchschnittsarbeitszeit nicht mehr als 50 Wochen pro Arbeiter betragen wird) und 12 Monatskarten, so wohnen schon nach dieser Zusammenstellung 11 772 Arbeiter außerhalb ihres Beschäftigungsorts. Aber das sind bei weitem noch nicht alle Arbeiter, es kommt hinzu die große Zahl derer, die andere Beförderungsmittel als die Eisenbahn (Fahrräder, Omnibusse, Schiffe, z. B. Mainz-Kostheim usw.) benutzen, dann die zweifelloso ins Tausendfache gehenden Fälle, wo andere als die obengenannten Städte den Arbeitsort für anderwärts wohnende Arbeiter bilden, so daß man wohl kaum zu weit geht, wenn man annimmt, daß etwa 25 000 hessische Arbeiter und Arbeiterinnen ihre Erwerbsgelegenheit außerhalb ihres Wohnorts haben.

Was würde es aber für das Wohnungswesen der betr. Städte bedeuten, wenn z. B. die 3186 Arbeiter, die jeden Tag von auswärts nach Darmstadt, oder die 2310 Arbeiter, die jeden Tag nach Offenbach kommen, um da zu arbeiten, samt ihren Familien in diesen Städten wohnen müßten, und welch harter wirtschaftlicher Schlag wäre es für die betr. Gemeinden, wenn die Hunderte von Arbeitern, die jetzt auswärts ihr Brot verdienen und Geld in die Gemeinden bringen, diese verlassen und nach dem Arbeitsort ziehen müßten. Es wäre das für manche dieser Gemeinden, für viele Geschäftsleute daselbst gleichbedeutend mit dem wirtschaftlichen Ruin!

Nach Hessen kommen die stark industriellen Landesteile Königreich Sachsen (177,7 km auf 1000 qkm), Braunschweig (174 km), Provinz Rheinland (164,5), Westfalen (163,7), Hessen-Nassau (135 km). Die thüringischen Staaten übertreffen zum Teil diese Ziffern und gehören also ebenfalls zu den am dichtesten besiedelten Ländern.

Auffällig erscheint, daß Hamburg mit 174,4 km Schienenlänge auf 1000 qkm von Lübeck und Bremen erheblich übertroffen wird. Es erklärt sich das zu einem gewissen Grade wohl daraus, daß das Landgebiet Hamburgs im Verhältnis größer ist als dasjenige der beiden anderen freien Städte und dadurch der Durchschnitt heruntergedrückt wird.

Auch daß die beiden stark industriell entwickelten Provinzen Schlesien und Sachsen kaum $\frac{2}{3}$ der Schienenlänge besitzen, wie die beiden westlichen Industrieprovinzen, Brandenburg aber sogar unter dem preußischen Durchschnitt bleibt, ist auffällig. Es scheint, daß hier doch wohl noch große Aufgaben für den Staat liegen, wenn eine gesunde Dezentralisation der Bevölkerung herbeigeführt werden soll.

Ein ganz anderes Bild zeigt sich, wenn man die Schienenlängen in Beziehung setzt zu der Einwohnerzahl. In dieser Richtung sind die

agrarischen Provinzen außerordentlich im Vorteil. An der Spitze stehen die beiden Mecklenburg mit 182,6 bz. 263,8 km Schienenlänge auf 100 000 Einwohner. Die östlichen Provinzen mit überwiegend ländlicher Bevölkerung (Ostpreußen, Westpreußen, Pommern, Posen) sind den industriellen Westprovinzen, Rheinland, Westfalen, Hessen-Nassau, weit überlegen. Die stärksten Industriebezirke Deutschlands, nämlich die Rheinprovinz und Königreich Sachsen, sind mit 61,8 bz. 55,1 km Schienenlänge auf 100 000 Einwohner geradezu stiefmütterlich behandelt, und Hamburg mit seinen 7 km auf die gleiche Einwohnerzahl kommt für einen Vergleich überhaupt nicht mehr in Betracht.

Die staatliche Eisenbahnpolitik richtet offenbar ihr Hauptaugenmerk auf den großen Verkehr, der dazu zwingt, auch weniger dicht besiedelte Bezirke mit Eisenbahnen zu durchziehen. Selbstverständlich ist es Aufgabe der Staaten, den großen Verkehr in jeder Weise zu pflegen und zwischen den einzelnen Landesteilen die schnellmöglichsten Verbindungen herzustellen. Daneben sollte aber auch dem Nahverkehr die größte Fürsorge gewidmet werden, und zwar ausgesprochenmaßen im Interesse des Siedlungswesens.

EBERSTADT teilt z. B. in bezug auf belgische Verhältnisse folgendes mit:

„Das Königreich Belgien zeigt eine dichte, über das ganze Land verteilte Bevölkerung, die sich zum Teil einem intensiven und ergiebigen Landbau widmet, in steigendem Maße jedoch von der hochentwickelten und im Wachstum begriffenen Industrie beschäftigt wird. Die Bevölkerungsdichte betrug im Jahre 1900 bereits die starke Ziffer von 228 Einwohnern auf den Quadratkilometer, die sich bis 1905 nochmals auf 243 erhöht hat. Gleichwohl ist die Verteilung der Bevölkerung trotz Großstadtbildung und Industriezentren eine günstige geblieben, in Gemeinden bis zu 25 000 Einwohnern wohnten nicht weniger als 75% der Gesamtbevölkerung und nur 25% entfielen auf Gemeinden von mehr als 25 000 Einwohnern, obwohl das Land Großstädte von der Ausdehnung Brüssels und Antwerpens besitzt.“

Es wäre notwendig, in ähnlicher Weise auch in Deutschlands Industriezentren etwa in dem Umfange, wie dies in Hessen geschehen, im Bedarfsfalle aber noch darüber hinaus, Verbindungen mit den umgebenden Landorten herzustellen. Hierfür käme wohl in erster Linie der elektrische Betrieb in Betracht, indessen ist dies eine Frage, die der Eisenbahntechniker zu lösen hat und auf die deshalb hier nicht näher eingegangen werden kann. Aber der Betrieb müßte zu einem Schnellverkehr ausgebildet werden. Es müßten nach den entfernter liegenden Orten direkte Züge fahren, die also an den näheren Stationen nicht halten. Zu letzteren müßten wieder andere Züge fahren. Bei der knapp bemessenen Zeit des Arbeiters und der starken Inanspruchnahme seiner Kräfte bei der Arbeit kann ihm die Zurücklegung einer Fahrt, die allzulange Zeit in Anspruch nimmt, nicht zugemutet werden. Orte, die 30 km weit entfernt sind, müßte er in halbstündiger Fahrt erreichen können, was an sich wohl für den Eisenbahnbetrieb keine allzugroße Leistung darstellt.

Tarife.

Neben der Frage möglichst schneller Beförderung kommt noch diejenige der Kosten in Betracht. Die Fahrt muß billig sein, da sie sonst einen zu großen Teil des Arbeitereinkommens verschlingt und es dann für die Familie besser ist, in die Stadt zu ziehen, wo sie an Miete vielleicht auszugeben hätte, was die Aufwendungen für die Wohnung im Dorfe einschließlich der Fahrkosten betragen. Die Staatsbahnen und ebenso die Privatbahnen kommen diesen Wünschen jetzt schon sehr entgegen. Allerdings bei einem systematischen Ausbau der Verkehrseinrichtungen mit dem ausgesprochenen Ziele der Besied-

lung des Landes würde die Tarifpolitik der Bahnverwaltungen im Sinne einer Verbilligung der Fahrten wohl noch in mancher Beziehung geändert werden müssen.

Die Vergünstigungen, die jetzt von den Bahnverwaltungen gewährt werden, bestehen darin, daß den auswärts beschäftigten Arbeitern bei genügendem Ausweis Wochenkarten verabfolgt werden, die in der Regel zur zwölfmaligen Befahrung der betreffenden Bahnstrecke berechtigen und deren Preis im Durchschnitt die Hälfte des gewöhnlichen Tarifs beträgt.

Auf der Preußisch-Hessischen Staatsbahn berechtigen die Arbeiterwochenkarten zur Benutzung der 4. Wagenklasse, auf der Main-Neckarbahn der 3. Wagenklasse.

Ferner werden auf der Preußisch-Hessischen Staatsbahn an Arbeiter Monats- und Monatsnebenkarten 3. Klasse verabfolgt, deren Fahrpreis sich gegenüber dem der Wochenkarten niedriger stellt, sobald die betr. Bahnstrecken täglich zweimal in jeder Richtung (auch zum Einnehmen des Mittagessens) benutzt werden sollen oder wenn mehrere Angehörige eines Hausstandes die Eisenbahn vom Wohnorte nach der Arbeitsstelle benutzen, da in diesem Falle nur für eine Karte (Stammkarte) der volle Preis, für die übrigen (Nebenkarten) aber nur die Hälfte erhoben wird.

Über die Unterschiede zwischen den gewöhnlichen und den für die Arbeiter festgesetzten Vorzugspreisen geben nachstehende Aufstellungen Auskunft, die sich auf hessische und von hessischen Arbeitern stark benutzte Strecken beziehen.

Die Fahrpreise betragen für:

Strecke	km	Monatskarten	Arbeiterwochen-	Schülerkarten	Einfache Fahrt
		3. Klasse	karten zur täg-	gültig zur Benut-		3. Klasse
		M.	lich einmaligen	zung für 1 Monat	
			Hin- und Rück-	mit Ausnahme	
			fahrt	der Sonntage.	
				3. Klasse	
				M.	
				M.	
Frankfurt (Main) Hauptbahn- hof — Klein-Steinhiem	21,1	13,0	2,60	15,2	0,75
Frankfurt (Main). — Vilbel- Nord	16,1	10,6	2,00	11,6	0,55
Frankfurt (Main) — Langen (Hessen)	13,8	9,2	1,70	10,0	0,45

Die Anzahl der im Jahre 1912 verausgabten Arbeiter-Wochenkarten von und nach sämtlichen Frankfurter Bahnhöfen beträgt:

a) Von Frankfurt (Main) nach Klein-Steinheim und umgekehrt	1226
b) Von Frankfurt (Main) nach Vilbel und umgekehrt	16310
c) Von Frankfurt (Main) nach Langen (Hessen)	26735
Zusammen	44271

Ferner:

Strecke	km	Arbeiterwochenkarte	Fahrkarte 3. Klasse
		M.	M.
Darmstadt Hauptbahnhof—Pfungstadt.	8,6	1,10	0,30
Darmstadt Süd—Pfungstadt	6,6	0,80	0,20
Mainz Hauptbahnhof—Gustavsburg	4,6	0,60	0,15
Mainz Süd-Gustavsburg	2,8	0,30	0,10
Rüsselsheim—Mainz Hauptbahnhof	12,3	1,50	0,40
Rüsselsheim—Mainz Süd	10,5	1,30	0,35
Worms-Bürstadt	10,3	1,20	0,35

Es wurden Arbeiterwochenkarten in 1912 verkauft:

Stationsverbindung		Anzahl der Karten
Von	Nach	
Darmstadt	Pfungstadt	173
Pfungstadt	Darmstadt	14 956
Mainz	Gustavsburg	16 620
Gustavsburg	Mainz	2 396
Mainz	Rüsselsheim	26 487
Rüsselsheim	Mainz	1 010
Worms	Bürstadt	18
Bürstadt	Worms	23 456

Auf den Vorortbahnen in Mainz und Darmstadt gestalten sich die Verhältnisse wie folgt:

a) Darmstädter Vorortbahnen:

1. Arbeiterwochenkarten (berechtigten zur zweimaligen Fahrt am Tage) kosten:

a) Darmstadt-Schloß—Griesheim	1,10 M.
b) Darmstadt-Schloß—Eberstadt (7 km)	1,10 „
c) Darmstadt-Schloß—Arheilgen (4 km)	0,90 „

2. Schülerfahrkarten (berechtigten zur viermaligen Fahrt am Tage) kosten:

a) Darmstadt-Schloß—Griesheim	1,20 M.
b) Darmstadt-Schloß—Eberstadt	1,20 „
c) Darmstadt-Schloß—Arheilgen	0,90 „

3. Normalpreise für eine einfache Fahrt III. Klasse:

a) Darmstadt—Griesheim	0,20 M.
b) Darmstadt—Eberstadt	0,20 „
c) Darmstadt—Arheilgen	0,15 „

4. Im Geschäftsjahr 1912 wurden an Arbeiterfahrkarten ausgegeben für Strecke:

a) Griesheim—Darmstadt	28 769 Stück
b) Eberstadt—Darmstadt	26 178 „
c) Arheilgen—Darmstadt	11 359 „

Sa. 66 306 Stück.

b) Mainzer Vorortbahnen:

Strecke	Schülerkarten		Arbeiterwochenkarten		Einzel- fahr- preis M.	Länge der Strecke km
	Preis M.	Anzahl	Preis M.	Anzahl		
Mainz (Neuer Brunnen)—Gonsenheim (Schule)	0,80	2641	0,80	7 330	0,15	—
Mainz (Fischtor)—Gonsenheim (Schule)	1,00	74	1,00	151	0,20	—
Mainz (Neuer Brunnen)—Finthen	1,20	1296	1,20	15 024	0,25	9
Mainz (Fischtor)—Finthen	1,40	5	1,40	153	0,30	—
Mainz (Neuer Brunnen)—Bretzenheim	0,60	3758	0,60	6 412	0,10	—
Mainz (Fischtor)—Bretzenheim	0,80	31	0,80	486	0,15	—
Mainz (Neuer Brunnen)—Hechtsheim	1,00	2123	1,00	13 546	0,20	9
Mainz (Fischtor)—Hechtsheim	1,20	2	1,20	1 746	0,25	—
Sa.		9930		44 848		

Von der Städtischen Waldbahn in Frankfurt a. M. werden für die in den Vororten wohnenden oder beschäftigten Arbeiter Wochenkarten für

werktäglich zweimalige Fahrt zu ermäßigten Preisen ausgegeben. Diese Karten haben in der III. Wagenklasse aller fahrplanmäßigen Züge Gültigkeit.

Für die rund 7 km lange Strecke Frankfurt a. M.—Süd-Isenburg beträgt der Preis:

- a) für eine Arbeiterwochenkarte 1,25 M.
 b) für eine Schülerkarte für werktäglich zweimalige Fahrt 1,00 „
 c) für eine Schülerkarte für werktäglich viermalige Fahrt 1,25 „
 d) für eine einfache Fahrt III. Klasse 0,25 „

Nach dem hessischen Orte Viernheim gestaltet sich der von Mannheim ausgehende Vorortverkehr wie folgt:

Von Viernheim N. B. nach	Arbeiter- Wochenkarten Stück	Schüler- Stück	Fahrpreis für Arbeiter-Schüler- Wochenkarten				normal	Bemerkungen
			M.		Pf.			
			M.	Pf.	M.	Pf.		
Mannheim—Käfertal N. B. (7 km)	18 503	—	1	—	—	—	20	Arbeiter-Wochenkarte = 6 Tage Gültigkeit (täglich einmal Hin- und Rück- fahrt). Schüler-Wochenkarte nur für Werkstage gültig (tägl. zwei Hin- und Rückfahr- ten).
Wohlgelegen (8 km) . . .	10 151	—	1	30	—	—	25	
Mannheim—Neckarstadt N. B. (10 km)	32 252	1909	1	60	1	60	30	
Sa.	60 906	1909						

Hiernach stellt sich der Fahrpreis für die Arbeiterwochenkarte auf den Staatsbahnen etwas geringer als auf $\frac{1}{3}$ des normalen Fahrpreises, auf den in privater Verwaltung stehenden Vorortbahnen auf $\frac{1}{2}$, teilweise etwas weniger.

Im übrigen geben diese Zahlen ein kleines Bild von dem außerordentlich großen Arbeiterverkehr zwischen Industrie- bz. Wirtschaftszentrum und ländlichen Ortschaften. Von den drei Orten Klein-Steinheim, Vilbel und Langen allein, deren Einwohnerzahl je etwa zwischen 5—7000 schwankt, und deren Entfernung von Frankfurt a. M. 14—21 km beträgt, fahren täglich 8—900 Arbeiter in letztere Stadt. Man kann schon aus dieser einen Tatsache darauf schließen, daß die Masse der aus den zahlreichen um Frankfurt herum belegenen Ortschaften kommenden Arbeiter ein vielfaches dieser Ziffer beträgt.

Auch der Arbeiterverkehr nach Darmstadt und Mainz ist erheblich.

Auf den Darmstädter Vorortbahnen allein wurden 66 306 Arbeiterwochenkarten ausgegeben, was einer Beförderung von mehr als 1300 Personen entspricht, die tagaus tagein die Strecke befahren. Dazu kommt noch der Staatsbahnverkehr auf der 8,6 km langen Strecke Darmstadt—Pfungstadt mit über 15 000 Wochenkarten oder ca. 300 Personen täglich.

Die Mainzer Vorortbahnen wurden 1912 mit 44 848 Wochenkarten befahren, die Staatsbahn von Mainz nach den beiden Orten Gustavsburg und Rüsselsheim mit 19 016 + 27 497, das sind zusammen 91 361 Wochenkarten oder mehr als 1800 Vollpassagiere.

Es kommt hier sowohl wie bei Darmstadt außerdem der große Arbeiterverkehr mit den übrigen in naher oder ferner Nachbarschaft belegenen Orten hinzu.

Bei Mainz tritt der eigenartige Fall ein, daß eine erhebliche Anzahl der in der Großstadt Mainz wohnenden Arbeiter in den genannten beiden Vororten, die über starke und gut gehende Industrie verfügen, ihrer Beschäftigung nachgehen. Zum Teil sind es Söhne oder Töchter, die bei ihren in Mainz wohnenden Eltern Unterkunft haben, zum Teil aber auch Familienväter, die entweder

nicht gern aus der Vaterstadt ziehen möchten oder in den beiden Orten Wohnung gar nicht bekommen würden, weil in beiden Wohnungsmangel herrscht.

Nicht selten bildet sich eine große wirtschaftliche Abhängigkeit des Landesortes von dem Zentralpunkte heraus. Es zeigt sich dies z. B. bei Bürstadt mit etwa 6000 Einwohnern, von denen allein 450—500 in Worms arbeiten, und zwischen dem Industriebezirk Mannheim und dem etwa 10000 Einwohner zählenden Viernheim, das täglich jahraus jahrein mehr als 1200 Arbeiter in jenen Bezirk entsendet.

Es fragt sich, ob es für die Arbeiter unter Berücksichtigung der Wohnungskosten vorteilhaft ist, in den ländlichen Ortschaften zu wohnen. Zur Beantwortung der Frage seien einige Orte herausgegriffen, zunächst das zuletzt genannte Viernheim. Dortselbst kostet eine aus drei Räumen (einschl. Küche) bestehende Wohnung im Durchschnitt pro Jahr 168 M. Die Arbeiterwochenkarte kostet von Viernheim nach Mannheim—Neckarstadt (der Hauptstation, bis zu der die Arbeiter fahren) 1,60 M. Es sind also an Fahrkosten auszugeben $1,60 \times 52 = 83,20$ M. Die Ausgabe für Wohnung und Fahrkosten stellt sich also zusammen auf 251,20 M. Für diese Summe ist eine wirklich gute Wohnung von drei Räumen (einschl. Küche) in Mannheim nicht zu haben.

In Finthen kostet eine Wohnung von dieser Größe 234 M., die Wochenkarte Mainz—Finthen (längste Strecke) 1,40 M. Das sind im Jahr 72,80 M. Die Ausgabe für Wohnung und Fahrt stellt sich also zusammen auf 306,80 M., während eine Wohnung gleicher Größe in Mainz allerdings nur wenig mehr kostet, nämlich 316,80 M. im Durchschnitt.

Die Wohnung von drei Räumen (einschl. Küche) kostet in Vilbel 180 M., die Wochenkarte Frankfurt—Vilbel 2 M., mithin Fahrkosten pro Jahr 104 M. Für den Gesamtbetrag von 284 M. ist in Frankfurt eine gleich große Wohnung nicht entfernt zu haben, sie dürfte mindestens die Hälfte mehr kosten.

Weniger günstig liegen die Verhältnisse mit Bezug auf Langen, wo eine Wohnung von der angegebenen Größe 360 M. kostet. Die Arbeiterwochenkarte auf der Strecke Langen—Frankfurt kostet 1,70 M. = pro Jahr 88,40 M. Die Gesamtausgabe stellt sich also auf 448,40 M. Die Wohnung dürfte in Frankfurt nicht viel mehr kosten.

Bei den Darmstädter Vororten liegen die Verhältnisse besonders günstig hinsichtlich Eberstadts, wo die Dreiraumwohnung 175 M. pro Jahr kostet. Der Preis der Arbeiterwochenkarte stellt sich auf 1,10 M., mithin pro Jahr auf 57,20 M. Der Gesamtausgabe von 232,20 M. steht eine Wohnungsmiete von jährlich 300 M. für eine Wohnung der bezeichneten Größe gegenüber.

Aus diesen Vergleichen geht jedenfalls hervor, daß der Arbeiter in der Regel in den ländlichen Orten selbst dann noch billiger wohnt, wenn man der Ausgabe für die Wohnung noch die Transportkosten hinzurechnet. Dabei wohnt er in dem kleinen Orte hygienisch fast stets besser als in der Großstadt. Sehr häufig ist er aber Besitzer eines kleinen Eigentums mit Garten, und daß alsdann seine Lage nicht nur hinsichtlich der Wohnung, sondern auch in wirtschaftlicher und sozialer Beziehung erheblich besser ist als die seines Kollegen in der Großstadt, ist bereits an anderer Stelle näher erläutert worden.

Fahrzeiten.

Ebenso wichtig ist die Festsetzung günstiger Fahrzeiten in der Weise, daß die Leute rechtzeitig an der Arbeitsstelle eintreffen können, ohne daß sie genötigt sind, lange Zeit vor Beginn der Arbeit an Ort und Stelle zu sein.

In dieser Beziehung haben die Eisenbahnverwaltungen bisher schon genügend Vorsorge getroffen und etwaige Wünsche werden — wenn irgend möglich — gern berücksichtigt.

E. Umfang des Personenverkehrs.

Welche ungeheueren Dimensionen in Deutschland der Eisenbahnverkehr angenommen hat, lehren folgende Zahlen:

Personenverkehr auf vollspurigen Eisenbahnen.

(Einschließlich der Fahrten auf Rückfahrkarten, Rundreiseheften und Zeitkarten sowie in bestellten Sonderzügen).

Rechnungs- jahr	Es betrug für die												
	Gesamtbeförderung			I. Klasse		II. Klasse		III. Klasse		IV. Klasse		Militär- beförderung	
	Die Zahl der Per- sonen	Die Zahl der Per- sonen- kilometer	Die Ein- nahme	Die Zahl der Per- sonen- kilo- meter	Die Ein- nahme	Die Zahl der Per- sonen- kilo- meter	Die Ein- nahme	Die Zahl der Per- sonen- kilometer	Die Ein- nahme	Die Zahl der Per- sonen- kilometer	Die Ein- nahme	Die Zahl der Per- sonen- kilo- meter	Die Ein- nahme
	in Millionen	Mill. M.	in Mill.	in Mill.	Mill. M.	in Mill.	Mill. M.	in Mill.	Mill. M.	in Mill.	Mill. M.	in Mill.	Mill. M.
1902	891	21 104	554,7	317	23,3	2695	120,6	10011	267,6	7049	133,0	1032	10,2
1903	958	22 508	589,0	328	24,0	2818	125,3	10 526	281,8	7739	147,0	1097	10,9
1904	1030	23 835	616,6	337	24,3	2924	128,0	11 319	300,6	8 151	152,7	1104	11,0
1905	1116	25 632	660,9	370	26,9	3121	136,3	12 270	324,0	8 732	162,3	1139	11,4
1906	1209	27 732	709,0	371	27,1	3253	142,2	13 136	348,0	9 704	178,9	1268	12,8
1907	1295	29 647	718,1	326	24,6	3163	132,6	11 808	305,6	13 060	242,4	1290	12,9
1908	1362	30 972	742,1	313	23,4	3191	132,3	11 985	309,3	14 111	263,4	1372	13,7
1909	1470	33 663	793,1	312	23,3	3420	138,8	12 998	329,8	15 445	286,3	1488	14,9
1910	1541	35 419	835,0	334	25,1	3624	146,1	13 866	350,4	16 182	299,3	1413	14,1
1911	1643	37 855	888,7	351	26,3	3775	151,7	15 119	381,7	17 101	313,8	1509	15,2

Der Personenverkehr ist demnach also in rapidem Steigen begriffen, er hat sich in den zehn Jahren von 1902—1911 nahezu verdoppelt, eilt also der Bevölkerungszunahme weit voraus.

Am stärksten wird seit 1907 die IV. Klasse benutzt. Der Umschwung von 1906 auf 1907 ist geradezu auffällig. Er hängt wahrscheinlich mit den Änderungen in den Tarifen zusammen, die eine Erhöhung des Fahrgeldes in den drei höheren Wagenklassen zur Folge hatten. Demgemäß zeigte sich in diesen beiden Jahren auch eine Stockung in der Erhöhung der Eisenbahneinnahmen. Denn obwohl die Zunahme der Personenbeförderung 1907 im Verhältnis gleich hoch war als in den vorhergehenden Jahren, stiegen die Einnahmen in einem viel geringeren Maße, eben weil das reisende Publikum sozusagen eine Massenabwanderung in die billige IV. Klasse vornahm.

In den folgenden Jahren hat sich der Ausfall des Jahres 1907 allerdings wieder ausgeglichen. Ob aber mit der Tarifreform nun überhaupt eine Erhöhung der Eisenbahneinnahmen erzielt worden ist, darf einigermaßen bezweifelt werden. Der Haupterfolg dürfte eben doch wohl in einer Verschlechterung der Fahrgelegenheit zu finden sein, die mit der Reform gewiß nicht beabsichtigt war.

IX. Abschnitt.

Förderung der inneren Kolonisation.

A. Allgemeines.

Die Frage der Förderung der inneren Kolonisation steht — wie im vorigen Abschnitt angedeutet — mit der Wohnungsreform in sehr engem Zusammenhange. Diese Beziehungen bestehen nicht nur im Hinblick auf Vororte oder

weiter abgelegene Nachbarorte der Wirtschafts- und Industriezentren, sondern in Rücksicht auf das Problem der ländlichen Besiedlung überhaupt. Die in letzterer Frage bestehenden Lücken und Mißstände sind offensichtlich geeignet, die noch immer anhaltende starke Landflucht fördernd zu beeinflussen. Landflucht bedeutet aber Belastung der Städte und des Wohnungswesens in diesen. Vom Standpunkte des letzteren aus bildet sie also ebenfalls einen nicht zu unterschätzenden Faktor.

Die Ursachen der Landflucht liegen auf wirtschaftlichem Gebiete und die Frage der Regelung des Wohnungswesens hat an sich keinen Einfluß auf diese Dinge. Aber darum handelt es sich auch nicht. Es kommt vielmehr darauf an, die wirtschaftlichen Momente so zu gestalten, daß die Landbewohner Anreiz finden, auf ihrer Scholle zu bleiben und dabei spielt zwar nicht die Wohnungsfrage in engerem Sinne, wohl aber die Behausungsfrage im weiteren Sinne eine wichtige Rolle. Hierunter ist zu verstehen die Schaffung einer eigenen Heimstätte auf dem Lande und die Vorsorge, daß diese auch der Familie möglichst lange erhalten bleibt.

Die innere Kolonisation ist unter diesem Gesichtswinkel auch als eine Teilfrage der städtischen und ländlichen Wohnungsfrage anzusehen und keinesfalls können die Bestrebungen zur Regelung des Wohnungswesens an ihr vorübergehen.

Neben diesem engeren Gesichtspunkte spielen hier aber auch noch andere Dinge von nicht zu unterschätzender Bedeutung hinein.

Auf dem Lande kann sich der Arbeiter noch ein kleines Anwesen zu Eigentum erwerben, seine ganze soziale Stellung wird dadurch wesentlich gehoben, das Wohlergehen seiner Familie gefestigt und gefördert. Es werden dadurch große ethische Werte geschaffen. Aber neben diesen Vorteilen sozialer und ethischer Natur kommen noch in Betracht diejenigen wirtschaftlicher Art. Es ist das eine Sache kühler Berechnung. Der Mann erwirbt sich — wenn es ihm ermöglicht wird, die Hausbaukosten im regelrechten Tilgungsverfahren abzutragen — mit der Zeit ein kleines Vermögen, ohne daß ihm daraus unerschwingliche Lasten erwachsen. Er hat ein Häuschen, ein Stück Garten dabei und wird sich in der Regel auch etwas Vieh halten. Frau oder Kinder sind in der Lage, die Arbeiten, die das Hauswesen erfordert, zu leisten und können damit ihre Arbeitskraft nutzbringend verwerten. Ein solcher Mann wird von den wirtschaftlichen Schwankungen bei weitem nicht in gleichem Maße getroffen, wie der städtische Arbeiter, der nur auf seiner Hände Arbeit angewiesen ist. Und dieser Vorteil, den der auf dem Lande angesiedelte Arbeiter hat, wird für den städtischen Arbeiter nicht entfernt aufgewogen durch die besten Wohlfahrtseinrichtungen, die eine Stadt zu treffen vermag.

Man muß nur viel Gelegenheit haben, mit den Leuten zusammenzukommen, sich mit ihnen zu unterhalten über die Dinge des Lebens. Ihre wirtschaftliche Lage, das Wohlergehen der Ihrigen ist immer der Hauptgedanke. Es steckt — wie das ja auch nicht anders sein kann — in der Arbeiterschaft eine unerschöpfliche Menge ethischer Werte, die aber freilich im harten Kampfe ums Dasein vielfach ungehoben bleiben oder gar versinken. Die feinen Unterschiede in der Anschauung und Denkweise treten plastisch hervor auf der Grundlage wirtschaftlicher Momente. Mag das Materielle für das Wohlergehen des Menschen, für sein Denken und Fühlen auch nicht die Hauptsache sein, so ist es ohne weiteres klar, daß es jedenfalls hierauf von großem Einfluß ist. und daß man von einem Menschen ohne jeden Besitz gar nicht erwarten kann, daß er neben dem Gedanken an die Fristung seiner kümmerlichen Existenz auch noch Sinn hat für weiterabliegende Dinge des menschlichen Daseins.

Es handelt sich bei der Frage der inneren Kolonisation im hier verstandenen Sinne nicht um die Gesetzgebung, die die Ansiedlung in den Provinzen Posen und Westpreußen besonders regelt. Zwar dient sie auch der inneren Kolonisation, doch hat sie in erster Linie politische Bedeutung, da die zu diesen Zwecken bereitgestellten Fonds „zur Stärkung des deutschen Elements in den Provinzen Westpreußen und Posen gegen polonisierende Bestrebungen“ dienen sollen.

Allerdings wird die innere Kolonisation in den ostelbischen Provinzen gegenwärtig nicht mehr lediglich nach politischen Motiven betrieben, es gewinnt vielmehr auch das wirtschaftliche Moment an Bedeutung, namentlich bei den verschiedenen Ansiedlungsgesellschaften, die inzwischen entstanden sind und bei denen sich auch der preußische Staat mit erheblichen Kapitalien beteiligt. Es seien u. a. genannt die Landgesellschaft „Eigene Scholle“ in Frankfurt a. O., die preußische Landgesellschaft und die pommersche Ansiedlungsbank.

B. Schwierigkeiten der ländlichen Besiedelung.

Einer Besiedlung des Landes in der hier vorgeschlagenen Weise stehen allerdings gewisse Hindernisse entgegen, die auf dem Gebiete der allgemeinen Verwaltung und der Steuern liegen. Mit Recht wehren sich die Nachbargemeinden der Industriestädte dagegen, daß ihnen von letzteren die wenig steuerkräftigen Elemente zugewiesen werden, während die in den gewerblichen Betrieben und deren Inhabern beruhende große Steuerkraft der Stadt verbleiben. Aus dem Zuzug größerer Massen Arbeiter erwachsen der Gemeinde zunächst erhebliche allgemeine Lasten für die Verwaltung, ferner sind aber in der Regel große Aufwendungen für Schulzwecke notwendig.

Alle kleinen Gemeinden, deren finanzielle Leistungsfähigkeit zumeist recht gering ist und die durch den Zuzug von Arbeiterbevölkerung nicht sehr erhöht wird, seufzen unter den großen Schullasten. Die Erbauung eines vier- oder sechsklassigen Schulhauses macht häufig eine bedeutende Erhöhung der Steuern notwendig. Die Gemeinden riskieren dabei, daß die noch ansässigen steuerkräftigen Personen auch wegziehen. In vielen kleinen Dorfgemeinden ist der Steuerausschlag schon überaus hoch und eine weitere Steigerung überhaupt nicht denkbar.

Hier muß zunächst ein Ausgleich geschaffen werden. Wenn nun auch z. B. in Preußen die Städte in gewissen Fällen zu den Lasten, die sie den benachbarten Gemeinden verursachen, herangezogen werden können, so ist dies doch immer nur mit einigen Schwierigkeiten und in nicht genügendem Umfange zu erreichen. Es wäre notwendig, den Gemeinden wenigstens die Schullasten abzunehmen oder dieselben so zu verteilen, daß die den Gemeinden verbleibende Last erträglich ist. So lange hierin gründlicher Wandel nicht geschaffen ist, werden die in der Nachbarschaft der Industriestädte gelegenen Gemeinden — und auf diese kommt es bei der kolonisationspolitischen Dezentralisation der Bevölkerung ja allein an — alles tun, um den Zuzug von Arbeiterbevölkerung fernzuhalten, und man muß gerechterweise zugeben, daß dieses Verfahren begründet ist.

Der weitere Einwand, daß derartige Zuzug auch die Armenlasten steigere, ist dagegen nicht gerechtfertigt. Jedenfalls werden Leute, die ein kleines Anwesen besitzen — und um solche handelt es sich ja bei der inneren Ansiedlung allein — nur höchst selten soweit in Vermögensverfall geraten, daß sie Armenunterstützung in Anspruch nehmen müssen. Die wenigen Fälle, in denen es hierzu kommt, wiegen den großen Vorteil der Selbsthaftmachung einer größeren Anzahl Familien nicht auf. Es ist darauf zu verweisen, daß durch den Zuzug die Konsumfähigkeit am Orte wesentlich erhöht wird, wovon die Geschäftsleute

den Vorteil haben, so daß schon eine etwaige Vermehrung der Armenlasten mit in Kauf genommen werden kann.

In dem preußischen Gesetz vom 10. August 1904, betr. die Gründung neuer Ansiedlungen in den Provinzen Ostpreußen, Westpreußen, Brandenburg, Pommern, Posen, Schlesien, Sachsen und Westfalen wird die Ansiedlung an eine große Anzahl außerordentlich erschwerender Bedingungen geknüpft, wobei Erwägungen, wie sie oben angestellt wurden, mitbestimmend gewesen sein dürften. Mit Recht hat deshalb Justizrat BAUMERT auf dem Internationalen Hausbesitzerkongreß erklärt, daß das Gesetz eigentlich ein solches gegen die ländliche Siedlung sei. Das Gesetz zählt in der Tat nur alle erdenklichen Möglichkeiten einer Belastung der Ansiedlung und deren Versagung auf. Es können danach sogar Sicherheiten zu hohen Beträgen verlangt werden, die natürlich die Ansiedlung so gut wie völlig ausschließen. Mit Ausnahme derjenigen Bestimmungen, die über die Versagung der Genehmigung zur Ansiedlung und über die zu leistenden Sicherheiten handeln, sind insbesondere folgende Bestimmungen des Gesetzes bemerkenswert:

§ 13. Wer außerhalb einer im Zusammenhange gebauten Ortschaft ein Wohnhaus errichten oder ein vorhandenes Gebäude zum Wohnhaus einrichten will, bedarf einer vom Kreisausschuß, in Stadtkreisen von der Ortspolizeibehörde zu erteilenden Ansiedlungsgenehmigung. Vor deren Aushändigung darf die polizeiliche Bauerlaubnis nicht erteilt werden.

§ 20. Wer vor Erteilung der Ansiedlungsgenehmigung mit einer Ansiedlung beginnt, wird mit Geldstrafe bis 150 M. oder Haft bestraft. Auch kann die Ortspolizeibehörde die Weiterführung der Ansiedlung verhindern und die Wegschaffung der errichteten Anlagen anordnen.

Artikel III. Auf Ansiedlungen, die durch Rentengutsbildung unter Vermittlung der Generalkommission nach dem Gesetze, betreffend die Beförderung der Errichtung von Rentengütern, vom 7. Juli 1891 (Gesetz-Samml. S. 279) entstehen, finden die §§ 13—16, 17b, 19, 20 in der durch Art. I vorgeschriebenen Fassung mit der Maßgabe Anwendung, daß Genehmigungsbehörde die Generalkommission ist.

§ 17. Die beteiligten Gemeinde- (Guts-) Vorsteher und die Vorstände der beteiligten Kirchen- und Schulgemeinden (Schulverbände, Schulsozialitäten usw.) sind von dem Antrage mit dem Eröffnen in Kenntnis zu setzen, daß sie, falls infolge der Ansiedlung eine Änderung oder Neuordnung der Gemeinde-, Kirchen- oder Schulverhältnisse erforderlich werden sollte, binnen einer Ausschußfrist von 21 Tagen bei der Genehmigungsbehörde die Festsetzung besonderer Leistungen des Antragstellers für den Zweck dieser Änderung oder Neuordnung beantragen können.

Die Genehmigungsbehörde hat das Ergebnis der Bekanntmachung dem Kreisausschuß, in Stadtkreisen der Ortspolizeibehörde unter Beifügung der Akten mitzuteilen.

Erachtet der Kreisausschuß oder die Ortspolizeibehörde eine solche Leistung für erforderlich, so haben sie diese in einem Bescheide festzusetzen oder ihre Festsetzung einem weiteren Bescheide vorzubehalten. Sie sind hierbei an die etwa gestellten Anträge nicht gebunden.

Gegen den Bescheid steht dem Antragsteller innerhalb zwei Wochen nur die Beschwerde an den Bezirksausschuß und gegen dessen Bescheid innerhalb gleicher Frist die weitere Beschwerde an den Provinzialrat offen.

Aus Gründen des öffentlichen Interesses ist auch dem Vorsitzenden des Kreisausschusses die Beschwerde gegeben, wenn er die Festsetzung für unzureichend hält oder, wenn eine Leistung nicht für erforderlich erachtet worden ist.

Die Generalkommission kann die Ansiedlungsgenehmigung von dem Nachweise, daß die Leistung erfüllt ist, oder von der Bestellung einer Sicherheit, die für die Erfüllung haftet, abhängig machen. Macht der Antragsteller von der Ansiedlungsgenehmigung Gebrauch, so ist er zu der Leistung verpflichtet.

Von der in § 17 erteilten Ermächtigung machen die Gemeinden und Kreise durch Festsetzung hoher Ansiedlungsgebühren ausgiebigen Gebrauch. Nach einer Mitteilung des Geschäftsführers des Westfälischen Vereins zur Förderung des Kleinwohnungswesens ist kürzlich sogar ein Kreisausschuß dazu übergegangen, für den ganzen Kreis einheitliche Grundsätze für die Erhebung

von Ansiedlungsgebühren aufzustellen, die bei praktischer Durchführung die Ansiedlung so gut wie unmöglich machen würden.

Wohin eine Festsetzung übermäßig hoher Ansiedlungsgebühren führen kann, zeigt nach den Mitteilungen des genannten Vereins am besten der Fall, in dem die Vertretung einer Landgemeinde außerordentlich hohe Ansiedlungsgebühren durchzusetzen suchte, und zwar:

a) für ein Wohnhaus bis zu 120 qm Grundfläche, 1 Stock hoch	400 M.
mit ausgebautem Dachgeschoß	600 „
b) für ein Wohnhaus über 120 qm Grundfläche, 1 Stock hoch	800 „
mit ausgebautem Dachgeschoß	1200 „

Diese Sätze würden das Gelände pro Quadratmeter bis zu 1 M. verteuern, sie stellen eine fast unerschwingliche Höhe dar, um so mehr, wenn man bedenkt, daß die betr. Landgemeinde Schulen nicht besitzt und laut Vertrag in den nächsten 15 Jahren auch nicht errichten wird.

C. Die Bildung von Rentengütern in Preußen.

In erster Linie kommt für die ländliche Besiedlung die Bildung von Rentengütern auf Grund der preußischen Rentengutsgesetze von 1890 und 1891 in Frage, eine Gesetzgebung, die man in anderen deutschen Bundesstaaten, insbesondere in den süddeutschen, kaum kennt.

Nach den ursprünglichen Ausführungsbestimmungen zu dem Gesetze vom 7. Juli 1891 — betr. die Förderung der Errichtung von Rentengütern —, wonach die Größe eines Rentenguts mindestens 1 ha betragen sollte, war die Ansetzung von Arbeiterfamilien, insbesondere von Industriearbeitern überhaupt allerdings so gut wie ausgeschlossen. Es ist deshalb sehr zu begrüßen, daß durch Erlaß des Ministers für Landwirtschaft, Domänen und Forsten und des Finanzministers vom 8. Januar 1907 die Errichtung sog. Rentengüter kleinsten Umfangs zugelassen worden ist. Nach dem Erlasse haben es die Minister für zulässig erachtet, daß solche Güter bis zu einer Mindestgröße von 12,50 a gebildet werden können. Damit ist auch Industriearbeitern die Erwerbung eines Rentengutes als Heimstätte ermöglicht worden.

Die Vorteile der Rentenguttbildung liegen zunächst in der Billigkeit des Verfahrens, weil die gesamten Nebenarbeiten, wie Aufteilung, Vermessung usw. von den Auseinandersetzungsbehörden fast kostenlos ausgeführt werden, ferner darin, daß die Finanzierung bis zu 75% der Wertgrenze durch 3½proz. Rentenbriefe erfolgt. Allerdings hat den beim Verkauf dieser Papiere entstehenden Kursverlust, der insbesondere in Zeiten der Geldknappheit ganz bedeutend ist, der Rentengutsnehmer zu tragen. Die Tilgungsquote beträgt ½%.

Rentengutsausgeber soll nach dem bezeichneten Ministerialerlaß in der Regel ein Kommunalverband, eine Genossenschaft oder ein gemeinnütziger Verein sein, er soll — um ihn noch für längere Zeit an dem Rentengut zu interessieren — entweder eine für längere Zeit unkündbare Privatrente der Resthypothek auf der Stelle belassen, oder eine mindestens 10—15 jährige Garantie für die Rentenzahlungen leisten. Den verbleibenden Rest des Kaufwertes hat der Rentengutsnehmer anzuzahlen.

Gleichzeitig ist Vorsorge zu treffen, daß die Eigenschaft und der Zweck des Rentenguts als ländliche Arbeiterheimstätte durch spekulative Ausbeutung nicht beeinträchtigt wird, eine Gefahr, die in der Nähe schnell wachsender Industrieorte häufiger zu besorgen sein dürfte. Der Rentengutserwerber hat sich deshalb gewissen Verfügungsbeschränkungen zu unterwerfen.

Es sind dies:

1. Die Untersagung der Teilung des Rentenguts oder seiner Vereinigung mit anderen Grundstücken;
2. die Verpflichtung zur ordnungsmäßigen Erhaltung und Versicherung der Gebäude;
3. die Verpflichtung zur Einholung der Genehmigung der Zusammenlegungsbehörde (Generalkommission) zu einer Veräußerung des Grundstücks;
4. das Verbot des Betriebs eines Schankgewerbes auf dem Grundstück;
5. die Innehaltung gewisser Bestimmungen über die bauliche Benutzung des Grundstücks.

Die letzteren bestehen namentlich darin, daß

- a) auf jedem Rentengut eine Fläche von mindestens 90%, bei Eckgrundstücken von 85% des ganzen Grundstücks unbebaut bleiben muß;
- b) jedes Rentengut nur mit einem Wohnhause und den etwa nötigen Wirtschaftsgebäuden besetzt sein darf. Das Wohnhaus muß ein Einfamilienhaus sein;
- c) die Wohnhäuser nicht mehr als zwei Geschosse haben dürfen.

Eine weitere Fortbildung der Rentengutsgesetzgebung wäre zur Förderung des Kleinhauses und der Ansiedlung von gewerblichen Arbeitern auf dem Lande sehr erwünscht. Die jetzt zugelassene Mindestfläche von 12,5 a ist für diese Leute vielfach zu groß, sie sind nicht in der Lage, sie mit ihren Familienangehörigen allein zu bearbeiten, eine Herabsetzung auf die Hälfte dürfte ungefähr das Richtige treffen.

Auch die gegenwärtige Form der Beleihung hat Mängel. Einerseits ist der Kursverlust der $3\frac{1}{2}$ proz. Pfandbriefe zu groß, er beträgt, nach den Feststellungen des Westfälischen Kleinwohnungsvereins 10—12% und kann bei dieser Höhe auch durch den geringen Zinsfuß nicht ausgeglichen werden, andererseits ist es ein Erschwernis, daß die Beleihung nur bis zu 75% erfolgt und der Rentengutsausgeber Bürgschaft leisten muß. Es wäre eine Beleihung bis zu 90% zu empfehlen. Letzteres ist inzwischen von der preußischen Regierung bei Bereitstellung weiterer 25 Mill. M. für die innere Kolonisation bewilligt worden.

Bis zum 31. Juli 1912 waren nach den Mitteilungen des genannten Vereins in der Provinz Westfalen bereits 298 Rentengüter kleinsten Umfanges ausgegeben worden, ihre Zahl würde bei Beseitigung jener Hindernisse bald erheblich steigen.

D. Die ländliche Besiedlung in Oldenburg.

Die für die Staatliche Kreditanstalt des Herzogtums Oldenburg geltenden Vorschriften sind gleichfalls geeignet, die Siedlung erheblich zu fördern. Durch einen Nachtrag vom 16. April 1908 zu dem Gesetze vom 10. Februar 1906, durch welches die Kreditanstalt errichtet wurde, ist diese ermächtigt, in einzelnen Fällen, namentlich bei Darlehen zur Förderung der ländlichen Ansiedlung und zur Herstellung von Kleinwohnungen, anstatt der sonst nur zulässigen Beleihung bis zur Hälfte eine solche bis zu $\frac{3}{4}$ des Kapitalwertes der Grundstücke eintreten zu lassen. Die Kreditanstalt macht von dieser Ermächtigung sehr umfangreichen Gebrauch. Außerdem gewährt der Staat aus laufenden Mitteln bei Kolonistenhypotheken und Kleinwohnungsdarlehen Zinsbeihilfen im Höchstbetrage von 1%. Das gleiche geschieht von seiten der Eisenbahnbetriebskasse zugunsten von Eisenbahnbediensteten. Bis Ende 1912 waren

1071 Anwesen mit Kleinwohnungen im Gesamtwerte von 7 247 551,20 M. mit 4 660 816,17 M. beliehen. Die Beleihungsgrenze von 50% wurde um 1 297 709,30 M. überschritten, im Durchschnitt für jede Wohnung um 1211,68 M. An 367 Kolonisten wurden unter Bürgerschaft des Landeskulturfonds Hausdarlehen im durchschnittlichen Betrage von 3918,69 M. und an 284 Kolonisten Meliorationsdarlehen von durchschnittlich 1363,61 M. ausgegeben. Aus den obenbezeichneten Staatsmitteln sind im ganzen Zinsbeihilfen im Betrage von 0,2—1% für 681 Kolonistenhypotheken und für 427 Kleinwohnungsdarlehen bewilligt. In 1912 stellte sich die Ausgabe hierfür auf 28 239,77 M. Zuschüsse gleicher Art sind aus der Eisenbahnbetriebskasse und der Kasse der Strafanstalten in Vechta in 86 Fällen zum Gesamtbetrage von 3186,69 M. gewährt.

E. Sonstige Möglichkeiten zur Förderung der ländlichen Ansiedlung.

Neben den direkt auf die Ansetzung von Familien auf dem Lande abzielenden Einrichtungen gibt es noch einige Fragen, die auf die innere Kolonisation oder die Ansiedlung auf dem Lande von Einfluß sein können, es sind dies das Heimstättenrecht, die Frage des Erbbaues, das Wiederkaufsrecht und die Gartensiedlung. Zwar sind dies keine spezifischen Fragen der ländlichen Siedlung, vielmehr haben sie auch für das städtische Wohnungswesen erhebliche Bedeutung, bei den vielfachen Wechselbeziehungen zwischen der ländlichen und der städtischen Wohnweise und da ja auch gerade die bezeichneten Fragen auf diese Beziehungen von wesentlichem Einfluß sind, scheint es jedoch sachlich richtig und innerlich gerechtfertigt, sie in diesem Zusammenhange zu erörtern.

1. Die Heimstätte.

Der Wunsch nach Erlangung einer gegen die Wechselfälle des Lebens gesicherten Heimstätte ist uralte. Ebenso sind die Bestrebungen, eine solche Sicherung gesetzlich zu schaffen, schon älteren Datums und sie haben bisher ihre Verwirklichung in der Hauptsache in adligem Besitz gefunden, durch Gründung von Stammgütern und Fideikommissen. Beide knüpfen an mittelalterliche Rechtsinstitutionen an. Die Hausgesetze des hohen Adels sehen unter Anlehnung an die alten Rechtsprinzipien als Träger des Hausgutes das vom Mannesstamm dargestellte Haus an, die Verfügung über die Substanz des Hausgutes ist der Gesamtheit der Agnaten vorbehalten, sie haben ein Stimmrecht in Hausangelegenheiten und ein Recht auf den Mitgenuß der Früchte des Hausgutes. Der niedere Adel folgte dem Vorgehen des hohen Adels nur zögernd.

Die zum Fideikommiß erklärten Landgüter müssen in Preußen einen schuldenfreien Reinertrag von 7500 M. haben, auch Geldfideikommissen von mindestens 30 000 M. Kapital sind zugelassen.

In Preußen gab es Ende 1903 nach amtlicher Erhebung 1152 Fideikommissen in der Hand von 1034 Besitzern. Die gebundene Fläche umfaßte Ende 1904: 2,23 Mill. ha oder 6,4% der Gesamtfläche des Staates. 46,4% des Fideikommißlandes besteht aus Wald. Der Hauptteil der Fideikommißflächen entfällt auf eigentliche Latifundien: 45,3% der Fläche gehören zu 86 Fideikommissen von mehr als 5000 ha; 198 weitere Fideikommissen von 2—5000 ha umfassen 27,1%, 243 Besitzungen von 1000—2000 ha 15,8% der Fideikommißfläche. Nur 11,8% verbleiben für die kleineren Fideikommißgüter.

Das Wachstum der Fideikommissen hat sich in neuerer Zeit stark beschleunigt, sie beschränken sich nicht mehr auf ländlichen Besitz, sondern greifen auch auf andere Objekte, wie industrielle Anlagen, über.

Was durch die Fideikommissie im großen, sollte auch für den Kleinbesitz im kleinen geschaffen werden. Freilich sind hier die Verhältnisse außerordentlich viel schwieriger und vielgestaltiger, so daß es nicht leicht sein wird, geeignete Rechtsgrundlagen zu schaffen.

Der gebundene Kleinbesitz, die „Heimstätte“, ist zweifellos in wirtschaftlicher und sozialer Beziehung von nicht zu unterschätzender Bedeutung. Es gibt viele Tausende Familien, die durch widrige Umstände oder durch schlechte persönliche Eigenschaften des Familienoberhauptes um Haus und Hof gekommen sind und schließlich im Armenhause ein letztes Unterkommen gefunden haben. Nicht minder groß ist die Zahl derjenigen Familien, in denen man vielleicht eines augenblicklichen Vorteils willen oder auch um trügerischen Lockungen nachzugehen, Haus und Hof veräußert hat, um in die Stadt zu ziehen. Zu spät hat man eingesehen, daß sich die Hoffnungen nicht erfüllten, der ehemalige Besitz ist unwiderruflich verloren und der daraus erzielte Erlös schmilzt in der Stadt bald zusammen.

Es ist die Frage, ob nicht auch in Deutschland ein in gewissem Maße gebundener Kleinbesitz geschaffen werden könnte, der der Familie dauernd ein Existenzminimum sicherte und der sie vor den Zufälligkeiten des Lebens oder vor Leichtsinns einzelner Familienmitglieder in gewissem Umfange schützte. Die Frage des Heimstättenrechtes ist auf dem 1912 in Berlin abgehaltenen II. Internationalen Hausbesitzerkongreß behandelt worden und die Hausbesitzerorganisationen haben sich damit ein großes Verdienst erworben.

Der Rechtsbegriff „Heimstätte“ stammt allerdings aus Nordamerika. Er bezeichnet dort 1. diejenigen Grundstücke, welche den Ansiedlern aus dem noch unbesetzten öffentlichen Landgebiete der Union in beschränktem Umfange (160 acres) unentgeltlich unter der Bedingung überlassen werden, daß der Anwärter diese Heimstätte wenigstens 5 Jahre lang bewohnt und bewirtschaftet. Das auf Grund des Bundesheimstättengesetzes vom Jahre 1862 erworbene Land haftet in keiner Weise für Schulden, welche vor der Ausstellung des Eigentumstitels kontrahiert worden sind.

Heimstätten sind 2. solche Grundbesitzungen — einerlei, ob neu besiedelt oder nicht —, welche in gewissen Grenzen der Zwangsvollstreckung kraft gesetzlicher Bestimmungen entzogen sind.

Derartige „Exemptions“- oder Heimstättengesetze sind in den meisten Einzelstaaten der Union und in einigen kanadischen Provinzen nach dem Vorgehen des Staates Texas (1839) erlassen worden.

Freilich war und sind in Amerika die Voraussetzungen für derartige Einrichtungen in viel höherem Maße gegeben, als bei uns. Amerika mit seinen ungeheueren Landflächen, die noch der Urbarmachung und Besiedlung harren, konnte zum Zwecke der Beschaffung und Sicherung von Heimstätten Land in Hülle und Fülle bereitstellen, sein Wert war ein außerordentlich geringer, er wurde erst durch die Ansetzung der Ansiedlerfamilien einigermaßen gehoben und der Staat hatte ein Interesse daran, daß die so geschaffenen Werte dauernd erhalten blieben. Eine ausreichende Sicherheit bestand in dieser Beziehung aber nur durch Schutz der Familien in ihrem Besitz.

Etwas Ähnliches wie die Heimstätte auf ländlichem Gebiete ist das Höferecht, wie es zuerst in Hannover eingeführt und alsdann auf andere Provinzen ausgedehnt wurde. Die grundlegenden Bestimmungen dieses Gesetzes sind in Anlage II abgedruckt. Danach kann der Eigentümer eines Bauerngutes bestimmen, daß letzteres nur ein Kind allein erbt (Anerbe), die anderen Kinder haben keinen Anspruch auf das Gut, insbesondere nicht auf dessen Teilung. Das bedeutet natürlich eine starke Herabminderung der Erbansprüche der übrigen Kinder.

Einen bemerkenswerten Erfolg hat das Gesetz nicht gehabt.

Die mehreremal im Reichstag gegebenen Anregungen zum Erlaß eines Heimstättengesetzes haben dort zwar Annahme gefunden, indessen ist ihnen eine weitere Folge nicht gegeben worden. Der von dem Führer der Bewegung, Kammerherrn VON RIEPENHAUSEN, ausgearbeitete Gesetzentwurf, der in etwas anderer Fassung auch dem Reichstag vorgelegen hat, lautet in seinen wesentlichen Bestimmungen wie folgt:

Entwurf eines Heimstättengesetzes für das Deutsche Reich.

§ 1. Jeder männliche deutsche Untertan hat nach vollendetem 24. Jahre das Recht zur Errichtung einer Heimstätte. Unter Heimstätte im Sinne dieses Gesetzentwurfes wird ein Grundbesitz, der den Bedingungen der folgenden Paragraphen entspricht, verstanden, und welcher außer Wohnung und Wirtschaftsgebäuden auch das notwendige lebende und tote Wirtschaftsinventar, sowie die erforderlichen Vorräte enthält.

§ 2. Die Maximalgröße einer Heimstätte darf die Größe eines Vollbauernhofes nicht übersteigen. Die kleinste Heimstätte muß einer ländlichen Arbeiterfamilie, aus welcher Mitglieder außerhalb der Heimstätte auf Arbeit gehen, außer der Wohnung auch die Produktion der notwendigen Nahrungsmittel ermöglichen.

§ 3 PP.

§ 4. Der zur Heimstätte festzulegende Besitz darf nur bis zur Hälfte des Ertragswertes mit Renten verschuldet sein. Der Besitzer gibt die Einwilligung zur Umwandlung der Hypotheken in amortisierbare Renten (Rentenbank).

§ 5. Höher verschuldeter Besitz als unter § 4 kann ebenfalls zur Gründung von Heimstätten zugelassen werden, wenn folgende Übergangsbestimmungen beobachtet werden:

1. Das Hypothekenbuch wird gegen Neueintragungen geschlossen;
2. der Besitzer verpflichtet sich zur Amortisation der über die Hälfte des Ertragswertes betragenden Hypotheken mit mindestens 1% pro Jahr. Erhöhte Amortisation ist jederzeit gestattet.

§ 6. Die Grundbücher der eingetragenen Heimstätte sind gegen neue Verschuldung geschlossen, Ausnahmen innerhalb des ersten Drittels des Ertragswertes mittels Renten, innerhalb 15 Jahren amortisierbar, und zwar

1. nach nachgewiesener Mißernte;
2. bei durchaus notwendigen Meliorationen;
3. zur Abfertigung von Miterben.

§ 7. Die Heimstätte unterliegt nur in folgenden Fällen der Pfändung bz. der exekutiven Hereinbringung der Schulden und deren Folgen:

1. Wenn die Forderungen aus der Zeit vor Errichtung der Heimstätte stammen und nicht 3 Jahre nach Veröffentlichung der eingetretenen Heimstättenqualität verfloßen sind;
2. auch nach Errichtung, wenn es rechtskräftige Ansprüche von Lieferungen betrifft, die zur Errichtung der Heimstätte verbraucht sind;
3. wegen rückständiger Renten und Steuern.

§ 8. Die Heimstätte ist unteilbar und geht nur an einen Erben über. Behufs Zusammenlegung von Ländereien kann mit Genehmigung der durch die Landesgesetzgebungen festzustellenden Heimstättenbehörden Umtausch von Ländereien stattfinden.

§ 9. Die Übertragung an den berechtigten Erben bei Lebzeiten, Verkauf oder Schenkung der Heimstätte ist nur mit Zustimmung der Frau des Heimstättenbesitzers gestattet. Der Ersteher darf nachweislich nicht bereits Eigentümer einer anderen Heimstätte oder Großgrundbesitzer sein.

Der Entwurf muß in der Tat als eine sehr brauchbare Grundlage für ein derartiges Gesetz angesehen werden.

Freilich sind Bedenken u. a. insofern geltend gemacht worden, als der Heimstättenbesitzer nur schwer Kredit erhalte, den er zum Betriebe seiner Landwirtschaft nicht entbehren könne, auch werde der Wert der Heimstätten durch ihre Unverkäuflichkeit herabgedrückt.

Was das erste Bedenken anbelangt, so erscheint dasselbe doch kaum durchschlagend. Verschuldung und Heimstätte in dem hier gedachten Sinne sind zwei

einander ausschließende Begriffe. Es ist überhaupt unrichtig, eine derartig wirtschaftlich und sozial bedeutende Einrichtung unter dem Gesichtswinkel der Verschuldbarkeit zu betrachten. Den Kredit, den ihr Besitzer zum Betriebe braucht, muß er im Wege des Personalkredits aufbringen können, und ist er ein vertrauenswürdiger Mann, so wird es ihm bei dem ausgedehnten landwirtschaftlichen Kreditwesen hieran zweifellos nicht fehlen.

Anders verhält es sich mit dem zweiten Bedenken. Dauernde Unverkäuflichkeit könnte allerdings den Wert der Heimstätte beschränken. Eine solche hat der RIEPENHAUSENSCHE Entwurf auch nicht beabsichtigt, da ja in § 9 ausdrücklich die Verkaufsmöglichkeit vorgesehen ist. Als besonders wünschenswert möchten wir es aber bezeichnen, daß — wie RIEPENHAUSEN vorschlägt — der Verkauf nur mit Zustimmung der Frau des Heimstättenbesitzers gestattet ist. Es wäre sehr zu empfehlen, wenn auch in anderen Beziehungen eine solche Mitwirkung der Frau bei Schritten, die für die Familie eine entscheidende Bedeutung haben, gesetzlich für unumgänglich notwendig erklärt würde, nicht nur aus Gründen der Gleichberechtigung, sondern auch im Hinblick darauf, daß dadurch mancher unbesonnene oder leichtfertige Schritt eines sich seiner Verantwortlichkeit nicht genügend bewußten Mannes nicht geradezu ein Verhängnis für die Familie werden könnte.

Die Bestimmungen über den Verkauf der Heimstätten sollten jedoch eine über den RIEPENHAUSENSCHEN Vorschlag hinausgehende Verschärfung erfahren. Wenn die Heimstätte für die Familie sozusagen ein sicherer Hort sein soll, so ist das nur erreichbar, wenn die Veräußerung des Besitzes erschwert wird. Es sollte also einmal eine gewisse Frist — etwa 60 bis 80 Jahre — festgesetzt werden, innerhalb deren ein Verkauf nur aus zwingenden Gründen, wie etwa Auflösung der Familie, Abwanderung eines etwa nur vorhandenen einzigen Erben, zulässig wäre. Soweit von Staat, Gemeinden oder anderen Kommunalverbänden die Begründung der Heimstätte ermöglicht worden ist, müßte ferner diesen ein Rückkaufsrecht vorbehalten bleiben unter Festsetzung von Bestimmungen, die die Veräußerung der Heimstätte nicht gerade wünschenswert erscheinen lassen.

Als Äquivalent für solche Bestimmungen wären andererseits dem Erwerber der Heimstätte gewisse Vorteile zu gewähren, wie etwa billiger Grundstückspreis oder ein billiger Zinsfuß für das Erwerbsdarlehen.

Daß die innere Kolonisation und mit ihr die Begründung von Heimstätten ohne scharfe Bestimmungen gegen die Verschuldung nicht denkbar ist, lehren auch die Erfahrungen mit dem preußischen Gesetze über die Zulassung einer Verschuldungsgrenze für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke vom 20. August 1906. Über die Erfolglosigkeit des Gesetzes besteht wohl kaum noch irgendwo ein Zweifel.

Bei der Fassung des Gesetzes kann das auch kaum anders sein. Es steht im Belieben des Eigentümers, die Verschuldungsgrenze eintragen zu lassen, also sich selbst zu beschränken, d. h. sich das Armutzeugnis auszustellen, daß er seinen Besitz nicht aus eigener Entschlußkraft schuldenfrei halten zu können glaube, und er hat das Recht, den Vermerk über die Verschuldungsgrenze wieder löschen zu lassen. Daß damit eine wirksame Entschuldung bz. die Freihaltung von Schulden nicht erreicht werden kann, liegt ziemlich nahe. Das ist nur denkbar, wenn der Eigentümer auf Grund bestimmter ihm gewährter Vorteile in der Verschuldungsmöglichkeit gesetzlich beschränkt werden kann. Und dazu bietet die Errichtung von Heimstätten eine sehr gute Handhabe.

Freilich geht der RIEPENHAUSENSCHE Entwurf in der Gründung von Heimstätten nicht weit genug. Als Heimstätten müssen ebenso, wie dies bei den Rentengütern angestrebt wird, kleine Wohnhäuser mit geringem Grundbesitz,

der die Größe eines Hausgartens von 5—600 qm nicht übersteigen sollte, angesehen werden. Sie nur auf bäuerliche Familien oder auf Familien, die in ihren Söhnen und Töchtern nur landwirtschaftliche Arbeiter stellen, zu beschränken, würde dem eigentlichen Zwecke der Heimstätten, der Landflucht zu steuern, nicht entsprechen. Es liegt auch kein sachlicher Grund zu einer solchen Einschränkung vor.

Ferner müßte der Entwurf auch noch erweitert werden hinsichtlich der Bestimmungen über den Erwerb der Heimstätten. Für letzteren müßte eine höhere Verschuldung — bis zu 90% — zugelassen werden, mit Pflicht zu stärkerer Tilgung der über die Hälfte des Wertes hinausgehenden Schuldsomme. Eine weitere Verschuldung wäre zu verbieten, auch dürfte die Aufnahme neuer Schulden zum Betrage der getilgten Summen nicht zulässig sein. Ist die Tilgung bis zu der im Gesetze festgelegten Verschuldungsgrenze erfolgt, so müßte hinsichtlich letzterer das Gesetz in volle Wirksamkeit treten.

Daß die Einrichtung anfangs nicht allzu großen Zuspruch haben möchte, dürfte von ihrer Einführung nicht abhalten.

Das in Frankreich erlassene Gesetz über die Errichtung eines unpfändbaren Familienguts vom 12. Juli 1909 soll bisher zwar einen großen Erfolg noch nicht gehabt haben. Indessen ist darauf hinzuweisen, daß das Gesetz noch viel zu kurze Zeit in Kraft ist, als daß bereits ein abschließendes Urteil möglich wäre. Im übrigen setzt man in Frankreich nach wie vor große Hoffnungen auf das Gesetz.

Die Bestimmungen des französischen Gesetzes sind zum Teil schärfer als diejenigen des mitgeteilten deutschen Entwurfs. Namentlich gilt dies hinsichtlich der Verpfändbarkeit des Familienguts. Artikel 10 des Gesetzes bestimmt, daß das Familiengut vom Zeitpunkt der Eintragung ab überhaupt nicht mehr pfändbar ist, auch seine Erzeugnisse nicht, selbst nicht im Falle des Konkurses oder der gerichtlichen Liquidation. Auf die Unpfändbarkeit des Familienguts kann der Eigentümer nicht verzichten, die Erzeugnisse aus dem Gute können beschlagnahmt werden zur Bezahlung von Schulden, die aus strafrechtlichen Verurteilungen herrühren, zur Deckung von Steuern und Feuerversicherungsprämien und wegen Alimentsschulden. Die Veräußerung ist zeitlich nicht beschränkt. Der Wert des Gutes darf einschließlich des Viehbestandes und der Mobilien den Wert von 8000 Franken bei seiner Gründung nicht übersteigen.

2. Kleinhaus und Lebensversicherung.

Die Frage einer Verbindung von Lebensversicherung und Wohnungsfürsorge beschäftigt die Wohnungsreform bereits seit langen Jahren.

Eine Richtung geht dabei von dem Gedanken aus, die Lebensversicherung ebenso zu einem sozial-öffentlichen Versicherungsweig zu machen, wie dies u. a. bei der Altersversicherung geschehen ist. Die für die Versicherung zu zahlenden Prämien oder Beiträge sollten geradeso, wie es bei letzterer Versicherung geschieht, zu Wohnungsfürsorgezwecken verwendet werden. Ein von dem warmherzigen Menschenfreund Kommerzienrat LANGENBACH in Darmstadt, der vor etwa zwei Jahren verstorben ist, ausgehender Vorschlag wollte obligatorische Lebensversicherung und Wohnungsfürsorge in engste Beziehung zueinander setzen, indem die Mittel der Versicherung einzig und allein für Siedlungszwecke bestimmt werden und die Lebensversicherungssummen gleich den Ankaufsummen für Arbeiterheimstätten sein sollten.

Die Idee einer obligatorischen Lebensversicherung hat ohne Zweifel sehr viel für sich und sie könnte als soziale Einrichtung außerordentlich viel Segen stiften. Auch würde die Belastung mit Prämien zweifellos wesentlich geringer

sein als bei dem heutigen System der freiwilligen Versicherung, namentlich dann, wenn die Versicherung schon mit jüngeren Jahren — etwa mit dem 25. Lebensjahre — in Kraft treten würde. Wenn heute die Prämien für die Lebensversicherung verhältnismäßig hohe sind, und infolgedessen weniger bemittelte Personen, insbesondere aber Arbeiter, an den Abschluß einer solchen nicht herantreten können, so hat das seinen Grund darin, daß die meisten Menschen erst in reifen Jahren, in vorgerücktem Alter, zu der Erkenntnis des hohen Wertes einer Lebensversicherung kommen. Dann sind freilich die Prämien schon immer erheblich.

Die Versicherung eines bei dem Tode des Versicherten fälligen Kapitals von etwa 3000 M. würde, wenn der Abschluß im 25. Lebensjahre erfolgte, keine allzu große Belastung darstellen, andererseits aber für die Hinterbliebenen einen großen Segen bedeuten.

Indessen ist hier nicht der Ort, diese Frage eingehender zu erörtern. Es sei nur noch darauf verwiesen, daß die Mittel dieser Versicherung allerdings — wenigstens zum Teil — bei anderen Geldinstituten fehlen würden, z. B. wäre wohl nicht die Befürchtung von der Hand zu weisen, daß die Einlagen bei den Sparkassen vielfach um die Prämienbeträge geringer wären.

Von anderer Seite wird befürwortet, es möge die beim Erwerb eines Kleinhauses aufzunehmende Hypothek durch eine Lebensversicherung gedeckt werden.

Eine solche Verbindung von Hypothekenverschuldung und Lebensversicherung hat bisher nur in Belgien größeren Umfang angenommen, während die Frage in Deutschland über einige bemerkenswerte Anfänge bisher nicht hinausgekommen ist. Der Grund liegt darin, daß die Prämien zu hoch sind, eben weil die Versicherten zur Zeit des Abschlusses der Versicherung sich bereits in vorgerücktem Lebensalter befinden. Zwar wird ihnen in der Regel eine Erleichterung insofern gewährt, als die Geldgeber, also, da fast stets Käufer von Häusern gemeinnütziger Bauvereine in Frage kommen, die Landesversicherungsanstalten, bei Abschluß einer Lebensversicherung zum Zwecke der Hypothekentilgung auf Zahlung einer Tilgungsquote auf ihr Darlehen verzichten. Trotzdem ist auch dann die Belastung zumeist noch erheblich und schreckt die Hauskäufer von dem Abschluß der Versicherung ab.

Immerhin muß daran festgehalten werden, daß die Verbindung von Lebensversicherung mit der Wohnungsfürsorge, namentlich aber mit der Ansiedlung auf dem Lande, zur Förderung der letzteren in hervorragendem Maße beitragen würde, sofern sich ein Weg findet, der eine zu große finanzielle Belastung der Versicherten vermeidet.

Ein solcher Weg wäre gegeben, wenn die Versicherung auf den Betrag der II. Hypothek beschränkt bliebe und wenn die Geldgeber auch bei dieser Beschränkung der Versicherung auf die Tilgung der Darlehen — und zwar der ganzen Summe — verzichteten. Auch bei einer solchen beschränkten Versicherung würde diese segensreich wirken und die Hinterbliebenen vor der Gefahr eines Verlustes ihres Eigentums schützen.

Einzelheiten dieser Frage an dieser Stelle zu erörtern, erscheint nicht erforderlich, da es sich hierbei in der Hauptsache um versicherungstechnische Dinge handelt, während hier nur die prinzipielle Seite der Frage zu berühren war, deren Zusammenhang mit dem Wohnungsproblem klarliegt.

Die Frage der Verbindung des Hauserwerbs mit einer Lebensversicherung ist auch in außerdeutschen Staaten bereits Gegenstand gesetzgeberischer Versuche gewesen. Z. B. enthält das französische Gesetz vom 12. April 1906 — betreffend die Förderung des Baues billiger Wohnungen — folgende Bestimmungen:

Artikel 7. Die Lebensversicherungskasse, begründet durch Gesetz vom 11. Juli 1868, wird ermächtigt, mit den Erwerbern oder Erbauern von billigen Wohnhäusern, die den Preis ihrer Wohnung durch Annuitäten bezahlen, Versicherungsverträge auf Zeit abzuschließen, die den Zweck haben, beim Tode des Versicherten, wenn dieser innerhalb der bestimmten Jahre erfolgt, die noch ausstehende Zahlung der gesamten oder eines Teils der Annuitäten zu garantieren.

Die Höchstziffer der Versicherungssumme ist dem Selbstkostenpreis der billigen Wohnung gleich. Erfolgt die Versicherung mittels Zahlung einer einmaligen Prämie, die der Darlehnsgeber dem Darlehnsnehmer vorschießt, so vermehrt sich die Höchstziffer um die einmalige Prämie, die notwendig ist, um sowohl die Höchstziffer wie die vorgeschossene Prämie zu versichern. Die Versicherungsprämie wird von dem Darlehnsgeber bei Unterschrift des Versicherungsvertrags unmittelbar an die „Nationale Kasse“ gezahlt.

Jeder Unterzeichner eines Antrages auf Versicherung gemäß § 1 dieses Artikels muß auf die an ihn gerichteten Fragen Auskunft geben und sich gemäß der Vorschriften in der Police ärztlich untersuchen lassen. Wird sein Versicherungsantrag nicht angenommen, so bedarf die Nichtannahme keiner Begründung. Die Versicherung tritt mit Unterzeichnung der Police in Kraft.

Die Versicherungssumme ist, wenn die Voraussetzungen dieses Artikels vorliegen, im ganzen nach den durch die Police festgesetzten Bedingungen abtretbar.

Die Dauer des Vertrages ist in der Weise zu begrenzen, daß keine Prämie mehr nach Vollendung des 65. Lebensjahres zu zahlen ist.

Artikel 8. Gehört ein Einfamilienhaus, das den Anforderungen dieses Gesetzes entsprechend erbaut ist, zu einer Erbmasse und ist dieses Haus beim Todesfall des Erwerbers oder des Erbauers im Besitz des Verstorbenen, seines Ehegatten oder eines seiner Nachkommen, so werden die Bestimmungen des Code civil in folgender Weise geändert:

1. Ist der überlebende Ehegatte Miteigentümer des Hauses wenigstens zur Hälfte, und bewohnt er das Haus beim Todesfall, so kann auf seinen Antrag die Unteilbarkeit während 5 Jahren vom Todesfall an gerechnet aufrechterhalten und dann weiter um je 5 Jahre verlängert werden bis zu seinem eigenen Tode.

Kommt die Vorschrift des vorstehenden Absatzes nicht zur Anwendung, und hinterläßt der Verstorbene Nachkommen, so kann die Unteilbarkeit auf Antrag des Ehegatten oder eines seiner Nachkommen für 5 Jahre, vom Todesfall an gerechnet, aufrechterhalten werden.

Sind unter den Nachkommen Minderjährige, so kann die Unteilbarkeit bis zu 5 Jahren nach Eintritt der Mündigkeit des ältesten der minderjährigen Nachkommen verlängert werden, ohne daß die Gesamtdauer — abgesehen vom Fall allgemeiner Zustimmung — 10 Jahre überschreiten darf.

In allen diesen Fällen spricht der Friedensrichter die Aufrechterhaltung oder Verlängerung der Unteilbarkeit nach Anhörung eines etwa vorhandenen Familienrates aus.

2. Jeder Erbe und der überlebende Ehegatte hat, wenn er Miteigentümer ist, die Möglichkeit, das Haus zum Schätzungswert zu übernehmen. Wollen mehrere Beteiligte hiervon Gebrauch machen, so hat zunächst der den Vorzug, den der Verstorbene bezeichnet hat, sodann der Ehegatte, wenn er wenigstens zur Hälfte Miteigentümer ist. Bei Gleichheit der Rechte entscheidet die Mehrheit der Beteiligten. Kommt keine Mehrheit zustande, entscheidet das Los. Ist der Schätzungswert des Hauses bestritten, so wird die Schätzung vom Wohlfahrtsausschuß vorgenommen und vom Friedensrichter rechtskräftig bestätigt. Die Zusprechung eines Hauses an einen Beteiligten durch Mehrheitsbeschluß oder durch das Los geschieht in einer Versammlung der Beteiligten unter Vorsitz des Friedensrichters, der über die Verhandlung Protokoll aufnimmt.

Die Vorschrift dieses Artikels findet Anwendung auf jedes Haus ohne Rücksicht auf die Zeit seiner Erbauung, dessen Mietwert die in Artikel 5 festgesetzten Grenzen nicht übersteigt.

In neuerer Zeit haben sich in Deutschland dieser Frage die in den letzten Jahren errichteten öffentlichen Lebensversicherungsanstalten angenommen. Derartige Anstalten gibt es jetzt bereits mehrere. Sie sind ins Leben gerufen worden von öffentlich-rechtlichen Korporationen.

Die öffentlichen Lebensversicherungsanstalten in den Provinzen Ostpreußen, Westpreußen, Posen, Schlesien und Pommern, die insgesamt über ein volleingezahltes Stammkapital von 5 Mill. M. verfügen, haben sich zu dem

Verbände öffentlicher Lebensversicherungsanstalten in Deutschland zusammengeschlossen.

Der Verband hat die Aufgabe, unter den verbundenen Anstalten einen Ausgleich in der Sterblichkeit zu schaffen und dadurch die Ansprüche der Versicherten noch über das erforderliche Maß hinaus sicherzustellen. Außerdem wird er durch gemeinsame Verwaltungseinrichtungen die Verwaltungskosten der Einzelanstalten erheblich vermindern.

Die aus dem gemeinschaftlichen Betriebe folgenden wirtschaftlichen Vorteile kommen nur den Versicherten in Form einer dauernden allmählichen Verbilligung der Versicherung zugute.

Über die Entstehung dieser Anstalten und ihre Organisation gibt u. a. die Satzung der Schlesischen Provinzial-Lebensversicherungsanstalt in Breslau nähere Auskunft. Danach ist die Anstalt befugt, alle Formen der Lebensversicherung in gemeinnütziger Art behufs Förderung der allgemeinen Wohlfahrt zu betreiben, insbesondere auch zur Tilgung einer Überschuldung, Befestigung des Grundbesitzes und Seßhaftmachung der Bevölkerung. Sie ist ein Unternehmen des Schlesischen Provinzialverbandes.

Die Anstalt ist mit einem Stammkapital von 1 Mill. M., zur Hälfte in $3\frac{1}{2}$ -proz. Schlesischen Provinzial-Hilfskassen-Obligationen, zur Hälfte in $3\frac{1}{2}$ proz. Schlesischen landschaftlichen Pfandbriefen zum Nennwerte ausgestattet, von denen die ersten vom Provinzialverband, die letzteren von der Schlesischen Landschaft zum Eigentum der Anstalt gewährt werden. Das Stammkapital ist in den ersten sechs Jahren unverzinslich, nach Ablauf dieser Frist mit $3\frac{1}{2}$ ‰ zu verzinsen.

Bei der Anstalt können sämtliche im Anstaltsbezirke wohnenden Personen in Stadt und Land versichert werden. Pfandbriefschuldner der Schlesischen Landschaft können mit ihren Tilgungsfondsbeiträgen Lebensversicherung nehmen, ohne daß dadurch eine Erhöhung ihrer Jahresleistung eintritt.

Die Anstalt dient im besonderen dem Zwecke der Entschuldung des ländlichen Grundbesitzes durch eine Verbindung zwischen Lebensversicherung und Hypothekenaufnahme, und wie die Anstalt in ihrem Jahresberichte für 1912 mitteilt, wird von den zu diesem Zwecke geschaffenen Einrichtungen vielfach und gern Gebrauch gemacht.

Die hierauf bezüglichen Bestimmungen, die in § 6 der Satzung der Anstalt niedergelegt sind, sehen vor, daß ein öffentlich-rechtliches Kreditinstitut seinen Pfandbriefschuldnern gestatten kann, die Tilgungsbeiträge oder den aufgesammelten Tilgungsfondsanteil oder dessen Zinsen zur Zahlung der Prämien für eine Lebensversicherung, die der Schuldentilgung dienen soll, zu verwenden. Im Falle einer solchen Verwendung jener Beträge und wenn die Rechte aus der Versicherung unter Niederlegung des Versicherungsscheins an das Kreditinstitut abgetreten sind, ist die Anstalt verpflichtet, sämtliche Zahlungen aus dem Versicherungsvertrage an das Kreditinstitut zu leisten und auf Verlangen des letzteren diejenigen Versicherungsverträge, die unter Benutzung von Tilgungsbeiträgen abgeschlossen sind, aufzuheben und die Rückkaufswerte an das Kreditinstitut abzuführen.

Es war auch häufig zu beobachten, daß Pfandbriefschuldner der Landschaft sich durch die Tilgungsversicherung zur weiteren Benutzung der Lebensversicherung haben anregen lassen, ein Umstand, der nicht nur im Interesse der Verhütung einer Verschuldung im Todesfalle, sondern auch zur Befestigung des Grundbesitzes in der Hand des durch die Nachlaßteilung sehr belasteten Erben von großer Bedeutung ist.

Von den laufenden Todesfallversicherungen sind der größte Teil (345) landschaftliche Tilgungsversicherungen mit 2 598 152 M.

Es kommt natürlich auch hier darauf an, wie hoch die Versicherungsprämien sich belaufen. Nach dem Tarif der Schlesischen Anstalt muß z. B. ein Versicherter mit einem Beitrittsalter von 35 Jahren bei 30-jähriger Prämienzahlung pro 1000 M. Versicherungssumme 29,23 M. an Prämien bezahlen. Dieser Satz erscheint allerdings sehr niedrig. Nimmt man z. B. den Fall, daß sich ein Mann von 35 Jahren ein Haus im Werte von 7500 M. erwirbt:

Er muß anzahlen 10%	750 M.
Die erste Hypothek wird auf rund	4000 „
bemessen; bleiben zur zweiten Hypothek zu decken	2750 „
	<hr/>
	7500 M.

Die Prämie für eine Versicherung in Höhe der II. Hypothek würde betragen: $29,23 \times 2,750 =$ (rund) 80,40 M. Er würde mithin für 30 Jahre an Prämien zahlen 2412 M. Seine Erben bekämen dafür 2750 M. ausgezahlt.

Die Tilgungsquote müßte bei einem Zins von $3\frac{1}{2}\%$ etwa $1\frac{1}{2}\%$ betragen, wenn das Kapital in 30 Jahren getilgt sein soll. Wird die Tilgung erlassen, so könnten also $2750 \times 1,5\% = 41,25$ M. zur Prämienzahlung mit verwendet werden, so daß die Aufbringung der letzteren erheblich erleichtert würde. Damit schafft der Besitzer seinen Angehörigen die Sicherheit, daß sie bei seinem vorzeitigem Ableben in der Lage sind, die II. Hypothek abzustoßen, was sie zweifellos in den Stand setzt, das Besitztum zu halten.

Von der Prämie geht übrigens noch die Dividende ab, die nach fünfjährigem Bestehen der Versicherung gezahlt wird und nach Mitteilung der Anstalt voraussichtlich nicht unerheblich sein wird.

3. Das Erbbaurecht.

Das Erbbaurecht hilft einem Grundsätze des alten Deutschen Rechts wieder zum Durchbruch, nämlich der Trennung zwischen Bauwerk und Boden. Die Hoffnungen, die man kurze Zeit nach Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuchs, das auch dem Erbbaurechte die Wege wieder ebnete, auf dieses Recht setzte, haben sich bisher nur zum Teil erfüllt. Als Mittel gegen die Bodenspekulation hat es wohl ganz versagt, seine praktische Anwendung ist bisher auf bestimmte Unternehmungsformen beschränkt geblieben.

Es ist vornehmlich ein Verdienst der Bodenreformer, daß das Erbbaurecht trotzdem schon eine gewisse Bedeutung erlangt hat, und daß es eine immer größere Ausdehnung findet. Namentlich hat Professor ERMAN in Münster i. W. sich durch seine warme und überzeugende Befürwortung des Rechts verdient gemacht.

Die gesetzlichen Bestimmungen über das Erbbaurecht finden sich in den §§ 1012—1017 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, sie sind außerordentlich dürftig, sie formulieren nur die Grundlagen für seine Errichtung, hinsichtlich der praktischen Anwendung und des Rechtsverhältnisses zwischen den Beteiligten bieten sie keinerlei Anhaltspunkt. Es bleibt demgemäß alles der freien Vereinbarung zwischen den Beteiligten vorbehalten.

Da das Erbbaurecht nur eine Bodenleihe, ein Mietrecht am Grund und Boden darstellt, so ist zunächst darauf zu verweisen, daß mit seiner Hilfe auch kein freies Eigentum an Haus und Hof geschaffen werden kann. Zwar ist das Rechtsverhältnis ein dem Eigentum ähnliches, aber nur dann, wenn der Erbbaurechtsgeber in dem abzuschließenden Verträge nicht einschränkende Bestimmungen festsetzt, wie dies jedoch tatsächlich vielfach geschieht.

Seine Beziehungen zur Wohnungsfrage finden in der Notwendigkeit einer Vermehrung der Wohnungsproduktion ihre Grundlage. Da die Bodenpreise

vielfach sehr hohe sind, so erfährt die Errichtung von Wohnungen eine erhebliche Beeinträchtigung, es sind große Kapitalien schon allein für den Grunderwerb notwendig.

Demgemäß ist das Erbbaurecht auch berufen, gerade dort besondere Dienste zu leisten, wo die Bodenpreise sehr hohe sind, also in den Städten und Industriezentren.

Die Frage, ob und inwieweit eine Verwendung des Rechts bei mäßigen Bodenpreisen angebracht sein könne, ist noch nicht geklärt. Bei ihrer Beantwortung kommt es darauf an, ob man eine dauernde oder eine in der Zeit beschränkte Seßhaftmachung auf der Scholle für besser hält, ferner ob es richtiger ist, den Eigenbesitz zu fördern oder ob man ein Miet- bz. Pachtverhältnis vorzieht; denn auf letzteres kommt das Erbbaurecht schließlich hinaus, wenn auch die juristischen Formen andere sind.

Wir sind der Meinung, daß die Schaffung von Eigentum, wenn auch vielleicht mit gewissen zeitlich begrenzten Einschränkungen, vorzuziehen ist. Der Anreiz, sich auf dem Lande anzusiedeln, wird zweifellos in diesem Falle ein wesentlich stärkerer sein, als wenn nur ein Pachtverhältnis in der Form des Erbbaurechts geschaffen wird. Es kommt hinzu, daß der Drang nach dem Besitze eines eigenen Häuschens im deutschen Volke stark vertreten ist. Und das ist ein Glück. Es kennzeichnet den Charakter unserer Nation, daß so viele es schätzen, ein Stückchen des heimatlichen Bodens besitzen und bearbeiten zu dürfen; Vaterlands- oder Heimatliebe finden darin ihren beredten Ausdruck. Hierbei sei an den Hinweis von EBERSTADT erinnert, daß die Kraft und Wohlfahrt des deutschen Bürgerstandes im Mittelalter gerade in dem Eigenbesitz ihre Wurzel hatten.

Für die Zwecke der Ansiedlung auf dem Lande und der inneren Kolonisation halten wir hiernach das Erbbaurecht gegenwärtig nicht für geeignet, dagegen kann es zur Verbesserung und Vermehrung der Wohngelegenheit in den Großstädten und überhaupt in allen Gemeinden mit verhältnismäßig hohen Bodenpreisen zweifellos hervorragendes leisten.

Von den Gegnern des Erbbaurechts wird besonders auf den Umstand hingewiesen, daß nach einer Reihe von Jahren der Familie des Erbbauberechtigten das Haus doch wieder verloren geht, es könne deshalb auch keine rechte Freude an dem zeitlich begrenzten Besitze entstehen. Das ist indessen auch wiederum eine einseitige Darstellung. Das Erbbaurecht kann verhältnismäßig lange eingeräumt werden. Früher wurde die Frist auf 80—99 Jahre bemessen, in neuerer Zeit wird es freilich immer mehr Übung, die Frist viel kürzer, auf 50—60 Jahre zu normieren. Damit wird eigentlich dem Charakter des Erbbaurechts nicht mehr Rechnung getragen. Die Form des Erbbaues setzt die Einräumung des Rechts auf eine so lange Zeit voraus, daß eben dessen Vererbung möglich ist. Zwar wird bei der Frist von 50—60 Jahren in der Regel wohl auch ein einmaliger Erbübergang stattfinden, aber damit ist der Sache selbst nicht gedient. Es soll eine Vererbung auf Kind und Kindeskindern möglich sein, und nur dann kann sich ein seßhaftes Geschlecht entwickeln. Die kurze Frist sieht einem Mietverhältnis sehr ähnlich, und man wollte durch das Erbbaurecht doch gerade einen von der Miete abweichenden, eigentumsähnlichen Zustand schaffen. Es sollte deshalb an der Frist von mindestens 80 bis zu 99 Jahren für das Erbbaurecht festgehalten werden.

Empfehlen würde es sich, bei Verleihung des Erbbaurechts an Privatpersonen diesen bz. ihren Nachkommen ein Vorzugsrecht bei der Wiederverleihung des Erbbaurechts zuzusichern.

Ferner verweisen die Gegner des Erbbaurechts darauf, daß die Erfahrungen, die man in England mit dem englischen Erbbau gemacht hat, in mancher Be-

ziehung nicht günstig seien, daß man dort deshalb seine weitere Anwendung bekämpfe. Aber einmal liegen in England die Bodenbesitzverhältnisse wesentlich anders als in Deutschland und außerdem ist es möglich, die englischen Erfahrungen bei uns zu verwerten, die Nachteile, die das englische Recht hat, bei uns durch vertragliche Bestimmungen auszuschließen.

In England ist der Großgrundbesitz in weit stärkerem Maße vertreten, wie bei uns. Bekannt ist, daß z. B. der Grund und Boden, auf dem die Weltstadt London aufgebaut ist, zu einem großen Teil einigen wenigen Besitzern gehört, und ähnlich liegen die Verhältnisse in anderen Großstädten. Es besteht also im Bodenbesitz in England ein Privatmonopol in großem Umfange, das allerdings durch die Form der Bodenleihe verewigt wird und ihren Inhabern die Möglichkeit gibt, die Grundrente zu steigern oder mindestens in der Höhe zu halten. Hier wird freilich das Recht zu einer Plage, diese mißbräuchliche Benutzung eines Monopols (wie wir es ja in Deutschland auch haben, nur daß hier der mit dem Bodenmonopol getriebene Mißbrauch in anderer Weise in die Erscheinung tritt) verstößt gegen das Interesse der Allgemeinheit. Und daß dieser Mißbrauch sehr weittragende Bedeutung haben kann, lehrt das von ERMAN mitgeteilte Beispiel: Als 1888 in London an einem Tage 2000 Leihen an die Familie PORTMANN zurückfielen, wurde den die Wiederverleihung Beantragenden die Vorlegung ihrer Bücher aufgegeben, um danach den neuen Zins festzustellen. Ein Ladenbesitzer wurde von bisher 80 auf 1400 Pfd. St. gesteigert, mit der Verpflichtung, ein dem Grundherrn zufallendes modernes Geschäftshaus aufzuführen, und dies alles mit einer Leihfrist von 40 Jahren.

Derartige Möglichkeiten sind auf dem städtischen deutschen Boden wohl fast ausgeschlossen, weil hier die Bodenbesitzverhältnisse anders geartet sind und die Errichtung eines derartigen dauernden Bodenmonopols bei Erbbaugrundstücken deshalb nicht zu befürchten ist. Es wird sehr selten vorkommen, daß in Deutschland ein Bodenbesitzer sein Gelände in Erbbaurecht abgibt. Denkbar wäre das zwar auch, aber es gibt bei uns einerseits nicht so große Flächen durch Großbesitz gebundenen städtischen Bodens, andererseits ist es nicht sehr wahrscheinlich, daß in Deutschland die Stipulierung von Erbbaurechten zwischen Privatpersonen nennenswerten Umfang annimmt.

Vielmehr zeigt schon die bisherige Entwicklung, die in Deutschland das Erbbaurecht genommen hat, daß in der Regel Erbbaurechtsgeber öffentlich-rechtliche Korporationen, Gemeinden, weitere Kommunalverbände oder auch Staat und Reich sind, und daß auch die Erbbaurechtsnehmer fast stets gemeinnützige Verbände — Baugenossenschaften oder Baugesellschaften — sind, während Einzelpersonen bisher nur höchst selten auf Erbbaurecht Wohnhäuser errichtet haben.

Ein zweiter Einwand, der aus Erfahrungen in England geschöpft ist, hat bereits seine Widerlegung in bestehenden Erbbauverträgen gefunden. Er gipfelt darin, daß die Erbbauberechtigten in den letzten Jahren des Bestehens ihres Rechts die Baulichkeiten verfallen ließen. Denn da mit dem Aufhören des Erbbaurechts mit den Grundstücken auch die Gebäude in den Besitz des Grundeigentümers übergehen, und zwar ohne Entschädigung, so hätten die Berechtigten kein Interesse mehr an der Erhaltung der Gebäude in gutem Zustande. Dem kann indessen dadurch vorgebeugt werden, daß dem Berechtigten bei Aufhören seines Rechts der Wert der Gebäulichkeiten oder ein Teil davon vergütet wird. Die von dem Reichsfiskus in den Normal-Erbbauvertrag aufgenommenen diesbezüglichen Bestimmungen lauten wie folgt:

„Nach der Beendigung oder Rückübertragung des Erbbaurechts gewährt der Reichsfiskus als Gegenleistung für die Bauwerke und Anlagen eine Ent-

schädigung in Höhe des Realwertes, den die auf dem Erbbaugelände vorhandenen, dem Erbbauberechtigten gehörig gewesenen Bauten und Anlagen zur Zeit der Übergabe haben. Die Entschädigungssumme darf aber nicht höher sein, als die tatsächlich aufgewendeten Kosten für die Ausführung der gemäß diesem Verträge genehmigten Bauten und Anlagen, abzüglich eines Prozents von dieser Summe für jedes angefangene Kalenderjahr seit der Fertigstellung der Bauten und Anlagen, und auch nicht den Nutzungswert übersteigen, den die Bauten und Anlagen zur Zeit der Übergabe für den Reichsfiskus als Eigentümer des Grund und Bodens haben.“

Die von Städten abgeschlossenen Erbbauverträge enthalten ähnliche Bestimmungen. Der Vertrag der Stadt Mannheim mit dem dortigen Spar- und Bauverein sieht vor, daß nach Ablauf des Erbbaurechts die Stadt für die vorhandenen Bauten eine Vergütung gewährt, die sich aus der Hälfte des Bauwerts und der Hälfte des kapitalisierten Nutzungswertes zusammensetzt. Die zu gewährende Vergütung soll indessen keinesfalls höher sein, als die ursprünglichen durch beiderseits anerkannte Abrechnung festgelegten Baukosten nach Abzug einer Abschreibung von einem Prozent für jedes angefangene Jahr nach baupolizeilicher Abnahme der übernommenen Häuser.

Die Verwendbarkeit des Erbbaurechts ist nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich, nämlich:

1. Wenn der Erbbauzins so bemessen wird, daß er niedriger ist, als die übliche Verzinsung des Marktwertes des betreffenden Grundstücks;
2. wenn die Möglichkeit der Beleihung des Erbbaurechts gegeben ist.

Die Voraussetzung zu 1 beruht auf rein rechnerischen Erwägungen. Ist der Erbbauzins ebenso hoch wie der Kapitalzins, so hat der Berechtigte keinerlei finanziellen Vorteil, er fährt alsdann besser, wenn er das Grundstück in seinen Besitz bringt, weil er dann ja auch höhere Lasten nicht hat, andererseits aber den Vorteil des freien Besizes genießt und eine etwaige Wertsteigerung des Grund und Bodens ihm zugute kommt.

Sehr wichtig ist Punkt 2. Darlehen auf Erbbaurecht gelten nämlich nach der jetzigen Rechtslage als nicht mündelsicher. Das Recht kann auch während der Vertragsdauer gelöscht werden, und mit dieser Löschung würden auch die auf dem Erbbaurecht beruhenden Hypotheken vernichtet. Zwar wäre dann immer noch die Frage eines kriminellen Verschuldens zu prüfen, aber damit wird der Verlust, den der Hypothekengläubiger erleidet, nicht ersetzt.

Das Erlöschen des Erbbaurechts wird in dem über letzteres abgeschlossenen Vertrag in der Regel an bestimmte Voraussetzungen geknüpft und natürlich für einen bestimmten Zeitpunkt festgelegt sein. Aber es kann der Fall eintreten, daß der Erbbauberechtigte seinen Verpflichtungen gegenüber dem Grundstücksbesitzer nicht nachkommt und dadurch das Recht erlischt. Zwar kann sich der Hypothekengläubiger in diesem Falle noch an die vorhandenen Gebäulichkeiten halten. Der Grundeigentümer ist nun aber nach Erlöschen des Erbbaurechts nicht mehr verpflichtet, die Gebäulichkeiten noch länger auf seinem Grundstück zu dulden, und es kann — wenn er auf diesem Rechte strikte besteht — daraus dem Hypothekengläubiger natürlich sehr großer Schaden erwachsen, da ihm dann möglicherweise anstatt eines Hauses nur noch Abbruchmaterial als Pfand für seine Forderung bleibt.

Das Erbbaurecht unterliegt auch der Zwangsversteigerung, und daß bei den sich hieraus ergebenden rechtlichen Konsequenzen die auf dem Rechte ruhenden Hypothekenforderungen viel mehr gefährdet sind, als wenn es sich um die Zwangsversteigerung eines Grundstücks handelt, ist klar.

Das Erbbaurecht ist mithin als Pfandobjekt immerhin nicht ganz einwandfrei und es ist deshalb in der Tat bis zu einem gewissen Grade berechtigt, seine Beleihung nicht als mündelsicher anzusehen.

Immerhin kann aber die jetzige Unsicherheit durch vertragliche Bestimmungen erheblich gemildert, es kann durch solche der Gefahr des vorzeitigen Untergangs des Rechts vorgebeugt werden. Dies könnte z. B. dadurch geschehen, daß der Grundbesitzer sich in dem Erbbauvertrage verpflichtet, auch einem Dritten gegenüber (eben dem Hypothekengeber) das Erbbaurecht bestehen zu lassen, wenn dieser an die Stelle des ersten Berechtigten dessen Verpflichtungen gegenüber dem Grundbesitzer übernimmt.

Aber ohne eine eingehende gesetzliche Regelung des Erbbaurechts, ähnlich wie eine solche in Österreich erfolgt ist, kann man in Deutschland auf die Dauer nicht auskommen. In ihren der II. Wohnungskonferenz in Frankfurt a. M. gemachten Vorschlägen betonen die beiden Referenten ERMAN und ALTHOFF, daß das Gesetz dafür sorgen müsse, daß die abzuschließenden Erbbauverträge von Fachmännern gründlich durchdacht und geprüft werden müssen.

Dies geschieht durch die Mußvorschrift des Vertragsschlusses vor Richter oder Notar und durch die Sollvorschrift (Amtspflicht mit disziplinarer Verantwortlichkeit) für die nacheinander beim Abschluß des Vertrags und bei seiner Eintragung ins Grundbuch beteiligten Juristen zur Stellung und ausdrücklichen Beantwortung aller für das Erbbaurecht und seine Beleihung bedeutsamen Fragen: Endigung des Erbbaurechts, Höhe usw. des Erbbauzinses, Errichtung und Erhaltung des Erbbauhauses, Schlußentschädigung usw.

Zur weiteren Sicherstellung besonders der Erbbaugläubiger ist zu fordern, daß die zwischen den Vertragsparteien übernommenen Verpflichtungen durch Eintragung ins Grundbuch auch zwischen ihren Nachmännern wirksam werden. So insbesondere das vom Eigentümer gegebene Versprechen einer Schlußentschädigung je nach dem Zustand und Wert des ihm angefallenen Erbbauhauses. Eine solche Entschädigung muß grundsätzlich auch den Erbbauhypothekaren haften, was besonders für die zweite Hypothek von Bedeutung sein kann. Indes erscheint es ratsam, dem Eigentümer die Möglichkeit zu geben, durch Grundbucheintragung diese Haftung auszuschließen und die Entschädigung nur dem letzten Erbbauer selbst, nicht aber seinen Hypothekengläubigern zuzusichern, denn der Hauptzweck der Schlußentschädigung ist der, den Erbbauer persönlich an der guten Erhaltung des Erbbauhauses zu interessieren.

Die Vorschläge der beiden Referenten hinsichtlich der Beleihung des Erbbaurechts sind folgende:

„Die Beleihung von Erbbaurechten durch öffentliche Anstalten und Kreditinstitute nach Maßgabe ihrer Beleihungsbestimmungen, auch wenn diese Mündelsicherheit fordern, ist zulässig, jedoch nur:

- a) Mit Zustimmung des Grundeigentümers;
- b) in Form der Tilgungshypothek, wenn sie plangemäß in $\frac{4}{5}$ der von der Beleihung bis zum Ende des Erbbaurechts laufenden Frist getilgt wird, und wenn diese Frist mindestens 40 Jahre beträgt;
- c) so, daß als Beleihungswert der halbe Wert des Bauwerks zuzüglich der Hälfte des kapitalisierten Nutzungswertes des Erbbaurechts gilt. Ist letzterer höher als der Bauwert, so kommt dieser allein in Betracht;
- d) so, daß der hiernach zulässige Darlehensbetrag um den Kapitalwert des Erbbauzinses gekürzt wird, falls dieser der Hypothek im Range vorgeht.“

Auch der frühere Beigeordnete, jetzige Charlottenburger Oberbürgermeister Dr. SCHOLZ hält eine Beleihung des Erbbaurechts durch die öffentlichen Sparkassen für unbedenklich, wenn:

- a) Das Erbbaurecht nicht auflösend bedingt oder sonst in seinen wesentlichen Rechtswirkungen beschränkt ist;
- b) das Hypothekendarlehen regelmäßig getilgt wird und die Tilgungssätze derart festgesetzt sind, daß das gesamte Darlehen eine gewisse, nicht zu kurz bemessene Zeit vor der Beendigung des Erbbaurechts getilgt ist;
- c) der Beleihung nur der Bauwert des im Erbbaurecht errichteten Gebäudes oder, sofern dieser niedriger ist, der 20fache Reinertrag des Gebäudes zugrunde gelegt wird. Hierbei ist zu beachten, daß die Kapitalisierung des Reinertrags mit einem entsprechend geringeren Vielfachen zu erfolgen hat, wenn das Erbbaurecht auf kürzere Zeit als 20 Jahre bestellt sein sollte;
- d) die Beleihung bis höchstens 50% des nach Ziffer c berechneten Kapitalwerts erfolgt;
- e) bei der Bemessung der Beleihung alle übrigen den Wert des Erbbaurechts beeinflussenden Vertragsbestimmungen in Rücksicht gezogen worden sind.

Die Vorteile des Erbbaurechts bestehen in folgendem:

I. für den Erbbauberechtigten:

1. Er hat keine Geldaufwendungen für Beschaffung des Grundstücks zu machen.

2. Der von ihm zu zahlende Erbbauzins wird in der Regel geringer sein als die Verzinsung des Kapitals, welches dem Marktwert des Baugrundstücks entspricht.

3. Während der Dauer des Erbbaurechts ist er Herr des Grund und Bodens und des darauf errichteten Hauses; er wird infolgedessen — wenn es sich um Einfamilienhäuser handelt — angenehmer und besser wohnen als im Miethause, auch werden seine Aufwendungen für Miete geringer sein, als für eine gleichwertige Wohnung auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt.

II. für den Erbbaurechtgeber:

Er bleibt in dauerndem Besitz des Grundstückes und kann sich hinsichtlich dessen Ausnutzung vertraglich gewisse Rechte ausbedingen, z. B. in ästhetischer Beziehung, hinsichtlich der Grundrißgestaltung der Häuser, Einzäunung und gartenmäßigen Anpflanzung der unbebauten Flächen usw. Nach Ablauf des Rechts fällt ihm der etwa entstandene Wertzuwachs am Grundstück zu. Der Erbbauzins wird allerdings — wie schon bemerkt — dem Marktwerte des Grundstücks in der Regel nicht entsprechen, immerhin ist er aber doch fast immer höher, als der landwirtschaftliche Nutzungswert des Grundstücks, und insofern hat der Grundstücksbesitzer gegenüber der landwirtschaftlichen Ausnutzung seines Grundstücks immer noch einen Vorteil.

III. für die Allgemeinheit:

1. Das Erbbaurecht erleichtert die Frage der Grundstücksbeschaffung ganz erheblich. Einmal insofern, als Staat und Gemeinde viel eher bereit sein werden, die ihnen gehörigen Grundstücke zur Bebauung herzugeben, wenn sie im Besitz der Grundstücke bleiben können, dann aber auch durch die erhebliche Verminderung der Kapitalaufwendung, da eine solche — wie schon bemerkt — für den Baugrund nicht notwendig ist.

2. Das Erbbaurecht übt auf die Grundstückspreise bis zu einem gewissen Grade eine preisregulierende Tendenz aus. Denn die Erbbaurechtsgrundstücke

werden den Privatbesitz bis zu einem gewissen Grade insofern beeinflussen, daß er die Ertragsmöglichkeit und damit den Preis seiner Grundstücke dem Ertrag des Erbbaugeländes anpassen muß, weil niemand ohne zwingenden Grund mehr zahlt als nötig ist.

3. Die Erleichterung des Wohnungsbaues mit Hilfe des Erbbaurechts wirkt fördernd auf die Wohnungsproduktion, die Zunahme des Wohnungsangebots wiederum wirkt regulierend auf die Mietpreise.

4. Das Erbbaurecht wirkt einer weiteren Verschuldung des Bodens entgegen und hemmt damit alle die Nachteile für unser Wirtschaftsleben, die die hohe Hypothekenverschuldung mit sich bringt.

Das Erbbaurecht wirkt gegenüber jedem Besitzer des Grundstücks. Der Erbbaurechtsgeber kann also das Grundstück während der Dauer des Rechts verkaufen oder verpfänden, ohne daß letzteres davon irgendwie beeinflußt würde.

Das Erbbaurecht kann auch auf die Benutzung eines für das Bauwerk nicht erforderlichen Teiles des Grundstücks erstreckt werden. Es ist damit die Möglichkeit geboten, dem Erwerber eine gewisse Fläche zur Benutzung als Hofraum oder Garten zuzugeben.

Übrigens ist es auch möglich, das Erbbaurecht erst dann zu begründen, wenn das Bauwerk schon besteht.

Die beste Verwendung des Erbbaurechts ist unter den gegenwärtigen Verhältnissen verbürgt, wenn Erbbaurechtsgeber eine öffentliche Korporation (Reich, Staat, Provinz, Kreis, Gemeinde) ist, und wenn dieselbe auch die Bürgschaft für die zum Hausbau erforderlichen Darlehen leistet. Erbbaurechtsnehmer können neben gemeinnützigen Bauvereinen auch Privatpersonen sein.

Da in den Städten mit hohen Bodenpreisen die Bevölkerung heute in weitüberwiegendster Zahl in Mietwohnungen wohnt, so darf gerade hier dem Erbbaurecht eine große Zukunft vorausgesagt werden, eben weil dasselbe, was Dauer und Selbständigkeit des Wohnungsinhabers anbelangt, vor dem reinen Mietverhältnisse manche Vorzüge hat.

Es kommt noch in Frage, ob und inwieweit dem Erbbaurechtsnehmer die Kosten für die Straßenanlagen auferlegt werden sollen. Ohne besondere Vereinbarung hat er sie nicht zu tragen, im übrigen wird hierbei Zweckmäßigkeit und Billigkeit zu entscheiden haben. Die Straßen als dauernde und den Grundstückswert erhöhende Einrichtungen soll in der Regel der Erbbaurechtsgeber anlegen lassen, da sie ihm den hauptsächlichsten Vorteil bieten. Selbstverständlich bleibt es ihm überlassen, bei Bemessung des Erbbauzinses diese Unkosten mit zu veranschlagen.

Auch die Kosten für Kanal und Versorgungsleitungen werden in der Regel dem Grundstücksbesitzer zufallen, während die Verzinsung der Aufwendungen durch den Berechtigten geschehen muß.

Der letztere wird auch die auf dem Grundstück ruhenden Steuern und Abgaben in der Regel zu tragen haben, da im anderen Falle sie wohl bei Bemessung des Erbbauzinses mit zu verrechnen wären.

Schwierig ist die Frage, wie hoch der Erbbauzins zu bemessen ist, und zwar deshalb, weil — wie oben schon bemerkt — hierbei nicht der volle Grundstückswert in Anrechnung kommen kann.

In dem zwischen der Stadt Mannheim und dem dortigen Spar- und Bauverein abgeschlossenen Verträge ist die Frage wie folgt geregelt:

„Das Bau- und Vorgartengelände repräsentiert im Durchschnitt einen Bodenwert von 4 M. pro Quadratmeter. Der Erbbauwert hieraus mit $\frac{3}{5}$ berechnet sich auf 2,40 M. und der reine Erbbauzins zu $3\frac{1}{2}\%$ auf 8,4 Pf. pro Quadrat-

meter. Von den nach oben ermittelten Kosten für die bauliche Erschließung des städtischen Anteils am Grundbesitz der 18. Sandgewann mit 287 045 M. ist der auf die Herstellung der Straßen und Gehwege entfallende Anteil mit 198 270 M. vom Spar- und Bauverein mit 4% zu verzinsen. Für den Quadratmeter Bau- und Vorgartengeländes berechnet sich dieser Anteil auf 4,52 M. und der Zins hieraus auf 18,1 Pf. Aus dem letzteren Betrage und dem Bodenzins von 8,4 Pf. setzt sich der Erbbauzins von 26,5 Pf. pro Quadratmeter, aufgerundet 27 Pf., zusammen.“

Wenn Erbbaurechtsnehmer ein gemeinnütziger Verein ist, so kann der Grundstücksbesitzer selbstverständlich noch viel eher einen niedrigeren Erbbauzins als die Zinsen für den marktgängigen Kaufpreis festsetzen, weil dann jede Gefahr einer spekulativen Ausnutzung ausgeschlossen ist. Auch wenn der Erbbauzins niedrig bemessen wird, hat er noch einen Vorteil, da dieser Zins in der Regel erheblich höher sein wird als die bisherige Einnahme aus dem unbebauten Besitze.

Bei der Verbreitung des Erbbaurechts hat sich insbesondere die Reichsverwaltung Verdienste erworben, die bereits große Gelände Komplexe in Erbbau vergeben hat, u. a. in Dresden, Danzig, Brunsbüttel, Holtenu usw. Auch Preußen hat von dem Erbbaurecht bereits Gebrauch gemacht, u. a. gegenüber dem Berliner Beamtenwohnungsverein. Ebenso hat die Königliche Eisenbahndirektion in München mit Baugenossenschaften des Verkehrspersonals Erbbauverträge abgeschlossen.

Von Städten sind zu nennen Aachen, Mannheim, Charlottenburg, Halle a. S., Straßburg i. E., Frankfurt a. M., Elberfeld, Barmen, Crefeld, Lennep, Rheine, Leipzig, Dresden, Essen (Ruhr), Freiberg i. S., Ulm, Düsseldorf, Stolp i. P., Geislingen u. a.

Die Verleihung des Erbbaurechts ist zu den verschiedensten Zwecken erfolgt, in einigen Fällen zu Industriebauten oder Hofanlagen, auch für Kaufhäuser, ferner zur Erstellung von Geschäftshäusern beruflicher Verbände, zur Errichtung von Ledigenheimen. In den meisten Fällen war indessen Zweck der Vergebung des Erbbaurechts die Erbauung von Wohnungen. In letzteren Fällen waren Erbbaurechtsnehmer fast stets gemeinnützige Bauvereine, in einigen Städten, u. a. in Frankfurt a. M. und Aachen, auch Privatpersonen, namentlich Beamte. In einer größeren Anzahl Fälle haben die Städte gleichzeitig die Bürgerschaft für die zur Errichtung der Bauten erforderlichen Darlehen übernommen.

Mit Hilfe des Erbbaurechts ist inzwischen bereits manche schöne Wohnungskolonie entstanden, die erheblich zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse beigetragen hat. Nach den bisherigen Erfahrungen hat sich das Recht zu einem für die Wohnungsreform unentbehrlichen Faktor ausgewachsen. Es ist nicht möglich, im Rahmen dieser Arbeit auf Einzelheiten einzugehen, vielmehr muß diesbezüglich auf die in der Fachliteratur erschienenen zahlreichen Berichte hingewiesen werden. In neuester Zeit haben namentlich die Gartenvorstadt Stockfeld bei Straßburg und Marienbrunn bei Leipzig vielfach Besprechungen erfahren, bei welchen beiden Unternehmungen das Erbbaurecht in umfangreichem Maße Anwendung gefunden hat. Nur auf ein Erbbaurechtsunternehmen soll weiter unten wegen seiner typischen Einrichtungen und weil es sich dabei um die Entwicklung rein privater Kräfte handelt, noch näher eingegangen werden, nämlich auf die Gartenstadt Hellerau bei Dresden.

Die größte Verbreitung dürfte in deutschen Städten das Erbbaurecht in Frankfurt a. M. gefunden haben. Nach Mitteilung der Stadt wurden bis Anfang 1912 im ganzen 142 Erbbauverträge abgeschlossen und zwar:

- 12 mit gemeinnützigen Baugesellschaften, Genossenschaften usw.,
- 102 mit Beamten und Lehrern,
- 28 mit sonstigen Privatpersonen.

Das in Erbbaurecht vergebene Gelände betrug insgesamt 10 ha 49 a 149 qm.

Die Größe der für Privathäuser vergebenen Plätze schwankt zwischen 250 und 800 qm. Die Verträge mit Privaten werden in der Regel auf 60 Jahre abgeschlossen. Der Erbbauzins beträgt für Beamte durchschnittlich 0,80 M. pro Quadratmeter jährlich, für Privatpersonen 1,45 M. Die Stadt behält sich unter anderem das Recht vor, daß die Mieten eine bestimmte Summe nicht überschreiten dürfen. Nach Ablauf des Vertrages oder bei vorzeitiger Auflösung desselben fallen die Gebäulichkeiten an die Stadt, sie zahlt den Erbbauberechtigten aber einen Teil des von ihnen in die Gebäude gesteckten eigenen Kapitals zurück.

Der auf gemeinnütziger Grundlage errichteten Mietheim-Aktiengesellschaft zu Frankfurt a. M. ist städtisches Gelände im Gesamtflächengehalt von 60 a 50 qm überlassen worden zu einem jährlichen Erbpachtzins von 5627 M. speziell zum Bau von Kleinwohnungen. Die Gesellschaft hat zwecks ihrer Finanzierung 150 Aktien à 1000 M. (Grundkapital) ausgegeben, ferner ist sie berechtigt, 612 Stück Obligationen von je 1000 M. zu 4% jährlichen, halbjährlich zahlbaren Zinsen zu begeben. Hinsichtlich dieser Obligationen übernimmt die Stadt sowohl für die pünktliche Zahlung der Zinsen als auch für das Obligationenskapital selbst insbesondere für die Amortisation der Obligationen Garantie.

Hiergegen führt die Gesellschaft an die Stadtgemeinde Frankfurt a. M. zum stadtseitigen Ankauf obiger Aktien jedes Jahr vertraglich vereinbarte Beträge ab, die so bemessen sind, daß die Aktien in ungefähr 30 Jahren von der Stadt gekauft sind, die damit einzige Aktionärin wird und alsdann die Zinsen (4%) aus den Aktien zum Ankauf der Obligationen benutzt.

Nach Ablauf der Erbbaurechtzeit gehen die Gebäude unentgeltlich in das Eigentum der Stadt über.

Die Stadt gibt an private Erbbaurechtsnehmer Darlehen bis zu 90% der Baugeldsumme. Der Zinsfuß beträgt für städtische Beamte und Lehrer $3\frac{1}{2}\%$, für Private 4%. Die Tilgung hat in einer Höhe zu geschehen, daß mit Ablauf des Erbbaurechts auch das Darlehen völlig abgetragen ist. An solchen Darlehen sind bis Anfang 1912 gewährt: 4 991 216 M.

Die bereits erwähnte Gartenstadt Hellerau bei Dresden ist ein in der Form einer Gesellschaft m. b. H. gegründetes Unternehmen, das von den deutschen Werkstätten für Handwerkskunst in Dresden ins Leben gerufen wurde. Die mehrere Hundert Arbeiter beschäftigende Firma hat ihre Betriebe aus der sächsischen Residenz heraus verlegt in einen weitabgelegenen Vorort. Das die Fabrik umgebende Terrain eignet sich infolge seiner Lage zur Anlage von Kleinsiedlungen, und die Fabrikleiter faßten daher den Entschluß, einen Versuch zur Ansiedlung ihrer eigenen Angestellten und Arbeiter zu unternehmen. Zu diesem Zwecke wurde die Gesellschaft „Gartenstadt Hellerau“ errichtet.

Dieselbe bezweckt die Errichtung von kleinen Wohnhäusern auf Erbbaurecht, sowie die Ermöglichung des allmählichen Erwerbs von Einzelwohnungen unter Bedingungen, welche die etwaige Wertsteigerung des Bodens möglichst der gesamten Bewohnerschaft von Hellerau und nicht dem einzelnen zugute kommen lassen.

Um weitere Kreise der in Hellerau angesiedelten Personen mit dem Unternehmen in möglichst dauernde Verbindung zu bringen und sie an dem Gedeihen desselben zu interessieren, wurde noch eine Baugenossenschaft Hellerau gegründet, deren Zweck es ist, mittels gemeinschaftlichen Geschäftsbetriebs ihren Mit-

gliedern gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen — zunächst auf dem Gelände der Gartenstadt Hellerau — zu billigen Preisen zu verschaffen, und zwar durch Überlassung zum Eigentum oder zu Erbbaurecht oder zur Miete.

Der von der Gesellschaft ausgearbeitete Erbmietvertrag dürfte in dieser Form und zu diesem Zwecke das erste derartige Abkommen in Deutschland sein. Er vereinigt die Rechte eines Mieters und eines Erbbauberechtigten in sehr annehmbarer Form. Der Mieter wird einerseits durch die Verpflichtung, die über 60% hinausgehende Summe der Herstellungskosten der Gesellschaft als Hypothekendarlehen zu überlassen, an dem Grundstück stark interessiert, andererseits hat er die Möglichkeit, sich dessen Benutzung auf lange Zeit hinaus zu sichern.

Die wichtigsten Bestimmungen des Erbmietvertrags lauten wie folgt:

Zwischen der „Gartenstadt Hellerau, Gesellschaft mit beschränkter Haftung“ mit dem Sitze in Rähnitz (nachstehend die Vermieterin genannt), einerseits und Herrn und dessen Ehefrau zu wohnhaft, als Gesamtschuldner (nachstehend der Mieter genannt), andererseits, ist folgender

Vertrag

vereinbart worden:

§ 4. Der Mieter verpflichtet sich, bis zum 19 . . . der Vermieterin ein bares Darlehen von mindestens $\frac{4}{10}$ des Gesamtwertes des ihm vermieteten Hauses, wobei der Wert des Grund und Bodens mit . . . Mk. per Quadratmeter anzusetzen ist, zu gewähren. Die Vermieterin hingegen verpflichtet sich, diese Darlehensschuld vom Tage der Hingabe des Darlehens ab mit 4 v. H. jährlich in vierteljährlichen Raten am letzten Werktag eines jeden Kalendervierteljahres zu verzinsen und die Schuld auf dem durch diesen Vertrag vermieteten Grundstücke, Blatt Nr. . . . des Grundbuches für, hinter $\frac{6}{10}$ der in gleicher Weise wie oben zu ermittelnden Gesamtsumme hypothekarisch eintragen zu lassen.

Die Abtretung der Darlehensforderung an einen Dritten wird ausgeschlossen. Diese Vereinbarung ist hypothekarisch einzutragen.

§ 6. Der Mietvertrag wird auf die Dauer von 30 Jahren vereinbart und dem Mieter wird das Recht eingeräumt, den Vertrag nach Ablauf dieser Frist durch einseitige, spätestens ein Jahr vor Ablauf des Vertrages abzugebende schriftliche Erklärung auf eine weitere Frist von 30 Jahren zu verlängern.

§ 7. Stirbt der Mieter vor Ablauf der Vertragsdauer, so ist weder der Erbe noch die Vermieterin berechtigt, den Vertrag auf Grund des § 569 BGB. aufzukündigen; an Stelle des Mieters treten vielmehr seine Erben oder diejenigen von ihnen, welche er in seiner letztwilligen Verfügung bezeichnet oder zu deren Gunsten die übrigen Erben auf ihre Rechte verzichten, in die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrage ein. Zu Lebzeiten ist der Mieter nicht berechtigt, ohne besondere Genehmigung der Vermieterin dritten Personen Rechte aus diesem Vertrage abzutreten.

§ 8. Der Mieter verzichtet auf das Recht, den Mietvertrag auf Grund des § 542 oder des § 570 BGB. zu kündigen.

§ 10. Ohne Rücksicht auf die Vertragsdauer kann der Mieter nach Ablauf des dritten Vertragsjahres mit einjähriger Frist für den Schluß eines Quartals kündigen.

Macht der Mieter von diesem Rechte Gebrauch, so ist die Vermieterin berechtigt, eine Entschädigung für die Abnutzung des Hauses und den Mietausfall zu verlangen, die die Höhe einer vollen Jahresmiete erreichen darf.

§ 12. Der Mieter kann das Darlehen zur Rückzahlung erst nach Ablauf von 5 Jahren seit Beendigung des Mietverhältnisses mit dreimonatlicher Frist auf den ersten Werktag eines Kalendervierteljahres kündigen.

4. Ein Pfandbriefinstitut zur Beleihung von Erbbaurechten.

Eine sehr bedeutende Förderung hat das Erbbaurecht erfahren durch die Errichtung der Deutschen Pfandbriefanstalt in Posen. Sie erfolgte nur zum Teil aus sozial-wirtschaftlichen Gründen, während außerdem auch politische Motive hierfür maßgebend waren.

Der Staat hat in der Stadt Posen größeren Grundbesitz, nämlich das durch die Entfestigung freigewordene Festungsgelände und das der Villenkolonie Solatsch. Dieser Grundbesitz wird zu Eigentum oder zu Erbbaurecht vergeben. Daraus erwuchs das Bedürfnis nach Einrichtungen, die an der Finanzierung des Geländes durch Bereitstellung ausreichenden Realkredits mitwirkten. Diesem Zwecke dient die Pfandbriefanstalt, der durch die Satzung gleichzeitig — das erstmal in Deutschland — das Recht verliehen wurde, auch Erbbaurechte zu beleihen.

Die Anstalt ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts und nach landschaftlichem Vorbilde in der Form eines Vereins als gemeinnütziges Institut ins Leben gerufen. Die Anstalt gewährt ausschließlich Tilgungsdarlehen, ihr Geschäftsbereich ist auf die Provinzen Posen und Westpreußen beschränkt.

Mitglieder der Anstalt können werden Eigentümer und Erbbauberechtigte von bebauten oder im Bau begriffenen Hausgrundstücken, denen die Kredit Hilfe gewährt wird. Auch der preußische Fiskus ist Mitglied. Die Solidarhaft der Mitglieder beschränkt sich auf die Auffüllung des Hypothekenreservefonds bis zu 5%.

Die Anstaltspfandbriefe sind mündelsicher.

Die Beleihung von Erbbaurechten erfolgt auf Grund besonderer, vom preußischen Landwirtschaftsminister als Aufsichtsbehörde genehmigter Vorschriften zur Wertermittlung des Erbbaurechts. Der Beleihungswert des Erbbaurechts ist anzunehmen gleich der halben Summe des Bauwerts und des kapitalisierten Ertrags. Ist der Ertragswert niedriger als der Bauwert, so ist er als Beleihungswert anzunehmen.

Die Hypotheken der Anstalt beschränken sich auf die erste Werthälfte. Der Staat hat für die Gewährung der zweiten Stellen die Kreditanstalt für städtische Hausbesitzer geschaffen. Diese arbeitet bei völliger finanzieller Scheidung Hand in Hand mit der Deutschen Pfandbriefanstalt. Sie gewährt hinter der Pfandbriefanstalt Hypotheken innerhalb des dritten Wertviertels. Sie gibt ferner während der Bauzeit das Baugeld. Nach Fertigstellung der Häuser übernimmt die Deutsche Pfandbriefanstalt den mündelsicheren Teil der Beleihung. Der Kreditanstalt stehen zur Beleihungstätigkeit staatliche Fonds zur Verfügung, die zurzeit 1 500 000 M. betragen, und deren Nachfüllung vorerst gesichert ist.

Nach ihrem Geschäftsbericht für 1912 hat sich das Darlehnsgeschäft im Erbbaurecht, das sich auf das Gelände der staatlichen Stadterweiterung Posens und auf das staatliche Villengebiet Solatsch beschränkt, befriedigend entwickelt. „Insbesondere gestaltet sich die Beleihung von Rentenhäusern im Erbbaurecht günstig. Den Hausbesitzer drückt nicht die Kapitallast des Bodenwertes. Der ihm gewährte Realkredit ist lediglich Metiorationskredit zu den Baukosten, der Überschuß des Hauseigentümers im Erbbaurecht ist höher als der Überschuß des Hausbesitzers im Grundstückseigentum. Das Verhältnis der Erbbaurechtshypothek zum Nettoertrage ist besser, als bei dem Grundstückseigentum.“ Es wurden im Jahre 1912 auf Erbbaurecht 41 Darlehen mit 1 619 000 M. ausgeliehen.

5. Das Wiederkaufsrecht.

Das Bestreben, die Grundstücks- und Häuserspekulation möglichst einzudämmen, hat noch zur Anwendung einer anderen Rechtsform geführt, des Wiederkaufsrechts. Dasselbe findet seine Grundlage in § 497 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, welcher wie folgt lautet:

„Hat sich der Verkäufer in dem Kaufvertrage das Recht des Wiederkaufs vorbehalten, so kommt der Wiederkauf mit der Erklärung des Verkäufers gegenüber dem Käufer, daß er das Wiederkaufsrecht ausübe, zustande. Die Erklärung bedarf nicht der für den Kaufvertrag bestimmten Form.

Der Preis, zu welchem verkauft worden ist, gilt im Zweifel auch für den Wiederkauf.“

Das Wiederkaufsrecht ist vererblich, übertragbar und pfändbar, es wirkt allerdings nur obligatorisch unter den Vertragschließenden. Der Anspruch des Verkäufers kann jedoch durch Vormerkung gemäß § 883 des Bürgerlichen Gesetzbuches gesichert werden.

Das Recht hat sich bisher als ein sehr brauchbarer Rechtsbehelf zu dem eingangs bezeichnetem Zwecke erwiesen. Während das Erbbaurecht nur vergänglichen Besitz schafft, wird der Käufer beim Wiederkaufsrecht tatsächlicher Eigentümer des Grundstücks, allerdings mit gewissen Beschränkungen, die insbesondere die Spekulation und eine übermäßige Ausnutzung des Grundstücks verhindern. Da das Recht auch nur zeitlich beschränkt ist, so haben der Käufer bz. seine Erben die sichere Aussicht, daß sie in späteren Zeiten einmal in den unbeschränkten Besitz des Grundstücks kommen.

Das ist immerhin für den Käufer ein Vorteil, der ihn erheblich besser stellt, als den Inhaber eines Erbbaurechts.

Ein weiterer Vorzug liegt für ihn darin, daß das mit Wiederkaufsrecht belastete Haus ohne Schwierigkeit verpfändet werden kann. Für die eingetragene Hypothek haften Haus nebst Grundstück — allerdings ist die Sicherheit nur insoweit einwandfrei, als der Hypothek der Vorrang vor dem Wiederkaufsrecht eingeräumt worden ist. Denn Belastungen des Grundstücks mit dem Range nach dem Wiederkaufsrecht würden mit der Ausübung des letzteren erlöschen. Es bliebe zwar dem Gläubiger oder sonst Berechtigten in diesem Falle immer noch die Möglichkeit, sich an das sonstige Vermögen des Schuldners zu halten, aber das dürfte keine ausreichende Sicherheit sein.

Die Stellung des Verkäufers ist eine von derjenigen des Erbbaugebers grundverschiedene, er begibt sich der Verfügung über sein Grundstück vollständig und kann nur dann wieder in dessen Besitz kommen, wenn die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Wiederkaufsrechts eintreten. Seine Einwirkung auf eine soziale Verwertung des Grundstücks erstreckt sich nur auf die Zeitdauer des Rechtes. Innerhalb dieses Zeitraums wirkt dasselbe allerdings — wie POHLMANN richtig bemerkt — viel radikaler als das Erbbaurecht, denn das Wiederkaufsrecht schaltet die Spekulation vollständig aus bz. sie ist nur mit Zustimmung des Berechtigten möglich, während beim Erbbaurecht für die Dauer des Vertrages dem Berechtigten immerhin eine gewisse Aktionsfreiheit zur Ausnutzung steigender Konjunkturen bleibt, soweit durch vertragliche Verpflichtungen in dieser Beziehung nicht bestimmte Grenzen gezogen sind.

Der wesentlichste Unterschied zwischen Wiederkaufs- und Erbbaurecht ist also der, daß bei letzterem nie unbeschränktes Eigentum des Erwerbers entsteht, bei ersterem dies jedoch, wenn auch erst nach längerer Frist, sicher zu erwarten ist, sofern nicht inzwischen von dem Wiederkaufsrecht Gebrauch gemacht werden mußte.

Was die Dauer des Wiederkaufsrechts anbelangt, so ist dieselbe im Bürgerlichen Gesetzbuch (§ 503) auf 30 Jahre begrenzt, doch kann durch Vertrag eine längere oder kürzere Frist vereinbart werden. Im Rheinland und in Hessen, wo das Wiederkaufsrecht vielfach von Bauvereinen gegenüber ihren Haus-erwerbern angewendet wird, ist seine Dauer auf 30—50 Jahre beschränkt, die Städte Ulm und Opladen haben sie auf 100 Jahre erstreckt.

Von bodenreformerischem Standpunkte aus mag eine möglichst lange Dauer des Rechts das erstrebenswerte sein und wenn die Käufer auf so lange Fristen eingehen, so mag man sie ruhig festlegen. Die praktische Verwendbarkeit des Wiederkaufsrechts wird wohl fast stets von der Frage seiner Dauer abhängen, und es wird notwendig sein, sich hier nach den im Einzelfalle vorliegenden Verhältnissen und nach der Wahrscheinlichkeit einer Gefahr spekulativen Mißbrauchs zu richten.

Handelt es sich um Grund und Boden, den Bauvereine aus Privatbesitz erworben haben und den sie nach Besetzung mit Häusern an Minderbemittelte weiter verkaufen, so erscheint uns eine Frist von 30—50 Jahren ausreichend. Wenn in diesen Fällen die Besitzbeschränkungen während eines Menschenalters bestanden haben, so ist der von den Bauvereinen beabsichtigte Zweck vollkommen erreicht und das betr. Haus hat seine soziale Funktion erfüllt. Der in noch weiterer Ferne liegenden Entwicklung vorzugreifen, erscheint unnötig, um so mehr, als das Haus in der Regel ja auch später als Wohnstätte dienen wird. Sollte nach Ablauf jener Frist das Haus seinem ursprünglichen Zwecke entzogen werden, so hat davon die Allgemeinheit keinen Schaden, auch können zwingende Gründe hierfür sprechen; z. B. daß das Haus bei fortschreitender Entwicklung der Gemeinde an seinen Platz nicht mehr paßt. Wenn ferner beim Verkauf der Besitzer bz. seine Erben einen höheren Preis verlangen, so wird dadurch der gemeinnützige Gedanke, dem das Haus seine Entstehung verdankt, keineswegs beeinträchtigt, da es ja seiner sozialen Bestimmung genügt hat. Übrigens wird sich der Wertzuwachs meist in recht mäßigen Grenzen halten, da die in Betracht kommenden Objekte für eine unmäßige Wertsteigerung kaum geeignet sind. Es handelt sich immer um kleine Häuser mit einer oder zwei kleinen Wohnungen (größere Häuser sollen grundsätzlich nicht an Minderbemittelte verkauft werden). In größeren Städten, in denen Bodenpreissteiigerungen am ehesten zu erwarten sind, können wegen der in der Regel bereits bestehenden hohen Bodenpreise derartige kleine Häuser überhaupt nicht mehr errichtet werden, in kleineren Gemeinden mit niedrigeren, das kleine Haus noch zulassenden Bodenpreisen sind Preissteigerungen in einem Umfange, daß daraus unverhältnismäßig große Vorteile für den Besitzer erwachsen, aber nur schwerlich zu erwarten.

Wenn die Gemeinde der Bodenbesitzer ist, dann mag eine längere Befristung nach Ulmer und Opladener Beispiel angebracht sein. Das Recht ist wegen der relativen Unvergänglichkeit des Berechtigten — eben der Gemeinde — auch viel eher zu realisieren, als bei einem Bauverein; endlich hat am Bodenbesitz der Gemeinde die Allgemeinheit ein Recht und Interesse in viel größerem Umfange als gegenüber einem solchen Verein.

Die Ulmer Bedingungen des Kaufvertrags sind nach Mitteilung des verdienten Oberbürgermeisters v. WAGNER bei den Hauskäufern keinerlei Schwierigkeiten begegnet, und darauf wird ja sehr viel ankommen.

Das Wiederkaufsrecht gibt namentlich der gemeinnützigen Bautätigkeit in Orten, wo das kleine Haus noch vorherrschend ist, eine willkommene Möglichkeit zu einer wirklich sozialen Betätigung. Seine Anwendbarkeit dürfte wohl stets auf diese Bautätigkeit — möge sie nun von Bauvereinen oder öffentlichen Korporationen ausgeübt werden — beschränkt bleiben.

Ein Privatmann wird sich seiner kaum je bei Verkäufen bedienen, höchstens wäre der Fall denkbar, daß ein Arbeitgeber bei Verkauf kleiner Häuser an seine Angestellten und Arbeiter von ihm Gebrauch machte.

Namentlich in den westlichen preußischen Provinzen und in Süddeutschland hat das kleine Haus noch große Bedeutung und hier ist auch das Streben

nach dem kleinen Eigenbesitz noch besonders stark. Selbst in größeren Städten können die Bauvereine diesem Streben noch Rechnung tragen und in den beiden Provinzen Rheinland und Westfalen sowohl als auch in Hessen ist die Zahl der Bauvereine, die kleine Häuser errichten, außerordentlich groß. Freilich könnten die Vereine diese Häuser auch vermieten und zweifellos würde ihnen das auch gelingen, aber das Interesse der Bevölkerung und namentlich der Arbeiter selbst würde den Vereinen gegenüber ein ziemlich geringes sein. Es wäre auch sozial durchaus unrichtig, wenn sich die Bauvereine dem Streben nach dem Eigenbesitz widersetzen wollten. Warum soll einem weniger bemittelten Manne angesichts des wirtschaftlichen, ethischen und sozialen Wertes des Eigenbesitzes nicht die Gelegenheit zum Erwerb eines solchen auf gemeinnütziger Basis gewährt werden? Es spricht nichts dagegen, aber alles dafür.

Aber freilich, solange die Bauvereine, die ja nicht eigentlich Siedlungspolitik treiben, sondern die Aufgabe haben, die Wohnungsverhältnisse zu heben, nicht die Sicherheit hatten, daß das von ihnen Geschaffene eine bestimmte Zeit dem beabsichtigten Zwecke dient, befanden sie sich immer in einer schwierigen und unbefriedigenden Lage. Der Hinweis, daß man in anderen Ländern mit starker der deutschen ähnlichen gemeinnützigen Bautätigkeit auch ohne Beschränkungen des Eigentums beim Verkauf von Bauvereinshäusern ausgekommen sei, ist nicht durchschlagend, eben weil in Deutschland — was Boden- und Häuserspekulation anbelangt — ganz andere Anschauungen und Gebräuche herrschen, als in jenen Ländern. Es ist bei uns unbedingt mit der Gefahr zu rechnen, daß der Käufer aus seinem Besitze bei der ersten besten Gelegenheit einen Gewinn herauszuschlagen sucht, oder daß er seinen Besitz durch Vermietung in einer Weise ausnutzt, die nichts weniger als eine Verbesserung der Wohnungsverhältnisse darstellt. Das letztere (die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse) ist aber für die Tätigkeit der Bauvereine leitender Gedanke, darauf müssen sie das Hauptgewicht legen, die Verbesserung soll qualitativer und quantitativer Art sein, es soll das Wohnungsangebot gehoben, dieses aber gleichzeitig durch Bereitstellung guter Wohngelegenheit vermehrt werden.

Hierzu bietet das Wiederkaufsrecht eine vorzügliche Handhabe. Mit seiner Hilfe lassen sich sowohl Veräußerungs- als auch Benutzungs- und Baubeschränkungen durchsetzen, und damit kann Gewähr für eine dem Zwecke des Hauses entsprechende Benutzung desselben gegeben werden. Der Käufer ist nicht in der Lage, aus einem Weiterverkaufe des Hauses während der Dauer der Beschränkung einen Gewinn zu ziehen, weil ja der Verkäufer auf Grund des Wiederkaufsrechts die Möglichkeit einer Rücknahme des Hauses besitzt. Als Rückkaufspreis wird der gezahlte Verkaufspreis zugrunde gelegt, etwa vorgenommene Verbesserungen werden besonders vergütet, soweit sie eine Erhöhung des Grundstückswertes zur Folge gehabt haben, auch kann die inzwischen eingetretene Werterhöhung zu einem gewissen Teile in Anrechnung gebracht werden, eine Verpflichtung hierzu besteht indessen nicht.

Der Verkäufer kann die Ausübung des Wiederkaufsrechts von bestimmten im Kaufvertrage festzulegenden Voraussetzungen abhängig machen. Diese sind außer dem Falle der Weiterveräußerung die Verletzung wesentlicher Bestimmungen des Vertrags durch den Käufer. Als solche Bestimmungen kommen insbesondere in Betracht das Verbot der Vornahme von An- und Aufbauten, die zu Wohnzwecken dienen, die Aufnahme von mehr Familien als Wohnungen im Hause vorgesehen sind, die mißbräuchliche Benutzung des Grundstücks (etwa zu unsittlichen Zwecken, zur Aufnahme von Schlaf- und Kostgängern ohne Genehmigung des Verkäufers, Einrichtung eines Wirtschaftsbetriebs, bauliche Vernachlässigung des Hauses).

Die Stadt Dortmund behält sich an den von ihr zur Errichtung einer Gartenvorstadt zur Verfügung gestellten Grundstücken ein Wiederkaufsrecht für 75 Jahre vor, dessen Ausübung in folgenden Fällen zulässig ist:

1. Sobald die Eigentümer mit einer der vertragsmäßigen Zahlungen länger als drei Monate im Rückstande sind, ohne daß von seiten der Stadt Dortmund schriftlich Stundung gewährt ist;
2. wenn die Eigentümer in solcher Weise auf das gekaufte Grundstück oder seine Teile einwirken, daß eine die Sicherheit der Hypotheken gefährdende Verschlechterung der Grundstücke zu besorgen ist (§§ 1134, 1135 BGB.);
3. wenn die Zwangsvollstreckung, insbesondere die Zwangsverwaltung oder die Zwangsversteigerung in das verkaufte Grundstück angeordnet ist, wenn der Konkurs über den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks eingeleitet wird oder wenn dieser die Zahlungen einstellt;
4. wenn die Eigentümer trotz schriftlicher Mahnung die Verpflichtungen des § 9 nicht innehalten;
5. wenn die Eigentümer das Grundstück ohne schriftliche Genehmigung des Magistrats und der Genossenschaft ganz oder teilweise veräußern (§ 10);
6. wenn die Eigentümer das Grundstück vererben und deren Erben nicht unter Eintritt in das Vertragsverhältnis ihres Erblassers ein neues Wiederkaufsrecht auf 75 Jahre für die Stadt Dortmund begründen;
7. wenn die Stadtgemeinde Dortmund das Grundstück für Zwecke braucht, für die die Enteignung zulässig ist.

In den Fällen zu 7. hat der Ausübung des Wiederkaufsrechts eine Anündigung mit dreimonatiger Frist zum Schluß eines Kalendervierteljahres vorherzugehen.

Eine neue Art der Verwendung des Wiederkaufsrechts stellt das in Opladen eingeschlagene Verfahren dar. Die Stadt verkauft aus ihrem Grundbesitz Parzellen mit der Verpflichtung, daß darauf innerhalb Jahresfrist Einfamilienhäuser errichtet werden. Sie beleihet dieselben bis zu 90% und behält sich an dem Grundstück sowohl als auch an dem darauf errichteten Hause ein Wiederkaufsrecht vor. Ob dies juristisch ganz korrekt ist, erscheint zweifelhaft, da das auf dem Grundstück errichtete Haus ja nicht von der Stadt verkauft worden ist, also wohl auch nicht Gegenstand eines Wiederkaufsrechts sein kann. Es wäre wohl richtiger gewesen, sich in bezug auf das Haus ein Ankaufsrecht vorzubehalten. Doch wird der Vertrag selbst dadurch kaum an Gültigkeit verlieren, weil die Wiederkaufssumme festgesetzt wird unter Zugrundelegung des Verkaufspreises des Grundstückes und diesem Preise derjenige Betrag zugerechnet wird, um welchen das Grundstück durch die (von der Stadtverwaltung zu genehmigenden) Bauten und Verbesserungen im Werte gestiegen ist, soweit dieser Mehrwert zur Zeit des Wiederkaufs im Anwesen noch besteht. Abgezogen wird derjenige Betrag, um welchen sich der Wert der Liegenschaft durch die Benutzung verringert hat. Das Wiederkaufsrecht wird für folgende Fälle vorgesehen:

- a) Sobald der Schuldner oder seine Erben mit einer der vereinbarten Zahlungen länger als ein halbes Jahr, ohne daß ihm seitens der Stadt Stundung gewährt worden ist, im Rückstande geblieben sind;
- b) falls und so oft der Grundstückseigentümer oder seine Rechtsnachfolger (insbesondere die Erben) das Grundstück innerhalb eines Zeitraumes von 100 (einhundert) Jahren vom Tage der Übertragung durch die Stadt ab veräußern wollen. Es gilt dies auch dann, wenn Miterben,

- an welche das Grundstück durch Erbfolge gelangt ist, dasselbe einem oder mehreren von ihnen zu Eigentum überlassen;
- c) falls und so oft ein Besitzwechsel durch Erbfolge eintritt; die Stadt Opladen verpflichtet sich jedoch einem Erben gegenüber auf Ausübung des Wiederkaufsrechts zu verzichten, wenn derselbe bereit ist, das Wiederkaufsrecht auf weitere 100 Jahre zu verlängern;
 - d) wenn der Eigentümer das Haus trotz wiederholter Aufforderung nicht selbst bewohnt;
 - e) falls der Eigentümer des Wohnhauses, der aus zwingenden Gründen nicht in der Lage ist, das Haus selbst zu bewohnen, trotz erfolgter einmaliger schriftlicher Verwarnung von dem Anmieter einen Mietzins erhebt, der höher ist als 7% des zur Zeit des Vermietens festzusetzenden Schätzwertes;
 - f) wenn der Eigentümer ohne Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung eine weitere Hypothek auf dem Grundstück bestellt;
 - g) wenn er das Grundstück vorsätzlich oder aus grober Fahrlässigkeit beschädigt und in seinem Wert verringert;
 - h) wenn die Zwangsvollstreckung in die Liegenschaft beantragt wird oder der Konkurs über den Schuldner ausbricht;
 - i) im Falle der §§ 13 und 14 der Bedingungen (betr. Aufnahme von Kost- und Schlafgängern, oder Verwendung des Grundstückes zu gewerblichen Zwecken ohne Genehmigung der Stadt).

Das Wiederkaufsrecht ist demnach in hervorragender Weise geeignet, wirtschaftliche und soziale Momente miteinander zu vereinigen. Es schafft einerseits die Möglichkeit der Förderung des Kleinhauses auf gemeinnütziger Grundlage, fördert die Ansiedlung und damit die Seßhaftigkeit und wirkt gleichzeitig im Sinne einer sozialen Verwendung der Häuser.

Es wäre die Frage, ob das Wiederkaufsrecht nicht auch im Falle der Förderung der ländlichen Ansiedlung angewendet werden könnte. Die Bildung von Rentengütern käme dabei allerdings wohl nicht in Betracht, weil hier schon durch den zwischen Rentengutsausgeber und -nehmer geschlossenen Vertrag für möglichste Sicherung des Zweckes der Siedlung gesorgt wird. Aber bei sonstigen Ansiedlungen, die vom Staat oder von Kommunalverbänden gefördert oder ermöglicht werden, würde der Vorbehalt des Wiederkaufsrechts gute Wirkung ausüben. Allerdings müßten in diesen Fällen die Bestimmungen der Verträge wohl noch etwas gemildert werden, etwa in der Weise, daß von dem Wiederkaufsrecht kein Gebrauch gemacht werden soll:

1. Wenn das Grundstück im Wege der Erbauseinandersetzung an einen Miterben übergeht;
2. wenn die Veräußerung an eine andere minderbemittelte Person erfolgt, diese sich aber den sonstigen Bestimmungen des Kaufvertrags unterwirft (namentlich also der Gemeinde oder Baugenossenschaft ein Rückkaufsrecht einräumt und die sonstigen gegen die spekulative Ausnutzung des Grundstücks gerichteten Beschränkungen gegen sich gelten läßt);
3. die Käufer das Haus schon länger als 20 Jahre im Besitz gehabt haben;
4. der Kaufpreis den in dem Vertrage festgesetzten Kaufpreis um nicht mehr als 10% übersteigt bz. das Mehr der die Siedlung fördernden Korporation mindestens zur Hälfte ausgezahlt wird.

6. Gartenstädte.

Die Gründung von Gartenstädten ist ebenfalls eine Frage der Schaffung zweckmäßiger und gesunder Ansiedlungen. Die auf die Errichtung von Gartenstädten gerichteten Bestrebungen sind von England aus auf Deutschland übertragen worden und haben in der Deutschen Gartenstadt-Gesellschaft eine ebenso geschickte wie rührige Vertretung gefunden. Der Tätigkeit dieser Gesellschaft ist es auch zuzuschreiben, daß die Gartenstadtfrage in den letzten Jahren sich in der Wohnungsreformbewegung zu einem besonderen Problem entwickelt hat.

Die Schaffung von Wohnanlagen, die zugleich mit Gärten versehen sind, ist an sich selbstverständlich auch in Deutschland nichts Neues, Anlagen solcher Art sind u. a. auch bereits von einer großen Anzahl gemeinnütziger Bauvereine, insbesondere von Aktienbaugesellschaften, geschaffen worden. Aber die Gartenstadtgesellschaft hat den Gedanken populär gemacht und den Sinn für das mit grünenden Gärten umgebene Eigenheim in der Bevölkerung geweckt und verbreitet. Die in dem Worte selbst liegende Idee ist zu neuem Leben erwacht, und es kann gar nicht zweifelhaft sein, daß der in den letzten Jahren immer stärker einsetzende Zug nach den Außenbezirken der Städte und auf das Land wohl von keinem anderen Faktor so stark in fördernder Weise beeinflußt worden ist, als von dem Gartenstadtgedanken.

Es wird damit der unstreitig schönsten und besten Wohnweise sowohl in sozialer als in gesundheitlicher Beziehung das Wort geredet. Der letztere Vorteil wird trefflich illustriert durch die Darstellungen des Oberbürgermeisters von WAGNER-Ulm über den Gesundheitszustand der gartenmäßig ausgebauten Wohnquartiere in Ulm:

„In den von der Stadt angelegten Wohnquartieren sind im Jahre 1910 bis zum 25. November zwei Erwachsene und vier Kinder gestorben; die Gesamtsterblichkeit beträgt in diesem Arbeiterquartier etwa $3\frac{0}{100}$, dagegen in der Vorstadt etwa $24\frac{0}{100}$, in der Altstadt etwa $15\frac{0}{100}$, auf dem Lande etwa $20\frac{0}{100}$. Tuberkulosedodesfälle sind nicht vorgekommen, ebenso keine Krankheiten von Kindern, welche auf Ernährungsstörungen oder ungenügende Verpflegung zurückzuführen wären. Ein Erwachsener starb an Wurstvergiftung, zwei Kinder an Lungenentzündung, eines im Alter von 28 Tagen an Darmblutungen, beruhend auf angeborener Syphilis und ein frühgeborenes Kind starb im Alter von einer Stunde an Lebensschwäche.“

Die Gartenstadtbewegung ist auch eifrig damit beschäftigt, die der Schaffung von Gartenstadtanlagen entgegenstehenden Hindernisse zu beseitigen. Die Idee soll durch ein einheitliches Gebilde verkörpert werden, das möglichst dauernd in seinem Zustande erhalten bleiben soll. Die Wünsche, die namentlich hinsichtlich der Ausgestaltung der Verbindungswege und in bezug auf bautechnische Mindestanforderungen auch sonst in der Wohnungsreformbewegung erhoben werden, ebenso diejenigen, die die Kapitalbeschaffung zum Gegenstande haben, sollen in der Gartenstadt in erster Linie ihre Verwirklichung finden.

Die Ideen der Gartenstadtbewegung sind bisher in der Form von Außenanlagen der Städte in die Tat umgesetzt worden und es ist zweifellos, daß auch hier ihr eigentliches Betätigungsfeld ist. Auf dem flachen Lande und in kleinen Landstädten ist der gartenmäßige Ausbau — soweit er aus wirtschaftlichen Gründen überhaupt durchführbar ist — bisher schon die Regel gewesen.

Hier bietet sich den Städten — und zwar nicht nur den Großstädten — in der Tat eine Möglichkeit, das Wohnungswesen in hervorragender Weise günstig zu beeinflussen, einmal indem sie aus eigenem Besitz Gelände zur Verfügung stellen, dann aber auch, indem sie bei Feststellung von Bebauungs-

plänen nach ganz neuen, von den bisherigen abweichenden Grundsätzen verfahren. Es handelt sich dabei namentlich um Anlage und Ausbau der Straßen.

Innerhalb der Gartenkolonie sollte von Straßen überhaupt nicht die Rede sein. Eine oder mehrere Straßen sollten bis an die Kolonie heranzuführen. Innerhalb dieser soll es nur noch Wege geben, einschließlich Fußsteige 5—6 m breit mit leichter Befestigung (Kieswege). Ist der Geländekomplex zu groß, so kann er durch eine gut befestigte und breitere Straße durchschnitten werden.

Die Anlage soll nur aus Ein- oder Zweifamilienhäusern in gefälliger Gruppierung bestehen. Auch das Reihenhaus soll in gewissem Umfange Aufnahme finden.

Wenn die Stadt selbst durch Hergabe von Gelände oder Unterstützung bei günstiger Kapitalbeschaffung die Anlage ermöglicht hat, so ist es durchaus berechtigt, wenn sie dafür sorgt, daß diese recht lange Zeit erhalten bleibt, indem sie die Häuser und Gärten nur vermietet, oder in Erbbaurecht gibt oder mit Wiederkaufsrechten belastet. Unbedingt nötig ist dies indessen nicht, es steht durchaus nichts im Wege, wenn auch in einer solchen mit Hilfe der Stadt geschaffenen Anlage nach gewisser Zeit freie Eigentümer entstehen, mag man nun diese Zwischenzeit auf 30, 50, 100 Jahre oder wie sonst bemessen. Denn die Erhaltung der Anlage selbst in ihrem charakteristischen Zustande kann durch Vorschriften der Bauordnung und des Bebauungsplanes in ausreichender Weise gesichert werden. Die Bauordnung kann z. B. vorschreiben, daß die Häuser auf dem betreffenden Gelände eine gewisse Höhe nicht überschreiten dürfen, daß nur eine (oder zwei) Wohnungen in jedem Hause vorhanden sein dürfen — eventuell auch, daß Stallungen für Vieh nicht erlaubt sind — sie kann auch darüber Bestimmung treffen, daß das architektonische Gesamtbild keine Störungen erleidet, und daß die im Bebauungsplan vorgesehene Parzellierung nicht verändert wird.

In der Schrift „Die deutsche Gartenstadtbewegung“ wird allerdings der Begriff „Gartenstadt“ wie folgt präzisiert:

„Man versteht unter einer Gartenstadt oder einer Gartenvorstadt nicht eine beliebige Stadt oder Vorstadt mit ein paar Gärten in ihren Mauern. Sie hat auch nichts zu tun mit den Villenkolonien, die findige Terrainspekulanten mit dem Namen „Gartenstädte“ schmücken, um die öffentliche Meinung für ihre nichts weniger als gemeinnützigen Gründungen zu gewinnen. Eine Gartenstadt ist eine planmäßig gestaltete Siedlung auf wohlfeilem Gelände, das dauernd im Obereigentum der Gemeinschaft (Staat, Gemeinde, Genossenschaft u. dgl.) erhalten wird, derart, daß jede Spekulation mit dem Grund und Boden für immer ausgeschlossen und der Wertzuwachs der Gemeinschaft gesichert bleibt. Diese soziale und wirtschaftliche Grundlage bringt und erhält der neuentstehenden Stadt auch den Garten — selbst für den Minderbemittelten — macht sie zur „Gartenstadt“.

Indessen scheinen die gemeinnützigen Gartenstadtunternehmungen selbst nicht mehr unbedingt an dem dauernden gemeinschaftlichen Eigentum festzuhalten. Denn wie die „Gartenstadt Hellerau“ in einer Denkschrift vom September 1913 mitteilt, will auch sie dazu übergehen, einen Teil der von ihr erstellten Häuser mit Kaufanwartschaft zu vermieten, dem Kaufanwärter wird ein Anspruch auf Übertragung des Eigentums eingeräumt, sobald die I. Hypothek bis auf $\frac{2}{3}$ des Gesamtwertes amortisiert ist, was je nach Höhe der Anzahlung zwischen 20 und 5% etwa 15—30 Jahre dauert. Wiederkaufsrecht und bauliche Beschränkungen sollen den Käufern (mit Recht) auferlegt werden.

Die Gesellschaft geht dabei von der Erwägung aus, daß eine nach dem Prinzip des gemeinschaftlichen Eigentums bauende Genossenschaft die Mieten ihrer Wohnungen so kalkulieren muß, daß die zur Tilgung der Hypotheken, zur Abschreibung auf die Gebäude und zur Unterhaltung und Verwaltung derselben erforderlichen Mittel aus den Mieten einkommen. Unter den heutigen Verhältnissen seien zu diesem Zwecke die Mieten mit 6% des Anlagewertes zu kalkulieren. Diese 6% werden zu $\frac{1}{5}$ — $\frac{1}{4}$ für Hypothekentilgung und Abschreibung verbraucht. Wenn es nun möglich wäre, die Genossenschaft in ihrer Eigenschaft als Hausbesitzerin und Wohnungsvermieterin, also gewissermaßen als Zwischenhändler zwischen der Wohnungsproduktion und dem Wohnungsnahmer auszuschließen, so würde der Hausbesitzer dem Hausmieter gegenüber um dieses $\frac{1}{5}$ — $\frac{1}{4}$ besser daran sein, weil der Hausbesitzer bei guter Pflege des Hauses eine Abschreibung nicht nötig hat und die allerdings auch von ihm zu zahlenden Tilgungsbeträge auf die Hypothek ihm allmählich ein schuldenfreies Haus schaffen. Dazu kommt noch, daß der Einzelbesitzer Verwaltungskosten gar nicht hat und Unterhaltungskosten erfahrungsgemäß für den einzelnen Hauseigentümer niedriger sind, als für eine Vermietungsgenossenschaft, weil der Besitzer das Haus meistens besser hält als der Mieter. Unter diesen Gesichtspunkten kann also die Gesamtersparnis beim Eigenheim gegenüber der Mietwohnung in Genossenschaftshäusern bis zu ca. 25% betragen.

Die Gesellschaft hat es als richtig erkannt, diese Vorteile ihren Interessenten zum Teil zugute kommen zu lassen, eben durch den Verkauf von Häusern bzw. ihre Überlassung zur Miete mit Kaufanwartschaft und wir können diesem Vorgehen nur zustimmen.

Literaturverzeichnis.

1. Wörterbuch der Volkswirtschaft von Professor Dr. LUDWIG ELSTER.
2. Bericht über den II. Internationalen Hausbesitzerkongreß. Band „Heimstättenrecht“.
3. ERMAN, Erbbaurecht und Kleinwohnungsbau.
4. Jahrbuch der Bodenreform Band 8, Heft 3.
5. Jahrbuch der Wohnungsreform (1912).

X. Abschnitt.

Kapitalbeschaffung.

A. Für den gewerblichen Wohnungsbau.

I. Erste Hypotheken.

Die wichtigsten Organe zur Beschaffung des zum Wohnungsbau erforderlichen Kapitals sind die Hypothekenbanken und Sparkassen.

a) Die Hypothekenbanken.

Die Hypothekenbanken, auf dem Hypothekenbankgesetz vom 13. Juli 1899 beruhend, sind private Erwerbseinstitute, die sich die zu Beleihungen nötigen Geldmittel durch Ausgabe von Pfandbriefen verschaffen. Je nachdem ihnen der Verkauf dieser Papiere gelingt, sind sie in der Lage, den Kapitalbedarf auf dem Bauplätze zu befriedigen. Bei 37 Hypothekenbanken stellte sich in den letzten Jahren der Kapitalumlauf wie folgt:

	Registerhypotheken (in Mill. M.)			Obligationenumlauf			
	31. Dezember	Zunahme		31. Dezember	Zunahme		
		I. Halbjahr	II. Halbjahr		I. Halbjahr	II. Halbjahr	ganzes Jahr
1912	11 867,53	+ 204,50	+ 67,25	11 413,32	+ 194,81	+ 5,23	+ 200,04
1911	11 595,78	+ 326,77	+ 246,85	11 213,28	+ 372,24	+ 150,04	+ 522,28
1910	11 047,06	+ 317,50	+ 253,64	10 691,00	+ 343,85	+ 178,49	+ 522,34
1909	10 472,73	+ 331,12	+ 267,21	10 168,76	+ 357,94	+ 211,06	+ 569,00
1908	9 874,23	+ 211,53	+ 252,61	9 599,89	+ 242,32	+ 295,17	+ 537,48
1907	9 410,09	+ 193,35	+ 124,21	9 062,40	+ 191,94	+ 95,30	+ 287,23
1906	9 092,45	+ 245,20	+ 149,28	8 794,28	+ 251,68	+ 113,89	+ 365,77
1905	8 668,43	+ 295,20	+ 256,32	8 386,99	+ 348,38	+ 166,53	+ 515,19
1904	8 116,92	+ 265,37	+ 225,45	7 871,81	+ 272,19	+ 194,89	+ 467,38
1903	7 626,11	+ 246,92	+ 210,18	7 404,44	+ 272,83	+ 194,53	+ 467,83
1902	7 170,50		+ 333,40	6 947,40	—	—	+ 313,10
1901	6 837,10		+ 162,70	6 624,80	—	—	+ 187,80
1900	6 674,40		—	6 436,40	—	—	—

Diese Übersicht läßt erkennen, welchen großen Schwankungen sowohl die Ausgabe an Hypotheken als auch der Verkauf der Pfandbriefe unterworfen ist. Während bis zum Jahre 1905 der Kapitalumlauf in stetem Aufstieg begriffen war, macht sich 1906 ein leichtes Sinken bemerkbar, daß in 1907 einen Tiefstand erreicht, der nur noch von demjenigen in 1901 übertroffen wird. Mit 1908 beginnt wieder eine Aufwärtsbewegung, die bereits in 1909 bis zu einer bis dahin noch nie erreichten Höhe steigt und sich auf derselben noch in den Jahren 1910 und 1911 hält. In 1912 erfolgt jedoch ein jäher Sturz, der bei Vergleich des I. und II. Halbjahres besonders scharf hervortritt. Diese Wellenbewegung zeigt sich sowohl bei der Beleihungstätigkeit als auch im Obligationenumlauf, die Bewegung in letzterem nimmt jedoch in der Regel schärfere Formen an als die der ersteren, was sich besonders deutlich bei einem Vergleich zwischen dem I. und II. Halbjahr 1912 zeigt, wo die Zunahme von Pfandbriefkapital nur noch den verhältnismäßig geringen Betrag von 5,23 Mill. M. ausmacht, während noch immer 67,25 Mill. M. Hypotheken eingetragen wurden.

Die Hypothekenbanken sind vollständig vom Geldmarkte abhängig, sie werden in ihrer Geschäftstätigkeit von diesem bz. von dem üblichen Zinsfuß in einem Maße beeinflußt wie kein anderes Geldinstitut. Zu Zeiten eines hohen Zinsfußes sind sie an der Versorgung des Baumarktes mit den erforderlichen Kapitalien stark behindert. Denn es ist nicht möglich, Hypotheken zu Zinssätzen unterzubringen, wie sie zu Zeiten der Versteifung des Geldmarktes die Industrie zahlen kann. Die Interessen der letzteren oder vielmehr der an ihr beteiligten Banken und der Hypothekenbanken — soweit es sich um ihre Hauptaufgabe, eben die Hypothekenbeschaffung handelt — sind direkt gegensätzliche. Die Industrie nimmt bei starker Beschäftigung den Kapitalmarkt in einem Umfange in Anspruch, daß der übrige wirtschaftliche Geldbedarf darunter schwer leiden muß. Dabei ist sie in der Regel auch der stärkere, da sie in der Lage ist, einen hohen Zins zu zahlen, während die Hypothekenbanken in dieser Beziehung sehr vorsichtig sein müssen. Die Eigentümlichkeit liegt darin, daß das Fertigprodukt der Industrie nur einmal von der Belastung durch hohe Zinssätze getroffen wird und dieselbe bei der Preisbemessung Berücksichtigung findet. Das Fertigprodukt des Baumarktes, dessen Versorgung mit Kapital den Hypothekenbanken obliegt, wird aber nicht nur einmal, also während der Produktion, von dem etwa bestehenden hohen Diskont getroffen, sondern es ist auch in seiner Ausnutzung immer von dem Preise des Geldes abhängig. Die Haupttätigkeit der Hypothekenbanken besteht in der dauernden Finanzierung dieses Pro-

duktes — eben des Hauses — durch die Beschaffung der Hypothek. Je billiger diese zu haben ist, um so höher ist entweder die Rente des Hauses oder um so billiger sind die in ihm vorhandenen Wohnungen zu haben.

Für die Bemessung der Mieten ist in erster Linie ausschlaggebend der Zinsfuß der Hypotheken, ihm gegenüber spielen die übrigen auf dem Hause ruhenden Lasten eine untergeordnete Rolle. Folgendes Beispiel mag dies zahlenmäßig belegen:

Angenommen die Herstellungskosten eines Hauses mit vier Kleinwohnungen betragen 20 000 M. Die Finanzierung geht wie folgt vor sich:

I. Hypothek 12 000 M. zu 4% = pro Jahr	480 M.
II. Hypothek (Beleihung bis 80%) = 4000 M. zu 5%, pro Jahr	200 „
III. Eigenes Kapital des Besitzers 4000 M., verzinslich zu 4% =	160 „
	<hr/>
	840 M.

Das Haus muß also allein zur Deckung der auflaufenden Zinsen 840 M. pro Jahr aufbringen, die Miete jeder Wohnung wird also schon mit 210 M. für den Zinsendienst in Anspruch genommen.

Ist aber das Geld knapp, was also namentlich in Zeiten industrieller Hochkonjunktur der Fall ist, so sind die Hypotheken mit $\frac{1}{2}$ —1% höher zu verzinsen. Das macht bei zusammen 16 000 M. Hypothek bei $\frac{1}{2}$ % = 80 M., bei 1% = 160 M. pro Jahr aus und die Miete muß also um 20 bz. 40 M. pro Jahr höher bemessen werden.

Gerade diese unmittelbare Wirkung des Zinsfußes auf die Rentabilität des Hauses schließt die Möglichkeit aus, daß die Hypothekenbanken Pfandbriefe zu besonders hohem Zinsfuß ausgeben können, denn bei der heutigen Anspannung aller finanziellen Kräfte, ferner im Hinblick auf den Umstand, daß gerade die Verwertbarkeit eines Hauses von vielerlei Zufälligkeiten abhängig ist und die Bevölkerung sich bei ihrem Wohnungsbedarf in der Regel nach den Ausgaben für andere Lebensbedürfnisse richtet, kann die Höhe der Mieten nicht einfach von dem Stande des Geldmarktes abhängig gemacht werden. Die Hausbesitzer würden in diesem Falle Gefahr laufen, daß ihre Wohnungen unvermietet bleiben.

Die Hypothekenbanken befinden sich also zur Zeit teuren Geldstandes in einer schlimmen Lage. Sie sind, da sie die Mittel nicht aufbringen können, nicht imstande, die Beleihungstätigkeit in größerem Umfange fortzusetzen. In obiger Zusammenstellung spiegeln sich diese Vorgänge ganz deutlich wieder. Im Jahre 1907 betrug der Reichsbankdiskont 6%, der Kapitalumlauf bei den Hypothekenbanken erlitt deshalb einen starken Rückgang, in 1912 und 1913 war es noch schlimmer, der Reichsdiskont stieg auf 7% und noch höher, die Folge war, daß die Hypothekenbanken überhaupt kaum noch Pfandbriefe absetzen konnten. Im zweiten Halbjahr betrug die Zunahme des Obligationenumlaufs bei den Hypothekenbanken nur noch 5,23 Mill. M., also ein außerordentlich geringer Betrag.

Dazu kommt, daß die Banken gerade in Zeiten der Knappheit auf dem Geldmarkte einen Teil ihrer Mittel verwenden zum Ankauf ihrer eigenen Pfandbriefe, wenn dieselben an der Börse zum Kauf angeboten werden. Sie laufen sonst Gefahr, daß die Papiere große Kursverluste erleiden, was die Banken selbst wieder schädigen würde, da ja die von ihnen ausgegebenen neuen Pfandbriefe in der Regel diesem niedrigen Kurse unterliegen. Ferner widmen sie sich in diesen Zeiten sonstigen Bankgeschäften, die alsdann gewinnbringender sind als das Hypothekengeschäft, z. B. waren im letzten Jahre die Banken in der Lage, für Einlagen 6—8% Zinsen zu zahlen, so daß man sich leicht vorstellen kann, welche Gewinnmöglichkeiten sich ihnen geboten haben.

Die Banken sind also in Zeiten einer Versteifung des Geldmarktes, wie sie das deutsche Wirtschaftsleben im Jahre 1912 in einer vorher kaum jemals in gleicher Schärfe auftretenden Weise erlebt hat, in dreifacher Hinsicht im Nachteil, nämlich: einmal sind sie nicht in der Lage, neue Pfandbriefe zu verkaufen, zweitens werden in diesen Zeiten die Hypothekenbanken vom Baugewerbe und vom Privatpublikum wegen Hypothekenbeschaffung in besonders starker Weise in Anspruch genommen und drittens verwenden sie einen erheblichen Teil ihrer Mittel zum Ankauf ihrer eigenen Obligationen oder zum Betriebe sonstiger bankmäßiger Geschäfte.

Von diesem Versagen der Banken wird natürlich das Baugewerbe stark betroffen, es ist gezwungen, die Bautätigkeit einzuschränken und die Folge ist ungenügende Produktion von Wohnungen. Die Klagen des Baugewerbes an genügender Beschäftigung waren 1912 und in den beiden vorhergehenden Jahren, in denen die Geldknappheit bereits einzusetzen begann, sehr groß und sie sind auch jetzt noch nicht verstummt.

Die gegenwärtigen Zustände auf dem Geldmarkte haben allerdings ihre Ursache nicht allein in seiner starken Inanspruchnahme durch die Industrie, vielmehr ist daran die ganze wirtschaftliche und politische Lage, sowie der starke Geldbedarf von Reich, Staaten und Städten mit Schuld, immerhin hat die industrielle Hochkonjunktur der letzten Jahre hieran starken Anteil.

Eine solche hat aber die Konzentration großer Menschenmassen in den Industriezentren zur Folge und es entsteht damit ein großer Wohnungsbedarf. Es tritt also in bezug auf das Wohnungsbedürfnis gerade eine gegensätzliche Erscheinung zutage: starker Wohnungsbedarf, geringe Wohnungsproduktion.

Freilich ist das nicht allein auf das Versagen der Hypothekenbanken zurückzuführen, vielmehr kommen auch andere Geldinstitute, z. B. die Sparkassen und die privaten Versicherungsgesellschaften, in solchen Zeiten dem Wohnungsbau nicht in ausreichendem Maße zu Hilfe, die ersteren, weil die Spareinlagen nicht mehr so reichlich fließen — das sparende Publikum sucht besser rentierende Geldanlage — die letzteren, weil sie ebenfalls eine ertragreichere Anlage ihres Geldes vorziehen, als sie Hypotheken bieten können.

Die Hypothekenbanken sind nun — wie gesagt — zwar nicht die einzigen Geldinstitute für die Wohnungsproduktion, immerhin sind sie einer der bedeutendsten Faktoren auf diesem Gebiete, und sie müßten schon deshalb ihre Tätigkeit eigentlich ein wenig nach sozialen Gesichtspunkten orientieren. Das geschieht jedoch nicht nur in keiner Weise, sondern im Gegenteil ist ihre Tätigkeit geradezu so angelegt, daß sie, wenn auch durchaus unabsichtlich, anti-sozial wirken. Kleine Häuser mit Kleinwohnungen werden von ihnen fast gar nicht beliehen, kleinere Hypotheken in Landorten oder kleineren Städten verausgaben sie sehr wenig. Ihr Arbeitsgebiet sind die großen Städte und ihre Arbeitsobjekte große Häuser oder sonstige teure Gebäude. Sie scheinen den allerdings erheblichen Verwaltungsaufwand zu scheuen, den eine größere Anzahl kleiner Hypotheken verursachen.

Der Hypothekenbestand der 38 deutschen Hypothekenbanken betrug nach dem Jahresberichte für 1912 des Aufsichtsamts für Privatversicherung außer den Kommunalدارlehen

1907	9 339 609 000 M.
1909	10 327 093 000 „
1911	11 396 699 000 „

Nach Größengruppen verteilen sich Ende 1911 die Hypothekendarlehen wie folgt:

Größengruppe		Zahl der Darlehen	Prozent der Darlehenszahl	Betrag M.	Prozent des Gesamtbetrags
0 bis	100 000 M.	222 844	89,87	5 520 339 000	49,26
101 000	„ 200 000 „	17 025	6,87	2 408 622 000	21,49
200 001	„ 300 000 „	4 441	1,79	1 091 839 000	9,74
300 001	„ 400 000 „	1 556	0,63	543 854 000	4,85
400 001	„ 500 000 „	736	0,30	333 717 000	2,98
500 001	„ 600 000 „	389	0,16	217 393 000	1,94
600 001	„ 700 000 „	254	0,10	166 414 000	1,49
700 001	„ 800 000 „	154	0,06	116 675 000	1,04
800 001	„ 900 000 „	111	0,04	95 247 000	0,85
900 001	„ 1 000 000 „	88	0,04	85 122 000	0,76
über	1 000 000 „	355	0,14	627 489 000	5,60

Durchschnittsbetrag der Hypothek 45 200 M.

Diese Aufstellung zeigt mit überzeugender Deutlichkeit, daß kleine Objekte bei den Hypothekenbanken nur eine recht untergeordnete Rolle spielen, denn auch die in die Gruppe bis zu 100 000 M. entfallenden Hypotheken (Durchschnittsbetrag 24 800 M.) verteilen sich zweifellos in überwiegendem Maße auf größere Beträge. Aber auch abgesehen hiervon zeigt doch schon die Tatsache, daß von der Gesamtsumme der Hypotheken mehr als die Hälfte auf Beträge von über 100 000 M. entfällt, daß das kleine Bürger- und Arbeiterhaus von den Hypothekenbanken nicht viel erwarten kann.

Vorweg sei bemerkt, daß sich die Verhältnisse wesentlich anders gestalten bei der hessischen Landeshypothekenbank, die allerdings die Zinsgarantie des Staates genießt und deren Aktienkapital zum weitaus größten Teile in den Händen des Staates sich befindet. Nach dem Jahresbericht für 1912 entfallen nahezu $\frac{3}{5}$ aller Darlehen des Berichtsjahres auf Beträge bis zu 5000 M., nahezu $\frac{4}{5}$ auf Beträge bis zu 10 000 M. und fast $\frac{9}{10}$ auf Beträge bis zu 15 000 M. Über die Hälfte der Darlehen sind von Handwerkern und sonstigen Gewerbetreibenden, sowie von Arbeitern entnommen worden.

Gegen den Vorwurf, daß sie nur große Objekte in den großen Städten beleihen, wehrt man sich allerdings in den Kreisen der Hypothekenbanken. Namentlich hat die Bayerische Handelsbank diesen Vorwürfen gegenüber in ihrem Jahresbericht für 1911 energisch Stellung genommen, indem sie schreibt:

„Nicht unwidersprochen dürfen dagegen Behauptungen bleiben wie diejenige, daß die Hypothekenbanken bei ihren Beleihungen das große Etagenhaus bevorzugen und auf kleine und mittlere Häuser, auf Häuser in kleineren und mittleren Städten, ja auf Häuser mit Kleinwohnungen überhaupt, nicht gerne oder gar nicht Hypotheken gewähren. Wir glauben derartigen irrigen Auffassungen am wirksamsten dadurch begegnen zu können, daß wir einige Ziffern aus unserer eigenen Praxis bringen. Zu diesem Zwecke haben wir aus den von uns in den Jahren 1910 und 1911 beliebigen Objekten diejenigen zusammengestellt, die Kleinwohnungen enthalten; den Begriff der Kleinwohnung haben wir dabei derart umschrieben, daß die betreffenden Wohnungen nicht mehr als 4 bewohnbare Räume (3 Zimmer und Küche, 3 Zimmer und Kochzimmer) fassen und der Einheitspreis für den bewohnbaren Raum 15 M. im Monat nicht übersteigt; unter „kleinen Miethäusern“ verstehen wir solche, in denen nicht mehr als Parterre und 2 Etagen für Mietzwecke ausgenutzt sind.

Insgesamt enthielten danach die von uns in den beiden Jahren beleihnten Anwesen 3322 Kleinwohnungen und die Gesamtbeleihungssumme belief sich auf 21 077 900 M. 105 Wohnungen befinden sich in Einfamilienhäusern, 1733 Wohnungen in „kleinen Miethäusern“, 1484 Wohnungen in Etagenhäusern. Auf

Einfamilienhäuser und „kleine Miethäuser“ trafen also mit 1838 ca. 55%, auf Etagenhäuser mit 1484 ca. 45% aller Kleinwohnungen. 4 Räume haben 1386 Wohnungen, davon 725 in Kleinmiethäusern, 661 in Etagenhäusern, 3 Räume 1572 Wohnungen, davon 905 in kleinen Miethäusern, 667 in Etagenhäusern; 2 Räume 238 Wohnungen, davon 93 in kleinen Miethäusern, 145 in Etagenhäusern; 1 Raum 21 Wohnungen, 10 in kleinen Miethäusern, 11 in Etagenhäusern. Bei den Einfamilienhäusern ist eine genaue Scheidung nach der Zahl der Räume nicht möglich; hier sind die Wertverhältnisse maßgebend.

In München allein sind es 46 Wohnungen in kleinen Einfamilienhäusern, 33 in kleinen Miethäusern und 314 in Etagenhäusern, zusammen also 393 Kleinwohnungen. Es ist auffallend, daß gerade hier das kleine Miethaus fast gar nicht vorkommt. Die auf Münchener Kleinwohnungsbauten treffende Gesamtbeleihungssumme beträgt 3 400 000 M., davon entfallen auf rein genossenschaftliche Unternehmungen 1 415 000 M.

Wie ersichtlich, haben wir also Beleihungen von Häusern mit Kleinwohnungen oder Kleinhäusern nicht nur nicht ausgeschlossen, sondern sogar in recht erheblichem Umfange vorgenommen; von insgesamt rund 75 000 000 M. Neuausleihungen der beiden Jahre treffen mehr als 21 000 000 M. = ca. 28% auf solche Objekte. Wir haben uns dabei aber auch stets bemüht, unseren Einfluß dahin geltend zu machen, daß die Kleinwohnungen in den von uns belehten Häusern den modernen Ansprüchen in hygienischer und sozialer Beziehung entsprechen, und nicht wenige Beleihungen haben wir bloß deshalb abgelehnt, weil dies nicht der Fall war.

Ähnlich wie bei uns werden, abgesehen von einzelnen Instituten, die in berechtigter Eigenart bestimmte Gattungen von Anwesen bevorzugen, die Verhältnisse bei den meisten Hypothekenbanken liegen; dafür spricht allein schon die Tatsache, daß, während die Versicherungsunternehmungen Ende 1909 ca. 3680 Mill. M. Darlehen in ca. 36300 Posten zu durchschnittlich 101 000 M. ausstehen hatten, dieser Durchschnitt bei den Hypothekenbanken mit 229 000 Posten und einer Gesamtsumme von ca. 10 100 Mill. M. nur ca. 44 000 M. betrug; darunter waren aber sogar 207 000 Posten mit einem Durchschnitt von nur ca. 25 000 M.“

Wenn nun vielleicht die eine oder andere der Banken auch kleine Objekte in den Kreis ihrer Tätigkeit zieht, so wird damit das Gesamtbild, wie es oben gezeichnet wurde, kaum verändert, denn auch die angegebenen Durchschnittsbeträge der Hypotheken sind noch so hoch, daß sie auf größere Objekte gegeben sein müssen.

Auch der Durchschnitt aus der Gesamtzahl der 222 844 Hypotheken von 0—100 000 M. beträgt rund 24 800 M.

Den Hypothekenbanken wird ferner der Vorwurf gemacht (u. a. von dem Vorsitzenden des Verbandes deutscher Hausbesitzervereine Justizrat BAUMERT, der übrigens über die einschlägigen Fragen sehr gut orientiert ist), daß sie bei rückläufiger Konjunktur nun gerade wieder in entgegengesetzter Richtung zur wirtschaftlichen Entwicklung arbeiteten. Sie seien dann imstande, ihre Pfandbriefe wieder zu gutem Kurse unterzubringen und auch die zur Stabilisierung des Kurses aufgekauften eigenen Pfandbriefe in Geld umzusetzen, sie verfügten also wieder über reichliche Geldmittel, denen sie unter allen Umständen Beschäftigung beschaffen müßten. Sie rufen dann nach BAUMERT „neue Häuser ins Leben“, nur um sie mit ihren Hypotheken beleihen zu können. Dies geschähe durch Hergabe von Baugeldern, sei es direkt oder durch Mittelspersonen. Es werde dann eifrig gebaut, es entstünden neue Straßen, ja ganze Stadtteile, die Folge sei eine Überproduktion, und dies sei doppelt gefährlich, weil in Zeiten

rückläufiger Konjunktur der Zuzug zu den Städten eine wesentliche Abschwächung erfahre. Auf diese Weise werde der Bauschwindel großgezogen, da sich solide Unternehmer zu einer dem Bedürfnis in offensichtlicher Weise weit überschreitenden Bautätigkeit nicht bereitfinden würden. Auch PABST pflichtet BAUMERT in diesem Punkte bei.

Wir möchten indessen bezweifeln, ob dieses Geschäftsgebaren von allen Hypothekenbanken und überhaupt nur in größerem Umfange betrieben wird, wenn auch keineswegs bestritten werden soll, daß derartige Fälle möglich sind. Die Leitungen der Banken müßten doch sehr kurzfristig sein, wenn sie nicht die Gefahren eines solchen Vorgehens übersehen könnten, Gefahren, deren Folgen in letzter Linie doch sie selbst treffen würden. Völlig ruhen kann auch bei wirtschaftlicher Depression die Bautätigkeit nicht und ferner findet doch fortgesetzt ein Wechsel in bestehenden Hypotheken statt, so daß die Banken wohl kaum größere Schwierigkeiten in der Unterbringung flüssiger Mittel haben. Die Statistik zeigt auch, daß das Vorhandensein eines Überflusses an Wohnungen doch nicht gerade sehr häufig ist, während — wie in Abschnitt IV gezeigt — viele Städte auch bei schlechten wirtschaftlichen Verhältnissen noch über Wohnungsmangel zu klagen haben.

Mögen also wirklich einige Banken solche Manipulationen vornehmen, so haben sicherlich die alten soliden Banken hieran keinen Anteil und auch die anderen können sich damit nur in geringem Maße befassen, da eine solche Geschäftshandhabung bald bekannt werden und das Publikum alsdann Pfandbriefe dieser Banken wohl nicht mehr kaufen würde.

In einem Punkte scheint uns aber eine Beschränkung der Tätigkeit der Hypothekenbanken erwünscht und notwendig, nämlich hinsichtlich der Beleihung in unbebauten Terrains. (Bauplätzen, oder Gelände, das in absehbarer Zeit als solche Verwendung findet.) Damit wird die ungesunde Bodenspekulation geradezu unterstützt und obendrein ist die Sicherheit von Hypotheken auf unbebauten Grundstücken dieser Art oft eine recht fragwürdige. Die Besitzer dieser Grundstücke werden durch die Beleihung erst in den Stand gesetzt, die Gewinne aus ihrer spekulativen Tätigkeit zu realisieren. Dabei spielen die Taxen eine wesentliche Rolle, eine Einrichtung, die wohl nie so sehr mißbraucht wird, als wenn es sich um die Beleihung unbebauter Grundstücke handelt. Diese „Taxen“ werden vielfach dem Geldbedürfnisse des Grundstücksbesitzers geradezu angepaßt, und die Hypothekenbanken sind berechtigt, auf Grund solcher Taxen Hypotheken zu geben. Hier sind Überbeleihungen in großem Umfange möglich und kommen tagtäglich vor, der Spekulant realisiert damit seine Gewinne und ist obendrein in der Lage, das Grundstück nunmehr noch länger im Besitz zu behalten und seinen „Wert“ noch mehr zu „steigern“. Die aus der Hypothek auflaufenden Zinsen kann er aus den schon eingeheimsten Gewinnen noch ohne Schaden einige Jahre decken; denn inzwischen ist sein Grundstück der Möglichkeit der Bebauung noch nähergerückt und kann einen weiteren Preisaufschlag, eine weitere Aufblähung des Preises, vertragen. Wäre dagegen die Beleihung nicht erfolgt, so hätte der Spekulant sein Grundstück schon längst der Bebauung zuführen müssen, da er sein eigenes Kapital nur in seltenen Fällen auf längere Zeit festlegen kann. Eine Überwertung wäre ihm alsdann nicht — jedenfalls nicht in annähernd gleichem Umfange — möglich gewesen.

Eine weitere Schädigung des Allgemein-Interesses ist aber dann gegeben, wenn dieser Prozeß noch fortgesetzt wird dadurch, daß der Spekulant die Bebauung des Grundstücks nun selbst in die Hand nimmt, d. h. sich zu diesem Zwecke mit einem geeigneten Bauunternehmer in Verbindung setzt.

b) Private Versicherungsgesellschaften.

Auch die Privatversicherungsgesellschaften, also die Lebensversicherungsgesellschaften, die Unfall- und Haftpflichtversicherungsgesellschaften, von denen die ersteren nach BIERMER jährlich etwa 300 Mill. M. auf Hypotheken ausleihen, die übrigen Gesellschaften etwa 30 Mill., bevorzugen die großstädtischen Objekte bei ihren Beleihungen.

Das Darlehnsgeschäft hat sich bei den privaten deutschen Versicherungsunternehmen wie folgt entwickelt:

Jahr	Zahl der Unternehmungen	Gesamtaktiva M.	Gesamthypothekenbestand M.	Das ist in % der Gesamtaktiva
1907	256	5 189 119 000	3 878 184 000	74,7
1909	257	5 897 663 000	4 354 908 000	73,8
1911	263	6 756 356 000	5 002 883 000	74,0

Von dem Bestande an Deckungshypotheken lasteten Ende 1911 auf

landwirtschaftlichen Grundstücken 533 Darlehen mit 35 281 000 M. = 0,8%
städtischen „ 38912 „ „ 4 123 782 000 „ = 99,2%

Die privaten Versicherungsunternehmen bevorzugen bei ihren Beleihungen in noch viel höherem Maße als die Hypothekenbanken die großen Objekte und die großen Städte. Der Höhe der Hypothekensumme nach gruppieren sich bei ihnen die Darlehen wie folgt:

Größengruppe M.	Zahl	Darlehen insgesamt		Prozent des Gesamtbetrags
		Prozent der gesamten Darlehenszahl	Betrag M.	
0 bis 5 000	792	2,01	2 900 000	0,07
5 001 „ 10 000	1 520	3,85	12 019 000	0,29
10 001 „ 20 000	2 423	6,14	38 318 000	0,92
20 001 „ 30 000	3 408	8,64	89 691 000	2,15
30 001 „ 40 000	3 522	8,93	127 156 000	3,06
40 001 „ 50 000	3 375	8,56	155 966 000	3,75
50 001 „ 100 000	10 864	27,54	799 712 000	19,23
100 001 „ 200 000	8 625	21,87	1 277 872 000	30,73
200 001 „ 300 000	2 977	7,55	740 893 000	17,82
300 001 „ 400 000	1 025	2,60	359 897 000	8,65
400 001 „ 500 000	4 53	1,15	205 870 000	4,95
500 001 „ 600 000	192	0,48	107 787 000	2,59
600 001 „ 700 000	86	0,22	56 768 000	1,36
700 001 „ 800 000	54	0,14	40 941 000	0,98
800 001 „ 900 000	49	0,12	42 358 000	1,02
900 001 „ 1 000 000	36	0,09	35 175 000	0,85
über 1 Million	44	0,11	65 650 000	1,58

Durchschnitt des Darlehens: 105 040 M.

Die kleinen Darlehen bis zu 20 000 M. machen also einen recht geringen Betrag aus. Dieses Verhältnis ist um so mehr erstaunlich, als es doch gerade Pflicht und Aufgabe der Versicherungsunternehmen wäre, ihre Kapitalien denjenigen Kreisen wieder nach Möglichkeit zuzuführen, aus denen die Gelder gezogen werden. Die Zahl der Versicherten, die auf ihnen gehörige Häuser Hypotheken dieser Anstalten haben, ist ohne Zweifel verhältnismäßig gering.

Es wäre interessant, zu erfahren, was für Objekte von ihnen in der Hauptsache beliehen werden, indessen gibt es hierüber anscheinend keinerlei Unterlagen.

Diese Beleihung ist im Hinblick auf den für größere Hypotheken verhältnismäßig geringeren Verwaltungsaufwand erklärlich, sie läßt aber durchaus dasjenige soziale Verständnis vermissen, das man bei den Anstalten eigentlich voraussetzen sollte. Dies gilt insbesondere für die Lebensversicherungsgesellschaften, deren Aufgabe, obwohl sie nur nach rein geschäftlichen Gesichtspunkten durchgeführt wird, doch von großer sozialer Bedeutung ist.

In ein noch weniger günstiges Licht wird diese Beleihungsmethode gerückt, wenn man prüft, wohin die Gelder der Gesellschaften fließen. Dies zeigt folgende Zusammenstellung:

Anzahl der Orte	Ort	Einwohner nach der Zählung 1910 (rund)	Darlehen			
			Zahl	Betrag in 1000 M.	in Prozenten des Betrags	Durchschnitt in 1000 M.
	Berlin	2 071 300	7 290	1 407 639	34,1	193,1
	Vororte von Berlin . .	1 312 100	5 294	1 034 667	25,1	195,4
			(12 584)	(2 442 306)	(59,2)	(194,1)
	Hamburg	931 000	530	47 577	1,2	89,8
	München	596 500	512	69 021	1,7	134,8
	Leipzig	589 900	1 504	155 067	3,8	103,1
	Dresden	548 300	685	64 144	1,6	93,6
	Cöln	516 500	1 757	118 786	2,9	67,6
	Breslau	512 100	1 318	110 995	2,7	84,2
	Frankfurt (Main) . . .	414 600	909	78 324	1,9	86,2
	Hannover-Linden . . .	375 800	1 964	124 070	3,0	63,2
	Düsseldorf	358 700	1 056	62 487	1,5	59,2
	Elberfeld-Barmen . . .	339 400	565	29 198	0,7	51,7
	Nürnberg	333 100	412	27 858	0,7	67,6
	Essen	294 700	65	3 901	0,1	60,0
	Chemnitz	287 800	191	14 458	0,3	75,7
	Stuttgart-Cannstadt . .	286 200	2 631	133 719	3,2	50,8
	Magdeburg	279 600	809	69 971	1,7	86,5
	Bremen	247 400	2 216	29 967	0,7	13,5
	Königsberg i. Pr. . . .	246 000	307	29 425	0,7	95,8
	Stettin	236 100	538	48 597	1,2	90,3
	Duisburg	229 500	194	10 181	0,2	52,5
	Dortmund	214 200	113	9 203	0,2	81,4
	Kiel	211 600	150	12 466	0,3	83,1
	21 Städte und Groß-Berlin		31 010	3 691 721	89,5	119,0
9	Orte zwischen . 150 000 und 200 000		1 844	140 675	3,4	76,3
12	„ „ . 100 000 „ 150 000		1 795	106 571	2,6	59,4
45	„ „ . 50 000 „ 100 000		2 581	128 470	3,1	49,8
90	„ „ . 20 000 „ 50 000		826	35 957	0,9	43,5
300	„ bis 20 000		856	20 388	0,5	23,8
	Zusammen		38 912	4 123 782	100,0	106,0

Demnach sind also nahezu $\frac{6}{10}$ sämtlicher Hypothekengelder, die die Versicherungsgesellschaften ausgeliehen haben, nach Groß-Berlin und 95,5% überhaupt nach Großstädten geflossen.

Den Städten und Gemeinden unter 50 000 Einwohnern sind nur 1,4% zugute gekommen.

Hiernach scheiden also die Versicherungsgesellschaften als Geldgeber für den Wohnungsbau in anderen als Großstädten nahezu vollständig aus und dies dürfte zu der Verteilung der Versicherten in den verschiedenen Städten und Gemeinden in großem Mißverhältnis stehen.

c) Sparkassen.

Anders liegen die Verhältnisse bei den Sparkassen.

Der Hypothekenbestand der preußischen Sparkassen stellte sich wie folgt:

Jahr	Zahl der Sparkassen	Zinsbar angelegtes Vermögen überhaupt	Hypothekenbestand M.	Prozent des zinsbar angelegten Vermögens
1907	1639	9 490 730 000	5 741 240 000	60,5
1909	1692	10 765 319 000	6 400 160 000	59,5
1910	1711	11 588 948 000	6 889 649 000	59,5

Rechnet man Preußen zu $\frac{2}{3}$ des Deutschen Reiches, so würde — gemessen an dem preußischen Ergebnisse — der Hypothekenbestand der deutschen Sparkassen mehr als 10 Milliarden betragen, also hinter demjenigen der Hypothekensbanken nicht viel zurückbleiben.

Zwar treten auch hier Klagen darüber auf, daß die Sparkassen die größeren Objekte bevorzugen, doch ist das nicht die Regel und man kann wohl sagen, daß die meisten öffentlichen Sparkassen einen Unterschied zwischen großen und kleinen Objekten nicht machen. Es liegt das daran, daß sie den Bedürfnissen näherstehen und daß sie bei der Anlage ihrer Gelder Rücksicht auf ihre Einleger nehmen müssen.

Über die Beleihungstätigkeit der hessischen Sparkassen gibt die nachstehende Zusammenstellung Auskunft, in der nur wenig derselben fehlen:

Jahr	Summe der Hypothekendarlehen überhaupt		Davon wurden verwendet zur Erbauung neuer Häuser		Von diesen Darlehen entfallen auf Häuser mit kleinen Wohnungen	
	Zahl	Gesamtsumme M.	Zahl	Gesamtsumme M.	Zahl	Gesamtsumme M.
1904	2221	15 594 821,00	246	3 952 450,00	142	834 847,00
1905	2122	15 273 993,08	451	5 225 820,00	291	1 273 620,00
1906	2293	16 077 148,70	405	4 404 299,00	234	950 690,00
1907	1691	9 097 709,05	253	1 975 753,81	160	630 320,62
1908	2068	10 234 010,53	276	1 848 627,33	198	764 749,00

Diese kleine Übersicht zeigt allerdings zunächst, daß auch die Sparkassen von den Schwankungen des Geldmarktes stark berührt werden und daß bei hohem Zinsfuß ihnen die Spareinlagen nicht in so reichem Maße zufließen, wie sonst, eben weil das sparende Publikum alsdann eine höher verzinsliche Anlage seiner Gelder sucht. Die in 1907, dem Jahre des hohen Diskontsatzes, gegebenen Hypotheken bleiben sowohl in der Zahl als im Betrage wesentlich hinter den Zahlen des Vorjahres zurück und 1908 ist die Hypothekensumme nur um ein geringes höher.

Verhältnismäßig gering gegenüber der gesamten Beleihungstätigkeit ist die Hergabe von Hypotheken auf neue Häuser, sie beträgt $\frac{1}{3}$ — $\frac{1}{5}$ der gesamten Darlehenssumme. Der größere Betrag muß also entweder zur Beleihung gewerblicher und industrieller Anlagen oder zur Ablösung alter Hypotheken oder zur Beleihung bisher unverschuldeter älterer Immobilien gedient haben. Leider gibt es darüber keine statistischen Aufzeichnungen, obwohl solche recht wertvoll wären. Sie würden einen Einblick gestatten in die Zunahme der Verschuldung des Grundbesitzes, oder der Kontrahierung einfacher Bodenschulden, denen eine Steigerung des Wertes des beliehenen Grundstückes durch Meliorationen nicht gegenübersteht.

Soweit aber neue Häuser beliehen worden sind, haben hiervon auch Häuser mit kleinen Wohnungen einen großen Vorteil gehabt, der Zahl nach sind ihnen mehr als die Hälfte aller für neue Häuser gegebenen Hypotheken, der Summe nach der 3. bis 5. Teil zugeflossen. Letzteres hat seinen Grund darin, daß sich unter den beliebten Objekten eine größere Anzahl kleiner Häuser in ländlichen Gemeinden befinden.

Im allgemeinen muß — wenigstens was die hessischen Sparkassen anbelangt — gesagt werden, daß sie die Erbauung kleiner Häuser für Minderbemittelte in nachdrücklicher Weise unterstützen und daß sie hierbei dem Geldsuchenden auch möglichst entgegenkommen. Diesem Umstande haben die Kassen nicht zum wenigsten ihre große Beliebtheit in weiten Volkskreisen zu verdanken.

d) Staatliche oder provinzielle Geldinstitute.

Außer den drei bisher genannten Kreditinstituten bestehen noch eine Anzahl Anstalten, die bisher in der Wohnungsliteratur nur selten genannt worden sind, obwohl sie zum Teil bereits älteren Datums sind. Es handelt sich dabei um staatliche oder provinzielle Anstalten, die mündelsichere — durch Bürgschaft der betreffenden Provinzen oder Bundesstaaten gedeckte — Pfandbriefe ausgeben und ebenfalls das Hypothekengeschäft betreiben.

Hierher gehören u. a. die auf dem preußischen Landesbankgesetze beruhenden Landesbanken der Rheinprovinz und der Provinz Westfalen, die Nassauische Landesbank, die Landeskreditkasse in Cassel und die Landeskreditanstalt in Hannover.

Die Landesbank der Rheinprovinz hat neben bedeutenden Darlehnssummen an öffentliche Verbände auch eine erhebliche Anzahl Hypotheken bewilligt, nämlich bis Ende 1912: 10 421 Darlehen auf ländlichen Grundbesitz (Hypothekendarlehen) im Betrage von 139 035 708,76 M.; 3097 Darlehen auf Gebäude (städtische Hypotheken) im Betrage von 68 816 356,05 M. Der Durchschnittsbetrag der städtischen Hypotheken stellt sich auf 22 220 M.

Die westfälische Landesbank hat außer öffentlichen Verbänden fast nur Landwirten Darlehen gewährt, anderen Personen aber nur in ganz verschwindendem Umfange. Allerdings haben auch Bauenossenschaften und sonstige Bauvereine von ihr Darlehen erhalten, doch handelt es sich hierbei um Gelder der westfälischen Landesversicherungsanstalt, für die die Bank die Hypothekervermittlung besorgt hat. Sie scheidet also für den städtischen Hypothekenkredit aus, während die Nassauische Landesbank diesen in erheblichem Umfange pflegt. Sie beschränkt sich auf die Bewilligung von Darlehen bis zu 20 000 M., größere Darlehen werden aus der Nassauischen Sparkasse gewährt. Im Jahre 1912 wurden an Hypotheken bewilligt:

669	Posten	je	bis	zu	1500	M.,	
733	„	von	1501	bis	3000	M.	
1390	„	„	3001	„	15000	„	
111	„	„	je	15 001	und	mehr	Mark,

im ganzen 2903 Darlehen zum Gesamtbetrage von 14 075 885,94 M.

Von den Anstalten in Cassel und Hannover liegen verwertbare Angaben nicht vor.

Es sind ferner die auf Grund besonderer bundesstaatlicher Gesetze errichteten Anstalten in Altenburg (Herzoglich Sächsische Landesbank), die Fürstliche Landeskreditkasse in Rudolstadt, die Herzoglichen Landeskreditanstalten in Gotha und Meiningen zu erwähnen. Die letzteren beiden Anstalten haben

ebenfalls die Beleihung von Arbeiterwohnhäusern aus Mittel der Thüringischen Landesversicherungsanstalt vermittelt.

Eine besondere Würdigung müssen erfahren die „Staatliche Kreditanstalt des Herzogtums Oldenburg“ und die „Hessische Landeshypothekenbank“.

Beide Anstalten dienen der Wohnungsproduktion in bedeutendem Umfange und sie pflegen auch den Kleinwohnungsbau im besonderen. Es handelt sich hier um zwei Institute, wie sie von den Wohnungsreformern in den staatlichen Baubanken und Pfandbriefanstalten gefordert werden. Sie verschaffen sich ihre Geldmittel durch Ausgabe von Pfandbriefen oder Schuldverschreibungen, die mündelsicher sind, weil sie von den betreffenden Bundesstaaten verbürgt werden.

Die Anstalt in Oldenburg hatte Ende 1912 folgenden Darlehnsbestand:

	Stückzahl	Betrag M.	Prozent des Gesamtbestandes
1. Gewöhnliche landwirtschaftliche Darlehen	4423	25 016 533,27	34,76
2. Hausdarlehen mit landwirtschaftlichem Grundbesitz	1943	7 969 963,70	11,08
3. Gewöhnliche Hausdarlehen (städtische Hypotheken)	1684	8 593 888,40	11,94
4. Hausdarlehen im Festungs- und Industriegebiet	505	5 234 741,29	7,27
5. Kleinwohnungsdarlehen mit landwirtschaftlichem Grundbesitz.	428	2 265 910,95	3,15
6. Kleinwohnungsdarlehen ohne landwirtschaftlichen Grundbesitz	521	2 394 905,22	3,33
7. Wohnungsdarlehen an staatliche Kolonisten	419	1 438 160,00	2,00
8. Meliorationsdarlehen an staatliche Kolonisten	505	387 180,60	0,54
9. Darlehen unter Bürgschaft öffentlicher Verbände.	251	3 075 993,98	4,27
10. Kommunaldarlehen	336	15 584 167,32	21,66
	11015	71 961 444,73	100,00

Diese Zusammenstellung zeigt, daß die Anstalt dem Wohnungsbau erhebliche Geldmittel zugeführt hat und namentlich auch dem Kleinwohnungsbau ihre Fürsorge zuwendet. Der Durchschnittsbetrag der Darlehen ist 5611,18 M. Die „landwirtschaftlichen Darlehen“ sind mit 2257 im Betrage von über 10 Mill. Mark dem kleinbäuerlichen Besitz bis zu 5 ha zugute gekommen.

Die Anstalt hat auf Grund eines Gesetzes vom 16. April 1908 das Recht, Kleinwohnungen über die gewöhnliche Beleihungsgrenze (50% des Wertes von Grundstück und Haus) hinaus zu beleihen; diese Grenze wurde Ende 1912 um 1297709,30 M. überschritten.

Außerdem wurden durch die Landeskasse Mittel zur Gewähr von Zinsbeihilfen auf Kleinwohnungen bereitgestellt und solche im Betrage von 0,2 bis 1% für 681 Kolonistenhypotheken und für 427 Kleinwohnungsdarlehen bewilligt. Die Ausgabe hierfür betrug 1912 28 239,77 M.

e) Die Hessische Landeshypothekenbank.

Die Hessische Landeshypothekenbank wurde auf Grund eines Gesetzes vom 12. Juli 1902 errichtet. Da sie — wie im nachstehenden gezeigt werden soll — den Bestrebungen der Wohnungsreformer nach Errichtung staatlicher Baubanken nahezu in vollem Maße entspricht, so soll bei ihr etwas

länger verweilt werden. Das Gesetz selbst findet sich als Anlage III abgedruckt.

Sie ist ihrer Geschäftstätigkeit nach ein reines Privatunternehmen, sie untersteht, wie jede andere Hypothekenbank, dem Reichshypothekenbankgesetz und erledigt ihre Geschäfte auf rein privatwirtschaftlicher Grundlage. Ihrer Organisation nach ist sie aber ein staatliches Institut, ihre Beamten sind Staatsbeamte, die Verwaltung wird von einem Staatskommissar überwacht. Für die von ihr auszugebenden Obligationen hat der Staat die Zinsgarantie übernommen, sie sind also, wie schon oben bemerkt, mündelsicher, das Aktienkapital befindet sich zum weitaus größten Teil in den Händen des Staats.

Die Bank hat einen durchaus gemeinnützigen Charakter. Sie darf keine höhere Dividende als 4% verteilen, ferner darf sie den Zinsfuß für die auszugebenden Hypotheken nicht höher bemessen, als erforderlich ist zur Verzinsung der von ihr zwecks Beschaffung des Geldes auszugebenden Pfandbriefe und Kommunalobligationen, zur Bestreitung der Verwaltungskosten, zur Ansammlung von Rücklagen und zur Verteilung eines Gewinnes bis zur erwähnten Höhe. Sie kann — soweit erforderlich — einen gewissen Zuschlag zur Deckung der Geldbeschaffungskosten erheben, der 2—3%, je nach dem Kursstande der Papiere, beträgt.

Ihre Hauptaufgaben liegen auf wirtschaftlichem Gebiete, sie bestehen einmal in der Regelung des Realkredits, ferner in der Entschuldung des Grundbesitzes, und zwar sowohl des ländlichen als des städtischen.

Neben dem Zins wird nämlich eine Tilgung von $\frac{1}{2}\%$ von den Hypothekenschuldnern verlangt, so zwar, daß die Jahresleistung der letzteren für Zins und Tilgung bis zur Abtragung der Schuld gleichbleibt und die ersparten Zinsen mit zur Tilgung verwendet werden. Selbstverständlich steht es den Schuldnern frei, höhere Tilgungsquoten zu leisten.

Bei Amortisationshypotheken kann die Bank nicht kündigen, abgesehen von den Fällen der Nichteinhaltung seiner Pflichten gegen die Bank seitens des Schuldners, oder wenn über das Vermögen desselben Konkurs eröffnet ist, oder das verpfändete Grundstück zur Zwangsversteigerung kommt.

Die Bank kann zwar auch reine Zinshypotheken geben, sie hat das aber bisher nicht getan und durch die Beschränkung auf Tilgungshypotheken eine ihrer wichtigsten Aufgaben, die Förderung der Entschuldung des Grundbesitzes, in wirkungsvoller Weise zur Durchführung gebracht.

Die Ergebnisse der Tätigkeit der Bank lassen sich in vier Hauptgruppen gliedern:

1. Beeinflussung des Zinsfußes,
2. Ausgabe von Hypotheken und Kommunaldarlehen,
3. Förderung der Entschuldung,
4. Förderung der Wohnungsproduktion.

Zu 1 ist der Einfluß der Bank unverkennbar ein außerordentlich segensreicher gewesen. Sie hat eine bedeutende Anzahl Hypotheken abgelöst, für die hohe Zinsen — 5 bis 6% und wohl noch mehr — zu zahlen waren. Sie konnte statt dessen den Schuldnern anfangs Hypotheken zu $3\frac{3}{4}\%$, später zu $4\frac{1}{4}\%$ gewähren, während sie jetzt infolge der starken Inanspruchnahme des Geldmarktes allerdings $4\frac{1}{2}\%$ Zinsen berechnen muß.

Wie die Ermäßigung des Zinsfußes wirkt, geht aus nebenstehender Zusammenstellung hervor.

Die Ersparnis an Zinsen der Hypothekenschuldner beträgt in den 10 Jahren von 1903—1912 im ganzen 2 923 180,63 M., eine gewaltige Summe, die zur Tilgung der Hypotheken verwendet werden konnte, ohne daß die Darlehnsnehmer gegenüber ihrem früheren Schuldverhältnis einen Pfennig mehr zu zahlen gehabt hätten.

Zinersparnis der Hypothekdarlehensschuldner infolge Umwandlung ihrer Schulden in unkündbare Amortisationshypotheken der Bank.

Jahr	Gesamtbetrag der durch die Bank abgelösten Forderungen Dritter		Durchschnittszinsfuß der abgelösten Forderungen Dritter	Neuer Zinsfuß			Jährliche Zinersparnis der Anleiher		Gesamte Zinersparnis der Anleiher seit Gründung der Bank (ohne Berücksichtigung von Zinseszinsen, aber auch ohne Berücksichtigung von Geldbeschaffungskosten)	
	M.	Pf.		%	M.	Pf.	%	M.	Pf.	M.	Pf.
1903	7 619 215	—	4,542	7 619 215	—	3,75	60 344	18	30 172	09
1904	11 706 834	71	4,4365	11 706 834	71	3,75	80 367	42	130 699	98
1905	10 199 507	23	4,4126	10 199 507	23	3,75	67 582	71	305 202	93
1906	10 729 389	13	4,4408	10 172 425	39	3,75	70 271	11	549 164	14
1907	9 103 684	88	5,10	556 963	74	4,25	1 062	69	869 184	08
				680 469	66	3,75	9 186	34		
1908	8 327 508	23	4,47	8 423 215	22	4,25	71 597	33	1 238 909	31
				61 280	—	3,75	441	20		
1909	8 048 882	66	4,52	8 266 228	23	4,25	18 185	70	1 628 823	74
				3 900	—	3,75	21 751	50		
1910	6 771 405	38	4,5647	8 044 982	66	4,25	21 309	61	2 040 268	72
1911	6 264 306	22	4,571	6 771 405	38	4,25	20 108	42	2 472 422	72
1912	7 434 509	31	4,48	6 264 306	22	4,25	17 099	37	2 923 180	63

Der Erfolg der Bank besteht also in dieser Beziehung in einer Regulierung des Zinsfußes und in einem nicht unerheblichen Sinken desselben.

Über die Beleihungstätigkeit der Bank in den Jahren ihres Bestehens gibt folgende Zusammenstellung Auskunft:

Neugewährte Hypothek- und Kommundarlehen (ohne Abzug der mittlerweile zurückgezahlten Posten, jedoch einschließlich der nach Jahreschluß jeweils noch zu leistenden Restauszahlungen).

Jahr	Zinssatz für		Gewährte						Hypothek- u. Kommundarlehen zusammen		
	Hypothekdarlehen %	Kommundarlehen durchschn. %	Hypothekdarlehen			Kommundarlehen			Zahl	Betrag	
			Zahl	Betrag		Zahl	Betrag			M.	Pf.
1903	3,75	3,70	890	9 294 627	—	83	3 562 243	—	973	12 856 870	—
1904	3,75	3,70	1 294	15 791 116	95	112	3 707 555	54	1406	19 498 672	49
1905	3,75	3,70	1 363	15 576 572	63	59	5 324 885	33	1422	20 901 457	96
1906	3,75	3,70	1 242	14 583 932	26	78	7 838 083	—	1 320	22 422 015	26
	bz.	bz.									
1907	4,25	4,20	1 153	13 605 126	—	97	6 075 910	—	1 250	19 681 036	—
1908	4,25	4,20	1 083	11 197 595	—	90	3 853 290	—	1 173	15 050 885	—
1909	4,25	4,20	1 190	11 140 190	—	67	4 041 450	—	1 257	15 181 640	—
1910	4,25	4,15	1 300	9 379 397	33	40	4 126 006	—	1 340	13 505 403	33
1911	4,25	4,15	1 201	9 841 302	50	43	5 923 045	45	1 244	15 764 347	95
1912	4,25	4,15	1 219	11 164 340	78	36	4 444 420	—	1 255	15 608 760	78
Summa			11 935	121 574 200	45	705	48 896 888	32	12 640	170 471 088	77

Die durchschnittliche Höhe der Hypotheken betrug also:

1903	10 443 M.	1908	10 339 M.
1904	12 203 „	1909	9 361 „
1905	11 428 „	1910	7 214 „
1906	11 742 „	1911	8 194 „
1907	11 800 „	1912	9 158 „

Die Darlehen verteilen sich auf die einzelnen Berufsstände wie folgt:

4015 (33,64%)	Darlehen an	Handwerker und sonstige Gewerbetreibende,
3298 (27,63%)	„	„ Landwirte,
2129 (17,84%)	„	„ Arbeiter,
708 (5,93%)	„	„ Beamte, Ärzte, Apotheker, Rechtsanwälte,
729 (6,11%)	„	„ Kaufleute,
1056 (8,85%)	„	„ sonstige Personen und an Anstalten.

Von den Hypotheken entfallen auf

	Ablösungen		Neu-Aufnahmen	
	M.	Pf.	M.	Pf.
1903	7 619 215	—	1 675 412	—
1904	11 706 834	71	4 084 282	24
1905	10 199 507	23	5 377 065	40
1906	10 729 389	13	3 854 543	13
1907	9 103 684	88	4 501 441	12
1908	8 327 508	23	2 870 086	77
1909	8 048 882	66	3 091 307	34
1910	6 771 405	38	2 607 991	95
1911	6 264 306	22	3 576 996	28
1912	7 434 509	31	3 729 831	47
	86 205 242	75	35 368 957	70
	= 70,91%		= 29,09%	

Die neu aufgenommenen Hypothekendarlehen wurden wie folgt verwendet:

1 Jahr	2 Gesamtbetrag der neuaufgenommenen Hypothekendarlehen		3 Zu Bauten		4 Speziell für Klein- wohnhäuser (in Sp. 3 mit enthalten)		5 Zu Geschäfts- zwecken		6 Zu sonstigen Zwecken	
	M.	Pf.	M.	Pf.	M.	Pf.	M.	Pf.	M.	Pf.
1903	1 675 412	—	971 738	96	erst seit		195 688	12	507 984	92
1904	4 084 282	24	2 146 750	97	1906		580 972	—	1 356 559	27
1905	5 377 065	40	2 889 849	84	statistisch		601 810	16	1 885 405	40
1906	3 854 543	13	1 934 953	98	ermittelt		383 345	08	1 536 244	07
1907	4 501 441	12	2 853 711	67	500 000	—	294 078	27	1 353 651	18
1908	2 870 086	77	2 001 572	60	713 823	—	257 078	80	611 435	37
1909	3 091 307	34	1 654 264	10	618 485	35	646 547	60	790 495	64
1910	2 607 991	95	1 598 360	28	620 020	15	290 281	05	719 350	62
1911	3 576 996	28	1 932 373	97	600 140	40	490 629	88	1 153 992	43
1912	3 729 831	47	2 528 664	58	638 344	03	393 433	70	807 733	19
	35 368 957	70	20 512 240	95	4 538 542	78	4 133 864	66	10 722 852	09
			= 58%		seit 1906		= 11,68%		= 30,32%	

Die Bank hat also dem Baumarkte, das heißt nicht nur der Erbauung von Wohnhäusern, sondern auch von landwirtschaftlichen und gewerblichen Anlagen bedeutende Summen zugeführt. Was speziell den Kleinwohnungsbau anbelangt, so ist mit der seit 1906 dargeliehenen Summe von 4 538 542,78 M. der Kleinwohnungsbau selbstverständlich in erheblicher Weise gefördert worden.

Von großem Interesse für unsere Zwecke ist noch die Feststellung, mit welchem Erfolge die Bank zur Entschuldung des Grundbesitzes beigetragen hat. Es ist dies zu ersehen aus der Höhe der bisher auf die ausgeliehenen Hypotheken getilgten Beträge.

Jährliche planmäßige Tilgungen bei Hypothek- und Kommunaldarlehen und außerordentliche Rückzahlungen bei den Hypothekdarlehen.

Jahr	Planmäßige Tilgung				Gesamtbetrag der jährlichen planmäßigen Tilgung		Durchschnitt des Tilgungssatzes für alle Darlehen des Jahres	Außerordentliche Kapitalrückzahlungen bei den Hypothekdarlehen	
	auf Hypothekdarlehen		auf Kommunaldarlehen		M.	Pf.	%	M.	Pf.
	M.	Pf.	M.	Pf.					
1903	7 505	92	4 499	76	12 005	68	0,81	200	—
1904	73 501	94	31 404	18	104 906	12	0,81	59 406	—
1905	170 107	38	53 935	25	224 042	63	0,73	156 359	38
1906	235 731	16	68 942	99	304 674	15	0,81	378 099	07
1907	286 662	92	88 501	72	375 164	64	0,64	434 371	25
1908	357 978	42	161 074	89	519 053	31	0,78	346 981	35
1909	417 857	53	217 250	94	635 108	47	0,74	889 376	86
1910	512 062	79	261 456	14	773 518	93	0,75	1 172 240	66
1911	638 603	65	310 449	31	949 052	96	0,82	1 074 140	35
1912	744 496	80	362 883	47	1 107 380	27	0,79	1 057 739	26
Sa.	3 444 508	51	1 560 398	65	5 004 907	16	0,77	5 568 914	18

Die planmäßige Tilgung auf Hypothekdarlehen beträgt also in diesen 10 Jahren 3 444 508,51 M., das ist 2,8% der gesamten Darlehnssumme.

Übrigens zeigt die Tabelle, daß der vorgeschriebene Tilgungssatz von $\frac{1}{2}\%$ wesentlich überschritten wird. Es hat dies zum Teil seinen Grund darin, daß die Darlehnsschuldner allmählich Wert und Vorteil der regelmäßigen Tilgung eingesehen haben und infolgedessen freiwillig höhere Tilgungsraten leisten; zum Teil ist es die Folge des oben erwähnten durch den Einfluß der Bank herbeigeführten Sinkens des Zinsfußes, das die Schuldner in den Stand setzte, die ersparten Zinsbeträge für Tilgungszwecke zu verwenden.

Die Bank hat die auf sie gesetzten Erwartungen in vollem Maße erfüllt, sie ist ein einflußreicher wirtschaftlicher Faktor geworden. Den an sie herangetretenen Anforderungen ist sie in weitgehendem Maße gerecht geworden. Auch in den letzten Jahren hat sie nicht versagt, die bewilligten Hypotheken stehen in ihrem Gesamtbetrage denjenigen der früheren Jahre nicht nach. Die Bank war eben infolge ihres öffentlich-rechtlichen und ihres gemeinnützigen Charakters in der Lage, auch in diesen Zeiten der großen Geldnot mit ihren flüssigen Mitteln den Hypothekenkredit zu pflegen. Allerdings war sie auch genötigt, den Zinsfuß der von ihr auszugebenden Hypotheken seit 1906 zu erhöhen, da die bis dahin ausgegebenen $3\frac{1}{2}\%$ Pfandbriefe nicht mehr genügend Absatz fanden und deshalb 4proz. Papiere in Kurs gesetzt werden mußten.

Immerhin hat die Tätigkeit der Bank nicht zu verhindern vermocht, daß die Wohnungsproduktion auch in Hessen nicht ausreichend war und den wirtschaftlichen Verhältnissen der Bevölkerung nicht entsprach, wie in Abschnitt IV gezeigt worden ist. Doch hieran trägt die Bank nicht die Schuld, es kommen hierfür eine Reihe von Umständen in Betracht, die außerhalb ihrer Einflusssphäre liegen.

II. Zweite Hypotheken.

Die Tätigkeit aller vorbezeichneten Geldinstitute beschränkt sich indessen auf die Beschaffung der I. Hypotheken, soweit nicht etwa öffentliche Verbände Bürgschaften für höhere Beleihungen übernommen haben. Damit ist aber dem Bauprodukt zumeist nicht gedient, da die Baugewerbetreibenden in der Regel nicht über so viel Kapital verfügen, um den über die I. Hypothek hinausgehenden Betrag der Herstellungskosten aus eigenen Mitteln bestreiten zu können und sich

nur selten Käufer finden, die das ganze Restkapital gleich bar auszuzahlen vermögen.

Der Mangel an Kapital besteht deshalb auch weniger im Fehlen von I. Hypotheken, als im Mangel an Geldern für II. Hypotheken. Allerdings kommt es auch vor, daß I. Hypotheken nicht zu haben sind. Es war dies z. B. in 1912 und 1913 der Fall, wo, wie schon oben bei den Darstellungen über die Hypothekenbanken gezeigt wurde, infolge des geringfügigen Verkaufs von Pfandbriefen und aus anderen Gründen auch I. Hypotheken zeitweise sehr schwer zu haben waren, wie auch sonst wenigstens die Hypothekenbanken in Zeiten teuren Geldes leicht versagen. In den genannten beiden Jahren hatten sich aber die Verhältnisse so verschlimmert, daß selbst ein Institut wie die Hessische Landeshypothekenbank eine Zeitlang genötigt war, Anträge auf Gewähr von Hypotheken zu höherem Betrage abzulehnen. Aber es handelt sich hierbei um so seltene Fälle, daß es dieserhalb einer Reformierung der jetzigen Einrichtungen zur Beschaffung I. Hypotheken nicht bedarf, da auch nicht abzusehen ist, wie in Zeiten einer hochgradigen Versteifung des Geldmarktes größere Kapitalien leichter flüssig gemacht werden sollen, als dies jetzt möglich ist. Es handelte sich um eine so hochgradige Versteifung des Geldmarktes, daß demgegenüber auch die beste Einrichtung nicht in der Lage war, Geld flüssig zu machen. Der Zustand hat bei der genannten hessischen Bank auch nur wenige Monate angehalten, nach deren Verlauf sie trotz der noch herrschenden schwierigen Verhältnisse, denen die privaten Hypothekenbanken nicht gewachsen waren, ihren Geschäftsbetrieb wieder in vollem Umfange aufnehmen konnte.

Wenn also unter Umständen schon die Herbeischaffung I. Hypotheken auf Schwierigkeiten stößt, so ist dies selbstverständlich in noch viel höherem Maße der Fall bezüglich der II. Hypotheken, und zwar nicht nur in Zeiten starker Anspannung des Geldmarktes, sondern auch bei regelrechtem Gange des wirtschaftlichen Lebens. An einer Organisation für den II. Hypothekenkredit fehlt es bisher vollständig, seine Befriedigung ist, so gut es eben ging, von gewerbsmäßigen Vermittlern betrieben worden.

So wichtig nun die Bereitstellung der I. Hypothek ist, so ist es jedenfalls für den Wohnungsbau viel wichtiger, II. Hypotheken zu beschaffen. Die Not nach solchen ist mit der zunehmenden ungünstigen Meinung von der Sicherheit der II. Hypothek erheblich gestiegen.

III. Reformvorschläge, betr. die I. Hypothek.

a) Erhöhung der Beleihungsgrenze für I. Hypotheken.

Bei einer Untersuchung der Fragen, welche Reformen auf dem Gebiete des Realkredits notwendig sind, ist zunächst zu erörtern, was heute im allgemeinen unter einer I. Hypothek verstanden wird.

Nach dem Gesetze über die privaten Versicherungsunternehmen vom 12. Mai 1901 dürfen I. Hypotheken 60% des Grundstückswertes nicht überschreiten. BIERMER hat bereits in seiner Arbeit „Die Geldbeschaffung über die Mündelgrenze hinaus“ darauf hingewiesen, daß diese Vorschrift keinen Unterschied macht zwischen großen und kleinen Objekten. Sie kann doch nur den Sinn haben, daß die Hypothek unter allen Umständen durch den erkennbaren Wert des Pfandobjektes gedeckt sein muß. Über den letzteren besteht ganz fraglos bei großen Objekten und in großen Städten keine genügende Sicherheit, aber diese ist auch hier immer noch wesentlich größer bei Wohnhäusern, als bei anderen Gebäuden. Bei ersteren läßt sich der voraussichtliche Ertrag immerhin ziemlich genau ermitteln. Allerdings kann er durch längeres Leerstehen unter Umständen

sehr geschmälert werden, indessen ist dieser Faktor einmal nicht von großer Bedeutung, andererseits ist die Gefahr des Leerstehens weniger erheblich, wenn es sich um Kleinwohnungen handelt.

Viel geringer ist die Unsicherheit in der Wertbemessung von Wohnhäusern in kleineren Gemeinden und bei kleinen Wohnhäusern. Hier spielen Lage und Ausstattung des Hauses eine ziemlich untergeordnete Rolle, die Unterschiede namentlich in den Bodenpreisen sind in den verschiedenen Lagen bei weitem nicht so erheblich als in großen Städten. Auch ist der Überblick darüber, welche Mieten erzielt werden können, viel zuverlässiger als in den Großstädten.

BIERMER bemerkt zutreffend: „Weil das Realkreditgeschäft für die großen Objekte in den Großstädten besondere Vorsicht verlangt, wird diese Vorsicht in übertriebener Weise auch auf die kleinen Objekte und die kleineren Plätze ausgedehnt. Es wird regulär mit 40% Angst gearbeitet, der Hypothekenkredit aber an ‚zweiter Stelle‘ erschwert, wenn nicht ganz unmöglich gemacht.“

Es müßte also bei Bemessung der I. Hypotheken differenziert werden. Mag die Grenze von 60% in den Großstädten und bei großen Objekten angemessen sein, für kleinere Wohnhäuser und kleinere Ortschaften ist sie es nicht. Die Sache könnte unbedenklich etwa wie folgt geregelt werden:

1. Für Häuser, die nicht mehr als 6 Kleinwohnungen (von höchstens je 3 Zimmern und Küche) enthalten, oder in denen die Mehrzahl der Wohnungen Kleinwohnungen sind, kann auf I. Hypothek bis zu $66\frac{2}{3}$ geliehen werden, und zwar sowohl in den Außenbezirken und Vororten der Städte, als auch in allen Lagen der Gemeinden mit weniger als 30 000 Einwohnern.

2. Bei Häusern mit höchstens drei kleinen oder zwei größeren Wohnungen kann die I. Hypothek in denselben Lagen wie zu 1 auf 70% des Taxwertes bemessen werden.

Dies sollte für alle Hypothekeninstitute gelten.

Die Frage, ob wenigstens für einen Teil des Hypothekenbetrags Zwangstilgung vorzusehen wäre, sollte nicht so sehr von Standpunkte der Sicherheit, als vielmehr von sozialen Gesichtspunkten betrachtet werden. Die Zwangstilgung ist sozial und wirtschaftlich durchaus gesund und ihre Einführung deshalb zu empfehlen.

b) Erweiterung der Organisation für I. Hypotheken.

Die Organisation für den Hypothekenkredit zur I. Stelle ist zu erweitern, um den Baumarkt vor den Mißständen, die ihn zu Zeiten der Geldteuerung beim Versagen der privaten Hypothekenbanken treffen, zu schützen. Dies kann am besten geschehen durch Gründung von Hypothekenbanken nach dem Muster der hessischen Landeshypothekenbank.

Erwünscht wäre aber, daß bei der Einteilung des Geschäftskreises solcher Banken etwas mehr Rücksicht genommen würde auf den Kleinwohnungsbau, nicht so sehr bei der Höhe der Beleihung, die allgemein nach obigen Grundsätzen zu regeln wäre, als beim Zinsfuß. Die Banken müssen sich allerdings ihre Mittel durch Ausgabe von Pfandbriefen verschaffen, sie sind also auch bei Festsetzung des Zinsfußes vom Geldmarkte abhängig. Wir haben aber in Deutschland eine Anzahl von Instituten, denen auf Grund gesetzlicher Zwangsvorschriften große Geldmittel zufließen: die sozialen Versicherungsträger. Dieselben betätigen sich jetzt zwar zum Teil selbst in der Beleihung von Wohnhäusern und namentlich in der Förderung des Kleinwohnungsbaues, die Versicherungsanstalten, die dies in ausreichendem Maße tun, sind aber in der Minderheit. Es kommt hinzu, daß durch Gründung der Reichsanstalt für Privatversicherung weitere Gelder in riesigen Beträgen angesammelt werden.

Nicht nur die Träger der Altersversicherung kommen hier in Betracht, sondern auch die Unfall-Berufsgenossenschaften, die ebenfalls große Reserven aufspeichern und die sich bei deren Anlage — abgesehen von ganz vereinzelt Ausnahmen — bisher im Gegensatz zu den Landesversicherungsanstalten keineswegs sozial betätigt haben.

Eine gesetzliche Anordnung, wonach die sozialen Versicherungsträger einen Teil ihres Vermögens, vielleicht 20—25%, den vorgeschlagenen staatlichen oder provinziellen Hypothekenbanken zuzuführen hätten, würde diese zum Teil von dem allgemeinen Geldmarkte unabhängig machen. Es würde dann nur einer weiteren gesetzlichen Vorschrift bedürfen, wonach die Hypothekenbanken verpflichtet sind, diese Gelder in erster Linie dem Kleinwohnungsbau, soweit ein Bedürfnis vorliegt, zuzuführen, das würde unzweifelhaft eine ganz erhebliche Förderung des Kleinwohnungsbaues bedeuten.

Übrigens ließe sich mit Hilfe dieser Banken noch ein anderer Gedanke verwirklichen.

Es wäre denkbar, daß sich die privaten Versicherungsgesellschaften und die Sparkassen scheuten, Hypotheken bis zu der unter 1 vorgeschlagenen Höchstgrenze zu geben, weil sie für die Sicherheit ihrer Gelder fürchten. Diesem Bedenken könnte dadurch Rechnung getragen werden, daß diese Institute das Recht erhielten, ihre Mittel den Landeshypothekenbanken zu überweisen, die sie ebenfalls zu Hypotheken verwenden könnten, ohne aber mit diesen Geldern gerade auf Kleinwohnungen besondere Rücksicht nehmen zu müssen.

Gegen die vorgeschlagene Hergabe eines Teils des Vermögens der Versicherungsträger an die Landeshypothekenbanken ließe sich freilich einwenden, daß diese dann in ihrer eigenen sozialen Tätigkeit auf diesem Gebiete eingeschränkt würden, was umso bedauerlicher wäre, als sie bereits durch die Reichsversicherungsordnung genötigt worden sind, einen erheblichen Teil ihrer Mittel in Staatspapieren anzulegen. Selbstverständlich soll durch obigen Vorschlag die erhebliche Förderung, die das Arbeiterwohnungswesen durch die Landesversicherungsanstalten erfahren hat, nicht beeinträchtigt werden, der Vorschlag ist auch nur auf diejenigen dieser Anstalten gemünzt, die bisher in dieser Richtung ganz oder doch ziemlich vollständig versagt haben. Dem Bedenken könnte leicht dadurch begegnet werden, daß diejenigen Anstalten, die etwa die Hälfte ihres Vermögens bereits in der gedachten Weise verwenden, von jener Verpflichtung befreit sind, und daß die übrigen Anstalten ihr nur insoweit unterliegen, als die Summe ihrer Anlagen in Häusern mit kleinen Wohnungen unter dem Betrage der Hälfte ihres Vermögens bleibt.

Die Vorteile, die verschiedene Landesversicherungsanstalten bisher schon hinsichtlich der Beleihungsgrenze und des Zinsfußes dem Kleinwohnungsbau zugewendet haben, blieben damit vollkommen erhalten.

c) Gefahr der Einschränkung der privaten Hypothekenbanken.

Man könnte gegen den Vorschlag zu b noch einwenden, daß durch die staatlichen oder provinziellen Banken die privaten Hypothekenbanken in ihrer Geschäftstätigkeit gelähmt würden, weil erstere schon infolge der Sicherheit ihrer Obligationen bald das Übergewicht über die letzteren erlangen würden.

Wie oben schon gezeigt, arbeiten in einigen preußischen Provinzen und in einigen Bundesstaaten schon jetzt derartige Landeshypothekenbanken, ohne daß dadurch die Tätigkeit der Privathypothekenbanken beeinträchtigt worden wäre. Jedoch würde beim Hinzutreten einer weiteren Anzahl dieser Landesbanken den Privatbanken wohl ein Teil ihres bisherigen Geschäftsbereichs entzogen werden. Welchen Umfang diese Einschränkung annehmen würde, läßt

sich nicht mit Sicherheit im voraus berechnen. Ein kleines Beispiel hierfür dürften aber die hessischen Verhältnisse bieten.

Im Großherzogtum Hessen werden nach der bisherigen Entwicklung des Bevölkerungszuwachses etwa 3700 neue Wohnungen im Jahre gebraucht. Den Herstellungswert einer neuen Wohnung kann man im Durchschnitt auf 5000 M. annehmen, was schon im Hinblick auf die große Zahl der in Hessen entstehenden Einfamilienhäuser zweifellos sehr niedrig gegriffen ist. Zu Neubauten von Wohnungen allein ist also in Hessen jährlich ein Kapital von $3700 \cdot 5000 = 18\,500\,000$ M. notwendig, worauf 11,1 Mill. I. Hypotheken gegeben werden können. Die bei der Landeshypothekenbank für „Bauten“ aufgenommene Hypothekensumme betrug 1912: 2 528 664,58 M. Selbst angenommen, daß dies alles Wohnhausbauten gewesen seien, so bleibt also der Beleihungstätigkeit anderer Institute noch ein bedeutendes Feld, da hierfür ja nicht allein Wohnhäuser, sondern auch sonstige Gebäude zu landwirtschaftlichen, gewerblichen und anderen Zwecken in Betracht kommen, deren Herstellungssumme jährlich nicht viel unter derjenigen für Wohnhäuser bleiben wird. Selbst wenn man noch die Sparkassen als Konkurrenz der Hypothekenbanken ansieht, so bleibt diesen doch noch ein großer Spielraum, da die ausgeliehene Hypothekensumme der Sparkassen auf Neubauten in Hessen nicht höher ist, als etwa 2 Mill. Mark pro Jahr.

Jener Einwand wäre also wohl kaum berechtigt, die Lebensfähigkeit der privaten Hypothekenbanken würde zweifellos nicht in Frage gestellt.

d) Tilgungshypotheken.

Man könnte aber den Landesbanken noch vorschreiben, daß sie nur Tilgungshypotheken ausgeben dürfen, die hessische Bank hat dies getan, freilich ohne daß sie hierzu durch gesetzliche Vorschriften gezwungen gewesen wäre. Sie hat damit die besten Erfahrungen gemacht.

Eine solche Bestimmung würde ihre Konkurrenzgefahr gegenüber den Privathypothekenbanken noch abschwächen. Der städtische Hausbesitz hat bekanntlich zum größten Teil kein Interesse an einer Tilgung der auf Wohnhäusern ruhenden Hypotheken. Nicht selten spricht sein Interesse sogar gegen eine Abtragung derselben, weil ein Haus um so eher verkäuflich ist, je mehr Schulden darauf ruhen, je geringer also die zu leistende Anzahlung ist. Er rechnet stets mit der Möglichkeit einer Veräußerung seines Hausbesitzes und hofft dabei einen Gewinn zu machen. Der städtische, insbesondere der großstädtische Hausbesitz, wird deshalb zumeist feste Hypotheken vorziehen und wenn er solche bei den Landeshypothekenbanken nicht bekommt, sich an die Privatbanken wenden.

Die ersteren würden aber durch die Bedingung der Zwangstilgung an der Entschuldung des Grundbesitzes in hohem Maße mitarbeiten, wie dies nach den Mitteilungen im vorigen Abschnitt seitens der Hessischen Landeshypothekenbank mit großem Erfolge geschieht.

Selbstverständlich bliebe es den Privatbanken überlassen, neben den festen ebenfalls Tilgungshypotheken auszugeben, es wäre sogar sehr erwünscht, wenn sie sich hierzu entschließen wollten.

e) Organisationen für den städtischen Hypothekenkredit nach dem Vorbilde der Landschaften.

Bei der Frage der Organisation des Hypothekenkredits zur I. Stelle könnte noch an eine weitere Einrichtung gedacht werden, die der Verfasser vor Jahren in Vorschlag gebracht hat. (Zu vergleichen der Bericht des Rheinischen Vereins

für Kleinwohnungswesen über die Versammlung des Verbandes der Rheinischen Baugenossenschaften am 14. und 15. Mai 1903 in Elberfeld.) Der Vorschlag, der damals zwar nur die Geldbeschaffung für die gemeinnützigen Bauvereine im Auge hatte, der aber ebensogut auf die gesamte Wohnungsproduktion Anwendung finden könnte, lehnt sich an die preußischen „Landschaften“ und „Ritterschaften“ an.

Die letzteren Institute dienen zwar ausschließlich zur Befriedigung des landwirtschaftlichen Hypothekenkredits, doch lassen sich ihre Einrichtungen — wie auch Justizrat BAUMERT in Spandau wiederholt betont hat — in entsprechender Weise auch auf den städtischen Hypothekenbedarf anwenden.

Die Landschaften sind eigentlich Hypothekeninstitute auf Gegenseitigkeit in genossenschaftlicher Form. Ihre Mitglieder sind die Schuldner der Landschaft, die bis zu einer gewissen Höhe ihrer Schuld für die Landschaft solidarisch haften. Die Landschaften dienten ursprünglich nur dem Kreditbedürfnisse der Großgrundbesitzer (Rittergutsbesitzer), weshalb die ersten dieser Institute den Namen „Ritterschaften“ erhielten. Später wurden sie auch für kleinere Güter ins Leben gerufen, u. a. das Neue Brandenburgische Kreditinstitut und die Neue Westpreußische Landschaft. Eine Zeitlang hatte man die Solidarhaft der in der Landschaft vereinigten Güter bei Neugründungen ganz fallen gelassen, später ist man jedoch wieder auf sie zurückgekommen, und zwar im Jahre 1877 bei der Landschaft für Westfalen.

In Preußen haben mit Ausnahme des Rheinlands sämtliche Provinzen Landschaften, von anderen Bundesstaaten sind nur in Mecklenburg, Königreich Sachsen und Braunschweig gleiche oder ähnliche Institute errichtet worden. Einige Landschaften betreiben nebenher noch die Feuerversicherung.

Die Statuten der Landschaft für Westfalen zeichnen sich durch Klarheit und Kürze aus, und um die Tätigkeit der Landschaften zu illustrieren, empfiehlt es sich, auf die Verhältnisse dieser Landschaft etwas näher einzugehen.

Dieselbe umfaßt die Provinz Westfalen, sechs Kreise aus der Rheinprovinz sowie Waldeck und Pyrmont. Mitglied kann jeder im Bezirke wohnhafte Besitzer eines land- oder forstwirtschaftlich benutzten Grundstücks werden, welches einen Reinertrag von mindestens 50 M. gewährt. Für die Schulden der Landschaft, also in erster Linie für die ausgegebenen Pfandbriefe, ist die Landschaft mit ihrem Vermögen haftbar, außerdem haftet jedes Mitglied der Landschaft solidarisch bis zu 5% seines bei der Landschaft aufgenommenen ursprünglichen Schuldkapitals. Diese Haftung vermindert sich jedoch allmählich, wie in folgendem gezeigt werden wird.

Die Hypothekenschuldner haben zu zahlen:

1. Die Zinsen für die Hypothek bz. für die für letztere ausgegebenen Pfandbriefe,
2. $\frac{1}{2}\%$ Tilgungsbeitrag,
3. $\frac{1}{4}\%$ Jahresbeitrag zu den Verwaltungskosten.

Dieser Beitrag zu den Verwaltungskosten sowie etwaige sonstige Einnahmen der Landschaft werden in erster Linie zur Deckung des Verwaltungsaufwands der Landschaft verwendet. Der Überschuß fließt zum größten Teil in einen Reservefonds, welcher Eigentum der Schuldner bleibt. Würde nun infolge von Verlusten die Solidarhaft der Schuldner in Anspruch zu nehmen sein, so würde zunächst dieser Reservefonds verwendet und wenn derselbe noch nicht 5% der ursprünglichen Schuldsumme des einzelnen Mitgliedes der Landschaft beträgt, so würde nur die bleibende Differenz von den Mitgliedern eingezogen werden. Wie sehr durch dieses Verfahren die Haftung der letzteren herabgesetzt wird, geht daraus

hervor, daß bei der westfälischen Landschaft bei einem Hypothekenbestande Ende 1912 von 102 904 300 M. die Maximalhaftsumme der Mitglieder (5%) 5 145 215 M. betrug, welcher an Reserven gedachter Art bereits 2 303 229,75 M. gegenüberstehen, so daß die Haftung bereits um $\frac{2}{5}$ herabgesetzt ist.

Die westfälische Landschaft gibt Pfandbriefe in Höhe von 100—5000 M. aus zu einem Zinsfuße von 3, $3\frac{1}{2}$, 4 und $4\frac{1}{2}$ %. Die Pfandbriefe können seitens des Inhabers nicht, von der Landschaft aber — abgesehen von dem Falle der Konvertierung einer Klasse von Pfandbriefen — nur zum Zwecke der statutenmäßig zu bewirkenden Einlösung gekündigt werden, d. h. also soweit die eingezahlten Tilgungsraten eine Einlösung zulassen oder wenn ein Hypothekenschuldner seine Hypothek kündigt. Die Landschaft gewährt ihren Mitgliedern Darlehen in den von ihr ausgegebenen Pfandbriefen nach deren Nennwerte, und zwar muß die Beleihung innerhalb der ersten zwei Drittel des Werts des Beleihungsobjektes liegen. Der Darlehnsnehmer hat die Wahl, ob er das Darlehen in Pfandbriefen zu 3, $3\frac{1}{2}$, 4 oder $4\frac{1}{2}$ % verzinslich empfangen will. Es bleibt ihm überlassen, die Pfandbriefe zu verkaufen oder durch ein Bankhaus verkaufen zu lassen, um sich dadurch das nötige Bargeld zu schaffen. Wenn die Pfandbriefe niedrig verzinslich sind, so läuft der Schuldner allerdings Gefahr, daß er sie nicht zum Nennwerte unterbringen kann und also eine je nach dem Kurse der Papiere mehr oder weniger große Einbuße erleidet. Er hat aber andererseits den nicht zu unterschätzenden Vorteil eines seitens des Gläubigers unkündbaren niedrig verzinslichen Hypothekenskapitals. Die westfälische Landschaft hatte Ende 1912 an Pfandbriefen in Umlauf:

Zu 4%	verzinslich	48 015 100 M.
„ $3\frac{1}{2}$ %	„	42 452 300 „
„ 3%	„	5 249 100 „

Ihre Mitglieder haben also zu einem ganz wesentlichen Teile niedrig verzinsliche Kapitalien erhalten.

Dem Schuldner steht es jederzeit frei, das Pfandbriefkapital ganz oder zum Teil an die Landschaft zurückzuzahlen, und zwar hat die Zahlung in Pfandbriefen der Landschaft von demselben Zinsfuße zu erfolgen, in welchem das Darlehen gewährt wird.

Einige Landschaften suchen den Mitgliedern die Erlangung möglichst niedrig verzinslicher Darlehen noch dadurch zu erleichtern, daß sie ihnen in Höhe der bei Verkauf der Pfandbriefe entstehenden Kursdifferenzen aus besonderen Fonds der Landschaften Darlehen gewähren, welche von den Schuldnern in kleinen Raten zu tilgen sind.

Im übrigen ist bezüglich der Landschaften noch zu bemerken, daß sie unter Staatsaufsicht stehen und daß ihnen durch Gesetz vom 3. August 1897 das Recht zugestanden worden ist, mit landesherrlicher Genehmigung in den Satzungen zu bestimmen:

1. daß den Anstalten als Vollstreckungsbehörde ein Zwangsvollstreckungsrecht nach Maßgabe des genannten Gesetzes zusteht,
2. daß aus Urkunden, welche von einem zum Richteramte befähigten Beamten der Anstalt innerhalb der Grenzen seiner Amtsbefugnisse aufgenommen sind, die gerichtliche Zwangsvollstreckung stattfindet.

f) Bereits bestehende städtische Kreditinstitute auf landschaftlichem Prinzip.

Kreditinstitute mit ähnlicher Verfassung, wie die Landschaften, sind für den städtischen Realkredit ebenfalls bereits geschaffen worden. Es sind hier zu nennen das Berliner Pfandbriefamt und der Danziger Hypotheken-

verein für die Städte Westpreußens. Letzterer Verein ist eine rein private Veranstaltung. Das Berliner Institut ist dagegen im Jahre 1868 auf Anregung der Stadt Berlin errichtet worden und untersteht deren Aufsicht.

Bei beiden Instituten schließen sich die Grundbesitzer, die Hypotheken aufnehmen wollen, zu einem Verein zusammen.

Eine Haftpflicht der Mitglieder über den Betrag der ihnen gewährten Hypothek hinaus besteht nicht.

Die Bepfandbriefung geschieht bei dem Berliner Pfandbriefamt in der Art und Weise, daß der Grundstückseigentümer mit seinem Grundstück Hypothek bestellt, und zwar zur ersten Stelle des Grundbuchs. In der Höhe der Hypothek werden ihm Pfandbriefe ausgehändigt, welche er an der Börse verkaufen lassen kann. Der Grundstückseigentümer ist also Schuldner des Vereins (eben des Pfandbriefamts), dem er selbst angehört.

So hat der Verein eine Doppelstellung: er ist Gläubiger des Grundeigentümers und Schuldner des Kapitalisten, welcher sein Geld in Pfandbriefen anlegt. Der Verein vermittelt also den Verkehr zwischen dem Grundeigentum und dem beweglichen Kapital, dessen der Grundeigentümer bedarf, um sein Grundstück zu bewirtschaften und nutzbar zu machen.

Das Eintrittsgeld beträgt 30 M.

Jedes Grundstück ist beleihbar nach Wahl des Grundstückseigentümers

- a) bis zur Hälfte des Ertragswertes, für dessen Ermittlung eingehende Vorschriften bestehen,
- b) bis zur Hälfte des Bauwertes, der auf Grund eines etwas umständlichen, im Hinblick auf die besonderen Berliner Verhältnisse aber wohl berechtigten Ermittlungsverfahrens festgestellt wird,
- c) bis zur Hälfte einer vom Eigentümer beizubringenden „gerichtlichen“ Taxe des Grundstücks.

Die Beleihung erfolgt in Pfandbriefen, die nach Wahl des Schuldners zu 3, 3½, 4, 4½ und 5% verzinslich ausgestellt werden. Der Verkauf derselben bleibt dem Schuldner überlassen, indessen steht das Amt mit einer Anzahl Bankhäuser in Verbindung, welche den Verkauf übernehmen. Die Pfandbriefe können von seiten des Inhabers nicht gekündigt werden. Demzufolge sind auch die gewährten Hypotheken, von gewissen Ausnahmefällen abgesehen, seitens des Pfandbriefamtes unkündbar, während dem Schuldner ein 6 monatliches Kündigungsrecht zusteht.

Für die Darlehnsgevähr gelten u. a. folgende Bedingungen:

1. Der Schuldner hat beim Empfang des Darlehns ½% desselben als Beitrag zum Reservefonds bar zu zahlen;
2. er hat das Darlehen mit jährlich ½% mehr zu verzinsen als der Zinsfuß der Pfandbriefe beträgt, in denen er das Darlehen erhalten hat;
3. er ist berechtigt, zur Tilgung seiner Kapitalschuld nach Ablauf von 2 Jahren seit Aushändigung der Pfandbriefe jederzeit bare Zahlungen in beliebiger Höhe zu leisten.

Das den Zins der Pfandbriefe übersteigende halbe Prozent Zinsen, welches der Schuldner zahlt, ist zur Hälfte — mit ¼% — zur Bestreitung der Verwaltungskosten, zur andern Hälfte — also ebenfalls mit ¼% — zur Verstärkung des Reserve- und, nachdem das Guthaben des Grundstücks an demselben auf 5% angewachsen ist, zur Bildung und Verstärkung des Arnotisationsfonds bestimmt.

Die Organe des Amtes sind die Direktion, der Ausschuß, sowie die Generalversammlung. Letztere beiden werden auf Grund eines vom Magistrat Berlin

anzuordnenden Wahlverfahrens, für welches das Statut nähere Bestimmungen vorsieht, gewählt.

Die Tätigkeit des Amtes ist sehr bedeutend. Der Hypothekenbestand erhöhte sich 1912 um $16\frac{1}{2}$ Mill. Mark. Am Schlusse des Jahres 1912 waren 1981 Grundstücke beliehen.

Wesentlich anders sind Verfassung und Einrichtungen des Danziger Hypothekenvereins. Derselbe ist errichtet auf Grund eines vom König am 21. Dezember 1868 genehmigten Statuts. Er hat die Rechte einer juristischen Person und untersteht der Staatsaufsicht. Mitglieder können werden Besitzer von Grundstücken in den Städten der Provinz Westpreußen und deren Vorstädten.

Jedes Mitglied ist verpflichtet:

- a) Einen laufenden jährlichen Beitrag, der auf das Kalenderjahr 6 M. beträgt, in den ersten 5 Tagen des Monats Januar zu den Verwaltungskosten zu bezahlen. Mitglieder, die nicht zugleich Darlehnschuldner des Vereins sind, haben solchen Beitrag nicht zu zahlen;
- b) ferner ist jedes Mitglied verpflichtet, jede auf dasselbe gefallene Wahl als Mitglied oder Stellvertreter zum Aufsichtsrate, als Deputierter zur Generaldeputation anzunehmen, wenn dasselbe in gleicher Weise nicht bereits innerhalb der letzten drei Jahre tätig gewesen ist;
- c) Aufträge der Direktion resp. des Aufsichtsrats, betreffend namentlich die Leitung von Wahlen zur Generaldeputation, Ermittlungen und gutachtliche Äußerungen anzunehmen und zu erledigen.

Über den Betrag des Eintrittsgeldes hat kein Mitglied, sofern es nicht die Kredithilfe des Vereins in Anspruch nimmt und erhält, irgendeine Zahlung, unter welcher Bedingung es auch sei, zu leisten.

Die Organe bestehen aus der Direktion, dem Aufsichtsrat und der „Generaldeputation“. Letztere besteht aus zehn Deputierten des Vereins, die von den Mitgliedern gewählt werden.

Der Hypothekenverein gewährt seinen Mitgliedern Darlehen in den vom Vereine ausgegebenen Pfandbriefen nach dem Nennwerte, und zwar nach der Wahl des Darlehnsnehmers in 5 oder $4\frac{1}{2}$ oder 4 oder $3\frac{1}{2}$ proz. Pfandbriefen, die nicht konvertierbar sind.

Von dem Darlehen sind jährlich zu entrichten:

1. Bei einer Anleihe in 5proz. Pfandbriefen 6%;
2. bei einer Anleihe in $4\frac{1}{2}$ proz. Pfandbriefen $5\frac{1}{2}$ %;
3. bei einer Anleihe in 4proz. Pfandbriefen 5%;
4. bei einer Anleihe in $3\frac{1}{2}$ proz. Pfandbriefen $4\frac{1}{4}$ %.

Von dem den Zinsfuß der Pfandbriefe übersteigende 1% bzw. $\frac{3}{4}$ % zu 4 werden verwendet $\frac{1}{4}$ % für Verwaltungskosten und der Rest von $\frac{3}{4}$ % bzw. $\frac{1}{2}$ % zu 4 zur Tilgung der Schuld, und zwar dergestalt, daß dieselbe spätestens

- in 42 Jahren bei den 5proz. Pfandbriefen,
- in 47 Jahren bei den $4\frac{1}{2}$ proz. Pfandbriefen,
- in 50 Jahren bei den 4proz. Pfandbriefen,
- in 60 Jahren bei den $3\frac{1}{2}$ proz. Pfandbriefen

zum ganzen Betrage abgezahlt wird.

Der Hypothekenbestand des Vereins betrug am Schlusse des Jahres 1912: 22 610 000 M., worauf bereits 3 531 876,50 M. getilgt waren. Die Gesamtzahl der Mitglieder betrug 934. Der Reservefonds, der aus Betriebsüberschüssen und sonstigen Einnahmen gebildet wird, stellte sich 1912 auf 1 374 552,36 M.

An Bestrebungen, noch weitere Krediteinrichtungen dieser Art für die Städte zu schaffen, hat es nicht gefehlt, insbesondere haben die organisierten Hausbesitzer energisch Propaganda dafür gemacht, und zwar mit Recht. Denn bessere Krediteinrichtungen als die Landschaften lassen sich kaum denken.

Will man also die unter c vorgeschlagenen rein staatlichen und provinziellen Banken nicht schaffen, so würde es sich empfehlen, Kreditanstalten der hier bezeichneten Art zu gründen, und zwar nicht für einzelne Städte — obwohl man diesen das Recht hierzu belassen kann —, sondern für größere Bezirke (preußische Provinzen, ganze Bundesstaaten). Vielleicht wäre die Form des „gemischt-wirtschaftlichen Betriebes“ hier angebracht, da sich an solchen Anstalten auch die Staaten und Provinzen selbst mit Kapital beteiligen könnten, wie sie auch die Leitung zu übernehmen hätten.

Es scheint, als ob die Bemühungen nach Einrichtung von derartigen städtischen Pfandbriefämtern allmählich Erfolg haben werden. Das mit dem 1. April 1912 in Geschäftstätigkeit getretene „Brandenburgische Pfandbriefamt für Grundstücke“ entspricht, wenigstens im großen und ganzen, den Grundsätzen der Landschaften, selbstverständlich mit den für städtische Verhältnisse von selbst gegebenen Abänderungen.

Das Amt hat die Rechte einer juristischen Person und untersteht der Oberaufsicht des Landwirtschaftsministeriums. Zum Beitritt berechtigt ist der eingetragene Eigentümer eines in der Provinz Brandenburg gelegenen, zur Gebäudesteuer veranlagten Grundstückes, welches von der Beleihung bei dem Kur- und Neumärkischen ritterschaftlichen Kreditinstitute und dem Neuen Brandenburgischen Kreditinstitute ausgeschlossen ist.

Die Angelegenheiten des Pfandbriefamtes werden unter Aufsicht des Brandenburgischen Provinzialausschusses verwaltet durch

1. den Provinzialkommissar,
2. den Vorstand,
3. den Verwaltungsrat,
4. die Hauptversammlung.

Für die Pfandbriefe haftet, soweit das Vermögen des Amtes und die Hypotheken nicht ausreichen, der Provinzialverband von Brandenburg bis zur Höhe von 20% des Gesamtbetrages der jeweilig im Umlauf befindlichen Pfandbriefe.

Die Haftung der Mitglieder ist beschränkt auf 5% der auf ihren Grundstücken eingetragenen Pfandbriefdarlehen, sie besteht nur gegenüber dem Provinzialverbände.

Die Beleihung erfolgt bis zur Hälfte des ermittelten Wertes der Grundstücke, und zwar in Pfandbriefen des Amtes zu dem von dem Schuldner gewünschten Zinsfuß. Der Schuldner hat

- a) beim Empfang des Darlehens $\frac{1}{2}$ v. H. desselben als Beitrag zur Sicherheitsmasse bar zu zahlen;
- b) das Darlehen in der ursprünglichen bz. der durch Löschung geminderten Höhe mit jährlich $\frac{1}{2}$ v. H. mehr zu verzinsen, als der Zinsfuß der gewährten Pfandbriefe beträgt.

Auf Antrag des Darlehensnehmers übernimmt der Vorstand des Amtes den Verkauf der bewilligten Pfandbriefe gegen Erstattung der Auslagen, namentlich der Makler- und Vermittlungsgebühr.

Das Amt hat in den ersten 9 Monaten seines Bestehens bereits eine ansehnliche Tätigkeit entwickelt. Es wurden 184 Hypotheken zu 7501500 M. erworben.

Hiervon wurden 159 Darlehen in bar, der Rest teilweise nur in Pfandbriefen, oder in Pfandbriefen und in bar ausgezahlt.

g) Städtische Hypothekeninstitute.

Auch die Städte haben ihre Aufmerksamkeit der Beschaffung I. Hypotheken zuzuwenden, und insbesondere gilt dies für die Großstädte. Selbstverständlich ist hierfür das Bedürfnis ausschlaggebend. Besteht Wohnungsmangel oder sind die Unternehmer nicht in der Lage I. Hypotheken zu regulären Bedingungen zu beschaffen, so ist ein Eingreifen der Gemeinden sehr am Platze. Die Städte Düsseldorf, Cöln, Crefeld, Magdeburg, Neukölln, Osnabrück u. a. sind bereits in dieser Beziehung vorgegangen.

Die erste derartige Anstalt dürfte diejenige in Düsseldorf gewesen sein, es sind bis 1912 bereits 58 Mill. M. Hypothekendarlehen bewilligt worden. Die Mittel hierzu wurden durch Anleihen aufgebracht. Zur Beschaffung weiterer Mittel für die Hypothekenanstalt ist eine neue Anleihe von 20 Mill. M. aufgenommen worden. Die Darlehnsbedingungen haben einige Änderungen sozialen Gepräges erfahren, u. a. sind in Zukunft folgende Grundsätze maßgebend:

1. Auf ein Haus werden keine größeren Summen als 60 000 M. für erste Hypothek bewilligt;
2. es werden niemals in einem Jahre mehr als fünf Häuser ein und demselben Bauherrn beliehen;
3. es werden nur solche Häuser beliehen, die nur kleinere Wohnungen enthalten, d. h. Wohnungen von höchstens vier Zimmern einschl. Küche und Mansarde;
4. fertige Häuser dürfen nur beliehen werden, wenn dem Hypothekenamt einwandfrei nachgewiesen wird, daß bei Nichtgewährung der Hypotheken das Eigentum an dem Hause ohne Verschulden des bisherigen in Düsseldorf wohnhaften Eigentümers verloren geht.

Die von der Stadt Cöln für die im vorigen Jahre errichtete Hypothekenanstalt festgesetzten Beleihungsgrundsätze sind dieser Schrift als Anlage IV beigegeben

IV. Ausbau der Organisation für II. Hypotheken.

a) Allgemeines.

Viel schwieriger als die Organisation des Hypothekenkredits zur I. Stelle ist diejenige zur II. Stelle. Von ihr hängt zum großen Teil überhaupt die Möglichkeit ab, das Privatgewerbe in den Stand zu setzen, in höherem Maße, als bisher, sich dem Kleinwohnungsbau zuzuwenden.

Soweit im obigen den Kreditinstituten das Recht gegeben werden soll, bis $66\frac{2}{3}$ oder 70% zu beleihen, wären die Hypotheken als solche zur I. Stelle zu werten. Es dürfte keine Teilung nach der Seite der Sicherheitswertung eintreten, was natürlich nicht ausschließt, daß für einen bestimmten Teil der Hypothek aus sozialen und wirtschaftlichen Gründen eine Tilgung vorgeschrieben wird.

Bei Untersuchung der Frage, wie der Hypothekenkredit zur II. Stelle organisatorisch zu regeln wäre, ist zu berücksichtigen, daß hier nur in gewissen Grenzen Änderung geschaffen werden kann.

Es ist von vornherein zu fragen, wieweit kann in der Beleihung zur II. Stelle gegangen werden, wer sollen die Träger dieser Einrichtung sein und unter welchen Voraussetzungen ist sie überhaupt zulässig?

Die Frage ist auf dem deutschen Wohnungskongreß 1911 in Leipzig von zwei hervorragenden Fachmännern, dem Geheimen Hofrat Professor Dr. WUTTKE in Dresden und dem Landesbankrat REUSCH in Wiesbaden, behandelt worden, welche ihre Ausführungen in folgenden Leitsätzen zusammenfaßten:

a) Professor WUTTKE:

1. Beim Bau eines Hauses durch einen Bauunternehmer und bei dem Verkauf des Hauses an einen das Vermietungsgewerbe ausübenden Käufer finden zwei wirtschaftlich zu trennende Kreditvorgänge statt.

2. Der Bauunternehmer erhält zumeist von Dritten gegen Sicherstellung das Baugeld, dies pflegt die Grunderwerbs- und Baukosten ohne Unternehmergewinn zu umfassen. Die dabei aufgenommenen Hypotheken sollen nur auf die Zeitdauer des Bauens stehen bleiben. Angenommen wird, daß nach Abschluß des Baues sich ein Käufer findet.

3. Bei dem Hausverkauf werden die Hypotheken erneut geregelt, mit der II. Hypothek pflegen die Forderungen der Handwerker beglichen zu werden.

4. Eine umfassende Kreditorganisation hat sich allmählich für die Beschaffung von I. Hypotheken entwickelt, für die Beschaffung von II. Hypotheken fehlt sie zurzeit. Nach dieser Seite muß der Geldmarkt weiter ausgebaut werden.

5. Die jetzt meist auf privatem Wege erhaltene II. Hypothek verteuert erheblich die Baukosten, und bewirkt in steigendem Maße, daß in den Großstädten der solide Bauunternehmer durch den unsoliden verdrängt wird.

6. Für eine Organisation des Geldmarktes bei der Beschaffung II. Hypotheken kommen Geldinstitute, Banken usw., die mündelsichere Papiere ausgeben, nicht in Betracht.

7. Neben den Geldinstituten, die in gemeinnütziger Weise Baugenossenschaften usw. unterstützen, kommen für die Geldbeschaffung von II. Hypotheken die Städte und ländlichen Kommunen vornehmlich in Betracht.

8. Zu den zahlreichen und umfangreichen sozialen Aufgaben, die das letzte Menschenalter an die Tätigkeit der Stadt- und Kommunalverwaltungen gestellt hat, tritt eine neue hinzu: die Beschaffung von II. Hypotheken durch unmittelbare Gelddarlehen oder mittelbar durch Übernahme von Garantien bei Geldinstituten.

9. Städte und Kommunen sollen sich aber auf die bloße Beschaffung von II. Hypotheken nicht beschränken, ihre Aufgabe wird vielmehr die sein, auf diesem Wege Einfluß auf den Ausbau des Geländes, auf den Bau von Häusern (Mietkaserne oder Einzelwohnhaus), auf die Bedarfsgestaltung (große, mittlere, kleinere Wohnungen) und auf die Stärkung eines soliden Bauunternehmerstandes wie der wirtschaftlichen Sicherheit des Handwerkerstandes zu gewinnen.

b) Landesbankrat REUSCH:

1. Die Finanzierung des Wohnungsbaues beansprucht alljährlich so große Geldmittel (1500—2000 Mill. im Jahre), daß deren Beschaffung nur bei Gewährung einer dem jeweiligen Kapitalmarkt entsprechenden Verzinsung möglich ist. Quellen besonders billiger Kapitalien, wie sie der „gemeinnützige Wohnungsbau“ in besonderem Maße benötigt, werden stets nur in beschränktem Maße zur Verfügung stehen und kommen für den allgemeinen Wohnungsbau nur nebenbei in Betracht.

2. Innerhalb des Gebietes der I. Hypothek (bis 60% des Wertes) bereitet zurzeit die Finanzierung des Wohnungsbaues keine Schwierigkeiten. Die jetzige Organisation der Kreditgewährung auf I. Hypotheken (Sparkassen, Landeskreditanstalten, Hypothekenbanken, Versicherungsgesellschaften usw. und Privatkapitalisten) stellt in großen und kleinen Orten ausreichende Mittel hierfür zur Verfügung, und zwar im allgemeinen zu angemessenen Preisen.

3. Schwere Störungen sind jedoch zu befürchten durch die Bestrebungen, welche zum Zwecke der Hebung der Kurse der Staatspapiere die Sparkassen zu einer Steigerung ihrer Kapitalanlagen in Effekten zwingen wollen. Für Preußen kann man für den Fall des Erlasses des in Aussicht gestellten Gesetzes mit einem Ausfalle von jährlich 100 Mill. M. für den Wohnungsbau rechnen.

Eine weitere Störung ist zu erwarten, wenn, wie dies in Preußen beabsichtigt ist, den Sparkassen die Hypothekengewährung außerhalb ihres Bezirks untersagt wird. Dadurch würde der notwendige Kapitalausgleich zwischen kapitalbedürftigen und kapitalreichen Gegenden verhindert.

4. Endlich läßt das Vordringen der Depositenbanken befürchten, daß sich das Kapitalistenpublikum immer mehr von der Kapitalanlage in Hypotheken abwendet, da ihm der Erwerb und die Verwahrung und Verwaltung von Wertpapieren so bequem gemacht wird. Dem kann nur entgegengetreten werden, indem öffentliche Einrichtungen geschaffen werden, die den Erwerb und die Verwaltung von Hypotheken (Hypothekenvermittlung, Urkundenprüfung, Zinseninkasso usw.) mit gleichen Bequemlichkeiten ausstatten, wie sie bei Wertpapieren vorliegen. In erster Linie kommen hierfür die Sparkassen und Landeskreditinstitute in Betracht.

5. Innerhalb des Gebietes der II. Hypothek — zwischen 60% und 75% bz. 80% — erfolgt die Finanzierung vielfach in unzureichender Weise.

Hierfür kommt fast ausschließlich das Privatkapital in Betracht. Dasselbe fehlt besonders häufig in kleinen Orten und auf dem Lande. Bei herrschender Geldknappheit, wie in den letzten Jahren, sind die Zins- und Provisionssätze vielfach zu hoch. Die Hausbesitzer werden oft das Opfer von Ausbeutungen.

6. Anzustreben ist, daß den mit öffentlicher Garantie ausgestatteten Geldinstituten (Sparkassen, Landeskreditanstalten usw.), ähnlich wie den Landesversicherungsanstalten, das Recht gegeben wird, einen gewissen, wenn auch eng begrenzten Bruchteil ihrer Kapitalien in Hypotheken über die statutenmäßige (mündelsichere) Grenze hinaus anzulegen.

Die Befugnis könnte an folgende Einschränkungen geknüpft sein:

1. Daß nur 5% der Kapitalien in solchen Hypotheken angelegt werden dürfen;
2. daß hierfür nur Gebäude mit Kleinwohnungen in Frage kommen;
3. daß diese Gebäude neu und gewissen Anforderungen entsprechend gebaut sein müssen;
4. daß der die statutenmäßige Höhe (Mündelsicherheit) übersteigende Betrag mit mindestens $2\frac{1}{2}\%$ zu amortisieren ist;
5. daß ein Spezialreservefonds gebildet wird, dem jährlich ein halbes Prozent des in solchen Hypotheken angelegten Kapitals zugeführt wird, bis eine Höhe von 25% erreicht ist.

Eine solche Maßnahme würde die Anlage von fast einer Milliarde Mark in solchen Hypotheken gestatten.

b) Bedenken und Einwände.

Die Möglichkeit einer hohen Beleihung schafft gewisse Gefahren. Einmal könnte sie leicht zur Überproduktion an Wohnungen führen; denn wenn dem Privatgewerbe genügend Kapital zur Verfügung steht, noch dazu in einem Umfange, daß damit der weitaus größte Teil des Geldaufwandes gedeckt wird, so liegt es nahe, daß der Unternehmer ohne Rücksicht auf das Bedürfnis Wohnungen erstellt.

Man könnte dem entgegenhalten, daß kein solider Unternehmer auf die Dauer so töricht wäre, ein Überangebot an Wohnungen herbeizuführen, durch das er letzten Endes ja selbst wieder Schaden leiden müßte. Auch habe ein großes Wohnungsangebot ein Sinken der Mietpreise im Gefolge, brächte also insofern der Allgemeinheit Vorteile, und endlich hätten es die Darleiher ja in der Hand, die

Beleihungstätigkeit einzustellen, wenn sich Anzeichen eines Überangebots von Wohnungen bemerkbar machen.

Dieser letztere Gesichtspunkt gibt zunächst einen Fingerzeig für die Organisation des Hypothekenkredits zur II. Stelle. Er führt zu dem Gedanken, daß die Organisation in der Lage sein muß, ihr Tätigkeitsgebiet zu übersehen und die Entwicklung des Wohnungsmarktes leicht zu kontrollieren; je näher sie allen diesen Verhältnissen steht, um so besser. Die Frage der II. Hypothek kann demgemäß nur in Verbindung mit den Gemeinden gelöst werden, und zwar sowohl städtischen als auch ländlichen. Wie im einzelnen die Einrichtungen zu treffen wären, soll weiter unten erörtert werden.

Was die beiden anderen der oben erwähnten Einwände anbelangt, so ist darauf hinzuweisen, daß allerdings das solide Unternehmertum wohl die nötigen Grenzen einhalten würde, anders steht es aber mit den unsoliden Elementen im Baugewerbe. Diese würden sich jedenfalls kein Gewissen daraus machen, so lange mit der Bautätigkeit fortzufahren, als sie überhaupt Kredit erhalten, und das würde zweifellos nicht geringe Gefahren heraufbeschwören. Wenn ferner die Mietpreise sinken, so könnte das allerdings dann begrüßt werden, wenn gesunde wirtschaftliche Ursachen dieser Erscheinung zugrunde lägen; ein Überangebot an Wohnungen, das eine Anzahl wirtschaftlicher Existenzen in Frage stellen oder gar vernichten kann, ist indessen nicht als gesund zu betrachten.

Die Möglichkeit einer hohen Beleihung schafft aber auch noch manche andere Gefahren. Wenn hierin nicht Maß gehalten und dem jetzt überall zu beobachtenden Drängen nachgegeben würde, so dürfte es wohl mit der Zeit dahin kommen, daß alle im Besitz weniger kapitalkräftiger Leute befindlichen Häuser mit II. Hypotheken aus öffentlichen Mitteln beliehen wären, soweit dies bei einer sorgfältigen Prüfung überhaupt möglich sein würde. Das Weitere kann man sich leicht denken: der Geber der II. Hypothek würde innerhalb kurzer Zeit genötigt sein, eine große Anzahl der überschuldeten Häuser in Besitz zu übernehmen, wenn er nicht direkte Geldverluste erleiden wollte, und daß er dabei nicht immer die besten Objekte bekäme, liegt auf der Hand.

Das Vorhandensein einer von öffentlicher Hand geregelten II. Hypothek würde ferner die Verkäuflichkeit des Hauses außerordentlich erhöhen, ferner würde der Umstand, daß diese Hypothek mit einem relativ mäßigen Zins belastet ist, die Rentabilität des Hauses steigern. Und wenn die Zinsersparnis nur $\frac{1}{2}\%$ beträgt, so würde diese Steigerung bereits eine erhebliche sein. Man kann sich dies an einem rechnerischen Beispiel vergegenwärtigen:

Angenommen, ein Haus im Werte von 40 000 M. ist beliehen mit einer I. Hypothek von 24 000 M. zu $4\frac{1}{4}\%$ und einer II. Hypothek von 8000 M. zu 5%. Durch das neue Hypothekeninstitut wird letztere Hypothek abgelöst gegen eine solche zu $4\frac{1}{2}\%$. Es ergibt sich mithin eine Zinsersparnis von $\frac{1}{2}\%$ von 8000 M. = 40 M. Die Rentabilität des Hauses würde sich also infolge dieses an sich einfachen Vorgangs um 40 M. pro Jahr verbessern, was eine Erhöhung des Hauswertes von 800 bis 900 M. zur Folge haben würde. Man kann sich leicht ausrechnen, um wieviel größer die Zahl sein würde bei großen Objekten und einer höheren Beleihung.

Auch die Gefahr einer weiteren Verteuerung der Bodenpreise ist nicht von der Hand zu weisen. Die hohe Beleihung nimmt dem Bauenden — es handelt sich dabei nicht nur um Baugewerbetreibende, sondern auch um sonstige Privatpersonen, die bauen wollen, vielleicht nur für den eigenen Bedarf — die Sorge für die Kapitalbeschaffung ziemlich ganz ab, und erfahrungsmäßig ist in solchen Fällen der Widerstand gegen hohe Preisforderungen für den Grund und Boden

bei weitem nicht so stark, als wenn dem Bauenden die Sorge um die Geldbeschaffung obliegt. Man kann deshalb mit ziemlicher Sicherheit voraussehen, daß die hohe Beleihung in gar nicht ferner Zeit zu einer weiteren Verteuerung des Grund und Bodens führen würde. Das muß entschieden vermieden werden, es ist sogar im allgemeinen Interesse dringend erwünscht, daß die Bodenpreise langsam wieder auf ein vernünftiges Niveau heruntergedrückt werden.

Diese Gefahren und Bedenken dürfen bei Organisation des II. Hypothekenkredits nicht unberücksichtigt bleiben. Sie weisen auch gleichzeitig darauf hin, daß hierbei ein Unterschied zu machen ist zwischen dem gewerbsmäßigen und dem gemeinnützigen Wohnungsbau, welch letzterer als ernsthafter Faktor für die Wohnungsproduktion durchaus mit in Rechnung zu stellen ist.

Nicht sehr ermutigend für die Regelung der Frage waren die in Breslau stattgehabten Verhandlungen der Finanzdezernenten der größeren deutschen Städte im Jahre 1913. Man stand der Frage offenbar sehr kühl und skeptisch gegenüber. Die Referenten (Stadtkämmerer Dr. ERDMANN-Königsberg und Rechtsrat HEILGEMAYR-München) erkannten zwar die Verpflichtung der Stadtgemeinde zur Hilfe in Zeit der Not an, von anderer Seite wurde jedoch bezweifelt, ob die Leistungsfähigkeit der Städte hierzu ausreiche. Man müsse provinzielle Institute gründen, städtische Maßnahmen und Bürgschaften seien nur bei Rückversicherung möglich. Für erwünscht wurde es gehalten, Selbsthilfebestrebungen der Hausbesitzer zu unterstützen.

Was das letztere anbelangt, so könnte doch wohl nur die Förderung von Einrichtungen, wie der Schöneberger Hypothekerverein, in Betracht kommen, keinesfalls aber reine Gründungen von Hausbesitzern. Es muß hierbei unbedingt darauf gesehen werden, daß Sonderinteressen ausgeschaltet bleiben, was nur zu erwarten ist, wenn das Schwergewicht der Verwaltung der Einrichtung bei der Stadt liegt.

Die Gründung provinzieller Institute könnte zwar auch in Betracht gezogen werden. Warum aber die Leistungsfähigkeit der großen Städte nicht ausreichen sollte, die Frage ihrerseits zu regeln, ist nicht einzusehen. Überdies ist gerade in den großen Städten die Bearbeitung der Darlehnsbewilligungen besonders schwierig, weil die Grundlagen für die Wertbemessung der zu beleihenden Objekte außerordentlich verschieden sind; es könnte hierbei die Mitwirkung der städtischen Verwaltung gar nicht entbehrt werden. Provinzielle Institute müßten sich in erster Linie der kleineren Gemeinden annehmen. Ob sie aber über diese hinweg die Beleihung zur II. Hypothek allein durchführen könnten, ist bei der immerhin nicht zu unterschätzenden Steigerung des Risikos noch sehr fraglich.

c) Städtische Vermittlungsstellen für II. Hypotheken.

Rechtsrat HEILGEMAYR erörterte in der oben erwähnten Versammlung auch seine in der Münchener Stadtverwaltung bereits verhandelten Vorschläge, betreffend die Errichtung einer Vermittlungsstelle für II. Hypotheken. Nach seiner Meinung soll sie Kapitalsangebot und -nachfrage entgegennehmen und miteinander in Verbindung bringen. Die Vermittlungsstelle solle ein möglichst exaktes Material zur Ermittlung des Wertes der Beleihungsobjekte beschaffen durch Schätzungsgutachten von Fachleuten. Sie soll ferner den Geldgeber im weiteren Verlaufe des Darlehnsverhältnisses mit Auskünften und Ratschlägen unterstützen. Eine Haftverbindlichkeit könne die Vermittlungsstelle selbstverständlich nicht übernehmen. Sie soll sich mit der Vermittlung zweiter Hypotheken auf fertige Anwesen, vorzugsweise solche mit mittleren und kleinen Wohnungen, befassen. Ihre Tätigkeit könne sich auch auf die Vermittlung von Baugeldern erstrecken. Die Kosten für den Geschäftsbetrieb der Vermittlungsstelle

sollen durch Erhebung mäßiger Gebühren, die von den Darlehenssuchenden zu entrichten sind, aufgebracht werden. Als Unternehmerin könnten nur die Stadtverwaltungen in Betracht kommen.

Durch Schaffung solcher Stellen wird das ganze Problem seiner Lösung wohl kaum einen Schritt nähergebracht werden. Die Beschaffung einwandfreier Schätzungsgrundlagen durch die Stadt ist gewiß nicht ohne Bedeutung, ob aber dadurch allein das Kapitalistenpublikum der Hergabe von Geldern zur II. Hypothek geneigter gemacht wird, ist sehr zu bezweifeln. Der Schwerpunkt liegt darin, daß die Stadt mit ihrem Kredit die Regelung der Frage fördert, nur dadurch kann etwas Wirksames geschaffen werden; platonische Maßnahmen, wie derartige Vermittlungsstellen, können diesen Faktor auch nicht annähernd ersetzen.

d) Reformvorschläge.

Hiernach empfehlen sich bei Beleihung zur II. Hypothek (soweit es sich um die private Bautätigkeit handelt) folgende Grundsätze:

1. Als Träger der Organisation kommen in erster Linie die Kommunalverwaltungen in Betracht, wobei es gleichgültig ist, ob es sich um städtische oder ländliche Gemeinden handelt.

2. Die Beleihung hat sich in der Regel auf neue Objekte zu beschränken und es kommen hierbei in der Hauptsache wieder solche Häuser in Betracht, die zum überwiegendsten Teil Kleinwohnungen enthalten. Die Beleihung von Häusern mit größeren Wohnungen zur II. Hypothek kann im Bedürfnisfalle ebenfalls erfolgen. Wohnhäuser, deren Gesamtherstellungskosten eine gewisse Summe überschreiten, sollen bei der Beleihung ausgeschlossen sein.

3. Die Beschaffung II. Hypotheken auf ältere Häuser ist in der Regel ausgeschlossen. Sie wäre nur in besonderen Ausnahmefällen denkbar, das heißt bei besonders schlechter Lage des Geldmarktes, und wenn das Objekt sowohl in baulicher wie in hygienischer Beziehung noch einwandfrei ist, sowie völlig ausreichende Sicherheit bietet.

4. Die Beschaffung des II. Hypothekenkredits könnte geregelt werden durch den Landschaften ähnliche Einrichtungen, unter der Voraussetzung, daß die Organisation räumlich nicht weiter ausgedehnt wird, als im Interesse eines sicheren Überblickes zulässig ist. Die Ausgabe von Pfandbriefen wäre aber nur zulässig, wenn hierfür ein Kommunalverband die Bürgschaft übernehme.

5. Die Beschaffung der erforderlichen Mittel von seiten der Gemeinden hätte, abgesehen von dem Falle Ziffer 4, durch Aufnahme von Anleihen zu erfolgen. Hierbei könnten die Gelder etwa vorhandener Sparkassen oder von Stiftungen herangezogen werden, unter der selbstverständlichen Voraussetzung, daß die Gemeinde für diese Gelder haftet.

6. Die Darlehen müssen einem starken Tilgungszwange unterliegen, so daß die Hypothek in 25—30 Jahren vollständig zurückgezahlt ist. Hierbei ist Voraussetzung, daß für die I. Hypothek ein Tilgungszwang nicht besteht, anderenfalls müßte die Tilgung der II. Hypothek entsprechend niedriger bemessen werden.

7. Der Zinsfuß der Hypotheken soll nicht mehr als $\frac{1}{2}\%$ höher sein, als derjenige, den die Gemeinde ihrerseits für die Anleihen zu zahlen hat. Die Spannung zwischen dem passiven und aktiven Zinsfuß soll zur Deckung der Verwaltungskosten dienen. Ein verbleibender Rest wäre ebenfalls dem Sicherheitsfonds (Ziffer 8) zu überweisen.

8. Außerdem soll die Gemeinde das Recht haben, einen einmaligen Betrag von der Hypothek abzuziehen, der jedoch 2% der Gesamtsumme nicht übersteigen dürfte. Dieser Betrag ist zur Deckung der bei der Geldbeschaffung entstehenden Unkosten und zur Ansammlung eines Reservefonds zu verwenden.

9. Die II. Hypothek soll von seiten des Gläubigers unkündbar sein, solange der Schuldner seinen Verpflichtungen pünktlich nachkommt. Wenigstens soll sie für eine längere Reihe von Jahren ausgeschlossen werden.

10. Die Beleihungsgrenze wäre auf etwa 80% des Taxwertes zu beschränken.

11. Der Taxwert ist möglichst sorgfältig zu ermitteln, es sollen hierbei die Grundlagen die nachzuweisenden Selbstkosten bilden. Die Taxation hat durch beamtete Personen zu erfolgen. Es bleibt den Gemeinden anheimgestellt, die Taxen durch ihre technischen Ämter nachprüfen zu lassen. Am geeignetsten für die Beleihung zur II. Hypothek erscheint eine Taxe, die sich im Mittel zwischen Ertragswert und Herstellungswert des Objektes hält.

12. Die Verwaltung der Hypothekengeschäfte soll einer besonderen Stelle übertragen werden, deren Geschäftstätigkeit der Mitwirkung einer Kommission untersteht. Wo Sparkassen vorhanden sind und deren Mittel für Beleihungszwecke herangezogen werden, sollen der Kommission auch Mitglieder des Kuratoriums der Sparkasse angehören.

13. Die Entscheidung über die Darlehnsanträge hat durch diese Kommission zu erfolgen.

14. Die Kommission hat das Recht, den Nachweis zu verlangen, daß die von ihr bewilligten Hypotheken zur Bezahlung der Handwerkerforderungen tatsächlich verwendet worden sind.

15. Hat der Sicherheitsfonds (Ziffer 8) eine gewisse Höhe erreicht, etwa von 10% der ausgeliehenen Summe, so ist von den ihm weiter zufließenden Beträgen ein Teil, etwa die Hälfte, den Hypothekenschuldnern gutzuschreiben, und zwar im Verhältnis zu dem Betrage ihrer Hypothek.

16. Die Kommissionen für II. Hypotheken und ebenso die Gemeindeverwaltungen selbst müssen dauernd bemüht bleiben, den Zinsfuß für die II. Hypothek möglichst niedrig zu halten. Das heißt, sie müssen die Konjunktur des Geldmarktes aufmerksam verfolgen und im Interesse ihrer Schuldner möglichst ausnutzen.

17. Übersteigt bei Veräußerung des Hauses der erzielte Kaufpreis den Erwerbspreis, wie er zur Zeit der Beleihung nachgewiesen wurde, um mehr als 20%, so ist von dem Überschuß ein geringer Betrag, vielleicht 2—4%, je nach der Länge der seit der Fertigstellung des Hauses verflossenen Zeit, dem Sicherheitsfonds zu überweisen.

Diese Grundsätze dürften sowohl einerseits den Bedürfnissen der Geldsucher, als auch den Interessen der Gemeinden entsprechen.

Was die Grundsätze im einzelnen anbelangt, so ist zu Ziffer 2 zu bemerken, daß die ganze Einrichtung hauptsächlich dem Kleinwohnungsmarkte, der am meisten Not leidet, zugute kommen soll. Zeigt sich aber, daß ein Mangel an größeren Wohnungen besteht, so liegt kein Bedenken vor, die Schaffung solcher Wohnungen durch Beleihung zur II. Stelle zu fördern.

Es ist hierbei namentlich auch an die in neuerer Zeit stark hervortretenden Bestrebungen der Angehörigen des Mittelstandes und der Beamtschaft zu denken, die auf Errichtung von kleineren Landhäusern oder Villen zum Alleinbewohnen hinauslaufen. Diese Bestrebungen sind durchaus der Unterstützung wert und sie werden sich vielfach nur dann verwirklichen lassen, wenn eine hypothekarische Beleihung zur II. Stelle ermöglicht wird.

Wollte eine Gemeinde auch ältere Häuser mit in den Kreis der Beleihungstätigkeit ziehen, so würde sich daraus auf die Dauer ein so gewaltiger Kapitalaufwand ergeben, daß schon aus diesem Grunde eine derartige Möglichkeit nicht besteht, ganz abgesehen von den sonstigen, oben bereits gekennzeichneten Gefahren.

Es können freilich Fälle eintreten, wie sie gerade in den letzten Monaten häufig zu beobachten gewesen sind, daß infolge außerordentlich ungünstiger wirtschaftlicher Verhältnisse alle Bemühungen zur Erlangung von Ersatz für eine etwa gekündigte II. Hypothek fruchtlos bleiben. Es hieße, den Hausbesitzer dem Ruin überliefern, wenn in solchen Fällen keine Hilfe geschaffen würde. Das wäre um so weniger erwünscht, als solchen Verhältnissen gegenüber der einzelne vollständig machtlos ist und es der Gemeinde nicht gleichgültig sein kann, wenn solche schwierige Zeiten eine Anzahl ihrer Bürger zum wirtschaftlichen Verfall bringen.

Wenn die Vorbedingungen für die Gemeinden gegeben sind, in solchen Ausnahmefällen einzugreifen, muß ihrem pflichtmäßigen Ermessen und der Nachprüfung durch die Aufsichtsbehörden überlassen bleiben.

Daß die Darlehen zur II. Stelle stark zu tilgen sind, ist ein unbedingtes Erfordernis. Einmal aus allgemeinen Gründen, das heißt um die Entschuldung des Grundbesitzes zu fördern, dann aber auch, um das aus dem Darlehnsgeschäft sich ergebende Risiko zeitlich zu begrenzen.

Die Beschaffung der erforderlichen Mittel geschieht am zweckmäßigsten durch Aufnahme von Anleihen. Allerdings kann auch daran gedacht werden, die Mittel durch Ausgabe von Pfandbriefen zu beschaffen. Doch sollte es grundsätzlich ausgeschlossen werden, daß dem Schuldner einfach Pfandbriefe zum Verkauf ausgehändigt werden, wobei ihm die Auswahl des Zinsfußes überlassen bleibt.

Ein solches Verfahren ist für den Schuldner nicht zweckmäßig. Durch den Verkauf der Papiere, den er in der Regel durch ein Bankhaus bewirken lassen muß, erwachsen ihm neue Unkosten, ferner hat er keine Gewähr dafür, daß er die Briefe zum Nennwert verkauft. Die Ausgabe hochverzinslicher Pfandbriefe aber dürfte dem Interesse des Schuldners stets zuwiderlaufen. Der Versuch, hierbei einen Kursgewinn zu machen, ist für ihn im Augenblick sehr verführerisch. Der Gewinn ist aber ein recht problematischer Vorteil, dem der dauernde Nachteil des hohen Zinsfußes gegenübersteht.

Es ist viel richtiger, wenn der Schuldner von vornherein mit bestimmten Größen rechnen kann. Er bekommt das Darlehn in gewünschter Höhe und ist von vornherein genau unterrichtet, welche Unkosten ihm aus der Darlehnsaufnahme erwachsen. Er hat dann nicht nötig, erst wieder dritte Personen zum Verkauf der Pfandbriefe in Anspruch zu nehmen.

Zu Ziffer 7 ist zu bemerken, daß die Gemeinden aus dieser Tätigkeit keinen Gewinn ziehen sollen. Denn es handelt sich hierbei um eine im allgemeinen Interesse liegende Hilfsaktion. Die Gefahr wäre nicht von der Hand zu weisen, daß in dem einen oder anderen Falle versucht würde, mit der ganzen Einrichtung zugleich eine ergiebige Einnahmequelle zu schaffen.

Selbsterständlich ist zur Deckung der Verwaltungskosten die Auferlegung eines Zuschlags nicht zu vermeiden. Die Spannung von $\frac{1}{2}\%$ ist hierzu vollkommen ausreichend, sie wird wahrscheinlich nicht einmal für Verwaltungskosten gebraucht werden; weshalb vorzusehen ist, daß ein verbleibender Überschuß in den Sicherheitsfonds fließt.

Die Ansammlung eines solchen Fonds, wie in Ziffer 8 vorgesehen, ist notwendig, um das eigene Risiko der Gemeinde nach Möglichkeit zu mildern.

Daß, wie in Ziffer 9 vorgesehen, die II. Hypothek unkündbar ist, solange der Schuldner seinen Verpflichtungen nachkommt, erscheint durchaus notwendig, um ihm eine gewisse Sicherheit zu geben.

Sehr wichtig ist die Frage, wieweit die Grenze der II. Hypothek gesteckt werden kann. Die Meinungen gehen hierüber erheblich auseinander. Eins erscheint festzustehen. Die Ausdehnung der Beleihungsgrenze in demselben Maße,

wie beim gemeinnützigen Wohnungsbau, erscheint gegenüber dem privaten Hausbesitz nicht zulässig. Wenn also der erstere bis zu 90% beliehen werden darf, worüber Meinungsverschiedenheiten in Fachkreisen wohl nicht herrschen, so ist für letzteren eine Beleihung bis zu 80% reichlich hoch gegriffen.

Dabei ist namentlich der Begriff „Taxwert“ näher zu präzisieren. Die jetzt übliche Methode der Taxation kann bei Schaffung von Grundlagen für die Höhe der II. Hypothek nicht beibehalten werden. Die Taxe ist jetzt vollständig in das Ermessen der damit betrauten Personen gestellt. Wenn es nun auch notwendig ist, den Wert des zu beleihenden Objektes unter Berücksichtigung einer ganzen Reihe von Gesichtspunkten zu ermitteln, worüber im Abschnitt „Taxation“ noch weiteres gesagt wird, so darf doch jedenfalls die Summe der Selbstkosten als Faktor für die Wertermittlung nicht außer Betracht bleiben. Allerdings kann der Betrag der Selbstkosten für die Wertbemessung des Objektes nicht in ausschlaggebender Weise verwendet werden, da sonst die Gefahr bestünde, daß das Objekt nicht so hoch bewertet würde, als unter Berücksichtigung aller Umstände gerechtfertigt ist, andererseits darf aber nicht außer acht gelassen werden, daß eine Untertaxierung den Besitzer direkt schädigen könnte, und zur Vermeidung dieser Möglichkeit ist die Ermittlung der Selbstkosten ebenso notwendig, wie zur Verhinderung einer Übertaxierung.

Zu Punkt 12 ist zu bemerken, daß es sich aus allgemeinen Gründen empfiehlt, die Verwaltung der am Orte vorhandenen Sparkasse an dem städtischen Beleihungsgeschäft zu beteiligen. Dieselbe ist auf Grund ihrer Tätigkeit bei der Sparkasse mit den örtlichen Verhältnissen am besten vertraut und in diesen Finanzangelegenheiten bewandert. Selbstverständlich ist, daß die Entscheidung über die Darlehnsanträge der hierfür eingesetzten Kommission verbleibt.

Zu Ziffer 14. Der dort gemachte Vorschlag dürfte in gewissem Umfange geeignet sein, den Bauschwindel zu verhindern. Schließlich bestehen die hauptsächlichsten Beträge der Baukosten aus den Handwerkerforderungen.

Was Ziffer 15 anbelangt, so zeigt die Erfahrung, daß die dort vorgesehenen Abzüge zu dem Zwecke, für den sie bestimmt sind, in der Regel bei weitem nicht aufgebraucht werden. Da es nicht Zweck des Fonds ist, unverhältnismäßig große Kapitalien anzusammeln, seine Hauptaufgabe vielmehr in einer Sicherung des Hausbesitzes besteht, so ist es auch gerechtfertigt, daß jene Abzüge den Schuldnern zugute kommen, wenn der Sicherheitsfonds eine gewisse Höhe erreicht hat.

Unrichtig wäre es aber, die Gebühren in letzterem Falle herabzusetzen. Viel empfehlenswerter erscheint es, zur Entlastung des Grundstücks von Hypothekenschulden dadurch beizutragen, daß ein Teil der bezahlten Beträge zur Tilgung der Schuld verwendet wird.

Für die Entwicklung der ganzen Sache ist eine Handhabung der Geschäfte gemäß Ziffer 16 von größter Wichtigkeit. Es bedarf dazu freilich einer großen Aufmerksamkeit der beteiligten Personen. Oftmals wird es möglich sein, außerhalb der Schwankungen des Geldmarktes entsprechende Anleihen zu kontrahieren, die unter dem marktgängigen Zinsfuß bleiben. Mancher Privatkapitalist wird sein Geld gern einem Kommunalverband anvertrauen und im Hinblick auf die dadurch gebotene Sicherheit nicht gerade auf den höchstmöglichen Zinsfuß bestehen. Überhaupt dürfte darauf hinzuweisen sein, daß die Gemeinden mehr, als das bisher geschieht, sich direkt mit privaten Geldgebern in Verbindung setzen sollten. Es ließen sich dadurch die hohen Ausgaben für Provisionen und sonstige Gebühren wohl erheblich herabdrücken.

Der zu Punkt 17 gemachte Vorschlag dürfte im ersten Augenblick bei den Hypothekenschuldnern auf Widerstand stoßen. Nichtsdestoweniger erscheint er durchaus notwendig und zur Gesunderhaltung der ganzen Einrichtung unent-

behrlich. Wie schon an anderer Stelle bemerkt, ist die Gefahr einer Erhöhung der Rentabilität und damit des Kaufwertes der Häuser infolge der städtischen Beleihung nicht von der Hand zu weisen. Freilich würde es bei einem etwaigen Verkauf des beliebigen Hauses nicht so leicht möglich sein, den strikten Nachweis zu führen, daß ein gegenüber dem Herstellungswerte erzielter Mehrerlös auf die Beleihung zurückzuführen ist und nicht vielmehr auf eine in sonstigen Umständen beruhende Werterhöhung. Aber es ist schon deshalb recht und billig, einen kleinen Teil des Mehrerlöses dem Sicherheitsfonds zuzuführen, weil ohne das Eintreten der Gemeinde das Haus wahrscheinlich überhaupt nicht gebaut wäre, der Unternehmer also keine Gelegenheit gehabt hätte, einen Gewinn zu machen.

e) Bestehende Anstalten für II. Hypotheken.

Die Zahl der Städte, die sich bereits mit der Bereitstellung II. Hypotheken befassen, ist in den letzten zwei Jahren gewachsen, gegenüber dem Bedürfnisse ist sie freilich noch sehr gering. Aber es bestehen hier eben zu viel Schwierigkeiten, und Härten lassen sich nicht vermeiden. Namentlich für den älteren Hausbesitz besteht die Gefahr, daß ihn bei Handhabung der Geschäfte manche Härten treffen würden. Die Stadtverwaltungen scheuen sich aus guten Gründen, solche überhaupt heraufzubeschwören, die Folge ist, daß man die Angelegenheit überhaupt nicht in Angriff nimmt.

Über die vorhandenen Anstalten zur Beschaffung II. Hypotheken gibt die von Generalsekretär Dr. LINDECKE-Düsseldorf herausgegebene Schrift „Die Beschaffung der II. Hypotheken mit Hilfe der Gemeinden“ eine umfassende Darstellung, auch in dem „Jahrbuch der Wohnungsreform 1912“ finden sich sehr schätzenswerte Angaben.

Die Städte beschränken sich in der Regel darauf, zur Ausleihung auf II. Hypotheken eine bestimmte Summe zu bewilligen und behalten sich vor, bei deren Verbrauch weitere Mittel bereitzustellen. Angesichts der Schwierigkeiten der ganzen Frage erscheint diese Vorsicht durchaus am Platze, die städtischen Körperschaften behalten die unbedingt nötige Übersicht und Kontrolle, und haben es in der Hand, die Beleihungstätigkeit einzustellen, wenn das aus irgendwelchen Gründen geboten erscheint. Das wäre zwar auch der Fall, wenn eine Beschränkung hinsichtlich der Gesamtdarlehenssumme nicht bestände, indessen ist darauf zu verweisen, daß in diesem Falle die Geldnehmer immer mit der Kredithilfe der Stadt rechnen würden, während sie jetzt von vornherein wissen, daß hier eine bestimmte Grenze gegeben ist.

In der Hergabe II. Hypotheken haben bisher insbesondere die Städte Aachen, Crefeld, Euskirchen, Lüdenscheid, München, M.-Gladbach, Neuß, Neukölln, Osnabrück, Rheydt und Würzburg Bedeutendes geleistet. Es sind dies mit drei Ausnahmen nur Städte in den Provinzen Rheinland und Westfalen. Vielleicht darf man diese Tatsache in Zusammenhang bringen mit den in diesen beiden Provinzen vorhandenen Zentralvereinen, deren Tätigkeit sowohl auf diesem, als auf allen anderen Gebieten der Wohnungsfrage mustergültig genannt zu werden verdient.

Die Stadt Crefeld hat bis Ende 1912 bereits 2 148 175 M. an Hypothekendarlehen gewährt, wovon 735 675 M. über die Mündelgrenze hinausgingen. Die in 1912 beliebigen Häuser enthielten 76 Kleinwohnungen (bis zu 4 Räumen einschl. Küche) und 22 größere Wohnungen.

Damit die an dem Bau beteiligten Handwerker und Lieferanten auch zu ihrem Gelde kommen, hat sich die Stadt eine Kontrolle vorbehalten, die dahin ausgeübt werden kann, daß in besonderen Fällen die Auszahlung der Darlehens-

raten von der Vorlage bezahlter Rechnungen abhängig gemacht wird, oder daß Zahlung direkt an die Lieferanten usw. erfolgt. Von diesem Recht hat die Stadt bisher nur in einzelnen Fällen Gebrauch gemacht. Die Gewährung der Baugelder hat zur Folge, daß die Bautätigkeit namentlich auf dem Gebiete des kleinen und mittleren Wohnungsbaues eine erfreuliche Regsamkeit zeigt, so daß der Wohnungsmarkt normal geworden ist.

Außer diesen Leistungen für den gewerblichen Wohnungsbau hat die Stadt für drei gemeinnützige Wohnungsgenossenschaften die selbstschuldnerische Bürgschaft für Darlehen übernommen, die diese Genossenschaften in Höhe von zusammen 943 500 M. bei der Landesversicherungsanstalt Rheinprovinz aufgenommen haben. Sie hat weiter einer der Genossenschaften ein größeres Grundstück in Erbpacht gegeben, ferner einer anderen ein Darlehen von 16 000 M. zu 4% Zinsen und 1000 M. jährlicher Tilgung gewährt. Weiter hat sie bei einer der drei Genossenschaften die Garantie für 6proz. Verzinsung der Baukosten für die Neubauten auf 5 Jahre übernommen, die auf Veranlassung der Stadt gebaut wurden.

Daß auch eine kleinere Stadt auf diesem Gebiete Hervorragendes leisten kann, beweist Neuß (37 224 Einwohner am 1. XII. 12). Sie dürfte wohl nahezu das erste deutsche Gemeinwesen gewesen sein, das die Förderung des gewerblichen Wohnungsbaues durch Hergabe II. Hypotheken in die Hand genommen hat.

Das vom 12. April 1904 datierte Statut weist die Verwaltung der Anleihe für II. Hypotheken einer Deputation zu, die aus den jeweiligen Mitgliedern der Sparkassenverwaltung besteht. Die Beleihung erfolgt bis zu 75% des Wertes der bebauten Grundstücke, sie ist jedoch beschränkt auf Objekte, deren Wert nicht mehr als 50 000 M. beträgt. In der Regel werden II. Hypotheken nur auf eine seitens der städtischen Sparkasse bewilligte I. Hypothek gegeben. Der Zinsfuß für die II. Hypothek beträgt $4\frac{3}{4}\%$, früher $4\frac{1}{2}\%$, die Tilgung schwankt zwischen $2\frac{1}{4}\%$ und $12\frac{1}{2}\%$, in der Mehrzahl der Fälle beträgt sie $4\frac{1}{2}\%$. Die Einrichtung hat nach Mitteilung der Stadtverwaltung bei der Bürgerschaft lebhaften Anklang gefunden. Bis Ende 1912 waren an II. Hypotheken 1 305 136,09 M. gegeben. Die mit deren Hilfe errichteten Häuser enthielten meistens Kleinwohnungen.

Die Stadt hat außerdem drei Bauvereine nachdrücklich unterstützt; bis September 1912 hat sie für diese die Bürgschaft für rund 3 030 000 M. Darlehen übernommen. In den Häusern dieser Bauvereine wohnen zurzeit ca. 4000 Menschen, also etwa 10% der gesamten Einwohnerschaft.

Die Stadt München hat an Hypothekendarlehen bis Ende 1912 gewährt 8 801 265 M., wovon über die Mündelsicherheit hinausgehen 2 287 450 M. Die Wohnungsproduktion, insbesondere der Kleinwohnungsbau, ist durch dieses Eingreifen der Stadt außerordentlich gefördert worden. Es sind errichtet worden 1093 Klein- und 133 größere Wohnungen.

Für die Beleihung kommen in Betracht einmal Darlehen aus der Landeskulturrentenanstalt, ferner solche aus Mitteln von Anleihen.

Es werden nicht einzelne Häuser belehnt, sondern nur größere Anlagen von mindestens 30 Wohnungen. In Betracht kommen ferner nur solche Anlagen, welche bis zu zwei Drittel der Wohnungsfläche Wohnungen bis zu drei (direkt belichteten) Räumen (Wohn- und Kochzimmer) mit eigenem Vorplatz, sowie eigenem Abort innerhalb der Wohnung umfassen. Im letzten Drittel dürfen Wohnungen bis zu drei Zimmern nebst Küche, Kammer usw. erstellt werden.

Einzelne Miethäuser mit weniger als sechs Wohnungen sollen nicht belehnt werden, eine etwas merkwürdige Bestimmung, wie überhaupt die Darlehensbedingungen den Anschein erwecken, als solle bei Hergabe von Darlehen das Massenmiethaus bevorzugt werden.

Die Belehnung von Einfamilienhäusern wird als nicht ausgeschlossen bezeichnet.

Darlehen aus der Landeskulturrentenanstalt werden innerhalb des von beiden Gemeindegremien jeweils hierfür bestimmten Betrags gewährt bis zu 85% der Herstellungskosten einschließlich des Grundwertes.

Die Darlehen sind mit $3\frac{1}{2}\%$ zu verzinsen und — insofern auf II. Hypothek gewährt — mittels $1\frac{1}{2}\%$ Annuitäten zu tilgen. An die Gemeinde ist $\frac{1}{8}\%$ als Sicherungsprämie zu bezahlen.

Darlehen aus gemeindlichen (Anlehens-)Mitteln werden gewährt an Private nach folgenden Grundsätzen und Bedingungen:

a) Für Bauanlagen, die nicht ausschließlich Kleinwohnungen enthalten, bis zu 75% der Herstellungskosten einschließlich Grundwert, jedoch nur für Häuser oder Bauanlagen mit Maximalwohnungsgrößen bis zu vier Zimmern nebst Zubehör (Küche, Kammer, Bad usw.) und bis zu einem Höchstpreis von 250 M. für das Zimmer. Zwei Drittel der Wohnfläche müssen auf Kleinwohnungen bis zu drei Räumen entfallen.

b) Für Kleinwohnungsbauten bis zu 80%.

Eine sehr wünschenswerte Kombination hat die Stadt Trier bei Errichtung ihrer Hypothekenanstalt getroffen. Sie beschränkt sich nämlich nicht darauf, II. Hypotheken bis zu 75% des Wertes der Grundstücke zu gewähren, sondern sie übernimmt auch die Bezahlung bz. Hinterlegung der Kosten für die Kanalisation, die Wasserleitungseinrichtungen sowie der Straßenkostenbeiträge, und zwar zum vollen Betrage, selbst wenn insofern die Beleihungssumme über 75% hinausgeht. Allerdings soll in diesen Fällen auf Stellung eines zahlungsfähigen Bürgen Bedacht genommen oder für die der Stadt zukommenden Beträge lediglich die Hinterlegung der letzteren durch die Anstalt bewirkt und auf Grund derselben die Bewilligung eines Zahlungsausstandes bei der Stadt herbeigeführt werden. In diesem Falle erfolgt die Befriedigung der Stadt Trier aus der hinterlegten Summe erst nach fruchtlosem Ablauf der Ausstandsfrist und vorher jeweilig mit den der fortschreitenden Tilgung entsprechenden Teilbeträgen.

Der Schuldner hat das Darlehen mit dem zwischen der Anstalt und der Sparkasse vereinbarten Satze zu verzinsen und mit 2% zu tilgen. Außerdem wird ein Zuschlag von $\frac{1}{2}\%$ für Verwaltungskosten erhoben.

Mit Rücksicht auf die Eigenart der der Anstalt in Trier zugewiesenen Aufgabe ist das Ortsgesetz über Errichtung der Anstalt ebenfalls als Anlage V beigefügt.

Die zu beleihenden Gebäude dürfen einschließlich Grund und Boden den Wert von 25 000 M. nicht übersteigen.

Auch die Art der in Bielefeld geschehenen Regelung des Hypothekarkredits zur II. Stelle verdient Beachtung. Die II. Hypotheken werden nämlich nicht aus einem besonderen Fonds gegeben, der im Wege der Anleihe beschafft ist, sondern aus den Mitteln der städtischen Sparkasse. Das hat mancherlei Vorteile. Der Stadt erwachsen alsdann bei der Geldbeschaffung keine Unkosten, auch ist sie nicht gezwungen, den in Zeiten von Geldknappheit besonders hohen Anleihezinsfuß zu zahlen und den Hypothekensuchern aufzuerlegen. Die letzteren haben den Vorteil hiervon, da ja die Stadt mit den ihr erwachsenden Unkosten und Zinsen ihre Schuldner belasten muß.

Freilich wird es sich fragen, ob die Mittel der Sparkasse ausreichen, um die Beleihungstätigkeit in genügendem Umfang durchzuführen.

Es werden nur Häuser mit Kleinwohnungen beliehen, die einschließlich Küche mindestens 3 Wohnräume von zusammen 40 qm und keinen Wohnraum unter 12 qm Grundfläche enthalten. Die Häuser sollen höchstens Keller, Erdgeschoß, ein Stockwerk und Dachgeschoß und nicht mehr als 6 Wohnungen haben.

Die Darlehen werden nur gewährt in Verbindung mit der von der Stadtparisse zur Hälfte des Wertes erfolgenden hypothekarischen Beleihung, und zwar bis zur Höchstgrenze von 80% des Wertes der Grundstücke.

Der Zinsfuß für die II. Hypothek ist gleich demjenigen für die I. Hypothek. Es ist außerdem eine Tilgungsquote zu zahlen, die in der Regel 2% jährlich betragen soll.

Etwaige aus dem Darlehen sich ergebenden Verluste sind der Kämmereikasse zu belasten.

Die in Bielefeld geschehene Regelung der Frage darf ebenfalls als eigenartig und vorbildlich bezeichnet werden. —

Das Vorgehen der Stadt Bielefeld führt zu einer bereits an anderer Stelle erörterten Erwägung:

Durch die Aufnahme von Anleihen auf dem allgemeinen Geldmarkte erwachsen den Hypothekensuchern in der Regel recht drückende Lasten. Die daraus erwachsenden Kosten, wie Provisionen, Kursverluste usw. treffen natürlich die Anleiher. Es kann vorkommen, daß diese Lasten 4—5% und noch mehr der ganzen Hypothekensumme ausmachen, und daß außerdem der Anleihezinsfuß sehr hoch gestellt werden muß.

Man sollte gerade für den sozialen Zweck der Beleihung von Häusern mit kleinen Wohnungen solche Geldquellen heranziehen, denen große Geldmittel zufließen. Neben den Sparkassen sind dies insbesondere die Versicherungsinstitute aller Arten, die — wie schon an anderer Stelle betont — bei der Anlage ihrer Mittel keineswegs soziale Gesichtspunkte berücksichtigen. Über die bisherige und die voraussichtlich künftige Entwicklung der Anlage von Versicherungskapitalien in Hypotheken, Grundschulden usw. legte auf der Tagung des Bundes Deutscher Bodenreformer Dr. HEINZ POTTHOFF-Düsseldorf folgende Übersicht vor:

Versicherungszweige	1900	1910	1920
	Summen in Millionen Mark		
Lebensversicherung	2000	3723	6000
Sachschadenversicherung	100	206	300
Vieh-, Hagel-, Unfall- und Haftpflichtversicherung	51	115	200
Transportversicherung	21	55	100
Rückversicherung	38	55	100
I. Geschäftliche Versicherung	2210	4154	6700
Vom Gesamtvermögen Prozent	76	79	82
Invalidenversicherung	152	416	850
Unfallversicherung	20	37	80
Krankenversicherung	22	37	70
Knappschaftskassen	40	60	90
Angestelltenversicherung	—	—	800
II. Soziale Versicherung	234	550	1890
Vom Gesamtvermögen Prozent	18	21	33
Öffentliche Lebensversicherung	—	—	80
Öffentliche Schadenversicherung	20	30	60
III. Öffentliche Versicherung	20	30	140
Vom Gesamtvermögen Prozent	15	12	28
I—III. Im ganzen	2464	4734	8730
Vom Gesamtvermögen Prozent	57	58 $\frac{1}{2}$	61

Die Invalidenversicherung scheidet hier aus, weil ihre Träger schon jetzt in der Förderung des Kleinwohnungswesens Hervorragendes geleistet haben. Aber wenn die riesigen Kapitalien der übrigen Versicherungszweige nur zu einem Teil von den Gemeinden zur Beschaffung der Mittel für II. Hypotheken in Anspruch genommen würden, so könnte damit schon weitgehenden Ansprüchen genügt werden.

Da die Anleihen bei diesen Instituten zu einem festen Satze, der dem landesüblichen Zinsfuße entspricht, aufgenommen werden können und dabei Geldbeschaffungskosten nicht entstehen, so wäre es möglich, II. Hypotheken ohne jene drückenden Lasten abzugeben. Die ausleihenden Versicherungsinstitute hätten aber ihr Geld durchaus sicher angelegt.

f) Einrichtungen für II. Hypotheken auf landschaftlicher Grundlage.

Die unter c Ziffer 4 vorgeschlagenen Kreditinstitute auf landschaftlicher Grundlage dürften zur Regelung der Beschaffung von II. Hypotheken in besonderem Maße geeignet sein, weil sie die öffentliche Initiative mit privater Selbsthilfe in glücklicher Weise vereinigen. Sie belasten ferner nicht die Gemeinde allein mit dem Risiko, sondern verteilen dasselbe in einem dem Charakter der Einrichtung durchaus entsprechenden Maße.

Neben der Haftung wäre indessen auch bei der Verwaltung der Kreditinstitute den Interessenten ein gewisses Maß von Einfluß einzuräumen.

Die erste diesen Vorschlägen entsprechende Gründung ist der Berlin-Schöneberger Hypothekenverein. Er ist ein privatrechtlicher Hausbesitzerverband auf genossenschaftlicher Grundlage (städtische Landschaft) und bezweckt, seinen Mitgliedern unter Mitwirkung der Stadt und unter Ausschluß des Erwerbzwecks einen wohlfeilen und unkündbaren Realkredit für Nachhypotheken mittels Ausgabe von Pfandbriefen zu verschaffen.

Gegenstand des Unternehmens ist die Beleihung von Hausgrundstücken des Stadtbezirks Berlin-Schöneberg mit Nachhypotheken (Hypotheken zur zweiten oder späteren Stelle) hinter der ersten Hälfte des Grundstückswertes, und die Ausgabe verzinslicher Schuldverschreibungen (Pfandbriefe) auf Grund der erworbenen Hypotheken.

Die Beleihung ist nur zulässig, wenn sämtliche voreingetragenen Hypotheken und Grundschulden mit jährlich mindestens $\frac{1}{4}\%$ der ursprünglichen Forderung zu tilgen und seitens des Gläubigers grundsätzlich unkündbar sind, oder wenn ihre Umwandlung in derartige Hypotheken und Grundschulden zum nächstzulässigen Kündigungstermin vom Schuldner in rechtsverbindlicher Form zugesichert wird.

Den Pfandbriefgläubigern haftet an erster Stelle das gesamte Vermögen des Vereins einschließlich der Unterlagehypotheken, an zweiter Stelle nach den Vorschriften über die Bürgschaft das Vermögen der Stadtgemeinde Berlin-Schöneberg. Die zur Zahlung der Pfandbriefzinsen erforderlichen Beträge hat die Stadtgemeinde an den Fälligkeitsterminen nötigenfalls vorzuschießen.

Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vereins hat der Vorstand zur Deckung der Verbindlichkeiten von den Vereinsmitgliedern Zuschüsse nach dem Verhältnis der dem Verein ihnen gegenüber am Schlusse des vorangehenden Geschäftsjahres zustehenden Hypothekenforderungen einzuziehen. Die Zuschüsse dürfen 10% sowie unter Hinzurechnung des Tilgungsguthabens $33\frac{1}{3}\%$ jeder einzelnen Hypothekenforderung während der gesamten Laufzeit der Hypothek nicht übersteigen.

Innerhalb dieser Grenze sind Zuschüsse, zu deren Leistungen einzelne Vereinsmitglieder unvermögend sind, auf die übrigen zu verteilen und bis zur Durchführung des Umlageverfahrens von der Stadtgemeinde Berlin-Schöneberg nötigenfalls zu verauslagen.

Der Verein untersteht neben der staatlichen Aufsicht der Aufsicht des Magistrats der Stadt Berlin-Schöneberg, welcher sie durch einen Kommissar ausübt.

Jeder Eigentümer und Miteigentümer eines im Berlin-Schöneberger Stadtbezirk belegenen Hausgrundstücks kann Mitglied des Vereins werden.

Bei der Aufnahme ist ein Eintrittsgeld von fünfhundert Mark zu entrichten. Dasselbe ist zur Hälfte sofort, zur andern Hälfte bei Stellung des Beleihungsantrages, spätestens aber innerhalb eines Jahres nach der Aufnahme zu zahlen.

Für die Darlehensgewährung gelten u. a. folgende Bedingungen:

Das Darlehen wird in den vom Darlehensnehmer zu wählenden Pfandbriefen des Vereins nach dem Nennwerte gezahlt und ist, soweit Rückzahlungen stattfinden, nach Wahl des Schuldners in Pfandbriefen der gleichen Gattung nach dem Nennwerte oder in bar zurückzuzahlen.

Auf Antrag des Darlehensnehmers übernimmt der Vorstand gegen Erstattung der Auslagen den Verkauf der Pfandbriefe. Der Darlehensnehmer hat dem Vorstände auf dessen Verlangen den Verkauf der Pfandbriefe gegen Erstattung der Auslagen zu übertragen.

Der Zinssatz des Darlehens ist um $1\frac{1}{4}\%$ und, soweit das Darlehen die ersten sechs Zehntel des Beleihungswertes übersteigt, um $1\frac{3}{4}\%$ höher als der Zinssatz der vom Darlehensnehmer gewählten Pfandbriefe. Der Zinsüberschuß geht mit $\frac{1}{4}\%$ als Verwaltungskostenbeitrag zur Betriebsmasse, im übrigen zur Tilgungsmasse.

Bei genügendem Geldbestande kann das Darlehen auf Antrag in bar gewährt werden und ist alsdann in bar zurückzuzahlen.

Der Darlehensnehmer hat 2% des Kapitals für den Verwaltungsaufwand einmalig zu zahlen (Abschlußprovision). Werden mehrere selbständige Grundstücke desselben Eigentümers beliehen, so wird für die weiteren Beleihungen als Ersatz für die bei diesen Grundstücken ausfallenden Eintrittsgelder ein frei zu vereinbarenden Zuschlag zur Abschlußprovision bis höchstens 1% des Kapitals erhoben.

Der Verein gibt Schuldverschreibungen aus, die mit $3\frac{3}{4}$, 4 und $4\frac{1}{4}\%$ zu verzinsen sind, bis zum Betrage von 15 Mill. M.

Der Aufsichtsrat ist mit Zustimmung des Magistrats ermächtigt, im Bedarfsfalle die Ausgabe von $3\frac{1}{2}$ und $4\frac{1}{2}$ proz. Pfandbriefen, sowie die Ausgabe von Pfandbriefen über den Betrag von 15 Mill. M. hinaus zu beschließen. Der Beschluß bedarf der Genehmigung der zuständigen Minister.

Die Hauptvorteile der Vereinsmitgliedschaft bestehen in folgendem:

Durch den Beitritt zum Verein sichert sich der Hausbesitzer hinsichtlich der Nachhypotheken insbesondere

1. jederzeitigen Kredit, indem ihm zweitstelliges Hypothekenkapital jederzeit, wann er es benötigt, vom Verein zur Verfügung gestellt werden kann;
2. wohlfeilen Kredit, da die eigentlichen Zinsleistungen von $4\frac{1}{4}\%$ sowie die einmaligen Leistungen bei Aufnahme des Darlehens gegenüber den auf dem allgemeinen Hypothekenmarkt zurzeit üblichen Leistungen außerordentlich niedrig sind und alle weiteren Zahlungen dem Schuldner wirtschaftlich nicht verloren gehen, sondern der allmählichen Schuldabbürdung und Verbesserung seiner Vermögenslage dienen (Fortfall der Damnumzahlungen, Provisionsgebühren und aller sonstigen, bei der kündbaren Zinshypothek in verhältnismäßig kurzen Fristen regelmäßig wiederkehrenden Leistungen);
3. unkündbaren Kredit, bei dem der Schuldner dauernd aller Prolongationsorgen enthoben und gleichzeitig in geldknappen, kritischen Zeiten gegen jede Zinserhöhung geschützt ist, während er seinerseits die auf dem Geldmarkt eintretenden günstigen Zinskonjunktoren durch Kapitalkündigung und Beschaffung der Hypothek zu billigerem Zinsfuß ausnutzen kann;
4. Tilgungskredit und damit die allmähliche Entschuldung seines Grundbesitzes.

Die unkündbare Tilgungshypothek als rentenähnliche Verschuldungsform an Stelle der bisher üblichen kündbaren Zinshypothek, die Organisation des Hausbesitzerstandes unter Angliederung an eine öffentlich-rechtliche Korporation (hier die Kommune) nach dem Prinzip der Selbsthilfe und dem Vorbilde der Landschaften sowie die Geldbeschaffung durch Inanspruchnahme des allgemeinen Kapitalmarktes mittels Pfandbriefen, das sind die leitenden Grundsätze, welche allein eine durchgreifende Reform des zurzeit völlig darniederliegenden Nachhypothekenmarktes und eine wirksame Abhilfe gegen die seit Jahren bestehende, die Existenz zahlreicher Hausbesitzer je länger je mehr bedrohende Hypothekennot gewährleisten.

Der Hypothekenverein dürfte vorbildlich werden für das Vorgehen der Städte in der Beschaffung II. Hypotheken. Gegenüber dem bisher von den meisten Städten in dieser Beziehung geübten Verfahren, nur eine bestimmte — meistens sehr knapp bemessene — Summe für II. Hypotheken zu bewilligen, stellt der Verein eine organische Regelung der Frage dar, die einerseits die Übersicht über die einzuschlagenden Verbindlichkeiten sichert und auf rein wirtschaftlicher Grundlage beruht, andererseits auch den Grundbesitzern und Darlehnsnehmern die eigne Wahrnehmung ihrer Interessen innerhalb des Unternehmens ermöglicht.

B. Kapitalbeschaffung für die gemeinnützige Bautätigkeit.

a) Allgemeines.

Die gemeinnützige Bautätigkeit ist als wichtiger Faktor für die Wohnungsproduktion anzusehen. Es wird dieserhalb auf den besonderen Abschnitt verwiesen.

Demgemäß ist auch im Rahmen einer Erörterung der Wohnungsfrage die Beschaffung der hierfür erforderlichen Geldmittel unbedingt notwendig. Hierbei kann von wesentlich anderen Gesichtspunkten ausgegangen werden, als bei der Beschaffung der Geldmittel für die private Bautätigkeit, eben weil hier die Gefahren, die Erleichterungen in diesem Punkte mit sich bringen, bei der gemeinnützigen Bautätigkeit wesentlich geringer sind, als bei der gewerblichen.

Zunächst ist darauf hinzuweisen, daß der gemeinnützigen Bautätigkeit selbstverständlich auch alle Kreditquellen für die gewerbliche Bautätigkeit offenstehen.

Für die Bauvereine ist es von ausschlaggebender Bedeutung, daß sie Geldmittel zu billigem Zinsfuß bei möglichst hoher Beleihung erhalten. Es liegt in der Natur ihrer Organisation, daß die leitenden Personen ihre Tätigkeit nur dann ausüben können, wenn nicht zu große Schwierigkeiten dabei entstehen. Denn selbst in den Fällen, wo dies bezahlte Kräfte sind, fehlt für sie doch ein Hauptantrieb für die Tätigkeit jedes gewerblichen Unternehmers: die Aussicht auf guten Gewinn. Ihre Hauptsorge liegt vielmehr in sozialen Erwägungen, von denen die Schaffung möglichst guter Wohngelegenheit zu möglichst billigen Preisen den Kern bildet.

b) Landesversicherungsanstalten.

Die Hauptgeldgeber waren bisher die Landesversicherungsanstalten, neben deren Geldmitteln diejenigen, die Reich und einzelne Bundesstaaten für die Bauvereine alljährlich bereithalten, verschwinden. Die Beleihungsbedingungen der Anstalten sind außerordentlich verschieden. Hinsichtlich Höhe der Beleihung ohne Gemeindebürgschaft, Höhe des Zinsfußes und des Tilgungssatzes gelten z. B. folgende Bedingungen:

Name der Anstalt	Beleihungsgrenze ohne Gemeindebürgerschaft	Zinsfuß %	Tilgungssatz %	Sonstige bemerkenswerte Bestimmungen
1. Rheinprovinz	Unterliegt der Entscheidung im Einzelfalle. Eventuell bis 85%. In allen Fällen, in denen ausnahmsweise keine Bürgerschaft einer öffentlichen Körperschaft besteht, ist von demjenigen Teil des Darlehens, der die Mündelgrenze übersteigt, neben dem Zinssatz von 3 $\frac{1}{2}$ % ein besonderer Beitrag von $\frac{1}{2}$ % des nicht mündelsicheren Betrages zur Deckung etwaiger Ausfälle so lange zu entrichten, bis der nicht mündelsichere Darlehensbetrag infolge der regelmäßigen Tilgung abgetragen ist. Werden solche nicht mündelsicheren Beträge durch eine Lebensversicherung gedeckt bz. zurückgezahlt, so wird die besondere Prämie von $\frac{1}{2}$ % nicht erhoben.	3 $\frac{1}{2}$	1 bis 1 $\frac{1}{2}$	Die Baupläne sind der Anstalt rechtzeitig vor Beginn der Bauausführung mit dem Darlehensantrag vorzulegen. Bei Darlehen an Einzelversicherte kann die Bürgerschaft oder solidarische Mithaft einer geeigneten ländlichen Kreditgenossenschaft in Frage kommen.
2. Westfalen	75% des Bau- und Bodenwertes.	3 $\frac{1}{2}$ Für Nicht-versicherte 4%.	1, bei Darlehen, die über die Mündelgrenze hinausgehen, 1 $\frac{1}{2}$.	Die Bedingungen werden in nächster Zeit einer Neubearbeitung unterzogen.
3. Hessen-Nassau	Bis 75% des durch Schätzung amtlich bestellter Taxatoren zu ermittelnden Wertes der Liegenschaften oder bis zum vollen Bauwert des Hauses ohne Grund und Boden.	3 $\frac{1}{2}$	1	Je nach den Fortschritten des Baues können Darlehenszahlungen, sogenannte Baugelder, gewährt werden.
4. Schleswig-Holstein	66 $\frac{2}{3}$ % des Bau- und Platzwertes.	3 $\frac{1}{2}$	1	—
5. Sachsen-Anhalt	60%, ausnahmsweise 66 $\frac{2}{3}$ % des Gebäude- und Bodenwertes.	3 $\frac{1}{2}$	1	Die Räume in den Häusern müssen in größeren Städten und bei Reihenhäusern mindestens 2,80 m lichte Höhe, auf dem Lande und bei freistehenden Einzelhäusern mindestens 2,75 m, die Räume eines ausgebauten Dachgeschosses mindestens 2,60 m lichte Höhe aufweisen. Die Bauzeichnungen sind der Anstalt vor Beginn des Baues zur Genehmigung einzureichen.

Name der Anstalt	Beleihungsgrenze ohne Gemeindebürgerschaft	Zinsfuß %	Tilgungssatz %	Sonstige bemerkenswerte Bestimmungen
6. Lübeck	75% des Bau- und Platzwertes.	3 $\frac{1}{2}$	I	Die Gesamtsumme der Mieten in den beliebigen Häusern darf 6 $\frac{3}{4}$ % des Anlagekapitals nicht überschreiten.
7. Westpreußen	75% des Bau- und Bodenwertes.	3 $\frac{1}{2}$	I	Die Auszahlung des Darlehens kann in Teilbeträgen je nach Fortschreiten des Baues erfolgen. Es werden vorzugsweise solche Häuser beliebigen, in denen jede Wohnung mindestens aus 3 Räumen (Stube, Kammer und Küche) besteht.
8. Pommern	75% des Platz- und Bauwertes.	3 $\frac{1}{2}$	I Die Rückzahlung soll im Tilgungsverfahren längstens in 42 Jahren erfolgen.	Zu jeder Familienwohnung müssen mindestens folgende Räume gehören: 2 Stuben oder 1 Stube und 1 helle, heizbare Kammer, 1 Küche, 1 heller Keller, 1 Bodenraum, 1 verschließbarer Abort. An Stelle der zweiten Stube oder Kammer kann eine Wohnküche oder Kochstube treten. Für Familien mit besonders großer Kinderzahl wird noch eine weitere Kammer verlangt. Auf dem Lande ist ein Stall erforderlich, in der Stadt ist ein solcher erwünscht. Bei ländlichen Grundstücken müssen jeder Wohnung mindestens 12,5 a Acker beigegeben sein. Außerdem werden noch einige bautechnische Forderungen gestellt.
9. Hannover	a) Wenn die Wohnungsverhältnisse der einheimischen Arbeiterschaft nach Auskunft der Lokalbehörden in gesundheitlicher und sittlicher Beziehung dringend einer Verbesserung bedürfen, die Leistungsfähigkeit der Interessenten aber nur gering ist, „entweder in Höhe der wirklich aufgewendeten Baukosten, oder bis zu 90% des buchmäßigen Gesamtwertes der beleihungsfähigen Hausgrundstücke“. b) Wenn die Anhäufung einer größeren Zahl von Arbeitskräften durch ein-	3 $\frac{1}{2}$	I	Ohne ausdrückliche Genehmigung der Anstalt darf kein Bau in Angriff genommen werden. Die Entwürfe sind der Anstalt zur Genehmigung vorzulegen. Baugelder werden nicht gewährt.

Name der Anstalt	Beleihungsgrenze ohne Gemeindebürgerschaft	Zinsfuß %	Tilgungssatz %	Sonstige bemerkenswerte Bestimmungen
	<p>zelne Fabrikbetriebe die Ursache der Wohnungsnot ist und das Unternehmen vorzugsweise im Interesse dieser Betriebe ins Leben gerufen werden soll: „bis zu 75% des buchmäßigen Gesamtwertes der beleihungsfähigen Hausgrundstücke abzüglich der eigenen Leistung des Vereins (Geschäftsguthaben, Spareinlagen, baren Anzahlungen der Erwerbshausanwärter auf den Kaufpreis, schwebende Anleihen).“</p>			
10. Ostpreußen	75% des Bau- und Platzwertes.	mindestens 3*)	—	*) Dürfte wohl infolge der Stellungnahme des Reichsversicherungsamts jetzt mindestens 3 1/2% betragen.
11. Schlesien	75% des Bau- und Platzwertes.	3 1/2	I	Die auszuleihende Summe darf pro Jahr im ganzen 500 000 M. nicht übersteigen. Außerdem werden Darlehen zur Förderung des Baues ländlicher Arbeiterwohnungen durch Vermittlung der Schlesischen Landschaft gewährt.
12. Thüringen	75% des Schätzwertes.	3 1/2	I	Jede Wohnung muß mindestens aus Wohnstube, 2 Kammern, jede mindestens 8 qm groß, und Küche bestehen und eine im Lichten gemessene Gesamtfläche von 48 qm haben. Die Geschoßhöhe soll im Erdgeschoß nicht weniger als 2,70 m, in den übrigen Geschossen nicht weniger als 2,50 m betragen. Aborte müssen vom Wohnhause aus unmittelbar zugänglich sein. Es werden auch Darlehen durch Vermittlung der im Bezirke der Anstalt belegenen Landeskreditanstalten und ähnlicher Institute gegeben.
13. Oberbayern	Zwei Drittel des Grundstückswertes. Bebaute Grundstücke von Baugenossenschaften werden in der Regel nur bis 60% beliehen.	3 1/2	3/4 bis I	—

Name der Anstalt	Beleihungsgrenze ohne Gemeindebürgschaft	Zinsfuß %	Tilgungssatz %	Sonstige bemerkenswerte Bestimmungen
14. Königreich Sachsen	80% des Grund- und Gebäudewertes, aber nicht über die Brandversicherungssumme hinaus. Wenn die Häuser in das Eigentum Versicherter übergehen, bis zu $\frac{2}{3}$ des Wertes und nicht über $\frac{3}{4}$ der Brandversicherungssumme.	$3\frac{1}{2}$	I	Jede Wohnung soll wenigstens Stube, Kammer und Küche, oder Wohnküche und 2 Kammern haben, Schlaf- und Wohnräume sollen zusammen wenigstens 30 qm Grundfläche haben und für jeden Erwachsenen 20, für jedes Kind wenigstens 10 cbm Luftraum bieten.
15. Baden	75% des Platz- und Bauwertes. Derselbe ist durch gemeinderätlichen Anschlag festzusetzen.	$3\frac{1}{2}$	Siehe Bemerkungen.	Mindestens binnen 15 Jahren von der letzten Darlehnszahlung ab muß das Darlehen auf 50% des festgesetzten Platz- und Bauwertes ermäßigt werden. Für die weitere Tilgung können weitere 35 Jahre bewilligt werden. Bei ganz zweifelloser Sicherheit kann von der verstärkten Tilgung in den ersten 15 Jahren Umgang genommen und die Tilgung der ganzen Darlehnssumme in 50 Jahren zugelassen werden. Die Anstalt darf vor Ablauf von 30 Jahren vom Tage des Darlehnsvertrags ab nicht kündigen, sofern der Schuldner die Darlehnsbedingungen erfüllt.
16. Oldenburg	$\frac{2}{3}$ des Landesbrandkassenwertes oder einer von der Anstalt zu veranlassenden Schätzung von Haus nebst Bauplatz.	$3\frac{1}{2}$ bis $4\frac{1}{2}$, je nach der Zahl der in dem Hause einzurichtenden Wohnungen.	Siehe Bemerkungen.	Die Darlehen sind innerhalb 12 Jahren bis auf die Hälfte des ermittelten Wertes abzutragen. Unter anderem verlangt die Anstalt, daß vorhanden sein muß: a) eine geräumige, gut belichtete und gelüftete Küche, b) neben einem Zimmer, dessen Maße tunlichst mäßig zu halten sind, zwei Schlafräume von je mindestens 20 cbm Größe, im Dachgeschoß genügt ein Schlafraum von dieser Größe.

Die voraufgeführten Versicherungsanstalten haben also von der Ermächtigung, über die Mündelgrenze hinaus zu beleihen, in weitgehendem Maße Gebrauch gemacht und dies gilt auch von den meisten der übrigen Anstalten. Die Beleihungsbedingungen sind zumeist ebenfalls sehr entgegenkommend gehalten, wenn man vielleicht auch wünschen möchte, daß die Anstalten von Festsetzung von Bedingungen rein bautechnischen Inhalts absehen.

Der Zinsfuß von $3\frac{1}{2}\%$, wie er von fast allen Anstalten bei Beleihung von Kleinwohnungen normiert worden ist, entspricht den tatsächlichen Bedürfnissen möglicher Billigkeit. Früher haben die meisten Anstalten sogar zu 3% beliehen, indessen hat das Reichsversicherungsamt diesen Satz vor einigen Jahren für zu niedrig erklärt und seine allgemeine Erhöhung auf mindestens $3\frac{1}{2}\%$ verlangt.

Die Tilgungsbedingungen entsprechen einer gesunden Wirtschaftspolitik. Allerdings sind die gemeinnützigen Bauvereine infolge des Tilgungszwanges mindestens nicht besser, oftmals aber schlechter gestellt, als die gewerbliche Bautätigkeit, die bei Berechnung der Rentabilität eine Tilgung nicht in Ansatz bringt. Aber trotzdem darf von letzterer gegenüber den Bauvereinen nicht Abstand genommen werden, wenn auch zu wünschen ist, daß die Tilgungsquoten zuungunsten der Gegenwart und zugunsten der Zukunft nicht zu hoch bemessen werden.

Bis Ende 1912 hatten die Anstalten für den Bau von Arbeiterwohnungen 418 254 026 M. verausgabt, und zwar für den Bau von Familienwohnungen 396,3 Mill. und für den Bau von Ledigenheimen (Hospizen, Herbergen, Gesellenhäusern usw.) 21,9 Mill. M. Die von 26 Landesversicherungsanstalten und 3 Sonderanstalten unmittelbar an Versicherte hergegebenen Darlehen zum Wohnungsbau beziffern sich auf 80,6 Mill. M. Ferner wurden noch größere Summen zum Bau von Wohnungen für Nichtversicherte bereitgestellt.

Auf die für Arbeiterwohnungen gegebene Darlehnssumme waren Ende 1912 im ganzen 52 598 945 M. zurückgezahlt. Die mithin noch ausstehende Darlehnssumme im Gesamtbetrage von 365 655 081 M. war angelegt.

unter 3%	383 875 M. =	$0,10\%$
zu 3%	161 143 783 „ =	$44,07\%$
zu über 3, aber unter $3\frac{1}{2}\%$	18 223 045 „ =	$4,98\%$
zu über $3\frac{1}{2}\%$	144 206 799 „ =	$39,44\%$
zu über $3\frac{1}{2}$, aber unter 4%	16 448 441 „ =	$4,50\%$
zu 4%	11 041 239 „ =	$3,02\%$
über 4%	14 207 899 „ =	$3,89\%$

Außerhalb der Mündelsicherheit waren angelegt:

a) für Arbeiterwohnungen	57 193 379 M.
b) „ „ Ledigenheime	1 776 729 „

Kommen die Bauvereine mit der von den Anstalten zugestanden Höhe nicht aus, so werden höhere Darlehen nur gewährt, wenn hierfür eine öffentliche Körperschaft (Gemeinde, Kreis usw.) die Bürgschaft übernimmt.

c) Gemeinden.

Eine große Anzahl Städte und Gemeinden haben bisher schon Bürgschaften der oben bezeichneten Art übernommen, namentlich in Rheinland, Westfalen, Bayern und Hessen. Da die Kommunen das größte Interesse an befriedigenden Wohnungsverhältnissen haben, so ist ihre Verpflichtung zur Bürgschaftsübernahme bei herrschendem Wohnungsmangel oder wenn sonst in irgendeiner Beziehung ungünstige Verhältnisse vorliegen (z. B. beim Vorhandensein einer großen Zahl unhygienischer Wohnungen, bei hohen Mietpreisen usw.) nicht zweifelhaft. Diese Erkenntnis dringt auch bei den Kommunalverwaltungen immer mehr durch.

Allerdings stoßen die gemeinnützigen Bauvereine mit derartigen Anträgen auch oftmals auf Widerstand. Die Baugewerbetreibenden und privaten Hausbesitzer, die den Selbstverwaltungsorganen zumeist sehr nahestehen und die wohl immer und überall selbst eine größere Anzahl ihrer Vertreter in diese Organe entsenden, bekämpfen die Bauvereine als unbequeme Konkurrenten in der

schärfsten Weise. Infolgedessen ist es oft nicht möglich, die Bürgschaft der Gemeinde zu erlangen, oder die daran geknüpften Bedingungen sind für die Vereine unannehmbar. Die letzteren können dann ihre Aufgabe nicht erfüllen.

Es kann aber gerade im Hinblick auf die vorbezeichnete Pflicht der Kommunen durch gesetzliche Vorschrift auf sie ein Druck ausgeübt werden, den Bauvereinen bei der Geldbeschaffung zur Seite zu stehen. Eine solche gesetzliche Möglichkeit besteht bisher nur in Bayern und in Hessen.

In letzterem Bundesstaat lautet die einschlägige Vorschrift des Wohnungsfürsorgegesetzes wie folgt:

Einer Gemeinde kann ein Darlehen auch zu dem Zwecke gewährt werden, einer gemeinnützigen rechtsfähigen Vereinigung des öffentlichen oder privaten Rechts, welche die Erbauung von Wohnungen für Minderbemittelte zur Aufgabe hat, die erforderlichen Mittel ebenfalls darlehnsweise zu verschaffen.

Besteht in einer Gemeinde ein auf andere Weise nicht zu beseitigender Mangel an guten Mietwohnungen für Minderbemittelte und ist eine Vereinigung der in Abs. 1 bezeichneten Art bereit, solche Wohnungen zu bauen, so kann die Gemeinde auf Antrag dieser Vereinigung oder auf Antrag des Landeswohnungsinspektors im Verwaltungsstreitverfahren zu dieser Darlehnsaufnahme für verpflichtet erklärt werden. Unter denselben Voraussetzungen kann der Kreisrat die Darlehnsaufnahme der Gemeinde ansinnen.

Wird die Gemeinde zur Darlehnsaufnahme in der ergehenden Entscheidung für verpflichtet erklärt, so sind darin zugleich die Bedingungen der Darlehnshingabe an die Vereinigung festzusetzen, welche dafür Gewähr bieten, daß die herzustellenden Wohnungen zweckentsprechend benutzt und angemessen unterhalten werden.

Einer Vereinigung der in Artikel 5 bezeichneten Art kann ein Baudarlehen auch unmittelbar aus der Landeskreditkasse gewährt werden. Ein solches Darlehen darf zwei Drittel, bei Bürgschaft der Gemeinde neun Zehntel des in Artikel 2 erwähnten Betrags nicht überschreiten.

Die für Bayern geltende Bestimmung wegen der Verpflichtung der Gemeinde zur Darlehnsbeschaffung lautet ähnlich.

In Hessen ist von jener Vorschrift bisher zwar nie Gebrauch gemacht worden, obwohl in mehreren Fällen sich die Gemeinden durchaus ablehnend verhalten haben.

Der Grund liegt in der etwas schwierigen Konstruktion der gesetzlichen Bestimmung, namentlich in der Voraussetzung, daß der Wohnungsmangel „nicht in anderer Weise beseitigt“ werden kann. Diese Vorschrift ist sehr dehnbar, sie würde z. B. ein Vorgehen gegen die Gemeinde unmöglich machen, wenn diese erklärte, selbst Wohnungen zu bauen, oder wenn sie einen Privatunternehmer veranlaßte, dies — vielleicht mit ihrer Unterstützung — zu tun. Zwar würde damit der von dem Bauverein beabsichtigte Zweck auch erreicht, aber ihm selber wäre damit sozusagen die Existenz untergraben, er würde seine Tätigkeit wahrscheinlich einstellen müssen, und es wäre dann bei später wieder eintretendem Wohnungsmangel wohl kaum möglich, wieder einen solchen Verein ins Leben zu rufen.

Die Vorschrift des hessischen Gesetzes hat aber trotzdem sehr günstig gewirkt. Trotz der Zweifelhaftigkeit ihrer Auslegung hat sie nämlich viele Gemeinden veranlaßt, sich dem im Gesetze vorgesehenen Verfahren nicht auszusetzen und die Bürgschaft freiwillig zu übernehmen, so daß ein weiteres Vorgehen ausfiel. Wäre diese freiwillige Entschließung nicht erfolgt, so würde gegen die widerstrebenden Gemeinden unbedingt vorgegangen worden sein, und hätte sich herausgestellt, daß die Gesetzesbestimmung nicht zum Ziele führt, so wäre ihre Abänderung wohl unschwer zu erreichen gewesen.

Demnach wäre es sehr zu empfehlen, daß in den anderen Bundesstaaten ähnliche gesetzliche Bestimmungen erlassen würden, wobei von vornherein eine präzise Fassung gewählt werden könnte, namentlich würden in Preußen die Woh-

nungsfürsorgebestrebungen sehr vorteilhaft beeinflußt worden sein, wenn der Wohnungsgesetzentwurf auch diese Frage geregelt hätte.

Freilich werden die Gemeindeverwaltungen dies als einen weiteren Eingriff in die Rechte der Selbstverwaltung bekämpfen. Dem ist jedoch entgegenzuhalten einmal, daß es sich hier um ein öffentliches Interesse handelt, das Sonderinteressen nicht ausgeliefert werden darf, und daß ferner mit einer derartigen Vorschrift nur ein Verfahren vor den Verwaltungsgerichten ermöglicht wird, es sich also nicht um eine Ausdehnung der aufsichtsbehördlichen Befugnisse handelt.

d) Weitere Kommunalverbände.

Soweit kleinere Gemeinden, namentlich Landstädte und Landgemeinden, in Betracht kommen, eröffnet sich hier den weiteren Kommunalverbänden, also den Kreisen, ein Feld zur Betätigung. Nach den Erfahrungen, die man in Hessen gemacht hat, fehlt es zwar den Verwaltungen und Vertretungen dieser kleinen Gemeinden durchaus nicht an dem nötigen sozialen Verständnis, sie können vielmehr in dieser Beziehung den Städten durchaus würdig an die Seite gestellt werden. In Hessen haben eine ansehnliche Anzahl Landgemeinden entweder Bürgschaften für Bauvereine übernommen oder selbst Kleinwohnungen errichtet. Es seien u. a. folgende genannt: Astheim (848 Einwohner), Bischofsheim (4456), Bretzenheim (5139), Butzbach (4579), Fürth i. O. (1614), Gr.-Steinheim (2789), Grünberg i. Oberh. (2223), Homberg a. Ohm (1317), Michelstadt (3630), Nidda (2131), Pfeddersheim (3084), Rüsselsheim (6099), Schlitz (2584), Schotten (2204), König i. O. (2213), Steinbach i. O. (1306), Rimbach i. O. (2003).

Aber die Leistungsfähigkeit dieser Gemeinden ist oftmals eine begrenzte, die Steuerkraft ihrer Einwohner gering. Auch stoßen hier im engen Raume die Interessen manchmal hart aufeinander, man sieht deshalb lieber davon ab, sich an die Gemeindeverwaltung zu wenden. Daß in den kleinen Gemeinden sich zumeist lebensfähige Organisationen gar nicht errichten lassen, sei nur nebenbei bemerkt, weil dies nicht näher in diesem Abschnitt erörtert werden kann. Die Kreise könnten hier recht gut ersetzend eingreifen. Freilich bestehen hiergegen auch mancherlei Bedenken, man begegnet oft dem Einwand, daß der Kreis die gleiche Vergünstigung nicht der einen Gemeinde gewähren und der anderen versagen könne, und daß die Gemeinden leicht in die Lage kommen könnten, die in einer anderen Gemeinde eingetretenen Verluste mitzutragen, weil ja die Gemeinden in ihrer Gesamtheit das finanzielle Risiko des Kreises tragen.

Ohne die Berechtigung dieser Bedenken verkennen zu wollen, muß doch darauf hingewiesen werden, daß die Kreise nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen Bürgschaften zu übernehmen hätten, nämlich dann, wenn eben Wohnungsmangel herrscht oder sonst ungünstige Wohnungsverhältnisse in größerem Umfange bestehen, daß sie ferner hinsichtlich der Sicherheiten selbstverständlich mit der größten Vorsicht vorgehen müssen, daß endlich die Gefahr von Verlusten und Belastung der übrigen Gemeinden sehr gering ist. Auch wäre es recht gut denkbar, daß die Kreise nur dann in der hier erörterten Weise eintreten, wenn gleichzeitig die Möglichkeit besteht, einen entsprechenden Sicherheitsfonds zu bilden.

Es wird auf die Dauer nicht zu vermeiden sein, daß die Kreise — soweit ihr Betätigungsfeld hierzu nicht zu eng gezogen ist — gewisse soziale Verpflichtungen übernehmen, zu deren Erfüllung die kleinen Gemeinden nicht gewillt oder nicht in der Lage sind, selbstverständlich unter Schonung der Eigenart der einzelnen Gemeinden und sofern dadurch nicht ein Aufwand entsteht, der über das bestehende Bedürfnis hinausgeht.

e) Reich und Staat.

1. Allgemeines.

Wie schon an anderer Stelle bemerkt, sind das Reich und die größeren Bundesstaaten nicht oder doch nur in beschränktem Maße in der Lage, die Frage der Geldbeschaffung, insbesondere der II. Hypotheken, für die gewerbliche Bautätigkeit zu übernehmen. Die hierfür maßgebenden Gründe treffen indessen nicht zu, soweit es sich um die Geldbeschaffung für die gemeinnützige Bautätigkeit handelt, weil hier Spekulations- und Gewinnabsichten vollständig ausscheiden. Es liegt also nicht die Gefahr vor, daß die Geldbeschaffung durch Reich oder Staat spekulativ ausgenutzt werden könnte.

Durch die Mitwirkung von Reich und Staat bei der Geldbeschaffung würde die Tätigkeit der gemeinnützigen Bauvereine willkommene Anregung und Förderung erfahren. Sie wäre dann ziemlich unabhängig von der Gemeindeverwaltung und den sich dort geltend machenden gegnerischen Einflüssen, so daß sie ihre Tätigkeit sehr ersprießlich entfalten könnte.

Man könnte zwar den Einwand erheben, daß dann ebenfalls die Gefahr bestehe, der Bauverein werde über Bedarf hinaus bauen. Diese Gefahr ist zum mindesten eine recht geringe; denn der Bauverein, der ja keine Gewinnabsichten verfolgt, ist nicht gezwungen, zur Aufrechterhaltung seiner Existenz über die Notwendigkeit hinaus weiterzubauen. Eine einigermaßen gewissenhafte Vereinsleitung wird die Bautätigkeit im Falle eines Überangebots an Wohnungen zweifellos einstellen.

Aber der Staat sowohl als das Reich sind ja auch selbst in der Lage, die Bedürfnisse zu prüfen. Eine Kontrolle des privaten Baugewerbes ist in diesem Punkte ausgeschlossen, diesem einen Faktor, nämlich dem Bauverein gegenüber, ist sie leicht möglich. Staat und Reich können sich dabei der Hilfe der Kommunalverwaltung bedienen, da ja ein ziemlich zuverlässiges Kriterium der Frage des Wohnungsmangels in dem Bestande an leerstehenden Wohnungen und deren Prüfung auf ihre Marktfähigkeit hin vorhanden ist.

Reich und Staat können den Bauvereinen in mehrfacher Weise zu Hilfe kommen.

1. Sie können selbst Kapitalien zur Ausleihung an Bauvereine bereitstellen;
2. können sie gegenüber anderen Geldgebern die Bürgschaft übernehmen;
3. könnte mit Hilfe von Reich und Staat ein zentrales Hypothekeninstitut errichtet werden, das der Befriedigung des Hypothekenkredits der gemeinnützigen Bauvereine diene;
4. käme in Betracht die Errichtung eines Bürgschaftsfonds für II. Hypotheken durch das Reich oder die Bundesstaaten.

2. Bereitstellung von Geldmitteln.

In der zu 1 bezeichneten Weise sind bisher bereits das Reich sowohl als auch einige Bundesstaaten, namentlich Preußen und Bayern, tätig gewesen.

Aus dem durch den Reichshaushaltsetat zur Verfügung gestellten Fonds zur Förderung der Herstellung geeigneter Kleinwohnungen für Arbeiter, Handwerker und gering besoldete Beamte in den Betrieben und Verwaltungen des Reichs sowie in den Betrieben der Militärverwaltungen können Darlehen an gemeinnützige Unternehmungen (Baugenossenschaften, Bauvereine, Baugesellschaften usw.) bewilligt werden, wenn

1. ein erhebliches Bedürfnis zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse der im Geschäftsbezirke der Unternehmung tätigen Arbeiter, Handwerker

- und gering besoldeten Beamten in den Betrieben und Verwaltungen des Reichs sowie in den Betrieben der Militärverwaltungen besteht, und
2. die geplanten Wohnungen nach ihrer Lage, Größe, Ausstattung usw. zur Befriedigung dieses Bedürfnisses dienlich sind.

Bei der Gewährung von Darlehen sind folgende Gesichtspunkte maßgebend:

1. Die Genossenschaft soll in der Regel aus mindestens 100 Mitgliedern bestehen, die Haftsumme der Mitglieder einer Genossenschaft mit beschränkter Haftung soll in der Regel insgesamt mindestens 30 000 M. betragen;
2. das Darlehen darf 90 % der Selbstkosten des Baues und des Grund und Bodens nicht übersteigen. Der Wert des Grund und Bodens darf hierbei nicht höher als mit dem Erwerbspreis angesetzt werden. Ausnahmsweise kann das Darlehen auch bis zum vollen Betrage der Selbstkosten des Baues ohne Berücksichtigung des Wertes des Grund und Bodens gewährt werden;
3. um mit den vorhandenen Mitteln einer tunlichst großen Zahl geldbedürftiger Genossenschaften zu Hilfe zu kommen, wird die Reichsverwaltung sich in der Regel mit der Eintragung der Darlehen zur zweiten oder nötigenfalls auch zu einer späteren Stelle im Grundbuch begnügen, sofern das Darlehen innerhalb der vorbezeichneten Beleihungsgrenzen verbleibt und diese Sicherheit auch durch etwaige Eintragungen in der zweiten Abteilung des Grundbuchs nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Das Darlehen ist mit 3% jährlich zu verzinsen und mit mindestens 1% jährlich unter Zuwachs der von den getilgten Kapitalbeträgen ersparten Zinsen zu tilgen, so daß also bis zur völligen Tilgung ein Jahresbetrag (Annuität) von mindestens 4% für die Verzinsung und Tilgung zu entrichten ist.

Auch Preußen hat in ähnlicher Weise die gemeinnützigen Bauvereine unterstützt, es werden Darlehen bis zu 90% des Wertes der Häuser mit Einschluß des Grund und Bodens oder bis zum vollen Bauwert des Hauses (also ausschließlich Grund und Boden) bewilligt, zu 3% Zins und 1% Tilgung. Den zu beleihenden Baugenossenschaften müssen Arbeiter der preußischen Staatsbetriebe oder untere und mittlere preußische Staatsbeamte in größerer Zahl angehören. Von den anderen Bundesstaaten ist Bayern noch zu nennen, während die übrigen wenig oder gar nichts getan haben.

Die bisher übliche Hergabe der Reichs- und Staatsdarlehen zu 3% bedeutet allerdings eine finanzielle Zuluße; denn der Anleihezinsfuß ist auf alle Fälle höher. Es ist ausgeschlossen, daß man heute Geld zu 3% leihen kann. In der Regel sind zur Beschaffung der Gelder 4proz. Papiere ausgegeben worden, Reich und Staat haben also nicht nur etwaige Kursverluste getragen, sondern auch noch die Differenz zwischen Aktiv- und Passivzinsfuß von 1%. Sie konnten dies den Bauvereinen gegenüber auch unbedenklich tun, da diese den daraus entspringenden Vorteil ihren Mitgliedern zugute kommen lassen.

Wie hoch der hieraus entspringende finanzielle Effekt sich beläuft, ergeben folgende Zahlen:

Das Reich hat bis Ende 1912 an Darlehen bewilligt 41 Mill. M., Preußen 158 Mill. 1% der hierfür zu zahlenden Zinsen fallen nach Obigem beiden selbst zur Last, mithin 410 000 bz. 1,58 Mill. M. Das sind an sich gewiß Beträge, die bei den beiden Riesenbudgets verschwindend gering erscheinen. Es kommen allerdings noch hinzu die Aufwendungen für die Geldbeschaffung, die aber wohl kaum die gleiche Höhe, wie der Zinsverlust, erreicht haben.

Die genannten Summen sind jedoch nur zum Teil den Bauvereinen geliehen worden, namentlich ist von den preußischen Geldern der größere Teil anderen Stellen, insbesondere der Eisenbahn- und Bergverwaltung zugeflossen. Ferner kommen nur solche Bauvereine in Betracht, die für Angestellte und Arbeiter des Staates selbst Wohnungen errichten. Indessen ist durch die liberale Anwendung der Beleihungsgrundsätze ermöglicht worden, daß auch zum Teil anderen Personen die Wohltat der Beleihung mittelbar zugute gekommen ist.

Früher wurden die Darlehen nur gegeben auf Häuser, die im dauernden Besitz der Genossenschaften blieben und nur vermietet wurden. Jetzt beleihet das Reich auch Häuser, die in das Eigentum einzelner Genossenschaftsmitglieder übergehen. Auch Preußen ist von jenen Grundsätzen abgekommen, es werden seit dieser Zeit auch Darlehen für Ein- oder Zweifamilienhäuser gewährt, die in Eigentum übergehen, unter Gewährleistung durch eine öffentliche Körperschaft oder einen anderen leistungsfähigen Verband — Baugenossenschaft —. Die Gewährleistung soll sich auf das Schuldkapital nebst Zins- und Tilgungsbeträgen, sowie darauf erstrecken, daß der Gewährleistende sich verpflichtet, von dem ihm einzuräumenden Wiederverkaufsrecht Gebrauch zu machen.

Das Baudarlehen soll die Höhe von $\frac{3}{4}$ der Gebäudeselbstkosten, bei einem Zweifamilienhause den Betrag von 6000 M., nicht überschreiten. Dieser Grundsatz wird aber sehr liberal ausgelegt. Das Kapital ist mit $3\frac{1}{2}\%$ zu verzinsen und mit $2\frac{1}{2}\%$ zu tilgen.

Mit Hilfe solcher Einzeldarlehen, die sich 1909 bereits auf 908 955 M. beliefen, sind für einzelne Arbeiter und untere Eisenbahnbeamte bis zum Jahre 1909 39 Ein- und 95 Zweifamilienhäuser hergestellt worden. Außerdem sind im Bereiche der Bergverwaltung, die den Eigenbau schon seit langer Zeit begünstigt, von Arbeitern der Saarbrücker Kohlenwerke 495 Eigenhäuser errichtet worden.

In Bayern sind zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse des Personals der bayerischen Verkehrsverwaltung bewilligt

von 1900—1908	15 597 000 M.
im Jahre 1909	10 000 000 „
	<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/>
	Sa. 25 597 000 M.

Die Gelder sind ebenfalls zum Teil Bauvereinen zugeflossen. Die Verzinsung beträgt 3%.

Das Reich und die Bundesstaaten könnten die gemeinnützige Bautätigkeit erheblich fördern, wenn in Zukunft größere Summen mit dem ausgesprochenen Zwecke bereitgestellt würden, sie Bauvereinen mit gemeinnützigem Charakter zur Verfügung zu stellen, und zwar ohne Beschränkung auf eigene Angestellte. Es sollte dabei zugleich darauf Bedacht genommen werden, das kleine Ein- und Zweifamilienhaus in größerem Umfange als dies jetzt geschieht zu fördern und dessen Erwerb durch Minderbemittelte unter Auferlegung der bereits an anderer Stelle erwähnten Beschränkungen zu ermöglichen.

3. Übernahme von Bürgschaften.

Die Übernahme von Bürgschaften an Stelle der Bereitstellung eigener Mittel durch die Bundesstaaten oder das Reich würde für die gemeinnützigen Bauvereine ebenfalls ausreichen. Jedenfalls könnten ihnen damit die Gelder der Versicherungsanstalten in weit ergiebigerem Maße als jetzt zugänglich gemacht werden. Zwar würde in diesem Falle eine Beleihung zu 3% ausgeschlossen sein, das wäre indessen kein Fehler, denn viel wichtiger als die Zinsersparnis ist die hohe Beleihung.

Von einiger Bedeutung ist in dieser Beziehung ein württembergisches Gesetz von 1909, wonach zur Förderung der Wohnungsverhältnisse von mittleren und unteren Staatsbeamten und Arbeitern das Finanzministerium ermächtigt wird, an Baugenossenschaften Darlehen bis zum Gesamtbetrag von 350 000 M. zu gewähren, ferner für Darlehen, die von anderer Seite an Baugenossenschaften gegeben werden, bis zum Gesamtbetrage von 350 000 M. Bürgschaft zu übernehmen. Es werden auch Häuser beliehen, die in das Eigentum der Mitglieder von Baugenossenschaften übergehen. Beliehen wird bis 80% der Herstellungskosten einschließlich Grund und Boden, oder bis 100% des Bauwertes allein. Der Zinsfuß beträgt $3\frac{1}{2}\%$, die Tilgung 1%.

Voraussetzung für eine Mitwirkung des Staats in dieser Weise ist das Vorhandensein eines erheblichen Bedürfnisses¹⁾.

4. Bürgschaftsfonds.

Die Errichtung von Bürgschaftsfonds für II. Hypotheken der Bauvereine ist durch das Vorgehen der österreichischen Gesetzgebung in den Bereich der Erörterungen gezogen worden.

Durch Gesetz vom 22. Dezember 1910 wurde für Österreich zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse der minderbemittelten Bevölkerung ein vom Ministerium der öffentlichen Arbeiten zu verwaltender Wohnungsfürsorgefonds errichtet. Derselben werden bis zum Jahre 1921 aus Staatsmitteln im ganzen 25 Mill. Kronen überwiesen. Der Fonds ist bestimmt, an Selbstverwaltungskörper (Bezirke, Gemeinden und dergleichen), öffentliche Körperschaften und Anstalten, ferner an gemeinnützige Vereinigungen, als Baugenossenschaften, Baugesellschaften, Bauvereine, Stiftungen und dergleichen, zum Zwecke des Baus von Kleinwohnungen usw. Kredithilfe zu leisten, und zwar:

- a) in erster Linie durch Übernahme der Bürgschaft für von den genannten juristischen Personen anderweitig aufzunehmende Darlehen und deren Verzinsung (mittelbare Kredithilfe),
- b) durch unmittelbare Darlehensgewährung an die oben angeführten juristischen Personen (unmittelbare Fondsdarlehen).

Als Kleinwohnungen in obigem Sinne gelten auch Ledigenheime, Schlaf- und Logierhäuser. Die Gesamtsumme der übernommenen Bürgschaften darf den Betrag von 200 Mill. Kronen nicht übersteigen. Für die Verbindlichkeiten des Fonds haftet der Staat subsidiär bis zu diesem Höchstbetrage.

Die gewährten oder verbürgten Darlehen dürfen nicht über 90% des anrechenbaren Wertes der Häuser und Grundstücke hinausgehen.

Mit diesem Gesetze hat die österreichische Wohnungsreformbewegung einen großen Erfolg errungen, dem man in Deutschland leider etwas Gleichwertiges noch nicht an die Seite stellen kann¹⁾. Diesem Erfolge wird — wie nebenbei bemerkt sei — vermutlich in Kürze ein weiterer nicht minder bedeutender folgen in Gestalt eines Gesetzes, durch das die Wohnungsaufsicht eingeführt wird.

Das Baugenossenschaftswesen hat in Österreich durch dieses Vorgehen einen geradezu gewaltigen Aufschwung genommen. Derselbe wurde freilich nicht nur durch die Bildung des Fonds, sondern auch durch organisatorische Maßnahmen herbeigeführt, einmal durch die Österreichische Zentralstelle der Wohnungsreform in Wien, der überhaupt das Verdienst zufällt, diese Reform in

¹⁾ Während des Druckes dieses Buchs ist dem Reichstag ein Gesetzentwurf zugegangen, in dem die Reichsregierung ermächtigt werden soll, Bürgschaften für gemeinnützige Bauvereine für II. Hypotheken bis zur Summe von 25 Millionen Mark zu übernehmen.

Österreich in Fluß gebracht zu haben, ferner insofern, als im Ministerium für öffentliche Arbeiten eine besondere Abteilung für Wohnungsfürsorge eingerichtet wurde.

Es fragt sich, ob für Deutschland ein gleiches Verfahren zu empfehlen wäre.

Im Prinzip stände dem nichts entgegen. Der Wohnungsreform und insbesondere der gemeinnützigen Bautätigkeit wäre aber mehr gedient, wenn ein derartiger Bürgschaftsfonds in Verbindung mit der unter f befürworteten Baubank geschaffen würde. Die Organisation des Hypothekenkredits für die gemeinnützige Bautätigkeit wäre alsdann wohl eine vollkommene.

f) Hypothekenbanken für die gemeinnützigen Bauvereine.

Was die Errichtung eines zentralen Hypothekeninstituts für die gemeinnützigen Bauvereine anbelangt, so hat der Verfasser bereits früher (zu vergl. den Bericht über die Versammlung des Verbandes der Rheinischen Baugenossenschaften am 14. und 15. Mai 1903 in Elberfeld) einen dahingehenden Vorschlag gemacht, dem das Prinzip der Landschaften zugrunde lag. Es war damals daran gedacht, für die Rheinischen Bauvereine ein solches Institut ins Leben zu rufen.

Mitglieder des Instituts, das als „Gemeinnützige Baubank“ firmieren könnte, sollten sein die Bauvereine, sowie Gemeinden und sonstige Korporationen oder Personen, die in gleichem oder ähnlichem Sinne, wie die Bauvereine, den gemeinnützigen Wohnungsbau betreiben. Die grundlegenden Bestimmungen des Statuts waren wie folgt gedacht:

1. Jedes Mitglied kann Pfandbriefe in Höhe von $\frac{2}{3}$ — $\frac{3}{4}$ des Herstellungswertes seiner Grundstücke und Häuser erhalten und hat der Baubank hierfür erstellige Hypothek zu bestellen. Eine höhere Beleihung als $\frac{2}{3}$ — $\frac{3}{4}$ ist nur zugelassen, wenn die Gemeinden oder Kreise hierfür die Bürgschaft übernehmen.

2. Die Pfandbriefe sind je nach Wunsch mit $3\frac{1}{2}$ und 4% verzinslich auszustellen, lauten auf den Inhaber und sind seitens des Gläubigers unkündbar.

3. Die Pfandbriefe sind mit $\frac{3}{4}$ % zu tilgen.

4. Jedes Mitglied der Bank hat zur Bildung eines Reservefonds an diese ein Eintrittsgeld zu zahlen, ferner ist zur Bestreitung der Verwaltungskosten und Schaffung eines Sicherheitsfonds jährlich $\frac{1}{4}$ % der ursprünglichen Pfandbriefsumme an die Bank zu zahlen.

5. Sämtliche Mitglieder der Bank haften für deren Verbindlichkeiten mit einer Summe von 10% des bei der Bank von den Mitgliedern aufgenommenen eigenen Hypothekenskapitals.

6. Die Bank unterliegt der staatlichen Aufsicht, wie sie überhaupt zu ihrer Inbetriebsetzung der landesherrlichen Sanktion bedürfen würde.

Die Bank würde auf dieser Grundlage den Inhabern der Pfandbriefe eine weitgehende Sicherheit gewähren, und zwar insofern, als

1. Die Briefe auf einer hypothekarischen Sicherheit beruhen;

2. für die Hypotheken außerdem die Schuldner (Bauvereine) mit ihrem ganzen Vermögen und Genossenschaften ferner mit den Haftsummen haften;

3. die sämtlichen Mitglieder der Bank eine solidarische Teilhaft übernehmen;

4. die Bank selbst mit ihrem eigenen Vermögen und dem Sicherheitsfonds haftbar bleibt.

Die Geschäftstätigkeit der Bank würde sich also folgendermaßen abwickeln: Der Bauverein, der Geld braucht, wendet sich an die Bank. Diese untersucht die Solidität der Anlage und läßt sich alsdann die hypothekarische Sicherheit bestellen. In deren Höhe fertigt sie dem Bauverein Pfandbriefe aus, deren Zinsfuß

je nach Wunsch des Vereins auf $3\frac{1}{2}$ —4% zu setzen wäre. Es bleibt nun dem Bauverein überlassen, seinerseits durch ein Bankhaus oder in sonst geeignet erscheinender Weise die Pfandbriefe in Geld umzusetzen, wobei bemerkt sei, daß es den Bauvereinen z. B. oftmals möglich sein wird, die Papiere an ihre Lieferanten weiterzugeben. Die Bank selbst ist ebenfalls bereit, die Versilberung der Papiere zu besorgen. Zu diesem Zwecke würde sie ein Abkommen mit einer oder mehreren größeren Banken treffen, welche den Umsatz der Papiere auf Kosten der Mitglieder besorgen.

Ebenso würde die Zahlung der Zinsen und Amortisation, Einlösung der Zinskupons, wenigstens in den ersten Jahren nicht bei der Bank selbst, sondern ebenfalls bei einem anderen guten Bankhause stattfinden können. Selbstverständlich wäre hierfür eine kleine Gebühr zu zahlen, die aber aus den Verwaltungskostenbeiträgen sehr gut gedeckt werden könnte. Wollte die Bank gleich selbst alle diese Obliegenheiten übernehmen, so würden ihr zweifellos daraus viel höhere Verwaltungskosten erwachsen.

Merkwürdigerweise ist diesem Vorschlage entgegengehalten worden, daß er die Frage der II. Hypothek nicht löse, wobei man einzig und allein von der Voraussetzung ausging, daß diese unbedingt bis 90% gehen müsse. Nun geht der Vorschlag allerdings dahin, eine höhere Beleihung als bis zu 75% nicht in Aussicht zu nehmen, für das Mehr müsse die Bürgschaft der Gemeinde verlangt werden. Mithin, so argumentieren die Kritiker, bleibe die Frage offen, woher die Bauvereine die letzten 15% nehmen sollen, wenn die Gemeinden die Bürgschaftsübernahme verweigern. In demselben Atemzuge schlagen sie aber selbst vor, die Gemeinden müßten die Bürgschaft für die II. Hypothek übernehmen, und ein Mittel, den Bauvereinen zu einer höheren als der mündelsicheren Beleihung im Ablehnungsfalle zu verhelfen, wissen sie nicht. Das heißt nichts anderes, als das Kind mit dem Bade ausschütten.

Einer großen Anzahl von Bauvereinen wäre mit einer Beleihung bis zu 75% des Herstellungs- oder Taxwertes vollauf geholfen, weil sie in der Lage sind, den Rest aus eigenen Mitteln aufzubringen. Dieser großen Zahl würde also das vorgeschlagene Institut sehr nützlich sein. Auf hessische Verhältnisse angewandt, ist festzustellen, daß sämtliche Bauvereine mit dieser Beleihung auskommen würden.

Stellt man auf die vorgeschlagene Weise die Bauvereine sozusagen auch bei der Geldbeschaffung auf eigene Füße, so würde das ein Ansporn zur Ansammlung größerer eigener Kapitalien sein, die gemeinnützige Bautätigkeit würde ganz zweifellos erheblichen Aufschwung nehmen.

Die Kritiker übersehen ganz die sehr zahlreichen Fälle, wo Bauvereine nicht arbeiten können, weil sie auf höhere als mündelsichere Beleihung nicht rechnen dürfen, ferner denken sie nicht daran, daß eine große Anzahl Bauvereinsgründungen überhaupt unterbleiben, weil man von vornherein weiß, daß auf die Gemeinden nicht gerechnet werden kann, und deshalb keine Möglichkeit sieht, sich Gelder mit höherer Beleihungsgrenze zu verschaffen.

Es wäre für die gesamte gemeinnützige Bautätigkeit ein großer Vorteil, wenn sie mit einem zentralen Geldinstitut arbeiten könnte. Dasselbe würde mit den Bauvereinen die gleichen Ziele verfolgen, wäre in jeder Beziehung über die Bedürfnisse der Vereine unterrichtet, wäre schon infolge seiner ganzen Verfassung interessiert, an der Verbesserung der Wohnungsverhältnisse mitzuarbeiten, und seine Leitung wäre über alle Fragen der Bauvereinstätigkeit informiert. Es ist gar kein Zweifel, daß diese „Baubank“ den Bauvereinen ein tatkräftiger Helfer sein würde — selbstverständlich immer im Rahmen des Wohnungsbedürfnisses.

Es ist zwar durchaus anzuerkennen, daß dasselbe namentlich auch von einigen Versicherungsanstalten gilt, und daß auch die Regierungen, soweit sie Mittel für den gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung stellen, insbesondere in neuerer Zeit dazu übergehen, die Darlehnseschäfte durch Fachleute bearbeiten zu lassen, aber trotzdem steht fest, daß die Geldbeschaffung für die Bauvereine noch große Lücken aufweist, die durch ein Institut der vorgeschlagenen Art ausgefüllt werden sollten.

Für eine Anzahl von Bauvereinen ist allerdings eine Beleihung bis zu 75% nicht ausreichend, insbesondere in den Fällen, wo die Häuser dauernd im Besitze des Vereins bleiben.

Es wäre deshalb zu erwägen, ob nicht das Reich oder die Bundesstaaten für eine über 75% hinausgehende Beleihung in besonderen Fällen die Bürgschaft übernehmen könnten. Aber auch wenn weder dies zu erreichen ist, noch die Gemeinden sich zur Bürgschaftsleistung verstehen, wäre mit der Gründung eines solchen zentralen Geldinstituts der gemeinnützigen Bautätigkeit ungemein viel geholfen.

Was die Aufbringung der erforderlichen Mittel anbelangt, so müßte die Bank Pfandbriefe ausgeben dürfen, die als mündelsicher zu erklären wären. Außerdem könnte das Reich der Bank jedes Jahr eine bestimmte Summe zur Verfügung stellen. Dieselbe wäre auch der Sammelpunkt für die von den Berufsgenossenschaften, Krankenkassen und Sparkassen im Arbeiterwohnungsbau anzulegenden Gelder. Die Ausleihung von Geldern direkt an Bauvereine wird von jenen Stellen schwer erreichbar sein, weil sie sich scheuen, sich auf solche Darlehnseschäfte einzulassen. Wenn sie aber den gemeinnützigen Wohnungsbau schon dadurch unterstützen können, daß sie einfach Pfandbriefe der Bank kaufen, so werden sie hierzu viel eher geneigt sein.

Literaturverzeichnis zu Abschnitt Kapitalbeschaffung.

Jahrbuch der Wohnungsreform (1912).

BIERMER, Die Geldbeschaffung für Arbeiterhäuser über die mündelsichere Grenze hinaus.

GRETZSCHEL, Gründung von Hypothekenbanken für die gemeinnützige Bautätigkeit.

Geschäftsbericht pro 1912 des Kaiserlichen Aufsichtsamts für Privatversicherung.

„Bauwelt“. Jahrgang 1913.

C. Das Taxwesen.

Das eigentliche Hindernis für eine Beleihung über die in Deutschland jetzt übliche „Mündelgrenze“ hinaus, ist die heutige Organisation des Taxwesens. Die Anschauungen darüber, was im Beleihungsgeschäft als „mündelsicher“ zu gelten hat, sind in den einzelnen Bundesstaaten verschieden, aber wohl in keinem wird eine über 60% hinausgehende Beleihung noch als mündelsicher anerkannt. Hierin liegt zweifellos eine große Vorsicht, die sich nur erklären läßt mit der Voraussetzung, daß die Taxen in der Regel den wahren Wert der Beleihungsobjekte weit überschreiten. Durch die Ergebnisse vieler Zwangsversteigerungen und durch den Zusammenbruch einiger Hypothekenbanken hat sich diese Voraussetzung freilich als richtig erwiesen.

Mit einigen Ausnahmen herrscht im Reiche auf dem Gebiete des Taxwesens eine völlige Anarchie. Dasselbe liegt in den meisten Bundesstaaten in privaten Händen, auch mangeln nicht selten die nötigen örtlichen Kenntnisse oder es kommen eigene persönliche Interessen in Betracht. Pflichtmäßig hätten die Taxatoren bei ihren Abschätzungen sich lediglich von dem Werte des Objekts ohne Nebenrücksichten leiten zu lassen, dagegen wird häufig die Taxe danach eingerichtet,

wie hoch die auf das Objekt aufzunehmende Hypothek sein soll. Dadurch wird die Taxation zum Helfershelfer des Bauschwindels.

In einigen süddeutschen Staaten ist das Taxwesen gesetzlich geordnet. In Hessen bestehen z. B. die „Ortsgerichte“. Dieselben sind auf Grund des Artikels 125 des Gesetzes vom 18. Juli 1899, die Ausführung des Gesetzes über die freiwillige Gerichtsbarkeit betr., durch großherzogliche Verordnung vom 2. August 1899 errichtet worden. Sie bestehen aus einem Vorsteher und je nach der Größe der Gemeinde aus zwei bis sechs Mitgliedern, die auf Vorschlag der Amtsgerichte vom Justizministerium ernannt werden. Wählbar ist nur, wer im Bezirke des Ortsgerichts wohnt und die Wählbarkeit zum Gemeinderat oder Stadtverordneten besitzt. Die Ortsgerichte sind Hilfsbehörden der Amtsgerichte in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit und unterliegen der Aufsicht dieser Gerichte. Gegen ihre Mitglieder können Disziplinarstrafen verhängt werden.

Den Ortsgerichten sind eine große Anzahl Obliegenheiten zugewiesen, die sie entweder auf Antrag von Interessenten oder im Auftrage des Amtsgerichts zu erledigen haben, u. a. die Verrichtungen des Gemeindegewerksrats, Nachlasssicherungen, Mitwirkung bei Führung des Handelsregisters, die Beurkundung von Grundstücksverkäufen, die Schätzung von Grundstücken und sonstigen Vermögensgegenständen usw. Das Ortsgericht ist eine Behörde und die von ihm ausgestellten Urkunden haben öffentlichen Glauben.

Für die Schätzung der Grundstücke sind in der Dienstanweisung für die Ortsgerichte bestimmte Grundsätze aufgestellt. Das Ortsgericht hat den laufenden Verkaufswert zu ermitteln. Es hat sich dabei über die in der letzten Zeit stattgehabten Verkäufe des zu schätzenden Grundstücks und anderer Grundstücke von gleicher Lage und Beschaffenheit, über die Pacht- und Mietverhältnisse des Grundstücks sowie bei Gebäuden auch über den Feuerversicherungsanschlag und den baulichen Zustand zu vergewissern.

Der augenblickliche Verkaufswert ist als Schätzungssumme auch dann anzugeben, wenn er zufolge vorübergehender besonderer Umstände außergewöhnlich hoch oder niedrig ist. In einem solchen Falle sind jedoch die besonderen Umstände, welche den Preis außergewöhnlich beeinflussen, ausdrücklich zu erwähnen und es ist zugleich der Betrag zu schätzen, um welchen hierdurch der Verkaufswert vermehrt oder verringert wird.

Ist das Grundstück mit einer Grunddienstbarkeit, einem Einsitz- oder Auszugsrecht oder mit einem anderen ähnlichen Rechte belastet, so ist der Betrag, um welchen hierdurch der Wert des Grundstücks verringert wird, besonders zu schätzen. Der Zweck, zu welchem die Schätzung erfolgt, darf keinen Einfluß auf die Feststellung des Wertes äußern. Die Ortsgerichtsmitglieder haben für den einem Beteiligten entstehenden Schaden aufzukommen, wenn sie beispielsweise im Hinblick auf eine beabsichtigte Hypothekerrichtung einen höheren und im Hinblick auf einen elterlichen Gutsanschlag einen geringeren als den wahren Verkaufswert angeben.

Diese Einrichtung ist geeignet, auch in dem übrigen Deutschland als Vorbild zur Schaffung öffentlicher Taxämter zu dienen.

Die gegenüber den privaten Taxatoren bestehenden Klagen werden bei den Taxämtern oftmals in das Gegenteil verkehrt. Die Ortsgerichtsmänner sind infolge ihrer persönlichen Haftbarkeit bei ihren Taxen außerordentlich vorsichtig, und es werden deshalb häufig Klagen laut, daß die Taxen zu niedrig seien, daß sie nicht einmal den Herstellungskosten des Objektes entsprechen. Die Gefahr einer Überbeilehung ist unter diesen Umständen natürlich sehr gering. Die Taxen kommen aber zumeist den tatsächlichen Werten der Objekte nahe. Nach einer Zusammenstellung der Hessischen Landeshypothekenbank ergab sich

bei einem Vergleich der Taxen mit den bei freiwilligen Verkäufen erzielten Kaufpreisen folgendes Bild:

Jahr	Zahl der Verkäufe	Darlehnsbetrag		Ortsgerichtliche Schätzung		Von der Bank angenommene Beleihungswerte		Verkaufspreise		Die Darlehen betragen im Verhältnis zu den Erlösen %
		M.	Pf.	M.	Pf.	M.	Pf.	M.	Pf.	
1903	14	373 660	—	667 060	—	645 800	—	683 800	—	54,64
1904	66	1 037 300	—	1 876 255	—	1 802 200	—	2 083 303	45	49,79
1905	99	1 553 518	—	2 810 227	—	2 697 907	—	2 956 798	70	52,54
1906	147	2 811 608	25	5 090 429	—	4 748 270	—	5 200 303	63	54,07
1907	123	1 886 356	—	3 517 328	—	3 246 868	—	3 792 985	50	49,73
1908	175	2 260 600	—	4 214 103	—	3 887 630	—	4 446 872	—	50,83
1909	145	1 738 870	—	3 328 380	—	3 017 450	—	3 365 675	—	51,66
1910	166	1 737 614	72	3 195 478	—	2 967 610	—	3 393 264	62	51,21
1911	226	2 422 226	26	4 624 379	—	4 183 700	—	4 668 931	14	51,88
1912	183	2 045 373	80	3 838 075	—	3 520 300	—	3 899 672	02	52,47

Die Verkaufspreise sind also in allen Jahren höher als die Schätzungen der Ortsgerichte.

Ein vollständig anderes Bild bieten dagegen die Ergebnisse der privaten Taxen. Nach dem Berichte für 1912 des Kaiserlichen Aufsichtsamts für Privatversicherung stellten sich hinsichtlich der Grundstücke, die von privaten Versicherungsunternehmen beliehen wurden, die erzielten Kaufpreise im Verhältnis zu den Taxen wie folgt:

Jahrgang	Anzahl der Fälle	Taxen in 1000 M.	Verkaufspreise in 1000 M.	Verkaufspreise in Prozent der Taxen
1904	1 395	251 581	223 634	88,9
1905	1 621	292 859	260 513	89,0
1906	1 810	345 848	309 803	89,6
1907	1 674	318 089	288 309	90,6
1908	1 388	257 852	231 408	89,7
1909	1 437	263 590	237 438	90,1
1910	1 282	236 448	221 245	93,6
1911	1 156	202 935	187 512	92,4
1912	1 081	204 327	195 807	95,8
Zusammen	12 844	2 373 529	2 155 669	90,8

Das Ergebnis steht also zu demjenigen der oben mitgeteilten Schätzungen hessischer Ortsgerichte in direktem Gegensatz. Die Verkaufspreise sind in allen Jahren niedriger als die Taxen.

Ähnlich sind die von dem Amt mitgeteilten Ergebnisse einer größeren Anzahl Fälle von Zwangsversteigerungen:

Zwangsversteigerungen der auf Grund privater und öffentlicher Taxen beliehenen inländischen städtischen Grundstücke aus den Jahren 1907 bis 1912.

Jahrgang	Anzahl der Fälle	Private Taxen in 1000 M.	Meistgebote in 1000 M.	Meistgebote in Prozent der Taxen	Anzahl der Fälle	Öffentliche Taxen in 1000 M.	Meistgebote in 1000 M.	Meistgebote in Prozent der Taxen
1907	300	69 566	45 941	66,0	43	3 519	3 056	86,8
1908	401	98 290	64 036	65,2	41	3 760	3 229	85,9
1909	301	73 962	48 959	66,2	38	2 817	2 512	89,2
1910	291	75 278	49 944	66,3	30	2 179	1 922	88,2
1911	337	92 675	62 308	67,2	34	3 428	2 828	82,5
1912	442	114 157	75 937	66,5	41	3 985	3 097	77,7
Zusammen	2072	523 928	347 125	66,3	227	19 688	16 644	84,5

Gegenüber den öffentlichen Taxen ist das Meistgebot stets ein erheblich höheres, als in Ansehung der privaten Taxen.

Die Zuverlässigkeit der privaten Taxen wird noch besser illustriert durch die von demselben Amte ermittelten Zahlen des prozentualen Verhältnisses zwischen Taxe und Verkaufspreis. Danach ergab sich folgendes:

Die Kaufpreise betragen vom Hundert der Taxen	Anzahl der Fälle bei						Für je 100 Fälle gerechnet bei					
	privaten Taxen			öffent-lichen	Bremer Kataster	Hambur-ger Grund-steuer	privaten Taxen			öffent-lichen	Bremer Kataster	Hambur-ger Grund-steuer
	in Berlin und Vororten	sonst	zu-sammen				in Berlin und Vororten	sonst	zu-sammen			
				Taxen						Taxen		
über 100%	36	159	195	133	28	2	14,9	29,8	25,2	64,6	41,2	6,3
90—100%	41	138	179	61	21	1	17,0	25,8	23,1	29,6	30,9	3,1
80—90%	91	130	221	10	15	1	37,8	24,3	28,5	4,8	22,0	3,1
70—80%	62	69	131	1	4	—	25,7	12,9	16,9	0,5	5,9	—
60—70%	8	27	35	1	—	5	3,3	5,1	4,5	0,5	—	15,6
unter 60%	3	11	14	—	—	23	1,3	2,1	1,8	—	—	71,9
Zusammen	241	534	775	206	68	32	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

In Berlin betrug also der Kaufpreis 100 und mehr Prozent nur in 14,9% der Fälle, in anderen Orten 29,8%. Die große Mehrzahl der erzielten Kaufpreise schwankt zwischen 70—100% der Taxen, während im Mittel nur 4,5% zwischen 60—70 und nur 1,8% unter 60% blieben. Hierbei ist hervorzuheben, daß die Übertaxierungen in Berlin geringer waren als in anderen Städten des Reichs.

Demgemäß hätten (abgesehen von den wenigen Fällen, wo der Kaufpreis unter 60% der Taxe bleibt) die privaten Taxen für die Beleihungen zur I. Hypothek durch die Hypothekenbanken noch ausgereicht. In der Tat zeigt sich auch, daß die Banken mit ihren Darlehen wenigstens in den letzten Jahren weit unter den Erlösen für die Grundstücke geblieben sind, wie aus folgender Übersicht hervorgeht, die in der „Bauwelt“ mitgeteilt wird:

Name der Bank	Die Beleihung betrug					
	vom Erlös beim frei-willigen Verkauf			vom Erlös in der Zwangs-versteigerung		
	1910 %	1911 %	1912 %	1910 %	1911 %	1912 %
Bayerische Hypotheken- und Wechselbank, München	47,45	46,71	46,34	—	—	—
Preußische Central-Bodencredit-Akt.-Ges., Berlin	42,00	44,00	40,00	72,00	76,00	82,00
Deutsche Hypothekenbank, Meiningen	48,40	49,36	49,01	72,20	73,15	74,61
Hypothekenbank in Hamburg	54,75	56,66	58,30	74,96	76,63	78,16
Frankfurter Hypothekenbank, Frankfurt a. M.	55,02	56,49	54,98	—	—	—
Süddeutsche Bodencredit-Bank, München	48,61	51,23	48,20	—	—	—
Schles. Bodencredit-Bank, Breslau	63,40	61,05	60,41	78,09	84,60	85,79
Preußische Bodencredit-Act.-Bank, Berlin	56,30	58,88	52,35	—	—	—
Preußische Pfandbrief-Bank, Berlin	60,00	59,80	56,00	—	—	—
Bayerische Handelsbank, München	54,50	51,20	55,55	82,78	80,57	76,59
Frankfurter Hypotheken-Creditverein, Frankfurt a. M.	59,79	58,99	60,30	82,46	81,64	83,40
Deutsche Grundcredit-Bank, Gotha	57,67	60,82	57,70	87,00	69,63	85,40
Vereinsbank, Nürnberg	58,83	57,56	54,78	—	—	—
Deutsche Hypothekenbank Akt.-Ges., Berlin	58,48	56,05	56,67	76,31	67,53	79,87
Rheinisch-Westfäl. Bodencredit-Bank, Cöln a. Rh.	57,18	56,07	58,96	—	—	—
Württembergische Hypotheken-Bank, Stuttgart	48,00	51,00	45,00	—	—	—

Name der Bank	Die Beleihung betrug					
	vom Erlös beim freiwilligen Verkauf			vom Erlös in der Zwangsversteigerung		
	1910 %	1911 %	1912 %	1910 %	1911 %	1912 %
Braunschweig - Hannoversche Hypotheken-Bank, Hannover	61,74	52,69	57,02	—	—	—
Leipziger Hypotheken-Bank, Leipzig	52,70	56,60	49,90	73,60	81,70	78,20
Hessische Landeshypotheken-Bank, Darmstadt	51,21	51,88	52,47	72,15	58,50	72,09
Mecklenburgische Hypotheken- und Wechsel-Bank, Schwerin	53,28	54,46	54,89	78,30	74,35	78,77
Westdeutsche Bodencredit-Anstalt, Cöln	53,50	49,60	54,00	76,90	80,50	83,50
Norddeutsche Grundcredit-Bank, Weimar	57,11	58,14	54,20	86,71	72,43	75,37
Schwarzburgische Hypothekenbank, Sondershausen	62,56	62,36	62,26	—	—	—
Hannoversche Bodencredit-Bank, Hildesheim	55,24	58,60	50,87	82,37	76,88	78,91
Mitteldeutsche Bodencredit-Anstalt, Greiz	61,70	56,30	60,90	83,60	85,27	83,54
Württembergische Vereinsbank, Stuttgart	52,00	47,07	53,80	64,50	62,83	57,80

Die Hypothek blieb also in allen Fällen weit unter dem Erlös, namentlich bei freiwilligen Verkäufen, während das Verhältnis bei Zwangsversteigerungen zwar nicht so günstig ist, zu Bedenken aber keinerlei Anlaß gibt.

Für Beleihungen zur II. Hypothek wären dagegen die Taxen keineswegs geeignet gewesen, da die oben mitgeteilten Fälle, in denen die Käuferlöse weniger als 80% der Taxen betragen, schon so zahlreich sind, daß schwere Verluste entstehen würden.

Die der Feuerversicherung zugrunde liegenden Taxen haben sich ebenfalls nicht immer als zuverlässig erwiesen. Das Brandenburgische Pfandbriefamt hat im Jahre 1912 eine Reihe von Überversicherungen festgestellt, die bis zu 70% gehen. Die größten dieser Überversicherungen zeigten sich allerdings bei ausländischen Gesellschaften. Das Amt teilt folgende Fälle mit:

Laufende Nr.	Versicherungssumme	Geschätzter Bauwert	Die Überversicherung beträgt ungefähr %
	M.		
1	350 000	238 938	46
2	280 000	178 000	57
3	218 400	171 000	28
4	195 000	139 175	40
5	140 000	82 000	71
6	139 998	97 300	44
7	120 000	96 436	24
8	100 000	78 450	27
9	80 000	58 569	37
10	75 820	46 420	63
11	50 000	29 880	67
12	42 575	32 000	33
13	38 000	28 350	34
14	28 254	19 136	48
15	23 300	18 400	27
16	20 000	15 700	27
17	18 750	12 880	45
18	15 000	9 230	63

Der Beweis für die Untauglichkeit der privaten Taxen als Grundlage für II. Hypotheken ist damit in überzeugender Weise erbracht. Derartige Beleihungen müssen mithin auf wesentlich anderer Basis erfolgen.

Die Zuverlässigkeit öffentlicher Taxämter ist oben zahlenmäßig dargelegt und läßt Zweifel nicht aufkommen. Ihre Einrichtung ist mithin in erster Linie zu empfehlen. Die Taxen dieser Ämter wären auch für die II. Hypothek geeignet.

Solange solche Ämter nicht bestehen, müssen für die Bemessung der II. Hypothek bestimmte Grundsätze maßgebend sein.

Die unter staatlicher Aufsicht stehenden Kreditinstitute und ebenso die städtischen Hypothekenanstalten sind bei der Wertermittelung der zu beleihenden Objekte sehr vorsichtig, und man kann sagen, daß die geltenden Vorschriften geeignet sind, die Geldgeber menschlicher Voraussicht nach vor Verlusten zu schützen. Das Berliner Pfandbriefinstitut hat z. B. folgende Grundsätze aufgestellt:

1. Der Durchschnittsreinertrag der letzten 5 Jahre vor der Beleihung wird durch amtliche Auskunft der Steuerdeputation des Berliner Magistrats ermittelt. Von diesem Durchschnittsertrage werden abgezogen:

- a) die auf dem Grundstücke lastenden Abgaben als: Gemeindegrundsteuer, Realsublevation und Feuerkassengeld;
- b) die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen beständigen Lasten, wie Kanon u. dgl.;
- c) 4% für Unterhaltung und Mietausfälle.

Der Grundstückseigentümer kann verlangen, daß sein Grundstück bis zum Zehnfachen des auf diese Weise ermittelten Ertrages bepfandbrieft werde.

Die Direktion kann durch einstimmigen Beschluß die Beleihung bis zum 11-fachen Betrage des Reinertrags genehmigen.

Bei drei- bis fünfjähriger Dauer des Bestehens des Grundstücks wird ebenfalls der jährliche Durchschnittsertrag zugrunde gelegt, doch kann die Direktion einen Abzug von 10% machen, während bei Grundstücken, die noch nicht 3 Jahre benutzt werden, die Beleihung nur dann zugelassen wird, wenn die Direktion einstimmig ist.

Die von der Stadt Cöln festgesetzten Beleihungsgrundsätze, die auch für nicht mündelsichere Darlehen gelten, dürften allen billigen Voraussetzungen für die Richtigkeit der Wertbemessung entsprechen.

Danach dient als Unterlage für den Beleihungswert der Verkaufs-, Herstellungs- und Ertragswert.

Bei Ermittlung des Verkaufswertes sind die Preise zu berücksichtigen, die für das Pfandgrundstück und für Grundstücke von gleichwertiger Lage und Beschaffenheit bei den aus letzter Zeit bekannten Verkäufen gezahlt worden sind.

Der Herstellungswert setzt sich aus dem Verkaufswerte der Grundfläche und dem Bauwerte der Gebäude zusammen.

Als Bauwert ist der Betrag anzusehen, mit dem ein Gebäude von gleicher Beschaffenheit errichtet werden kann, abzüglich des Betrages für Abnutzung.

Zum Zwecke der Feststellung des Ertragswertes ist derjenige Ertrag zu ermitteln, den das Grundstück bei ordnungsmäßiger Wirtschaft jedem Besitzer nachhaltig jährlich gewähren kann. Daher sind die in dem Gebäude zur Zeit der Schätzung erzielten Mieten zu ermitteln; dabei ist der Betrag zu vermerken, den die Räume unter gewöhnlichen Verhältnissen dauernd erzielen lassen.

Von dem Gesamtbetrage der so ermittelten Jahreseinkünfte, und zwar, wenn der wirklich erzielte höher ist, als der dauernd erzielbare, von dem letzteren, ist der Betrag abzusetzen, der zur Deckung der Lasten, Abgaben und der mit Rücksicht auf Alter, Bauart und Verwendung der Gebäude im Jahresdurchschnitt zu erwartenden Unterhaltungskosten erforderlich ist.

Besondere, durch die Einrichtungen des Grundstücks bedingte Ausgaben, z. B. für Heizung, Aufzüge usw. sind, sofern ihre Benutzung in den Mieten eingerechnet ist, getrennt zu ermitteln und abzusetzen.

Der hiernach verbleibende Reinertrag ist zu dem Zinsfuß zu kapitalisieren, den der Käufer eines derartigen gleichwertigen Grundstücks üblicherweise erlangt und bei Bemessung des Kaufpreises zugrunde legt.

Bei unbebauten baureifen Grundstücken ist überschläglich zu ermitteln, welche reine Rente aus einem auf ihm zu erbauenden, zweckmäßig eingerichteten, den baupolizeilichen Vorschriften entsprechenden Miethause nachhaltig zu erzielen ist. Diese Rente ist wie oben zu kapitalisieren; von der Kapitalsumme ist der Aufwand für den Neubau einschließlich der Bauzinsen abzuziehen, der Rest ergibt den Ertragswert des Grundstücks.

Bei zu erbauenden oder im Bau begriffenen Gebäuden ist an der Hand der baupolizeilich genehmigten Zeichnung und der Baubeschreibung der künftige Verkaufs-, Herstellungs- und Ertragswert zu schätzen. Die Beschaffenheit des Baugrundes und die Güte der gewählten Materialien sind zu prüfen.

Der Verkaufs-, Herstellungs- und Ertragswert wird zunächst durch zwei, von dem Oberbürgermeister nach Anhörung der mit der Verwaltung der Hypothekengeschäfte betrauten Deputation bestimmte, vereidete Sachverständige auf Grund einwandfreier Unterlagen über die Flächenmaße geschätzt.

Auf Grund dieser Gutachten setzt dann die Deputation den Beleihungswert des Unterpfandes unter Berücksichtigung aller in Betracht kommenden Umstände fest. Sie kann dabei in geeigneten Fällen die Veranlagung zur Grundsteuer nach dem gemeinen Wert und zur Reichswertzuwachssteuer zum Vergleiche heranziehen und eine Nachprüfung der Taxen durch das städtische Vermessungsamt, Grundsteueramt, Hochbauamt oder die Baupolizei veranlassen.

Der festgesetzte Beleihungswert darf den Verkaufswert und den Durchschnitt des ermittelten Herstellungs- und Ertragswertes nicht übersteigen.

Dritter Teil.

I. Abschnitt.

Die Organisation für die Regelung des Wohnungswesens.

A. Allgemeines.

Im Verlaufe der bisherigen Darlegungen hat sich bereits gezeigt, wie außerordentlich vielgestaltig die Aufgaben sind, die durch eine befriedigende Regelung des Wohnungswesens gestellt werden, und wie auch bei der Lösung dieser Aufgaben die verschiedensten Faktoren mitzuwirken haben. Es werden damit die in dem „Programm der Wohnungsreform“ (II. Teil, Abschnitt I) aufgestellten Grundsätze bereits vollständig gerechtfertigt.

Aufgabe der in diesem Abschnitt zu machenden Ausführungen kann deshalb nur sein, die in den Grundsätzen aufgestellten Forderungen hinsichtlich der Organisierung der Kräfte, auf deren Mitwirkung bei Regelung des Wohnungswesens gerechnet werden muß, näher zu erläutern.

Die Betrachtung der Wohnungsfrage unter dem Gesichtswinkel sozialer Notwendigkeiten ist eine Erscheinung, die erst infolge der Propaganda wissenschaftlicher Vereinigungen und einsichtsvoller Männer in den letzten zwei Jahrzehnten zutage getreten ist. Bis dahin hat man die Bedeutung der Wohnungsfrage nur als eine Frage des Städtebaues angesehen. Daher kommt es auch, daß man Baugesetze erlassen hat, die wohl ausführliche Bestimmungen über den Ausbau der Städte in technischer Beziehung enthalten, die die wirtschaftliche und soziale Seite der Frage aber überhaupt nicht oder doch wenigstens kaum behandeln und die hygienischen Gesichtspunkte in durchaus ungenügender Weise regeln. Daher kommt es ferner auch, daß das Wohnungswesen bis vor kurzem weder in den Staaten noch in den Städten eine organische Grundlage gefunden hat, während dem Städtebau in der Regel stark ausgebaute Behörden, sowohl des Staates als der Städte und Gemeinden dienen. Die Bauabteilungen der Ministerien dienen doch zum erheblichen Teil der Regelung des Städtebaues, und die städtischen Ämter — wie Hochbau-, Tiefbau- und Baupolizeiämter — finden eine ihrer wesentlichsten Aufgaben ebenfalls in der Bearbeitung der mit dem Städtebau zusammenhängenden Fragen. Es liegt in der Natur der Sache und es war bis vor kurzem auch tatsächlich so, daß alle diese Faktoren der technischen und künstlerischen, daneben auch noch bis zu einem gewissen Grade der hygienischen Seite des Städtebaues ihr Hauptaugenmerk zugewendet haben.

Eins der wichtigsten und jedenfalls das am schwierigsten zu befriedigende Lebensbedürfnis — eben die Wohnung — ist dabei in seiner sozialen und wirtschaftlichen Bedeutung sehr wenig gewürdigt worden, es hätte bei Erkenntnis dieser Bedeutung nichts näher gelegen, als auch hierfür staatliche und lokale Organisationen zu schaffen.

Der Mangel solcher hat sich an der Bevölkerung schwer gerächt, man kann berechtigterweise die Frage aufwerfen, ob wir zu den bestehenden schweren Schäden im Wohnungswesen, wie Bodenspekulation und Mietskaserne, überhaupt gekommen wären, sofern nicht diese Lücken in dem Behördenaufbau bestanden hätten.

Es ist hohe Zeit, hier lange Versäumtes nachzuholen. Auch ist es wohl nur dem Umstande, daß unzureichende Wohnmöglichkeit sich nicht in dem Maße körperlich fühlbar macht wie ein Mangel an ausreichender Nahrung, und daß man die finanziellen Opfer für die Wohnung einschränken kann, ohne daß sichtbare Nachteile sich unmittelbar zeigen, zuzuschreiben, daß die Entwicklung des Wohnungswesens in der geschehenen Weise vor sich gehen konnte. Der mitten in der Praxis stehende Beobachter sieht sich tagtäglich vor Zustände gestellt, die geradezu unabänderlich erscheinen, teils weil den Bewohnern jedes Verständnis für geordnetes Wohnen abhanden gekommen ist, aber in den weit-aus meisten Fällen deshalb, weil die Verhältnisse eine Gestaltung angenommen haben, deren Zwang der einzelne einfach unterworfen ist, denen er sich weder entziehen kann, noch daß er sie zu ändern vermöchte.

Soll die Wohnungsreform aber mit Ernst und in wirksamer Weise durchgeführt werden, so ist es unbedingt nötig, daß das ganze Reich mit einer entsprechenden Behördenorganisation überzogen wird. Man sollte dabei keinen Unterschied machen zwischen Stadt und Land, denn mißliche Wohnungsverhältnisse gibt es in beiden. Man kann zugeben, daß ihre Beseitigung auf dem Lande weniger schwierig ist als in der Stadt, aber gerade deshalb sollte man das Land von den Reformmaßregeln nicht ausschließen. Denn wie in Deutschland die Verhältnisse nun einmal liegen, so wird es gerade das Land sein, woselbst wir wirklich normale Wohnungsverhältnisse schaffen können, während wir uns in den Städten — und namentlich in den Großstädten — wohl vorläufig mit Teilreformen werden begnügen müssen.

Die schwachen Versuche, die man in neuerer Zeit zur Beseitigung jener Fehler und Versäumnisse gemacht hat, nämlich die Gründung städtischer Wohnungssämer und die Anstellung staatlicher Wohnungsinspektoren, bedeuten zwar noch bei weitem keine ausreichende Ausfüllung jener Lücken, aber sie sind schon Beweis dafür, wie durch ihre Tätigkeit das Wohnungswesen günstig beeinflußt wird, und dabei haben diese Stellen, die, wie jede Neuerung, von der Mehrheit der übrigen verwandten Behörden und Ämter mit mißtrauischen Augen betrachtet werden, mit außerordentlichen Schwierigkeiten zu kämpfen, um durch ihre Mitwirkung dem Laufe der althergebrachten und „bewährten“ Tätigkeit eine etwas veränderte Richtung zu geben.

Auch die Tätigkeit der privaten Organisationen, insbesondere der Landes- und Provinzialwohnungsvereine, zeigt mit überzeugender Deutlichkeit, in welcher wohlthätigen Weise das Wohnungswesen durch solche Faktoren beeinflußt werden kann.

Selbst wenn durch gesetzliche Vorschriften in der ergiebigsten Weise die Grundlagen zu einer Verbesserung der Wohnungsverhältnisse geschaffen werden, so ist damit allein noch wenig getan. Das Wichtigste ist, daß ihre Ausführung in zweckmäßiger und sachdienlicher Weise gehandhabt wird. Das Gebiet der Wohnungsfrage ist ferner ein so außerordentlich verzweigtes, daß es nur zu einem Teile gesetzgeberisch beeinflußt werden kann, daß aber außerdem noch vieles von der Initiative lokaler Behörden abhängt und daß endlich auch der privaten Mitwirkung und der Selbsthilfe noch ein sehr großer Spielraum bleibt, Kräfte, die aber nur dann wirklich ersprießliches leisten können, wenn sie in sachdienlicher Weise organisiert werden.

B. Organisation in Reich und Staat.

Die staatliche Mitwirkung bei Regelung der Wohnungsverhältnisse ist in ausreichender Weise sicher zu stellen, so zwar, daß sie einerseits die nötige Sachkunde in sich vereinigt und andererseits auch ausreichende Fühlung mit den Kommunen hat. Ebenso wie jede größere Stadt auf die Dauer ein Wohnungsamt nicht entbehren kann, wird es auf die Dauer auch nicht gehen, daß die Staaten die ihnen auf dem Gebiete des Wohnungswesens obliegenden Pflichten und Aufgaben bei den verschiedensten Behörden bearbeiten lassen, man wird eine organische Einheit schaffen müssen, in der diese Obliegenheiten zentralisiert werden.

Diese staatliche Einheit werden Landeswohnungsämter sein müssen.

Den ersten praktischen Versuch zur Schaffung einer staatlichen Organisation behufs Mitwirkung bei Verbesserung der Wohnungsverhältnisse hat das Großherzogtum Hessen unternommen. Das unterm 7. August 1902 erlassene Wohnungsfürsorgegesetz bestimmt in Artikel 12 folgendes:

„Unser Ministerium des Innern ist ermächtigt, für das Gebiet des Großherzogtums eine dem genannten Ministerium unterstehende Landeswohnungsinspektion zu bilden, welche die Aufgabe hat, im Zusammenwirken mit den staatlichen und kommunalen Behörden die Wohnungsverhältnisse der minderbemittelten Volksklassen in gesundheitlicher und sittlicher Hinsicht festzustellen und in Gemeinschaft mit dem hessischen Zentralverein für Errichtung billiger Wohnungen, sowie mit den gemeinnützigen Bauvereinen des Landes auf Beseitigung der sich ergebenden Mißstände hinzuwirken.“

Die Tätigkeit des Landeswohnungsinspektors ist durch besondere Verordnung geregelt, deren wesentlichste Bestimmungen als Anlage VI abgedruckt sind.

Es hat sich gezeigt, daß mit dieser Neuerung der richtige Weg gewählt wurde, um eine wirksame Durchführung der Wohnungsgesetzgebung zu sichern. Dem Beispiele Hessens sind bisher Bayern, Württemberg und Baden gefolgt.

Aber die Anstellung von Beamten, wie es in diesen Fällen geschehen ist, genügt nicht; die Organisation bedarf einer erheblichen Erweiterung, wenn sie richtig funktionieren und sich gemäß der obigen Leitsätze mit allen Zweigen des Wohnungswesens in der unbedingt erforderlichen Weise eingehend beschäftigen soll. Allerdings geschieht dies von seiten der Beamten jetzt schon, soweit das einer einzelnen Kraft möglich ist. Ihre Bezeichnung als „Landeswohnungsinspektoren“ charakterisiert deshalb auch keineswegs ihre Tätigkeit in zutreffender Weise. Es bedarf jedoch der Schaffung einer mit den nötigen Hilfskräften ausgestatteten Zentralinstanz (Landeswohnungsamt), deren Vorstand der Landeswohnungsinspektor, oder um eine für die Tätigkeit des Beamten treffendere Bezeichnung zu finden, der Landesrat für Wohnungswesen sein soll. Diesen Ämtern sollten etwa folgende Aufgaben zugewiesen werden:

1. Es steht ihnen die staatliche Oberaufsicht über die Ausführung der Wohnungsaufsichtsgesetze zu. Sie haben bei Gewährung von Darlehen aus Staatsmitteln mitzuwirken und deren richtige Verwendung zu überwachen. Sofern die Beamten des Landeswohnungsamtes Wohnungsbesichtigungen vornehmen, gehen die polizeilichen Befugnisse der lokalen Wohnungsaufsichtsorgane auf sie über.

2. Sie haben bei den zuständigen Behörden alle sonstigen Maßnahmen anzuregen und bei ihrer Durchführung mitzuwirken, die der Verbesserung der Wohnungsverhältnisse dienen können. Hierher gehören insbesondere die Förderung einer gesunden Besiedlung von Stadt und Land, die Bereitstellung von Mitteln

zur Förderung des Kleinwohnungsbaues, Förderung der privaten und der gemeinnützigen Bautätigkeit, die Förderung bodenpolitischer Maßnahmen der Gemeinden, statistische Beobachtung des Wohnungsmarktes; Begutachtung der Entwürfe zu Bebauungsplänen und Bauordnungen.

3. Alle zwei Jahre haben sie über ihre Tätigkeit, die auf dem Gebiete des Wohnungswesens getroffenen Maßnahmen und die erzielten Fortschritte an die Landeszentralbehörden Bericht zu erstatten.

Die Ämter sollen also alle Fragen, die das Wohnungswesen betreffen, mit in den Bereich ihrer Tätigkeit ziehen. Sie können demnach ihr Augenmerk auch darauf richten, daß stets genügend baureifes Gelände vorhanden ist, und wo es an solchem mangelt, können sie bei den Gemeinden entsprechende Anregungen geben. Sollten die Gemeinden sich diesen Anregungen gegenüber unberechtigterweise dauernd ablehnend verhalten, dann müßten allerdings Handhaben geschaffen werden, durch die auf die Gemeinden ein entsprechender Zwang ausgeübt werden kann. Dafür sollte dann aber die Zentralbehörde, also das Ministerium, oder die zentrale Provinzial- oder Regierungsbehörde zuständig sein.

Freilich werden die Städte auch dies als einen unberechtigten Eingriff in die Selbstverwaltung betrachten. Aber es kann von dem Staate gar nicht verlangt werden, daß er sich jeder Mitwirkung in dieser Beziehung enthält, denn er hat doch auch ein großes Interesse an einer guten wohnlichen Unterbringung der Bevölkerung, und man kann ihm nicht zumuten, nun in dieser Beziehung alles unbesehen den Städten zu überlassen. Wenn er seine Mitwirkung in die milde Form der Anregung und Beratung durch die Landeswohnungsämter kleidet, so ist doch alle nur mögliche Rücksicht genommen; denn diese Behörden werden schon im Interesse eines gedeihlichen Zusammenarbeitens und einer ersprießlichen Förderung ihrer Zwecke darauf Bedacht nehmen, daß der freien Entschließung der städtischen Verwaltungen möglichst viel Spielraum gelassen wird.

Nach allgemeinem Urteil hat sich die jetzige Einrichtung der Landeswohnungsinspektionen durchaus bewährt, und die Städte dürften kaum über einen fühlbaren Eingriff in die Selbstverwaltung durch die Beamten zu klagen haben, obwohl diese fast ständig mit den Selbstverwaltungsorganen in Verbindung stehen.

Aber auch das Reich kann sich einer dauernd und organisch eingegliederten Mitwirkung nicht entziehen. Es muß eine Zentralinstanz vorhanden sein, die die Reformbestrebungen auf dem Gebiete des Wohnungswesens im Reiche zusammenfaßt und damit einerseits einen sich auf das ganze Reich erstreckenden Überblick über das Geschehene schafft, ferner in grundsätzlichen Fragen möglichst einheitliches Vorgehen anstrebt und diejenigen sonstigen Aufgaben übernimmt, die sich aus der Ausführung der vom Reiche erlassenen, das Wohnungswesen betreffenden Gesetze, sowie überhaupt aus dem tätigen Eingreifen des Reichs in die Regelung der in Betracht kommenden zahlreichen Fragen ergeben. Wenn Mitglieder dieser Zentralinstanz, des Reichswohnungsamtes, z. B. die die Landeswohnungsämter leitenden Beamten der größeren Bundesstaaten sind, so wird schon dadurch die nötige Einheitlichkeit gesichert und der Reichsinstanz mancherlei Anregung zu einem Vorgehen zuteil werden.

Dem Reichswohnungsamte wäre die Aufgabe zuzuweisen, über einzelne mit dem Wohnungswesen in Zusammenhang stehende Fragen Untersuchungen anzustellen. Es wird sich dabei vielfach um Angelegenheiten handeln, die der unbestrittenen Zuständigkeit des Reiches unterliegen. Es sei z. B. erinnert an unser Realkredit- und Grundbuchrecht. Die Frage ist von außerordentlich

großer Bedeutung sowohl in sozialer wie in wirtschaftlicher Beziehung, so daß hier eingehende Untersuchungen unbedingt erforderlich sind. Diese werden aber passend von einer Reichszentralbehörde durchgeführt. Auch über die Zusammenhänge zwischen Wohnungswesen und ansteckenden Krankheiten erscheinen noch Untersuchungen notwendig, ebenso über Wohnungswesen und Militärtauglichkeit, über Wohnungswesen und Sterblichkeitsziffer. Wenn in diesen Fragen auch jetzt schon mancherlei Untersuchungen stattgefunden haben, die schon zu bestimmten Folgerungen berechtigen, so fehlt es doch an einem einheitlichen umfassenden Vorgehen; ein solches ist aber auf die Dauer nicht zu entbehren, wenn volle Klarheit geschaffen werden soll.

Auch die Pflege der Wohnungsstatistik würde Aufgabe des Reichswohnungsamtes sein, selbstverständlich unter Heranziehung der Spezialbehörde für diesen Verwaltungszweig, des Kaiserlichen Statistischen Amtes.

Es könnte auch in Frage kommen, ob diese Zentralinstanz nicht für die kleineren Bundesstaaten die Aufgaben der Landeswohnungsämter mit zu übernehmen hätte, um die Errichtung von Zwergbehörden zu vermeiden.

C. Die Kommunalverbände.

a) Die weiteren Kommunalverbände.

Am schwierigsten ist die Frage zu beantworten, inwieweit den weiteren Kommunalverbänden (Provinzen, Kreisen) eine Mitwirkung bei der Wohnungsreform zuzuweisen ist, und zwar einerseits, weil vermieden werden muß, durch eine solche Mitwirkung die Selbständigkeit der einzelnen Gemeinden zu beeinträchtigen und andererseits, weil deren Verantwortlichkeitsgefühl für die Schäden, die sich in der Gemeinde auf dem Gebiete des Wohnungswesens zeigen, nicht geschwächt werden soll. Außerdem gibt es aber manche Frage, bei deren Lösung unbedingt die Gemeinde selbst — und sei es die kleinste Landgemeinde — mittätig sein muß. Es sei nur erinnert an die Beschaffung von Bauland und die damit im Zusammenhang stehenden bodenpolitischen Maßnahmen, ferner an die ländliche Ansiedlung.

Die organisatorische Mitwirkung der weiteren Kommunalverbände wird sich deshalb in engerem Rahmen halten und stets an die Gemeinden anlehnen müssen, sie wird sich außerdem auf die kleinen Landgemeinden zu beschränken haben, während man von den größeren dieser Gemeinden sowohl, als auch von den Städten erwarten und verlangen muß, daß sie die kommunalen Obliegenheiten in dieser Frage selbst übernehmen.

Eine für die Provinzen sehr dankbare Aufgabe wäre die Geldbeschaffung. Sie hätten dazu in den Landesversicherungsanstalten bereits wertvolle Faktoren und es könnte nur darauf ankommen, die Tätigkeit dieser Anstalten zu einer solchen des provinziellen Selbstverwaltungskörpers zu erweitern. Auch die in einigen preußischen Provinzen bestehenden Landesbanken ließen sich in entsprechender Weise weiterentwickeln, ebenso käme in Frage die Errichtung von Instituten auf landschaftlicher Grundlage unter Verwaltung und Bürgschaft der Provinz.

In die sonstigen Fragen der Wohnungsreform würden die Provinzen dagegen wohl kaum eingreifen können, weil es sich hierbei um Dinge handelt, die der staatlichen Oberhoheit und Kontrolle unterliegen, und zum Teil im Wege der polizeilichen Verwaltung und Aufsicht geregelt werden müssen.

Hieraus ergibt sich die weitere Frage, inwieweit die Kreise, die einmal die Rechte von Selbstverwaltungskörpern und andererseits staatliche Aufsichts-

befugnisse in sich vereinigen, zu einer Mitwirkung der in Rede stehenden Art herangezogen werden können. Hier tritt aber die Schwierigkeit einer scharfen Begrenzung besonders hervor, weil bei den Kreisverwaltungen die Neigung vorherrschen wird, ihre Kompetenzen möglichst zu erweitern, wodurch die gemeindliche Selbständigkeit bedroht ist, und weil größere Gemeinden in den zur Erörterung stehenden Fragen unbedingt selbst vorgehen müssen, wobei selbstverständlich ein förderndes Eingreifen der Kreisverwaltungen nicht ausgeschlossen sein soll.

Die Kreise werden sich demgemäß bei einschlägigen Maßnahmen auf die kleinen Landgemeinden zu beschränken haben, etwa auf Gemeinden bis zu 3000 Einwohnern.

Die Kreise können sich hinsichtlich dieser Gemeinden betätigen bei Durchführung der Wohnungsaufsicht und Erstellung neuer kleiner Wohnungen. Namentlich das letztere Gebiet eignet sich besonders für eine Mitwirkung der Kreise, weil ihnen in besserer Weise, als den kleinen Gemeinden, hierzu Kräfte zur Verfügung stehen und auch die finanzielle Leistungsfähigkeit der Kreise größer ist.

Bei Übertragung der Wohnungsaufsicht in den kleinen Gemeinden auf die Kreise wird es namentlich darauf ankommen, ob das Tätigkeitsgebiet für beamtete Kräfte ausreicht. Denn es muß unbedingt vermieden werden, einen kostspieligen und nicht voll ausgenutzten Verwaltungsapparat für die Wohnungsaufsicht zu schaffen. Soweit dies also nicht zutrifft, bleibt eine Betätigung der Kreise in der Wohnungsfrage besser auf Ausübung der eigentlichen behördlichen Oberaufsicht beschränkt, während die systematische Durchführung in den größeren Bundesstaaten z. B. den Bezirksregierungen, in den kleineren den Landeszentralstellen überlassen bleibt.

Es sollte indessen mehr als das bisher geschehen ist, die Mitwirkung der beamteten Ärzte bei der Wohnungsaufsicht in Anspruch genommen werden, wie dies z. B. in Hessen mit gutem Erfolge geschieht.

b) Die Städte und Gemeinden.

Es ist — wie schon an anderer Stelle erwähnt — ein in der Wohnungsreform unbestrittener Grundsatz: In der Wohnungsfrage liegt der Schwerpunkt der Betätigung bei den Gemeinden. Diese stehen den Verhältnissen am nächsten, sie können am besten beurteilen, nach welcher Richtung im einzelnen ein Eingreifen notwendig ist, ja auf ihre Mitwirkung kommt in manchen Fragen alles an. Sie haben ferner das größte Interesse an guten Wohnungsverhältnissen, weil Schäden aus solchen, mögen sie nun auf gesundheitlichem oder finanziellem Gebiete liegen, oder sich in schlechter Kindererziehung oder Verwahrlosung äußern, in erster Linie die gesamte Einwohnerschaft der Gemeinde selbst nachteilig beeinflussen.

Für die Bearbeitung der zur Regelung des Wohnungswesens in den Städten und Gemeinden dienenden Angelegenheiten sind kommunale Wohnungsämter zu errichten. In jeder Gemeinde von mehr als 50 000 Einwohnern sollte ein solches Wohnungsamt als selbständiger Zweig der Verwaltung vorhanden sein.

In kleineren Städten und Gemeinden hätte der Bürgermeister oder ein anderer Kommunalbeamter die Obliegenheiten des Wohnungsamtes wahrzunehmen. In den Gemeinden unter 3000 Einwohnern sollte nach Entschließung der Zentralbehörde des betreffenden Bundesstaates je für einen Kreis oder für größere Bezirke (Regierungsbezirk, Provinz) ein gemeinsames Wohnungsamt eingerichtet werden.

Neben dem Vorsitzenden soll das Wohnungsamt noch einige ehrenamtliche Mitglieder haben, und zwar in der Regel neben Angehörigen der Verwaltung

des Kommunalverbandes, dessen Bezirk das Amt umschließt (Stadtverordneten, Kreis- und Provinzialausschußmitgliedern u. dgl.), Vertreter der Hausbesitzer und Mieter, einen beamteten Arzt, einen höheren Techniker, den Leiter der Baupolizei, einen sozialen Sachverständigen und einen Privatarchitekten. Der Wohnungsinspektor ist ständiges Mitglied des Wohnungsamtes. Die den Wohnungsämtern zufallenden Aufgaben sind in Abschnitt II, Teil III näher dargelegt.

D. Private Organisationen zur Förderung des Wohnungswesens.

Wenn die Bestrebungen zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse von Dauer sein sollen und wenn das Interesse für die einschlägigen Fragen nicht erlahmen soll, so ist es notwendig, Organisationen zu schaffen, die fortgesetzt durch Wort und Schrift tätig sind. Es ist auch darauf hinzuweisen, daß von seiten der Vertreter gegensätzlicher Interessen ununterbrochen Kräfte am Werke sind, denen es darum zu tun ist, die Bestrebungen zur Hebung der Wohnungsverhältnisse abzuschwächen oder auf Bahnen zu geleiten, auf denen sie ganz wirkungslos bleiben müssen. Der von diesen Seiten geführte Kampf ist zumeist außerordentlich einseitig und durchaus gegen die Interessen des Allgemeinwohls gerichtet. Wie die Erfahrung indessen zeigt, geht dieser Kampf nicht spurlos an der Wohnungsreform vorüber und er beschränkt sich auch keineswegs darauf, etwaige Übertreibungen oder etwaige unrichtige Vorschläge von wohnungsreformerischer Seite richtig zu stellen. Er bringt einer gesunden Wohnungsreform mithin außerordentlich große Gefahren, denen nur dadurch begegnet werden kann, daß die Vertreter dieser Reform sich ebenfalls organisieren.

Diese Organisationen haben Vorbilder bereits gefunden in den in Rheinland, Westfalen, Hessen-Nassau und Groß-Berlin begründeten Provinzial-Wohnungsvereinen und in den für die Bundesstaaten Bayern, Sachsen, Baden und Hessen begründeten Landeswohnungsvereinen.

Diese Vereine bestehen aus staatlichen und kommunalen Behörden, Industriefirmen, Bauvereinen und Privatpersonen, die der Wohnungsreform Interesse entgegenbringen. Ihre Tätigkeit ist indessen nicht nur eine propagandistische, vielmehr kommen ihnen auch praktische Aufgaben insofern zu, als sie namentlich die gemeinnützige Bautätigkeit zu organisieren haben. Welche Aufgaben ihnen sonst noch zufallen, ist in dem Abschnitt „Programm der Wohnungsreform“ ausführlich dargelegt.

Durch die oben vorgeschlagenen staatlichen Organisationen werden diese Vereine keineswegs überflüssig gemacht. Die letzteren sind in ihrer Bewegung viel freier als die ersteren, sie können die Gesetzgebung viel besser beeinflussen, als der amtliche Apparat, und den Behörden mancherlei Anregungen geben. Sie erscheinen zur Propaganda für die Wohnungsreform und zur Vertretung der Interessen dieser letzteren insbesondere durchaus unentbehrlich.

Wie schon weiter oben mitgeteilt, haben die bestehenden Wohnungsvereine bereits bewiesen, wie dringend notwendig derartige Vereinigungen sind. In besonders hervorragendem Maße zeigt sich dies bei den älteren derselben in Rheinland, Westfalen und Großherzogtum Hessen.

Seit deren Bestehen haben die Selbsthilfebestrebungen an Umfang außerordentlich zugenommen, die Zahl der Bauvereine, die sich mit dem Kleinwohnungsbau befassen, ist in hohem Maße gestiegen, die praktische Betätigung aller dieser Vereine hat sich sehr gehoben. Es ist dem Einfluß der Zentralvereine zuzuschreiben, wenn sich die Bautätigkeit hinsichtlich praktischer Grundrißeinteilung und geschmackvoller Bauweise gegen früher erheblich gebessert hat, indem sie einschlägiges Material ausarbeiten ließen oder die Bauberatung organi-

siert haben. Von den Vereinen wurden ferner Erhebungen über die Wohnungsverhältnisse angestellt und deren Ergebnisse veröffentlicht. Sie haben den Behörden, Arbeitgebern und sonstigen Interessenten vielfach erst die Wege gezeigt, die zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse, zur Schaffung muster-gültiger Siedlungen einzuschlagen sind.

Durch Versammlungen und Herausgabe einschlägiger Schriften ist das Interesse für die Wohnungsfrage in die weitesten Kreise hineingetragen und gleichzeitig für Wissenschaft und Praxis gleich wertvolles Material zusammengebracht worden. Sie haben Mustersatzungen und Musterverträge (Kauf-, Miet- oder Lieferungsverträge) ausgearbeitet und damit sowie durch Übernahme von Vorträgen und durch Ratserteilung den örtlichen Bestrebungen zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse erst zur Verwirklichung verholfen.

Ihnen ist es auch in der Hauptsache zu danken, daß die Zahl der Städte und Gemeinden, die Maßregeln zur Hebung des Wohnungswesens getroffen haben, bereits sehr groß ist und daß ein Zusammenarbeiten der Kommunalverwaltungen mit den gemeinnützigen Bauvereinen, sei es durch Übernahme von Bürgschaften, Bereitstellung von Baugelände, Übernahme von Geschäftsanteilen, Erleichterungen hinsichtlich der Besteuerung oder der Tragung von Straßenkosten, in größerem Umfange festgestellt werden kann.

Die modernen Grundsätze des Städtebaues haben in ihnen einflußreiche Vertreter gefunden und es ist ein großes Verdienst der Vereine, daß diese Grundsätze in neueren städtischen Bauordnungen Eingang gefunden haben und das Veraltete abgestreift worden ist.

Daß sich in neuerer Zeit die gesetzgebenden Körperschaften mit der Wohnungsfrage ernsthaft beschäftigen und daß bereits in mehreren Bundesstaaten gesetzgeberische Schritte erfolgt, oder Verordnungen im Verwaltungswege erlassen sind, ist ebenfalls zum Teil den Zentralvereinen, zum Teil anderen Organisationen, die sich nur auf eine propagandistische Tätigkeit in der Wohnungsfrage beschränken, zuzuschreiben.

Die Zentralvereine haben ferner durch Ausstellungen, Wettbewerbe, Kurse usw. nicht nur das Verständnis für die Wohnungsfrage zu wecken versucht, sondern sich auch bemüht, die einzelnen Fragen derselben wissenschaftlich zu erläutern und einem größeren Kreise von Personen Spezialkenntnisse zu vermitteln. Sie haben durch Ausarbeitung und Verbreitung von Merkblättern die Bevölkerung im Sinne einer zweckentsprechenden Benutzung und Instandhaltung ihrer Wohnungen zu beeinflussen gesucht.

Schon diese kurzen Andeutungen lassen erkennen, wie außerordentlich umfangreich die Tätigkeit dieser Zentral- oder Landeswohnungsvereine gewesen ist und in welcher fruchtbaren Weise sie das Wohnungswesen beeinflußt haben. Ohne sie wäre heute in Deutschland die Wohnungsfrage — wie jeder Kenner bestätigen wird — bei weitem nicht in dem vorgerückten Stadium, in dem sie sich tatsächlich befindet. Es zeigt sich dies auch in denjenigen Landesteilen, wo derartige Vereine noch nicht bestehen. Dort ist das allgemeine Interesse für die Frage durchaus nicht so groß, als in den übrigen Landesteilen, die Selbsthilfebestrebungen sind bei weitem nicht in gleichem Maße entwickelt und die aus freier Initiative hervorgehende Tätigkeit der Kommunalbehörden ist nicht in annähernd gleichem Umfange ausgebildet, wie in den Bezirken der Landesvereine, obwohl das Bedürfnis — wenn auch in mehr oder minder großem Maße — überall gegeben ist.

Wie der Aufgabenkreis der Vereine in ihren Statuten festgelegt ist, zeigt die nachfolgende diesbezügliche Bestimmung in der Satzung des „Rheinischen Vereins für Kleinwohnungswesen“:

§ 1. „Der Zweck des Rheinischen Vereins für Kleinwohnungswesen ist:

1. Erteilung von Rat und Auskunft in allen das Arbeiterwohnungswesen betreffenden Angelegenheiten an die Mitglieder und, soweit Zeit und Mittel es gestatten, auch an Nichtmitglieder; ferner Schaffung eines Sammelpunktes für alle Erfahrungen im Arbeiterwohnungswesen durch Sammlung von Statuten und Verwaltungsberichten gemeinnütziger Bauvereine, von mustergültigen Bauplänen, Kauf-, Miet-, Darlehns- und Bauverträgen, sowie von anderweitigen, das Arbeiterwohnungswesen betreffenden literarischen Erscheinungen des In- und Auslandes.

2. Förderung aller gemeinnützigen, auf die Verbesserung der Arbeiterwohnungen in der Rheinprovinz und in den angrenzenden Bezirken gerichteten Bestrebungen durch geeignete Veröffentlichungen, durch Anregung zur Gründung neuer Bauvereine, endlich durch Anträge an die staatlichen und kommunalen Verwaltungsbehörden sowie an die gesetzgebenden Körperschaften.“

Es liegt in Wesen und Tätigkeit der Vereine, daß sie dem öffentlichen Wohle erheblich nützen und den Staatsbehörden die Durchführung ihrer auf dem Gebiete der Wohnungsfrage liegenden Aufgaben wesentlich erleichtern. Demgemäß ist es auch durchaus gerechtfertigt, daß der Staat die Vereine finanziell so unterstützt, daß sie in der Lage sind, die zur Erfüllung ihrer Aufgaben notwendigen Hilfskräfte anzustellen. Die preußische, sowohl als auch die sächsische, wie auch die Regierungen der süddeutschen Bundesstaaten, in denen solche Vereine bestehen, gewähren denselben demgemäß erhebliche Zuschüsse. In Preußen haben bei einigen Provinzialvereinen auch die Provinzialverwaltungen sich zur Leistung bedeutender Beiträge bereitgefunden und überall sind die Landesversicherungsanstalten bei den Vereinen stark mit Jahresbeiträgen interessiert.

Auch die Personalfrage ist in den Vereinen fast überall in sehr guter Weise geregelt. Zumeist gehören die Leiter der Versicherungsanstalten den Vereinsvorständen an, oder führen bei letzteren den Vorsitz, es sind in den Vorständen ferner vertreten die Regierungsbehörden, wie ihnen auch leitende Beamte aus den Kommunalverwaltungen angehören, die Landeswohnungs- oder Bezirkswohnungsinspektoren sind ebenfalls Mitglieder der Vereinsvorstände, bei den Landeswohnungsvereinen in Hessen und Baden ist diesen Beamten die Geschäftsführung der Vereine übertragen und damit eine Personalunion geschaffen, die sich bisher gut bewährt hat. In den Vorständen sind endlich auch Industrielle, Architekten, Ärzte, Arbeiter usw. vertreten, so daß die Vorstände Korporationen darstellen, deren Mitglieder zum Teil dem praktischen Leben nahestehen und mit diesem dauernde Fühlung haben, zum Teil die Interessen der Städte vertreten, und ferner auch den Regierungsbehörden und den großen Geldgebern — den Landesversicherungsanstalten — Einfluß sichern. Es kann keinem Zweifel unterliegen, daß eine in solcher Weise zusammengesetzte Körperschaft in der Lage ist, ihre Tätigkeit unter Berücksichtigung aller in Betracht kommenden Interessen wahrzunehmen. Hierauf ist es auch offenbar zurückzuführen, daß die Vereine bisher eine so überaus ersprießliche Tätigkeit entfaltet haben und auch großen Einfluß auf die Betätigung der Kommunalverwaltungen und der sonstigen Behörden ausüben konnten.

II. Abschnitt.

Kommunale Wohnungspolitik.

A. Allgemeines.

Die Wohnungsfrage hat lokalen Charakter. Die Mittel zur Hebung des Wohnungswesens lassen sich zwar allgemein bezeichnen, weil die Mißstände im Wohnungswesen eine gewisse Gleichartigkeit haben, aber die praktische Anwendung dieser Mittel hängt völlig ab von den im Einzelfalle gegebenen

Verhältnissen, und diese sind in der Tat in den einzelnen Städten und Gemeinden außerordentlich verschieden. Bei der Wohnungsreform muß deshalb in den meisten Fällen von Tatsachen ausgegangen werden, daneben bedarf es auch Änderungen allgemeiner gesetzlicher Vorschriften, die nach der einen oder anderen Richtung überhaupt erst die Grundlage eines reformierenden Eingreifens bilden, oder aus denen heraus sich gewisse Einrichtungen und deren für das Wohnungswesen nachteilige Wirkungen entwickelt haben.

Schon diese Erwägungen weisen darauf hin, daß den Gemeinden bei den Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse eine wichtige Rolle zufällt; denn sie sind diejenigen Verwaltungskörper, in deren Hand große Befugnisse zur Förderung des Wohlergehens der Einwohnerschaft gelegt sind. Die ihnen kraft des Rechts der Selbstverwaltung zugewiesenen Aufgaben wirken zum weitaus größten Teile sozial, sie sind auch unmittelbar eingestellt auf eine die Interessen der gesamten Einwohnerschaft wahrende Tätigkeit.

An guten Wohnungsverhältnissen sind die Gemeinden in ganz besonderer Weise interessiert; denn die Vor- und Nachteile guter oder schlechter Wohnungen wirken ebenfalls direkt zurück auf die Gesamtheit. Entstehen durch ungesunde Wohnungen Krankheiten, so werden dadurch alle Bewohner in Mitleidenschaft gezogen, sei es, daß die Krankheiten bei dem unvermeidbaren persönlichen Verkehr übertragen werden, oder daß eine Anzahl Menschen dauernd dem Siechtum verfallen oder des Ernährers beraubt werden und die Gemeinde ihren Unterhalt aus öffentlichen Mitteln bestreiten muß, sei es, daß in überfüllten Wohnungen entstehende sittliche Bedenken oder die aus solchen Verhältnissen sich ergebende Verwahrlosung von Kindern ansteckend wirken auf die anderen Kinder, sei es in der Schule oder beim Spiel. Gerade Kinder sind schlechtem Beispiele bekanntlich sehr leicht zugänglich.

Demgemäß wird den Gemeinden auf dem Gebiete der Regelung des Wohnungswesens eine besonders hervorragende Stellung angewiesen, in der Hauptsache handelt es sich hier um eine Aufgabe der Kommunen. Dies um so mehr, als ihre Verwaltungen auch am besten beurteilen können, nach welcher Richtung ein Eingreifen notwendig erscheint, weil sie am besten in der Lage sind, sich über die bestehenden Zustände dauernd unterrichtet zu halten und die zu deren Verbesserung ergriffenen Maßnahmen auf ihre Wirkung hin zu kontrollieren.

Die Gemeinden haben bisher schon die auf das Wohnungswesen bezüglichen Aufgaben der öffentlichen Gewalten in der Hauptsache allein bewältigt, nämlich durch die Schaffung der Bebauungspläne, der Ortsbaustatuten und allen mit der Stadterweiterung zusammenhängenden Aufgaben, wie Straßenanlagen, Schaffung von Plätzen und Grünflächen (Parks usw.). Aber es hat sich im Laufe der Zeit in diese Tätigkeit eine starke Schablonisierung und Einseitigkeit eingeschlichen, man hat die Wirkungen der getroffenen Maßnahmen nicht gewürdigt und ihrem Einfluß auf die wirtschaftliche Lage der Bevölkerung, sowie auf die Entwicklung des Wohnungswesens völlig gleichgültig gegenüberstanden. Ausschlaggebend war allein der Wunsch, die kommunalen Ausgaben für die Stadterweiterungen möglichst niedrig zu halten, man hat Augenblickspolitik getrieben, und daran, daß die Bevölkerung durch die hieraus entstehenden Folgen selbst unmittelbar stark belastet wird, überhaupt nicht gedacht.

Nicht der soziale Gedanke war bei dem Ausbau der Städte maßgebend, sondern nur das technische Moment, man hat nicht wirtschaftliche Politik im Interesse der Gesamtheit verfolgt, sondern engherzige Finanzpolitik. Und dieser Zug weht noch jetzt in vielen Stadtverwaltungen.

Bei der Stadterweiterung haben sich die technischen Aufgaben den sozialen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten anzupassen, diese und nicht die technische

Lösung sind die Hauptsache. Noch gegenwärtig ist man über jene verkehrte Auffassung in den Kommunalverwaltungen nicht hinaus. Auch in den Lehranstalten, die die zukünftigen Städtebauer heranziehen, kommt die Erkenntnis von dem sozialen und wirtschaftlichen Schwergewicht des Städtebaues erst langsam, nur zögernd entschließt man sich dort, diese wichtigere Seite der Aufgabe zum Gegenstande der Lehrtätigkeit zu machen.

In der Würdigung der Folgen städtebaulicher Maßnahmen haben viele Kommunen bis in die letzten beiden Jahrzehnte hinein fast völlig versagt. Nur so ist es zu verstehen, daß die Stadtverwaltungen sich um den bei der Stadterweiterung allerwichtigsten Faktor, eben den Grund und Boden und die Gestaltung seiner Verhältnisse, bisher so wenig oder gar nicht gekümmert haben, und daß man bei Feststellung des Bebauungsplanes so wenig an die soziale Gliederung der Bevölkerung und an deren Wohnbedürfnis gedacht hat.

Eine der wichtigsten Aufgaben der Kommunalverwaltung hat so einer sozialen Beeinflussung vollständig entbehrt, sie ist im Gegenteil in vielen Fällen durchaus antisozial ausgeführt worden — hat Gelegenheit zur Ausnutzung im Eigeninteresse einiger weniger zum Schaden der großen Mehrheit geboten.

Das Merkwürdigste ist dabei, daß man diese zur Lösung überwiegend sozialer Aufgaben geschaffene Verwaltung in den größeren Städten früher wie jetzt fast allein in die Hand von Juristen legt, hier und da wohl auch noch ein Techniker mit zur Leitung berufen wird, während es doch mindestens ebenso notwendig wäre, dem volkswirtschaftlichen und sozialen Elemente den gleichen Einfluß auf die Verwaltung einzuräumen. Das „soziale“ Verwaltungsmitglied bildet aber auch jetzt noch eine Seltenheit in den städtischen Verwaltungen.

Dieser Mangel einer richtigen Gliederung der Verwaltung hat für die Wohnungsreform große Bedeutung, eben weil die in ihr vereinigten Bestrebungen eine nachdrückliche Mitwirkung der Kommunen erheischen.

Die Erkenntnis, daß große Fehler begangen worden sind, verbreitet sich zwar immer mehr, aber auch jetzt ist der Wille zu einer Abwendung von dem bisherigen Verfahren durchaus nicht allgemein. Man wehrt sich zwar gegen eine Beeinträchtigung der Selbstverwaltung, und zwar mit Recht, weil die frische freie Initiative der Städte sehr Gutes zu leisten vermag, aber man kann doch nicht genügend Entschlußkraft aufbringen, oder ist auch zu sehr von lokalen Einflüssen abhängig, um nun wirklich ein von dem bisherigen abweichendes Verfahren einzuschlagen.

Es wird deshalb nicht nur noch mancher Beeinflussung der Städte durch die Gesetzgebung bedürfen, sondern auch vieler Anregungen und bestimmter Vorschläge von seiten der Wissenschaft und der praktischen im Wohnungswesen tätigen Vereinigungen und Einzelpersonen.

Freilich darf — wie schon an anderer Stelle bemerkt worden ist — nicht verkannt werden, daß die Städte gerade in den letzten Jahrzehnten auf dem Gebiete der Stadterweiterung vor riesige Aufgaben gestellt worden sind. Es ist geradezu eine Revolutionierung eingetreten. Auf dem Gebiete der Hygiene ergaben sich umfangreiche Neuerungen, die künstliche Beleuchtung ist in ein gegen früher völlig verändertes Stadium getreten, der Menschenzuwachs und damit der Wohnungsbedarf erfuhr einen Riesenzuwachs, Handel, Gewerbe und Industrie forderten ihren Platz, Verkehrseinrichtungen mußten geschaffen werden.

Man darf sich — um eins herauszugreifen, was hier am meisten interessiert — nur das Anwachsen der Bevölkerung in den Städten und Industriezentren und das damit gegebene Problem der Wohnungsbeschaffung vor Augen halten, um diesen einen Teil der kommunalen Aufgaben und seiner Größe zu ermessen. Es seien hier einige besonders markante Beispiele angeführt.

Es betrug die Bevölkerung von Frankfurt a. M.:

	Personenzahl	Zunahme		Darunter durch Eingemeindung
		%	Personenzahl	
1871	91 040	—	—	—
1880	136 831	50,30	45 791	16 183
1890	180 020	31,56	43 189	—
1900	288 989	60,53	108 969	41 360
1910	414 576	43,46	125 587	34 337

Rechnet man die durch Eingemeindung gewonnenen rund 94 000 Einwohner ab, so ergibt sich, daß sich die Bevölkerung Frankfurts in den 40 Jahren von 1871—1910 von 91 040 auf rund 320 000, also um mehr als das Dreifache vermehrt hat.

Bei nachbezeichneten Städten gestalteten sich die Verhältnisse wie folgt, wobei die Zahlen in Klammern Zugänge durch Eingemeindungen bedeuten:

	Cöln	Essen (Ruhr) (jetziges Stadtgebiet)	Wiesbaden	Stettin	Straßburg
1871	128 800	69 122	35 450	76 280	85 654
1875	134 700	84 902	43 674	80 972	94 306
1880	144 000	87 761	50 238	91 756	104 471
1885	158 800	100 670	55 454	99 543	111 987
1890	290 000 (einschließlich Eingemeindungen)	122 184	64 670	116 228	123 500
1895	318 700	151 172	74 133	140 724	135 608
1900	367 000	207 291	86 111	210 702 (47519)	151 041
1905	423 600	245 308	100 953	224 119	167 678
1910	512 500	294 653	109 002	236 113	178 891

Die Bevölkerung Cölns hat sich bei Abrechnung des Zugangs durch Eingemeindungen in den bezeichneten 40 Jahren um das $3\frac{1}{2}$ fache erhöht, diejenige Essens auf dem heutigen Stadtgebiete, zu dem mehrere volkreiche Vororte, wie Altendorf und Rüttenscheid gehören, mehr als vervierfacht; in Stettin macht die Bevölkerung jetzt das $2\frac{1}{2}$ fache derjenigen von 1871 aus.

Die Stadt Cöln hatte 40 Jahre vor 1871, also 1831, nur 65 200 Einwohner, sie hatte sich also in den 40 Jahren 1831—1871 noch nicht um das Doppelte vermehrt. Wiesbaden war 1807 ein Städtchen von 3071 Einwohnern, hatte allerdings bis 1830 seine Bevölkerung auf 8059, also um mehr als das $1\frac{1}{2}$ fache erhöht; sein Wachstum war in der folgenden Periode bis 1871 ebenfalls ein außerordentlich starkes, die Volkszahl war in letzterem Jahr $4\frac{1}{2}$ mal so groß als 40 Jahre vorher, während sie sich in den folgenden 40 Jahren bis 1910 nur um etwa das Dreifache vermehrte, was allerdings absolut genommen ebenfalls noch eine enorme Steigerung bedeutet.

Interessant ist die Bevölkerungsbewegung in Straßburg, hinsichtlich deren vom Statistischen Amte von 1684 ab entsprechende Zahlen mitgeteilt werden. Die Einwohnerzahl betrug:

1684	22 000 Personen
1726	36 465 „
1789	49 948 „
1836	58 441 „
1861	82 015 „

In den rund 105 Jahren von 1684—1789 hat sich die Bevölkerung also nur verdoppelt, in den folgenden 100 Jahren bis 1900 verdreifacht, die absolute

Zunahme stellte sich in der ersteren Periode auf 27 948, in der zweiten auf 101 093, in den 40 Jahren von 1871—1910 betrug sie 93 237, also beinahe so viel wie in dem Jahrhundert 1789—1900.

In einem außerordentlich starken Tempo ist die Bevölkerung in Plauen i. V. gewachsen, sie betrug:

1871	23 355	Personen
1875	28 756	„
1880	35 078	„
1885	42 848	„
1890	47 007	„
1895	55 191	„
1900	73 888	„
1905	105 381	„
1910	121 104	„

Die Stadt hat demnach in den 40 Jahren um das $5\frac{1}{2}$ fache an Einwohnerzahl zugenommen; in den 15 Jahren von 1895—1910 hat sich letztere mehr als verdoppelt, allerdings beruht die Zunahme zu einem Teil auf Eingemeindungen. Die dadurch gewonnene Einwohnerzahl ist jedoch so unbedeutend, daß sie das Bild des starken Wachstums der Stadt kaum verändert.

Es wird nur wenige Städte in Deutschland geben, die ähnliche Verhältnisse aufweisen. Noch übertroffen wird Plauen von Charlottenburg, dessen Bevölkerungsvermehrung wohl einzig in Deutschland dasteht und auch im Auslande, selbst in Amerika, nur recht wenig zu beobachten sein wird. Die Bevölkerung betrug 1801: 3003 Seelen und hatte sich bis 1825 etwas mehr als verdoppelt (6257), 1849 zählte sie die dreifache Zahl (9213) und überschritt erst 1855 das zehnte Tausend (10 255), von 1871 ab stellte sich das Wachstum wie folgt:

1871	19 517	Personen
1875	25 847	„
1880	30 483	„
1885	42 371	„
1890	76 859	„
1895	132 377	„
1900	189 305	„
1905	239 547	„
1910	305 976	„

Bis 1885 ist hiernach das Tempo des Wachstums mäßig, das raschere Wachstum fällt ebenfalls in die Zeit des allgemeinen Aufblühens der deutschen Städte; schon 1890 zeigt sich eine lebhaftere Zunahme, die in den folgenden Jahrfünften sich stetig vergrößert. In den letzten 40 Jahren hat sich die Bevölkerung um das 16fache vermehrt und seit 1801 um das 100fache. In den 20 Jahren seit 1890 beträgt die Vermehrung das 4fache.

Auch einige andere Vorstädte Berlins weisen ein ähnliches außerhalb jeder Voraussicht liegendes Wachstum auf. So betrug die Bevölkerung von

	1900	1905	1910
Deutsch-Wilmersdorf	30 671	63 568	109 716
Neukölln	90 422	153 572	237 289

Diese beiden Städte haben also in den 10 Jahren ihre Einwohnerzahl um das $3\frac{1}{2}$ - bzw. $2\frac{1}{2}$ fache vergrößert. Neukölln hält mit einer Zunahme der Einwohnerzahl von 83 717 im Jahrfünft 1905—1910 unter den preußischen Städten die Spitze und wird unter den deutschen Städten in dieser Beziehung nur noch von Hamburg übertroffen.

Wenn also auch keineswegs verkannt werden soll, daß die Städte vielfach vor der Unmöglichkeit standen, die auf sie einstürmenden Bedürfnisse in richtiger und ausreichender Weise zu befriedigen, so hätte trotzdem bei sachgemäßer Organisation resp. Verteilung der Arbeit und wenn man die Notwendigkeit erkannt hätte, die Wirkung der getroffenen Maßnahmen nach der wirtschaftlichen und sozialen Seite rechtzeitig zu prüfen, mancher Mißstand, den die Gegenwart stark beklagt, vermieden oder doch wenigstens gemildert werden können.

Eine nachdrückliche Verbesserung der Wohnungsverhältnisse ist deshalb nur möglich, wenn sich die Städte dieser Aufgabe in verständnisvoller Weise annehmen. Das daraus resultierende Arbeitsgebiet ist aber ein so großes, daß dasselbe einer programmatischen Darstellung bedarf. Dabei ist vorauszuschicken, daß die Aufgaben zum größten Teil in dem kommunalen Wohnungsamte zentralisiert sein müssen.

Auch den kleinen Gemeinden, für die etwa nach den Vorschlägen in Abschnitt I, Teil III gemeinsame Wohnungsämter errichtet worden sind, bleiben noch eine Reihe Aufgaben, die sie selbst erledigen müssen, weil es sich dabei um Entschließungen der Selbstverwaltungsorgane handelt, die nicht durch das Wohnungsamt ersetzt werden können. Es sei hier nur erinnert an Maßnahmen der kommunalen Bodenpolitik und an Steuererleichterungen oder Ermäßigung der Straßenkosten für Kleinwohnungen.

B. Aufgaben der kommunalen Wohnungspolitik (Wohnungsämter).

Obiges vorausgeschickt, hätte sich die kommunale Wohnungspolitik auf folgende Gebiete zu erstrecken, wobei bemerkt sei, daß einzelne derselben zwar in verschiedenen anderen Abschnitten bereits behandelt sind, daß es aber zur Gewährung eines gesamten Überblickes wünschenswert erschien, das kommunale Wohnungsprogramm an dieser Stelle in seinem ganzen Umfange darzulegen:

1. I. Organisation und Durchführung der Wohnungsinspektion.

2. a) Beobachtung des Wohnungsmarktes in bezug auf Angebot, Nachfrage und Bedürfnis, Höhe der Mietpreise, periodische — möglichst jährliche — Zählung der leerstehenden Wohnungen unter Feststellung von deren Größe, Lage, Mietpreis und Beschaffenheit.

b) Erhebungen über die Wohnungsverhältnisse im allgemeinen (Belegung, Lage, Mietpreis, Art der Benutzung, Zustand in gesundheitlicher, sittlicher und baulicher Hinsicht). Hierbei empfiehlt sich ein Zusammenarbeiten mit dem Statistischen Amte.

3. Kommunale Bodenpolitik. Hier kommen in Betracht:

a) Beobachtung der Preisbewegungen auf dem Grundstücksmarkt.

b) Möglichste Vermehrung des kommunalen Grundbesitzes, insbesondere solcher Ländereien, die bei Ausdehnung der Gemeinde voraussichtlich für Stadterweiterungszwecke gebraucht werden. Zentralisierung dieser Bestrebungen in einem besonderen Verwaltungszweig (Grundstücksfonds, Stadterweiterungsfonds usw.).

c) Sachgemäße Verwertung des kommunalen Grundbesitzes, sei es beim Verkauf, bei Hergabe in Erbbaurecht oder für gemeinnützige Zwecke. Festsetzung von Bedingungen beim freien Verkauf, wie z. B. Rückkaufsrecht, Teilnahme der Stadt an etwaigen Wertsteigerungen, Festsetzung von Bauungsfristen und der Folgen ihrer Nichteinhaltung. Anlage und Parzellierung von Wohnhauskolonien in Form von Gartenstädten oder in sonstiger, das Kleinhaus bz. das gute und gesunde Wohnen fördernder Weise, Anlage von Gartenkolonien (Schrebergärten, Spielplätzen, Erholungsparks usw.).

4. Förderung der soliden Privatbautätigkeit und der gemeinnützigen Wohnungsfürsorge. Hinweis der ersteren auf das hervortretende Wohnungsbedürfnis und Mitwirkung bz. Anregung aller Maßnahmen, welche zur freien und gesunden Entwicklung der soliden Privatbautätigkeit geeignet sind. Unterstützung gemeinnütziger Bauvereine, Beteiligung durch Übernahme von Geschäftsanteilen, Bürgschaft für Darlehen, Hergabe von Grundstücken, Erleichterungen hinsichtlich der Steuern, Straßen-, Kanalanlagen usw.

5. Unterbringung von Ledigen. Gründung kommunaler Ledigenheime und Verwaltung derselben, Unterstützung von Vereinen usw., die solche Heime eingerichtet haben.

6. Einrichtung kommunaler Wohnungsnachweise.

7. Aufstellung zweckmäßiger und guter Stadterweiterungspläne, Sanierung ungesunder Stadtteile, Erlaß von Ortsbaustatuten.

8. Mitwirkung bei Regelung des Realkredits für die solide Privatbautätigkeit, etwa durch Gründung städtischer Hypothekenbanken.

9. Verwaltung etwaiger Stiftungen, die dem Wohnungsbau dienen, sowie Erbauung von Wohnungen in eigener Regie der Gemeinde.

10. Pflege der Beziehungen zu allen gemeinnützigen Vereinigungen usw., die sich in irgendeiner Weise der Wohnungspflege widmen, wie Bauvereine, Wohnungsvereine, Hauspflegevereine usw.

11. Ratserteilung in allen das Wohnungswesen betreffenden Angelegenheiten, namentlich in Mietsstreitigkeiten.

II. a) Den städtischen Bauämtern fällt die Aufgabe zu, eine gesunde, den fortschreitenden Bedürfnissen entsprechende Bebauung zu ermöglichen. Bei Lösung der unter I. 7 und 9 bezeichneten Aufgaben ist gemeinsames Arbeiten von Bau- und Wohnungsamt erforderlich.

b) Bei Prüfung der Baugesuche ist den Antragstellern möglichst entgegenzukommen und die Beobachtung von Formalitäten im Rahmen des unbedingt Notwendigen zu halten. Insbesondere sollen sich die städtischen Bauämter nicht darauf beschränken, die Nachsuchenden auf die Erfüllung von Formalitäten hinzuweisen, sondern wo irgend zugänglich zur Beseitigung etwaiger Anstände selbst mit Rat und Tat unterstützend mitwirken.

c) Ein wesentliches Erfordernis ist die rechtzeitige Anlage von Straßen, deren Ausstattung mit Beleuchtungs-, Be- und Entwässerungsanlagen.

d) Darüber hinaus sollen indessen auch der Ansiedlung in außerhalb des Bebauungsplanes gelegenen Bezirken, namentlich auch der gartenmäßigen Besiedlung, möglichst wenig Schwierigkeiten bereitet werden, insbesondere ist etwaigen diesbezüglichen Bauprojekten gemeinnütziger Unternehmungen nach Möglichkeit entgegenzukommen.

Das Verkehrswesen ist derart auszubilden, daß es den Bewohnern möglich ist, leicht und billig ohne zu großen Zeitaufwand in die Außenbezirke oder Vororte zu gelangen. Die lokalen Verkehrsunternehmungen sind möglichst zu kommunalisieren. Vor Anlage von Verkehrswegen sollten die Gemeindeverwaltungen möglichst große Komplexe des an diese angrenzenden Geländes in ihren Besitz bringen. Es gilt dies auch für Fälle, in denen Eingemeindungen in Frage stehen.

III. Aufgabe der Städte ist es ferner, die selbständigen Vororte zur Erzielung einer gesunden baulichen und verkehrspolitischen Entwicklung in organischen Zusammenhang untereinander und mit der Stadt zu bringen, zur Erzielung von Bebauungsplänen und Bauordnungen sowie Anlage von Verkehrslinien nach einheitlichen Gesichtspunkten.

Betrachtet man dieses Programm in seinen einzelnen Teilen, so wird sich ohne weiteres die Überzeugung aufdrängen, daß auf dem Gebiete des Wohnungs-

wesens große Versäumnisse vorliegen, denn die gestellten Aufgaben harren in jeder Gemeinde, vor allem aber in den Städten, der Lösung und es kann sich nur darum handeln, zu prüfen, welche derselben dringender und welche weniger dringend sind.

Daß es zur Bewältigung dieser Arbeiten einer in die städtische Verwaltung einzugliedernder Organisation in Gestalt des Wohnungsamtes bedarf, erscheint einleuchtend.

Die Frage, ob alle jene Obliegenheiten dem Wohnungsamte oder ob einzelne derselben anderen Stellen zuzuweisen sind, ist lediglich eine Frage der Zweckmäßigkeit. Sie wird nach den örtlichen Verhältnissen und Gepflogenheiten zu regeln sein. In mancher Beziehung wird eine stärkere Heranziehung der städtischen Bauämter nötig sein, deren Tätigkeit im übrigen durch das Wohnungsamt in keiner Weise behindert werden darf, nur muß letzteres hierbei als sozialer Mitarbeiter dienen.

Die Wohnungsämter werden damit vor schwierige und verantwortungsvolle Aufgaben gestellt, die sie erst allmählich in lange dauernder Arbeit ihrer Lösung zuführen oder wenigstens nahebringen können. Notwendig ist es dabei, daß sie ihren Zweck richtig erkennen und bei ihrer Tätigkeit mit dem erforderlichen sozialen Geiste erfüllt sind.

Wohnungsämter als wirklich selbständige kommunale Einrichtungen sind bereits in mehreren deutschen Städten errichtet worden. Die ältesten dürften diejenigen in Straßburg i. E. und Stuttgart sein. Die in einigen Städten bestehenden Verwaltungsstellen, die nur die Ausführung der Wohnungsaufsicht zur Aufgabe haben, kann man als eigentliche Wohnungsämter nicht bezeichnen. In neuerer Zeit ist namentlich das Wohnungsamt in Charlottenburg in den Vordergrund getreten, in Berlin ist ein Wohnungsamt neu errichtet worden.

Das Wohnungsamt in Charlottenburg hat bereits die meisten der oben bezeichneten Aufgaben übernommen, namentlich wird die Wohnungsaufsicht und Wohnungspflege durchgeführt unter Aufgebot einer Anzahl Beamten und Beamtinnen. Auch hinsichtlich der oben unter 2, 3, 5 und 6 bezeichneten Obliegenheiten hat es sich sehr erfolgreich betätigt.

Von den älteren Wohnungsämtern hat sich das Straßburger sehr bewährt. Die Wohnungsaufsicht ist in großem Umfange ausgeführt worden, es wurden zeitweise nicht nur Wohnungen, sondern auch Gewerbebetriebe — z. B. Metzgereien und Wurstlereien — besichtigt, von denen etwa die Hälfte beanstandet werden mußten, die Besichtigung der in der Stadt und den Vororten vorhandenen Lumpenlager deckte gleichfalls große gesundheitliche Schäden auf. Den Wohnungen der Lungenkranken wird besondere Aufmerksamkeit zugewendet. Der Wohnungsnachweis erfreut sich starker Benutzung. In zahlreichen Fällen wurde er von der Armenverwaltung in Anspruch genommen für die Unterbringung obdachloser Familien oder solchen mit starker Köpfezahl, die keine Wohnung finden konnten. Das Wohnungsamt gibt auch einen Wohnungsanzeiger heraus, der zweimal monatlich erscheint und unentgeltlich abgegeben wird. In diesem Anzeiger werden auch Ratschläge über gesundes Wohnen und Rechtsbelehrungen in Mietangelegenheiten veröffentlicht. Seit Ende 1908 ist beim Wohnungsamt eine Rechtsauskunftstelle in Mietangelegenheiten für Unbemittelte eingerichtet worden, die sich reger Inanspruchnahme erfreut. Das Wohnungsamt hat ferner das Projekt zur Sanierung der Altstadt ausgearbeitet. Für die durch die Sanierung aus ihren schlechten Wohnungen vertriebenen Einwohner ist Vorsorge getroffen worden, einmal durch Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit durch Bereitstellung von billigem Bauland, ferner durch Bürgschaftsübernahme gegenüber der Landesversicherungsanstalt.

Die Stadt Straßburg besitzt auch selbst eine Anzahl Häuser mit kleinen Wohnungen, die von dem Wohnungsamte verwaltet werden.

Hiernach liegt in Straßburg das Schwergewicht der Bestrebungen zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse tatsächlich bei dem Wohnungsamte, das sich zum Mittelpunkte aller dieser Bestrebungen entwickelt hat und als einflußreicher Faktor für die Erledigung der städtischen Aufgaben auf dem Gebiete der Wohnungsfrage gelten muß.

Ob sich andere Wohnungsämter zu ähnlicher Bedeutung, wie das Charlottenburger und Straßburger entwickeln werden, hängt ganz von dem Grade der Selbständigkeit ab, der ihnen eingeräumt wird, und dem Aufgabenkreis, den man ihnen zuweist. Dem in letzter Zeit organisierten Wohnungsamte in München ist in erster Linie die Durchführung der Wohnungsvermittlung, d. h. der Entgegennahme und Kontrolle der An- und Abmeldung vermietbarer Wohnungen, die Zusammenstellung und Herausgabe des Wohnungsanzeigers auf Grund der Meldungen, sowie die Auskunftserteilung in Wohnungsangelegenheiten übertragen worden. Zu seiner weiteren Aufgabe gehört die Pflege der Wohnungsstatistik unter Leitung des Statistischen Amtes (also ist das Wohnungsamte einer anderen städtischen Verwaltungsstelle, eben dem Statistischen Amte, auch noch unterstellt), besonders die fortlaufende Aufstellung einer Statistik von Wohnungsangebot und -nachfrage, endlich hat das Wohnungsamte über die zu seiner Kenntnis gelangenden Mißstände im Wohnungswesen an die zuständigen Stellen des Magistrats zu berichten. Die Wohnungsaufsicht wird wie bisher von den städtischen Bezirksinspektoren — also nebenamtlich — ausgeübt. Soweit dabei bautechnische Gutachten erforderlich werden, die seither die technischen Beamten des Wohnungsamtes zu erstatten hatten, werden diese der Lokalbaukommission übertragen, und zwar auch, wenn es sich nicht um rein baupolizeiliche Angelegenheiten handelt.

Die dem Wohnungsamte zugewiesenen Aufgaben sind mithin nicht sehr bedeutend, ein wichtiges Gebiet — die Wohnungsaufsicht und Wohnungspflege — hat man ihm entzogen und damit auch die Möglichkeit genommen, eine Tätigkeit auszuüben, die sich als Ausfluß dieser beiden Obliegenheiten darstellt. Es handelt sich in München hiernach nicht um ein Wohnungsamte in dem hier verstandenen Sinne, diese letztere Bezeichnung paßt für die Münchener Einrichtung nicht, vielmehr hätte man diese als eine Abteilung des Statistischen Amtes wohl richtiger charakterisiert.

Der preußische Gesetzentwurf wird allerdings die Schaffung derartiger Einrichtungen von geringer Bedeutung verhindern, weil er den Wohnungsämtern als eine ihrer wichtigsten Aufgaben die Wohnungsaufsicht zuweist.

Bezüglich derjenigen der programmatischen Forderungen, die nicht bereits in anderen Kapiteln eingehendere Würdigung erfahren haben, soll das im nachfolgenden geschehen.

C. Wohnungsstatistik.

Die Wohnungsstatistik ist die Grundlage der Wohnungsreform, ohne genaue Kenntnis der bestehenden Verhältnisse ist es nicht möglich, sachgemäße Verbesserungen zu treffen.

Es ist anzuerkennen, daß die kommunale Wohnungsstatistik in den letzten Jahren erhebliche Fortschritte gemacht hat. Trotzdem hat sie noch große Lücken und insbesondere fehlt ihr in wichtigen Fragen das Aktuelle. Die Erhebungen sind schon zu alt, als daß sie noch eine brauchbare Grundlage für Reformmaßnahmen der Gegenwart bilden könnten. Wohl auf keinem anderen Gebiete

sind die Verhältnisse einem so schnellen Wechsel unterworfen, wie auf demjenigen des Wohnungswesens, so daß die Statistik hier nur Wert hat, wenn sie möglichst die neuesten Erscheinungen und Tatsachen erfaßt.

Freilich gibt es viele Momente im Wohnungswesen, die sich der statistischen Erfassung überhaupt entziehen. Man denke nur an das Verhältnis zwischen Wohnung und Mietpreis, Qualität der Wohnungen usw.

In erster Linie muß sich die Statistik mit den grundlegenden Fragen des Wohnungswesens und ihrer Entwicklung befassen. Als solche sind zu betrachten:

1. Die Wohnungsproduktion und deren Kosten (Baukosten).
2. Die Bodenpreise, ihre Abstufung und Entwicklung nach der Höhe des Preises und der Lage der Grundstücke.
3. Verkaufspreise bebauter Grundstücke, und zwar nicht nur solcher, die ganz oder teilweise zum Wohnen, sondern auch solcher, die anderen (z. B. gewerblichen) Zwecken dienen.
4. a) Die Zahl und Größe der vorhandenen Wohnungen.
b) Lage derselben in Vollgeschossen, Dach oder Mansarden, Kellern, Hinterhäusern.
5. Mietpreise derselben und ihre Entwicklung, ihre Rückbeziehung auf eine Einheit, etwa 1 qm.
6. Beziehungen zwischen Angebot und Nachfrage, also
a) Zahl der alljährlich entstehenden neuen Wohnungen, ihre Größe und Mietpreise, Abgänge von Wohnungen.
b) Zahl der neu entstehenden Haushaltungen, Stand der Familienvorstände, Zahl der aufgelösten Haushalte.
7. Zählung der leerstehenden Wohnungen, Ermittlung von deren Lage, Größe und Mietpreis.
8. Die Belegung der Wohnungen, wobei noch besonders zu erfassen sind familienfremde Personen (Schlaf- und Kostgänger usw.).
9. Behausungsziffern nach Zahl der auf einem Grundstück vorhandenen Wohnungen und der darin lebenden Menschen.
10. Die Besitzverhältnisse der Wohnhäuser.
11. Zahl der vorhandenen Betten und deren Belegung.
12. Die Abortverhältnisse.
13. Sonstige hygienische Verhältnisse der Wohnungen. Hier kämen namentlich in Betracht die Zahl der nicht querlüftbaren und der Wohnungen, deren sämtliche Haupträume nur nach Norden belegen sind, lichte Höhe der Räume.
14. Die Verschuldung der bebauten und unbebauten Grundstücke.
15. Umzüge innerhalb der Gemeinde.

Das ist freilich bereits ein großer Komplex von Fragen, deren statistische Behandlung einen bedeutenden Aufwand an Arbeit und Kosten verursacht. Indessen ist zu berücksichtigen, daß nur bei einigen derselben, z. B. den unter Ziff. 1—3, 6, 7 und 14, eine fortlaufende Bearbeitung, bei den meisten anderen aber nur eine solche in längeren Zwischenräumen erforderlich ist. Eine große Erleichterung wird in denjenigen Städten eintreten, die Wohnungsaufsichtsbeamte beschäftigen, weil diese bei ihren Besichtigungen die Erhebungen mitübernehmen können oder vielmehr müssen, da sie für ihre eigentliche Tätigkeit die Angaben brauchen. Gleichzeitig wird durch diese Mitarbeit die Statistik an Zuverlässigkeit erheblich gewinnen.

Weitergehende statistische Aufnahmen können zwar auch von Wert sein, sie können z. B. über Wohnweise und Wohnsitten Auskunft geben, aber sie sind doch immerhin nebensächlicher Natur. Denn die Fragen z. B., ob die Wohnungen abgeschlossene Korridore haben oder nicht, wieviel Speisekammern

vorhanden sind, wieviel Waschküchen und Trockenböden, ist für die eigentliche Wohnungsreform von geringerer Bedeutung, auch schon deshalb, weil es sich hierbei um die Ausstattung der Wohngebäude handelt, und in dieser Beziehung die modernen Anforderungen an die Wohnungen und die Konkurrenz schon für befriedigende Verhältnisse sorgen. Selbstverständlich soll damit nicht gesagt sein, daß die Statistik sich mit diesen Dingen überhaupt nicht befassen soll, es kann sehr nützlich sein, wenn sie auch hierauf einmal ihr Augenmerk lenkt.

Die exakte statistische Bearbeitung der obenbezeichneten Fragen wird in Gemeinschaft mit der Würdigung der allgemeinen wirtschaftlichen und sozialen Verhältnisse eine sichere Grundlage bieten zur Ergreifung von Reformmaßregeln und überhaupt zur Beurteilung des ganzen Problems.

Man wird freilich nicht erwarten dürfen, daß die Statistik mathematisch genaue Auskünfte liefern könnte, dazu sind die in Betracht kommenden Fragen viel zu kompliziert und unterliegen in mancher Hinsicht zu sehr dem subjektiven Urteil. Aber es würde damit Material bereitgestellt, das die größte Wahrscheinlichkeit einer richtigen Wiedergabe von Tatsachen für sich hat und das jedenfalls in mancher der jetzt viel umstrittenen Fragen, z. B. Einfluß der Bodenspekulation auf die Bodenpreise und die Mieten, ein klares und sicheres Urteil ermöglichen würde. Damit hätte die Statistik ihren Zweck vollkommen erfüllt.

D. Kommunale Bodenpolitik.

a) Allgemeines und Bodenbesitzverhältnisse der Gemeinden.

Die schwierigste und meist umstrittene Frage ist diejenige, ob und in welchem Umfange die Gemeinden Bodenpolitik treiben sollen und welche Erfolge damit erzielt werden können.

Die eigentliche Triebfeder bei der Befürwortung kommunaler Bodenpolitik sind die stete Steigerung der Bodenpreise und die Bodenspekulation. Es ist zweifellos die Erwägung berechtigt, daß sich diese Erscheinungen nicht in dem jetzigen Umfange entwickeln könnten, wenn die Gemeinde selbst Besitzerin eines großen Teiles des zu künftigen Erweiterungen nötigen Grund und Bodens wäre bz. daß dann wenigstens eine etwaige Werterhöhung der Gesamtheit zugute käme. Demgemäß erscheint eine Betätigung der Städte und Gemeinden in dieser Richtung nicht nur erwünscht, sondern geradezu ein Gebot für eine einsichtige Stadtverwaltung.

Es kommt also darauf an, ob die Gemeinden über einen halbwegs ansehnlichen Grundbesitz verfügen, namentlich aber über Flächen, die für Stadterweiterungen dienen können. Statistiken, die hierüber genauere Auskunft geben, sind nicht viele vorhanden. Wir haben durch Umfrage bei einer größeren Anzahl Städte Material über diese Frage zu erlangen gesucht. Das Ergebnis ist in umstehender Übersicht abgedruckt.

Nach dieser Aufstellung erscheint der Anteil der Städte am Grundbesitze ihrer Gemarkung allerdings keineswegs gering, abgesehen von einigen derselben, wie Düren, Elbing, Osterfeld, Osnabrück, Schwelm, Siegen, Wanne und Tilsit.

Mehr als die Hälfte der gesamten Gemarkung befindet sich in städtischem Besitz in Cottbus, Freiburg i. Br., Gießen, Iserlohn (mehr als $\frac{3}{4}$) und Stettin; in Aachen, Bensheim a. B., Frankfurt a. M., Heilbronn a. N. besitzt die Stadt nahezu die Hälfte des Geländes der ganzen Gemarkung, während dieser Besitz noch mehr als $\frac{1}{3}$ ausmacht in Bielefeld, Chemnitz, Darmstadt, Glogau, Halle a. S., Hamburg, Mannheim, Offenbach a. M., Straßburg und Wiesbaden.

Lfd. Nr.	Stadt	Größe der städtischen Gemarkung überhaupt in Hektaren	Größe des Grundbesitzes der Stadt am Schlusse des Rechnungsjahres 1910/11 in Hektaren			
			Bebaute Grundstücke	Straßen und öffentliche Plätze	Unbebaute Grundstücke	Im ganzen (4—6)
1	2	3	4	5	6	7
1.	Aachen	5 061,93	1600,33 ¹⁾		879,37	2479,70
2.	Barmen	2 172,78	52,89	132,37	317,89	503,15
3.	Bekum	2 190	Nicht festzustellen			341,00
4.	Bensheim a. Bergstr. . .	1 966,54	34,00	1,78	903,70	939,48
5.	Bielefeld	1 672,43	27,23	171,00	334,30	532,54
6.	Breslau	4 229,34		1115,80 ²⁾		1115,80
7.	Buer	6 200,05	31,67	320,69	16,52	368,89
8.	Cassel	3 918,87	33,04	308,55	473,14	896,91 ³⁾
9.	Charlottenburg	2 343,65	82,06	378,87	1371,61	1832,54
10.	Chemnitz	4 403,55	60,29 ⁴⁾	378,87 ⁴⁾	316,62 ⁴⁾	755,78 ⁴⁾
11.	Cottbus	2 352,41	70,76	443,91	776,11	1290,79
12.	Cöln	11 733,00	30,35	140,54	1364,37	1535,26
13.	Créfeld	4 752,22	8,27	619,26	837,69	1465,22
14.	Danzig	4 752,22	934,31 ⁵⁾	—	—	934,31
15.	Darmstadt	3 667,00	60,40	198,00	686,10	944,50 ⁶⁾
16.	Dresden	5 760,16	34,97	174,07	1771,20	2080,23
17.	Düsseldorf	6 762,60	285,15	814,09	370,07 ⁷⁾	1469,31
18.	Düren	11 155,50	695,50 ⁵⁾	—	—	695,50
19.	Elberfeld	1 767,60	8,17	57,71	56,50	123,38
20.	Elbing	3 148,33	50,01	164,78	480,21 ⁸⁾	695,00
21.	Erfurt	1 256,00	—	1,08	0,83	1,91
22.	Essen	4 477,20	—	—	615,51	615,51 ⁹⁾
23.	Frankfurt a. M.	3 875,45	386,31 ¹⁰⁾	—	—	386,31
24.	Freiburg i. Br.	13 477,05	—	—	—	6247,77 ¹¹⁾
25.	Freiburg i. H.	5 963,96	37,75	304,76	3397,73	3740,24
26.	Friedberg i. H.	—	3,34	71,26	116,66	191,26
27.	Fulda	946,61	23,39	108,76	154,53	286,68
28.	Gießen ¹²⁾	3 421,79	13,24	144,57	1554,33	1712,24
29.	Gelsenkirchen	3 084,20	50,58	114,38	224,42	389,38
30.	Glogau	828,26	4,07	43,00	315,56	362,63
31.	Hagen	3 285,00	17,83	67,69	526,86	612,37
32.	Halle a. S.	4 048,72	41,18	285,80	1269,37	1596,35
33.	Hamburg	7 699,90	—	—	—	3345,86
34.	Haspe	1 577,90	165,43 ¹³⁾	26,93	27,41	219,77
35.	Heilbronn a. N.	3 148,10	19,56	146,27	1313,08	1478,71 ¹⁴⁾
36.	Iserlohn	1 694,03	17,94	50,47	1233,40	1301,81
37.	Kiel	4 413,00	117,50	315,92	975,63	1409,05
38.	Königsberg	4 416,62	76,66	274,00	684,76	1035,42 ¹⁵⁾
39.	Mainz	3 099,53	30,39	299,28	164,43	494,10
39.	Mannheim	7 387,99	24,80	302,43	2744,64	3071,87

1) Flächen (bebaut und unbebaut) innerhalb des Stadtgebiets.

2) Einschließlich Stiftungseigentum.

3) Ferner 219,91 ha außerhalb des Stadtkreises.

4) Flächen innerhalb des Weichbildes der Stadt belegen.

5) Einschl. der unbebauten Flächen.

6) Ferner 3152,9 ha außerhalb des Stadtkreises.

7) Es befinden sich darunter auch bebaute Flächen.

8) Darunter Parkanlagen von 248,19 ha Größe.

9) Außerdem noch bebaute Flächen, die noch nicht vermessen sind.

10) Bebaute und unbebaute Grundstücke

11) Einschl. 3778 ha Wald.

12) Größe des Grundbesitzes der Stadt am 1. Juli 1908.

13) Einschl. der Talsperre.

14) Einschl. 813 ha Wald. Der außerhalb H. belegene Grundbesitz der Stadt ist nicht mit eingerechnet.

15) Außerdem 692,64 ha Grundbesitz außerhalb der Stadt.

Lfde. Nr.	Stadt	Größe der städtischen Gemarkung überhaupt in Hektaren	Größe des Grundbesitzes der Stadt am Schlusse des Rechnungsjahres 1910/11 in Hektaren			
			Bebaute Grundstücke	Straßen und öffentliche Plätze	Unbebaute Grundstücke	Im ganzen (4-6)
1	2	3	4	5	6	7
40.	Metz	1665,22	—	—	—	—
41.	Minden	2848,65	15,06	319,10	103,62	437,77
42.	Mülheim a. Ruhr . . .	7022,46	128,66	34,74	115,43	278,83
43.	Offenbach a. Main . . .	2789,95	72,33	183,43	818,46	1074,23
44.	Osterfeld	1281,00	11,30	45,49	10,15	66,94
45.	Osnabrück	3113,18	26,76	—	159,84	186,60
46.	Potsdam	1350,64	91,35	131,64	47,03	270,02
47.	Saarbrücken	5138,76	27,23	140,55	232,99	400,76
48.	Schwelm	1676,08	6,01	14,77	43,99	64,76
49.	Siegen	1519,86	2,00	17,08	25,01	44,09
50.	Soest	2890,88	9,45	73,48	123,13	206,06
51.	Straßburg	7782,94	67,27	303,57	2754,65	3125,50
52.	Stettin	6829,78	73,53	{ 408,28 470,63 ¹⁾	{ 3407,44	4359,89 ²⁾
53.	Stuttgart	6523,02	42,07	584,53	1559,44	2186,04
54.	Ulm	3700,00	16,00	170,00	1120,00	1306,00 ³⁾
55.	Wanne und Röhling- hausen	1179,48	11,61	46,66	19,64	77,92
56.	Wermelskirchen	3741,22	31,07	60,00	442,83	533,90
57.	Wiesbaden	3606,82	37,26	287,60	1130,60	1455,46
58.	Deutsch Wilmersdorf . .	833,48	10,70	149,45	38,75	198,90
59.	Worms	2848,03	16,89	278,13	377,49	672,51
60.	Tilsit	3370,20	178,45	—	—	178,45

Ein starkes Anwachsen zeigt der städtische Grundbesitz in Cöln:

Städtisches Grundeigentum Ende März 1903 und 1907 bis 1911.

Ende des Rechnungsjahres	Städtisches Grundeigentum					Grundeigentum von Stiftungen unter städtischer Aufsicht
	innerhalb des Stadtgebietes			außerhalb des Stadtgebietes	überhaupt	
	bebaut ha	unbebaut ha	zusammen ha			
1903	417	292	709	78	787	3584
1907	470	785	1255	321	1576	4181
1908	474	877	1351	308	1659	4202
1909	656	887	1543	357	1900	4194
1910	667	1033	1700	308	2008	4310
1911	671	1095	1766	312	2078	4593

Er hat sich demnach in den acht Jahren von 1903—1911 mehr als verdoppelt, was allerdings wenigstens zum Teil wohl auf die in dieser Zeit stattgehabten Eingemeindungen zurückzuführen ist.

Auch Karlsruhe hat seinen Grundbesitz von 1906—1911 erheblich vermehrt, namentlich an unbebauten Flächen.

Der Grundbesitz der Stadt betrug am Schlusse des Jahres 1906: 39 907 a, davon bebaut 3764 a, unbebaut 36 143 a, Ende 1911 waren es dagegen 155 460 a, davon 4699 a bebaut und 150 761 a unbebaut. Letztere Fläche bestand aus 5801 a Baugelände, 122 609 a Feld, Wald und Wiesen, 8915 a Wasserfläche und 13 436 a sonstiges Gelände (Anlagen, Friedhöfe usw.).

1) Wasserflächen.

2) Der am 1. April 1911 eingemeindete Grundbesitz ist darin noch nicht enthalten.

3) Außerdem auf Gemarkung Neu-Ulm usw. 1150 ha.

Für das Wohnungswesen bedeutet freilich ein großer Grundbesitz noch nicht viel, es kommt vielmehr vor allen Dingen darauf an, wieviel von demselben für die Bebauung mit Wohnhäusern, also für die Stadterweiterung, in Betracht kommt. In obiger Aufstellung ist zwar unterschieden nach bebautem und unbebautem Besitz, aber auch daraus ist für unsere Frage nicht viel zu entnehmen, weil von letzteren Flächen große Gebiete wie z. B. die Wälder, die in der Regel weiter abliegen, und sonstige Flächen, wie Wasser, Anlagen usw., nicht für die Bebauung in Betracht kommen. Großer gemeindlicher Grundbesitz ist freilich immer wertvoll für die Allgemeinheit, denn es kann wohl fast in allen Fällen darauf gerechnet werden, daß Teile desselben einmal — wenn auch erst in späterer Zukunft — in die Erweiterung des städtischen Weichbildes fallen.

Handelt es sich bei obiger Zusammenstellung zum größten Teil um Großstädte, zum kleineren um größere Mittelstädte, so erscheint es nicht minder wichtig, einen Einblick in die Verhältnisse der Klein- und Landstädte auf dem in Rede stehenden Gebiete zu tun. Hierzu bietet am besten die nachstehende Tabelle Gelegenheit. Es handelt sich dabei ausschließlich um Gemeinden mit weniger als 10 000 Einwohnern, mit Ausnahme von Lampertheim und Neu-Isenburg, die diese Zahl um ein wenig überschritten haben. Die Zusammenstellung ist deshalb noch von besonderem Interesse, weil sie auch Auskunft gibt über die Kulturart des gemeindlichen Grundbesitzes, namentlich darüber, wie groß der Besitz an eigentlichem Baugelände ist. Unter letzterem ist im Sinne der Zusammenstellung solches Gelände zu verstehen, das in absehbarer Zeit bei weiterem Ausbau der Gemeinde in den Bebauungsplan einbezogen werden muß oder kann. Wenn damit auch freilich keine genaue Erklärung des Begriffes „Bauland“ gegeben ist, so kann aus der Übersicht aber doch entnommen werden, in welchem Umfange nach Meinung der Gemeindeverwaltungen selbst der kommunale Bodenbesitz in den nächsten Jahren für Bauzwecke überhaupt in Betracht kommt. Die Zusammenstellung zeigt nebenstehendes Bild.

Eine größere Anzahl der hier aufgeführten Gemeinden besitzt danach einen erheblichen Teil der Gemarkungsfläche, er steigt bei Gr.-Steinheim und Heppenheim a. d. B. bis auf $\frac{3}{4}$ der gesamten Gemarkung, und die Gemeinden Dieburg, Lich, Michelstadt und Mühlheim a. M. haben die Hälfte und mehr der Gemarkung in Besitz, auch mehrere andere Gemeinden verfügen noch über einen erheblichen Bruchteil. Indessen ist die Zahl der Gemeinden, die man arm an Grundbesitz bezeichnen kann, nicht gering. Es sind dies z. B. Alsfeld (6,5% der Gesamtgemarkung Gemeindebesitz), Alzey (3,8%), Herrnsheim (3,1%), Neu-Isenburg (2,5%), Nierstein (0,2%).

Wesentlich ungünstiger gestaltet sich das Bild, wenn man untersucht, wieviel eigentliches Baugelände die Gemeinden besitzen. Die in Betracht kommenden Flächen sind abgesehen von Dieburg, Gr.-Steinheim, Heppenheim a. d. B. überall außerordentlich gering. Eine Anzahl Gemeinden, wie Gr.-Zimmern, Herrnsheim, Lorsch, Nieder-Ingelheim besitzen überhaupt nichts, in Bad-Nauheim, Butzbach, Gr.-Umstadt, Kelsterbach, Lich, Mühlheim a. M., Nierstein, Oppenheim, Seligenstadt ist der gemeindliche Baulandbesitz verschwindend gering.

Es ist klar, daß abgesehen von den zuerst genannten drei keine dieser Gemeinden mit ihrem Bauland Einfluß auf die Gestaltung der Bodenpreise nehmen kann. Ihr Besitz reicht kaum aus, um dem eigenen Bedarf (für öffentliche Gebäude) zu genügen.

Man könnte zwar einwenden, daß in den kleinen Gemeinden die künstliche Verteuerung des Geländes und besonders die Bodenspekulation auch nicht

Übersicht über die Bodenbesitzverhältnisse in Kleinstädten und ländlichen Gemeinden.

Lfd. Nr.	Namen der Gemeinden	Einwohner (nach der Zählung vom 1. Dezember 1910)	Flächen- inhalt der Gemarkung der Gemeinden ha	Davon (Spalte 4) besitzt die Gemeinde					Summe ha	Gesamt- gemar- kung %
				Bau- land ha	Wiese und Weide ha	Wald ha	Sonstiges (Äcker, Straßen usw.) ha			
1	2	3	4	5						
1.	Alsfeld	5 001	2237,86	2,44	17,48	52,04	76,11	148,07	6,50	
2.	Alzey	8 329	1790,52	5,39	—	—	62,08	67,47	3,80	
3.	Bad-Nauheim	5 694	947,09	0,99	27,38	144,80	nicht genau zu ermitteln	—	—	
4.	Bingen	9 952	410,49	3,78	0,37	59,03	19,45	82,63	20,00	
5.	Butzbach	4 579	1116,06	0,26	5,29	386,15	35,07	426,77	38,00	
6.	Dieburg	5 755	2336,50	10,00	70,00	1010,00	95,0	1185,00	50,50	
7.	Griesheim	6 841 ¹⁾	2892,33	1,18	178,17	168,16	89,57	437,08	15,00	
8.	Groß-Gerau	5 594	1553,52	2,33	93,53	227,40	165,78	489,04	32,00	
9.	Groß-Steinheim	2 789	593,55	15,00	7,32	391,05	46,42	429,79	72,00	
10.	Groß-Umstadt	3 743	2765,90	0,50	59,18	720,01	78,13	857,82	31,00	
11.	Groß-Zimmern	3 743	1789,00	—	nicht angegeben	—	—	630,00	35,00	
12.	Heppenheim a.B.	7 046	3086,25	6,88	88,80	874,80	536,41	2307,00	75,00	
13.	Herrnsheim	2 387	1566,00	—	35,66	—	12,16	47,82	3,10	
14.	Kelsterbach	4 012	1283,80	0,37	0,46	662,60	18,46	681,89	53,00	
15.	Lampenheim	10 333	4363,00	2,50	113,48	1099,09	142,93	1358,00	31,00	
16.	Langen	7 630	2541,90	1,20	2,00	841,33	57,43	901,96	35,50	
17.	Lauterbach	4 328	1260,55	—	124,80	115,98	8,53	249,31	20,00	
18.	Lich	2 748	2198,00	0,30	4,50	900,00	205,75	1110,55	50,50	
19.	Lorsch	4 845	1440,00	—	84,29	33,98	176,32	294,59	20,50	
20.	Michelstadt	3 630	1223,88	2,00	3,08	645,29	33,66	684,03	56,00	
21.	Mühlheim a. M.	6 031	800,00	0,01	49,39	386,23	38,39	674,02	59,00	
22.	Neu-Isenburg	11 437	441,40	2,79	0,82	—	7,25	10,86	2,50	
23.	Nierstein	4 258	1200,00	0,25	—	—	unbekannt	0,25	0,02	
24.	Nieder-Ingelheim	3 852	4184,44	—	3,25	1187,50 ²⁾	100,50	593,75 103,75	17,00	
25.	Ober-Ingelheim	3 479	1289,92	1,26	0,09	0,49 1187,50 ³⁾	1,71	597,30	46,00	
26.	Ober-Ramstadt	4 367	2247,75	—	52,21	498,95	100,46	651,62	29,00	
27.	Oppenheim	3 736	606,50	0,61	59,57	10,76	174,82	245,76	40,50	
28.	Seligenstadt	4 911	2043,06	0,01	68,81	507,01	65,36	641,19	31,00	

in dem Maße einsetzt, wie in den großen Städten. Dieser Einwand ist indessen durchaus nicht berechtigt. Freilich Geländepreise, wie sie in der Großstadt gefordert werden, sind in den kleinen Gemeinden der Regel nach ausgeschlossen. Trotzdem sind auch hier die Geländepreise verhältnismäßig hoch, so hoch, daß auch hier das kleine Einfamilienhaus nicht mehr gebaut werden kann und man immer mehr zu der unerwünschten Errichtung 1½-stöckiger Häuser mit einer minderwertigen Mansardenwohnung übergehen muß.

Wenn man sich freilich auf den Standpunkt stellt, daß auch in kleinen Gemeinden das Einfamilienhaus keine Notwendigkeit ist, so wird man bei den Bodenpreisen, die dort zu zahlen sind, nichts finden, man kann sie im Vergleich zu den Großstadtpreisen sogar gering nennen. Indessen wird eine derartige Folgerung von denjenigen, denen wirklich das Allgemeinwohl am Herzen liegt, unbedingt abgelehnt werden.

1) Mit Schießplatz.

2) Wald in der Gemarkung Daxweiler gemeinschaftlich mit Ober-Ingelheim.

3) Wald in der Gemarkung Daxweiler gemeinschaftlich mit Nieder-Ingelheim.

Die aus einzelnen kleinen Gemeinden bekannt gewordenen Bodenpreise stellen sich für innerhalb des Bebauungsplans in Außenbezirken belegenes rohes Land:

Gonsenheim bei Mainz (6239 Einw.)	3,00—10,00 M. pro qm
Alsfeld (5001 „)	2,50— 5,00 „ „ „
Heppenheim a. B. (7046 „)	4,00— 5,00 „ „ „
Michelstadt (3630 „)	2,10— 2,50 „ „ „
Gustavsburg m. Ginsh. (3971 „)	2,50— 3,50 „ „ „
Vilbel (5192 „)	3,50— 8,00 „ „ „
Schotten (2204 „)	3,00— 4,00 „ „ „
Butzbach (4579 „)	3,00— 7,00 „ „ „
Dietesheim (2467 „)	3,00— 5,00 „ „ „
Gau-Algesheim (2894 „)	2,20— 5,00 „ „ „
Groß-Steinheim (2789 „)	4,00 „ „ „
Rüsselsheim (6099 „)	4,00— 5,00 „ „ „

Rechnet man zu diesen Preisen noch die Kosten für Straßenherstellung, so ergibt sich ein Preis für baureifes Gelände, der eine Höhe erreicht, daß das kleine Haus nicht mehr möglich ist, d. h. wenn man wirklich Häuser schaffen will, wie sie für kleinstädtische und ländliche Verhältnisse gehören, daß man also nicht nur Einfamilienhäuser errichtet mit einem kümmerlichen Höfchen, sondern daß man den Häuschen auch noch ein Gärtchen beigibt und demgemäß den Bauplatz nicht unter 250—300 qm bemißt.

Daß in kleinen Gemeinden sowohl eine stete Verteuerung des Grund und Bodens stattfindet und sich auch sonst schon Methoden reiner Bodenspekulation breitmachen, ist an vielen Beispielen beweisbar.

In bezug auf den Industriort Rüsselsheim werden z. B. folgende Durchschnittspreise genannt:

1904	15 M. pro Quadratklafter (6 ¹ / ₄ qm)
1906	18 „ „ „
1908	20 „ „ „
1910	23 „ „ „
1912	25—34 „ „ „

Im Ortsinnern schwankt der Preis sogar zwischen 60 und 100 M. für 6¹/₄ qm.

In vielen kleinen Gemeinden befinden sich die Bauplätze in den bekannten „festen Händen“ und es ist klar, daß die Preise dementsprechend ausfallen. Der Satz von Angebot und Nachfrage hat also auch hier nur noch relative Bedeutung.

b) Wesen der kommunalen Bodenpolitik.

•Unter a ist, wenigstens in bezug auf kleine Gemeinden, der Nachweis geliefert, daß dieselben nicht in der Lage sind, mit eigenem Gelände die Entwicklung der Bodenwerte irgendwie zu beeinflussen, daß sie namentlich auch nicht die Möglichkeit haben, bei Ortserweiterungen mit Eigenbesitz den privaten Interessen ein Gegengewicht gegenüberzustellen. Daß das gleiche auch bei den meisten größeren und Großstädten der Fall ist, darf als bekannt angenommen werden, obwohl hierfür ein zahlenmäßiger Beleg nicht gegeben ist.

Worauf es im Prinzip bei der kommunalen Bodenpolitik ankommt, ist unter a ebenfalls schon angedeutet worden, nämlich

1. auf rechtzeitige Gewinnung derjenigen Bodenflächen, die die Gemeinde für eignen Bedarf benötigt;
2. darüber hinaus auf Erwerbung größerer, in späterer Zeit für die Bebauung in Betracht kommender Flächen, die zur gegebenen Zeit dem allgemeinen Grundstücksmarkt zugeführt werden bz. für Wohnzwecke Verwendung finden sollen;

3. auf Erschließung und, wenn notwendig, Zusammenlegung größerer Flächen, und zwar sowohl solcher, die sich im Gemeindebesitz als auch solcher, die sich im Privatbesitz befinden, in vorausschauender Weise; Beeinflussung der Bodenpreise im Sinne möglicher Niedrighaltung derselben, Anlage von Spielplätzen, Erholungsparks usw.

Es fragt sich, wie diese Maßnahmen durchführbar sind. Die Antwort erscheint auf den ersten Blick leicht. Die Gemeinde muß eben bestrebt sein, möglichst große Flächen in ihren Besitz zu bringen, sie müßte also ähnlich verfahren, wie es jede Terrainsgesellschaft auch tut.

Bei näherer Betrachtung ergeben sich jedoch nicht geringe Schwierigkeiten. Zu diesen Geländeankäufen sind große Kapitalien nötig, die zwar im Wege der Anleihe beschafft werden können, die aber doch verzinst werden müssen. Handelt es sich um Gelände, das weiter ab von der Stadt liegt, so decken die Einnahmen aus Pachten bz. landwirtschaftlicher Nutzung des Geländes vielleicht die Ausgaben zum großen Teil. Wahrscheinlich wird das aber selten der Fall sein, das Gelände wird beim Ankauf bereits einen den landwirtschaftlichen Nutzungswert übersteigenden Kaufwert haben und dann müssen die Zinsen aus allgemeinen Mitteln aufgebracht werden, belasten also das städtische Budget. Allerdings steigt auch der Wert des Geländes, je mehr es der Bebauung entgegenreift, aber das ist immerhin ein unsicherer Faktor, und überdies soll die Stadt auch nicht gerade auf Erzielung der höchsten Preise Wert legen.

Ankäufe müssen demnach zu einer Zeit erfolgen, zu der das Gelände den Ackerwert wenigstens nicht erheblich übersteigt, und in der Tat kann eine Gemeinde, wenn sie in dieser Beziehung geschickt verfährt, große Erfolge erzielen. Zwar weiß man ja nie vorher genau, wie sich die Entwicklung der Stadt in Zukunft gestalten und nach welcher Richtung sie gehen wird, man muß dabei eben mit Wahrscheinlichkeiten rechnen, wie es der Terrainspekulant tut, aber die Stadtverwaltung ist diesem gegenüber insofern wesentlich im Vorteil, als sie die Richtung, nach der sich die Stadt ausdehnen soll, einigermaßen beeinflussen kann.

Es ist auch im allgemeinen nicht zu empfehlen, daß die Stadt Gelände, das bereits innerhalb des Bebauungsplanes oder gar inmitten bebauter Quartiere liegt, von Privaten ankauft. Die Preise werden dadurch eher erhöht als gedrückt. Wenn sie einen solchen Kauf tätigt, dann soll es nur aus zwingenden Gründen geschehen, etwa weil das Gelände zur Errichtung eines öffentlichen Gebäudes notwendig ist.

In der Hauptsache kann es sich nur um Gelände handeln, das noch in Außenbezirken liegt. Bei seinem Ankauf ist selbstverständlich größte Sorgfalt nötig, denn die durch die Stadt gesteigerte Nachfrage könnte leicht eine Erhöhung der Preise zur Folge haben. Die Stadt muß sich auch bemühen, möglichst solche Flächen in ihren Besitz zu bringen, die in der Richtung der Fortentwicklung ihrer baulichen Ausdehnung liegen, damit das Gelände nicht allzulange das städtische Budget mit Zinsen belastet. Das schließt natürlich nicht aus, daß die Stadt auch solche Flächen kauft, die weiter abliegen und noch zum landwirtschaftlichen Nutzungswerte zu haben sind. Bietet sich hierzu Gelegenheit, so sollte sie nie versäumt werden, denn hier sind Verluste ausgeschlossen.

In einem Falle sollte die Stadt besonders darauf bedacht sein, Bodenpolitik zu treiben, nämlich wenn es sich um Ausbau von Verkehrswegen handelt. Wird nach irgendeinem Außenbezirk oder einem Vorort eine Bahn geführt oder wird durch Ackerflächen eine Straße gelegt, so muß die Stadt sich bemühen, schon vorher in den Besitz eines Teils des von jenen Verbindungswegen beeinflussten Geländes zu gelangen. Aber das muß geschehen, ehe von den Pro-

jekten noch etwas verlautet, wie es überhaupt nötig ist, alle mit kommunaler Bodenpolitik zusammenhängenden Maßnahmen in möglichster Stille zu ergreifen.

Da ergibt sich nun die weitere Schwierigkeit, daß über derartige Geländeankäufe die kommunalen Körperschaften beschließen müssen. Dadurch werden natürlich die Projekte bekannt und es kann dann mit Sicherheit auf eine hohe Preissteigerung des Bodens gerechnet werden.

Es ist deshalb notwendig, daß man die ausführende Stelle, etwa die mit Durchführung bodenpolitischer Maßnahmen beauftragte Deputation, mit einer gewissen Selbständigkeit ausstattet. Dies ist z. B. in Dortmund der Fall, wo die Deputation selbständig beschließen kann

1. über den Ankauf von Grundstücken für den Grundstücksfonds, wenn der Einzelpreis höchstens 50 000 M. beträgt, im Rahmen eines Gesamtkaufpreises von jährlich höchstens 300 000 M.;
 2. über Verkäufe, wenn der Verkaufspreis höchstens 5000 M. beträgt;
 3. über Vermietung und Verpachtung, wenn der Miet- oder Pachtpreis höchstens 4000 M., die Dauer der Pacht höchstens 10 Jahre beträgt.
- In eiligen Fällen und bei Zwangsversteigerungen kann der Ankauf auch über die Grenze der Bestimmung zu 1. beschlossen werden.

Von besonderer Bedeutung ist das Handinhandarbeiten der Fondsverwaltung mit den übrigen interessierten Verwaltungsabteilungen der Stadt. Jeder hervortretende Bedarf muß frühzeitig angemeldet werden. Von dem bestehenden Bebauungsplan und allen schwebenden Fluchtlinienplänen und Änderungen muß die Verwaltung des Grundstücksfonds nicht nur vollkommene Kenntnis haben, sie muß auch in der Lage sein, an der Gestaltung dieser Pläne mitzuwirken.

Bei ihren Ankäufen muß sich die betr. Verwaltungsstelle auch darüber klar sein, welchen Zwecken die erworbenen Gelände Flächen einmal als Bau- bzw. Ansiedlungsland dienen können. Es wird oftmals in Frage kommen, dort Kleinwohnungskolonien anzulegen und Gartenvorstädte zu schaffen.

Je größer die von der Stadt angekauften Flächen sind, um so mehr wird sie ihren Einfluß sowohl hinsichtlich der Art der Stadterweiterung, als auch in bezug auf die Preisbildung ausüben können. Mit kleinem Geländebesitz ist da jedenfalls kein großer Erfolg zu erzielen.

c) Beeinflussung der inneren und äußeren Gestaltung der Gebäude.

Die Beeinflussung der Art der Stadterweiterung ist um so mehr praktisch möglich, als die Stadt in der Lage ist, bei Verkäufen sich die Genehmigung der Entwürfe vorzubehalten, damit auf städtischem Gelände wirklich schöne und geschmackvolle Bauten entstehen. Sie kann auch Vorschriften erlassen hinsichtlich der Frist, innerhalb welcher die Bebauung zu erfolgen hat, kann Grünflächen in ausreichendem Maße schaffen und überhaupt eine wechselvolle Gestaltung des Städtebildes fördern.

Die Stadt Aachen schreibt z. B. vor, daß die Grundstücke innerhalb zweier Jahre nach dem Tage des Besitzantrittes bebaut werden und daß die zu errichtenden Wohnhäuser eine architektonisch durchgebildete Fassade haben müssen. Die Fassaden ausschließlich aus Feldbrandsteinen herzustellen, ist nicht gestattet. Bei Nichterfüllung der auferlegten Bedingungen hat der Käufer unbeschadet des der Stadt vorbehaltenen Rechts, die Erfüllung der Verbindlichkeit zu verlangen, eine Vertragsstrafe von 10% des Steigpreises für jedes angefangene Jahr der Verspätung an die Stadtkasse zu zahlen. Auf dem Grundstücke dürfen

Gewerbe, die mit Belästigungen irgendwelcher Art für die Nachbarschaft verbunden sind, niemals betrieben und Gegenstände, die solche mit sich bringen, niemals gelagert werden. Im Falle eines Weiterkaufes haftet der Käufer der Stadt dafür, daß der neue Besitzer diese Bedingungen ebenfalls erfüllt.

Die Stadt Metz behält sich bei Verkäufen aus ihrem Grundbesitz vor, den Käufer drei Jahre nach Verbriefung des Kaufvertrags zu verpflichten, sofort mit der Errichtung von Wohn- oder Geschäftshäusern zu beginnen und diese binnen zweier Jahre zu vollenden. Für den Fall der Nichterfüllung dieser Verpflichtung hat die Stadt vom fünften Jahre nach der Verbriefung an das Recht, entweder eine Vertragsstrafe von 10% des Kaufpreises zu fordern oder vom Kaufvertrage zurückzutreten. In letzterem Falle sind sämtliche entstehenden Kosten von dem Käufer zu tragen. Auch hinsichtlich der architektonischen Gestaltung der Bauten behält sich die Stadt eine Einwirkung vor.

Frankfurt a. M. bedingt für sich auch das Recht der Beeinflussung der inneren Einteilung der Bauten. Zu diesem Zwecke wird zugunsten der Stadt eine Sicherungshypothek bestellt und deren Löschung erst dann bewilligt, wenn der Bau in Übereinstimmung mit den Plänen errichtet und eine entsprechende Dienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen ist.

d) Die Organisation der kommunalen Bodenpolitik.

Wir haben gesehen, daß die Überführung größerer Geländeflächen in kommunalen Besitz für die Gesamtheit von wesentlicher Bedeutung ist. Demgemäß muß die Frage aufgeworfen werden, wie die kommunale Bodenpolitik zweckmäßig organisiert werden kann. Denn gerade infolge ihrer Bedeutung muß diesem Verwaltungszweig besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden und er muß sich zu einer dauernden Einrichtung entwickeln, die der sorgfältigsten Bearbeitung bedarf. Dieselbe muß, wie in b bemerkt, einer besonderen städtischen Deputation unterstehen, die das Recht hat, selbständig Grundstücksankäufe bis zu einer gewissen im Etat festzusetzenden Summe vorzunehmen.

Diese Deputation für kommunale Bodenpolitik hätte nicht nur An- und Verkäufe von Grundstücken zu beschließen, sondern auch den vorhandenen Grundbesitz zu verwalten. Es wäre damit eine lebensfähige Einrichtung geschaffen, die einer der wichtigsten kommunalen Verwaltungszweige werden könnte. Der Grundbesitz muß zu diesem Zweck zu einem besonderen Vermögensteil vereinigt werden, der aus den übrigen städtischen Finanzen auszuscheiden ist, und dessen Einnahmen und Ausgaben für sich zu verrechnen sind. Es wird damit ein Überblick über das Grundstücksgeschäft der Gemeinde herbeigeführt und gleichzeitig dafür Sorge getragen, daß diese ganze Frage steter Bearbeitung unterliegt und ihr dauernd die nötige Aufmerksamkeit gewidmet wird. Wie man diese Einrichtung nennt, Grundstücksfonds, Stadterweiterungsfonds oder wie sonst, ist von untergeordneter Bedeutung.

Eine Anzahl von Städten sind bereits dazu übergegangen, derartige Fonds zu errichten. Denselben wird in der Regel überwiesen:

- a) der gesamte vorhandene städtische Besitz an bebauten und unbebauten Grundstücken,
- b) eine aus Anlehensmitteln zu entnehmende Summe, die zum Ankauf weiterer Grundstücke dienen soll.

Der Fonds soll sich finanziell selbst erhalten. Da dies wenigstens zu Anfang nicht immer möglich sein wird, so sind etwa notwendige Zuschüsse aus allgemeinen Mitteln zu leisten. Diese Zuschüsse sollen in der Regel nur vorlageweise gegeben werden, bei späterer finanzieller Erstarbung des Fonds sind sie zurückzuzahlen,

da den Kommunen aus diesem Grundstücksgeschäft keine Belastung, sondern eher ein Vorteil erwachsen soll.

Nachstehende Aufstellung zeigt, in welcher Weise einzelne Städte bisher bereits auf diesem Gebiete tätig gewesen sind.

Grunderwerbsfonds.

Lfd. Nr.	Gemeinde	Vermögen des Grundstücksfonds am Schlusse des Rechnungsjahres 1910/11			Bemerkungen
		in Grundstücken	in sonstigen Werten (bar, Wertpapiere usw.)	Summe	
		M.	M.	M.	
1.	Aachen	1 000 000,00	500 000,00	1 500 000,00	
2.	Barmen	7 000 000,00	375 000,00	7 375 000,00	
3.	Beckum i. W.	—	7 050,00	7 050,00	
4.	Bielefeld	6 458 346,00	289 795,00 ¹⁾	6 748 141,00	1) Restkaufgelder
5.	Breslau	32 437 271,00	778 881,00	33 216 152,00	
6.	Charlottenburg	16 638 489,00	4 949 941,00	21 588 430,00	
7.	Chemnitz	9 335 140,69	541 501,74	9 876 642,43	
8.	Cöln	58 765 331,00	2 675 332,00	61 440 663,00	
9.	Crefeld	7 482 000,00	—	7 482 000,00	
10.	Danzig	2 200 000,00	—	2 200 000,00	
11.	Darmstadt	3 839 335,00	—	3 839 335,00	
12.	Deutsch-Wilmersdorf	6 849 026,32	3 320 293,90	10 169 320,22	
13.	Düsseldorf	22 803 385,56	4 661 289,25	27 464 674,81	
14.	Elberfeld	7 500 000,00	469 000,00	7 969 000,00	
15.	Elbing	78 975,00	82 025,00	161 000,00	
16.	Erfurt	5 765 608,00	461 171,90	6 226 779,90	
17.	Essen	17 028 477,00	—	17 028 477,00	
18.	Frankfurt a. M.	104 669 771,69	8 543 722,75	113 213 494,44	
19.	Fulda	1 033 242,00	30 940,00	1 064 182,00	
20.	Gelsenkirchen	3 707 696,00 ¹⁾	80 942,00	3 788 638,00	1) Hierauf lasten 3 278 138 M. Schulden
21.	Gießen	3 303 340,00	78 173,00	3 381 513,00	
22.	Hagen i. W.	1 823 884,00	—	1 823 884,00	
23.	Haspe	—	12 428,07	12 428,07	
24.	Iserlohn	—	15 301,00	15 301,00	
25.	Königsberg i. Pr.	71 117 796,00	50 228,00 ¹⁾	71 618 024,00	1) Passiva 2 943 147 M.
26.	Mainz	6 128 658,00	227 878,00	6 356 536,00	
27.	Minden	1 203 811,00	—	1 203 811,00	
28.	Mülheim a. Ruhr	6 085 043,00	348 400,00	6 433 443,00	
29.	Offenbach	5 907 705,00	524 946,00	6 432 651,00	
30.	Osnabrück	1 360 000,00	200 000,00	1 560 000,00	
31.	Saarbrücken	8 826 001,25	483 659,83	9 309 661,08	
32.	Schöneberg	12 799 444,98	{ 5 790 996,87 ¹⁾ 4 780 000,00 }	23 370 441,85	1) Restkaufgelder
33.	Siegen	123 580,00	29 290,00	152 870,00	
34.	Sorau	—	11 282,54	11 282,54	
35.	Stettin	8 225 000,00	58 899,00	8 283 899,00	
36.	Stuttgart	—	2 102 615,00	2 102 615,00	
37.	Tilsit	8 568 270,00	220 264,34	8 788 534,34	
38.	Wermelskirchen	—	66 723,85	66 723,85	
39.	Wiesbaden	67 408 722,88	—	67 408 722,88	
40.	Worms	1 204 566,00	24 896,00	1 229 462,00	

Die den Grundstücksfonds überwiesenen Vermögen — sei es in Grundstücken oder in anderen Werten — sind zum Teil enorm. Freilich handelt es sich dabei nicht um reine Aktivvermögen, vielmehr ruhen auf den Grundstücken teilweise noch Kauf- oder Anleiheschulden, deren Zinsen die Fonds und damit auch die Grundstücke belasten.

Aber soviel läßt die Aufstellung jedenfalls erkennen, der Gedanke, daß eine auf gesunder Grundlage betriebene kommunale Bodenpolitik eine der wichtigsten

Aufgaben einer weitblickenden Stadtverwaltung ist, hat bereits stark an Boden gewonnen.

Es ist in dieser Richtung sehr viel versäumt worden und wird noch jetzt versäumt.

Im übrigen sprechen die angeführten Zahlen für sich selbst, sie bedürfen keiner weiteren Erläuterung.

e) Praktische Handhabung der kommunalen Bodenpolitik.

In Anlage VII ist eine Übersicht wiedergegeben über die von einer Anzahl Städte in den Rechnungsjahren 1909/10 und 1910/11 getätigten An- und Verkäufe von Grundstücken. Es ist von seiten der betr. Stadtverwaltungen ein dankbar anzuerkennendes Entgegenkommen, daß sie die ziemlich umfangreiche Arbeit der Beantwortung der diesbezüglich an sie gestellten Fragen haben leisten lassen. Freilich ist dies nicht von seiten aller befragten Gemeinden geschehen, vielmehr haben mehrere unter Hinweis auf die große Arbeitslast, die mit der Beantwortung verbunden ist, diese abgelehnt. Das vorliegende Material ist trotzdem noch reichlich und gewährt einen interessanten Einblick über die praktische Handhabung der Aufgabe und die finanziellen Ergebnisse.

Wie die Zusammenstellung zeigt, haben die Städte sich namentlich bemüht, Baugelände in ihre Hand zu bekommen. Die von einigen Städten getätigten Ankäufe sind von erheblichem Umfange. Es seien genannt:

		Kaufpreis	nicht angegeben
Barmen	313 426 qm		
Bielefeld	25 153 „	„	231 411 M.
Breslau	91 546 „	„	845 041 „
Buer i. W.	166 775 „	„	458 470 „
Cottbus	192 309 „	„	245 542 „
Wilmersdorf	134 982 „	„	5 097 316 „
Dortmund	43 897 „	„	1 689 523 „
Gelsenkirchen	75 572 „	„	991 364 „
Gießen	34 823 „	„	715 211 „
Heilbronn	240 000 „	„	670 158 „
Königsberg i. Pr.	20 670 „	„	161 787 „
	1 029 849 „	„	nicht angegeben
Offenbach a. M.	53 407 „	„	635 593 M.
Potsdam	360 292 „	„	1 300 895 „
Schöneberg	196 431 „	„	5 118 515 „
Tilsit	259 513 „	„	257 770 „
Ulm	199 400 „	„	869 244 „

Auch große Waldankäufe haben stattgefunden, Dortmund hat dafür nahezu 2,4 Mill. M. aufgewendet. Allerdings kostet das Quadratmeter Waldfläche hier mehr als 2 M., ein außergewöhnlich hoher Preis für Wald, der wohl nur infolge besonderer Umstände gezahlt werden konnte. Königsberg bezahlte nur etwa 7,5 Pf. pro Quadratmeter, in Mannheim stellte sich der Preis auf etwa 30 Pf., in Schöneberg auf 9 Pf., in Wermelskirchen auf 11, in Wiesbaden auf 40 Pf., während Saarbrücken etwa 1,25 M. pro Quadratmeter bezahlt hat. Es darf angenommen werden, daß diese Waldankäufe in der Regel zur Erhaltung des Waldbestandes in der Umgebung der Städte gemacht worden sind, und nicht, um sie baulich auszunutzen.

Die Ankäufe von Wiesen und Äckern dürften fast stets in der Voraussetzung getätigt worden sein, daß sie später einmal zu Stadterweiterungszwecken dienen sollen. Gerade in diesen Ankäufen liegt deshalb die Grundlage einer richtig gehandhabten Bodenpolitik. Übrigens zeigt die Aufstellung, daß die Städte zum Teil für dieses Gelände bereits Preise zahlen mußten, die den landwirtschaftlichen Nutzungswert erheblich übersteigen. Bielefeld bezahlte für die

an sich erhebliche Fläche derartigen Geländes rund 2,90 M. pro Quadratmeter, Breslau 2,78 M., Cassel sogar nahezu 6 M., Mannheim 2,34 M., Saarbrücken 4,22 M. und Wiesbaden 9 M. Allerdings ist bei dieser Bewertung Rücksicht zu nehmen auf die Lage des Geländes im Stadterweiterungsgebiet und es erscheint ohne weiteres klar, daß die zum Teil hohen Preise nur für solche Flächen gezahlt wurden, an die die bebauten Stadtteile schon nahe herangerückt sind und deren Anschließung mithin nur noch eine Frage der Zeit ist.

Derartige Flächen könnten mit gutem Recht bereits als Bauland bezeichnet werden, wie es denn auch — was schon weiter oben erwähnt wurde — eine zweifelsfreie Kennzeichnung dieses Begriffes nicht gibt. Zwar könnte man diesen dahin festlegen, daß Bauland dasjenige Gelände ist, für das bereits genehmigte Fluchtlinienpläne vorliegen, indessen ist auch diese Begriffsbestimmung nicht befriedigend, weil es nicht selten vorkommt, daß anderes noch außerhalb der Bebauungspläne liegendes Gelände aus besonderen Gründen und für besondere Zwecke viel besser zum Überbauen geeignet sein kann, als jenes, und daß deshalb auch die Preise schon vollständig den Charakter von Baulandpreisen angenommen haben können.

Einige Städte haben Flächen, die als Wiesen und Äcker bezeichnet werden, zu recht mäßigen Preisen in ihren Besitz bringen können. Aachen bezahlte noch etwa 1,30 M., Erfurt für einen sehr bedeutenden Komplex 1,57 M., Mülheim a. Ruhr, das ebenfalls eine große Fläche in seinen Besitz brachte, 1,33 M., Worms etwa 1 M., Cottbus 72 Pf., Danzig 43 Pf., Elbing 40 Pf., Freiburg i. Br. 1 M., Halle a. S. 40 Pf., Iserlohn 40 Pf., Königsberg i. Pr. 36 Pf., Soest 36 Pf., Ulm 25 Pf.

Die zu diesen Preisen erworbenen Flächen werden — soweit sie sich überhaupt zur Bebauung eignen — die Städte in den Stand setzen, zur gegebenen Zeit auf die weitere Ausdehnung der Stadt und auf die Gestaltung der Baulandpreise bestimmenden Einfluß auszuüben, und damit zum Kern- und Zielpunkt der kommunalen Bodenpolitik zu gelangen. Mag das nun früher oder später geschehen, es kann mit einiger Sicherheit vorausgesagt werden, daß die Vorteile dieses Vorgehens sich dann zeigen werden. Wenn auch voraussichtlich das Wachstum der Städte in Zukunft in ein ruhigeres Tempo kommt, so ist doch schon im Hinblick auf die noch immer starke natürliche Bevölkerungszunahme nicht daran zu zweifeln, daß die Mehrzahl der Städte genötigt sein wird, auch fernerhin Stadterweiterungen vorzunehmen.

So gut wie der von früher her überkommene Grundbesitz einer Anzahl Gemeinden für diese eine große Wohltat darstellt, so werden auch von den in der Gegenwart getätigten Geländekäufen der Gemeinden künftige Geschlechter den Vorteil haben.

Die gesamten Umsätze für Geländean- und -verkäufe erreichten in den beiden Jahren 1909/10 und 1910/11 bei folgenden Städten eine bedeutende Höhe, nämlich:

	Ausgabe	Einnahme
Aachen	635 036 M.	1 021 458 M.
Bielefeld	813 224 „	203 956 „
Breslau	4 082 906 „	325 123 „
Cassel	574 659 „	1 347 449 „
Charlottenburg	6 591 357 „	—
Cottbus	857 751 „	108 872 „
Crefeld	3 895 097 „	502 046 „
Danzig	2 073 389 „	540 522 „
Deutsch-Wilmersdorf	5 628 952 „	—
Dortmund	4 066 441 „	518 402 „
Dresden	1 441 826 „	1 443 684 „
Düsseldorf	7 347 942 „	5 584 121 „

	Ausgabe	Einnahme
Elberfeld	1 345 943 M.	166 363 M.
Erfurt	7 113 201 „	457 153 „
Essen (Ruhr)	6 429 773 „	4 103 047 „
Frankfurt a. M.	20 358 059 „	9 986 199 „
Gelsenkirchen	1 452 472 „	452 620 „
Gießen	969 429 „	359 287 „
Glogau	42 090 „	454 341 „
Halle a. S.	1 178 996 „	586 688 „
Hamburg	nicht angegeben	22 163 071 „
Heilbronn	753 704 M.	130 659 „
Kiel	1 136 513 „	2 342 021 „
Königsberg i. Pr.	2 472 790 „	482 470 „
Mainz	546 229 „	144 957 „
Mannheim	1 713 505 „	3 233 933 „
Mülheim (Ruhr)	3 110 826 „	275 800 „
Offenbach	975 840 „	241 151 „
Potsdam	1 348 465 „	348 440 „
Saarbrücken	2 469 385 „	564 000 „
Schöneberg	5 178 552 „	130 042 „
Sorau	1 176 174 „	297 552 „
Straßburg i. E.	1 672 270 „	931 170 „
Ulm	891 293 „	676 293 „
Wiesbaden	4 412 091 „	1 338 923 „

Diese Zahlen zeigen, daß eine Reihe von Städten bedeutende finanzielle Aufwendungen im Interesse einer Vermehrung ihres Grundbesitzes machen.

Die oben beigeetzten Einnahmesummen aus Geländeverkäufen können mit den Ausgabesummen natürlich nicht in Vergleich gesetzt werden, weil es sich um grundlegende Faktoren ganz verschiedener Art handelt.

Die unter a und b der Anlage VII aufgeführten Endsummen sind aus dem gleichen Grunde ebenfalls nicht vergleichbar, in ihren Einzelheiten zeigen sie aber manches interessante Moment.

Aachen kaufte Baugelände mit zum Teil aufstehenden Gebäuden zu 3,88 M. pro Quadratmeter und erhielt bei Verkäufen von Bauland 16,70 M.

Bielefeld zahlte bei seinen Ankäufen von Bauland einen Preis von 9,20 M. pro Quadratmeter und erzielte beim Verkauf von 2803 qm einen solchen von 20,50 M. Selbstverständlich handelt es sich dabei um ganz verschiedene Lage der Grundstücke, aber sicherlich hat die Stadt seinerzeit beim Ankauf des letzteren Grundstücks einen erheblich geringeren Preis gezahlt. Danzig erzielte beim Verkauf von Bauland eine Summe, die die Ankaufssumme einer nahezu viermal so großen Fläche, auf der teilweise noch Gebäude standen, noch erheblich überstieg. Hagen kaufte Bauland zu 2,40 M. pro Quadratmeter und erhielt für verkauftes Baugelände 14,40 M., Minden erzielte bei Verkäufen doppelt so hohe Preise, als für Ankäufe anzulegen waren, ähnlich lagen die Verhältnisse in Ulm.

Um sehr erhebliche Bodenpreise handelt es sich in Cassel, wo die Stadt Ankäufe von Bauland zu 20,10 M. pro Quadratmeter und Verkäufe zu genau dem doppelten Preis (40,20 M.) tätigte. Cottbus kaufte 19,2 ha Baugelände zu 1,30 M. pro Quadratmeter und erhielt beim Verkauf von 0,57 ha einen Einheitspreis von 12,20 M.

Umgekehrt liegen die Verhältnisse in Dresden, wo Flächen zu Preisen verkauft wurden, die beinahe um die Hälfte niedriger waren als die Preise, die beim Ankauf von anderem Gelände in demselben Zeitabschnitt gezahlt wurden. Das Verhältnis stellt sich auf 41 M. zu 22,20 M. Selbstverständlich ist daraus nicht zu schließen, daß Dresden bei seiner Grundstückspolitik etwa schlechte Geschäfte gemacht hätte. Es kann sehr wohl sein, daß die verkauften Flächen

seinerzeit zu einem so niederen Preise in den Besitz der Stadt übergegangen sind, daß ein mehr oder weniger großer Gewinn entstanden ist.

Wiesbaden bezahlte für größere Flächen Bauland pro Quadratmeter den außerordentlich hohen Preis von 104,40 M. und erzielte bei Verkäufen solchen Geländes 62 M. pro Quadratmeter.

Große Verkäufe städtischen Grund und Bodens haben in der angegebenen Zeit mehrfach stattgefunden. Es handelt sich dabei um Bauland, Wald und Ackerland. Dasselbe ist nicht nur für Wohnzwecke verwendet worden, vielmehr wurden in Kiel große städtische Flächen für die Verbreiterung des Kaiser-Wilhelm-Kanals verwendet, während in Gelsenkirchen, Mannheim und Straßburg bedeutende Komplexe zu industriellen und zu Hafenanlagen bereitgestellt wurden.

Von nachbezeichneten Städten wurden die angegebenen Flächen Bauland verkauft zu den ebenfalls mitgeteilten Summen für das ganze Gelände. Dabei ist zu bemerken, daß im einzelnen auch hier die Preise wesentlich voneinander abweichen können.

		Verkaufspreis	
Aachen	29 731 qm	497 250 M.	
Breslau	20 506 „	259 701 „	„
Danzig	14 102 „	157 183 „	„
Erfurt	19 424 „	372 179 „	„
Freiburg i. Br.	5 061 „	190 054 „	„
Fulda	12 819 „	56 095 „	„
Gelsenkirchen	19 392 „	285 363 „	„
Gießen	19 087 „	349 631 „	„
Glogau	25 024 „	454 341 „	„
Halle a. S.	34 079 „	586 688 „	„
Hamburg	100 102 „	22 163 071 „	„
Heilbronn	18 729 „	130 659 „	„
Kiel	19 828 „	552 404 „	„
Königsberg i. Pr.	34 939 „	420 470 „	„
Minden	18 359 „	120 470 „	„
Mülheim (Ruhr)	23 212 „	270 200 „	„
Offenbach	7 327 „	234 765 „	„
Potsdam	19 770 „	347 870 „	„
Saarbrücken	33 000 „	564 000 „	„
Tilsit	17 863 „	89 274 „	„
Ulm	69 263 „	582 788 „	„
Worms	104 813 „	150 811 „	„

Die von den Städten erzielten Verkaufspreise sind also erheblich, und man kann gleichzeitig hinzufügen, daß das für den Kleinwohnungsbau kein günstiges Moment ist. Immerhin besteht ein Vorteil darin, daß ein etwaiger Gewinn aus diesen Preisen eben der Gesamtheit zugute kommt und nicht einzelnen Personen.

Einige Städte schreiben vor, daß von den verkauften Grundstücken Teile nicht abgetrennt werden dürfen, womit der Spekulation vorgebeugt werden soll.

In einzelnen Fällen haben sich Städte das Wiederkaufsrecht an den veräußerten Grundstücken vorbehalten.

Es kommt auch mehrfach der Fall vor, daß eine Stadt Gelände zu einem unter dem marktgängigen bleibenden Preise an gemeinnützige Baugenossenschaften abgibt. Stettin hat ein rund 28 500 qm großes Gelände an die Allgemeine Baugenossenschaft daselbst verkauft, die es zum Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern verwertet. Der derzeitigen Lage des Wohnungsmarktes entsprechend werden 3-, 4- und 5-Zimmerwohnungen für Familien mit mittlerem Einkommen gebaut.

Der Verkauf des städtischen Baugeländes ist in der Regel in der Weise erfolgt, daß dasselbe von der Stadt zunächst parzelliert und dann an Baulustige

vergeben wurde. Nicht reguliertes Gelände wurde sehr selten verkauft. Darin liegt für die Reflektanten — seien es nun Bauunternehmer oder sonstige Personen, die sich selbst ein Haus bauen wollen — ein großer Vorteil. Sie haben nur mit einem Verkäufer zu tun und bekommen gleich ein passendes Grundstück, auch können sie in der Regel damit rechnen, daß bei Normierung des Kaufpreises nicht überfordert wird.

In diesem Verfahren liegt ganz offensichtlich eine starke Förderung der Bautätigkeit. Nicht nur Personen, die einen Bauplatz für ein eignes Haus erwerben wollen, machen sich gern dieses Vorgehen der Städte zunutze, sondern auch Bauunternehmer, die in allen befragten Städten zahlreich als Käufer dieser städtischen Parzellen aufgetreten sind. Es ist das wieder ein Beweis dafür, daß das Baugewerbe in erster Linie Interesse daran hat, daß ihm baureifes Gelände in einer zum Bebauen auch geeigneten Aufmachung zugänglich gemacht wird, und daß demgegenüber das Interesse an der privaten Bodenspekulation, d. h. an dem Versuche, aus Gelände, das zwar für Bauzwecke in Betracht kommt, aber noch nicht aufgeteilt ist, durch Ankauf und spätere Verwertung einen Gewinn zu erzielen, weit zurücktritt. Das Baugewerbe sollte deshalb das Vorgehen der Städte begünstigen und selbst fördern, nicht aber — wie das jetzt häufig geschieht — sich mit den Grundstücksbesitzern bz. Spekulanten identifizieren. Es hemmt damit die eigne Entwicklung.

Mehrere Städte weisen ausdrücklich darauf hin, daß die Bebauung von parzellierten Blöcken städtischen Besitzes schneller von statten ging, als diejenige von in privatem Besitz befindlichen Flächen.

So bemerkt u. a. Potsdam, daß von der Stadt mehrfach für den Ausbau neuer Verkehrslinien größere Grundstückskomplexe erworben wurden. An den Straßen sind die Baustellen unter Belastung mit Baubedingungen in einigen Jahren mit günstigem wirtschaftlichen Erfolge verkauft.

In Stettin wurde von dem aus Mitteln des Grunderwerbsfonds angekauften Gelände unverzüglich ein im Stadtbezirk belegener Teil durch Fluchtlinienpläne, Herstellung von Straßen, Gas- und Wasserleitung erschlossen. Bis zum 1. Januar 1912 waren bereits 25 Baustellen an bessersituierte Privatpersonen verkauft. Die Bebauung von 22 dieser Stellen ist bereits vollendet, bei den übrigen 3 ist sie in Angriff genommen. Straßburg erwarb 1875 vom Reiche rund 176,60 ha ehemaliges Festungsgelände zum Preise von 17 Mill. M. (etwa 9,60 M. pro Quadratmeter). Diese zum weitaus größten Teil in die sogenannte Neustadt fallenden Flächen sind im Laufe des Jahres durch Straßen aufgeschlossen und überbaut worden. Ferner hat die Stadt 1906 weiteres militärisches Gelände in Größe von 13,1985 ha (einschl. 5,1645 ha Straßengelände) zum Preise von 3,8 Mill. M. erworben, das zurzeit aufgeschlossen wird. Sorau hat auf dem zur früheren Domäne Sorau gehörigen Niederwerk Straßenzüge ausgebaut, an denen bis Mitte Juni 1912 bereits 64 Wohngebäude in offener Bauweise errichtet wurden. In Barmen wurden, um dem Mangel an geeignetem Baugelände für Industrials auch für Privatzwecke abzuwehren, von der Stadt größere Geländeflächen in verschiedenen Stadtteilen erworben. Die größte dieser Flächen, im Norden der Stadt gelegen, ist durch Anlage einer elektrischen Kleinbahn mit Güter- und Personenverkehr der Bebauung erschlossen. Es haben sich dort inzwischen bedeutende industrielle Werke angesiedelt, auch sind Privathäuser in größerer Zahl errichtet worden.

Daß auch kleinere Gemeinden in ähnlicher Weise verfahren, zeigen die Beispiele in Hessen, wo eine ganze Anzahl Landgemeinden sich insofern fördernd betätigen, als sie größere Grundstückskomplexe zusammenkaufen, Parzellen durch Herstellung der Straße und Anlage der Versorgungsleitungen baureif

machen und alsdann weiter verkaufen. Besonders bemerkenswert ist das Verfahren der kleinen Landgemeinde Hainstadt (2279 Einwohner) im Kreise Offenbach. Dieselbe hat dreimal größere Flächen Baugelände erworben und die fertig parzellierten Bauplätze zum Selbstkostenpreise an die Bauenden abgegeben. Der Ankaufspreis des Geländes war

beim erstenmal	40 Pf.	pro	Quadratmeter
beim zweitenmal	50 „	„	„
beim drittenmal	80 „	„	„

Der Verkaufspreis stellte sich

beim erstenmal auf	75 Pf.	pro	Quadratmeter
beim zweitenmal auf	90 „	„	„
beim drittenmal auf	155 „	„	„

Bei den Selbstkosten kamen mit in Anrechnung kleine Straßendurchbrüche, Vergütung von Obstbäumen, Messungs- und Meßbriefkosten, sowie Zinsverlust für aufgewendetes Kapital. Das Straßengelände nahm die Gemeinde um 32 Pf. pro Quadratmeter sogleich in Besitz und Anrechnung.

Die auf diese Weise entstandenen neuen Ortsteile sind an Flächengehalt größer als das alte Ortsterrain.

Sämtliche Plätze wurden freihändig vergeben, jedoch niemals mehr als ein Bauplatz an einen Gesuchsteller.

Es ist in diesem Zusammenhange noch zu untersuchen, ob die Städte sich vor dem Ausbau von Verkehrslinien Teile von dem an diese anschließenden Gelände gesichert haben.

Gerade in dieser Beziehung erscheint ein Vorgehen der Städte notwendig, nicht so sehr wegen etwaiger Niederhaltung der Bodenpreise, sondern um den Wertzuwachs der Grundstücke, der durch die auf Kosten der Gesamtheit hergestellte Verkehrsverbindung geschaffen wird, eben dieser Gesamtheit zu erhalten.

Die Stadt Aachen hat in den letzten Jahren die Erweiterung des Stadtgebietes nach dem Stadtwalde zu in die Wege geleitet. Vorher sind größere Flächen angekauft worden, die zum Teil dem Aufbau der neu entstehenden Wohnviertel dienen. Auch Frankfurt a. M. hat da, wo neue Verkehrslinien geplant waren, sich nach Möglichkeit bemüht, Gelände zu kaufen. Essen hat in den mehr außerhalb liegenden Stadtteilen, die mit dem Zentrum durch Straßenbahnen verbunden sind, vor Jahren mehrere Bauernhöfe erworben, die zum Teil jetzt schon vollständige Wohnviertel bilden. Mannheim kaufte längs der projektierten Bahnlinie nach Schriesheim im Stadtteil Freudenheim etwa 30 Grundstücke mit zusammen rund 60 000 qm Fläche. Mülheim a. Ruhr hat einen Teil seines vorher erworbenen Geländes durch Straßenzüge als Bauland hergerichtet, und zwar aus Anlaß der Errichtung der Kasernengebäude. Einzelne Straßenzüge sind schon bebaut. In Metz entfielen die Hauptstraßenbauten der letzten Jahre auf das der Stadt gehörige Stadterweiterungsgebiet, wo ein neuer Stadtteil von etwa 30 ha Ausdehnung entstand. Auch in Tilsit ist mit gutem Erfolge in ähnlicher Weise verfahren worden.

In Schöneberg wurden neue Verkehrslinien in schon zum größten Teil ausgebauten Stadtteilen eingerichtet. Die unbebauten Teile befanden sich aber im Besitz von Terraingesellschaften.

f) Verwertung des städtischen Bodenbesitzes.

Es ist noch die Frage zu erörtern, in welcher Weise die Städte ihren Geländebesitz verwerten sollen, wenn und soweit er von der Stadterweiterung erreicht wird.

Hier erschließen sich den Städten eine ganze Reihe von Möglichkeiten. Sie können hier dem Bedürfnisse in weitestgehendem Maße entgegenkommen.

Es steht ihnen frei, das Gelände mit Wieder- oder Rückkaufsrecht zu veräußern, sie können es in Erbbaurecht vergeben oder sie können es auch ohne Vorbehalt verkaufen. Die Gemeinde muß hier kaufmännische, wirtschaftliche und soziale Gesichtspunkte miteinander zu vereinigen suchen, sie muß rechnen, wie es jeder Privatmann auch tut. Sie muß vor allen Dingen danach streben, daß der Gemeinde aus diesen bodenpolitischen Maßnahmen keine finanziellen Verluste erwachsen, die der Gesamtheit der Steuerzahler zur Last fallen würden. Freilich darf sie andererseits auch nicht gar zu ängstlich in dieser Beziehung sein. Wie schon weiter oben bemerkt, kann es allerdings vorkommen, daß zunächst Zinsverluste entstehen. Das läßt sich nicht vermeiden, namentlich nicht im Anfang der Tätigkeit, doch werden die Verluste bei dem später bei weiterer Ausdehnung der Stadt ja sicher zu erwartenden Steigen der Bodenpreise wieder wett gemacht werden können.

Indessen darf eine Stadtverwaltung bei Verwertung ihres Grundbesitzes sich nicht ausschließlich von finanziellen Gesichtspunkten leiten lassen. Sie muß auch unter Umständen mit diesem Besitze Unternehmungen unterstützen, die dem Gemeinwohl dienen, z. B. gemeinnützige Bauvereine, den Kleingartenbau usw. Es kann sich auch darum handeln, Gelände für Durchbrüche usw. zu erwerben, sei es, um die hygienischen Verhältnisse der betr. Stadtviertel zu verbessern oder um den Bedürfnissen des Verkehrs Rechnung zu tragen. Immerhin muß doch darauf gesehen werden, nach Möglichkeit finanzielle Opfer der Stadt zu vermeiden.

Hier kommen im übrigen noch zwei Fragen von grundsätzlicher Bedeutung in Betracht, nämlich:

1. Soll die Stadt aus ihrem Grundbesitz Flächen vorbehaltlos veräußern und
2. soll die Gemeinde zu den marktgängigen oder zu welchen Preisen sonst verkaufen?

Namentlich die Bodenreformer und bis zu einem gewissen Grade auch die Verfechter der Gartenstadtidee stellen sich auf den Standpunkt, daß die Gemeinde, ebenso der Staat, von dem in ihrem Besitz befindlichen Gelände nichts zum freien Eigentum in Privathände übergehen lassen sollen. Die Gesamtheit, also Staat und Gemeinden, sollten dauernd Nutznießer der Grundrente bleiben.

Theoretisch ist dieser Gedanke durchaus einleuchtend; denn zweifellos würde die Gesamtheit erheblichen Nutzen haben, wenn die Grundrente im Besitz der Allgemeinheit bliebe. Aber in der Praxis dürfte er kaum durchführbar sein.

Man stelle sich zunächst einmal vor, wie sich die Verhältnisse entwickeln, wenn der Grund und Boden sich ausschließlich im Besitze von Staat oder Gemeinde befände, eine Forderung, die allerdings nicht bodenreformerisch ist, die aber bei dem Wunsche, daß die Gemeinde möglichst große Flächen ihrer Gemarkung in ihren Besitz bringen und dauernd behalten soll, ihrer Erfüllung nahegebracht werden könnte.

Alsdann müßten also Staat und Gemeinden allein die Abgaben festsetzen, die für Benutzung des Grund und Bodens zum Wohnen oder zu gewerblichen und sonstigen Zwecken zu zahlen wären. Es würde also ein steter Kampf zwischen der Bevölkerung, die natürlich möglichst wenig zahlen wollte, und Stadt- bzw. Staatsverwaltung toben, namentlich wenn letztere den Bodenzins so bemessen wollen, daß noch ein Überschuß — eben die eigentliche Bodenrente — bleibt. Schließlich würde es doch dahin kommen, daß Stadt und Staat sich mit dem eigentlichen Bodenzins, d. i. die Verzinsung des einfachen Boden- (Ankaufs-)

wertes, begnügen müßten; denn die privaten Interessen würden sich zweifellos mit Hilfe der Parlamente nach dieser Richtung hin durchsetzen, wenn auch noch gewisse, durch die Lage der Grundstücke beeinflusste Unterschiede bestehen blieben. Nun könnte man freilich sagen, dieses Ergebnis bedeute auch einen Vorteil, nämlich insofern, als dadurch der Aufwand für die Benutzung des Grund und Bodens — also die Bodenkosten — mäßige bleiben und dies der Einwohnerschaft zugute komme. Hier zeigen sich aber schon Unsicherheiten, und zwar insofern, als der Pächter des Grund und Bodens in der Lage ist, das auf letzteren errichtete Bauwerk so auszunutzen, wie es die gegebenen Verhältnisse ermöglichen. Der Gewerbetreibende könnte zwar — theoretisch — die Preise für seine Waren unter Berücksichtigung der geringeren Unkosten berechnen. Während er also jetzt die mit Ladenmiete oder Verzinsung eines vielleicht wertvollen Grundstücks nebst Gebäude entstehenden Unkosten bei der Kalkulation seiner Verkaufspreise mit berücksichtigen muß, könnte die Kalkulation in Rücksicht auf den an die Stadt zu zahlenden niederen Bodenzins auch entsprechend niedriger ausfallen. Dasselbe gilt für die Wohngebäude, in denen — immer theoretisch — die Mieten ebenfalls geringer sein könnten, wenn nur der Bodenzins zu zahlen wäre, als wenn die Bodenrente, die bei den heutigen Bodenpreisen ja wesentlich höher ist als der Bodenzins, aufzubringen wäre.

Aber nun entsteht die Frage: Würde tatsächlich eine solche Rechnungsweise Platz greifen, damit auch wirklich die Allgemeinheit den Vorteil hätte? Die Frage ist zweifellos zu verneinen. Bei der Festsetzung des Preises sowohl von Waren als auch von Wohnungen kommen neben den Selbstkosten noch eine Reihe anderer Momente in Betracht, wie Konjunktur, Größe des Vorrats, Gebrauchswert usw., denen gegenüber die Selbstkosten mehr oder weniger in den Hintergrund treten und die den Ausschlag dafür geben, ob der reine Verdienst größer oder geringer ist. Das Moment des billigen Bodenzinses würde hierbei bald völlig verwischt sein und die Folge wäre, daß den Vorteil aus letzterem nicht die Gesamtheit hätte, sondern daß derselbe — wenigstens zum weitaus größten Teile — nur denjenigen zugute käme, die den Grund und Boden bebaut haben.

Man könnte freilich noch einwenden, daß den letzteren Personen ja gewisse Vorschriften über die Höhe der Mieten und der Verkaufspreise gemacht werden könnten. Das letztere wäre nur mit größter Mühe oder überhaupt nicht möglich, bei Festsetzung der Mieten ließe es sich schon eher durchführen, aber die Kontrolle, ob die Vorschriften auch gehalten werden, erscheint kaum durchführbar, auch würde damit die jetzt schon im Wohnungsbau versagende Privatinitiative wohl noch mehr gelähmt werden.

Der Gedanke, den gesamten Grund und Boden dauernd in öffentlicher Verwaltung zu behalten, ist mithin abzulehnen. Es ist aber auch nicht ausführbar, daß eine Gemeinde oder auch der Staat unbedingt an dem Grundsatz festhält, daß das bereits in ihrem Besitz befindliche Gelände dauernd ihr Eigentum bleibt. Sollte dieser Grundsatz durchgeführt werden, so käme für den Wohnungsbau nur die Verwendung des Geländes in der Form des gebundenen Besitzes, also im Wiederkaufs- oder Erbbaurecht in Betracht. Wenn es sich um kleinere Flächen handelt, so mag eine solche Verwendung angebracht sein, sind Staat oder Gemeinden aber Besitzer größerer Flächen, die bebaut werden sollen, so muß anders verfahren werden. Es ist jedenfalls unter deutschen Verhältnissen und Anschauungen nicht möglich, Wohnhäuser in überwiegendem Maße unter Belastung mit jenen Rechten zu bauen, ganz abgesehen davon, daß die daraus der Gemeinde oder dem Staat erwachsende Verwaltungsarbeit bedeutend wäre, auch der Fall eintreten könnte, daß beide mit der Zeit zu einem umfang-

reichen Hausbesitz gelangen würden, dessen Verwaltung für eine öffentliche Körperschaft viel schwieriger ist als für einen Privatmann.

Wenn es also auch durchaus notwendig und wünschenswert ist, daß ein gewisser Teil des im Allgemeinbesitz befindlichen Geländes für rein soziale Zwecke, wie sie die Vergebung in Erbbau- und Wiederkaufsrecht oder die anderweite Überlassung an gemeinnützige Bauvereine darstellen, vorbehalten bleibt, und daß die Städte außerdem unter allen Umständen soviel Gelände im Besitz behalten, um ihren eigenen Bedarf ausreichend befriedigen zu können, so muß doch, sofern es sich um größeren Grundbesitz handelt, auch der freie Verkauf ins Auge gefaßt werden. Es ist dabei durchaus nach kaufmännischen Gesichtspunkten zu verfahren. Ein solcher Verkauf setzt die Gemeinde erst in den Stand, Bodenpolitik in intensiverem Maße zu treiben. Die bei Verkäufen baureifen Geländes gelösten Summen können wieder Verwendung finden zu neuen Ankäufen.

Was die zweite Frage anbelangt, so ist auch hier der Gesichtspunkt in den Vordergrund zu stellen, daß die Gemeinde und ebenso der Staat bei ihrer Bodenpolitik geschäftsmäßig verfahren müssen. Die Preisbemessung hat sich nach dem allgemeinen Grundstücksmarkt zu richten und die marktgängigen Preise müssen auch die öffentlichen Körperschaften fordern. Der Versuch des künstlichen Niederhaltens der Bodenpreise durch ein billiges Angebot würde scheitern. Zwar wäre es denkbar, daß die Bodenpreise auf einem niedrigeren Niveau gehalten werden, wenn Gelände aus öffentlicher Hand in größeren Mengen zu niedrigen Preisen angeboten wird, und es ist durchaus erwünscht, daß auf diese Weise versucht wird, der ungesunden Bodenspekulation ein Paroli zu bieten. Immerhin müssen die Preise aber so bemessen sein, daß sie dem ungefähren Tageswert des Geländes unter Berücksichtigung aller Verhältnisse entsprechen. Es muß dies ganz nach Lage des Einzelfalles beurteilt werden, allgemein gültige Normen lassen sich in dieser Beziehung nicht aufstellen. Es kann einerseits nicht Sache der öffentlichen Hand sein, die Preise in die Höhe zu treiben nach Art der Bodenspekulanten, andererseits wäre es zwecklos, die Preise so zu normieren, daß damit dem Käufer ein indirektes Geschenk gemacht würde. Für die Normierung der Mietpreise würde dadurch nichts gewonnen werden. Denn es kann mit Sicherheit darauf gerechnet werden, daß der Käufer ohne Rücksicht auf die Billigkeit des ihm überlassenen Grundstücks aus demselben den höchstmöglichen Nutzen zu ziehen suchen würde.

Selbst in dem Falle, wo es dem Staate oder einer Gemeinde gelungen ist, Gelände zu billigem Preise zu erwerben, ist es deshalb durchaus berechtigt, wenn beide unter Berücksichtigung der Lage des Grundstücksmarktes Preise fordern, die dem Gegenwartswerte entsprechen. Es bleibt dann der finanzielle Vorteil ja der Allgemeinheit erhalten und die Bodenpolitik zeitigt also dann ebenfalls für die Gesamtheit wesentliche Vorteile.

Es sei jedoch eingeschaltet, daß sich die soeben dargelegten Grundsätze nur auf Bodenflächen beziehen, die als Bauland anzusehen sind, deren Grundrente also durch die Einbeziehung in die Stadterweiterung eine Umwandlung erfährt.

Anders verhält es sich mit sonstigen Flächen, namentlich mit Wald und Wiesen. Ein vorhandenes Waldgebiet soll möglichst dauernd im öffentlichen Besitz bleiben, damit dasselbe einerseits nach guten forstwirtschaftlichen Grundsätzen verwaltet wird, außerdem aber auch der Bevölkerung frei zugänglich bleibt. Es ist sogar sehr erwünscht, daß die Städte bemüht bleiben, den vorhandenen Waldbestand, soweit er sich nicht in ihrem oder im Besitze des Staates befindet, möglichst in ihr Eigentum zu bringen. Hier liegt ein durchaus öffent-

liches Interesse vor. Die Bevölkerung — insbesondere die dicht zusammengedrängte städtische Einwohnerschaft — muß die Möglichkeit haben, sich in Wald und Flur frei ergehen zu können, ohne daß sie dazu der Erlaubnis eines Privatmannes bedarf. Gründe hierfür anzugeben, erscheint nicht erforderlich, denn es handelt sich hier um ein dringendes, jedermann bekanntes Bedürfnis.

Es ist in diesem Zusammenhange freilich daran zu erinnern, daß der Fiskus in jenem Punkte nicht immer das Allgemeininteresse berücksichtigt. Bekanntlich sollen sowohl in Berlin als auch in einigen anderen Großstädten große Waldflächen dem freien Verkehr entzogen und wohl gar privaten Interessenten überlassen werden. Wenn auch anscheinend dabei dem Fiskus erhebliche finanzielle Vorteile winken, so wird dadurch der Bevölkerung in gesundheitlicher und sozialer Beziehung erheblicher Schaden zugefügt, der jene Vorteile bei weitem aufwiegt. Größere Waldgebiete sollten Privatpersonen nicht ausgeliefert werden, auch dann nicht, wenn sie sich verpflichten, den Wald zur Benutzung durch das Publikum freizugeben. Denn letzteres wird dann immer nur in beschränktem Umfange geschehen und es ist allgemein bekannt, daß die Bevölkerung gegen die Benutzung von Privatbesitz zwecks Erholung eine — an sich durchaus begründete — Abneigung hat.

Ergeben sich bei Verkäufen Gewinne, so empfiehlt es sich sehr, diese mindestens zum Teile einem Ausgleichsfonds zuzuführen, aus dem die Zinseinbußen bei neuen Ankäufen gedeckt werden können.

Die Scheu vor möglichen Verlusten ist es auch, die viele Städte abhält, Bodenpolitik in dem hier verstandenen Sinne zu treiben. Man will die Gegenwart nicht zugunsten der Zukunft mit Ausgaben belasten, die sich erst später wieder hereinbringen lassen. Bei der schlechten finanziellen Lage mancher Städte ist eine solche Vorsicht zwar verständlich, aber sie kann auch zu weit getrieben werden.

Allerdings haben manche Städte bisher nicht unerhebliche Zuschüsse aus allgemeinen Mitteln zu den von ihnen errichteten Grundstücksfonds geleistet. Die Zuschüsse betragen z. B. in Barmen:

1909/10	137 341,58 M.
1910/11	148 285,95 „

und in Danzig mußten aus dem Kapitalbestande des Grundstücksfonds im Jahre 1911: 100 590,33 M. zur Deckung der laufenden Ausgaben entnommen werden.

Die Zuschüsse betragen ferner in Cottbus:

1909	51 551,55 M.
1910	71 546,98 „

in Stettin:

1909/10	50 000 M.
1910/11	75 000 „

in Halle a. S.:

1910	1 420 677 M.
1911	1 441 261 „

Das sind freilich erhebliche Summen, die den allgemeinen Etat wesentlich beeinflussen und deren Aufbringung unbedingt zeitlich eng begrenzt werden muß. Denn keine Stadtverwaltung wird es verantworten können, den Steuerzahlern auf lange Zeit solche Ausgaben zuzumuten.

Einige Städte vermeiden die Aufbringung dieser Ausgaben aus allgemeinen Mitteln dadurch, daß die Fehlbeträge aus den für die Grundstücksgeschäfte

ausgeworfenen Kapitalfonds gedeckt werden. Dies erscheint zwar nur als eine rein formelle finanztechnische Operation, weil, sofern die Ausgaben aus dem Grundstücksgeschäfte dauernd höher sind, als die Einnahmen, schließlich doch die Stadt mit ihren allgemeinen Mitteln einspringen muß. Trotzdem erscheint es aber durchaus richtig, eine derartige Trennung zwischen der allgemeinen Finanzverwaltung und der Verwaltung des Grundstücksfonds durchzuführen, weil dadurch die letztere angespornt wird, möglichst gewinnbringende Geschäfte abzuschließen und weil man hierbei eine Belastung der Gegenwart zugunsten der Zukunft möglichst verhütet. Freilich, wenn der Fonds dauernd schlecht wirtschaftet, kann es passieren, daß derselbe sein ganzes Kapital verzehrt, in welchem Falle dieser Verlust doch von der Allgemeinheit getragen werden müßte. Doch ist diese Gefahr nicht sehr groß, da sie nur durch eine außerordentlich ungeschickte Handhabung des Grundstücksgeschäfts heraufbeschworen werden könnte. Im übrigen sei in dieser Beziehung auf den nächsten Abschnitt verwiesen.

g) Die wirtschaftliche und soziale Bedeutung der kommunalen Bodenpolitik.

1. Allgemeines. Die weitaus größte Mehrzahl der befragten Städte teilt mit, daß sie keinerlei Zuschüsse aus allgemeinen Mitteln zu den Grundstücksverwaltungen leisten, diese sich also auch finanziell selbst erhalten. Damit ist am besten bewiesen, daß es nicht notwendig ist, bei Aufnahme bodenpolitischer Maßnahmen allzu ängstlich zu sein.

In der Umfrage bei den Städten ist versucht worden, Mitteilungen darüber zu erhalten, wie hoch sich bei den 1909/10 und 1910/11 verkauften Grundstücken sowohl der Einkaufs- als auch der Verkaufspreis stellte. Die Gegenüberstellung dieser Zahlen gibt einen gewissen Anhalt dafür, ob die Städte bei dem Grundstücksgeschäft einen Gewinn erzielt haben und also auch in finanzieller Beziehung den Städten kein Schaden sondern eher ein Nutzen erwachsen ist.

Eine Anzahl Städte haben diesbezügliche Mitteilungen gemacht, die hier wiedergegeben seien.

Es betrug bei den in den bezeichneten beiden Jahren von den Städten verkauften Grundstücken

Stadt	der Einkaufspreis M.	der Verkaufspreis M.
Beckum i. W.	5,42	6,40
Cassel	10,00	25,00
		einschließlich Straßenanliegerbeiträge
Cottbus	3,00	7,50—10,00
		ausschließlich Straßenanliegerbeiträge
Danzig	10,00	14,30
Essen (Ruhr)	ganz verschieden	Zwischen 10,00 und 540,00
Glogau	0,60—3,26	9,00—41,00
Mülheim (Ruhr)	6,50	13,00
Potsdam	4,50—17,00	16,00—22,00
		ausschließlich Straßenanliegerbeiträge
Saarbrücken	12,00—18,00	16,50—30,00
Tilsit	0,75—4,00	2,50—8,00

Die Unterschiede in den Preisen lassen erkennen, daß die Städte wohl selbst unter Berücksichtigung, daß für einen Zeitraum Zinsverluste aus den angekauften Grundstücken entstanden sind, bei den Grundstücksverkäufen jedenfalls ein ganz annehmbares Geschäft machen. Die Verkaufspreise dürften aber nach

den angegebenen Zahlen auch bestätigen, daß bei ihrer Festsetzung in der Regel der marktgängige Preis der Grundstücke angenommen worden ist.

Bei der Prüfung der Frage, wie sich die kommunale Bodenpolitik nach der finanziellen Seite entwickelt, ist vorauszuschicken, daß in dieser Richtung zuverlässige Erfahrungen erst von wenigen Gemeinden gemacht werden konnten, die sich schon längere Jahre mit dieser Aufgabe befassen. In diesen Städten zeigt es sich aber, daß sie damit sehr gut gefahren sind. Sie haben daraus erhebliche Einnahmen, die im Interesse der Allgemeinheit verwendet werden konnten, gezogen. Treffliche Beispiele hierfür bieten eine Anzahl Städte, die uns diesbezügliche Angaben gemacht haben, von denen einige hier wiedergegeben seien.

2. Am bekanntesten in dieser Beziehung ist die Stadt Ulm, deren Boden- und Wohnungspolitik sich einen großen Ruhm erworben hat. Seit 1891 hat die Stadtgemeinde Ulm bis zum 1. April 1909 Grundstücke im Umfang von 547,51 ha um den Preis von 7 132 887 M. erworben. Veräußert wurden von diesem Bestand 171,14 ha um 7 909 730 M. Es wurden somit 376,36 ha kostenlos erworben, außerdem durch den Verkauf ein Überschuß von 776 945 M. erzielt. Die Gelände Vermehrung brachte 64 261 M. Pachtgeldeinnahme. Auf den städtischen Anleihedienst waren die Gewinne aus veräußerten Liegenschaften insofern von großem Einfluß, als ein großer Teil der Aufwendungen, die an sich aus Darlehen zu bestreiten waren, durch Grunderwerbsgewinne gedeckt werden konnte. Auf die Gestaltung der Steuerverhältnisse wirkte die Bodenpolitik insofern äußerst günstig ein, als ohne sie die Gemeindeumlagen auf Gebäude, Grund und Gewerbe hätten um 50% erhöht, die Gemeindeeinkommensteuer auf den höchsten zulässigen Satz von 50% der Staatssteuer hätte gebracht werden müssen. Im Jahre 1891 besaß die Stadt ein Reinvermögen von 15 050 000 M., 1909 dagegen ein solches von 39 505 000 M. Durch Erwerbung von $\frac{3}{5}$ des überbaubaren Geländes, besonders des durch Niederlegung der Wälle freiwerdenden, beherrscht die Stadt aber außerdem die mit Sicherheit allseits sich vollziehende Erweiterung. Sie ist Herrin ihrer künftigen Entwicklung, vor allem Herrin einer volkswirtschaftlich gesunden Entwicklung des Wohnungswesens, des Kleinwohnungsbaues in erster Linie.

3. Die Stadt Kiel hat ihren Grundbesitz seit 1891—1904 um 365 ha vermehrt. Bei diesen Erwerbungen hat die Stadt eine recht gute, wohlüberlegte Politik verfolgt, denn sie kaufte im Durchschnitt der Jahre seit 1891 das Quadratmeter zu 57 Pf. ein und erzielte beim Verkauf 9,70 M. pro Quadratmeter. Natürlich handelt es sich im letzteren Falle zumeist um solche Flächen, die die Stadt schon längere Zeit im Besitz hatte. Scheidet man aber auch die außerhalb der Stadt gelegenen Flächen aus, welche für eine Ausnützung als Bauland in der nächsten Zukunft kaum in Betracht kommen, so kostet das Quadratmeter im Einkauf doch nur durchschnittlich 1,49 M. Die Stadt bezahlte für die erworbenen rund 355 ha im ganzen 2,03 Mill. M., sie löste durch den Verkauf von 24,3 ha rund 2,4 Mill. M., so daß also dadurch nicht allein die Gesamtausgabe für sämtliche seit 1891 erworbenen unbebauten Grundstücke bestritten, sondern noch ein Gewinn von 370 000 M. erzielt wurde. Läßt man die außerhalb des Stadtgebiets gelegenen 258 ha außer Betracht, so besitzt die Stadt noch 72,1 ha.

4. Die Stadt Cottbus ist seit Jahren planmäßig bestrebt, durch Erwerb von Grundbesitz in allen Teilen des Stadtgebiets, namentlich in den noch unbebauten, aber bereits der Bauspekulation unterliegenden Außenteilen, sich den ihr gebührenden Einfluß auf den Grundstücksmarkt und den Wohnungsbau zu sichern. Der Grundbesitz der Stadt betrug:

1890	.....	777 ha
1895	.....	878 „
1900	.....	1000 „
1905	.....	1206 „
1909	.....	1345 „

Der Erwerb ist fast vollständig aus Rücklagen der laufenden Verwaltung bestritten worden. Neuerdings ist ein aus Anleihemitteln mit 270 000 M. dotierter Grunderwerbsfonds gebildet worden, der bisher jedoch nur zum Ankauf von Hausgrundstücken für Verwaltungszwecke Verwendung gefunden hat.

Zu den von der Stadt erworbenen Terrains gehört ein etwa 75 ha großer zusammenhängender Wald, für dessen Erwerb rund 180 000 M. aufgewendet werden mußten. Diese Grundstücksfläche wird zurzeit unter Wahrung ihres Waldcharakters zu einem Volkspark ausgestaltet. In demselben befindet sich bereits ein Walderholungsheim für Kranke und Genesende (namentlich für Lungenschwache) im Betrieb; weitere Neuschöpfungen, wie Einrichtung einer Waldschule, Bau von Beamtenerholungshäusern sind in der Vorbereitung.

5. Die Stadt Wermelskirchen hat große Flächen, die allerdings der großen Entfernung wegen jetzt noch nicht als Baustellen begehrt werden, zu einem ortsüblichen, den landwirtschaftlichen Nutzungswert kaum übersteigenden Preise angekauft, u. a. eine Fläche von 100 ha, von denen etwa 30 ha in kommenden Zeiten in Baustellen umgewandelt werden können. Während die Stadt vor 30 Jahren nur eine Wiese von 1 ha besaß, umfaßt ihr Eigentum jetzt außer dem Straßengelände 460 ha. Bemerkenswert ist, daß nach dem Statut der städtischen Sparkasse von der der Stadt zufließenden Hälfte der Sparkassenüberschüsse ein Drittel zum Ankauf von Grundstücken verwendet werden muß.

6. Saarbrücken, das inzwischen mit zwei anderen Städten zu einem großen Gemeinwesen verschmolzen wurde, ist durch gute kommunale Bodenpolitik von einer im Rückgange befindlichen zu einer blühenden Stadt gemacht worden. Sie ist allerdings keine Industriestadt, sondern nur Wohnstadt, so daß nur $\frac{1}{5}$ der vorhandenen Wohnungen solche für sogenannte kleine Leute, $\frac{3}{5}$ für den Mittelstand bestimmte und $\frac{1}{5}$ herrschaftliche Wohnungen sind. In den Jahren 1885—1904 wurden von unbebauten, zur Bebauung geeigneten Grundstücken 94 ha 3854 qm für 1764 129 M. gekauft. Verkauft wurden im gleichen Zeitraume 29 ha 917 qm zu 1 761 427 M. Der Ankaufspreis ist also bis auf etwa 3000 M. gedeckt, aber es bleiben noch 65 ha 2937 qm im Besitze der Stadt. Außerdem wurden noch 45 ha Grundstücke außerhalb des Baugeländes gekauft, die zu Anlagen, Kasernenbauten usw. Verwendung fanden. Da die Stadt billige Baugrundstücke abgeben konnte, entwickelte sich eine rege Bautätigkeit. Während 1884/85 nur 2, 1886 schon 16 Häuser erbaut wurden, waren es im Jahre 1904 aber 104, im Jahre 1905 noch mehr. Die Einwohnerzahl hat sich mehr als verdoppelt. Die Grundstücksspekulation ist so gut wie ausgeschlossen. Es hat sich infolge des Vorgehens der Stadt ein tüchtiger, kapitalkräftiger Bauunternehmerstand gebildet, auch die gemeinnützige Baugesellschaft, der teils von der Stadt, teils durch ihre Vermittlung billige Grundstücke zugewiesen wurden, hat eine umfangreiche Tätigkeit entwickelt. Die Bodenpolitik der Stadt hatte die weitere günstige Folge, daß für öffentliche Anlagen (Schulen, Marktplatz mit Markthalle, Turnhalle, Volksküche, Krankenpflegerheim usw.) Grundstücke mitten in der Stadt ohne schwere Belastung bereitgestellt werden konnten.

7. Von Großzügigkeit getragen ist auch die von der Stadt Frankfurt a. M. eingeleitete Bodenpolitik, deren Ergebnisse indessen bisher noch kein klares Bild bieten.

Im Jahre 1897 machte sich, nachdem die Stadt bis dahin bereits einen umfassenden Grundbesitz angesammelt hatte, eine Reorganisation der Grundstücksverwaltung erforderlich. Der für eigene Zwecke der Stadt nicht erforderliche Grundbesitz wurde der „Spezialkasse für städtischen Grundbesitz“ überwiesen, derjenige Grundbesitz, der für die speziellen städtischen Bedürfnisse vorhanden war oder erworben wurde, der „Allgemeinen Grundstücksverwaltung“ unterstellt, und ferner wurde eine „Straßenneubaukasse“ errichtet, deren Zweck zum Teil durch ihre Bezeichnung ausgedrückt wird, bei der aber auch die bei Altstadt durchbrüchen und anderen Grundstücksoperationen sich ergebenden Finanzgeschäfte verrechnet werden.

Von der ganzen städtischen Gemarkung, die sich infolge der 1910 erfolgten Eingemeindung des ganzen bisherigen Landkreises um 4085 ha auf 13 477,05 ha vergrößerte, befanden sich am Schlusse des Rechnungsjahres 1910 an bebauten und unbebauten Grundstücken in städtischem Besitz 6247,7651 ha. Es ist darin der städtische Wald mit 3778 ha mitenthalten. Dieser Grundbesitz wurde auf die einzelnen Verwaltungszweige wie folgt verteilt:

1. Allgemeine Grundbesitzverwaltung	4777,3291 ha	zum Werte von	197 904 678,15 M.
2. Spezialkasse für städtischen Grundbesitz	1466,6277 „ „ „ „		114 461 241,05 „
3. Straßenneubaukasse	3,8083 „ „ „ „		19 207 381,50 „
	<u>Sa. 6247,7651 ha</u>		zum Werte von 331 573 300,70 M.

Für die Zwecke der auf Vermehrung von baureifem Gelände gerichteten Bodenpolitik kommt in der Hauptsache der unter Nr. 2 aufgeführte Grundbesitz in Betracht. Derselbe verteilt sich auf die einzelnen Kulturarten wie folgt:

a) Bebaute Liegenschaften	18 ha 03 a 67 qm	6 408 529,00 M.
b) Fertiges Baugelände	35 „ 27 „ 62 „	17 165 376,75 „
c) In absehbarer Zeit erschließbares Gelände .	182 „ 55 „ 87 „	27 338 378,00 „
d) Ländliche Grundstücke	1051 „ 51 „ 40 „	46 709 712,10 „
e) In Erbbau vergebenes Gelände	11 „ 42 „ 05 „	3 592 888,00 „
f) Für öffentliche Zwecke unentgeltlich über- wiesenes bz. bereitgehaltenes Gelände	167 „ 82 „ 16 „	13 246 357,20 „
	<u>1466 ha 62 a 77 qm</u>	114 461 241,05 M.

Wie bemerkt, stellt diese Summe den auf Grund einer im Jahre 1910/11 vorgenommenen Neueinschätzung festgestellten Wert der Grundstücke dar, die aber offenbar in äußerst vorsichtiger Weise vorgenommen wurde, da der Buchwert dieser Flächen am Schlusse des Rechnungsjahres 1910 auf 104 669 771,69 M. angegeben wird, das ist im Durchschnitt pro Quadratmeter 7,14 M.

Dieser Preis erscheint durchaus nicht hoch. Allerdings sind viele Grundstücke unter diesem Besitz, die noch für lange Zeit nur für landwirtschaftliche Nutzung in Frage kommen, andererseits befinden sich darunter große Flächen, die für Bebauungszwecke bereitliegen, und deren Wert natürlich ein bedeutend höherer als der Durchschnittspreis ist. Bemerkenswert ist, daß rund 317 ha städtisches Gelände zu einem Preise von 2,98 und 3,12 M. pro Quadratmeter zu Buche stehen. Mag es sich hierbei auch nur um landwirtschaftlich benutzte Flächen handeln, so ist es doch zweifellos, daß dieser Besitz später sehr wertvoll werden wird; denn die Entwicklung Frankfurts schreitet in schnellem Tempo weiter und hat durch die Anlage des Osthafens einen neuen starken Anstoß erhalten, so daß — wenn nicht ganz außergewöhnliche Umstände eintreten — die Bodenpreise auch in den nächsten Jahren, wenn auch vielleicht in verlangsamtem Tempo, steigen werden.

Wie obige Darstellung zeigt, besitzt die Stadt rund 217 ha fertiges bz. in absehbarer Zeit erschließbares Gelände. Sie ist also mit diesem bedeutenden Besitz von Baugelände sehr wohl in der Lage, auf dem Grundstücksmarkt bestimmend einzugreifen.

Von der Intensität des Ankaufs von Grundstücken durch die Stadt Frankfurt legt die Tatsache Zeugnis ab, daß in den Jahren 1897—1909 im ganzen 1240,5585 ha Land zum Werte von 92 499 208 M. = 7,45 M. pro Quadratmeter gekauft worden sind. Verkauft wurden in demselben Zeitraum 448,8628 ha zu 61,338 901 M., oder zu 13,60 M. pro Quadratmeter, während sich der Durchschnittsbuchwert auf 30 908 548 M. stellte. Außerdem wurden zu Straßenzwecken abgetreten 52,4706 ha, deren Durchschnittsbuchwert 5 758 505 M. betrug. Der Gewinn, den hiernach die Stadt aus diesen Verkäufen gezogen hat, stellt sich auf 61 338 901 M. — (30 908 548 + 5 758 505) 36 667 053 M. = 24 671 848 M., auch für eine Stadt von der Größe und dem Reichtum Frankfurts eine bedeutende Summe.

In den Jahren 1909/10 und 1910/11 stellen sich die Grundstücksankäufe auf

254,0217 ha zum Preise von 13 829 435 M. = 5,44 M. pro Quadratmeter und
50,4256 ha zum Preise von 6 298 096 M. = 12,49 M. pro Quadratmeter,

während die Verkäufe betragen

10,7325 ha zum Preise von 3 064 140 M. = 28,50 M. pro Quadratmeter und
20,8009 ha zum Preise von 6 922 059 M. = 33,30 M. pro Quadratmeter.

Gegen die bisherige Grundstücks politik der Stadt wird eingewendet, daß sie durch die bedeutenden Landankäufe und die dadurch erheblich gesteigerte Nachfrage zur Erhöhung der Bodenpreise selbst mit beigetragen habe, auch sei es der Stadt nicht gelungen, größere zusammenhängende Grundstückskomplexe in ihren Besitz zu bringen. Sie habe die Bodenspekulation, auf deren Bekämpfung es doch abgesehen gewesen sei, nicht auszuschalten vermocht, und sie sei auch nicht in der Lage, die der Stadt im Kleinwohnungsbau harrenden Aufgaben im Sinne der Erstellung wohlfeiler Wohngelegenheit zu lösen, wenn sie nicht gerade große Summen für eine unter dem Selbstkostenpreis bleibende Bewertung des Geländes für Kleinwohnungsbauten opfern wolle. Denn die im städtischen Besitz befindlichen Grundstücke seien so teuer, daß auf ihnen die Erstellung billiger Kleinwohnungen nicht möglich sei, um so weniger als sich der Anschaffungswert des Geländes von Jahr zu Jahr durch die auflaufenden Zinsen erhöhe. Die Stadt habe manchmal geradezu blindlings Grundstücksankäufe getätigt und einen beträchtlichen Teil ihres Geländes viel zu teuer gekauft.

Es scheint uns, als ob diese Kritik doch weit über das Ziel hinausschießt.

Zunächst muß festgestellt werden, daß Frankfurt gegenwärtig wohl fast allen anderen Großstädten — was seinen Grundbesitz anbelangt — weit voraus ist. Die Stadt ist dadurch in die Lage versetzt, die Stadterweiterung nach ihrem Willen zu leiten, die Straßenführung, die Anlage von Plätzen und Grünflächen in einer den modernen Anforderungen der Hygiene und der sozialen Schichtung der Bevölkerung entsprechenden Weise vorzunehmen. Sie ist auch in der Lage, die Entwicklung der Bodenpreise zu beeinflussen. Mag die Stadt auch wirklich hier und dort zu teuer gekauft und mag wirklich bei Ankäufen nicht stets mit der nötigen Vor- und Umsicht vorgegangen worden sein (ein Vorwurf, der uns im Hinblick auf die sonst so hervorragende Leitung der kommunalen Verwaltung Frankfurts sehr gewagt erscheint), so steht doch fest, daß im Durchschnitt die gezahlten Grundstückspreise keine übermäßigen sind und daß auch Gelände in reichem Maße vorhanden ist, das für Kleinwohnungszwecke dienen kann. Auch

können größere Flächen zur Verfügung gestellt werden, die sich zur Aufschließung behufs Erbauung von Einzelhäusern eignen, und wir glauben, daß sich solche bei den angegebenen Bodenpreisen in oder bei den eingemeindeten Vororten auch für Arbeiter errichten ließen.

Die Stadt Frankfurt hat — wie an anderer Stelle gezeigt wird — den Verkehr nach den Vororten in großzügiger Weise ausgebaut und die neuen Verkehrslinien schließen zweifellos auch städtischen Besitz auf. Hätte die Stadt nicht vorsorglich größere Geländeflächen in diesen erschlossenen Gebieten in ihren Besitz gebracht und sich damit den aus der Anlage der Verkehrslinien entstehenden Wertzuwachs gesichert, so würden ihr heute mit Recht schwere Vorwürfe in gegenteiliger Richtung gemacht werden.

Die Stadt ist jetzt in der Lage, den Kleinwohnungsbau zu fördern, sie hat das auch schon in umfassender Weise getan, indem sie gemeinnützigen Bauvereinen neben anderweiter Förderung durch Übernahme von Aktien oder Bürgschaften auch Grundstücke überlassen und größere Flächen an Private in Erbbaurecht vergeben hat. Wenn trotzdem Kleinwohnungsmangel herrscht, so ergibt sich daraus allerdings die Notwendigkeit für die Stadt, zu seiner Beseitigung noch weitere Maßnahmen zu ergreifen, wie sie hierzu aber imstande sein sollte, wenn sie nicht selbst über großen Grundbesitz verfügte, ist schwer zu sagen. Jedenfalls wäre die Lösung dieser Aufgabe dann eine außerordentlich viel schwierigere als jetzt. Auch die Kapitalgewinne, die die Stadt bisher aus Grundstücksverkäufen buchen konnte, sind bedeutende.

So scheint es uns, daß die Kommunalverwaltung der Stadt Frankfurt trotz vielleicht begangener Fehler — solche sind bei einer derartigen großangelegten Aktion wohl überhaupt nie vermeidbar — ihre Bodenpolitik als einen großen Erfolg bezeichnen darf. Gewiß ist dabei ein Risiko nicht ausgeschlossen, aber ein solches muß eben mitübernommen werden und es kommt nur darauf an, das ganze Vorgehen so einzurichten, daß dieses Risiko menschlicher Voraussicht nach nicht zu einer Überspannung der wirtschaftlichen Kräfte des Gemeinwesens führt. Wir können nicht einsehen, daß die Stadt hierbei nicht das richtige Maß eingehalten hätte. Denn dem Risiko, das sich namentlich aus der Möglichkeit einer starken Verlangsamung der Bevölkerungszunahme und aus einem Ausbleiben weiterer Aussichten für eine gute wirtschaftliche Entwicklung ergibt, stehen jetzt schon als Gegenposten gegenüber die Gründung der Universität und die Anlage des Osthafens.

Wenn also auch vorläufig ein abschließendes Urteil über die Frankfurter Bodenpolitik noch nicht möglich ist, so stellt sich dieselbe für die Gegenwart keinesfalls als ungünstig dar. Spätere Geschlechter werden wahrscheinlich erst ihren Wert erkennen und den Nutzen davon haben.

8. Die Stadt Erfurt entschloß sich im Jahre 1880, ihren Grundbesitz von dem übrigen städtischen Vermögen wirtschaftlich zu trennen und daraus einen besonderen Fonds zu bilden.

In der Überzeugung, daß es im städtischen Interesse liege, diesen Fonds dauernd zu erhalten und ihn so auszurüsten, daß er imstande wäre, die übernommenen Aufgaben stetig zu erfüllen, um hierdurch Schwankungen, wie sie die wechselnde Stadterweiterung mit sich bringt, von der Kämmerei fernzuhalten, daß ferner das zuverlässigste Mittel, den Fonds lebenskräftig zu erhalten, darin zu finden sei, wenn ein Teil des Erlöses aus verkauften Baustellen stetig zum Ankauf passenden im Neubaufelde gelegenen Geländes Verwendung findet, wurden diesem Fonds im Jahre 1899 alle im Bebauungsfelde und dessen Nähe gelegenen städtischen Grundstücke mit einem Flächeninhalt von 41 ha 65 a 33 qm überwiesen. Dem Fonds wurde gleichzeitig der Name „Stadterweiterungsfonds“ beigelegt.

Die von dem Fonds aus eigener Kraft erworbenen Grundstücke haben einen Wert von 4 282 275,39 M., er hat an Pacht und Kapitalzinsen, aus den Abbruchs- usw. Arbeiten, aus Straßenbeiträgen und aus Grundstücksverkäufen aufgebracht 11 666 505,95 M., an Ausgaben hat er bis Ende 1910 geleistet 13 816 911,50 M., und zwar in der Hauptsache für Grundstücksankäufe, für Grunderwerb und Herstellung der Straßen im Festungsgelände, für Planierungsarbeiten usw.

Zu diesen		13 816 911,50 M.
treten:		
a) die am Schlusse des Rechnungsjahres 1910 vorhandenen Aktiva von	3 590 051,35 M.	
nach Abzug des Wertes der dem Fonds seinerzeit von der Kämmererei-Verwaltung überwiesenen Grundstücke von	1 483 332,50 M.	2 106 718,85 „
b) der Ankaufspreis der Promenaden- und Flutgrabenflächen mit		153 175,00 „
c) der Wert der unentgeltlich für das Lehrerinnenheim, das Augusta Viktoria-Stift und das Gebäude des IV. Polizeireviere abgetretenen Flächen von 2150 qm mit		28 100,00 „
		<u>sind 16 104 905,35 M.</u>

Dieser Betrag stellt die Leistungen dar, die der Grunderwerbtsfonds in den 31 Jahren bis 1911 für die Stadtgemeinde gemacht hat.

Rechnet man von diesen	16 104 905,35 M.
die auf den Ankauf der Grundstücke aufgewendeten Beträge mit 162 277,70 M. und 5 177 719,28 M. =	5 339 996,98 M.
und die Anliegerbeiträge mit	3 931 804,59 „
	<u>zusammen 9 271 801,57 „</u>
ab, dann bliebe	6 833 103,78 M.

als der Reingewinn, den der Ankauf der Festungswerke und die daraus folgende Bodenpolitik der Stadt Erfurt gebracht hat. Diese Summe, wenn sie im Wege der Anleihe hätte aufgebracht werden müssen, würde die Steuerzahler mit rund 342 000 M. jährlich für Zinsen und Tilgung belasten. In diesem Reingewinn sind aber die dem Grunderwerbtsfonds von der Kämmererei überwiesenen Grundstücke mit einem Werte von 1 483 332,50 M. nicht mitenthalten.

Seiner Hauptaufgabe: Beschaffung der Straßen und Plätze im Stadterweiterungsgebiete dient der Fonds noch jetzt.

9. Die Stadt Freiburg i. Br. gehört zu denjenigen Städten, die in hervorragendem Maße Boden- und Wohnungspolitik getrieben haben. Die dem Gemeindevoranschlag für 1909 beigefügt gewesene Zusammenstellung über die Bodenpolitik der Stadt seit dem 1. Januar 1886 zeigt eine Reihe sehr interessanter Daten.

Der Wert des städtischen und des Stiftungsliegenschaftsbesitzes einschl. der Gebäude betrug danach:

	1886		1909	
	ha	M.	ha	M.
Gemarkung Freiburg	3650,9506	17 072 100	4212,5340	78 172 900
Sonstige Gemarkungen	820,6585	1 387 200	1191,2183	4 490 800
Sa.	4471,6091	18 459 300	5403,7523	82 663 700

Der Wertzuwachs des gesamten Liegenschaftsbesitzes beträgt mithin (82 663 700 — 18 459 300) = 64 204 400 M.

Was die Wertermittlung anbelangt, so wurden für diejenige vom 1. Januar 1886 im wesentlichen die Angaben in den damaligen Vermögensdarstellungen zugrunde gelegt, die allerdings nach Meinung der Stadtverwaltung viel zu gering waren und die wirklichen Werte nicht annähernd zum Ausdruck brachten.

Der Wertberechnung auf den Stand vom 1. Januar 1909 sind in der Hauptsache die Veranlagungen zur Vermögenssteuer, bei den als steuerfrei nicht veranlagten Gebäuden und bei dem Waldbesitz die in den Vermögensdarstellungen enthaltenen und zum Teil auch die von den beteiligten Verwaltungen erhobenen Werte zugrunde gelegt. Für die steuerfreien Liegenschaften (wie Straßen, Wege, Anlagen, Friedhöfe u. dgl.) sind keine Wertbeträge in den angeführten Summen enthalten.

Bei Berücksichtigung dieses Umstandes und der Tatsache, daß die Vermögensveranlagungen in vielen Fällen schon wieder überholt sind, kann damit gerechnet werden, daß die auf 1. Januar 1909 ermittelte Wertsumme tatsächlich eher höher, keinesfalls aber geringer ist als 82 663 700 M.

Von den in den Jahren 1886—1909 mit einem Aufwand von 20 113 100 M. erworbenen Liegenschaften von 1256 ha 75 a 31 qm wurden innerhalb dieses Zeitraums wieder 24,9031 ha veräußert und dafür 2 065 500 M. vereinnahmt.

Es waren demgemäß von den erworbenen Liegenschaften am 1. Januar 1909 noch 1231,85 ha vorhanden, für welche der Reinaufwand 18 047 600 M. betrug. Der Wert dieser noch vorhandenen Objekte wurde, ebenfalls nach den Einschätzungen zur Vermögenssteuer, auf 26 983 300 M. ermittelt. Es ergibt sich hiernach ein Wertzuwachs von 26 983 300 M. — 18 047 600 M. = 8 935 700 M.

Als Ergebnis der Liegenschaftsbewegung der Stadt kann also festgestellt werden, daß nicht nur die umfangreichen Veräußerungen wieder ersetzt, sondern daß auch darüber hinaus die bedeutende Fläche von 932 ha 14 a 32 qm, gleich 2589,28 Morgen, dazu erworben worden ist.

Bei ihrer Bodenpolitik verfolgt die Stadt Freiburg den Grundsatz: „In der ersten Zone verkaufen — dagegen in der dritten Zone kaufen.“

Die zum Ankauf der neuerworbenen Grundstücke aufgenommenen Anleihen belasten die Stadt nicht. Die mit Hilfe der Anleihen neben den Grundstücksankäufen erstellten Anlagen werfen — abgesehen von den Schulen — einen Ertrag von nahezu 2 Millionen ab. Diese Summe reicht aus, um die Anleihen zu verzinsen und teilweise zu amortisieren. Es kommt hinzu, daß die aus den Anleihen erbauten städtischen Werke außer Zins und Tilgung teilweise auch Rücklagen machen, die in der Summe von 2 Millionen nicht enthalten sind.

Mit seinen Gemeindesteuern, die 1908 pro Kopf der Bevölkerung im ganzen 28,81 M. betragen, steht Freiburg unter den Städten von ähnlicher Größe ziemlich günstig da.

10. Nach den Mitteilungen der Stadt Essen a. Ruhr erzielte sie aus ihrem Grundstücksgeschäfte im Rechnungsjahr 1909/10 einen Reingewinn von 857 990,46 M., im Rechnungsjahre 1910/11 einen solchen von 677 177,84 M.

11. Die von der Stadt Glogau bei Grundstücksverkäufen erzielte durchschnittliche Jahreseinnahme betrug seit dem Jahre 1903 bis Ende 1910: 159 259 M. 63 Pf. Der Betrag wird zur Tilgung der für den Ankauf des ehemaligen Festungsgeländes aufgenommenen Anleihen und zum Ausbau der Straßen im Stadterweiterungsgebiet verwendet.

12. Die von der Stadt Aachen mitgeteilten Zahlen über die finanziellen Ergebnisse ihrer Bodenpolitik können sich zwar an Größe nicht mit den oben mitgeteilten messen, immerhin sind sie noch bemerkenswert genug, um auch hier angeführt zu werden. Zu dieser Darstellung sind herangezogen Grund-

stücke in verschiedenen Lagen der Stadt von einer gesamten Flächengröße von 87,89 647 ha.

Es sind daraus bis zum 1. April 1910 15,18 487 ha verwertet worden und zwar:

a) verkauft	3,71872 ha
b) in Erbbaurecht vergeben	0,19685 „
c) zu Straßen verwertet	3,78240 „
d) für sonstige städtische Zwecke verwertet (Blücherplatz, Baugewerkschule, Maschinenbauschule, Elisabethkrankenhaus, Kaiser-Friedrich-Park)	7,48690 „
	<hr/>
	15,18487 ha

Die Verkäufe erbrachten insgesamt: 883 094,28 M. oder durchschnittlich pro Quadratmeter 23,74 M.

Der Selbstkostenpreis der Fläche (ausschließlich der Straßenbaukosten) betrug: 202 965,71 M. oder durchschnittlich pro Quadratmeter 5,45 M.

Für die darauf entfallenden Straßenbaukosten waren zu verrechnen: 233 142,10 M. oder durchschnittlich pro Quadratmeter 6,27 M.

Es ergab sich mithin ein Reingewinn von 446 986,47 M. oder durchschnittlich pro Quadratmeter 12,02 M.

Der Selbstkostenpreis ist ermittelt aus dem Ankaufspreise unter Hinzurechnung der Unterhaltungskosten, Steuern usw. und unter Abzug aller Einnahmen an Mieten, Pachten usw.

Die zu d) bezeichneten Flächen für städtische Bedürfnisse konnten zum Selbstkostenpreise von durchschnittlich 3,77 M. pro Quadratmeter zur Verfügung gestellt werden, mithin die gesamte Fläche von 7,4890 ha für die Summe von 282 592,44 M. Dieselbe kann völlig aus dem bei dem bisherigen Verkauf des Baugeländes erzielten Gewinn gedeckt werden. Wäre die Stadt gezwungen gewesen, diese Grundstücke zu der Zeit zu kaufen, wo sie für die Bebauung gebraucht wurden, so hätten erheblich höhere Preise gezahlt werden müssen.

Der Rest des Geländes von 72,7116 ha stand am 1. April 1910 mit einem Selbstkostenpreise von 1 848 633,29 M. = 2,54 M. pro Quadratmeter zu Buch, das ist ein so geringer Betrag, daß die in Zukunft auflaufenden Kosten durch die Steigerung der Bodenpreise bis zur Zeit der Verwertung der Grundstücke bei weitem ausgeglichen werden.

13. Die städtische Verwaltung in Charlottenburg hat durch den Ankauf von Grundstücken gute finanzielle Ergebnisse erzielt. Wenn sich die Grundstücke bis zu ihrer endgültigen Ingebrauchnahme auch nur selten rentieren, so stehen sie doch bis zu diesem Zeitpunkte erheblich niedriger zu Buch, als wenn sie erst erworben werden müßten. Außerdem schafft sich die Stadt — und das scheint von besonderer Wichtigkeit — durch die fortgesetzte Tilgung der zum Ankauf verwendeten Anleihemittel mit der Zeit ein erhebliches freies Vermögen. Wird ein Grundstück ausnahmsweise in absehbarer Zeit nicht gebraucht, so wird es wieder veräußert, ehe sein Buchwert den Verkaufswert übersteigt.

14. Die Stadt Mannheim hat von 1891 bis Ende 1911 aus Verkauf von Bau- und Industrieplätzen (ohne Industriehafen) an Kaufgeldern 18 308 364 M. eingenommen. Verausgabt wurden für Erschließung städtischen Geländes 6 595 299 M., so daß der Überschuß betrug 11 713 065 M. Hiervon geht allerdings noch ab der seinerzeit gezahlte Erwerbspreis der veräußerten Flächen.

Der bewertbare städtische Grundbesitz umfaßte Ende 1890: 550 ha, 1911: 2769 ha. Der Zugang von 2219 ha wurde durch Eingemeindungen mit 1778 ha und durch Ankauf oder Tausch mit 441 ha erworben.

Die Stadt besaß Ende 1912 noch an fertiggestellten Straßen 209 189 qm, an nichtfertigen Straßen 24 386 qm.

15. In Düsseldorf wurde am 17. Dezember 1901 die Bildung eines Grundstücksfonds beschlossen und demselben ein Betriebskapital von 5 Mill. M. zur Verfügung gestellt aus Anleihemitteln, in der Erwägung, daß die zukünftigen Geschlechter von einem großen städtischen Grundbesitz den meisten Nutzen haben werden und es darum unbillig sein würde, den derzeitigen Steuerzahlern allein die finanzielle Last für die umfangreichen Grundstücksankäufe aufzubürden. Die Verwaltung dieses Grundstücksfonds, der sich bald zu einem Grundstücksgeschäft großen Stils entwickelte, hat in den nachfolgenden Jahren eine äußerst rege Tätigkeit entfaltet. Hierüber unterrichtet folgende Tabelle:

Stand vom	Bestand an Grundstücken			In Proz. der Gesamtfläche des Stadtgebietes	Buchwert		In Proz. des gesamten Vermögens der Stadt	Buchwert pro qm		Im Laufe des Etatsjahres wurden angekauft oder überwiesen		
	ha	ar	qm		M.	Pf.		M.	Pf.	ha	a	qm
31. 3. 1902	83	53	76	1,7	6 993 477	86	9,1	8	37	5	89	26
31. 3. 1903	86	84	86	1,8	7 802 966	24	9,2	8	98	3*	80	88
31. 3. 1904	88	80	37	1,8	8 417 933	77	9,2	9	48	50	89	64
31. 3. 1905	134	25	30	2,8	10 761 464	18	10,6	8	02	42	53	61
31. 3. 1906	163	49	32	3,4	12 148 322	33	11,0	7	43	97	52	49
31. 3. 1907	249	91	70	5,1	13 636 181	61	10,0	5	46	44	36	50,5
31. 3. 1908	285	73	10,5	5,9	17 594 273	33	10,9	6	16	18	12	19
31. 3. 1909	284	27	09,5	5,4	20 131 661	68	11,8	7	08	61	75	70
31. 3. 1910	309	37	02,5	2,8	20 943 257	01	10,8	6	77	405	33	37 ⁴ / ₆
31. 3. 1911	695	49	70,5	6,2	22 803 385	56	11,4	3	28	192	02	56
31. 3. 1912	876	60	95,5	7,9	27 001 118	57	11,3	3	08	—	—	—

Der städtische Grundbesitz ist also von rund 84 ha im Jahre 1902 auf 877 ha im Jahre 1912 gestiegen, also auf mehr als das Zehnfache. Gleichzeitig stieg der Anteil an der Gesamtfläche des Stadtgebietes von 1,7 v. H. auf 7,9. Der außerordentlich starke Zugang des Jahres 1910 ist vorwiegend auf umfangreiche Waldkäufe (295 ha) zurückzuführen.

Der Buchwert des gesamten städtischen Grundbesitzes für Groß-Düsseldorf hat sich von 7 Mill. M. auf 27 Mill. M. vermehrt und macht 1912 11,3 v. H. des gesamten Vermögens der Stadt aus.

16. Die Stadt Breslau hat für Ankäufe innerhalb des jetzigen Weichbilds seit 1880 folgende Beträge ausgegeben (in Mark):

Etatsjahre	Zur Straßenfreilegung	Für sonstige bestimmte Zwecke	Auf Vorrat oder Wiederverkauf	Summe
1880—1884	550 138	492 810	116 100	1 159 048
1885—1889	803 010	1 298 839	453 385	2 555 234
1890—1894	1637 402	2 739 043	308 260	4 684 705
1895—1899	1142 652	3 102 602	711 308	4 956 562
1900—1904	2141 472	5 794 708	2398 591	10 334 771
1905—1908	1865 948	2 409 494	2311 914	6 587 356
Zusammen	8140 622	15 837 496	6299 558	30 277 676 ¹⁾

Dazu kamen 6 166 253 M. für Erwerbungen außerhalb des jetzigen Weichbilds. Und zwar entfallen davon 2 788 594 M. auf die nächste Umgebung der Stadt.

¹⁾ Dies ist nicht alles von der Stadtgemeinde bar, durch Übernahme von Hypotheken, durch Tausch usw. beglichen worden, insofern darin auch die Werte für unentgeltlich aufgegebenes Gelände, das nicht Straßenland ist, eingeschlossen sind. Doch das ist unwesentlich.

Von 1000 M., die für Erwerbungen innerhalb des Weichbildes ausgegeben wurden, entfielen auf

	Straßenland	Sonstige Zweckkäufe	Vorratkäufe
1880—1884	475	425	100
1885—1889	314	509	177
1890—1894	349	585	66
1895—1899	230	626	144
1900—1904	207	561	232
1905—1908	283	366	351

Der Unterschied zwischen Zweckkäufen und Vorratkäufen ist der, daß die Zweckkäufe etwas weniger zugenommen haben. Aber enorm gewachsen sind sie auch, wie alle Bedürfnisse der modernen Städte. Allerdings würden in der Gesamtsumme die Vorratkäufe bedeutend mehr hervortreten, wenn man nicht nach den Ausgaben, sondern nach den Flächen fragen würde. Die obigen in 29 Jahren ausgegebenen 30 Mill. M. sind der Wert von rund 600 ha und über die Hälfte davon ist auf Vorrat gekauft.

Der Preis der Grundstücke betrug in Mark pro Quadratmeter:

	Für Freilegung	Sonstige Zweckkäufe	Vorratkäufe
für unbebaute Grundstücke			
1880—1884	9,4	18,4	8,8
1885—1889	24,8	5,7	11,9
1890—1894	12,2	1,4	1,7
1895—1899	16,3	3,3	0,9
1900—1904	20,0	3,1	2,5
1905—1908	19,6	7,6	0,8
für bebaute Grundstücke			
1880—1884	1268,4	14,5	75,4
1885—1889	255,1	94,6	19,1
1890—1894	493,6	22,3	37,6
1895—1899	37,1	26,1	7,2
1900—1904	113,1	33,1	10,6
1905—1908	263,1	33,7	48,4

Bei den bebauten Grundstücken, die die Stadt kauft, handelt es sich ganz vorwiegend um Häuser von sehr geringem Bauwert. Das gilt nicht nur von den zur Freilegung bestimmten, sondern auch von Vorratkäufen.

Charakteristisch sind die Zahlen für die unbebauten Grundstücke. Sie zeigen ihre Maximalhöhen in den 80er Jahren. Besonders deutlich hebt sich der Gegensatz zwischen damals und jetzt bei den Vorratkäufen ab. Die Käufe jener früheren Zeit, welche in diese Gruppe gehören, waren nicht etwa durch eine Bodenpolitik bestimmt. Es handelt sich vielmehr um vereinzelte Fälle, in denen Häuser übernommen wurden, um nicht Hypotheken ausfallen zu lassen usw. Natürlich waren diese Grundstücke nicht so abgelegen, wie die heutigen Vorratkäufe und daher sind die Preise höher als in den folgenden Zeiträumen. Aber ähnliches gilt auch von den Zweckkäufen.

In den letzten Jahrfünften ist der Preis bei den Zweckkäufen wieder so regelmäßig gestiegen, daß es vielleicht nicht zufällig ist. Aber man hat in den Zahlen doch wohl die Wirkung einer vorsorglicheren Finanzpolitik zu sehen. Für die Zwecke, denen auch abgelegene Flächen genügen, kann die Stadt durch Vorratkäufe zeitig vorarbeiten. Nur dort, wo sie in der Wahl des Platzes beschränkter ist, muß sie für einen bestimmten Zweck kaufen. So verschwinden aus den Zweckkäufen die Erwerbungen von billigem Land und der durchschnittliche Bodenwert steigt bei ihnen.

Die folgenden Zahlen zeigen die Schuldbeträge (Anleihe-teile und Hypotheken), welche die Stadtgemeinde zur Erwerbung von Grundbesitz seit 1880 übernommen hat, sofern sie nicht schon am 31. März 1909 getilgt waren. Bei jeder Verwaltung sind die Zahlen für denjenigen Grundbesitz eingestellt, der ihr heute gehört, einerlei, für welche Zwecke er ursprünglich gekauft ist. Die Vorratländereien sind als werbendes Vermögen der Grundeigentumsverwaltung aufgeführt worden und die dabei stehenden Schuldbeträge beziehen sich also ebenfalls nur auf solche Grundstücke, die heute Vorratsbesitz sind¹⁾.

Verwaltung	Schuldbetrag am 31. März 1909 M.
Armenanstalten	210 970
Krankenhaus Allerheiligen	82 333
Irrenhaus	6 512
Realschulen	37 608
Höhere Mädchenschulen	314 613
Mädchen-Mittelschulen	48 800
Volksschulen	219 618
Theater	115 461
Feuerwehr	211 057
Marshall	508 391
Bauverwaltung	290 606
Kanalisationenwerke und Rieselgüter	2 002 133
Gartendirektion	389 514
Begräbnisplätze	194 740
Grundeigentum	
a) werbendes Vermögen	4 734 358
b) Verwaltungs-Vermögen	869 546
Verschiedene Einnahmen und Ausgaben	342 662
Hafen	426 261
Straßenbahn	208 029
Marktwesen	997 019
Schlachthof	297 765
Gaswerke	403 519
Wasserwerke einschl. Grundwasserversorgung	1 278 237
Elektrizitätswerke	214 763
Alwineum	30 000
Orgelbaustiftung	10 500
Littauerstiftung	38 400
Sa.	14 483 415

Es ist also im ganzen etwas weniger als die Hälfte der Grundstückserwerbungen aus noch ungetilgten Anleihen usw. bestritten worden. Der Rest belastet den Stadtetat nicht mehr. Dieser Rest stellt nahezu eine Summe von 17 Mill. M. dar, der den mithin schuldenfreien Besitz der Stadt Ende 1908 darstellt.

h) Bodenpolitik in kleinen Städten und Gemeinden.

Auch in kleinen Städten und in Landgemeinden ist kommunale Bodenpolitik am Platze und geeignet, das Gemeinwohl zu fördern.

Es gibt eine große Anzahl solcher Gemeinden, die noch von alters her über großen Grundbesitz verfügen, namentlich über ausgedehnte Waldungen. Durch deren forstmännische Bewirtschaftung und durch Verpachtung der Jagden haben die betr. Gemeinden häufig erhebliche Einnahmen. Die nachfolgende Übersicht veranschaulicht deutlich die in dieser Beziehung bestehenden Verhältnisse.

¹⁾ Eine Ausnahme mußte natürlich für inzwischen veräußerten Besitz gemacht werden. Zum Teil sind hier unter den Vorratländereien auch Grundstücke zu verstehen, die für besondere Zwecke angekauft sind (z. B. für Markthallen), dann aber nicht dafür verwandt wurden.

Übersicht über die Reinerträge von den Grundstücken usw. in kleinen Städten und Landgemeinden.

Lfd. Nr.	Namen der Gemeinden	Wieviel Reinertrag hat die Gemeinde pro 1904/05 erzielt (Einnahmen aus Geländeverkauf bleiben unberücksichtigt)						Von den Reinerträgen (Spalte 3) wurden im Jahre 1904/05 verwendet			
		aus Bauland	aus Wiesen und Weiden	aus Wald	aus Steinbrüchen, Kiesgruben usw.	Pacht für Jagden	sonstige Einnahmen aus Gelände	Summe	zur Deckung der Gemeindeausgaben	zum Ankauf von Gelände	Summe
		M.	M.	M.	M.	M.	M.	M.	M.	M.	M.
1.	Alsfeld	—	1 007,00	9 581,00	310,00	1437,00	2 121,00	14 456,00	7 000,00	1 480,00 ²⁾	8 480,00 ¹⁾
2.	Alzey	—	—	—	—	4000,00	1 709,00	5 709,00	6 835,06	—	6 835,06
3.	Bad-Nauheim	—	2 554,71	—	—	2672,00	1 608,00	6 835,06	5 485,46	—	5 485,46
4.	Bingen	—	—	4 876,46	—	609,00	—	5 485,46	11 694,00	—	11 694,00
5.	Butzbach	—	800,00	9 000,00	—	1000,00	894,00	11 694,00	48 360,79	—	48 360,79
6.	Dieburg	62,28	6 997,75	27 440,76	140,00	4260,00	9 460,00	48 360,79	15 550,55	—	15 550,55
7.	Griesheim	84,00	3 935,52	3 120,43	—	3565,00	4 845,60	15 550,55	44 781,00	—	44 781,00
8.	Groß-Cerau	76,00	14 313,00	18 541,00	—	3051,00	8 800,00	44 781,00	13 226,00	—	13 226,00
9.	Groß-Steinheim	—	322,00	9 560,00	2400,00	2400,00	744,00	13 226,00	25 417,66	—	25 417,66
10.	Groß-Umstadt	146,64	4 454,40	14 024,10	399,00	4329,00	2 064,52	25 417,66	48 639,58	—	48 639,58
11.	Groß-Zimmern	—	7 668,99	29 119,97	—	6433,00	5 417,62	48 639,58	46 180,00	—	46 180,00
12.	Heppenheim a. B.	—	7 259,00	17 050,00	1525,00	1530,00	18 816,00	46 180,00	8 624,00	—	8 624,00
13.	Herrnsheim	—	2 800,00	—	—	5500,00	324,00	8 624,00	30 204,37	—	30 204,37
14.	Kelsterbach	—	—	26 092,77	—	3640,00	471,60	30 204,37	30 478,00	—	30 478,00
15.	Lampertheim	7000,00	8 500,00	6 000,00	—	3095,00	5 883,00	30 478,00	8 934,00	—	8 934,00
16.	Langen	2228,00	118,00	32 493,00	—	6000,00	1 711,00	42 550,00	14 193,25	33 616,00	42 550,00
17.	Lauterbach	—	1 594,95	2 469,89	6964,17	1271,40	1 892,84	14 193,25	32 000,00	—	14 193,25
18.	Lich	—	—	30 000,00	—	2000,00	—	32 000,00	13 004,00	—	13 004,00
19.	Lorsch	—	7 352,00	1 200,00	—	3181,00	1 271,00	13 004,00	13 259,00	—	13 259,00
20.	Michelstadt	—	—	43 453,75	—	—	483,95	43 937,70	14 977,04	—	14 977,04
21.	Mühlheim a. M.	—	500,00	10 838,19	—	3201,00	437,85	14 977,04	—	—	14 977,04
22.	Neu-Isenburg	—	—	—	—	1000,00	—	1 000,00	13 356,50	—	1 000,00
23.	Nierstein	—	—	—	—	5007,00	8 349,50	13 356,50	1 858,20	—	13 356,50
24.	Nieder-Ingelheim	—	—	—	—	1741,00	—	1 858,20	4 346,84 ³⁾	—	1 858,20
25.	Ober-Ingelheim	60,00	57,20	—	—	—	59,00	4 346,84	10 446,00	—	4 346,84
26.	Ober-Ramstadt	—	—	—	—	1500,00	—	10 446,00	10 036,00	—	10 446,00
27.	Oppenheim	—	5 846,00	3 100,00	—	3000,00	253,00	45 448,00	—	—	10 036,00
28.	Seligenstadt	—	4 654,00 und aus Äckern	37 541,00	—	—	—	45 448,00	—	—	10 036,00

1) Der Rest wurde zu allgemeinen Zwecken verwendet.

2) Zu laufenden Ausgaben verwendet.

3) Und als Reserve für Geländeankauf.

In dieser Übersicht sind diejenigen Einnahmen, die aus Verkauf von Baugelände zu Bauzwecken gelöst sind, absichtlich außer Ansatz gelassen worden, um die Bedeutung eines dauernden gemeindlichen Grundbesitzes für die Allgemeinheit besonders hervortreten zu lassen. Es handelt sich dabei um Flächen, bezüglich deren es erwünscht ist, daß sie aus den weiter oben dargelegten Gründen möglichst dauernd im Allgemeinbesitz bleiben, weil bei ihnen eine Beeinflussung der Grundrente durch die Ortserweiterung nicht oder nicht in nennenswertem Maße in Betracht kommt.

Die Übersicht spricht für sich selbst. Die Einnahmen, die einige Gemeinden erzielt haben, sind bedeutend. Es seien genannt Dieburg (5755 Einw.) mit 48 360,79 M. Einnahme, wobei diejenigen aus Wald und Pacht für Jagden allein mehr als 31 000 M. ausmachen, Gr.-Gerau (5594 Einw.) mit 44 781 M., die zum größten Teile aus Wiesen und Weiden (14 313 M.) und aus Wald (18 541 M.) herrühren. Ferner Gr.-Umstadt (3743 Einw.), Gr.-Zimmern (3743 Einw.). Bei beiden an Einwohnerzahl zufällig gleichgroßen Gemeinden stellen sich die Einnahmen aus Grundbesitz auf 25 417,66 M. bz. 48 639,58 M., deren Hauptanteil ebenfalls auf den Wald entfällt. Auch Heppenheim (7046 Einw.), Kelsterbach (4012 Einw.), Lampertheim (10 333 Einw.), Langen (7630 Einw.), Lich (2748 Einw.), Michelstadt (3630 Einw.) und Seligenstadt (4911 Einw.) beziehen aus ihrem Grundbesitz bedeutende Einnahmen.

Wie Spalte 4 der Übersicht zeigt, wurden die Einnahmen fast überall zur Deckung von Gemeindeausgaben verwendet, nur Alsfeld und Langen haben damit zum Teil neuen Grundbesitz erworben und Ober-Ramstadt einen Teil als Reserve für weitere Geländeankäufe zurückgelegt.

Allerdings wäre die Frage zu untersuchen, ob aus den Einnahmen bereits die Verzinsung des Anlagewertes des Grundbesitzes gedeckt ist. Darauf ist zu erwidern, daß es sich zumeist um sehr alten Besitz handelt, auf dem Schulden nicht mehr lasten, und auch darin liegt ein großer Anreiz zum Erwerbe derartiger Flächen. Gewiß werden dabei zunächst die Gegenwart und wohl auch noch einige spätere Generationen unter Umständen etwas belastet, groß wird die Last aber keinesfalls sein, da die Einnahmen zur Deckung derselben und zur allmählichen Abtragung der Schuld verwendet werden können. Es sei nur daran erinnert, daß bei der Verzinsung einer Schuld mit 4% diese schon in etwa 62 Jahren getilgt ist, wenn der Tilgungssatz $\frac{1}{2}\%$ beträgt.

Es ist hierbei noch ein wesentlicher Vorteil wirtschaftlicher Art zu erwähnen, welcher der Bevölkerung direkt zugute kommt: In den Zeiten des Nachlassens der gewerblichen Beschäftigung, namentlich im Winter, wenn das Baugewerbe stille Zeit hat, können die arbeitslos gewordenen Ortseinwohner Verdienst durch Arbeiten im Gemeindewalde finden, sei es, daß Holz geschlagen wird — eine zwar nicht ungefährliche, aber auch sehr lohnende Tätigkeit — oder daß sonstige Waldarbeiten auszuführen sind. Das ist natürlich für die betr. Familien geradezu eine Wohltat, und auf diese Weise kann eine Gemeinde mit großem Waldbesitz ihre weniger bemittelten Einwohner auch wirtschaftlich schützen.

Wenn auch der Besitz oder Erwerb von Wald, Weiden und sonstigen für Bauungszwecke nicht in Betracht kommenden Ländereien keine bodenpolitische Bedeutung im Sinne einer Verbesserung der Wohnungsverhältnisse hat, so handelt es sich dabei um eine Frage wirtschaftlichen und sozialen Charakters von großer Wichtigkeit, die auch indirekt das Wohnungswesen berührt und an deren Erörterung jedenfalls die Wohnungsreform nicht vorübergehen kann. Es wäre auch durchaus falsch, Bodenpolitik in einseitiger Weise nur unter Berücksichtigung des Bedürfnisses der Stadterweiterung treiben zu wollen, während doch auch sonstiger Grundbesitz zur Förderung des Wohlergehens der Allgemeinheit sehr viel beitragen kann.

i) Förderung des Kleinwohnungsbaues.

Es ist soziale Pflicht der Gemeinden, bei Aufnahme bodenpolitischer Maßnahmen gleichzeitig eine Hebung des Kleinwohnungswesens mit Hilfe der erworbenen Bodenflächen ins Auge zu fassen. Erst wenn die Städte diese beiden Aufgaben miteinander verbinden, ist der Zweck kommunaler Bodenpolitik in vollem Umfange erreicht.

Allerdings hat es den Anschein, als ob manche Städte ihren Bodenbesitz nur zur Ansiedlung bessersituierter Familien verwenden, indem sie vorschreiben, daß in den betr. Vierteln nur Villen oder Häuser mit größeren Wohnungen errichtet werden dürfen. Dieser an sich unsozialen, aus steuerfiskalischen Gründen freilich verständlichen Stellungnahme stehen aber auch manche Beispiele gegenüber, in denen Städte sich die Förderung des Kleinwohnungsbaues angelegen sein lassen. Manche Städte, namentlich solche mit starker Industrie, sind geradezu gezwungen, in dieser Richtung tätig zu sein, weil sie ein Interesse daran haben, die Arbeiterschaft am Platze zu erhalten, da Arbeitermangel die gewerblichen Betriebe zur Abwanderung veranlassen könnte.

Wie insbesondere Frankfurt a. M. und Ulm durch Bereitstellung eigenen Geländes im Sinne einer Förderung des Kleinwohnungsbaues wirken, ist weiter oben schon dargelegt. Die Stadt Barmen hat einen Teil des von ihr erworbenen Geländes zum Selbstkostenpreise an der Invalidenversicherungspflicht unterliegende Personen abgegeben und auf diese Weise eine Kolonie von Kleinwohnungsbauten geschaffen. Auch in Cottbus ist das geschehen. In Sorau wurde auf städtischem Gelände eine Rentenkolonie von 50 Arbeiterstellen angelegt. Kiel hat zum Bau von Arbeiterwohnungen und Auslegung von Schrebergärten 213 ha verwendet.

Mehrere Städte haben eigenes Gelände an gemeinnützige Bauvereine in Erbbaurecht vergeben und unter gleichzeitiger Übernahme der Bürgschaft für die zur Erbauung der Häuser erforderlichen Darlehen zur Förderung des Kleinwohnungsbaues erheblich beigetragen (zu vergleichen Abschnitt „Erbbaurecht“).

k) Verwendung städtischen Geländes für eigene Zwecke.

Die meisten Städte haben einen erheblichen eigenen Bedarf an Baugelände, den sie selbstverständlich in erster Linie aus ihrem Bodenbesitze decken. Barmen mußte städtisches Gelände verwenden zur Errichtung größerer Krankenanstalten, mehrerer Straßenreinigungsdepots, verschiedener Verwaltungsgebäude, eines Straßenbahndepots, einer Müllverbrennungsanstalt, verschiedener Volks- und höherer Schulen, sowie zur Bereitstellung einer Anzahl Spielplätze. Ein größeres Gelände wurde für einen Kirchenbau abgetreten.

Die Städte sorgen mit dem eigenen Geländebesitz auch für die Anlage von Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und Schrebergärten. Chemnitz hat rund 12 ha zur Anlegung eines Stadtparks verwendet, in Frankfurt a. M. wurde zur Anlage zweier Stadtparks im Stadtteil Seckbach städtisches Gelände in Größe von 37,3114 ha im Werte von 1 381 060 M. zur Verfügung gestellt, desgleichen zur Anlage des Ostparks 58,2920 ha im Werte von 3 362 121 M. Kiel hat einen Sport- und Spielplatz in Größe von 23 ha angelegt, aber auch außerdem Parkanlagen, sowie kleinere Spiel- und Schmuckplätze geschaffen. In Stettin wurden 20,0240 ha städtisches Gelände in 8 verschiedenen Kolonien von zusammen 433 Parzellen als Laubengärten verpachtet. Sorau hat einen 12 Morgen großen Spielplatz geschaffen, ferner ist mit der Ausführung größerer Parkanlagen begonnen worden. Im städtischen Forst wurden Flächen zu Fischteichen hergerichtet.

Metz hat größere Flächen für Familien(Armen-)gärten an bedürftige Familien unentgeltlich vermietet in Losen von 5—8 a.

Die Größe des städtischen Geländebedarfs lassen die aus Danzig mitgeteilten Zahlen erkennen, wo folgende Flächen gebraucht wurden:

30 ha	für eine Eisenbahn-Hauptwerkstätte,
5,50 „	für einen Abstellbahnhof,
0,70 „	für ein Dienstgebäude der Eisenbahndirektion,
1,35 „	für eine Hebammen-Anstalt,
10,00 „	für ein städtisches Krankenhaus,
6,20 „	für Spielplätze.

Auch für Industrie- und ähnliche Zwecke haben mehrere Städte Gelände bereitgestellt. Das bedeutendste in dieser Beziehung dürfte Frankfurt a. M. geleistet haben, das zur Anlage des Osthafens 362,5827 ha im Werte von 19 580 728 M. verwendete. Gelsenkirchen hat ebenfalls zur Errichtung eines Hafens (am Rhein-Herne-Kanal) 96 ha Gelände hergegeben und Potsdam ca. 25 ha zur Anlegung eines Luftschiffhafens an den Luftschiffbau Zeppelin, G. m. b. H. verpachtet.

1) Einfluß der kommunalen Bodenpolitik auf Bildung der Grundstückspreise.

Wie schon oben mitgeteilt, haben die Städte bei Grundstücksverkäufen fast stets die marktgängigen Preise berechnet. Damit könnte die Frage, ob die kommunale Bodenpolitik eine Beeinflussung der Bodenpreise im Gefolge gehabt hat, zwar verneint werden.

Wie schon an anderer Stelle bemerkt, ist es an sich richtig, wenn die Städte ihren Grundbesitz nicht billiger verkaufen, als es der Marktlage entspricht. Trotzdem können sie aber auf eine allgemeine Senkung der Bodenpreise hinwirken. Eine solche ist aber nur von Dauer, wenn die Städte aus ihren bodenpolitischen Maßnahmen eine dauernde Einrichtung machen und diese nicht als einen vorübergehenden Eingriff in das Bodengeschäft betrachten. Denn auch in letzterem Falle werden die Preise bald wieder diejenige Höhe erreichen, die im privaten Grundstückshandel überhaupt nach Gestaltung der Konjunktur erreichbar ist. Die von der Stadt seiner Zeit geforderten billigeren Preise werden dann ebenfalls nur den damaligen Erwerbern Vorteil bringen. Aber — wie schon eingangs ausgeführt — müssen es die Städte eben als eine wichtige Aufgabe betrachten, sich auf diesem Gebiete dauernd zu betätigen.

Über die Bewegung der Bodenpreise sprechen sich die meisten der befragten Städte dahin aus, daß diese Preise fortgesetzt im Steigen begriffen sind. Es hängt dies zusammen mit der erfreulicherweise noch immer zu beobachtenden fortschreitenden Entwicklung der Industrie in den meisten derjenigen Städte, die über bedeutende gewerbliche Anlagen verfügen. Stockungen dieser Entwicklung, wie sie um das Ende des Jahres 1913 eintraten, können zwar auch Rückwirkungen auf die Bodenpreise haben, immerhin kommt es seltener vor, daß diese wieder zurückgehen, vielmehr bleiben sie in stark industriellen Städten zum mindesten auf ihrer Höhe stehen, und bei zunehmender Bevölkerungszahl (und wir haben noch immer eine bedeutende Zunahme an Menschen) bleibt auch in der Regel eine in langsameren Tempo sich vollziehende Steigerung der Bodenpreise bestehen. Bemerkenswert ist, daß gerade eine Reihe mittlerer Städte erhebliche Steigungen feststellen. In einigen Großstädten dagegen stagnieren die Preise oder zeigen gar eine fallende Tendenz.

Aus Buer i. W. wird mitgeteilt, daß innerhalb weniger Jahre, teilweise in 1—2 Jahren, für einige Grundstücke um 25—30% höhere Preise gezahlt wurden, und in Cottbus steigen sie besonders stark und sprunghaft dort, wo die Spekula-

tion mit den ihr eigenen Mitteln den Umsatz und Anbau betreibt. Osterfeld weist darauf hin, daß die Steigerung der Bodenpreise noch anhält, und daß dies auch in Zukunft so bleiben wird, so lange in der Nähe der Stadt weitere Kohलगewinnungsanlagen errichtet werden. In Stettin hatten die Bodenpreise nach einer 1905 einsetzenden Baukrise im Jahre 1907 den tiefsten Stand erreicht, seitdem zeigt sich wieder eine langsame Aufwärtsbewegung, namentlich in der Altstadt infolge der anhaltenden Citybildung.

In mehreren Städten, wie z. B. in Cassel, Crefeld, Essen a. Ruhr, Frankfurt a. M., Gelsenkirchen, Mannheim, Mülheim (Ruhr), Potsdam sind die Bodenpreise in den letzten Jahren stabil geblieben. Es ist dies besonders bemerkenswert bei einigen dieser Städte, die als große Industrie- und Handelsplätze bekannt sind. Mit der abflauenden Konjunktur allein ist diese Erscheinung nicht zu erklären, es müssen hierbei vielmehr noch sonstige Umstände mitgewirkt haben. Als solche wird man u. a. die Versteifung des Geldmarktes in den letzten Jahren ansehen dürfen, die lähmend auf dem Baugewerbe lastet. Im übrigen wird aber der Vermutung die Berechtigung nicht abgesprochen werden können, daß mancherorts die Preise der Grundstücke eine übertriebene Höhe erreicht haben, und daß eine weitere Hinaufschraubung eben ausgeschlossen ist. Im allgemeinen und unter letzterem Gesichtswinkel im besonderen ist dieses Gleichbleiben der Bodenpreise durchaus kein Fehler, auch ihr Sinken nicht. Man kann dabei höchstens die Begleiterscheinungen bedauern, wie solche u. a. im Aufhören der Bautätigkeit oder darin bestehen, daß die Besitzer von Grundstücken, die sie teuer bezahlt haben, Verluste erleiden. Aber solche Erfahrungen haben auch ihre heilsame Wirkung, indem sie zur Vorsicht mahnen und wieder einmal zeigen, daß hohen Gewinnen auch schwere Verluste aus Grundstücksgeschäften gegenüberstehen können.

Sehr bezeichnend und zweifellos für viele andere Städte ebenfalls zutreffend, ist die Mitteilung aus Schöneberg b. Berlin, daß die Grundstückspreise seit 1909 zwar ziemlich unverändert geblieben sind, daß sie aber wegen der ungemein schlechten Konjunktur im Baugewerbe gefallen sein würden, wenn sich der Grund und Boden nicht in den Händen weniger sehr kapitalkräftiger Urbesitzer befände.

In Freiburg i. Br. haben die Grundstückspreise seit 1909 eine fallende Tendenz gezeigt, bei vielen Verkäufen werden gegenüber dem ehemaligen Erwerbspreis Mindererlöse erzielt. Die Verkäufe sind sehr oft solche, die nur getätigt werden, um den Verkäufer vor weiteren Verlusten zu bewahren, weil aus den Erträgen der Grundstücke oft kaum der Bodenzins, die Steuern und öffentlichen Abgaben bezahlt werden können.

Die beiden Schwesterstädte Elberfeld - Barmen weisen hinsichtlich der Grundstückspreise merkwürdigerweise ganz entgegengesetzte Verhältnisse auf. In ersterer Stadt sind die Einheitspreise der Grundstücke vielfach gesunken, während sie in Barmen im allmählichen Steigen begriffen sind. Für letztere Tatsache wird als Grund die zunehmende industrielle Entwicklung angegeben; welche Umstände in Elberfeld zu einem Sinken der Bodenpreise geführt haben, wird nicht mitgeteilt.

Auch in den Vorstädten Berlins scheint sich eine ähnliche gegensätzliche Entwicklung zu vollziehen; denn während, wie bemerkt, in Charlottenburg und Deutsch-Wilmersdorf die Bodenpreise steigen, werden sie in Schöneberg nur durch besondere Umstände auf der Höhe gehalten und würden ohne diese fallen, während in dem allerdings schon weiter abliegenden Potsdam die Preise gleichgeblieben sind.

Eine Kennzeichnung der ungünstigen Lage des Hausbesitzes liegt darin, daß in vielen Städten während der letzten Jahre die Preise für den bebauten

Bodenbesitz zurückgegangen sind. Diese Tatsache verdient einmal deshalb Beachtung, als sie zeigt, daß es ein Irrtum von seiten der Hausbesitzerorganisationen ist, wenn sie die angeblich übergroße Produktion neuer Wohnungen für die im Hausbesitz herrschenden Verhältnisse verantwortlich machen, dann aber sollte sie diesen Organisationen die Überzeugung darüber vermitteln, daß ihre Angehörigen von hohen Bodenpreisen selbst nachteilig betroffen werden, und daß sie beizeiten vorsorgen müssen, daß vorhandene Überwertungen von Grundstücken allmählich ausgeglichen werden. Im übrigen sei auf den einschlägigen Abschnitt „Die Lage des Hausbesitzes“ verwiesen.

Es bleibt nunmehr noch die Frage zu prüfen, ob es den Städten gelungen ist, durch ihre Bodenpolitik eine allgemeine Senkung der Bodenpreise herbeizuführen. Dabei ist freilich zu bemerken, daß die bodenpolitischen Maßnahmen der meisten Kommunen noch ziemlich jungen Datums sind, von diesen also Erfahrungen in gedachter Richtung noch nicht vorliegen können. Auch wohnen hier entgegengesetzte Möglichkeiten dicht beieinander. Denn dem Wunsche, mäßigend auf die Bodenpreise einzuwirken, steht die Gefahr gegenüber, deren Eintreten z. B. wie oben erwähnt der Bodenpolitik der Stadt Frankfurt zum Vorwurf gemacht wird, daß die durch die Städte selbst gesteigerte Nachfrage zum Anziehen der Bodenpreise führe und die private Spekulation zwingen kann, den Versuch zu machen, der Stadt durch große Geländeankäufe zuvorkommen. Es wird also auch hier viel auf die zuständigen Persönlichkeiten, auf ihre Umsicht und Kenntnis der örtlichen Verhältnisse ankommen. Daß eine Stadt bei ihrem Bestreben, ihren Bodenbesitz zu erweitern, von vornherein darauf verzichtet, auf das Niveau der Grundstückspreise Einfluß zu gewinnen, wie dies von seiten einer schlesischen Großstadt erklärt wird, erscheint jedenfalls vom wohnungspolitischen Standpunkte aus nicht empfehlenswert.

Einigen Städten, wie Crefeld, ist es gelungen, frühzeitig noch größere Flächen zu mäßigen Preisen in ihren Besitz zu bringen; sie haben durch das mit Teilen dieser Flächen vermehrte Angebot von Baustellen erreicht, daß die Bodenpreise im allgemeinen verhältnismäßig, d. h. im Vergleich zu anderen Städten mit ähnlichen wirtschaftlichen Verhältnissen, nicht sehr hoch sind. Gelsenkirchen hat erreicht, daß dem bisherigen rapiden Steigen der Bodenpreise ein Ziel gesetzt wurde, namentlich in den Wohnhausvierteln. Heilbronn übt durch seinen über die ganze städtische Gemarkung zerstreuten Grundbesitz und seine Beteiligung am Grundstücksverkehr nicht nur wesentlichen Einfluß auf die Regulierung der Bodenpreise im allgemeinen aus, sondern ist auch in der Lage, Auswüchse in der Preisbildung, sowie ungesunde Spekulation fernzuhalten. Die Stadt Mannheim konnte im östlichen Stadterweiterungsgebiet, wo sich das gesamte zu erschließende Baugelände in ihrem Besitz befindet, durch entsprechende Verkaufsbedingungen die Spekulation und das unsolide Bauunternehmertum fernhalten. Durch Zurückhalten mit dem Verkauf von Plätzen bei zu reichlichem Wohnungsangebot und Veräußerung von Plätzen bei eintretendem Bedarf hielten sich die Preise ziemlich auf gleicher Höhe. In Metz erhielt die Stadt durch die ihr gehörigen Stadterweiterungsflächen einen bedeutenden Einfluß auf den Grundstücksmarkt, so daß infolgedessen die Bodenpreise in der ganzen Stadt einen normalen Stand erreicht haben.

Die Stadt Sorau findet die Ursache für das Sinken der Bodenpreise in der äußeren Stadt in der von ihr betriebenen Bodenpolitik, während Ulm darauf hinweist, daß ohne den durch die Monopolstellung der Stadt auf dem Grundstücksmarkt bedingten Einfluß auf die Bodenpreisentwicklung die Preise rascher und stärker in die Höhe gegangen wären. Das lehre, ganz abgesehen von Er-

fahrungstatsachen allgemeiner Art, auch der Umstand, daß die privaten Grundbesitzer für ihre Plätze durchweg höhere Preise verlangen.

Die Stadt Neuß hat in fast allen Stadtteilen, insbesondere auch an der Stadtgrenze, große zusammenhängende Grundstücksflächen gekauft, die sich zur Bebauung mit Kleinwohnungen eignen. Da die Stadt jetzt über 700 ha Grundstücke im Stadtbezirk und ca. 150 ha unmittelbar an der Stadtgrenze besitzt, hat sie jederzeit die Möglichkeit, eine ungesunde Steigerung der Bodenpreise zu verhindern.

E. Hebung des Wohnungsangebots.

a) Städte.

1. Allgemeines. Neben der kommunalen Bodenpolitik besteht eine wichtige Aufgabe der Gemeinden in der Regulierung des Wohnungsangebots, und falls dieses zu gering ist, in der Bekämpfung des sich daraus ergebenden Mangels an Wohnungen, namentlich an kleinen Wohnungen.

Wie bereits in Abschnitt IV Teil I gezeigt, besteht in sehr vielen Gemeinden, großen sowohl als kleinen, ein solcher Mangel. Über die Ursachen desselben ist in jenem Abschnitte ebenfalls Näheres ausgeführt.

Wohnungsmangel macht sich für die Bevölkerung stets außerordentlich nachteilig fühlbar, weil ihr nur wenig Mittel zu Gebote stehen, um denselben aus eigener Kraft zu beseitigen. Insbesondere trifft er die minderbemittelten Familien schwer. Nicht nur, daß dieselben gezwungen werden, sich mit unzureichenden Räumlichkeiten zu begnügen, so hat Wohnungsmangel in der Regel auch ein starkes Anziehen der Mietpreise zur Folge. Er schädigt also nicht nur sozial, gesundheitlich und sittlich, sondern auch wirtschaftlich.

Die fortlaufende Beobachtung des Wohnungsmarktes ist mithin dringend erforderlich und hierzu gehört in erster Linie die periodische Zählung der leerstehenden Wohnungen. Eine solche sollte in jedem Jahre mindestens einmal vorgenommen werden, ist eine zweimalige Zählung pro Jahr möglich, so ist sie sehr zu empfehlen.

Indessen ist die Feststellung der Zahl der Leerwohnungen nicht die alleinige Grundlage für die Frage, ob ein förderndes Eingreifen der Gemeinden in die Wohnungsproduktion notwendig ist. Hierfür kommt vielmehr noch in Betracht die Frage, ob die vorhandenen Wohnungen zu annehmbaren Preisen vermietet werden, wie ihre baulichen und hygienischen Eigenschaften sind usw.

Voraussetzung für ein förderndes Eingreifen der Gemeinden in die Wohnungsproduktion ist das Vorliegen eines Bedürfnisses, d. h. also wenn bei herrschendem Mangel an guten und preiswerten Wohnungen die private Bautätigkeit nicht ausreicht, diesen Mangel zu beseitigen.

Es gibt verschiedene Möglichkeiten für die Städte, in dieser Richtung sich zu betätigen. Einmal kommen solche in Betracht, die allgemein wirken und zur Belebung der Bautätigkeit anregen können, dann solche, die unmittelbar auf die Errichtung von Wohnungen hinzielen.

Allgemein wirkende Maßregeln sind neben dem Erlasse von zweckmäßigen Ortsbaustatuten, die namentlich in technischer Beziehung sich auf das unbedingt Notwendige beschränken, die rechtzeitige Ausdehnung der Bebauungspläne, Anlage von Straßen, die Bereitstellung eigenen Baugeländes zu angemessenen, nicht übertrieben hohen Preisen und die Mithilfe bei der Geldbeschaffung, insbesondere in bezug auf die über die Mündelsicherheit hinausgehenden Mittel. Auch hat es die Stadt in der Hand, auf Grund ihrer Feststellungen das Bau-

gewerbe auf die Lücken in der Wohnungsproduktion hinzuweisen. Sie kann auf diese Weise zur Regelung des Wohnungsangebots viel beitragen.

Genügen diese allgemein wirkenden Maßnahmen nicht, so ist es Aufgabe der Stadt, unmittelbar die Erstellung von Wohnungen zu beeinflussen. Das kann auf verschiedene Weise geschehen, nämlich:

1. Kann die Stadt sich mit privaten Unternehmern in Verbindung setzen und mit diesen Verträge abschließen, wonach mit einer gewissen Subventionierung durch die Stadt von den Unternehmern Wohnungen der fehlenden Art gebaut werden;
2. kann die Stadt die Gründung gemeinnütziger Bauvereine veranlassen oder die vorhandenen Vereine dieser Art unterstützen, um ihnen eine umfangreiche Tätigkeit zu ermöglichen;
3. kann sie zur Errichtung von Wohnungen in eigener Regie schreiten.

Es fragt sich, welche dieser Möglichkeiten die Städte zuerst ergreifen sollen. Diese Frage ist selbstverständlich in erster Linie nach örtlichen Verhältnissen zu beurteilen. Trotzdem können für dieselbe auch einige allgemein gültige Gesichtspunkte erörtert werden, die von den Fachkreisen als richtig anerkannt worden sind.

Mit Recht wird von einer Seite darauf hingewiesen, daß die Erstellung von Wohnungen auf eigne Rechnung die Städte mit großen Verwaltungsarbeiten und großer Verantwortung belasten. Auch müssen die öffentlichen Gewalten recht vorsichtig sein insofern, als sie alles zu vermeiden haben, was die Tätigkeit des Privatgewerbes lähmen könnte. Es muß vielmehr Aufgabe jeder einsichtigen Gemeindeverwaltung sein, das Privatgewerbe nach Möglichkeit zu fördern, seiner gesunden Entwicklung den Boden zu bereiten. Daneben muß eine Gemeinde auch sonst alles vermeiden, was die private Initiative lähmt. Die letztere könnte sich z. B. darin zeigen, daß in der Stadt sozialgesinnte Männer vorhanden sind, die bereit wären, die Selbsthilfe zu organisieren und diese für eine Beseitigung des Wohnungsmangels einzusetzen. Es wäre selbstverständlich falsch, wenn die Stadtverwaltung derartige Bestrebungen unterbinden wollte, da Selbsthilfe an sich schon ein sehr begrüßenswertes Moment ist und sie außerdem geeignet erscheint, das Selbstverantwortlichkeitsgefühl zu stärken.

Diese Erwägungen zeigen schon den Weg zur Beantwortung der oben aufgeworfenen Frage. Danach soll die Gemeinde erst dann dazu übergehen, Wohnungen in eigener Regie zu errichten, wenn die anderen in Betracht kommenden Faktoren versagen. Sind letztere aber zur Aufnahme der Wohnungsproduktion bereit, dann kann die Stadt zur Behebung des Wohnungsmangels durch entsprechende Unterstützung dieser Faktoren sehr viel beitragen, ohne daß sie das private Gewerbe oder die private gemeinnützige Initiative lähmt, und ohne daß sie sich selbst mit einer großen Verantwortung und Kleinarbeit belastet.

Gelingt es, private Unternehmer durch entsprechende Subventionierung durch die Stadt zur Errichtung von Wohnungen der fehlenden Art zu veranlassen, so muß selbstverständlich dafür gesorgt werden, daß die Vorteile aus dieser Unterstützung auch wirklich den Wohnungsverbrauchern zugute kommen und nicht etwa von dem Unternehmer zu eigenem Vorteil verwertet werden. Die Unterstützung kann bestehen in Bereitstellung von Geldmitteln, Überlassung von städtischen Grundstücken zu mäßigen Preisen, Ausbau von Straßen auf Kosten der Stadt usw. Durch Verträge muß sich die Stadt genügenden Einfluß vorbehalten, namentlich auf die Grundrißgestaltung, den architektonischen Ausbau der Häuser, auf die Festsetzung der Mieten usw. Die für ein solches

Abkommen grundlegenden Gesichtspunkte sind in der von dem Verfasser dieses geschriebenen „Praxis der Wohnungsreform“ eingehend dargestellt.

Als zweiter Faktor für die Wohnungsproduktion kommen in Betracht die gemeinnützigen Bauvereine, die in einem der folgenden Abschnitte Gegenstand besonderer Erörterung sein werden. Diese Vereine beschränken sich allerdings in der Regel auf die Errichtung von Kleinwohnungen für Minderbemittelte. Daneben bestehen noch eine Anzahl sogenannter Beamtenwohnungsvereine, die auch mittlere Wohnungen erstellen und deren Förderung im Falle von Mangel an solchen ebenfalls angebracht erscheint.

Die Bauvereine arbeiten in der Regel ohne eigentliche Gewinnabsichten, die Städte haben also, falls sie diese Vereine unterstützen, von vornherein die Sicherheit, daß der Vorteil den Wohnungsverbrauchern zugute kommt.

Die Unterstützung der gemeinnützigen Bauvereine durch die Gemeinden kann in folgender Weise geschehen:

1. Durch Hergabe von der Gemeinde gehörigem Gelände zu möglichst billigem Preise oder geeignetfalls in Erbbaurecht;
2. durch Erlaß oder Ermäßigung der Straßen- und Kanalbaukosten usw.;
3. durch Erwerb von Geschäftsanteilen des gemeinnützigen Bauvereins;
4. durch Übernahme der Bürgschaft für über die Mündelsicherheit hinausgehende Darlehen, die die Vereine aufnehmen müssen;
5. durch Hergabe von Darlehen aus eigenen Mitteln der Gemeinden.

Die Hauptfrage ist selbstverständlich auch für die Bauvereine die Geldfrage. Sie müssen die Möglichkeit haben, eine über die Mündelgrenze hinausgehende Beleihung zu erhalten, etwa bis zu 80 oder 90% des Herstellungswertes der Häuser, da die Vereine in der Regel nicht kapitalkräftig genug sind, um mit einer Beleihung innerhalb der Mündelsicherheit auszukommen. Eine derartige Beleihung ist aber nur zu erlangen, wenn sich öffentlich-rechtliche Körperschaften, also namentlich die Gemeinden, zur Übernahme der Bürgschaft bereitfinden.

Gegen die Möglichkeit einer Ablehnung der Bürgschaftsübernahme kann in der in Abschnitt X, 3 Teil II bezeichneten Weise Vorsorge getroffen werden.

Die Zahl der Städte, die in der einen oder anderen Weise das Wohnungsangebot zu heben sucht, ist in der Zunahme begriffen, namentlich in Rheinland, Westfalen, Großherzogtum Hessen, neuerdings auch in Bayern, Sachsen, Württemberg und Baden.

Zu erwähnen ist u. a. Ulm, das Kleinwohnungen in größerer Anzahl sowohl selbst gebaut, als auch gemeinnützige Baugenossenschaften durch Bürgschaftsübernahme und Bereitstellung billigen Baulandes unterstützt hat.

Hervorragend betätigt hat sich auch die Stadt Neuß (Rhld.). Sie hat sich ebenfalls die Erleichterung der Geldbeschaffung für die vorhandenen drei gemeinnützigen Bauvereine angelegen sein lassen, als auch privaten Unternehmern II. Hypotheken bis zu 75% des Wertes der zu errichtenden Häuser bewilligt. Die Bauvereine hatten bis zum 1. Januar 1911 insgesamt 318 Häuser mit 705 Wohnungen hergestellt, weitere 67 Häuser waren geplant oder im Bau begriffen. In den Häusern der Bauvereine wohnten 3684 Personen, das ist fast 10% der gesamten Einwohnerschaft. Die Stadt hatte bis zum 15. April 1911 die Bürgschaft für insgesamt $2\frac{1}{2}$ Mill. M. übernommen. Ferner hatte sie an Privatpersonen bis zum 1. März 1911 in 209 Fällen II. Hypotheken in Höhe von 866 100 M. bewilligt.

Freiburg i. Br. hat in großem Umfange (wohl in größtem Maße unter den deutschen Städten) Kleinwohnungen in eigener Regie errichtet. Dieselben

werden grundsätzlich nur vermietet, bleiben also im Eigentum der Stadt — im Gegensatz zu Ulm, wo die käufliche Überlassung an Minderbemittelte bei weitem überwiegt, unter Auferlegung gewisser einschränkender Bestimmungen, u. a. des auf 100 Jahre festgelegten Wiederkaufsrechts der Stadt.

Der Gemeindebau und die Verwaltung der geschaffenen Wohnungen vollzieht sich in Freiburg in den einfachsten und bequemsten Formen. Der Verwaltungsapparat ist kein großer, die Unannehmlichkeiten der Verwaltung sind verschwindende, weil dank der Zufriedenheit der Bewohner im großen und ganzen wenig Schwierigkeiten entstehen. Der Gemeindebau vollzieht sich ohne Opfer seitens der Stadtkasse, denn die Mietzinseinnahme deckt die Kosten der Verzinsung des Baukapitales, der Unterhaltung und des Ausfalles durch Leerstehen bis zu einem Grad, daß noch ein kleiner Überschuß für allmählichen Abtrag der Bauschuld übrig bleibt.

Zwei gemeinnützige Bauvereine wurden durch Überlassung billigen Baugeländes und Baukredites sowie durch andere Begünstigungen von der Stadt namhaft unterstützt.

Wenn man die der Stadt, städtischen Stiftungen und gemeinnützigen Bauvereinigungen gehörenden Wohnungen zusammenrechnet, so ergibt sich die beträchtliche Zahl von 1025, welche 6% des Gesamtwohnungsbestandes der Stadt ausmachen, während die städtischen oder städtisch subventionierten Kleinwohnungen sogar mit 8,4% an dieser Wohnungskategorie beteiligt sind.

In Frankfurt a. M. wurden bis Ende 1910 von gemeinnützigen Bauvereinen usw. errichtet 763 Häuser mit 4876 Wohnungen, unter denen sich 3222 mit zwei und 1279 mit drei Zimmern befinden. Die Stadt hat für die Bauvereine gegenüber den Geldgebern in weitgehendem Maße Bürgschaft geleistet; sie hat auch selbst eine Anzahl Wohnungen gebaut. Ferner wurden größere Geländeflächen in Erbbau gegeben und zwar an verschiedene Bauvereine, als auch an Privatpersonen. Aus der städtischen Erbbaukasse wurden bis Ende 1912 bewilligt 6 226 156,70 M., Wohnungen wurden bis Ende 1909 auf Erbbau errichtet 919, davon 205 von Privaten, der Rest von Bauvereinen. Die Stadt hat außerdem gegenüber einigen dieser Vereine die Garantie sowohl für das Aktienkapital, als auch für auszugebende Obligationen übernommen.

In Cöln soll der Kleinwohnungsbau mit städtischer Hilfe in umfangreicher Weise organisiert werden. Es wird eine gemeinnützige Aktienbaugesellschaft mit einem Kapital von 1 Mill. M. gegründet werden. Die Stadt soll hiervon 600 000 M. übernehmen. Dem Vorstand der Gesellschaft sollen auch Aufsichtsräte und Vorstandsmitglieder der in Cöln bestehenden gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaften angehören. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Beteiligung der Stadt beschlossen, man war der Sache sehr wohlwollend gesinnt, so daß ein Zusatzantrag angenommen wurde, wonach die Summe von 600 000 M. nur als vorläufige städtische Beteiligung gelten solle und die spätere Erhöhung in Aussicht genommen wird.

Von privater Seite sind ebenfalls bereits erhebliche Summen gezeichnet.

Von großer sozialer Bedeutung ist der weitere Beschluß der Cölnener Stadtverordneten, wonach die Stadt zur Bekämpfung der Tuberkulose in freier Lage Häuser mit gesunden Wohnungen für Lungenkranke mit Familie bauen will. Es sollen namentlich Familien mit großer Kinderzahl Aufnahme finden. Zunächst ist der Bau von sechs Häusern beabsichtigt, von diesen sollen vier Einfamilienhäuser, zwei Zweifamilienhäuser werden. Zu jeder Wohnung soll ein größeres Gartenstück von etwa 300 qm gehören. Die Kosten der Häuser betragen 52 000 M.

Im Großherzogtum Hessen hatten bis Ende 1912

- a) Bürgschaften bz. die Geldbeschaffung für Bauvereine übernommen 25 Gemeinden, darunter folgende kleinen Gemeinden: Butzbach (120 000 M.), Gonsenheim (52 000 M.), Gr.-Steinheim (50 000 M.), Heppenheim a. B. (55 000 M.), Pfeddersheim (30 000 M.) und Rüsselsheim (116 000 M.);
- b) Grundstücke zu mäßigen Preisen bereitgestellt 6 Gemeinden;
- c) Geschäftsanteile bei den Bauvereinen gezeichnet 11 Gemeinden;
- d) sonstige Unterstützung an Bauvereine gewährt 6 Gemeinden.

Über die diesbezüglichen Leistungen der Städte im Rheinland und Westfalen geben die von den Provinzialwohnungsvereinen herausgegebenen Jahresberichte nähere Auskunft. Was die Geldbeschaffung in diesen beiden Provinzen anbelangt, so hatten im Rheinland bis zum Jahre 1907 ein Kreis sowie 88 Städte und sonstige Gemeinden Bürgschaften geleistet in der Höhe von zusammen 14 654 980 M., darunter Kreis Dieringhausen 1 Mill. M., Stadt Barmen 800 000 M., Crefeld 743 000 M., die kleine Stadt Benrath 715 000 M., Dülken 400 000 M., Lennep 510 000 M., M.-Gladbach 1 Mill. M. (außerdem hat die Stadt der Aktienbaugesellschaft 131,050 M. Baudarlehen zu 3½% gewährt), Odenkirchen und Ohligs je 400 000 M., Remscheid 500 000 M., Rheydt 600 000 M., Wald 510 000 M., Malstatt-Burbach 300 000 M.

In Westfalen haben drei Kreise und 60 Gemeinden Bürgschaften in Höhe von rund 8 Mill. M. übernommen. Die Stadt Siegen (26 500 Einwohner) hat für über 600 000 M. gebürgt, Bocholt 319 000 M., Hagen 670 000 M., Lippstadt (16 500 Einw.) 260 000 M., Werdohl (8850 Einw.) 251 000 M., Unna (16 600 Einw.) 250 000 M., Weidenau (86 00 Einw.) 245 000 M., Sundwig (1500 Einw.) 232 500 M., Ahlen (8550 Einw.) 200 000 M., Volmarstein (1800 Einw.) 166 500 M., Gronau (9550 Einw.) 150 000 M., Lünen (9500 Einw.) 500 000 M., Clafeld (5300 Einw.) 154 690 M.

b) Kleine Gemeinden und ländliche Ortschaften bz. Kreise.

Wie schon bemerkt, kommt Mangel an Wohnungen nicht nur in den größeren Städten, sondern auch in kleinen Gemeinden vor.

Die ersteren können zur Beseitigung des Mangels in der eben erörterten Weise eingreifen. Anders liegt die Sache indessen bei den kleinen, namentlich bei den ländlichen Städten und Gemeinden. Hier fehlt vielfach das nötige soziale Verständnis, das die Verwaltungen veranlassen könnte, aus dem Rahmen der laufenden Geschäfte herauszutreten und die Initiative zu einer solchen immerhin außergewöhnlichen Aktion zu ergreifen. Zwar gibt es auch hier Ausnahmen. In Hessen haben z. B. zahlreiche kleine Landgemeinden Wohnungsfürsorge in eigener Regie betrieben, ja es sind von einigen derselben ganze Wohnviertel geschaffen worden. Aber noch sehr viel zahlreicher sind jene Gemeinden, die sich vorhandenen Mängeln gegenüber vollkommen ablehnend verhalten. Das ist allerdings keine Spezialität der kleinen Gemeinden, kommt vielmehr auch sehr häufig in den Städten vor, indessen ist bei letzteren alsdann der Mangel an gutem Willen offenbar, während bei ersteren noch einige Momente hinzukommen, die die Entschlußkraft der Verwaltung lähmen können. Eines derselben liegt in dem Umstande, daß es den kleinen Gemeinden vielfach an denjenigen Kräften fehlt, die in der Lage wären, die aus der Errichtung von Wohnungen sich ergebenden Arbeiten verwaltungsmäßiger und technischer Natur zu übernehmen. Andererseits ist ihre finanzielle Kraft nicht selten eine so geringe, daß es nicht ratsam erscheint, dieselbe auch noch für die Aufnahme von Darlehen für den Wohnungsbau in Anspruch zu nehmen.

Es erscheint deshalb berechtigt und notwendig, daß versucht wird, diesen kleinen Gemeinden mit anderen Kräften zur Hilfe zu kommen. Solche bieten namentlich die weiteren Kommunalverbände, die hier ein dankbares Feld zur Betätigung finden. In erster Linie kommen hierbei die Kreise in Betracht. Sie stehen zu den einzelnen Gemeinden in engen Beziehungen und sind nächst ihnen an guten Wohnungsverhältnissen am meisten interessiert.

Allerdings muß daran festgehalten werden, daß die Tätigkeit der Kreise nur da ersetzend eingreift, wo tatsächlich die Gemeinden hierzu nicht in der Lage sind. Sie sollten sich also auf die kleinen Landgemeinden mit weniger als 3000 Einwohnern beschränken, den größeren Gemeinden aber die Verantwortlichkeit in dieser Frage selbst überlassen und gegebenenfalls höchstens auf diese anregend einwirken.

Selbstverständlich ist auch für ein Eingreifen der Kreise die Bedürfnisfrage maßgebend. Dieses Eingreifen kann in folgender Weise geschehen:

1. Der Kreis kann die Errichtung von Kleinwohnungen unter Beschaffung der nötigen Geldmittel selbst in die Hand nehmen;
2. er kann die Gründung eines gemeinnützigen, den ganzen Kreis umfassenden Bauvereins in die Hand nehmen, dessen Mitglieder der Kreis, die Gemeinden oder einige derselben, vorhandene örtliche Bauvereine, Arbeitgeber und sonstige Personen, die für derartige Bestrebungen Interesse haben, sein können;
3. er kann sich darauf beschränken, für in den einzelnen Orten etwa vorhandene Baugenossenschaften die Bürgschaft bei Aufbringung der Geldmittel zu übernehmen;
4. kann er veranlassen, daß sich die interessierten Gemeinden unter seiner Führung zu einem Verein (Zweckverband usw.) zusammenschließen, dem die Errichtung von Kleinwohnungen zugewiesen wird.

Diese Formen haben tatsächlich auch bereits in mehr oder weniger großem Umfange praktische Verwendung gefunden, namentlich im Rheinland und Westfalen. In Westfalen bestehen für die Kreise Arnsberg und Olpe gemeinnützige Bauvereine in der Form der eingetragenen Genossenschaft m. b. H., für den Landkreis Crefeld ist die Form einer gemeinnützigen Aktienbaugesellschaft gewählt worden, bekannt und in hervorragender Weise tätig gewesen ist der unter Leitung des Landrats BERTHOLD stehende, den Kreis Blumenthal umfassende Spar- und Bauverein Blumenthal, zu nennen ist ferner der Bau- und Sparverein für den Kreis Steinburg (Sitz Itzehoe).

Die Erbauung von Wohnungen in eigener Regie des Kreises ist in besonders hervorragender Weise im Kreise Merzig betrieben worden. Bis Ende 1911 wurden 135 Häuser mit 167 Wohnungen errichtet im Gesamtherstellungswerte — ausschließlich der Bauplätze — von 648 700 M. Der Kreis Johannisburg gibt zum Bau und zur Verbesserung von Arbeiterwohnungen im Kreise Darlehen bis zu 90% des Bauwerts als Tilgungshypotheken. Die erforderlichen Geldmittel werden von der Landesversicherungsanstalt Ostpreußen entnommen. Vor Hergabe des Darlehens ist der Nachweis zu erbringen, daß der Grund und Boden für das zu erbauende Haus bereits erworben ist. Bis Ende 1911 waren bereits 77 Häuser beliehen.

Bei der für den Landkreis Crefeld errichteten Gemeinnützigen Aktienbaugesellschaft sind außer dem Kreise auch mehrere Gemeinden Aktionäre. Die Gesellschaft hat in den meisten Gemeinden des Kreises Wohnungen errichtet. Bis Ende 1910 waren insgesamt 182 Häuser mit 271 Wohnungen gebaut im Herstellungswert von 1 734 173 M., im Jahre 1911 wurden 17 Häuser mit 21 Wohnungen hergestellt.

Der Spar- und Bauverein zu Blumenthal hatte bis Ende 1911 im ganzen 293 Häuser mit 583 Wohnungen errichtet. An Reserven hatte der Verein bis zum gleichen Zeitpunkt angesammelt 77 697 M. Die gemeinnützige Baugenossenschaft für den Kreis Olpe, bei der sowohl der Kreis selbst als auch mehrere Gemeinden Mitglieder sind, hatte bis Ende 1911 gebaut 122 Häuser mit 189 Wohnungen, deren Herstellungswert insgesamt 1 157 274 M. betrug.

In der Übernahme von Bürgschaften für örtliche Bauvereine (oben Z. 3) hat insbesondere der Kreis Schwelm Hervorragendes geleistet. Es wurden bis Ende 1911 für 6 solcher Vereine Bürgschaften in Höhe von 930 000 M. übernommen. Die Vereine hatten bis zu diesem Zeitpunkte 70 Häuser mit 243 Wohnungen im Herstellungswerte von 843 327 M. gebaut. Von dem Kreise Kellinghausen wurden Bürgschaften für die beiden Baugenossenschaften in Dorsten und Horst-Emscher übernommen, und zwar in Höhe von je 250 000 M. bis Ende 1911. Die beiden Vereine errichteten bis dahin 22 Häuser mit 45 Wohnungen bz. 50 Häuser mit 131 Wohnungen, zum Herstellungswerte von 158 581 bz. 566 000 M. Ferner ist der Kreis dem Dorstener Verein mit 5, dem Verein in Horst-Emscher mit 10 Geschäftsanteilen als Mitglied beigetreten.

Die Errichtung von Zweckverbänden erfolgte in Hessen und zwar zuerst im Landkreise Worms. Sämtliche Landgemeinden des Kreises sind dem Verbands beigetreten. Derselbe hat nach Aufnahme seiner Tätigkeit Anfang 1913 bereits eine erhebliche Bautätigkeit entfaltet. Ein anderer Zweckverband ist für die Landgemeinden des Kreises Darmstadt errichtet worden, dem ebenfalls die meisten der im Kreise belegenen Landgemeinden beigetreten sind. Die Festlegung der Tätigkeit dieses Verbandes durch die Satzung ist von besonderer Bedeutung, weil dabei auf die verschiedensten Interessen Rücksicht genommen wird. Der Verband, dessen Zweck ebenfalls in der Beschaffung billiger, gesunder und zweckmäßig eingerichteter Kleinwohnungen besteht, bestimmt in § 2 über die Ausübung seiner Tätigkeit folgendes:

Der Verband kann seine Aufgaben in folgender Weise erfüllen:

1. Er kann

- a) die nach § 1 erforderlichen Geschäfte auf eigene Rechnung durchführen;
- b) gemeinnützigen Baugenossenschaften und sonstigen gemeinnützigen Personenvereinen, die in den dem Verbands angehörigen Gemeinden errichtet werden, Geldmittel zur Erbauung von Wohnungen für Minderbemittelte bereitstellen;
- c) privaten Bauunternehmern für von ihnen errichtete Häuser mit Wohnungen für Minderbemittelte Darlehen beschaffen, sofern sie die Entwürfe für die zu beleihenden Häuser vor Beginn des Baues dem Verbandsvorstande zur Genehmigung vorlegen und sich verpflichten, die Häuser zu einer mit dem Verbandsvorstande zu vereinbarenden Summe schlüsselfertig herzustellen. Auch haben die Käufer dieser Häuser auf Verlangen des Verbandsvorstandes diesem gegenüber diejenigen Verpflichtungen einzugehen, die für die Käufer der vom Verbands selbst verkauften Häuser festgesetzt worden sind.

2. Der Verband kann sich auch in einzelnen Fällen auf die Beschaffung zweiter Hypotheken auf neu errichtete Häuser mit Wohnungen für Minderbemittelte beschränken.

Die zu gewährenden Darlehen und Hypotheken dürfen 90% des Schätzungswertes der Häuser einschließlich des zugehörigen Grundstücks nicht überschreiten.

Durch diese Bestimmungen ist darauf Rücksicht genommen, daß der Verband, der ja an sich ebenfalls ein rein kommunales Unternehmen darstellt, etwa vorhandene oder entstehende Selbsthilfebestrebungen nicht unterbindet, sie im Gegenteil unterstützt und fördert, und daß ferner auch dem Privatgewerbe kein Abbruch geschieht, vielmehr auch dieses von dem Verbands gefördert werden kann.

Damit ist dem Verbands die weiter oben gekennzeichnete Richtung gegeben, die das kommunale Eingreifen im allgemeinen Interesse einhalten muß. Der Verband hat erst Anfang 1914 die ministerielle Genehmigung erhalten und konnte mithin eine praktische Tätigkeit noch nicht ausüben.

F. Wohnungsfürsorge für alleinstehende Personen (Ledigenheime).

Die Schaffung ausreichender Wohngelegenheit für alleinstehende oder ledige Personen ist lange Zeit stark vernachlässigt worden und darauf ist es wohl auch zum Teil zurückzuführen, daß das Kost- und Schlafgängerwesen in vielen Städten einen so großen Umfang angenommen hat. In diesem Punkte werden sehr starke Interessen der Gemeinden berührt; denn von den aus der Aufnahme fremder Personen in die Familien resultierenden vielen Schäden werden sie am stärksten betroffen.

Auf privatem Wege ist zur Unterbringung lediger Personen — abgesehen von den für Wandernde und Obdachlose geschaffenen Herbergen — bisher so gut wie nichts geschehen, und es ist nicht zu erwarten, daß das in Zukunft anders wird. Die vorhandenen privaten Einrichtungen, namentlich also die erwähnten Herbergen, sind übrigens keineswegs zum längeren Aufenthalt geeignet.

Anders verhält es sich mit den von der inneren Mission in zahlreichen Städten errichteten Herbergen, die ihren Zweck in durchaus genügender Weise erfüllen, die aber, da sie in der Hauptsache für Wandernde oder Stellenlose bestimmt sind, für den dauernden Aufenthalt nicht in Betracht kommen.

Zu erwähnen bleibt, daß zahlreiche Arbeitgeber für ihre ledigen Arbeiter männlichen und weiblichen Geschlechts zum Teil mustergültige Unterkunftseinrichtungen geschaffen haben. Auch manche Stiftungen sind zu dem gleichen Zwecke gemacht worden.

Ausreichende Abhilfe kann auf diesem Gebiete nur auf gemeinnütziger Grundlage oder durch die Städte selbst oder durch das Zusammenwirken beider herbeigeführt werden, durch Errichtung von Ledigenheimen (Volkshotels, wie sie neuerdings in keineswegs schöner und ihrem Zwecke entsprechender Weise genannt werden).

Mustergültige Einrichtungen stellen die Ledigenheime in Charlottenburg und Düsseldorf dar. Das erstere ist zwar ein unter privater Verwaltung stehendes Unternehmen. Die Stadt hat jedoch das erforderliche Grundstück in Erbbaurecht bereitgestellt und die Bürgschaft für das Baukapital bis zur Höhe von $\frac{1}{2}$ Mill. M. übernommen. Sie hat sich indessen auch Einfluß auf die Verwaltung gesichert. Das Heim wird stark in Anspruch genommen.

Die Stadt Düsseldorf hat 1906 anlässlich der Silberhochzeit des Kaiserpaars zur Erbauung von Ledigenheimen eine Wilhelm-Augusta-Viktoria-Stiftung errichtet mit einem Kapital von 100 000 M. Ferner wurde von der Stadt ein Grundstück im Werte von 150 000 M. bereitgestellt. Von privaten Spendern wurden weitere 100 000 M. überwiesen. Zur Übernahme von Betrieb und Verwaltung wurde unter dem Namen „Volksheim“ ein Verein gegründet, der Bürgschaft für den gemeinnützigen Charakter des Heims bietet.

Das Ende 1911 dem Betrieb übergebene Heim hat 139 Zimmer mit 1 Bett, 56 mit 2 und 48 mit 3 Betten, außerdem bieten noch 14 Kojen Unterkunftsgelegenheit. Der Mietpreis für längeren Aufenthalt beträgt je nach der Art und Lage des Zimmers zwischen 11 und 15 M. monatlich (pro Bett) bz. 9 M. in den Kojen; bei vorübergehendem Aufenthalte (bis zu 14 Tagen) werden 1 M. bis 75 Pf. je nach Zimmer und Dauer, bz. 75—50 Pf. in den Kojen berechnet.

Das Heim ist stets gut besetzt, der beste Beweis dafür, wie notwendig seine Errichtung war.

Um dauernde Fühlung mit den Mietern zu halten, wurde von der Verwaltung eine Mieterversammlung veranstaltet, behufs Wahl eines Mieterausschusses, mit dem gemeinsame Besprechungen abgehalten werden.

Da die Zahl der Badeeinrichtungen im Hause aus räumlichen Gründen eine beschränkte bleiben mußte, so wird den Mietern zu bestimmten Zeiten warmes Wasser für Fußbäder u. dgl. zur Verfügung gestellt; die Reinigung der Leibwäsche für die Mieter besorgen zurzeit zumeist die Putzfrauen, denen die Reinigung der Zimmer obliegt; Reparaturen an Kleidungsstücken und Schuhen können durch Handwerker, die im Heime wohnen, erledigt werden. Ebenso steht ein Friseur zu bestimmten Stunden in einem besonders angemieteten Zimmer zur Verfügung der Heimbewohner. Die städtische Arbeitsnachweisstelle teilt dem Ledigenheim täglich die Art der offenen Stellen mit; auch Handwerksmeister haben wiederholt mit Erfolg nach Arbeitskräften im Heime Nachfrage gehalten. Die im Hause befindliche städtische Volksbibliothek und Lesehalle wird von den Mietern stark benutzt. Auch der Aufenthaltsraum des Ledigenheimes, der im allgemeinen bis 11 Uhr abends beleuchtet ist, wird zum Schreiben, Lesen und zu Gesellschaftsspielen viel besucht.

Der Mangel an Wohngelegenheit für Ledige erstreckt sich aber nicht allein auf minderbemittelte Bevölkerungskreise, sondern in gleichem Maße auch auf bessersituierte. Denn die für diese vorhandenen möblierten Zimmer sind nicht immer von bester Qualität, was sowohl Einrichtung als Unterhaltung anbelangt. Allerdings ist darauf hinzuweisen, daß die Vermietung solcher Zimmer, die Bedienung der Mieter und die Besorgung ihrer häuslichen Bedürfnisse in sehr vielen Fällen eine Erwerbsquelle und Existenzgrundlage namentlich von Frauen und Witwen, die auf ihrer Hände Arbeit angewiesen sind, darstellt, und es darf durch städtische Einrichtung diese Verdienstmöglichkeit nicht abgeschnitten werden. Bei der Errichtung von Heimen für bessersituierte Personen ist deshalb noch in strengerer Weise die Bedürfnisfrage zu prüfen, als hinsichtlich der weniger bemittelten.

Am dringlichsten ist die Frage für ledige weibliche Personen, die in der Lage sind, ihren Haushalt selbst zu besorgen. Hier kann die Bereitstellung von geeigneten Räumen durch die Gemeinden häufig recht segensreich wirken.

G. Wohnungsnachweis.

Ein öffentlicher kommunaler Wohnungsnachweis sollte in jeder Großstadt vorhanden sein, nicht nur, weil derselbe dem wohnungssuchenden Publikum die Mühe wesentlich erleichtert, sondern weil der Nachweis auch recht schätzenswertes Material liefert zur Beurteilung des zwischen Angebot und Nachfrage bestehenden Verhältnisses. Der Nachweis kann indessen nur dann richtig arbeiten, wenn den Vermietern die Pflicht auferlegt wird, etwa durch Polizeiverordnung, die verfügbaren Wohnungen beim Nachweis anzumelden.

Der Wohnungsnachweis ist in Deutschland bisher sehr spärlich entwickelt, woran zum Teil die Schuld trägt das Vorhandensein privater, namentlich von den Hausbesitzervereinen errichteter Nachweise, und weil es ferner zweifelhaft ist, ob den Vermietern durch Polizeiverordnung die Auflage zur Anmeldung ihrer Wohnungen gemacht werden kann. In Charlottenburg hat allerdings der Polizeipräsident unterm 1. Februar 1911 eine solche Verordnung erlassen, in der bestimmt wird, daß jeder Vermieter verpflichtet ist, Wohnungen, die außer der Küche aus nicht mehr als zwei Wohnräumen bestehen, innerhalb drei Tagen nach erfolgter Kündigung oder anderweiter Aufhebung des Miet- oder sonstigen Vertragsverhältnisses dem zuständigen Polizeirevier mittels des vorgeschriebenen Formulars anzumelden. Ebenso sind die Vermieter verpflichtet, die erfolgte Vermietung einer Wohnung der bezeichneten Art innerhalb drei Tagen nach Abschluß des Mietvertrags — ebenfalls mittels des vor-

geschriebenen Formulars — an derselben Stelle anzuzeigen. Zuwiderhandlungen werden mit Geldstrafe bis zu 30 M. bestraft.

Die gedachten Zweifel werden — wenigstens für Preußen — durch den neuen Wohnungsgesetzentwurf beseitigt, wonach den Vermietern kleiner Wohnungen durch Polizeiverordnung die Pflicht zur Anmeldung auferlegt werden kann. Auch sonst legt der Entwurf Wert auf die Einrichtung von Wohnungsnachweisen, er bestimmt sogar, daß auf Anordnung der staatlichen Aufsichtsbehörden die Tätigkeit des Wohnungsamts auf die Nachweisung kleiner Wohnungen zu erstrecken ist.

Von den gegenwärtig bestehenden städtischen Wohnungsnachweisen funktionieren nur recht wenige in wirklich befriedigender Weise. Viele von ihnen sind den Arbeitsnachweisen angeschlossen, indessen wird dies voraussichtlich mit der Einrichtung kommunaler Wohnungsämter anders werden. Das Wohnungsamt als Zentralstelle für alle das städtische Wohnungswesen betreffende Angelegenheiten muß überall zuständig sein für den Wohnungsnachweis.

Außer dem Charlottenburger sind auch die Wohnungsnachweise in Straßburg, Stuttgart, Frankfurt a. M., Königsberg i. Pr. und Essen den dort bereits bestehenden Wohnungsämtern angegliedert.

Dort, wo eigentliche Wohnungsämter nicht eingerichtet sind, aber die Wohnungsaufsicht ausgeübt wird, muß mit letzterer unbedingt der Wohnungsnachweis vereinigt werden. Denn die Wohnungsaufsichtsbeamten müssen über das vorhandene Wohnungsangebot unterrichtet sein, damit sie im gegebenen Falle auf vorhandene verfügbare Wohnungen hinweisen können.

Die Nachweise sollten sich in der Regel auf alle Wohnungsgrößen erstrecken; denn sie sind Einrichtungen, deren Benutzung auch bessersituierten Personen viel Zeit und Mühe sparen kann. Für die meisten der bestehenden Nachweise trifft dies auch zu, einige wie z. B. Cöln, sind kurze Zeit nach ihrer Einrichtung von dem Nachweis für Kleinwohnungen zu dem allgemeinen Wohnungsnachweis übergegangen. Der Cölner Nachweis ist allerdings eine private, von der Stadt aber stark subventionierte Einrichtung. Außer der Vermittlung von Wohnungen betreiben einige Nachweise noch diejenige von möblierten Zimmern und Schlafstellen. Auch das erscheint erwünscht und liegt im Interesse der Suchenden.

Zu einer richtigen Organisierung des Wohnungsnachweises gehört auch die Prüfung der Qualität der verfügbaren Wohnungen. Dieselbe hat durch die Wohnungsaufsichtsbeamten zu erfolgen und soweit solche nicht vorhanden sind, durch die Angestellten des Nachweises. Etwaige Mängel sind dem Vermieter mit dem Anheimstellen ihrer Beseitigung mitzuteilen, ebenso ist von den Mängeln den Wohnungssuchenden Mitteilung zu machen.

In der Regel werden von den Nachweisen die als verfügbar angemeldeten Wohnungen in eine besondere Liste eingetragen, in einigen Fällen wird noch je eine Grundrißskizze beigegeben. Diese Liste wird den Wohnungssuchenden vorgelegt. Ferner wird in den Zeitungen auf den Nachweis aufmerksam gemacht.

Einige Wohnungsnachweise z. B. Stuttgart, Elberfeld und Barmen geben eigne Wohnungsanzeiger heraus.

Vermittlungsgebühren werden nur von wenigen Städten erhoben und auch dann nur für größere Wohnungen.

Die jetzige Bedeutung der Wohnungsnachweise wird am besten beleuchtet durch die Darstellung der Ergebnisse ihrer bisherigen Tätigkeit.

Die Vermittlung unmöblierter Wohnungen gestaltete sich bei nachstehend bezeichneten Städten wie folgt:

Stadt	Zeitraum	Angebot	Nachfrage	Vermietet
Dortmund	1910—1912	2 756	2 155	nicht festzustellen
Cöln	1910—1912	8 827	13 770	6997
Essen	1910—1911	10 761	8 749	5117
Mülhausen	1910—1912	2 626	3 583	575
Frankfurt a. M.	1910—1912 (1½ Jahre)	5 299	9 874	1790

In den meisten Städten wird die Tätigkeit der kommunalen Wohnungsnachweise beeinträchtigt durch die privaten Nachweise der Hausbesitzervereine. Wäre die ganze Wohnungsvermittlung in die Hand der Städte gelegt, so würde der Nachweis noch einen weitaus größeren Umfang angenommen haben.

Die obigen Zahlen über die Vermietung stellen den Erfolg der Tätigkeit des Nachweises nicht in vollem Umfange dar, weil vielfach den Nachweisen die mit ihrer Hilfe geschehene Vermietung nicht bekannt wird. Indessen sind auch mit diesen Vorbehalten für die Bewertung ihrer Tätigkeit die angegebenen Zahlen doch so groß, daß sie das Bestehen eines Bedürfnisses für derartige Nachweise zweifellos erkennen lassen.

H. Errichtung von Gartenkolonien (Klein- und Schrebergärten).

a) Im allgemeinen.

Die Haltung von Gärten innerhalb der Städte ist infolge der hohen Bodenpreise nur noch wohlhabenden und reichen Leuten möglich, und auch der heute übliche Ausbau der Städte mit Etagenwohnungen bringt es mit sich, daß der größere Teil der Bevölkerung auf den Besitz eines bei der Wohnung belegenen Gartens verzichten muß. Daran ist zwar an sich nichts zu ändern, indessen ist es wünschenswert und möglich, außerhalb der Städte an der Peripherie Flächen zur gärtnerischen Benutzung durch die Bevölkerung bereitzustellen.

Die Idee der Anlage solcher Gärten ist von Leipzig ausgegangen, woselbst schon in früheren Jahrhunderten der Gartenpflege eine besonders große Bedeutung beigemessen wurde — die Stadtverwaltung in Leipzig hat schon lange in weitausschauender Weise diese Gartenkultur gefördert.

In die richtigen Bahnen gelenkt wurde die Idee der Familiengärten durch den Leipziger Arzt Dr. SCHREBER, der in mehreren Schriften Ende der 40er Jahre des vorigen Jahrhunderts die Notwendigkeit einer harmonischen Durchbildung des Menschen nach Geist und Charakter und physischer Vollkraft, die Volks-erziehung und -veredelung in des Wortes allseitigster und höchster Bedeutung hervorhob. Er war es auch, der die Pflege körperlicher Übung der Jugend, die Einrichtung von Jugendspielen, als eine Aufgabe der Schule hinstellte. Er hielt die Bearbeitung des Bodens für ein Moment der Jugenderziehung und redete deshalb der Anlage von Gärten das Wort, in denen sich die Familien in der Gartenpflege betätigen konnten. Hiervon versprach er sich sehr viel, sowohl zur Kräftigung des Körpers als auch zu geistiger Anregung; die Erfolge ihrer Arbeit in Gestalt von Blumen und Früchten werde Fleiß und Schönheitssinn wohlthätig beeinflussen. Nach den Ideen SCHREBERS trat also die wirtschaftliche Seite der Gartenarbeit gegenüber der sozial-ethischen durchaus in den Hintergrund.

Diese Ideen fanden erst nach dem Tode SCHREBERS Verwirklichung. In Leipzig entstand ein Schreberverein, der kleine Gärten anlegte, die zwar nur von der Jugend bearbeitet werden sollten. Indessen entwickelten sich aus diesen Anfängen bald die Familiengärten, wie sie heute in einer großen Anzahl Städte bereits vorhanden sind.

Es muß als Aufgabe der Gemeinden bezeichnet werden, ihnen gehöriges und für diese Zwecke geeignetes Land zur Verfügung zu stellen und zwar direkt an die Pächter, ohne Vermittlung eines Generalpächters, der seinerseits die Miete für die Gärten verteuert und außerdem — wie es in Berlin geschehen ist — durch Verkauf von Bier, Spirituosen usw. mit den Pächtern ein Geschäft zu machen sucht.

Sehr empfehlenswert ist es, daß die Gemeinden den Einkauf von Sämereien und Düngmittel in größeren Mengen besorgen und sie zum Einkaufspreis an die Pächter abgeben.

Die Zahl der Städte, die derartige Familiengärten einrichten, wächst von Jahr zu Jahr. In Berlin gibt es deren bereits ca. 50 000, auch andere Städte, wie Bremen, Cassel, Cöln, Darmstadt, Dresden, Elberfeld, Erfurt, Frankfurt a. M., Halle a. S., Hannover, Königsberg, Kiel, Magdeburg, Mainz, Mannheim, Neukölln, Posen, Schöneberg, Wiesbaden usw. haben bereits Erhebliches darin geleistet. Aber freilich, der Bedarf ist noch bei weitem nicht gedeckt. Professor KAUP schätzt, daß etwa die Hälfte bis zwei Drittel aller Haushaltungen nach Familienstand und Kinderzahl das Bedürfnis nach einem Familiengarten empfindet, und diese Schätzung ist jedenfalls nicht zu hoch gegriffen. Demgegenüber bedeutet das bisher Geschaffene freilich sehr wenig, andererseits ist aber zu bedenken, daß die meisten Städte nicht soviel geeignetes Gelände besitzen, um allen Ansprüchen genügen zu können. Man nehme eine Stadt von 90 000 Einwohnern. Da nach der letzten Volkszählung auf eine Haushaltung 4,5 Personen entfallen, so würde diese Stadt 20 000 Haushalte haben. Nehmen wir an, daß nur die Hälfte einen Familiengarten wünscht, so sind dies 10 000. Wenn jeder Garten nur 200 qm groß wäre, so würden also zur Befriedigung dieser Wünsche 2 Mill. qm = 200 ha Land notwendig sein. Dabei erscheint die angenommene Größe pro Garten noch recht bescheiden. Über die zu diesen Zwecken benötigten Flächen werden also wohl nur wenig Städte verfügen.

Es kommt ein weiterer Umstand hinzu, nämlich der, daß die Gemeinde einen Teil des an der Peripherie belegenen Geländes immer freihalten muß für Bauszwecke. Jedenfalls empfiehlt es sich nicht, die Gärten — wie das vielfach geschieht — unmittelbar an den äußeren bebauten Rand anzuschließen, weil alsdann ihre Verdrängung durch die bauliche Ausdehnung der Stadt nur eine Frage der Zeit ist und der Pächter alsdann nicht die Einrichtungen treffen kann, die den Aufenthalt im Garten angenehm und seine rationelle Bepflanzung möglich machen.

Demnach käme in Frage, ob es als eine weitere Aufgabe der Gemeinde betrachtet werden könnte, außer den eigenen noch Flächen für den erörterten Zweck bereitzustellen, die Privaten gehören. Angesichts des hohen ethischen und erzieherischen Wertes der Einrichtung kann man die Frage unbedenklich bejahen. Der Stadtverwaltung würde es wohl verhältnismäßig leicht gelingen, geeignete Grundstücke in Pacht zu bekommen, die sie unter Berechnung der Selbstkosten weitervermieten könnte.

Es käme noch in Frage, ob nicht durch Bauordnung und Bausplan dafür zu sorgen wäre, daß innerhalb der bebauten Blöcke genügend Freiflächen zur Bereitstellung als Familiengärten blieben. Diese Frage wurde von Dr. HEGEMANN in einem auf der 6. Konferenz der Zentralstelle für Volkswohlfahrt gehaltenen Vortrage näher erörtert. Er hält das auf zwei verschiedenen Wegen für möglich. Der eine Weg sei die Zulassung der Mietskaserne, aber ihre Ergänzung durch größere Freiflächen mit Familiengärten für $\frac{1}{2}$ — $\frac{2}{3}$ der vorhandenen Wohnungen. Dieser Vorschlag erscheint unausführbar und er kann

auch schon deshalb nicht unterstützt werden, weil die schlechte Wohnweise in der Mietkaserne durchaus zu bekämpfen ist, nicht aber noch indirekt unterstützt werden darf. Überdies wäre das betreffende Gelände auch viel zu teuer. Dann aber ist es auch sehr zweifelhaft, ob innerhalb der hohen Häusermauern die Gartenpflanzen genügend gedeihen könnten. Es kommt hier nicht nur der Mangel an einer vollen Besonnung der Grundstücke in Betracht, sondern auch Rauch und Ruß der Hausschornsteine werden nachteilig wirken.

HEGEMANN hält anscheinend auch selbst nicht allzuviel von dieser Art Hausgärten, da er sich als Freund des Kleinhauses mit Garten bekennt und diesem vor der Mietkaserne den Vorzug gibt. Er empfiehlt deshalb Anlage schmalere Wohnstraßen, sowie Erleichterung des Kleinhausbaues — wie es von uns geschehen ist — dabei sei der Bebauungsplan so einzurichten, daß bei der Parzellierung Grundstücke von einer Tiefe entstehen, daß genügend Land für einen Garten hinterm Hause übrig bleibt.

Darüber, wie groß die Gärten sein müssen, herrschen Meinungsverschiedenheiten. Baurat WEISS ist der Ansicht, daß 45 qm Hausgarten genügen, um den Gemüsebedarf einer ganzen Familie zu decken, während in einem von dem Hessischen Zentralwohnungsverein herausgegebenen Flugblatte „Der zweckmäßige Hausgarten“ betont wird, daß ein Garten von 300—400 qm zur Erzeugung des Bedarfs an Gartenprodukten genügt, wenn er rationell bewirtschaftet wird. Dr. RIEDEL hält 200 qm für ausreichend um einen sechsköpfigen Haushalt das ganze Jahr über mit dem nötigen Gemüse zu versorgen, abgesehen von Kartoffeln, außer etwas Frühkartoffeln.

Was die praktische Ausführung der Idee der Familiengärten anbelangt, so bietet hierfür Kiel ein nachahmenswertes Beispiel. Nach einer Übersicht der Stadtverwaltung sind im Jahre 1911 etwa 4500 Pachtgärten auf einem Areal von 210 ha ausgelegt gewesen. Die Pachtpreise für 4360 Gärten gestalteten sich folgendermaßen:

337	Parzellen	bis zu	10 M.
1868	„	von	10—20 M.
1827	„	von	20—30 M.
283	„	von	30—40 M.
18	„	über	50 M.

Während vor 20 Jahren der durchschnittliche Preis für einen Garten 12 bis 18 M. betrug, ist er jetzt im Mittel je nach der Art der öffentlichen Feilbietung 30—40 M. Die Pächter gehören folgenden Berufen an: 1545 Arbeiter, 1171 Handwerker, 667 Beamte, 103 Lehrer, 601 Kaufleute und Gewerbetreibende, 93 Pensionäre und Invaliden, 180 Angehörige sonstiger Berufe. Innerhalb der Jahre 1906—1911 sind 1333 Gärten auf einen anderen Pächter übergegangen, davon 859 durch Ausscheiden auf Antrag des alten Pächters, 371 Parzellen kamen infolge Kündigung der bisherigen Pächter und 103 Parzellen durch Kündigung seitens der Stadt zur Neuverpachtung. Die ursprünglich angelegten Gärten mußten fast vollständig für Baugelände in Anspruch genommen werden; die ältesten jetzt noch bestehenden Gärten sind im Jahre 1884 angelegt worden. Die Beaufsichtigung der Gärten gehört zu dem Wirkungskreise der Feldhüter bz. des Direktors des Feld- und Forstwesens der Stadt. Die Stadtverwaltung hat bereits im Jahre 1901 rund 47 000 M. als Pachtzins aus den städtischen Pachtgärten gezogen. Bis zum Jahre 1911 ist dieser Pachtbetrag auf rund 83 000 M. angewachsen.

Neben städtischen Ländereien sind viele Privatgrundstücke bei Kiel zu Pachtgärten ausgelegt. Auch bei Gaarden und Ellerbek hat man Privatgrundstücke in kleinen Abteilungen zu Gärten verpachtet. Nach einer Schätzung

sind in Kiel allein etwa 1500 Pachtgärten von privater Seite angelegt, so daß die Gesamtzahl der Pachtgärten etwa 6000 beträgt.

In München schritt die Stadtgemeinde im Jahre 1907 zur Anlage von Kleingärten im Westen der Stadt. Im ganzen wurden bisher 527 städtische Einzelgärten auf einer Gesamtgrundfläche von 49 100 bz. 6200 und 40 400 qm geschaffen. Die Anlagekosten betragen 28 000, 5400 und 54 500 M. Die Herstellung und der Unterhalt der Außenumfriedung des Gesamtareals, der inneren Einfriedigung entlang der Wege und Plätze, sowie der Wasserleitungsanlage erfolgt durch die Stadt. Der Wasserbezug, soweit er zum Sprengen der Gärten und Wege und zum Trinkgebrauch zu dienen hat, ist frei. Jedem Mietpächter steht es frei, auf seinem Mietgrundstück nach vorheriger Genehmigung durch das Stadtbauamt ein Gartenhäuschen zu errichten. Die Herstellung massiv gebauter Aufenthalts- und Wohnhäuser und die Anlage von Feuerstätten ist verboten. In jeder Mietgartenanlage ist eine größere gemeinschaftliche Abortanlage zur allgemeinen freien Benützung von der Stadt zur Verfügung gestellt. Die Erbauung von Aborten in den Gartenabteilen selbst ist nicht gestattet. Der Mietpreis beträgt in jeder der drei städtischen Mietgartenanlagen für einen Quadratmeter Fläche im Jahr 20 Pf.; die Gartenflächen schwanken zwischen 60 und 420 qm, am häufigsten sind Flächen mit 75 bz. 150 qm. Ein Teil der Rasenfläche dient als Kinderspielplatz, ein anderer Teil als Turnplatz. Die Turngeräte wurden von der Gemeinde aufgestellt.

b) Familiengärten für Arbeitslose und sonstige Unterstützungsbedürftige.

In der Überlassung von Gartenparzellen an unterstützungsbedürftige Familien bietet sich den Städten ein vorzügliches Mittel, den Zwang des Gebens und Nehmens von Unterstützungen oder Almosen in eine ethische Form zu kleiden, an seiner Stelle den Willen zur Arbeit anzuregen und ihm Betätigungsmöglichkeit zu geben. Viele Personen verfallen nur deshalb der Armenpflege, weil sie zu schwerer körperlicher Arbeit nicht mehr fähig sind. Zur Leistung leichterer Arbeit sind sie noch imstande, namentlich, wenn ihnen die Einteilung derselben überlassen bleibt.

Hierzu bietet die Gartenarbeit vorzügliche Gelegenheit. Sie beschäftigt nicht nur den Vorstand der zu unterstützenden Familie, sondern gibt auch die Möglichkeit, den Kindern in der schulfreien Zeit angenehme und gesunde Beschäftigung zuzuweisen. Freilich muß das zu überweisende Gartenland alsdann eine Größe haben, daß die Ernteerträge ausreichen, der Familie wenigstens einen wesentlichen Teil der notwendigen Nahrungsmittel zu liefern, so daß die Gärten für eine etwa 6 köpfige Familie nicht unter 400 qm Größe haben sollten. Notwendig wird es auch sein, den Familien die zur Gartenarbeit nötigen Gerätschaften, sowie Sämereien und Düngemittel zu liefern.

Es darf angenommen werden, daß manche dieser Familien, wenn sie einmal Freude an dieser Arbeit gefunden haben, sich nach dauernder landwirtschaftlicher Beschäftigung sehnen, und daß wenigstens in den Kindern zum Teil neue Kolonisten heranwachsen, die sich an der Urbarmachung der in Deutschland noch vorhandenen großen Flächen unkultivierten Landes beteiligen. Und manche Familie, deren Ernährer vorübergehend arbeitslos ist, wird die Bearbeitung eines Stückchen Landes bald nicht mehr vermissen wollen, es wird daraus das Streben nach dem Besitze eines Stückchen Landes keimen. Diese Erwägungen haben auch den Verein für soziale innere Kolonisation in Berlin-Zehlendorf veranlaßt, nach den Vorschlägen von A. v. KAPHENGST-KOTLOW und HANS OSTWALD folgende Leitsätze aufzustellen;

1. Den vorübergehend Arbeitslosen der Großstädte und Industriebezirke soll gesunde und gut bezahlte Arbeit auf kulturfähigem Ödland verschafft werden.

2. Dem deutschen Volk und dem deutschen Reich sollen neue Kulturflächen erschlossen werden.

3. Dem Lande sollen neue nationale Arbeitskräfte zugeführt werden.

4. Die Mittel, die bisher Behörden, Gemeinden, Gewerkschaften, Wohltätigkeitsvereine, Privatorganisationen und einzelne zur Unterstützung Arbeitsloser ausgegeben haben, sollen zur lohnenden Beschäftigung der Arbeitslosen und zur Urbarmachung von Ödland ausgegeben und also produktiv angelegt werden.

5. Jeder erzielte Gewinn wird der sozialen inneren Kolonisation zugeführt.

6. Das kulturfähig gemachte Land soll der Bodenspekulation vorenthalten werden.

7. Nicht den schon heruntergekommenen, sondern den arbeitsfähigen, durch Saisonarbeit und Krisen arbeitslos gewordenen Arbeitern soll durch lohnende Beschäftigung Gelegenheit zu gesunder Lebenshaltung gegeben werden.

8. Der Industrie soll die notwendige Reservearmee arbeitsfähig erhalten werden.

9. Den Städten, Behörden, Gemeinden, Gewerkschaften und Privatwohltätigkeitsorganisationen soll die Sorge um ihre Arbeitslosen erleichtert werden.

10. Es sollen billige aber moderne Baracken gebaut werden, um Unterkunft an Ort und Stelle zu gewähren; für die Erledigung der wirtschaftlichen Bedürfnisse soll gesorgt werden durch einfache aber modernen Anforderungen entsprechende Wohlfahrtseinrichtungen (Kantinen usw.). Die Kulturarbeitsstätten sollen jedoch möglichst fern von allem Anstaltsmäßigen gehalten werden, vielmehr freie Arbeit bieten und Gelegenheit zur Fortbildung in den Freistunden geben.

11. Den Arbeitern soll durch Ordner, die sie aus ihrer Mitte wählen, Gelegenheit geboten werden, sich an der Organisation und Verwaltung zu beteiligen, um Aufsichtspersonal möglichst zu sparen.

12. Gut organisierte Arbeitsnachweise und Kontrollstationen sollen die Verteilung der Arbeitslosen erleichtern und ihnen auch zugleich eine Rückkehr in ihren früheren Beruf so schnell wie möglich gestatten.

Wenn auch diese Vorschläge eine Frage behandeln, die eigentlich über den Rahmen dieser Arbeit hinausgeht, so erschien es doch empfehlenswert, sie in dem vorliegenden Zusammenhange zu erwähnen, wie dann überhaupt die ganze Angelegenheit mit dem Wohnungsproblem im engsten Zusammenhange steht (zu vgl. Abschnitt „Innere Kolonisation“).

In einer Anzahl deutscher Städte ist die Vergebung von Gartenparzellen an Unterstützungsbedürftige bereits eingeführt u. a. in Posen, Königsberg i. Pr., Darmstadt, Straßburg i. E. Am besten eingerichtet scheint die Sache in Posen zu sein. Wie der Oberbürgermeister dieser Stadt im Jahrbuch der Bodenreform 6. Band berichtet, wurden von der städtischen Grundeigentumsverwaltung im Jahre 1908 1450 qm Acker für 17 M. gepachtet und an 7 Almosenempfänger in Flächen von je 200 qm verteilt. Es wurden bedacht eine Witwe mit mehreren Kindern, die bislang 14 M. monatlich Unterstützung bekam, eine eheverlassene Frau mit 6 Kindern, die Naturalunterstützung und 5,50 M. erhielt, ein Arbeiter mit 6 Kindern, der augenleidend war und Naturalunterstützung bezog, eine Witwe mit 6 Kindern, die einmalige Zuwendungen von Zeit zu Zeit erhielt, eine eheverlassene Frau mit 4 Kindern, die 10 M. Unterstützung erhielt, eine Witwe mit 4 Kindern, die von Zeit zu Zeit Naturalien erhielt, eine eheverlassene Frau mit 3 Kindern, die 10 M. monatlich erhielt.

Das Land konnte erst im Frühjahr vergeben werden, so daß nur eine Sommerbestellung möglich war. Einige Fuhren Straßenkehricht wurden von der städtischen Fuhrparkverwaltung den Bedachten unentgeltlich gegeben. Gebaut wurden Kartoffeln, Kohl, Mohrrüben, Bohnen, Spinat, Salat, Gurken. Die bedachten Familien hatten durch die Ernte für den Sommer und Herbst Gemüse und auch etwas Vorrat für den Winter. Eine Familie, die in dem Landbau gewisse Erfahrung hatte, setzte sogar einen Teil ihrer Ernte auf dem Markte ab.

Im Jahre 1909 wurde die Fläche, welche verwandt wurde, vergrößert, im ganzen auf 33 000 qm. Berücksichtigt wurden 89 Familien. Von diesen sind

laufend unterstützte Almosenempfänger 49. Die übrigen 40 Familien sind entweder solche, welche ab und zu einmalige Unterstützungen erhalten, oder solche, welche ohne Bewilligung von Land hätten unterstützt werden müssen.

Ein Stück von ca. 500 qm ist dem Knabenhort der Jersitzer Schule zugewendet. Es stehen der Armenverwaltung zur Verfügung 39 700 qm. Dafür werden an Pacht 245 M. gezahlt, so daß 100 qm etwa 63 Pf. Pacht kosten.

Die Bedachten bauen die gewöhnlichen Gemüsesorten, wie Mohrrüben, Bohnen, Kohl, Spinat, Salat, Gurken, Kartoffeln. Als Erfolg des Versuchs wird von dem Dezerenten hervorgehoben: Besserstellung der Armen, erzieherische Einwirkung auf die Almosenempfänger und ihre Kinder — der Arme muß sich seine Unterstützung selbst erarbeiten —, günstige Beeinflussung des Gesundheitszustandes der Familie.

Die Einrichtung hat sich überall sehr gut bewährt. Stets haben die Leute dringend gebeten, ihnen die Gärten auch in Zukunft zu überlassen und sie noch zu vergrößern.

J. Sanierungen.

Ein großer Teil der vorhandenen Wohnungsmißstände beruht in den alten eng zusammengebauten Wohnvierteln, deren Häuser nicht nur genügend Licht und Luft fehlt, sondern auch mancherlei andere hygienische Anstände zeigen, häufig sind sie feucht, weil diese alten Häuser nicht unterkellert und gegen den Baugrund nicht isoliert sind. Gerade die Beseitigung dieser alten Wohnquartiere ist eine außerordentlich schwierige Sache, weil der zugehörige Grund und Boden infolge der zentralen Lage zumeist sehr teuer ist. Nach einer Mitteilung von Stadtbaurat Voss-Elberfeld sollen in manchen Städten die gezahlten Einheitspreise oft bis über 2000 M., in Einzelfällen sogar bis über 3000 M. pro Quadratmeter gegangen sein.

Der Erneuerungsprozeß vollzieht sich in diesen Vierteln nur selten von selbst dergestalt, daß auch sie in die Citybildung der Städte mit eingezogen werden, vielmehr kommen sie für das Geschäftsleben meistens nicht in Betracht, weil die schmalen Gassen, die obendrein sehr oft von weniger guten Elementen bewohnt sind, von dem kaufenden Publikum gemieden werden. Häufiger kommt es vor, daß aus Verkehrsrücksichten Durchbrüche durch diese alten Quartiere ausgeführt werden, wie es in großartigem Maße in Straßburg i. E., Elberfeld, Essen, Stuttgart, in kleinerem Umfange in Darmstadt geschehen ist.

Zu einer Gesundung des Wohnungswesens ist die allmähliche Beseitigung jener Viertel unumgänglich notwendig. Freilich erscheint es im Hinblick auf die finanziellen Aufwendungen nicht möglich, den Städten in dieser Beziehung Vorschriften zu machen, vielmehr wird man es der lokalen Entwicklung überlassen müssen, wann und wo sanierende Eingriffe erfolgen sollen.

Weniger kostspielig sind diese Sanierungen, wenn die Stadt sich darauf beschränken kann, für die zu verbessernden Wohnviertel nur neue Fluchtlinienpläne festzulegen, die allmählich zur Durchführung kommen, nämlich dann, wenn aus irgendwelchen Gründen die alten Gebäude abgerissen und an ihrer Stelle neue Häuser errichtet werden. Letztere sind alsdann an die Grenze der durch den Fluchtlinienplan vorgesehenen Straßen zurückzurücken. Dann geht freilich die Sanierung sehr langsam vor sich. Oftmals wird das bei Einhaltung der neuen Straßengrenze verbleibende Restgrundstück sich zur Bebauung überhaupt nicht mehr eignen. In diesen Fällen ist es berechtigt, daß die Stadt dem Besitzer eine dem wirtschaftlichen Werte des Grundstücks entsprechende Entschädigung leistet.

Den Städten ist indessen für solche Fälle, in denen alte baufällige Häuser von den Besitzern nicht beseitigt, die Gebäude auch nicht mehr benutzt werden oder werden dürfen, ein Enteignungsrecht einzuräumen. Dasselbe ist in Hessen durch das Wohnungsfürsorgegesetz vom 7. August 1902 geschaffen worden, dessen Artikel 9 wie folgt lautet:

„Ist auf Grund der Artikel 7 und 15 des Gesetzes, betreffend die polizeiliche Beaufsichtigung von Mietwohnungen und Schlafstellen, vom 1. Juli 1893 (Reg.-Bl. S. 101) die mietweise Benützung der Mehrzahl von gesundheitsschädlichen Wohnräumen in einem Hause untersagt und die Ausweisung der in dieselben aufgenommenen Personen bewirkt worden, so ist die Gemeinde, falls der Eigentümer des Hauses einer weiteren Auflage des Umbaues oder der Niederlegung innerhalb bestimmter Frist nicht entspricht, zur Enteignung des Hauses nebst zugehörigem Gelände zwecks Herstellung von Wohnungen für Minderbemittelte befugt.“

Zwar ist durch diese Bestimmung die Enteignung auf bestimmte Fälle beschränkt worden und es wäre danach nicht zulässig, ein Haus, das bis dahin Geschäftszwecken diente, zu enteignen. Indessen werden Fälle letzterer Art wohl selten oder nie vorkommen, da mit einem gewerblich benutzten Hause in der Regel so starke Interessen verknüpft sind, daß diese eine genügende Triebkraft zum Umbau des Hauses bilden. Aber es stände selbstverständlich auch nichts im Wege, die gesetzlichen Bestimmungen auch auf solche Gebäude auszudehnen.

Von der Enteignungsbefugnis gegenüber alten Wohnhäusern Gebrauch zu machen, ist für die Städte jedenfalls nicht so kostspielig, als wenn es sich um gewerblich genutzte Baulichkeiten handelt. Denn auch bei diesen Häusern wird für die Wertbemessung in erster Linie der Ertrag maßgebend sein. Letzterer ist zwar gegenüber dem tatsächlichen Gebrauchswerte der Häuser meist noch recht hoch, aber trotzdem bewegt er sich, absolut genommen, noch in Grenzen, daß der Enteignungswert den Städten wenigstens nicht Lasten aufbürdet, die mit dem aus der Beseitigung des Gebäudes der Allgemeinheit erwachsenden Vorteil nicht in gar zu großem Mißverhältnis stehen.

Die mitgeteilte hessische Vorschrift verbürgt zwar auch noch nicht die Möglichkeit, ganze Stadtviertel in den Besitz der Gemeinden zu bringen, um sie zu sanieren. Denn es werden auch in diesen alten Bauquartieren immer noch eine Anzahl Häuser vorhanden sein, die von der Wohnungsaufsicht nicht beanstandet werden können. Es wäre deshalb besser, an ihrer Stelle gesetzliche Bestimmungen zu erlassen, die die Zonenenteignung nicht nur für unbebaute Flächen, sondern auch für bebaute Viertel zuläßt. Gesetzliche Vorschriften zur Förderung der Sanierung aller Stadtteile sind in Deutschland unseres Wissens bisher nur in Hamburg erlassen worden, sie haben zur Durchführung des von dem Hamburger Senat beschlossenen großen Sanierungsprojekts sehr viel beigetragen.

Eine andere Art der allmählichen Sanierung durch die Städte selbst besteht darin, daß dieselben nach Maßgabe der vorhandenen Mittel alte baufällige oder unhygienische Häuser aufkaufen und zum Abbruch bringen. So verfahren u. a. hessische Städte, wie Mainz, Worms und Gießen. Die Geldaufwendungen hierfür sind nicht immer in voller Höhe als Ausgaben zu buchen, vielmehr entstehen durch Zusammenlegung der Grundstücke oftmals noch einige Bauplätze, durch deren Verkauf ein Teil der Aufwendungen wieder hereingebracht wird.

Von den großen Durchbrüchen, die teilweise zu Sanierungszwecken, teilweise aus Verkehrsrücksichten stattgefunden haben, verdienen namentlich diejenigen in Straßburg, Stuttgart, Elberfeld und Hamburg besondere Beachtung.

a) In Straßburg hat der Gemeinderat seit dem Jahre 1900 alljährlich die Erhebung besonderer Steuerzuschläge zwecks Sanierung der Altstadt beschlossen, und zwar anfänglich mit 6 Zuschlagspfennigen (Ertrag 100 000 M.), später mit 5 (Ertrag 125 000 M.). Es wurden bisher 11 enge, licht- und luftlose Gäßchen saniert, d. h. die Gebäude niedergelegt, einige Gassen verbreitert, andere unterdrückt oder die freigewordenen Flächen als Spielplätze oder städtische Lager eingerichtet. Hierzu wurden 896 000 M. verausgabt.

Im Jahre 1907 beschloß der Gemeinderat, durch die Altstadt einen großen Straßendurchbruch herzustellen und bewilligte zu diesem Zwecke eine Anleihe von 12 Mill. M. Hiervon entfielen 930 000 M. auf Kosten des Straßenbaues und der Verbreiterung einiger Straßen, während der Rest zur Deckung von Straßenankäufen bestimmt wurde. Die Bearbeitung des Durchbruchs wurde dem Wohnungsamte übertragen, ebenso die damit zusammenhängende Tätigkeit zur Herstellung neuer Wohnungen. Es handelte sich um Herstellung einer 18 m breiten und 1300 m langen völlig neuen Verkehrsstraße durch die Altstadt.

In den anzukaufenden Häusern wohnten 914 Haushaltungen mit 3460 Bewohnern. Hierunter befanden sich zum größten Teil die wirtschaftlich am schlechtesten gestellten Elemente der Bevölkerung.

Mit der Ausführung des Projekts zur Durchführung des großen Straßendurchbruchs wurde 1907 begonnen. Es lag seinerzeit im Interesse der Allgemeinheit, einer unangebrachten Bodenspekulation dadurch von vornherein vorbeugend entgegenzutreten, daß der Erwerb des erforderlichen Grundeigentums möglichst unbekannt blieb und einem nur kleinen Kreise von Eingeweihten zur Kenntnis kam. Die Stadtverwaltung ließ daher den Erwerb des erforderlichen Grundeigentums zunächst durch eine eigens dazu gebildete Grunderwerbsgesellschaft betätigen, hat dieser Gesellschaft aber dabei die auf Vertrauen gegründete Verpflichtung auferlegt, zu gegebenem Zeitpunkte ihr Recht aus dem in Betracht kommenden Kaufvertrag an die Stadt abzutreten. Das Verfahren hat sich durchaus bewährt, insbesondere den Zweck erfüllt, die Bodenpreise nicht zum Steigen zu bringen. Nach Erledigung ihrer Aufgabe hat sich die Gesellschaft wieder aufgelöst.

Bei näherer Prüfung ergab sich, daß die zum Abbruch bestimmten Häuser noch mancherlei Altertümer von Kunstwert enthielten, und daß ein Teil der Bauten selbst künstlerische Motive aufwiesen, die ihre Erhaltung wünschenswert erscheinen ließen. Das letztere war indessen nicht möglich, da eine Verlegung des Straßenzugs nicht angängig erschien. Nur eins der Häuser, das wichtigste, — die sogenannte Schmiedstube — konnte durch eine Verlegung des Alignements vor dem Untergange bewahrt werden. Außerdem ist aber eine Zahl der abgebrochenen Häuser oder einzelner Teile photographisch oder zeichnerisch aufgenommen worden. Die vorgefundenen Altertümer wurden soweit als möglich aus den Häusern entfernt und an geeigneten Stellen im Museum aufgestellt.

Der Durchbruch erfolgte in drei Abschnitten. Es entstand die Frage, in welcher Weise die durch denselben entstehenden neuen Baublöcke verwertet werden sollten. Bei den Verhandlungen mit den Reflektanten auf einzelne Baustellen ergab sich, daß stets die Bedingung gestellt wurde, daß die Stadt die Verpflichtung der gleichzeitigen Fertigstellung der ganzen Straße einginge, und zwar handelte es sich dabei nicht nur um die Fertigstellung des Straßenbaues, sondern jeder Reflektant wünschte, daß rechts und links und gegenüber seines zukünftigen Bauplatzes an der neuen Straße gleichzeitig Bauten erstellt würden. Daraus ergab sich das Prinzip der Lückenlosigkeit der Bebauung der neuen Straße,

und diese Forderung mußte auch von der Stadt aus wirtschaftlichen Gründen als durchaus berechtigt anerkannt werden. Damit ergab sich aber gleichzeitig für die Stadt eine neue große Aufgabe und ein neues gewaltiges Risiko. Die Baukosten für den ersten Teil waren auf rund $4\frac{1}{4}$ Mill. M. veranschlagt worden; es würde sich also für die Stadt, wenn sie das Unternehmen in eigener Regie ausführen wollte, darum gehandelt haben, daß sie zu der Anleihe von 12 Millionen für den ersten Teil noch eine weitere Schuld von unter Umständen bis zu $4\frac{1}{4}$ Mill. Mark hätte aufnehmen müssen. Und damit nicht genug, hätte die Stadt unter Umständen, wenn sie nicht genug Käufer oder Mieter rechtzeitig fand, um dieses Prinzips der Lückenlosigkeit der Bebauung willen, Häuser herstellen müssen, ohne dafür Mieter zu haben. Dann wäre zweifellos der Fall eingetreten, daß, wenn sich später Mietslustige für diese Häuserbauten meldeten, diese als Bedingung des Einzuges sofort nicht unerhebliche bauliche Änderungen, z. B. an den Läden, von der Stadt verlangt hätten. Damit würde sich für die Stadt eine nicht zu übergesehende Reihe von schweren finanziellen Opfern ergeben haben.

Es erschien deshalb für die Stadt am zweckmäßigsten, die unmittelbare Abstoßung der Bauplätze an Interessenten auf Ausnahmefälle (öffentliche Zwecke u. dgl.) zu beschränken, für das Gros der Plätze aber zu versuchen, das Risiko ihrer Verwertung an eine leistungsfähige Privatunternehmung abzugeben.

Es gelang der Stadt, hierfür die Süddeutsche Diskonto-Gesellschaft in Mannheim zu gewinnen.

Für diejenigen Grundstücke, die Gegenstand des Vertrages sind, erhält die Gesellschaft von der Stadt Auftrag und Vollmacht zur Verwertung. Letztere kann bestehen entweder im Verkauf an Dritte, oder in der Bestellung von Erbbaurechten. Allen Verträgen ist die von der Stadt festgesetzte Normaltaxe der Grundstücke (531 M. pro Quadratmeter) zugrunde zu legen. Bei Vergebung von Grundstücken in Erbbau können Vergünstigungen insofern gewährt werden, als der Erbbauzins für die ersten Jahre niedrig (auf 2 und 3%) bemessen werden kann, der sich vom 7. bis zum 65. Jahre in gewissen Zeitabschnitten auf 4, $4\frac{1}{2}$ und 5% zu erhöhen hat. Das Erbbaurecht soll in der Regel nicht länger als 65 Jahre dauern, die Vereinbarung einer längeren Dauer ist nur mit Zustimmung der Stadt zulässig. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, in Höhe des kapitalisierten Betrags des Erbbauzinses eine Hypothek im Range nach 75% der Baukosten für die Stadt zu bestellen. Alle auf dem Grundstücke errichteten Bauwerke und sonstigen Anlagen gehen mit dem Zeitpunkt des Erlöschens des Erbbaurechts unentgeltlich in das Eigentum der Stadt über.

Um das Erbbaurecht zu ermöglichen, hat die Stadt sich verpflichtet, auf Ersuchen der Gesellschaft die Bürgschaft für eine von dem Erbbauberechtigten aufzunehmende Hypothek auf das Erbbaurecht an erster Stelle in Höhe bis zu 75% der nachgewiesenen Baukosten zu übernehmen, sofern nicht wichtige Gründe dagegen sprechen. Die städtische Bürgschaft ist jedoch unter allen Umständen zu leisten, falls die Gesellschaft die Rückbürgschaft übernimmt. Hat das Erbbaurecht länger als 50 Jahre gedauert, so ist das Stadtbauamt berechtigt, die ordnungsgemäße Unterhaltung der Gebäude zu kontrollieren.

Die Gesellschaft hat ihren Dritterwerbenden die Pflicht aufzuerlegen, die ihnen übertragenen Grundstücke bis spätestens zum 1. Oktober 1914 fertig bebaut zu haben. Die Erfüllung dieser Verpflichtung ist durch eine erhebliche Vertragsstrafe zu sichern.

Insoweit die Gesellschaft bis zum 1. April 1913 nicht den ganzen, den Gegenstand des Vertrags bildenden Grundbesitz an Dritte verkauft oder in Erbbau-

recht vergeben hat, ist sie verpflichtet die verbleibenden Grundstücke nach ihrer Wahl von der Stadt zu mieten, zu kaufen oder sich daran ein Erbbaurecht bestellen zu lassen.

Auf jeden Fall aber, einerlei ob die verbliebenen Grundstücke in Miete oder Kauf oder Erbbaurecht übernommen werden, ist die Gesellschaft verpflichtet, diese Grundstücke bis zum 1. Oktober 1914 im Rohbau so fertiggestellt zu haben, daß die Gerüste abgenommen werden können und der äußere Verputz vollendet ist. Durch diese Bedingung des Vertrages übernimmt also die Süddeutsche Diskonto-Gesellschaft die Verpflichtung der lückenlosen Bebauung des ganzen Straßenzuges. Das mit diesem Prinzip verbundene sehr erhebliche Risiko der Stadt ist dieser also abgenommen. Ferner haftet die Gesellschaft der Stadt dafür, daß die Verkaufspreise und die den einzelnen Erbbaurechten zugrunde gelegten Werte des Grund und Bodens einschließlich der Blöcke, die die Gesellschaft eventuell in eigene Bebauung übernehmen muß, mindestens den Gesamtbetrag von 4 485 370 M. ausmachen, es ist dies die Garantiesumme, die die Gesellschaft der Stadt zu leisten hat. Insoweit dieser Betrag bis zum 1. April 1913 durch die Dritterwerber, sowie durch den Wert der von der Gesellschaft in Eigenbau übernommenen Grundstücke nicht gedeckt wird, ist die Gesellschaft verpflichtet, den Fehlbetrag der Stadt entweder zu diesem Termin in bar zu zahlen, oder in Form einer Annuität in Höhe von 9% des Fehlbetrages zu tilgen. Eine Minderung der Garantiesumme tritt nur insoweit und in dem Falle ein, als der Gesellschaft die Verwertung der Grundstücke unter Abgabe an Dritterwerber nicht gelungen sein sollte. Für diesen Fall nämlich ist die Gesellschaft durch die vorher erwähnten Bestimmungen gezwungen, das Baukapital selbst aufzubringen und auf ihr Risiko diese Grundstücke zu bebauen. Die Stadt hat sich einverstanden erklärt, daß in diesem Falle ein Abzug an der Garantiesumme in Höhe von 75,50 M. pro Quadratmeter des Wertes des betreffenden Baublocks gemacht wird.

Die Stadt hat demgegenüber die Verpflichtung, die neue Straße bis zum 1. Dezember 1914 fertigzustellen, mit elektrischer Beleuchtung zu versehen, und dafür zu sorgen, daß der Straßenbahnverkehr durch die Straße geführt wird. Weiter ist die Stadt verpflichtet, bis zum 1. Oktober 1914 die ihr vorbehaltenen Teile des Durchbruchs in der gleichen Weise, wie die Gesellschaft, entweder im Eigenbau oder durch Vergebung an Reflektanten überbaut zu haben.

Über die finanzielle Entwicklung kann nach Mitteilung der Stadtverwaltung eine bestimmte Auskunft noch nicht gegeben werden. Soviel steht jedoch fest, daß nach dem jetzigen Stand der Verhältnisse der erste Teil des Unternehmens für die Stadt als gewinnbringend bezeichnet werden kann.

Die Stadt hat gleichzeitig dafür gesorgt, daß die aus ihren bisherigen Quartieren vertriebenen Bewohner neue, gute und gesunde Wohnungen erhielten. Zu diesem Zwecke hat die Straßburger gemeinnützige Baugenossenschaft unter Garantie der Stadt ein Ledigenheim mit 200 Betten und die Gartenvorstadt Stockfeld errichtet.

Das Vorgehen der Stadt Straßburg muß als großzügig bezeichnet werden und zeugt von großer Umsicht. Besonders erscheint es ein guter Gedanke, das Privatkapital bei Verwertung der mit dem Durchbruch neu geschaffenen Baublöcke heranzuziehen. Nicht nur, daß dadurch das finanzielle Risiko der Stadt erheblich vermindert wird, es ergibt sich daraus auch eine Verteilung der Arbeitslast auf recht gesunder Basis, um so mehr, als ein privates Unternehmen in seinen geschäftlichen Dispositionen viel freier ist als eine Kommune.

b) In ganz anderer Weise vollzog sich eine in neuerer Zeit in Elberfeld durchgeführte Sanierung. Es handelte sich um den Stadtteil „Island“, der bei seiner tiefen Lage an den unregelmäßigen Ufern der Wupper viel unter Hochwasser zu leiden hatte und dem außerdem durch eine frühere Sanierung benachbarter Stadtteile die Vorflut nach dem Flusse abgeschnitten war. Eine neugeschaffene Entwässerungsanlage erwies sich als ungenügend, so daß bei starkem Regen Überschwemmungen der Keller- und Erdgeschosse nicht ausblieben. Als einige Eigentümer sich zu Neubauten entschlossen, wurde deshalb sämtlichen Grundbesitzern des Stadtteils empfohlen, sich zu einer gleichzeitigen Erneuerung ihrer Gebäude zu entschließen, bei der eine Hebung und Verbreiterung der ganzen durch den Stadtteil führenden Straße vorgenommen werden konnte. Da den Leuten die Mittel für Neubauten fehlten, wurde eine Genossenschaft der Interessenten gebildet und die Stadt um Hergabe des Baukapitals und um die Ablösung der auf den Häusern ruhenden alten Hypothekenschulden angegangen. Für nicht bereitwillige Anlieger übernahm die Genossenschaft deren Grundstücke und sorgte für bereitwillige Besitznachfolger. Die Stadt entsprach dem gedachten Antrage und dadurch wurde es möglich, im Laufe eines Jahres 24 Gebäude niederzulegen, die Straße zu heben und auf 10 m zu verbreitern, sowie 20 neue Gebäude auf den zum Teil umgelegten, durch Hinterland teilweise ergänzten Grundstücken zu errichten.

Das Baukapital einschließlich des Ablösungsbetrages für die alten Hypotheken wurde in Höhe von 2 300 000 M. aus der städtischen Sparkasse entnommen, der Zinsfuß für die ersten 3 Jahre auf $3\frac{1}{2}$, für weitere 7 Jahre auf $3\frac{3}{4}$ % festgesetzt. Die Stadt verzichtete für die Dauer von 10 Jahren auf die Kündbarkeit des Darlehns. Ferner wurde die allmähliche Tilgung nach Ablauf der ersten drei Jahre bis zur sparkassenmäßigen Beleihungsgrenze zur Bedingung gemacht. Die Stadt erklärte sich auch bereit, die Kosten für den Straßenbau, sowie für das zur Straßenverbreiterung nötige Gelände zu tragen, wobei aber der Wert der hinter den Fluchtlinien liegenden und zu den Bauplätzen geschlagenen Gassenflächen, die öffentlich waren, zur Anrechnung gebracht wurden.

Diese Sanierung fand in einem anderen kleinen Stadtteil Nachahmung. Es handelte sich hier um sehr erneuerungsbedürftige Häuser, in denen zum Teil unsittliches Gewerbe betrieben wurde.

c) In Stuttgart wurde die Sanierung der Altstadt in umfassender Weise von dem Verein für das Wohl der arbeitenden Klassen durchgeführt, dem die Stadt hierzu ein Darlehen von 4 Mill. M. zu 3% gewährte.

d) Der Hamburger Senat hat die Sanierung der südlichen Altstadt Hamburgs, woselbst die Verhältnisse besonders ungünstige sind und die berichtigten Höfe und Gänge eine Rolle spielen, durchgeführt. Nach der Erklärung des Senates sind dort die Wohnungsverhältnisse noch schlechter als sie in den bereits sanierten Gebieten waren, so daß die Niederlegung dieses Stadtteils dringend geboten erschien. Für den Erwerb der in Frage stehenden Grundstücke durch den Staat und die neuen Straßenanlagen waren erforderlich 29 360 000 M. Der beim Wiederverkauf der insgesamt 46 216 qm großen Bauplätze zu erwartende Erlös wird auf etwa 13 856 000 M. geschätzt, so daß sich die für die Durchführung der Sanierung dieses Gebietes staatsseitig aufzuwendende Summe voraussichtlich auf 15 495 000 M. belaufen wird.

Mit diesem Projekt ist die Sanierung zum größten Teil erledigt und Hamburg hat damit eine Aufgabe durchgeführt, die auf dem Gebiete der städtischen Entwicklung einen hervorragenden Platz verdient.

K. Wohnungsaufsicht und Wohnungspflege.

Diese beiden Gebiete gehören ebenfalls zum Betätigungsbereich der Gemeinden. Es kann auf sie an dieser Stelle indessen nur andeutungsweise eingegangen werden, weil sie Gegenstand der Behandlung in einem besonderen Bande dieses „Handbuchs der Hygiene“ bilden.

Die Aufgaben der Wohnungsaufsicht kann man wie folgt bezeichnen:

1. Sie hat die tatsächlich bestehenden Verhältnisse festzustellen, und soweit Mängel gesundheitlicher und sittlicher Art, ferner Mängel im baulichen Zustande von Haus und Wohnungen vorliegen, auf deren Beseitigung hinzuwirken;
2. hat sie dafür zu sorgen, daß wirklich gute Wohnungen nicht durch die Art ihrer Benutzung in schlechte verwandelt werden;
3. liegt es ihr ob, die Leute erzieherisch zu beeinflussen nach der Richtung der Wertschätzung einer guten Wohnung nicht nur für die Gesundheit des einzelnen, sondern für das Wohl der ganzen Familie;
4. hat sie danach zu streben, daß die gegenwärtigen Zustände sich nicht noch verschlechtern, sich nicht weitere Mißstände einnisten, seien es Mißstände im einzelnen, oder in ganzen Straßen oder Vierteln.

Die beiden Begriffe „Wohnungsaufsicht und Wohnungspflege“ fließen bei der praktischen Handhabung zusammen, und es ist deshalb Aufgabe der Organe der Wohnungsaufsicht, beide in den Bereich ihrer Obliegenheiten einzubeziehen, denn die vorhandenen Mißstände in den Wohnungen sind oftmals auf unrichtige oder unzweckmäßige Benutzung derselben zurückzuführen. Es sei in dieser Beziehung z. B. hingewiesen auf den häufigen Mangel genügender Lüftung, auf die Oberflächenfeuchtigkeit, die sehr oft die Folge davon ist, daß in den Räumen viel Wasserdampf erzeugende Arbeiten vorgenommen werden und infolgedessen namentlich in der kalten Jahreszeit der Wasserdampf an den Wänden niederschlägt; auch sittliche Bedenken sind häufig lediglich einer unrichtigen Wohnungsbenutzung zuzuschreiben. Die Beamten können an solchen Mißständen keinesfalls vorbeigehen, ihre Feststellung und Beseitigung bildet im Gegenteil eine ihrer wesentlichsten Aufgaben.

Auch in anderer Beziehung müssen die Beamten sich betätigen, aber es soll und kann dies nur insoweit geschehen, als es sich um Angelegenheiten handelt, die mit der Wohnung irgendwie in Zusammenhang stehen. Hierher gehört der Kampf gegen ansteckende Krankheiten, insbesondere die Tuberkulose. Es ist sehr erwünscht, daß die Wohnungsaufsichtsbeamten prüfen, ob die Kranken ein Zimmer oder wenigstens ein Bett für sich haben, und daß sie, wenn in dieser Beziehung Mangel herrscht, eingreifen. In diesen Fällen ist es durchaus angebracht, wenn die Beamten die Hilfe der Armenpflege in Anspruch nehmen, sei es, daß sie anregen, den betreffenden Familien Mietszuschüsse zu geben, um eine so große Wohnung mieten zu können, daß der Kranke räumlich isoliert werden kann, sei es, daß für Anschaffung eines besonderen Bettes gesorgt wird. Auch die Inanspruchnahme von Wohltätigkeitsvereinen ist für solche Zwecke am Platze, und es ist deshalb sehr zweckmäßig, wenn die Beamten zu diesen Vereinen persönliche Beziehungen pflegen.

Besonders empfehlenswert ist es, daß die Wohnungsaufsichtsbeamten mit den vorhandenen Tuberkulosefürsorgestellten Hand in Hand arbeiten, um so mehr als sie erst dann in der vorgedachten Beziehung eingreifen können, wenn von einem Arzt die Krankheit erkannt worden ist.

Sehr wertvoll ist eine Kontrolle der Wohnungen, in denen ansteckende Kranke gewohnt haben, daraufhin, ob in den Fällen, wo der Kranke die Woh-

nung verläßt, die letztere gründlich desinfiziert wird. Es muß Sorge der Wohnungsaufsichtsorgane sein, hier rechtzeitig einzugreifen, wenn ihnen solche Fälle bekannt sind, und sie müssen auf diese Wohnungen ihr besonderes Augenmerk richten.

Auch bei der Bekämpfung der Säuglingssterblichkeit können sie sich beteiligen insofern, als sie in Fällen, die ihnen bei ihren Besichtigungen bekannt werden, wo infolge Armut oder Krankheit der Mutter oder aus sonstigen Gründen zu besorgen ist, daß dem Säugling eine richtige Pflege nicht zuteil wird, den für die Säuglingspflege vorhandenen Pflegerinnen oder Vereinen entsprechende Mitteilungen machen.

Zu Wohnungsaufsichtsbeamten haben sich mittlere Techniker als sehr geeignet erwiesen. Allerdings müssen dieselben sich die notwendigen sozialen und hygienischen Kenntnisse aneignen, da es sich bei der Wohnungsaufsicht nicht um ein technisches, sondern um ein soziales Problem handelt, dessen Lösung allerdings auch ein größeres Maß technischer Kenntnisse erfordert.

Für den pflegerischen Teil sind Frauen sehr gut zu verwenden, und es erscheint eine besonders glückliche Lösung der Frage, welche Personen mit der Wohnungsaufsicht zu betrauen sind, darin zu liegen, daß technische Kräfte und Frauen auf diesem Gebiete gemeinsam arbeiten. Volkswirtschaftlich und sozialwissenschaftlich vorgebildete Kräfte, selbstverständlich auch Ärzte kommen ebenfalls in Frage, sie müssen sich natürlich wieder die ihnen mangelnden Kenntnisse in technischer bz. hygienischer Beziehung aneignen. Indessen werden in der Regel akademisch gebildete Persönlichkeiten wohl nicht auf die Dauer als örtliche Wohnungsaufsichtsbeamte zu gewinnen sein.

Im übrigen sei jedoch wegen der Wohnungsaufsicht und Wohnungspflege auf den dieselben behandelnden besonderen Band des Handbuchs verwiesen.

Literaturverzeichnis.

- GRETSCHEL-RINGS, Die Praxis der Wohnungsreform.
 v. WEDELSTAEDT, Kommunale Bodenpolitik und Grunderwerbsfonds. Technisches Gemeindeblatt, XVI. Jahrgang Nr. 11.
 Familiengärten und andere Kleingartenbestrebungen in ihrer Bedeutung für Stadt und Land. Schriften der Zentralstelle für Volkswohlfahrt, Heft 8 der neuen Folge.
 Stadtbaurat Voss-Elberfeld, Die hygienische Verbesserung alter Stadtteile. Vortrag, gehalten im Deutschen Verein für öffentliche Gesundheitspflege 1910.
 Zentralwohnungsinspektor Dr. LÖHNER-München, Die Wohnungsfürsorge in Bayern 1910—12.

III. Abschnitt.

Die gemeinnützige Bautätigkeit.

A. Allgemeines.

In Abschnitt IV des ersten Teils ist bereits darauf hingewiesen worden, daß die Wohnungsproduktion an vielen Orten dem Bedarfe nicht entspricht. Am schärfsten werden von diesem Mißverhältnis die kleinen Wohnungen getroffen. Denn gerade letztere Kategorie von Wohnungen ist es, die von Unternehmern nur ungern erstellt werden, einmal wegen des Risikos bei der Vermietung hinsichtlich des sicheren Eingangs der Mieten, dann aber auch, weil beim Zusammenwohnen mehrerer Familien aus den ärmeren Kreisen sehr leicht Zank und Streit entsteht, sei es wegen der Kinder oder wegen der Reinhaltung der zur allgemeinen Benutzung dienenden Räume und Einrichtungen, weil ferner die Abnutzung

in Häusern mit kleinen Wohnungen in der Regel viel erheblicher ist, als wenn es sich um herrschaftliche Wohnungen handelt, und endlich, weil Miethäuser mit kleinen Wohnungen zumeist schwer verkäuflich sind. Es kommt hinzu, daß in vielen Gemeinden der Kleinwohnungsbau durchaus nicht die wünschenswerte Förderung von den Stadtverwaltungen erfährt, daß im Gegenteil versucht wird, denselben zu verhindern oder wenigstens zu verlangsamen.

So besteht hier in der Wohnungsproduktion eine Lücke. Alle Maßnahmen zur Förderung des Wohnungsbaues ändern hieran oftmals nichts, und es tritt damit ein sehr wichtiges Problem der Wohnungsreform in die Erscheinung. Denn der Kernpunkt der letzteren kann und muß immer die Sorge für Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl guter und preiswerter Wohnungen sein, und wenn in dieser Beziehung die berufsmäßigen Produzenten und alle sonstigen Hilfsmittel versagen, so bleibt nichts weiter übrig, als nach einem neuen Faktor zu suchen, der zur Ausfüllung der gebliebenen Lücken bereit ist.

Es handelt sich hierbei ganz in gleichem Maße, wie bei der Beschaffung von Nahrungsmitteln, um eine Frage des allgemeinen Interesses, und es kann gar kein Zweifel darüber bestehen, daß — sofern der Bedarf nicht anders gedeckt werden kann — die Vertreter des Allgemeininteresses, also die öffentlichen Verwaltungen, die unbedingte Pflicht haben, die Schließung jener Lücken zu bewerkstelligen. Es kommt bei der Wohnungsbeschaffung noch der Umstand hinzu, daß es sich hier um einen Gebrauchsgegenstand handelt, zu dessen Herstellung der weniger Bemittelte als einzelner gar nicht in der Lage ist, dem er hilflos gegenübersteht, weil hier nur Kapitalkraft und technisches Können etwas Brauchbares zu schaffen vermögen.

Diese Gedanken führen von selbst zu der Schlußfolgerung, daß mithin Staat und Gemeinden diejenigen Faktoren sind, die mit ihren Mitteln und Kräften ersetzend einzugreifen haben, wie dies schon im vorigen Abschnitt als eine besondere Aufgabe der kommunalen Wohnungspolitik bezeichnet worden ist. Gleichzeitig wurde aber darauf hingewiesen, daß die Gemeinde jedenfalls immer nur die letzte Hilfsquelle auf diesem Gebiete bleiben dürfe. Denn es werden ihr damit Aufgaben und Verwaltungsakte aufgebürdet, die sich für eine öffentliche Verwaltung mit ihrem immerhin etwas schwerfälligen Apparat nicht sonderlich eignen, wie auch die kommunale Wohnungsvermietung mancherlei Bedenken hat. Das wichtigste davon ist, daß eine Gemeinde gegen säumige Zahler und sonst widerwillige Elemente nicht mit derselben Schärfe vorgehen kann, wie ein Privater. Und eine solche Schärfe ist gar nicht immer zu vermeiden. Die Vermietung von Wohnungen ist nichts weiter als ein Geschäft, und zu solchen ist eine private Verwaltung, die viel schneller Entschlüsse fassen kann, als eine öffentliche Verwaltung, viel besser geeignet.

Demnach muß zur Ausfüllung jener Lücke allen anderen Faktoren vor dem kommunalen Eingreifen der Vorrang gelassen werden, die hierzu geeignet erscheinen. Ein solcher Faktor ist in der Gründung von Unternehmungen (Vereinigungen) gemeinnützigem Charakter zu erblicken, die sich die Aufgabe der Erbauung von Wohnungen stellen.

Was den Bauvereinen ihren besonderen Wert verleiht, ist die Tatsache, daß sie den Bestrebungen der Selbsthilfe zu praktischer Betätigung verhelfen. Solchen Bestrebungen muß aus ethischen und moralischen Gründen die Bahn freigemacht werden, denn die eigne Hilfe ist unter allen Umständen wertvoller als die Inanspruchnahme staatlicher oder gemeindlicher Unterstützung. Demgemäß ist jedenfalls auf dem schwierigen Gebiete der Wohnungsbeschaffung alles zu vermeiden, was die Selbsthilfe stören könnte, im Gegenteil, sie muß — wenn nötig — durch die öffentlichen Gewalten gefördert

werden, um so mehr, als diese beim Versagen der Selbsthilfe ja selbst die Aufgaben übernehmen müssen, die die Selbsthilfe erfüllen wollte.

Aber es vereinigen sich in den Bauvereinen auch noch andere Bestrebungen. Die Zahl der Persönlichkeiten, die genug Interesse für allgemeine Dinge haben und helfen wollen, die vorhandenen Fehler in der sozialen Struktur unseres Volkes zu beseitigen oder zu mildern, und ebenso die Zahl der Menschenfreunde, die höchste Genugtuung darin finden, anderen zu helfen, ist wohl in keinem anderen Lande größer als in Deutschland. Alle diese schätzenswerten Kräfte finden in den Bauvereinen eine Grundlage zur Betätigung, sie würden ohne diese brachliegen, da nur wenige von ihnen Mittel genug haben, um aus eigener Kraft auf dem Gebiete der Wohnungsfrage etwas Positives zu leisten.

Endlich ist aber noch darauf hinzuweisen, daß die Bauvereine auch den Arbeitgebern willkommene Gelegenheit bieten, zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse der Arbeiterschaft beizutragen. Die Zahl der Arbeitgeber, die dies mit eigenen Mitteln durchführen können, ist gering, und obendrein ist diese Fürsorge nicht immer willkommen, jedenfalls dann nicht, wenn damit das Abhängigkeitsverhältnis des Arbeiters von seinem Arbeitgeber verschärft wird. Tritt letzterer dagegen einem Bauverein als Mitglied bei und unterstützt diesen mit seinen Mitteln, so kann das nur gutgehen werden. Es kommt hier noch ein sehr wichtiges Moment hinzu. Die Mitwirkung der Arbeitgeber bei der Leitung der Bauvereine ist nämlich von allergrößtem Werte. Ihre Geschäftskunde und oftmals die persönlichen Beziehungen zu Behörden, Grundstücksbesitzern oder Geldgebern können für das Gedeihen der Vereine gute Früchte tragen. Das Zusammenarbeiten von Angehörigen verschiedener Stände in der Leitung der Vereine, namentlich von Arbeitgebern und Arbeitnehmern, ist geeignet, manche Vorurteile zu beseitigen und manche Gegensätze zu überbrücken.

So sind die Bauvereine also Einrichtungen, die nach mehrfacher Richtung hin erhebliche Bedeutung beanspruchen können.

Die Bauvereine ermöglichen den Bevölkerungsschichten, deren Wohnungsbedürfnis sie in erster Linie mit befriedigen helfen wollen, die eigene Teilnahme an diesen Bestrebungen in weitgehender Weise, wenigstens soweit dabei die Genossenschaftsform in Betracht kommt. Denn der Betrag des bei den Baugenossenschaften von jedem Mitgliede zu zeichnenden Geschäftsanteils kann in kleinen wöchentlichen Raten eingezahlt werden, deren Aufbringung auch bei geringerem Verdienste möglich ist.

Es ist also in den Bauvereinen eine Organisation geschaffen, die in dem Menschen das Gefühl der Selbstverantwortlichkeit zu wecken vermag. Und das ist nicht zu unterschätzen. Denn bei aller Erkenntnis der Notwendigkeit sozialer Fürsorge darf doch nicht außer acht gelassen werden, daß jeder Mensch zunächst selbst die Pflicht hat, für sich und die Seinen zu sorgen. Dieses Pflichtgefühl darf nicht durch Maßnahmen der Allgemeinheit beeinträchtigt oder gar ausgeschaltet werden. Es gäbe nichts Schlimmeres für die Entwertung des Menschen. Und wenn der einzelne nicht in der Lage ist, seine Pflicht zur Beschaffung der Bedürfnisse des Lebens allein zu befriedigen, so hat er weiter die Verpflichtung, Umschau zu halten, ob ihm das nicht in Gemeinschaft mit anderen möglich ist, und über den engeren Kreis der eigenen Existenz und derjenigen der Familie hinaus gibt es noch ein allgemeines Interesse, an dessen Förderung jeder Bürger des Staats mitzuarbeiten verpflichtet ist, soweit das seine Kräfte gestatten.

Die Bedeutung der gemeinnützigen Bautätigkeit für die Wohnungsreform ist in der Literatur nicht immer genügend gewürdigt worden. Man hat ihre Berechtigung sogar direkt bestritten mit dem Hinweis, daß die Tätigkeit der

gemeinnützigen Bauvereine nicht wirtschaftlich sei und außerhalb der volkswirtschaftlichen Zusammenhänge stände.

Diese Hinweise sind durchaus verfehlt, ebenso diejenigen, die den Bauvereinen nur die Rolle vorübergehender Aushilfsmaßregeln zuerkennen wollen, die wieder einzustellen seien, wenn das Privatgewerbe wieder Wohnungen in ausreichender Zahl errichte.

Man könnte dann ebensogut behaupten, die ganze Arbeiterversicherung sei volkswirtschaftlich nicht berechtigt, da ja bei den vorhandenen Privatgesellschaften genug Gelegenheit vorhanden ist, alle möglichen Versicherungen einzugehen.

Es handelt sich bei der gemeinnützigen Bautätigkeit genau in derselben Weise, wie bei der Arbeiterversicherung, um eine soziale Maßregel, aus dem Zwange und dem Bedürfnis heraus geboren, die den Zweck hat, den wirtschaftlich Schwachen zu stützen, ihm die Möglichkeit zu bieten, das Leben auch als Mensch zu genießen und ihm seine Lage erträglich zu machen. Darauf allein kommt es an, und demgegenüber ist aller Doktrinarismus und alle Theorie bedeutungslos; sie werden dem kleinen Mann kein Jota Hilfe und Erleichterung bringen, deren er von der gemeinnützigen Bautätigkeit recht viel erwarten darf.

Was die Bedeutung der gemeinnützigen Bautätigkeit in quantitativer Beziehung anbelangt, so wird sie oftmals sehr unterschätzt. Man rechnet aus; daß sie kaum 1½% der überhaupt notwendigen Kleinwohnungen produziert.

Das ist aber eine Darstellung, die dem Wesen der Sache nicht entspricht. Man darf die Zahl der von den Bauvereinen errichteten Wohnungen nicht in Beziehung setzen zu der Zahl der überhaupt notwendigen Wohnungen, sondern man muß hier das Verhältnis des Bedarfs und der Produktion am einzelnen Orte in Vergleich ziehen. Wenn z. B. ein Bauverein in einer Großstadt einige Hundert Wohnungen errichtet, so kann gar kein Zweifel darüber bestehen, daß dadurch das Wohnungsangebot und die Mietpreise sehr günstig beeinflußt werden, und in kleineren Städten und Gemeinden genügt natürlich schon eine geringere Zahl Bauvereinswohnungen, um denselben Erfolg zu erzielen. Selbst was Berlin anbelangt, so wird niemand behaupten können, daß dort z. B. das Wohnungswesen durch die großartigen Schöpfungen des Beamtenwohnungsvereins nicht merklich beeinflußt worden sei. Für alle anderen Großstädte, soweit sie gemeinnützige Bauvereine haben, gilt dasselbe. In Düsseldorf, Köln, Hannover, Frankfurt a. M., Hamburg, Dresden, Essen (Ruhr), Dortmund usw. fallen die Wohnungen der Bauvereine ganz bedeutend in die Wagschale. Man denke sich nur diese Wohnungen einmal als nicht vorhanden und es wird sofort klar vor Augen treten, was das für das Wohnungswesen in jenen Städten bedeuten würde.

Aber nicht nur die quantitative, sondern ebenso sehr die qualitative, die soziale und wirtschaftliche Seite der Bauvereine, ist hier zu würdigen.

Die meisten Bauvereine haben in der Ausgestaltung der Wohnungen, sowohl was Anordnung des Grundrisses als auch äußeren Ausbau der Häuser anbelangt, sehr Gutes geleistet. Sie haben ihren Wohnungen nützliche Nebenräume, wie Speisekammern, Badestuben, Balkons beigegeben, sie haben bei Bebauung größerer Blöcke für Spielplätze der Kinder gesorgt usw. Das hat vorbildlich gewirkt und das Privatgewerbe angeregt. Bauweise und Ausbau der Wohnungen haben dabei allgemein gewonnen. Es sei nur hingewiesen auf die mustergültigen Bauten der Spar- und Bauvereine in Berlin, Hamburg, Köln, Düsseldorf, einiger Bauvereine in Frankfurt a. M., und man wird sofort erkennen, in welcher hervorragender Weise diese Bauten geeignet sind, die Bauweise in der günstigsten Weise zu beeinflussen.

Und nun die soziale Seite. Die Bauvereine sind — wie schon erwähnt — aus dem dringenden Bedürfnis heraus entstanden. Sie bilden vielfach geradezu überhaupt die einzige Möglichkeit, etwas Positives zur Hebung des Wohnungswesens zu leisten. Die Erzielung einer wirksamen Besserung auf dem Gebiete der Wohnungsfrage ist ohne die Mitwirkung gemeinnütziger Bauvereine bei dem gegenwärtigen Stande der Verhältnisse nicht denkbar, und es besteht keinerlei Aussicht für die Annahme, daß sich das in absehbarer Zeit ändern wird.

B. Die Rechtsform der Bauvereine.

Für die Bauvereine kommen verschiedene Rechtsformen in Betracht. Sie können in der Form von Aktiengesellschaften, Gesellschaften m. b. H., eingetragenen Genossenschaften oder eingetragenen Vereinen errichtet werden. Letztere sind der Genossenschaft wesensverwandt; sie stellen ebenfalls Personenmehrheiten dar, bei denen der Austritt durch Kündigung bewirkt werden kann. Allerdings hat die Genossenschaftsform insofern große Vorzüge, als die Rechtsverhältnisse der Genossenschaften und ihrer Angehörigen durch ein besonderes Gesetz geregelt sind und der Aufbau der Genossenschaft, sowie die vorgesehene Kontrolle (Aufsichtsrat, Genossenschaftsrevisor) viel größere Sicherheit gewähren als beim eingetragenen Verein. Letzterer erscheint daher auch für die Zwecke eines Bauvereins als Rechtsform wenig geeignet.

Die Gesellschaft m. b. H. ist dort angebracht, wo sich eine Anzahl wohlhabender Personen zur Gründung eines Bauvereins zusammenschließen wollen. Das Geschäftskapital muß nach dem Gesetz mindestens 20 000 M. betragen. Der Geschäftsanteil ist auf mindestens 500 M. festzusetzen und hierauf sind bei der Gründung mindestens 250 M. einzuzahlen. Es liegt auf der Hand, daß weniger bemittelte Leute und insbesondere die Arbeiterschaft nur selten in der Lage sind, sich bei dieser Rechtsform zu beteiligen.

Die Aktiengesellschaft: Die Aktien müssen mindestens auf 1000 M. nominiert werden. Allerdings können mit Genehmigung des Bundesrats für gemeinnützige Unternehmungen auch Aktien, die auf den Namen lauten, zu geringeren Beträgen (aber nicht unter 200 M.) ausgegeben werden; es kann dies auch dann geschehen (und zwar ohne Genehmigung des Bundesrats), wenn die Übertragung der Aktien von der Genehmigung der Gesellschaft (Aufsichtsrat und Vorstand) abhängig gemacht wird. Nachteilig wirkt der Umstand, daß die Erhöhung des Geschäftskapitals nur unter Einhaltung vieler Formalitäten (Beschluß der Hauptversammlung, Eintragung im Handelsregister, Ausgabe neuer Aktien) möglich ist.

Sowohl die Aktiengesellschaft als auch die G. m. b. H. bedürfen bei ihren Versammlungen ferner der kostspieligen notariellen Protokollierung.

Beide Rechtsformen haben hiernach einen mehr kapitalistischen Charakter. Die Vereinigungen der Selbsthilfe müssen sich jedoch auf breiter Grundlage aufbauen, sie müssen insbesondere denjenigen Kreisen, für welche gesorgt werden soll, die Möglichkeit bieten, sich selbst mit ihren geringen Mitteln zu beteiligen. Hierzu sind die bezeichneten beiden Rechtsformen nicht geeignet. Es kommt in dieser Beziehung allein die Form der eingetragenen Genossenschaft in Betracht, die nach jeder Richtung hin den Selbsthilfebestrebungen entgegenkommt. Sie gestattet die Festsetzung des Geschäftsanteils in beliebiger Höhe und bietet auch die Möglichkeit, den Geschäftsanteil in kleinen Raten einzuzahlen. So wird z. B. sehr häufig in den Baugenossenschaftsstatuten festgesetzt, daß der Geschäftsanteil 200 M. betragen müsse und daß derselbe in monatlichen Raten von 4—6 M. eingezahlt werden könne. Wenn auch freilich dann die Kapital-

ansammlung nur langsam vor sich geht, so ist bei größerer Mitgliederzahl und wenn außer den Arbeitern auch sonstige Personen sich beteiligen, die einen oder mehrere Geschäftsanteile auf einmal einzahlen können, doch ausreichend für die Bildung eines für den Anfang notwendigen Betriebskapitals gesorgt.

Von den verschiedenen Formen der Genossenschaft kommt in der Hauptsache diejenige mit beschränkter Haftpflicht in Betracht, weil sie die Haftverbindlichkeit jedes Mitgliedes in übersehbarer Weise abgrenzt und damit kein übermäßiges Risiko des einzelnen schafft.

Die Genossenschaftsform hat ferner den Vorteil, daß neue Mitglieder jederzeit aufgenommen werden oder die bereits vorhandenen Mitglieder stets weitere Geschäftsanteile übernehmen können. Es ist also eine allmähliche Erhöhung des Geschäftskapitals ohne umständliche Formalitäten möglich.

Die Genossenschaftsform erscheint hiernach gegenwärtig für einen Bauverein als die günstigste Rechtsform. Allerdings hat sie auch einige Mängel, die hier erwähnt werden sollen. Einer derselben besteht darin, daß die Mitglieder mittels Aufkündigung aus der Genossenschaft austreten können. Die Kündigungsfrist darf nach dem Gesetz auf höchstens zwei Jahre statutarisch festgesetzt werden. Nun kommt es immer vor, daß das eine oder andere Mitglied mit den Maßnahmen der Leitung aus irgendeinem Grunde unzufrieden ist. Es gibt dann seinem Unmut leicht durch Kündigung der Mitgliedschaft Ausdruck, veranlaßt möglicherweise auch andere Mitglieder, ihren Austritt zu erklären. Das bedeutet natürlich eine Störung der genossenschaftlichen Arbeit und macht sich auch finanziell insofern unangenehm bemerkbar, als die Genossenschaft den Ausgeschiedenen ihre Geschäftsanteile zurückzahlen muß. Wenn sich eine „Clique“ gegen die Genossenschaft bildet, kann diese infolgedessen sogar in finanzielle Bedrängnis geraten.

Der zweite Mangel ist die Bestimmung im Genossenschaftsgesetz, wonach jeder Genosse bei den Hauptversammlungen eine Stimme hat. Ob also ein Mitglied z. B. 50 Geschäftsanteile hat, ist ganz gleich, es hat nicht mehr Stimmrecht als der Genosse, der nur einen Anteil besitzt und diesen möglicherweise noch nicht einmal voll eingezahlt hat. Diese Bestimmung kann insofern unangenehm wirken, als sie die besser Situierten unter Umständen abhält, der Genossenschaft mit einem größeren Geschäftskapital beizutreten, da die Möglichkeit einer Überstimmung nicht ausgeschlossen ist.

Bisher haben diese Mängel in der Praxis allerdings nur wenig Bedeutung erlangt. Es gibt schon recht alte Baugenossenschaften, die 30 und noch mehr Jahre bestehen, ohne daß jene Möglichkeiten sich in störender Weise geltend gemacht hätten.

Nur ein derartiger Fall ist bisher bekannt geworden, in dem die betreffende Genossenschaft sich in eine Aktiengesellschaft umgewandelt hat. Bei dieser ist ein Austritt nicht möglich, der Aktionär hat nicht das Recht, der Gesellschaft seine Aktien mit dem Anspruch auf Rückzahlung des Nennbetrages zurückzugeben. Er kann seine Aktien nur weiter verkaufen, aber auch dieser Verkauf kann durch statutarische Bestimmungen an die Genehmigung der Gesellschaft geknüpft werden.

Die Rechtsformen der Aktiengesellschaft und der eingetragenen Genossenschaften dürften für die Zwecke der Bauvereine am besten verwendbar sein, so daß es sich darum handeln dürfte, aus beiden eine Rechtsform zu konstruieren, welche beider Nachteile beseitigt und ihre Vorteile vereinigt, was ohne Änderung eines der Gesetze, auf welchen beide Rechtsformen beruhen, nicht möglich sein wird. Die Nachteile beider in ihrer Anwendung auf die Bauvereine sind im vorstehenden erörtert, die Vorteile sind folgende:

Bei der Aktiengesellschaft ist die Kündigung, also eine langsame Auflösung des Vereins ohne Generalversammlungsbeschluß, ausgeschlossen. Die Genossenschaft ermöglicht auch dem Minderbemittelten die Beteiligung, weil die Einzahlungen auf den Geschäftsanteil in kleinen Beträgen erfolgen können. Die Vermehrung des Geschäftskapitals ist ohne große Schwierigkeiten möglich, da jederzeit neue Mitglieder hinzutreten und die vorhandenen Mitglieder stets neue Anteilscheine erwerben können.

Dieser letztere Umstand erscheint auch bei Auswahl derjenigen Rechtsform, welche eine für die Bauvereine passendere Gestalt bringen würde, ausschlaggebend. Die Möglichkeit einer allmählichen Erhöhung des Geschäftskapitals ist für die Bauvereine in der Regel von größter Bedeutung. Sie ist bei der Aktiengesellschaft aber bei weitem nicht in so einfacher Weise gegeben, wie bei der Genossenschaft, da jede Erhöhung des Aktienkapitals der Genehmigung der Generalversammlung, Eintragung ins Handelsregister und der Veröffentlichung bedarf, während der Genossenschaft — wie gesagt — jederzeit neue Mitglieder hinzutreten bz. die bereits vorhandenen Mitglieder weitere Geschäftsanteile (bis zu der statutarisch festgesetzten Höchstgrenze) übernehmen können. Die Einfügung entsprechender Bestimmungen in das Aktiengesetz würde eine große Umwälzung im Aktienrecht bedeuten. Es dürfte mithin eine Änderung des Genossenschaftsgesetzes vorzuziehen sein. Dieselbe müßte darin bestehen:

1. daß eine längere Kündigungsfrist, etwa bis zu 10 Jahren, oder der vollständige Ausschluß derselben für Baugenossenschaften durch statutarische Festsetzung zugelassen wird,
2. daß das Stimmrecht in ähnlicher Weise geregelt wird, wie es durch § 252 des Handelsgesetzbuchs für Aktiengesellschaften geschehen ist. Es würden dabei namentlich folgende Bestimmungen dieses Paragraphen in Betracht kommen, selbstverständlich in entsprechender Änderung:

„Jede Aktie gewährt das Stimmrecht. Das Stimmrecht wird nach den Aktienbeträgen ausgeübt. Der Gesellschaftsvertrag kann für den Fall, daß ein Aktionär mehrere Aktien besitzt, die Ausübung des Stimmrechts durch Festsetzung eines Höchstbetrags oder von Abstufungen beschränken.

Das Stimmrecht kann durch einen Bevollmächtigten ausgeübt werden. Für die Vollmacht ist die schriftliche Form erforderlich und genügend; die Vollmacht bleibt in der Verwahrung der Gesellschaft.“

Eine Eigenart hinsichtlich der Rechtsform zeigt die für den Landkreis Crefeld errichtete gemeinnützige Aktienbaugesellschaft. Das Aktienkapital wurde auf 112 000 M. festgesetzt und in Aktien von je 100 M. gelegt. In den Jahren 1904 und 1911 wurde die Erhöhung des Aktienkapitals auf 500 000 M. beschlossen. Nach dem Statut ist das Aktienkapital bis zu diesem Betrage nicht sofort zu zeichnen, vielmehr hat dies erst innerhalb eines Zeitraums bis Ende 1930 zu geschehen. Es müssen bis zum Ablaufe des Jahres 1904 Aktien im Gesamtbetrage von mindestens 38 000 M. gezeichnet sein, und wenn bis dahin nicht der volle Höchstbetrag gezeichnet ist, dann in jedem folgenden Jahre bis zur vollständigen Durchführung der ganzen Kapitalerhöhung Aktien im Gesamtbetrage von mindestens 50 000 M. bz. zuletzt der rechnermäßig einen geringeren Betrag ergebende Rest. Vom Jahre 1911 an ermäßigt sich der Gesamtbetrag der zur Durchführung der Kapitalerhöhung jährlich zu zeichnenden Aktien auf je 10 000 M. Die Durchführung der Erhöhung entscheidet sich für jeden einzelnen Jahresabschnitt in Ansehung der darin gezeichneten

Aktien selbständig und unabhängig von dem Ergebnis der anderen Jahrgänge. Wenn also in einem Jahre der gemäß vorstehendem zur Durchführung erforderliche Mindestbetrag durch die Zeichnungen nicht erreicht ist, so gilt die Kapitalserhöhung nur in Ansehung dieses Jahrgangs als gescheitert. Ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 1930 gemäß dieser Bestimmungen die Kapitalserhöhung bis zum Betrage von $\frac{1}{2}$ Mill. M. nicht erfolgt, so wird in Ansehung des nicht zur Durchführung gelangten Restbetrags die Kapitalserhöhung als gescheitert betrachtet.

Die an sich zwar etwas komplizierten und schwer verständlichen Bestimmungen nähern sich in ihrer praktischen Wirkung den obenbezeichneten Vorteilen der Genossenschaft hinsichtlich der Ansammlung eigenen Kapitals, ohne zugleich ihre Nachteile — Entziehung von Geschäftskapital durch Austritte — mit in den Kauf zu nehmen. Man will damit erreichen, daß sich auch das Aktienkapital allmählich erhöht, daß also auch im Laufe des Jahres neue Aktien übernommen werden können, sei es von Personen, die bereits Aktien besitzen oder solchen, die neu in die Gesellschaft eintreten wollen. Es ist also, wie bei der Genossenschaft, die Möglichkeit gegeben, jederzeit neue Mitglieder zu werben oder die vorhandenen zur Entnahme weiterer Anteile — Aktien — zu bestimmen.

Auf die Aktien sind 25% des Reinbetrags sofort, der Rest ist nach Bestimmung des Aufsichtsrats innerhalb Monatsfrist nach Aufforderung in drei gleichen Beträgen einzuzahlen.

Daß eingetragene Genossenschaften sich in Aktiengesellschaften umgewandelt haben, ist bereits häufiger bei Kreditgenossenschaften vorgekommen. Bei Baugenossenschaften dürfte bisher wohl nur ein einziger derartiger Fall vorliegen. Er betrifft den Spar- und Bauverein in Hamburg. Infolge Unstimmigkeiten unter den Mitgliedern war die Gefahr entstanden, daß der Verein von einer Gruppe majorisiert werde, was um so mehr zu befürchten war, als eben jedes Mitglied gemäß Genossenschaftsgesetz eine Stimme hat. Würde jene Strömung die Oberhand gewonnen haben, so wären innerhalb des Vereins Differenzen entstanden, die diesen zum Ruin führen konnten. Es waren nicht nur viele Austritte zu befürchten, sondern die leitenden Organe wären an einer ersprießlichen Fortführung des Geschäfts geradezu verhindert gewesen. Um dem vorzubeugen, beschloß man Ende 1904 die Umwandlung der Genossenschaft in eine Aktiengesellschaft. Dies ist auch glücklich gelungen. Die Firma lautet jetzt „Bauverein zu Hamburg (vormals Spar- und Bauverein zu Hamburg) Aktiengesellschaft“. Während der Verein zur Zeit des Bestehens in der Genossenschaftsform nur große Miethäuser baute, wurde nunmehr der Zweck der Gesellschaft auch ausgedehnt auf die „Ermöglichung des allmählichen Erwerbs von Einzelwohnungen in Hamburg und Umgegend unter bestimmten von der Gesellschaft in jedem Falle festzusetzenden Bedingungen, durch welche eine Spekulation verhindert wird“.

Das Grundkapital wurde auf $1\frac{1}{2}$ Mill. M. zerfallend in 1500 auf den Namen lautende Aktien zum Nennbetrage von je 1000 M. festgesetzt.

Mit Rücksicht auf die Vergangenheit des Vereins war den leitenden Personen daran gelegen, die Arbeiterschaft auch nach Annahme der Gesellschaftsform an dem Unternehmen zu interessieren. Die Übernahme von Aktien kam für die Mehrzahl der Arbeiter nicht in Betracht. Man suchte deshalb einen anderen Weg, und zwar wollte man mit den Wohnungsmietern ein ähnliches Verhältnis herstellen, wie es zwischen der Genossenschaft und ihren Mietern bestanden hatte. Letztere konnten sich als Genossen als Miteigentümer der von ihnen benutzten Wohnung fühlen, deren Instandhaltung mithin ihr eignes wirtschaftliches Interesse berührte. Eine ähnliche Gemeinsamkeit der Interessen

lag auch in der Absicht der Gesellschaft. Um sie zu erreichen, wurde im Statut bestimmt, daß alle Personen, die Wohnungen von der Gesellschaft gemietet haben oder in die Bewerberliste eingetragen sind, sich angelegen sein lassen sollen, den zur Herstellung einer Wohnung ungefähr erforderlichen Nettokapitalbetrag ($\frac{1}{3}$ der Platz- und Baukosten) selbst aufzubringen, und zwar durch Vorschüsse, die der Gesellschaft in nach und nach auf ein „Kapitalvorschußkonto“ einzuzahlenden wöchentlichen Raten von 50 Pf. zu gewähren sind.

Gleichzeitig wurde der Vorstand für berechtigt erklärt, die Ratenzahlungen auf 25 Pf. zu ermäßigen und zu stunden.

Der eingezahlte Betrag wird in landesüblicher Weise verzinst. Derjenige Betrag der Einzahlungen, der den obenbezeichneten Nettokapitalbetrag nicht übersteigt, kann von den Konteninhabern nicht zurückgefordert werden, solange sie eine Vereinswohnung innehaben oder nicht auf Überweisung oder Belassung einer Wohnung des Vereins endgültig Verzicht leisten. Die über jenen Betrag hinausgehenden Einzahlungen können zur Rückzahlung gekündigt werden.

Nach den Bestimmungen des Gesellschaftsstatuts kann niemandem seine Wohnung gegen seinen Willen genommen werden, solange er seine Pflichten gegen die Gesellschaft erfüllt. Zu den Pflichten gehört nicht nur die pünktliche Mietszahlung und die ordnungsmäßige Instandhaltung der Wohnung, sondern auch ein verträgliches Benehmen gegen die Mitbewohner eines Hauses und gegen die Organe der Gesellschaft. Um den Wohnungsinhabern und den Inhabern von Kapitalvorschußkonten den Erwerb von Aktien zu ermöglichen, sind sie berechtigt, sobald ihre Einzahlungen die Höhe einer Aktie erreicht haben, sich diesen Betrag zum Zwecke der Erwerbung einer Aktie auszahlen zu lassen.

Die eingezahlten Mindestvorschüsse dürfen zu diesem Zwecke nicht zurückverlangt werden.

Soll eine Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft erfolgen, so sind bei Zuteilung der Aktien in erster Linie die Inhaber der Kapitalvorschußkonten mit je einer Aktie zu berücksichtigen.

Der Verein hat sich hiernach bemüht, die gesellschaftlichen Interessen in Einklang zu bringen mit den genossenschaftlichen Grundlagen der gemeinnützigen Wohnungsfürsorge. Er hätte dies vielleicht noch in wirksamerer Weise erreichen können, wenn er in verschiedenen Punkten andere Bestimmungen getroffen hätte. Das gilt zunächst von der im Statut enthaltenen etwas platonischen Mahnung an die Mieter, die Wohnung als ihr Eigentum zu betrachten. Dies wird kaum genügen, um die Mieter zu einer sorgfältigen Behandlung der Wohnung, also einer Behandlung, als wäre es eigener Besitz, zu veranlassen. Besser wäre das wohl zu erreichen gewesen, wenn von vornherein in die Mieten eine Quote hineinkalkuliert worden wäre, die zur Bestreitung von Reparatur- und Unterhaltungskosten dient, und daß man denjenigen Betrag dieser Quote, der hierfür nicht verbraucht worden ist, den Mietern gutgeschrieben hätte. Diese wären alsdann an der guten Instandhaltung finanziell interessiert und das würde zweifellos einen größeren Erfolg haben als jene Mahnung.

Ein zweiter Punkt ist die Festsetzung des Nennbetrags der Aktien auf 1000 M. Um eine Beteiligung der Arbeiterschaft zu ermöglichen, hätte man neben diesen Aktien auch eine bestimmte Anzahl solcher mit niedrigerem Nennbetrag zulassen können. Es wäre alsdann der Gegensatz bei der Formänderung des Unternehmens nicht so schroff in die Erscheinung getreten. Auch hätte der Bauverein bei Normierung des Stimmrechts seinem früheren demokratischen Charakter gewisse Konzessionen dadurch machen können, daß nicht, wie es geschehen ist, jeder Aktie eine Stimme statutarisch bewilligt wurde, sondern daß man das Stimmrecht nach oben begrenzt hätte, so zwar, daß ein Aktionär

auch bei größerem Aktienbesitz nicht mehr als eine bestimmte Stimmzahl ausüben darf.

Es ist für jedes derartige Unternehmen von großem Werte, mit denjenigen Kreisen Fühlung zu haben, deren Wohnungsbedürfnis sie befriedigen wollen. Auf diese Weise wird am besten eine direkte Einwirkung auf dieselben erreicht. Die Erfahrung lehrt, daß die Leute gute Ratschläge sehr gern befolgen, wenn bei deren Formulierung ihre Standesgenossen teilgenommen haben, ebenso ist es erwünscht, die Anschauungen und Vorschläge der Leute hinsichtlich des Ausbaues der Wohnungen kennen zu lernen. Es erscheint klar und hat sich schon vielfach bestätigt, daß diese Vorschläge durchaus praktisch verwertbar und geeignet sind, diejenigen Einrichtungen zu treffen, die tatsächlich den Lebensverhältnissen und Bedürfnissen von Arbeitern usw. entsprechen. Demgemäß würde zu den Zielen der Gesellschaft eine Bestimmung im Statut gepaßt haben, wonach einige Mitglieder des Aufsichtsrats dem Arbeiterstande angehören müssen.

C. Gemeinnützigkeit und die daran geknüpften Vorteile.

Die Bauvereine haben nur das Gesamtwohl im Auge insofern, als sie bemüht sind, einen genügenden Vorrat von Wohnungen für Minderbemittelte zu beschaffen. Das Vorhandensein eines solchen liegt im allgemeinen Interesse. Wenn die Wohnungen preiswert oder möglichst billig sein sollen, so ist das nur dadurch zu erreichen, daß die Herstellungskosten möglichst niedrig gehalten werden, und das ist nur dann möglich, wenn auf Gewinne aus dieser Bautätigkeit verzichtet wird. Dies geschieht bei den gemeinnützigen Bauvereinen. Allerdings arbeiten sie nicht ganz ohne Gewinn, und sie können das auch nicht, weil die Betriebskapitalien aus privaten Kreisen kommen und nicht in genügender Höhe angesammelt werden könnten, wenn sie zinslos blieben. Demgemäß wird für eine mäßige Verzinsung aus erzielten Gewinnen gesorgt, und die Statuten der Bauvereine, soweit sie gemeinnützig sind, enthalten die Bestimmung, daß auf die Geschäftsanteile oder Aktien keine höhere Dividende als 4% verteilt werden darf. Ferner wird statutarisch festgelegt, daß bei etwaiger Auflösung des Vereins an die Mitglieder nur die tatsächlich geleisteten Einzahlungen auf die Geschäftsanteile oder Aktien zurückgewährt werden, während ein alsdann etwa noch verbleibender Vermögensrest für andere möglichst ähnliche Zwecke zu bestimmen ist. Er darf also nicht an die Vereinsmitglieder ausgezahlt werden, sodaß diese auch kein Interesse daran haben, daß die Vereinigung hohe Gewinne erzielt.

Die Bauvereine können natürlich auch rein geschäftliche Unternehmungen sein und es ist zu prüfen, ob sie dies nicht mehr als das bisher der Fall ist, werden sollten bz. ob es sich nicht empfiehlt, neben den gemeinnützigen Bauvereinen auch solche Bauunternehmen mit ähnlicher Organisationsform ins Leben zu rufen, die nach durchaus gewerblichen oder kapitalistischen Gesichtspunkten arbeiten. Gegenwärtig gibt es derartige Unternehmungen nur sehr wenig.

Tatsächlich liegen, wie gezeigt, die Dinge gegenwärtig so, daß die Wohnungsproduktion, namentlich soweit es sich um kleine Wohnungen handelt, immer mehr zurückgeht, und daß auch die gemeinnützige Bautätigkeit nicht vermocht hat, das Minus zu decken. Es liegt dies daran, daß letztere immerhin als eine mehr oder weniger charitative Betätigung betrachtet wird, obwohl sie dies gar nicht ist, die gemeinnützigen Bauvereine vielmehr durchaus nach wirtschaftlichen und geschäftlichen Gesichtspunkten arbeiten müssen. Aber die Beschränkung in der Höhe der Dividende wirkt in dieser Beziehung und sie darf man auch als Ursache dafür betrachten, daß den Bauvereinen nur selten

größere Kapitalien zufließen. Fällt diese Beschränkung weg, werden damit die Bauvereine rein gewerbliche Unternehmungen, für deren Bestehen der finanzielle Erfolg ausschlaggebend ist, so würden ihnen wohl auch größere Kapitalien zufließen.

Der Vorteil wäre eine Vermehrung der Produktion, und vielleicht könnte auf diese Weise dem immer wieder zutage tretenden Mangel an Wohnungen abgeholfen werden. Dieser Erfolg wäre freilich für die Wohnungsreform von großer Bedeutung. Die Wohlfeilheit der Wohnungen allerdings würde darunter leiden, keinesfalls wären diese kapitalistischen Unternehmungen in der Lage, so billige Wohngelegenheit zu schaffen, wie dies seitens der gemeinnützigen Bauvereine geschieht. Das wäre schließlich aber nicht von ausschlaggebender Bedeutung, die Hauptsache ist das Vorhandensein einer genügenden Menge von Wohnungen. Die Preise regulieren sich dann schon von selbst, während bei den gegenwärtigen Zuständen der vielerorts vorhandene Wohnungsmangel geradezu zur Steigerung der Mieten anregt.

Im übrigen könnten gemeinnützige und rein gewerbliche Bauvereine recht gut nebeneinander bestehen, die Vorteile der ersteren dem Wohnungswesen also auf alle Fälle erhalten werden.

Die gemeinnützigen Bauvereine genießen eine Reihe von Vergünstigungen, namentlich insofern, als ihnen fast in allen deutschen Bundesstaaten die Zahlung gewisser Abgaben erlassen ist.

In Preußen genießen sie Befreiung von Stempelgebühren, in Hessen außer dieser noch den Erlaß von Gerichtskosten, in Bayern nach § 33 des Grund- und Haussteuergesetzes vom 14. August 1910 unter bestimmten Voraussetzungen besondere Steuerfreijahre (6 Jahre allgemein, 12 Jahre, wenn die Wohnungen von der Gemeinde oder einer gemeinnützigen Vereinigung erstellt worden sind), auch die Befreiung von Reichsstempel und von der Wertzuwachssteuer tritt bei Erfüllung gewisser Formalitäten ein.

Ferner gewähren ihnen die sozialen Versicherungsträger (Landesversicherungsanstalten, Berufsgenossenschaften, Krankenkassen) aus ihren Fonds in der Regel Darlehen zu billigem Zinsfuß, ebenso werden ihnen solche aus Mitteln der Bundesstaaten und des Reichs bewilligt, und endlich können diese Vereine beanspruchen, daß sie von den Gemeinden oder staatlichen Behörden in ihrer Tätigkeit unterstützt werden, wie dies auch tatsächlich geschieht.

Die von den Vereinigungen errichteten Häuser und Wohnungen werden zu denjenigen Preisen vermietet oder verkauft, die zur Deckung der Selbstkosten, zur Verzinsung des eigenen Geschäftskapitals und zur Ansammlung der nötigen Reserven erforderlich sind. Geschenke in irgendeiner Form werden den Wohnungsmietern nicht gemacht. Die Vorteile der gemeinnützigen Bautätigkeit haben anderen Charakter, wie unten gezeigt werden wird.

D. Entwicklung und Organisation der Bautätigkeit.

Die Darlegungen im vorigen Abschnitt weisen darauf hin, daß die gemeinnützige Bautätigkeit in erster Linie eine Aufgabe von Vereinigungen ist. Allerdings ist auch die Wohnungsfürsorge der Kommunalverbände als gemeinnützig zu bezeichnen. Auch sie verzichten auf einen eigentlichen Gewinn. Im Gegensatz zu ihrer Tätigkeit wird diejenige der Bauvereine als privat-gemeinnützig bezeichnet. Die Wohnungsfürsorge der Kommunalverbände ist bereits im Abschnitt „Kommunale Wohnungspolitik“ behandelt worden und es hat mithin in diesem Abschnitt nur die privat-gemeinnützige Bautätigkeit zur Erörterung zu kommen.

Die Entwicklung der Bauvereinstätigkeit läßt erkennen, daß die Mängel im Kleinwohnungswesen, namentlich aber das ungenügende Angebot an Kleinwohnungen, keineswegs erst in den letzten drei Jahrzehnten fühlbar geworden sind. Denn sonst wäre es nicht erklärlich, daß schon in den 60er Jahren des vorigen Jahrhunderts gemeinnützige Bauvereine entstanden sind. Die Gründung von Bauvereinen erfolgte anfangs mehr unter charitativen Gesichtspunkten als auf der Basis der Selbsthilfe. Es waren bessersituierte Personen, die hier eingriffen, und demgemäß wurde nicht die Form der Genossenschaft, sondern der Aktiengesellschaft gewählt. Im Juli 1864 entstand die gemeinnützige Aktienbaugesellschaft zu Bonn — wohl das älteste derartige Unternehmen in der Rheinprovinz —, am 18. Oktober 1868 beschlossen in München-Gladbach eine Anzahl Industrieller die Gründung einer gleichen Gesellschaft. Die Barmer Baugesellschaft für Arbeiterwohnungen wurde am 3. Mai 1872 errichtet, nachdem die Frage schon jahrelang vorher diskutiert worden war. Auch die Duisburger Aktienbaugesellschaft wurde um diese Zeit ins Leben gerufen. Die in Rheinland und in anderen Landesteilen entstandenen Vereinigungen bezeichneter Art treten also anfangs sämtlich in der Gestalt der Aktiengesellschaft auf und dies bleibt auch noch so bis in die 80er Jahre hinein. Die in Rheydt, Aachen, Mülheim a. Ruhr und Solingen errichteten Bauvereine sind ebenfalls Aktiengesellschaften. Sie arbeiten alle mit einem verhältnismäßig großen Kapital (M.-Gladbach 300 000 M., Barmen 750 000 M., Rheydt 240 000 M.).

Allerdings waren schon vor dieser ersten Gründungsperiode Versuche zur Errichtung gemeinnütziger Bauvereine gemacht worden, u. a. war es Professor HUBER, auf dessen Betreiben im Jahre 1848 eine „Gemeinnützige Baugesellschaft“ errichtet wurde. Abweichend von den Absichten der ebengenannten rheinischen Gesellschaften wollte die Berliner Gesellschaft die von ihr errichteten Häuser zunächst vermieten, die Mieter gedachte man alsdann zu Genossenschaften zusammenzuschließen, welchen die Häuser in Eigentum übertragen werden sollten. Diese Absicht konnte indessen schließlich nicht ausgeführt werden, weil die Geschäftsführung nicht richtig funktionierte.

Das Genossenschaftsgesetz vom 4. Juli 1868 vermochte dem Gedanken des genossenschaftlichen Wohnungsbaues die Wege zunächst nicht zu ebnen, trotzdem es an Versuchen und Anregungen nicht gefehlt hat. Schon im Jahre 1864 hatte der „Vereinstag deutscher Arbeitervereine“ die Wohnungsfrage auf die Tagesordnung gesetzt und in einem Referate von Dr. BREDEHORST-Bremen wurde die Gründung von Arbeiter-Baugenossenschaften empfohlen mit dem Hinweis darauf, daß die auf Wohltätigkeit beruhenden Häusersellschaften zur Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses unzweckmäßig seien, es komme vielmehr darauf an, daß die Arbeiterschaft diese Frage selbst ihrer Lösung zuführe. Auch in einer Versammlung der von Dr. HIRSCH begründeten und geleiteten deutschen Gewerkvereine im September 1871 wurde eine Resolution angenommen, welche die Arbeiter zur Gründung von Baugenossenschaften, die Arbeitgeber zur Unterstützung baugenossenschaftlicher Bestrebungen durch Gewährung langfristiger Darlehen und Einführung kürzerer Arbeitszeit, die Gemeinden und den Staat zum Erlaß sanitätspolizeilicher Vorschriften für Wohnhäuser, zur Beseitigung der den Kleinwohnungsbau hemmenden Polizeivorschriften, Verminderung der Stempelabgaben, Bau von Häusern für ihre Angestellten und zur Begünstigung von Baugenossenschaften aufforderte. In einer zweiten Versammlung erklärte SCHULZE-Delitzsch, die Versuche zur Lösung der Wohnungsfrage seien aus dem Bereiche von Einzelinteressen auf das allgemeine wirtschaftliche Feld hinüberzuführen, eine Aufgabe, die die Baugenossenschaften zu erfüllen berufen seien. Auf dem Vereinstage des von SCHULZE begründeten

„Allgemeinen Genossenschaftsverbandes“ in Mainz 1864 wurde „die Frage der Gründung von Arbeiterwohnungen auf genossenschaftlichem Wege“ auf die Tagesordnung gestellt. Das von PARISIUS erstattete Referat brachte eingehende Vorschläge für die Organisation der Baugenossenschaften.

Es war wohl in der Hauptsache auf diese Vorschläge zurückzuführen, daß im gleichen Jahre in Hamburg eine Baugenossenschaft ins Leben gerufen wurde, die mit Unterstützung einiger Kapitalisten 48 Häuser erbaute. Die Genossenschaft ließ die Häuser zum Teil in das Eigentum der Mitglieder übergehen und hat später ihren genossenschaftlichen Charakter ganz verloren. In der Folgezeit entstanden zwar noch einige Baugenossenschaften, indessen war die Entwicklung eine äußerst spärliche. Im Jahre 1877 entstand der Flensburger Arbeiterbauverein, für welchen der Kopenhagener Arbeiterbauverein das Vorbild abgegeben hat. Dieser im Jahre 1865 von Arbeitern gegründete Bauverein nimmt für die Dauer von 10 Jahren jeden als Mitglied auf, der 2 Kronen einzahlt und sich zu einem wöchentlichen Beitrag von 35 Öre verpflichtet, durch den ein Geschäftsanteil von 20 Kronen erworben wird. Der Verein baut mit den gesammelten Geldern alljährlich eine Anzahl Häuser, die unter die Mitglieder, die volle Geschäftsanteile besitzen, verlost werden und dann noch 10 Jahre unter Aufsicht des Vereins bleiben. Wer nach 10 Jahren kein Haus erhalten hat, kann seine Einlagen zurückverlangen.

Im Jahre 1886 wurde der Hannoversche Spar- und Bauverein gegründet. Dort herrschte damals ein starker Mangel an Kleinwohnungen, dem die Arbeiterschaft abhelfen wollte. Die Heranziehung wohlhabender Personen scheiterte daran, daß man die Form der Genossenschaft mit unbeschränkter Haftpflicht wählte, und die Arbeiterschaft war infolgedessen zunächst auf sich selbst angewiesen. Der Geschäftsanteil wurde auf 300 M. festgesetzt und bestimmt, daß derselbe in wöchentlichen Raten von 30 Pf. eingezahlt werden könne. Die Gelder, die über diesen Mindestbetrag hinaus eingelegt wurden, sollten als Spareinlagen der Genossen verrechnet werden.

Der Verein führte im Gegensatz zu der Tätigkeit der bis dahin vorhandenen meisten Baugenossenschaften, die Häuser zum Verkauf errichteten, das Prinzip des gemeinschaftlichen Eigentums strikte durch, ferner wurde festgesetzt, daß die Mietwohnungen den Mitgliedern nicht gekündigt und die Mieten nicht gesteigert werden konnten.

Damit waren in die baugenossenschaftliche Entwicklung einige sehr wichtige neue Momente hineingetragen, denen es in erster Linie zuzuschreiben ist, daß dem langen Zögern nunmehr ein frisches Vorgehen folgte. Es trug hierzu auch bei der Erlaß des Genossenschaftsgesetzes im Jahre 1889, das mancherlei Schwierigkeiten, die bisher hemmend auf die Entwicklung gewirkt hatten, beseitigte.

Um die Wende des Jahrhunderts begann der eigentliche Aufschwung der baugenossenschaftlichen Organisation, getragen zum wesentlichen Teil von den entstehenden Provinzial- und Landeswohnungsvereinen und von den Verbänden der Baugenossenschaften.

Die Entwicklung der privat-gemeinnützigen Bautätigkeit läßt zwei Momente mit ziemlicher Schärfe hervortreten. Das eine davon tritt insofern in die Erscheinung, als diejenigen Bauvereine, bei denen das Bestreben, gemeinnützig zum Wohle der minderbemittelten Volksklassen zu wirken, allein von bessersituierten Personen getragen wird, fast stets die Gesellschaftsform gewählt haben, sei es die Gesellschaft auf Aktien oder diejenige mit beschränkter Haftung. Hier verbindet sich das in die Tat umgesetzte Interesse am Gemeinwohl mit kapitalistischen Tendenzen, allerdings immer unter der Betonung des Verzichts auf größere Gewinne. Die meisten dieser Gesellschaften verfügen über ansehnliche Betriebskapitalien.

Die Verdichtung der eigentlichen Selbsthilfebestrebungen auf diesem Gebiete, also die Mitwirkung der weniger bemittelten Volkskreise, in der Form der eingetragenen Genossenschaft m. b. H. bildet das zweite Moment. Und daß diese Bestrebungen an Intensität erheblich zugenommen haben, beweist die Tatsache, daß die Genossenschaftsform in den letzten 15 Jahren in der privat-gemeinnützigen Wohnungsfürsorge stark in den Vordergrund getreten ist. Während gegenwärtig in jedem Jahre eine große Anzahl neuer Baugenossenschaften entstehen, bildet die Gründung neuer Baugesellschaften jetzt eine Seltenheit.

Es darf daraus indessen nicht der Schluß gezogen werden, als ob die bessersituierten Kreise jetzt weniger Interesse an der Wohnungsfürsorge nähmen. Dieses Interesse ist auch jetzt noch vorhanden, aber es wird ebenfalls den Genossenschaften zugewendet und jene Kreise erwerben bei diesen Geschäftsanteile. Man sieht über die obenerwähnten Bestimmungen hinsichtlich des Stimmrechts hinweg und begnügt sich mit der Sicherheit, daß die in Anteilen angelegten Gelder nicht verloren gehen. Es muß besonders hervorgehoben und anerkannt werden, daß die Arbeitgeber sich an Baugenossenschaften in weitgehendem Maße beteiligen, daß sie sich ferner nicht auf die Zeichnung von Geschäftsanteilen beschränken, sondern auch ihre Arbeitskraft und Sachkenntnis zur Verfügung stellen. Es gibt eine große Zahl Baugenossenschaften, wo in den leitenden Organen die Arbeitgeber neben dem Arbeiter sitzen, wo ferner auch sonstige Personen, Gelehrte, Beamte, Rechtsanwälte, Geistliche usw. mit tätig sind, alle zusammen miteinander beraten. Hier gilt das Wort des Arbeiters ebensoviel wie dasjenige jedes anderen Mitgliedes dieser Organe, sei es Aufsichtsrat oder Vorstand, und dieses Zusammenwirken hat noch immer und überall die schönsten Erfolge gezeitigt.

Gerade die Möglichkeit dieses Zusammenarbeitens hat den großen Provinzial- und Landeswohnungsvereinen Veranlassung gegeben, die Genossenschaftsform zu propagieren. Man ist sich dabei ihrer Mängel voll bewußt, hält aber ihnen gegenüber ihre praktischen und ethischen Vorzüge für erheblich wertvoller. Viele Baugenossenschaften würden ohne die Teilnahme bessersituierter Personen auch gar nicht bestehen können, einmal weil ihre Erfahrung und Sachkenntnis für die Leitung unentbehrlich waren und die Arbeiterschaft allein gar nicht in der Lage gewesen wäre, die geschäftlichen und finanziellen Angelegenheiten ohne jene Hilfe in befriedigender Weise zu regeln, und weil ferner die Geldmittel der Arbeiterschaft allein vielfach gar nicht ausgereicht hätten, die Unternehmungen dauernd lebens- und arbeitsfähig zu erhalten.

Dem geschickten Vorgehen der bezeichneten großen Vereine bz. ihrer Vorstände ist es gelungen, auf diese Weise weit über den engeren Zweck der genossenschaftlichen Unternehmungen hinaus gute, im Interesse der Gesamtheit liegende Erfolge zu erzielen. Es sind durch die Baugenossenschaften eine große Anzahl Angehörige aller Stände zusammengeführt und damit Beziehungen geknüpft worden, die ausgleichend wirken und zu einer Überbrückung mancher Gegensätze geführt haben.

Mit Hilfe der Genossenschaftsform war es auch möglich, zwischen den einzelnen Unternehmungen im Reiche gewisse Beziehungen herbeizuführen, die den Austausch von Anregungen und Erfahrungen ermöglichen. Denn nach dem Genossenschaftsgesetze sind alle Genossenschaften verpflichtet, innerhalb zwei Jahren eine Revision der Genossenschaft von einer ihr nicht angehörigen Person vornehmen zu lassen. Die Genossenschaften machen zu diesem Zwecke von der Befugnis Gebrauch, sich zu Revisionsverbänden zusammenzuschließen. Auch die Baugenossenschaften haben dies getan und so bestehen mehrere derartige Verbände. Dieselben beschränken sich nicht auf die Vornahme der Revisionen durch die von ihnen beauftragten Personen, sondern nehmen auch sonst die allgemeinen Interessen der ihnen angehörigen Baugenossenschaften wahr. Sie

halten ferner alljährlich Versammlungen ab, in denen ein Meinungs­austausch über einschlägige Fragen stattfindet.

Diese Verbände haben wieder Fühlung miteinander genommen dadurch, daß ihre Leiter alljährlich zu Konferenzen zusammenkommen, um wichtige Fragen von baugenossenschaftlichem Interesse zu beraten.

So besteht gegenwärtig eine kraftvolle Organisation, deren Tätigkeit den Gedanken genossenschaftlicher Wohnungsfürsorge weiteren Boden bereitet und durch welche gleichzeitig der Nachweis von der großen Bedeutung dieser Art der Fürsorge für das Allgemeinwohl erbracht worden ist.

Bis etwa zum Jahre 1900 waren die Bauvereine — seien es Genossenschaften oder Gesellschaften — lokale Unternehmungen und beschränkten ihre Tätigkeit auf eine Gemeinde. Mit der fortschreitenden Entwicklung namentlich des Baugenossenschaftsgedankens machte sich jedoch der Wunsch geltend, die Vorteile dieser Unternehmungen auch solchen Gemeinden zugute kommen zu lassen, die allein nicht imstande waren, einen leistungsfähigen Bauverein zu errichten. Es trifft dies auf alle kleineren Gemeinden zu, in denen in der Regel weder genügend Interessenten vorhanden sind, die einem solchen Bauverein beizutreten gewillt sind, noch daß man Personen in ausreichender Anzahl fände, die ein solches Unternehmen richtig leiten könnten. Infolge dieser Mängel beschränkte sich anfangs die Bauvereinstätigkeit nur auf große und größere Städte, während insbesondere den Landgemeinden ihre Vorteile völlig versagt blieben. Man beruhigte sich allerdings längere Zeit mit der Erwägung, daß die Wohnungsfrage gerade in diesen Städten brennend sei, also dort in erster Linie Abhilfe geschaffen werden müsse.

Das letztere ist zwar an sich richtig, immerhin hat sich später doch die Überzeugung Bahn gebrochen, daß auch die Wohnungsverhältnisse auf dem Lande der Verbesserung bedürfen und daß gerade mit der Ansässigmachung von Arbeitern in den kleinen Gemeinden eine Entlastung der Städte herbeigeführt werde.

Es galt also, Einrichtungen zu schaffen, die eine Hinausverlegung der Tätigkeit gemeinnütziger Bauvereine auf das Land ermöglichten. Dabei konnte es sich nicht um Unternehmungen handeln, die — wie die in Ostelbien bestehenden Siedlungsgesellschaften — ihre Aufgabe in der Aufteilung großer ländlicher Flächen und Ansässigmachung kleiner Bauern erblicken, sondern es war in erster Linie an gewerbliche Arbeiter zu denken, und einerseits deren Wohnbedürfnis zu befriedigen, sie aber ferner durch Vermittlung eines Eigenbesitzes auf dem Lande zu erhalten und ihnen gleichzeitig durch Beigabe eines Gartens die Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte in kleinem Umfange sowie die Haltung von Kleinvieh zu ermöglichen.

Die Ausdehnung der Bauvereinstätigkeit nach dieser Richtung war nur möglich durch Gründung von Vereinen für größere Bezirke, sei es für Kreise oder für mehrere benachbarte Gemeinden.

Die Gründung eines Bauvereins für den Bezirk eines Kreises erfolgte zum erstenmal im Kreise Blumenthal, dessen Landrat Dr. BERTHOLD sich nicht nur um die wirtschaftliche Hebung des Kreises außerordentlich verdient gemacht hat, der vielmehr auch einer der ersten war, der die dringende Notwendigkeit einer Verbesserung der Wohnungsverhältnisse in Deutschland erkannte und seit Jahrzehnten ein hervorragender Führer in der Bewegung gewesen ist. Seiner Initiative ist auch die Gründung des Kreisbauvereins zu verdanken. Allerdings sind in dem Kreise die Verhältnisse insofern etwas eigenartig, als er mit Industrie stark durchsetzt ist und sich die Bevölkerung infolgedessen stark vermehrt hat. Es entstanden in rascher Folge eine Reihe bedeutender Fabriken, ein Teil der bereits vorhandenen Betriebe wurde erheblich vergrößert. Die Zahl der gewerblichen Arbeiter hat sich innerhalb 12 Jahren mehr als verdreifacht.

Es entstand infolgedessen Wohnungsnot, der die private Bautätigkeit allein nicht abhelfen konnte. Einige von BERTHOLD in den Jahren 1887 und 1890 unternommene Versuche zur Gründung eines Bauvereins schlugen fehl, namentlich, weil nicht genügend Kapital aufzutreiben war. Erst im Jahre 1892, nachdem sich die Alters- und Invaliditätsversicherungsanstalt Hannover zur Hergabe von Darlehen bereit erklärt hatte, gelang es im Jahre 1894 den „Spar- und Bauverein Blumenthal“ zu gründen, mit dem Sitze in Blumenthal. Mitglied konnte werden, wer im Kreise Blumenthal, der Stadt Vegesack oder im Stedingerland seinen Wohnsitz hatte.

Der Verein hat sich in der Hauptsache auf die Errichtung kleiner Häuser zum Verkauf an Genossen beschränkt. Seine Erfolge sind bedeutend. Er hat wesentlich zur Steuerung der Wohnungsnot im Kreise beigetragen.

Es dauerte mehrere Jahre, ehe dieses Beispiel Nachahmung fand. Dies geschah erst infolge der Propaganda, die von den Provinzialwohnungsvereinen in Rheinland und Westfalen ausging.

Im Jahre 1900 erfolgte die Gründung der bereits erwähnten Aktienbaugesellschaft für den Landkreis Crefeld, der neben dem Kreis und einigen Landgemeinden Industrielle und sonstige Personen beitraten.

Später sind noch einige Kreisbaugenossenschaften in der Provinz Westfalen entstanden, namentlich infolge der Befürwortung des ausgezeichneten Leiters des Westfälischen Vereins für Kleinwohnungswesen, Landesrat Dr. ALTHOFF in Münster i. W., der sich mit der Aufgabe des körperschaftlichen Kleinwohnungsbaues auf dem Lande viel beschäftigt hat.

Es ist hier ein Feld, das noch sehr der Bearbeitung bedarf und das gerade den kleineren Gemeinden zur Bearbeitung überlassen bleiben muß. Selbstverständlich ist bei Prüfung der Frage, ob die Gründung eines Kreisbauvereins, sei es in der einen oder anderen Rechtsform, notwendig ist, die Bedürfnisfrage allein ausschlaggebend. Ein Zusammenarbeiten der kleinen Gemeinden, die ebenfalls Aktien oder Geschäftsanteile übernehmen können, mit Privatpersonen, also namentlich mit Arbeitgebern — ländlichen oder industriellen — würde zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse auf dem Lande erheblich beitragen können.

Eine andere Form zur Aufnahme dieser letztbezeichneten Bestrebungen wäre zu finden in der Errichtung von Baugesellschaften für größere Bezirke, die in ähnlicher Weise arbeiten könnten, wie die der inneren Kolonisation dienenden Unternehmungen, aber sich ebenfalls nur das Ziel zu stecken hätten, die Wohnungsverhältnisse zu heben oder beides, also sowohl das letztere als auch die Schaffung kleiner Bauernstellen zu betreiben. Bis jetzt besteht ein derartiges Unternehmen nicht. Vielmehr widmen sich die für größere Bezirke, also Regierungsbezirke oder Provinzen, errichteten Vereinigungen dieser Art alle der eigentlichen inneren Kolonisation. Wenn auch die wirtschaftliche und soziale Bedeutung derselben von uns durchaus gewürdigt wird, so erscheint doch der Hinweis gerechtfertigt, daß neben der Schaffung von Bauernstellen die Bildung von kleinen Eigenheimen für gewerbliche oder auch landwirtschaftliche Arbeiter eine die Gesamtheit so stark berührende Frage ist, daß die Kolonisationsunternehmungen auch sie mit in den Kreis ihrer Aufgaben einbeziehen sollten. Selbstverständlich nur hinsichtlich kleiner ländlicher Gemeinden, die selbst in dieser Beziehung trotz vorhandenem Bedürfnis nichts tun können oder wollen.

Der Ansiedlung ländlicher Arbeiter sollte ein Unternehmen in der Provinz Sachsen gewidmet sein, nämlich die unter der Firma „Landarbeiterheim der Provinz Sachsen“ gegründete Genossenschaft m. b. H. in Halle a. S. Die Einrichtung der Genossenschaft war in folgender Weise gedacht: Gegenstand des Unternehmens ist die Schaffung von Arbeiterheimstätten auf

dem Lande. Mitglied kann jeder selbständige Landwirt, Eigentümer oder Pächter werden, der in der Provinz Sachsen oder im Herzogtum Anhalt entweder seinen Wohnsitz hat oder ein land- oder forstwirtschaftlich genutztes Grundstück besitzt. Der Geschäftsanteil ist auf 100 M., die Haftsumme auf 1000 M. festgesetzt. Jedes Genossenschaftsmitglied hat das Recht, die Errichtung von Arbeiterwohnstätten auf seinem Gute zu beantragen, und zwar muß für jedes beantragte Arbeiterhaus der Antragsteller sich mit einem weiteren Geschäftsanteile an der Genossenschaft beteiligen.

Zwecks Erstellung des Hauses hat das Mitglied der Genossenschaft ein geeignetes Stück Land in der Größe von 650 qm zur Verfügung zu stellen. Das Mitglied kann dieses Grundstück sowohl von seinem eigenen Besitze abtrennen oder aus dritter Hand besonders zu diesem Zwecke erwerben.

Der Eigentümer hat auf das Grundstück für die Genossenschaft eine Kautionshypothek von 3000 M. zur Sicherung aller ihrer aus der Vorbereitung und der Ausführung des Baues sich ergebenden Ansprüche eintragen zu lassen, worauf die Genossenschaft dem Antragsteller den Kaufpreis oder die zur Beschaffung des Unschädlichkeitsattestes erforderliche Summe (300 M.) bar vorschießt.

Zu dem Bau hat der Antragsteller alle Fuhren zu leisten und alles Baumaterial, Sand, Lehm und Feldsteine, soweit es in seiner Wirtschaft vorhanden und ohne erhebliche Störung seiner eigenen Wirtschaft entbehrlich ist, unentgeltlich zu liefern.

Die Bauausführung kann von der Genossenschaft übernommen oder auch dem Antragsteller übertragen werden. Nach Fertigstellung des Baues wird die bisherige Kautionshypothek in zwei definitive Hypotheken umgeschrieben, und zwar als I. Hypothek die von der Versicherungsanstalt aufgenommene Summe und als II. Hypothek die von der Genossenschaft aufgewendeten Geldmittel. Beide Hypotheken sind Amortisationsdarlehen, und zwar ist die II. Hypothek rascher zu tilgen als die erste.

Das auf diese Weise entstandene Arbeiterheim ist an einen von dem Antragsteller zu bezeichnenden Arbeiter aufzulassen. Er selbst wird durch besonderen Vertrag verpflichtet, für pünktliche Zahlung der Zins- und Amortisationsraten zu haften, auch dann, wenn er etwa aus der Genossenschaft ausgetreten ist.

Indessen haben sich die in vorstehendem kurz wiedergegebenen Absichten nicht verwirklichen lassen, und so hat die Genossenschaft schon zu Ende des Jahres 1903 ihren Betrieb wieder eingestellt. Doch erscheint der Plan, die bisher sehr vernachlässigte Frage der Ansiedelung von Landarbeitern zu fördern, sehr beachtenswert, und wir haben eben deshalb auch keinen Anstand getragen, hier etwas ausführlicher auf dieses Unternehmen einzugehen.

E. Gesamtüberblick.

a) Statistisches.

Eine lückenlose Statistik über die Zahl der bestehenden Bauvereinigungen gibt es nicht, namentlich ist die Zahl derjenigen in Gesellschaftsform so gut wie unbekannt. Während letztere früher dominierten, sind sie in den späteren Jahren gegenüber den Genossenschaften immer mehr und mehr zurückgetreten.

Der Rheinische Verein für Kleinwohnungswesen weist in seinem Geschäftsberichte 1909/10 nach:

92	Baugenossenschaften m. b. H.	mit eigenem Geschäftskapital	von	5 810 068 M.
4	Baugenossenschaften m. u. H.	„ „ „	„	34 118 „
21	Aktiengesellschaften	„ „ „	„	4 445 800 „
7	Gesellschaften m. b. H.	„ „ „	„	306 700 „
3	Eingetragene Vereine	„ „ „	„	126 111 „

Errichtet hatten bis Ende 1910:

77 Genossenschaften m. b. H.	2603	Häuser mit	6892	Wohnungen
2 Genossenschaften m. u. H.	20	„ „	24	„
19 Aktiengesellschaften	3062	„ „	5972	„
6 Gesellschaften m. b. H.	205	„ „	274	„
2 Eingetragene Vereine	166	„ „	381	„

Diese Zahlen zeigen, daß in Rheinland, wo die gemeinnützige Bautätigkeit dank der Tätigkeit des genannten Rheinischen Vereins hoch entwickelt ist, die Aktiengesellschaften und Gesellschaften m. b. H. zwar der Zahl nach erheblich hinter den Genossenschaften zurückstehen, daß aber hinsichtlich der Betriebsmittel und der praktischen Erfolge nur geringe Unterschiede bestehen. In der Zahl der erbauten Häuser sind die Gesellschaften den Genossenschaften sogar erheblich überlegen, sie haben aber zumeist kleine Häuser zum Verkauf errichtet, es befinden sich nur 1015 Wohnungen in Miethäusern, dagegen 4957 Wohnungen in Verkaufshäusern. Bei den Genossenschaften liegen die Verhältnisse umgekehrt, die größere Zahl der Wohnungen, nämlich 4424, liegen in Miethäusern und nur 2468 in Verkaufshäusern.

Im Großherzogtum Hessen haben 5 Baugesellschaften ein Geschäftskapital von rund 492 000 M., denen ein solches von 36 Baugenossenschaften in Höhe von 640 000 M. gegenübersteht. Die Gesellschaften haben bis Ende 1912 hergestellt 518 Wohnungen, die Genossenschaften 1047.

Im übrigen ist bei diesen Gegenüberstellungen zu berücksichtigen, daß sowohl in Hessen als auch in Rheinland die Baugesellschaften zumeist erheblich älter sind als die Genossenschaften. Aber trotzdem kann man sagen, daß die ersteren in der Mehrzahl doch leistungsfähiger gewesen sind als die letzteren.

Über die Entwicklung der Baugenossenschaften sind einige weitere statistische Angaben vorhanden. Ihre Zahl betrug danach in Deutschland:

im Jahre	mit unbeschränkter Haftpflicht	mit beschränkter Haftpflicht	insgesamt
1889	31	7	38
1890	26	24	50
1891	19	36	55
1892	17	60	77
1893	16	85	101
1894	16	108	124
1895	13	119	132
1896	14	151	165
1897	13	179	192
1898	11	233	245
1899	11	285	296
1900	11	350	361
1901	11	409	420
1902	11	498	509
1903	10	506	516
1904	10	528	538
1905	—	—	657
1906	—	—	714
1907	—	—	768
1908	—	—	843
1909	—	—	950
1910	11	1070	1081
1911	11	1169	1180
1912	10	1281	1291

Gegenüber der Gesamtzahl der überhaupt vorhandenen Genossenschaften ist die Zahl der Baugenossenschaften allerdings nur gering. Dagegen zeigt obige Zusammenstellung, daß die Zunahme an sich eine außerordentlich starke gewesen ist. Bis etwa zum Jahre 1898 ist sie ziemlich mäßig, von da ab beginnt sie stärker zu werden und seit 1905 muß von einer sehr großen Zunahme gesprochen werden. Der Einfluß der Provinzial- und Landeswohnungsvereine ist ganz unverkennbar, die Zahl dieser Vereinigungen hat sich seit 1905 ebenfalls erheblich vermehrt und sie alle betrachten die Ausbreitung der genossenschaftlichen Bautätigkeit als eine ihrer wichtigsten Aufgaben.

Die Genossenschaften haben bis auf einen verschwindend geringen Bruchteil alle die Form der beschränkten Haftpflicht angenommen.

Die Gesamtzahl der Mitglieder der Genossenschaften stellt sich seit 1905 wie folgt:

	Zahl der	
	Genossenschaften	Mitglieder
1905	657	126 682
1906	714	135 353
1907	768	146 756
1908	843	162 144
1909	950	179 912
1910	1081	202 823
1911	1180	225 897

Auf die einzelnen Bundesstaaten verteilen sich die 1911 bestehenden Baugenossenschaften wie folgt:

Preußen	814	mit 170 741 Mitgliedern
und zwar		
Provinz Ostpreußen	42	„ 5 821 „
Provinz Westpreußen	29	„ 3 982 „
Stadtkreis Berlin	25	„ 25 263 „
Provinz Brandenburg	66	„ 13 025 „
Provinz Pommern	38	„ 3 825 „
Provinz Posen	34	„ 6 871 „
Provinz Schlesien	81	„ 15 614 „
Provinz Sachsen	51	„ 10 745 „
Schleswig-Holstein	56	„ 16 501 „
Hannover	74	„ 17 489 „
Westfalen	144	„ 20 003 „
Hessen-Nassau	35	„ 8 352 „
Rheinprovinz	139	„ 23 250 „
Bayern	133	„ 17 716 „
Sachsen	74	„ 14 959 „
Württemberg	30	„ 4 144 „
Baden	20	„ 3 564 „
Hessen	37	„ 2 538 „
übrige Bundesstaaten	72	„ 12 235 „

Die Landesteile, in denen Zentralwohnungsvereine schon längere Zeit bestehen, treten hiernach hinsichtlich der Baugenossenschaften stark hervor und diese große Zahl ist eine Folge ihrer Tätigkeit. Es handelt sich namentlich um Rheinland, Westfalen und Bayern. Auch das Großherzogtum Hessen kommt noch in Betracht, in dem ebenfalls eine verhältnismäßig große Anzahl Baugenossenschaften bestehen. Es ist dabei zu berücksichtigen, daß Hessen ein kleiner Bundesstaat ist, dessen industrielle Entwicklung hinter derjenigen der beiden preußischen Provinzen erheblich zurücksteht.

Die Abstufung der Mitgliederzahl zeigte am 1. Januar 1910 folgendes Bild:

Abstufung der Mitgliederzahl	Gesamtzahl der		Mit unbeschränkter Haftpflicht		Mit beschränkter Haftpflicht			
	Genossen- schaften	Mit- glieder	Genossen- schaften	Mit- glieder	Genossen- schaften	Mit- glieder	Weitere Ge- schäftsanteile	Gesamt- haftsumme
1	2	3	4	5	6	7	8	9
7	11 ¹⁾	71	—	—	11 ¹⁾	71	62	47 600
8—10	18	162	2	18	16	144	370	418 568
11—20	69	1 086	3	49	66	1 037	767	470 510
21—30	81	2 081	4	104	77	1 977	1 550	526 150
31—40	76	2 700	1	32	75	2 668	2 339	1 057 770
41—50	67	3 000	1	46	66	2 954	1 421	1 051 795
51—60	61	3 323	—	—	61	3 323	2 957	1 042 770
61—70	52	3 408	—	—	52	3 408	1 943	1 049 560
71—80	52	3 933	—	—	52	3 933	2 387	1 258 725
81—90	49	4 166	—	—	49	4 166	1 711	1 167 880
91—100	41	3 913	—	—	41	3 913	984	931 770
101—125	99	11 101	—	—	99	11 101	6 245	3 026 130
126—150	70	9 575	—	—	70	9 575	2 779	2 527 585
151—175	44	7 127	—	—	44	7 127	2 352	1 950 510
176—200	40	7 550	—	—	40	7 550	3 675	2 024 075
201—300	104	25 605	—	—	104	25 605	13 829	7 506 615
301—400	48	16 334	—	—	48	16 334	5 121	4 412 290
401—500	32	14 487	—	—	32	14 487	5 782	4 798 440
501—1000	47	32 309	—	—	47	32 309	14 860	8 419 165
1001—2000	13	18 536	—	—	13	18 536	3 175	5 045 890
2001—5000	4	12 567	—	—	4	12 567	4 731	3 671 230
5001—10000	3	19 789	—	—	3	19 789	2 302	6 627 300
Sa.	1081	202 823	11	249	1070	202 574	81 342	59 032 328

Die Baugenossenschaften können sich hiernach mit ihren Mitgliederzahlen allerdings sehen lassen. Ein großer Teil weist 300 und mehr Mitglieder auf, bei 3 Genossenschaften schwankt ihre Zahl sogar zwischen 5 und 10 000, während 20 Baugenossenschaften mit mehr als 1000 Mitgliedern vorhanden sind.

Die größten Mitgliederzahlen weisen die dem Verbands der auf der Grundlage des gemeinschaftlichen Eigentums stehenden deutschen Baugenossenschaften angehörigen Genossenschaften auf. Es befanden sich darunter am 31. Dezember 1912 die folgenden:

Berlin, Beamten-Wohnungsverein	8560
Berlin, Berliner Spar- und Bauverein	5653
Dortmund, Spar- und Bauverein	3322
Berlin, Bezirks-Genesungsheim Berlin	2438
Posen, Deutscher Beamtenwohnungsbaurein	2280
Charlottenburg, Charlottenburger Baugenossenschaft	2084
Magdeburg, Spar- und Bauverein	2003
Berlin, Erbbauverein Moabit	2002
Neukölln, Baugenossenschaft „Ideal“	1736
Königsberg i. Pr., Königsberger Wohnungsbaugenossenschaft	1352
Jena, Jenaer Baugenossenschaft	1005
Breslau, Beamten-Wohnungsverein	942

Sind schon diese Zahlen enorm und stellen sie der Werbekraft des Baugenossenschaftsgedankens das beste Zeugnis aus, so zeigen auch die Summen des eigenen Geschäftskapitals der Genossenschaften, daß ein Teil derselben

¹⁾ Darunter 1 Genossenschaft mit weniger als 7 Mitgliedern.

eine nicht geringe Kapitalkraft besitzen. Es hatten z. B. Ende 1912 an Geschäftsguthaben zu verzeichnen:

Berlin, Beamten-Wohnungsverein	3 167 224 M.
Dortmund, Spar- und Bauverein	741 366 „
Berlin, Berliner Spar- und Bauverein	597 220 „
Magdeburg, Spar- und Bauverein	527 769 „
Charlottenburg, Charlottenburger Baugenossenschaft	388 348 „
Berlin, Erbbauverein Moabit	355 014 „
Frankfurt a. O., Beamten-Wohnungsverein	345 607 „
Posen, Deutscher Beamten-Wohnungsbaueverein	289 561 „
Erfurt, Erfurter Spar- und Bauverein	250 084 „
Stendal, Spar- und Bauverein für Eisenbahnbedienstete	247 350 „
Königsberg, Königsberger Wohnungsbaugenossenschaft	240 009 „
Breslau, Beamten-Wohnungsverein	237 158 „
Neukölln, Baugenossenschaft „Ideal“	235 278 „

Daneben verfügen eine Anzahl Genossenschaften noch über Spareinlagen, die allerdings nur teilweise für den Hausbau Verwendung finden können, weil die Genossenschaften einen Teil dieser Mittel flüssig halten müssen, um jederzeit instande zu sein, Rückzahlungen machen zu können. Es hatten Ende 1912 Spareinlagen:

der Berliner Spar- und Bauverein	2 797 240 M.
der Dortmunder Spar- und Bauverein	625 681 „
der Berliner Beamtenwohnungsverein	408 863 „
der Berliner Erbbauverein Moabit	385 210 „
der Berliner Vaterländische Bauverein	231 350 „

Eine Anzahl Baugenossenschaften haben sich auch Mittel verschafft durch Ausgabe unkündbarer Schuldverschreibungen.

Diese Art der Geldbeschaffung ist für die Bauvereine, namentlich für Genossenschaften, sehr vorteilhaft und im Grunde genommen besser, als die Zeichnung hoher Beträge für Geschäftsanteile. Denn da bei letzteren die Kündigung nicht ausgeschlossen werden darf, so kann bei etwaiger Kündigung einer größeren Anzahl Geschäftsanteile die Genossenschaft in große Verlegenheit geraten, weil in der Regel das Geschäftskapital in Grundstücken und Häusern festliegt. Aber auch für Personen, die die Vereine mit größeren Summen unterstützen wollen, bietet sich hier ein gangbarer Weg, ohne daß sie damit gleichzeitig eine Haftung für die Genossenschaft übernehmen. Denn sie können Schuldverschreibungen des Bauvereins ankaufen und werden damit Gläubiger desselben. Die Bauvereine müssen selbstverständlich die auf diese Weise kontrahierten Schulden nach einem bestimmten Plane tilgen in derselben Art, wie Staat und Gemeinden die Schuldentilgung vornehmen. Die Schuldverschreibungen können auf den Namen ausgestellt werden und sind alsdann wie gewöhnliche Schulscheine zu behandeln, sie können aber auch auf den Inhaber lauten, in welchem letzterem Falle ihre Ausgabe der landesherrlichen Genehmigung unterliegt.

Soweit es Bauvereinen gelungen ist, Schuldverschreibungen in größeren Summen unterzubringen, waren Käufer entweder Mitglieder des Vereins oder Arbeitgeber. Namentlich letztere haben von der Einrichtung vielfach Gebrauch gemacht und es eröffnet sich ihnen damit ebenfalls ein Weg, Wohnungsfürsorge in wirklich sozialem Sinne zu treiben. Die Arbeitgeber können sich z. B. vorbehalten, daß die Bauvereine ihnen für eine bestimmte Summe, die sie in Schuldverschreibungen des Vereins anlegen, eine Wohnung zur Weitergabe an einen von ihnen bestimmten Arbeiter überlassen. Bei diesem Vorgehen wird eine Stärkung des Abhängigkeitsverhältnisses des Arbeiters von seinem Arbeitgeber vermieden.

Größere Summen haben durch unkündbare Schuldverschreibungen folgende Bauvereine erworben:

Berlin, Beamten-Wohnungsverein	5 254 300 M.
Berlin, Berliner Spar- und Bauverein	481 000 „
Berlin, Vaterländischer Bauverein	380 800 „
Königsberg i. Pr., Königsberger Wohnungsbaugenossenschaft	341 600 „
Charlottenburg, Charlottenburger Baugenossenschaft	326 200 „
Oranienburg, Obstbaukolonie „Eden“	300 000 „
Duisburg, Beamten-Wohnungsverein	289 600 „
Posen, Deutscher Beamten-Wohnungsbaureverein	219 350 „
Magdeburg, Spar- und Bauverein	166 700 „
Frankfurt a. O., Beamten-Wohnungsverein	139 100 „
Essen (Ruhr), „Eintracht“, Bau- und Sparverein für Beamte und Arbeiter	113 100 „

b) Praktische Leistungen der Bauvereine.

Über die bisherigen praktischen Leistungen der Bauvereine gibt es leider ebenfalls keine Gesamtübersicht, es liegen vielmehr nur Darstellungen aus einzelnen Landesteilen und von einzelnen Verbänden vor.

Von den in dem schon mehrfach genannten Verbands von Genossenschaften mit gemeinschaftlichem Eigentum vereinigten Genossenschaften hatten 189 bis Ende 1912 an Wohnungen 29 794 fertiggestellt im Gesamtwerte von 193 Mill. M., so daß die Herstellungskosten einer Wohnung im Durchschnitt 6480 M. betragen. Der Gesamtmietwert der hergestellten Wohnungen beträgt 10 227 126 M. Es hatten mehr als 400 Wohnungen folgende Genossenschaften errichtet:

Berlin, Beamten-Wohnungsverein	3052
Berlin, Berliner Spar- und Bauverein	1433
Dortmund, Spar- und Bauverein	1404
Magdeburg, Spar- und Bauverein	952
Königsberg i. Pr., Königsberger Wohnungs-Baugenossenschaft	840
Posen, Deutscher Beamten-Wohnungs-Bauverein	682
Wilhelmsburg, Eisenbahn-Bauverein	667
Brockau, Bau- und Sparverein	541
Charlottenburg, Charlottenburger Baugenossenschaft	530
Berlin, Vaterländischer Bauverein	460
Stendal, Spar- und Bauverein für Eisenbahnbedienstete	447
Bremen, Eisenbahn-Spar- und Bauverein	423
Neukölln, Baugenossenschaft „Ideal“	421
Berlin, Erbbaureverein Moabit	411

Über die Tätigkeit der Bauvereine in Rheinland ist schon weiter vorn Mitteilung gemacht worden.

Eine wertvolle Übersicht über die geschäftlichen Ergebnisse der westfälischen Bauvereine bietet der von dem Westfälischen Verein zur Förderung des Kleinwohnungswesens herausgegebene Jahresbericht für 1910. Danach hatten die am 1. Januar 1911 vorhandenen 147 Baugenossenschaften 18 735 Mitglieder, außerdem bestanden noch je 3 Bauvereine in der Rechtsform von Aktiengesellschaften, Gesellschaften m. b. H. oder der eingetragenen Vereine. Sämtliche Vereine hatten zusammen an Geschäftskapital:

a) gezeichnetes	6 145 515 M.
b) eingezahltes	4 531 742 „

Bis zum gleichen Zeitpunkte waren von den Bauvereinen errichtet 3592 Häuser, und zwar

1187 Einfamilienhäuser,
927 Zweifamilienhäuser,
500 Dreifamilienhäuser
978 Vier- und Mehrfamilienhäuser,

in denen zusammen 11 581 Familien wohnten. Von den Häusern waren 2349 mit 4530 Wohnungen Verkaufshäuser, der Rest (1243) reine Miethäuser. Da die Verkaufshäuser im Durchschnitt 2 Wohnungen enthielten, in der Gesamtzahl der Häuser sich aber 1187 Einfamilienhäuser befanden, so scheinen allerdings auch eine größere Anzahl Häuser mit mehr als 2 Wohnungen verkauft worden zu sein, eine mit dem Wesen der gemeinnützigen Bautätigkeit freilich nicht im Einklang stehende Tatsache.

Im Jahre 1910 allein wurden 520 Häuser mit 1150 Wohnungen errichtet, und es waren am 1. Januar 1911 noch in Bau begriffen 553 Häuser mit 1267 Wohnungen.

Der Herstellungswert der bis Ende 1910 errichteten Häuser stellte sich auf 56 270 922 M.

In Bayern gab es am 1. Januar 1913 165 Bauvereinigungen mit 27 815 Mitgliedern. Von 119 bauenden Vereinen waren 1857 Häuser mit 11 399 Wohnungen erbaut worden.

Im Königreich Sachsen bestanden am 1. Juli 1913 145 gemeinnützige Bauvereine, darunter 132 Baugenossenschaften.

Das Betriebskapital betrug am 31. Dezember 1911 bei

117 Baugenossenschaften	3 667 312 M.	(Geschäftsguthaben)
8 Baugesellschaften m. b. H.	941 600 „	(gezeichnetes Kapital)
2 Aktiengesellschaften	1 100 000 „	
3 eingetragenen Vereinen	450 195 „	
	<u>Sa. 6 159 107 M.</u>	

An Häusern waren errichtet am 15. September 1912

von den Baugenossenschaften	1150 mit 5404 Wohnungen
„ „ Baugesellschaften m. b. H.	64 „ 637 „
„ „ Aktiengesellschaften	145 „ 1330 „
„ „ eingetragenen Vereinen	47 „ 395 „
	<u>Sa. 1406 mit 7766 Wohnungen,</u>

während am gleichen Tage 555 Häuser mit 2551 Wohnungen im Bau begriffen waren.

Im Großherzogtum Hessen hatten die am Schlusse des Jahres 1912 bestehenden 41 Bauvereine ein Geschäftskapital von 1 252 962 M., auf welches 1 132 350 M. eingezahlt waren. Die Zahl der erbauten Häuser betrug 785, und zwar

278 Einfamilienhäuser,
369 Zweifamilienhäuser,
61 Dreifamilienhäuser
77 Häuser für 4 und mehr Familien.

Der Gesamtherstellungswert der Häuser betrug 8 274 132 M., die Zahl der Wohnungen 1612.

Diese Zahlen lassen den gesamten Umfang der privaten gemeinnützigen Bautätigkeit nicht erkennen. Unter anderen erstrecken sich die meisten Nachweisungen auf die noch bestehenden Bauvereine, so daß die Häuser nicht mit aufgenommen sind, die von inzwischen wieder aufgelösten Bauvereinen errichtet wurden.

Betrachtet man aber die mitgeteilten Zahlen, so erscheint es offensichtlich, daß die gemeinnützigen Bauvereine in der Tat ein wesentlicher Faktor der modernen Wohnungsproduktion geworden sind, der gar nicht zu entbehren ist. Wenn auch gegenüber der Gesamtzahl der jährlich neu entstehenden die Zahl der von Bauvereinen errichteten Wohnungen nicht erheblich ist, so wird durch ihre Tätigkeit doch manche Lücke ausgefüllt und ferner ist darauf hinzuweisen, daß die auf dem Gebiete der Wohnungsproduktion bestehenden unbefriedigern-

den Zustände noch wesentlich schärfer sein würden, wenn eben die Bauvereine nicht eingegriffen hätten.

In einer Anzahl von Städten, wie Frankfurt a. M., Düsseldorf, Köln, Essen, Dresden usw. ist es der Tätigkeit der gemeinnützigen Bauvereine zuzuschreiben, daß der vorhandene Wohnungsmangel stark gemildert oder vollständig beseitigt werden konnte.

In München wurden allein in den letzten drei Jahren von 15 Bauvereinigungen 3251 Kleinwohnungen erstellt, in Nürnberg von 7 Vereinen 635. Daß hiervon der Wohnungsmarkt stark beeinflußt worden ist, erscheint selbstverständlich.

Die Tätigkeit der Bauvereine ist noch jungen Datums, ihre Entwicklung noch bei weitem nicht abgeschlossen, im Gegenteil ist es notwendig, ihren inneren Ausbau, wie schon an anderer Stelle ausgeführt, auf andere Grundlage zu stellen. Ferner bedarf es eines weiteren Ausbaues der Organisation zur Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit. Wenn erst alle die jetzt noch entgegenstehenden Hindernisse beseitigt sind, dann haben die Bauvereine die Möglichkeit, sich in bester Weise weiter zu entwickeln und sie können alsdann der Aufgabe, den Kleinwohnungsmarkt zu einem erheblichen Teile zu versorgen, gerecht werden.

Ihre Förderung liegt mithin durchaus im wohlverstandenen Interesse der Gesamtheit.

Im übrigen kann es der Wohnungsreform nur erwünscht sein, wenn es gelingt, die schärfsten Gegner der Bauvereine, nämlich die Hausbesitzerorganisationen, und die Verbände der Bauvereine einander näher zu bringen. Die Hausbesitzer fürchten die Bauvereine als Konkurrenten und bezeichnen sie als den Ruin des städtischen Hausbesitzes, weil die Vereine dem privaten Vermieter angeblich die besten und zahlungsfähigsten Mieter wegnehmen.

Einen Beweis für die Richtigkeit ihrer Behauptungen haben die Hausbesitzer bisher freilich nicht erbracht und er wird ihnen auch schwerlich gelingen. Denn die über die leerstehenden Wohnungen angestellten Ermittlungen haben ergeben, daß noch jetzt — also trotz der Tätigkeit der Bauvereine — in vielen Städten mehr oder weniger großer Wohnungsmangel herrscht, daß also auch die privaten Hausbesitzer ihre Wohnungen noch immer sehr gut vermieten können.

Ferner beschränken sich die Bauvereine auf Erstellung von Kleinwohnungen, so daß den Hausbesitzern bz. dem privaten Baugewerbe die Versorgung des Wohnungsmarktes mit größeren Wohnungen nach wie vor allein überlassen bleibt. Und das sind für sie wesentlich günstigere Vermietungsobjekte als die Kleinwohnungen. Die besten Mieter bleiben also dem privaten Hausbesitz und sie werden von dem gemeinnützigen Wohnungsbau nicht in Beschlag genommen.

Gerade weil die Bauvereine dem Wohnungsbedürfnis der großen Masse der minderbemittelten Bevölkerung entgegenkommen, und sie damit dem Allgemeinwohl einen erheblichen Dienst erweisen, rechtfertigt sich ihre Unterstützung durch die öffentlichen Gewalten. Und sie sind auch allein in der Lage, die aus dieser Unterstützung fließenden Vorteile den geringbemittelten Familien zugänglich zu machen. Wollte man diese Unterstützung auch dem privaten und namentlich dem auf Wiederverkauf gerichteten Hausbesitz eröffnen, so würden seine Vorteile schon bei der spekulativen Bewertung der Grundstücke und Häuser wenigstens zum großen Teil verloren gehen.

F. Praktische Lösung ihrer Aufgaben durch die Bauvereine.

Der eigentliche Zweck der Bauvereine ist die Vermehrung des Wohnungsangebots. Indessen können bei Überführung der errichteten Wohnungen in den Gebrauch verschiedene Formen angewendet werden. Die Vereine können

sich auf das Vermieten beschränken, sie können von ihnen errichtete kleine Häuser verkaufen, Grundstücke in Erbbaurecht bebauen, sich das Wiederkaufsrecht vorbehalten usw.

In diesen Fragen standen sich früher die verschiedenen Meinungen ziemlich schroff gegenüber. Ein Teil derselben hielt an dem Grundsatz fest, die von Bauvereinen errichteten Häuser müßten dauernd in ihrer Verwaltung bleiben. Bei Veräußerung werde der für die Errichtung maßgebend gewesene Wunsch, gute und preiswerte Wohngelegenheit zu schaffen, meistens zunichte gemacht. Denn die Erwerber würden mit den Häusern genau in derselben Weise Spekulation treiben wie jeder Privatmann, und sie würden aus den Wohnungen eine möglichst hohe Miete herauszuschlagen versuchen. Nur wenn die Vereinigung dauernd den maßgebenden Einfluß auf die Verwertung der Wohnungen behielte, sei Bürgschaft für eine dem ursprünglichen Zwecke entsprechende dauernde Benutzung der Wohnungen gegeben, wobei es nicht allein auf die Höhe der Mieten, sondern auch auf die Art der Bewohnung ankomme, die nur von der Vereinsleitung in sozial und hygienisch einwandfreier Weise geleitet werden könne.

Schließlich wurde auch noch darauf verwiesen, daß infolge der fortschreitenden Industrialisierung unseres Wirtschaftslebens es namentlich für den Arbeiter darauf ankomme, an seinen Wohnort nicht irgendwie gebunden zu sein. Er müsse die Möglichkeit haben, seine Arbeitskraft in bestmöglicher Weise zu verwerten. Wenn sich ihm anderwärts bessere oder lohnendere Arbeitsgelegenheit biete, so müsse er sie unbehindert ausnutzen können. Das sei nur bei unbeschränkter Freizügigkeit möglich, die als eine besonders wertvolle Errungenschaft der modernen sozialen Entwicklung hingestellt wurde.

Dieser Anschauung entsprach auch die Meinung, daß der eigne Grundbesitz namentlich in den Händen weniger Bemittelter eher schädlich als nützlich sei, er habe sich überlebt. Das Mietverhältnis sei als die beste Form des Wohnens anzusehen und demgemäß sei auch die Erbauung von Miethäusern für die gemeinnützige Bautätigkeit das einzig Richtige. Insbesondere waren es die Vertreter des Genossenschaftsgedankens, die diese Grundsätze proklamierten, die mit dem Begriffe der Baugenossenschaft gleichzeitig denjenigen des gemeinschaftlichen Eigentums verbanden. Mit dem Verkauf der Häuser werde gleichzeitig der Keim der Auflösung der Genossenschaft gelegt, da diese damit die Grundlage zu dauerndem Zusammenhalt aus der Hand gäbe, es stehe auch zu befürchten, daß die Genossen, die Häuser erworben haben, bestrebt sein würden, sich der genossenschaftlichen Fessel so schnell als möglich zu entledigen, um mit ihrem Hause frei schalten und walten zu können.

Dem wurde von der anderen Seite entgegengehalten, daß die Errichtung von Miethäusern nicht immer und überall möglich oder ratsam sei, auch könnten die Bauvereine neben den sozialen die wirtschaftlichen Gesichtspunkte nicht außer acht lassen. Die letzteren wiesen jedoch darauf hin, daß auch die Selbsthaftmachung für einen großen Teil der Arbeiterschaft ein erstrebenswertes Ziel sei. Auch in diesen Kreisen sei stark der Wunsch nach Erwerb eines Eigenheims vorhanden und es sei durchaus zu empfehlen, daß die Bauvereine diesen Bestrebungen entgegenkämen. Selbstverständlich kämen hierfür nur solche Gemeinden in Betracht, in denen Grund und Boden noch billig zu haben seien, weil nur unter dieser Voraussetzung die Errichtung von kleinen Häusern denkbar ist. Auch müßte sich der Verkauf auf kleine Häuser beschränken, keinesfalls sei es zulässig, größere Miethäuser zu veräußern.

Dort, wo die Voraussetzungen für Errichtung von kleinen Häusern gegeben seien, empfehle es sich, nicht größere Miethäuser zu errichten. Kleine Ein-

oder Zweifamilienhäuser zu vermieten, sei nicht rentabel, dies sei nur bei Häusern mit mehreren Wohnungen möglich und es würde eine durchaus unerwünschte Verschiebung der ländlichen und kleinstädtischen Wohnweise sein, in diese Orte Miethäuser in größerer Zahl zu setzen. Keinesfalls dürfe dies von seiten der gemeinnützigen Bauvereine geschehen, die ja das Gesamtwohl im Auge haben sollten.

Die Gefahr, daß die verkauften Häuser später irgendwie spekulativ ausgenutzt würden, bestehe allerdings. Indessen könne dem durch gewisse Bedingungen für einen längeren Zeitraum vorgebeugt werden. Es kämen dafür in Betracht:

1. Das Wiederkaufsrecht, das sich die Bauvereine für eine beliebige Zeit vorbehalten sollten,
2. könnte in den Kaufverträgen festgelegt werden, daß die Käufer die Häuser ohne Genehmigung des Bauvereins nicht vergrößern, auch nicht zu andern als Wohnzwecken verwenden, insbesondere keine Wirtschaft oder Veranstaltungen unsittlichen Charakters im Hause dulden, und daß in dem Hause nicht mehr Familien wohnen dürften, als Wohnungen nach dem Grundrisse vorgesehen sind.

Im übrigen sei der ethische und soziale Wert des Eigenbesitzes hervorzuheben, der erzieherisch wirke und den Inhaber mit seiner Familie gesellschaftlich hebe.

Auch der Hinweis auf die Beschränkung der Freizügigkeit sei nicht von so großer Bedeutung. Allerdings werde dieselbe für den Besitzer eines eigenen Heims in gewissem Grade beschränkt, insofern, als er nicht so leicht in der Lage sei, beliebig von Ost nach West und von Süd nach Nord zu ziehen. An einem solchen Herumziehen könne aber ein älterer Arbeiter keinesfalls Geschmack finden und es seien demselben auch natürliche Grenzen gesteckt, auch sei das Heimatsgefühl doch so stark, daß die meisten Menschen immer bestrebt sind, im Heimatsort oder wenigstens in seiner Nähe zu bleiben. Das Aufsuchen von Arbeits Gelegenheit und die möglichste Ausnutzung seiner Arbeitskraft sei auch dem selbstahtigen Arbeiter möglich, nichts zwingt ihn, gerade bei einem bestimmten Arbeitgeber zu bleiben. Bei den heutigen Verkehrsverbindungen sei er nicht einmal genötigt, seine Arbeitsstelle in ein und demselben Orte zu behalten.

Etwaige Nachteile aus der Einschränkung der Freizügigkeit würden mehr als aufgewogen durch die wirtschaftlichen Vorteile, die der Eigenbesitz mit sich bringe, Vorteile, auf die bereits im Abschnitt „Innere Kolonisation“ des näheren eingegangen worden ist.

Ein weiterer großer Vorteil liege darin, daß das eigne Haus zumeist viel besser instand gehalten werde, als die Mietwohnung, und daß der Besitzer sich bemühe, kleine Reparaturen am Hause selbst auszuführen, während in der Mietwohnung immer die teure Arbeit des Handwerkers herangezogen werden müsse.

Die Möglichkeit, daß die Häuser trotz dieser Bedingungen nach Ablauf der für letztere festgesetzten Fristen in den freien Verkehr gelangen und dann in einer dem mit ihrer Erbauung beabsichtigten Zwecke widersprechenden Weise benutzt werden, sei nicht allzu schwer zu veranschlagen. In kleinen Orten und auf dem Lande sei diese Gefahr an sich nicht sehr groß, da hier große Wertespekulationen mit derartigen Objekten nicht zu machen seien, und ferner könne auch nicht unbedingt daran festgehalten werden, daß die Häuser nun für dauernd nur einem bestimmten Zwecke dienen sollten. Die künftige Entwicklung könne niemand voraussehen und es sei auch keineswegs gesagt, daß die Miethäuser

nicht auch einmal, je nach der Gestaltung der Verhältnisse, zu anderen als den ursprünglichen Zwecken dienen müßten.

Wenn die Häuser ein Menschenalter und noch länger ihrer anfänglichen Bestimmung gedient hätten, so sei die von den Bauvereinen verfolgte Absicht erreicht und das müsse auch sozialpolitisch genügen. An einer weitergehenden Bindung habe die Allgemeinheit kein Interesse.

Diese beiden gegensätzlichen Anschauungen drohten zu Anfang größere Schärfe anzunehmen. Zunächst kristallisierten sie sich, soweit es sich um Genossenschaften handelte, in zwei Verbänden, von denen der eine den Namen „Verband der auf der Grundlage des gemeinschaftlichen Eigentums stehenden deutschen Baugenossenschaften“ annahm, während sich der andere als „Verband der deutschen Baugenossenschaften“ bezeichnete.

Auch eine andere mit der Frage nur indirekt befaßte Bewegung griff in den Streit der Meinungen ein. Der Bund der Bodenreformer nahm zunächst ziemlich scharf Stellung gegen die gemeinnützigen Baugenossenschaften im allgemeinen und gegen diejenigen, die Häuser verkaufen, im besonderen. Er erklärte, daß die Tätigkeit der Baugenossenschaften mit gemeinnützigem Charakter und ihre Unterstützung mit den billigen Geldern der Landesversicherungsanstalten außerhalb der wirtschaftlichen Zusammenhänge stehe, ihre Begünstigungen kämen nur verhältnismäßig wenigen zugute und im übrigen könne damit die Wohnungsfrage nicht gelöst werden. Durchaus verwerflich sei aber die Schaffung kleiner Hausbesitzer und die damit verbundene Auslieferung von Grund und Boden an dieselben. Neuerdings sind auch die Vertreter der Gartenstadtbewegung zu den Gegnern der Häuser veräußernden Bauvereine hinzugetreten.

Aber auch diese neue Gegnerschaft hat nicht vermocht, die Entwicklung der Baugenossenschaften, die Häuser zum Verkauf bauen, zu verhindern. Wie schon in Abschnitt IX Z. 6 des II. Teils dargelegt, treten Führer von Gartenstadtkaufunternehmungen jetzt schon selbst für einen solchen Verkauf ein, und die Bodenreformer haben eingesehen, daß die Bauvereine selbst nicht beanspruchen, die Wohnungsfrage lösen zu können, daß sie vielmehr nur vorhandene Notstände mildern wollen, auch ist in jenen Kreisen die Gegnerschaft gegen die verkaufenden Baugenossenschaften geringer geworden, nachdem man eingesehen hat, daß dieselben nur ein Stück innere Kolonisation betreiben und die Bodenspekulation unterbunden wird.

Im übrigen ist es der einsichtsvollen Haltung der Führer im Streite zu verdanken, daß derselbe bald an Schärfe verlор und einem Zustande gegenseitigen Verstehens und Entgegenkommens Platz gemacht hat. Und so bestehen die verschiedenen Meinungen noch jetzt friedlich nebeneinander, in manchen Fragen arbeiten ihre Vertreter jetzt zusammen, man hat erkannt, daß es schließlich doch nur auf das Endziel — Vermehrung des Wohnungsangebots — ankomme, das auf verschiedenen Wegen erreichbar ist.

Die Entwicklung hat gezeigt, daß beide Richtungen ihre Berechtigung haben. Gewiß wird der Zweck sicherer erfüllt, wenn die Häuser dauernd im Besitze der Bauvereine bleiben, aber mit Hilfe der oben bezeichneten Bedingungen ist es möglich, auch beim Verkauf Mißbrauch auszuschließen. Das viel zitierte Beispiel aus Mülhausen im Elsaß, wo die von einer gemeinnützigen Baugesellschaft errichteten und an Minderbemittelte verkauften Häuser inzwischen in andere Hände übergegangen sind, kann heute Geltung nicht mehr beanspruchen, eben weil es damals die gegenwärtigen Rechtsbehelfe zur Sicherung des ursprünglichen Zwecks nicht gab oder weil sie nicht bekannt waren.

Neben den Bauvereinen, die entweder Häuser verkaufen oder Wohnungen vermieten, gibt es heute noch eine dritte Kategorie, nämlich solche, die beides vereinigen. Hier dürfte allen Ansprüchen und Wünschen Gerechtigkeit werden. Denn zum Ankauf eines Hauses, und sei dafür nur eine geringe Anzahlung erforderlich, sind auch in kleinen Gemeinden nicht alle weniger Bemittelten in der Lage. Es ist aber natürlich auch notwendig, auf deren Bedürfnisse Rücksicht zu nehmen und das kann nur geschehen durch Errichtung von Miethäusern.

Es ist selbstverständlich, daß es sich bei Abgabe in das Eigentum Minderbemittelter nur um kleine Häuser handeln kann und insofern ist die in der Aufrechterhaltung gemeinschaftlichen Eigentums liegende Tendenz als unbedingt richtig anzuerkennen. Schon aus allgemeinen Gründen wäre es verfehlt, Arbeiter und dergleichen Leute in den Besitz größerer Miethäuser zu setzen und für ein gemeinnütziges Unternehmen im besonderen kann dies überhaupt nicht in Frage kommen. Damit würde den Leuten auch ein ihre Kraft weit übersteigendes finanzielles Risiko auferlegt und die Kontrolle darüber, daß das Haus nicht mißbräuchlich benutzt wird, wäre sehr erschwert.

Grundsätzlich sollte demnach nur der Verkauf von Einfamilienhäusern stattfinden. Indessen steht dem entgegen, daß sich bei den heutigen hohen Bau-preisen solche Häuser vielfach schon so teuer stellen, daß ihr Preis mit den Vermögensverhältnissen der Leute nicht mehr im Einklang steht und daß, wollte man diesen Grundsatz strikte durchführen, die Ansiedlung von Arbeitern nur noch in ganz geringem Umfange möglich ist.

Günstiger liegen die Verhältnisse bei dem Hause mit zwei kleinen Wohnungen. Der Herstellungspreis ist nicht sehr viel höher als derjenige des Einfamilienhauses; die Miete aus der einen Wohnung erleichtert dem Käufer seine Abgabeverpflichtung. Ein großes finanzielles Risiko liegt nicht vor, auch dann nicht, wenn die Wohnung einmal eine Zeitlang leer stehen sollte.

Demgemäß empfiehlt es sich auch, das Haus mit zwei Wohnungen noch zum Verkauf zuzulassen, erforderlichenfalls kann sich der Bauverein beim Verkauf noch das Recht vorbehalten, daß die Festsetzung des Mietpreises für die zweite Wohnung mit seiner Genehmigung zu erfolgen hat, oder daß derselbe eine bestimmte Höhe nicht überschreiten darf.

Damit sollte aber unter allen Umständen die Grenze gezogen sein. Häuser, die mehr als zwei Wohnungen enthalten, sollten nicht an Minderbemittelte verkauft werden, sondern dauernd im Besitz des Bauvereins bleiben.

Ganz besonders eignen sich die Bauvereine auch zum Erwerb von Erbbaurechten und zur Errichtung von Wohnungen auf solchen. In diesem Falle ist die Frage, ob Verkauf oder nur Vermietung, ohne weiteres zugunsten der letzteren entschieden. Da in den Vereinen persönliche Interessen nicht verfolgt werden, so bildet für sie die Erbauung von Erbbauhäusern eine sehr willkommene Betätigung, sie können auch unbedenklich die Verpflichtung eingehen, daß das Eigentum an den Gebäuden nach einer Reihe von Jahren wieder an den Erbbaurechtgeber zurückfällt, eine Verpflichtung, die eine Privatperson kaum oder nur unter ganz besonderen Umständen eingehen kann. Auch können ihnen gegenüber die Kommunalverbände unbedenklich die Bürgschaft für Hypotheken übernehmen, weil sie die Sicherheit haben, daß die Vereinigung mit den hierin liegenden Vorteilen keinen Mißbrauch treibt.

Das Wesen der gemeinnützigen Bauvereine läßt sich hiernach in folgenden Sätzen zusammenfassen:

1. Ihre Bedeutung ist eine öffentlich-rechtliche:

a) Sie errichten Häuser mit kleinen Wohnungen, sie vermindern also den fast überall beklagten Mangel an solchen Wohnungen;

- b) sie geben ihren Wohnungen eine gute Einrichtung, versehen sie mit Nebenräumen und sorgen dafür, daß die Häuser auch von außen einen guten Eindruck machen;
 - c) die Bauvereine wirken durch die Festlegung musterhafter Grundrisse vorbildlich und regen die Privatbautätigkeit an, die von ihnen zu erstellenden Kleinwohnungen in ähnlicher Weise anzulegen. Die Bauvereine weisen durch ihre Tätigkeit auch nach, daß die Herstellung solcher guten Arbeiterwohnungen möglich ist, ohne den Mietern zu hohe Abgaben aufzuerlegen;
 - d) sie lenken durch ihre Tätigkeit die allgemeine Aufmerksamkeit auf die Lücken im Wohnungswesen (Mangel an guten Wohnungen, Vorhandensein schlechter und ungenügender Wohnungen) und regen die Privatbautätigkeit sowie die Behörden an, zur Beseitigung dieser Lücken beizutragen;
 - e) die Bauvereine veranlassen periodische Besichtigungen ihrer Wohnungen und sorgen dafür, daß dieselben gut benutzt werden; sie bereiten dadurch eine allgemeine Wohnungsinspektion vor;
 - f) die Bauvereine schaffen endlich — soweit ihre eigenen Wohnungen in Betracht kommen — dauernd befriedigende Wohnungsverhältnisse;
 - g) sie lehren die Arbeiter die Vorzüge einer guten Wohnung schätzen, sie regen dieselben durch die Mitarbeit zu vermehrter und organisierter Selbsthilfe an und führen die Arbeiter praktischen wirtschaftlichen Zielen zu.
2. Gegenüber den Wohnungsinhabern bestehen die Vorzüge der Bauvereine in folgendem:
- a) Die Bauvereine bieten den Wohnungsinhabern erhebliche wirtschaftliche Vorteile. Da sie die Mieten nur unter Berücksichtigung der Selbstkosten der Häuser berechnen und sich mit einem beschränkten Gewinne begnügen, so bewegen sich die Mieten in mäßiger Höhe; die Mieten werden aber auch nicht gesteigert und die Wohnungen nicht gekündigt, sofern die Mieter ihren Pflichten gegen den Bauverein nachkommen;
 - b) die Mieter können infolge letzterer Umstände ihre Wohnung dauernd als ihr Heim betrachten, und da die Wohnungen auch gesund und luftig sowie gut ausgestattet sind, wird nicht nur Zufriedenheit bei den Mietern erzeugt, sondern auch ein gutes Familienleben wesentlich gefördert;
 - c) soweit die Bauvereine die Häuser an Arbeiter und diesen sozial gleichstehende Personen verkaufen, geschieht dies zu einem den Selbstkosten entsprechenden Preise; den Käufern werden ferner sehr günstige Zins- und Zahlungsbedingungen gestellt, welche ihnen die Abtragung des Kaufpreises bedeutend erleichtern;
 - d) die den minderbemittelten Klassen angehörigen Mitglieder der Bauvereine werden zum Sparen angehalten und gelangen infolgedessen — namentlich wenn sie Erwerber eines Vereinshauses sind — mit der Zeit zu einem gewissen Wohlstande.
 - e) die Wohnungen bleiben dauernd im Besitze des Mieters oder Käufers bz. sie können ihm nicht gegen seinen Willen entzogen werden. Dadurch wird das Heimatsgefühl lebendig erhalten und das Familienleben günstig beeinflußt;
 - f) wenn irgend möglich — und namentlich gilt das für das kleine Verkaufshaus — werden den Häusern bz. Wohnungen kleine Gärten

beigegeben. Wo Viehhaltung üblich ist, wird auch ein Stall angebaut, um Schweine oder Ziegen halten zu können. Beides bringt wirtschaftliche Vorteile.

Die Bauvereine können neben ihrer Hauptaufgabe auch noch sonstige Zwecke verfolgen, die ihren Angehörigen zugute kommen. Sie können Versammlungsräume schaffen, um belehrende und unterhaltende Vorträge halten zu lassen, sie können die Geselligkeit pflegen, Bibliotheken unterhalten und sonstige Veranstaltungen treffen. Vielfach haben die Vereinsleitungen gemeinsame Einkäufe — namentlich von Kartoffeln und Kohlen — durchgeführt, auch der gemeinsame Einkauf von Futtermitteln für das Vieh, von Sämereien und Düngemitteln eignet sich für die Bauvereine. Mehrere derselben haben Kleinkinderschulen errichtet.

Bei den gemeinnützigen Baugesellschaften bildet der Bau von Häusern zum Verkauf an minderbemittelte Personen die Regel. Von einigen Ausnahmen sind zu nennen die inzwischen aufgelöste Baugesellschaft in Offenbach a. M., der Bauverein für Arbeiterwohnungen, Aktiengesellschaft in Darmstadt, und die Aktiengesellschaft zur Errichtung billiger Wohnungen in Worms. Während die ersteren beiden größere Miethäuser bauten, beschränkte sich letztere Gesellschaft auf eine Anzahl Häuser für eine Familie und ging später zum Zweifamilienhause über.

Sowohl die Darmstädter als auch die Wormser Gesellschaft haben Muster-gültiges geschaffen. Die Wohnungen in den Häusern des ersteren Vereins haben im Durchschnitt mit Küche drei Räume mit einem Flächeninhalt einschließlich Vorplatz von 63 qm. Der Mietpreis beträgt 216 M. pro Jahr, während in Privathäusern eine gleichwertige Wohnung mindestens 300 M. kosten würde. In Worms sind die Häuser in gartenmäßigem Ausbau an schmalen Straßen sehr ansprechend gruppiert, teilweise sind sie mit Vorgärten versehen. Die architektonische Gestaltung erfolgte unter Leitung eines der ersten hessischen Architekten. Die Mieten sind ebenfalls außerordentlich gering, sie betragen im Durchschnitt:

- für eine Wohnung bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Keller, Speicher und Gartenanteil einschließlich Wassergeld 250—266 M.;
- für eine Zweizimmerwohnung, enthaltend 2 Zimmer, Wohnküche, Keller, Speicher, Gartenanteil, einschließlich Wassergeld 195—207 M.;
- für eine Zweizimmerwohnung im Mansardengeschoß, enthaltend 1 Zimmer, 1 Kammer, Küche, Keller, Speicher, Gartenanteil, einschließlich Wassergeld 145—154 M.

In Privathäusern sind die Wohnungen erheblich teurer.

Hervorzuheben ist noch, daß beide Gesellschaften eine größere Zahl kinderreicher Familien beherbergen. Das Verhältnis gestaltete sich z. B. Anfang 1908 wie folgt:

Es waren Wohnungen vermietet		Darmstadt	Worms
an Familien mit bis	4 Personen	70	43
„ „ „ „	5 „	22	31
„ „ „ „	6 „	16	36
„ „ „ „	7 „	10	27
„ „ „ „	8 „	3	24
„ „ „ „	9 „	2	12
„ „ „ „	10 „	1	5
„ „ „ „	11 „	—	9

Auch die Baugenossenschaften haben in ihren Wohnungen zahlreiche Familien mit vielen Köpfen wohnen. Allerdings können sie diese Familien nicht bevorzugen, weil jedes Mitglied der Genossenschaft Anrecht auf Berücksichtigung bei Wohnungsvergebungen hat. In zwei größeren hessischen Baugenossenschaften gestalten sich z. B. die Verhältnisse wie folgt:

Es waren 1907 Wohnungen vermietet	Mainz (Spar- und Bauverein)	Gießen (Baugenossenschaft des evangelischen Arbeitervereins)
an Familien mit bis 4 Personen . .	120	14
„ „ „ „ 5 „ . .	38	9
„ „ „ „ 6 „ . .	21	4
„ „ „ „ 7 „ . .	10	2
„ „ „ „ 8 „ . .	4	2
„ „ „ „ 9 „ . .	7	1
„ „ „ „ 10 „ . .	—	1

Wie die Tätigkeit der Bauvereine im einzelnen wirken kann, lehrt die Geschichte der älteren dieser Vereine, die auf das Wohnungsangebot am Orte einen bedeutenden, zum Teil nahezu bestimmenden Einfluß ausgeübt haben.

Die Bautätigkeit der Aktienbaugesellschaft zu Rheydt, die Mitte der 70er Jahre des vorigen Jahrhunderts gegründet wurde, stellte sich z. B. folgendermaßen:

Es waren errichtet bis 1903 im ganzen 209 Häuser im Herstellungswerte von 1 218 401 M.; die Zahlen stiegen

in 1904 auf 240 Häuser im Werte von 1 451 490 M. + 31 Häuser gegen das Vorjahr
„ 1905 „ 269 „ „ „ „ „ 1 685 385 „ + 29 „ „ „ „
„ 1906 „ 284 „ „ „ „ „ 1 792 333 „ + 15 „ „ „ „
„ 1907 „ 335 „ „ „ „ „ 2 155 838 „ + 51 „ „ „ „
„ 1908 „ 347 „ „ „ „ „ 2 313 407 „ + 12 „ „ „ „
„ 1909 „ 378 „ „ „ „ „ 2 562 339 „ + 31 „ „ „ „
„ 1910 „ 399 „ „ „ „ „ 2 757 907 „ + 21 „ „ „ „
„ 1911 „ 424 „ „ „ „ „ 2 980 537 „ + 25 „ „ „ „
„ 1912 „ 459 „ „ „ „ „ 3 269 102 „ + 35 „ „ „ „

Die Gesellschaft hat danach also in dieser Mittelstadt die Wohnungsproduktion stark vermehrt und damit das Wohnungsangebot sehr beeinflusst.

Die Vergrößerung des Geschäftsbetriebs machte eine mehrmalige Erhöhung des Aktienkapitals notwendig, dasselbe wurde in den Jahren 1897, 1904, 1907 und 1912 um je 120 000 M. erhöht und beträgt jetzt 600 000 M.

Die Stadt Rheydt hat einen bedeutenden Betrag der Aktien im Besitz und hat für nicht mündelsichere Hypotheken Bürgschaften bis zur Gesamthöhe von 1 Mill. M. übernommen.

Da es kauflustigen Arbeitern vielfach schwerfällt, die erste Anzahlung auf den Kaufpreis des Hauses aufzubringen, ist die Einrichtung getroffen, daß die erforderliche Summe von 300 M. in kleinen Beträgen von mindestens 5 M. allmählich eingezahlt werden kann. Die Verzinsung erfolgt mit 5%, und je nach der Dauer der Erreichung der Vollzahlung von 300 M. werden den Einzahlungen Prämien von 10, 20 oder 30 M. zugeschrieben.

Der Berliner Beamtenwohnungsverein hat sich, wie schon sein Name sagt, die Aufgabe gestellt, der Beamtschaft gute und billige Wohngelegenheit zu schaffen. In seiner Entwicklung steht dieses Unternehmen in Deutschland einzig da, es überragt auch die älteren Baugenossenschaften um ein bedeutendes. Freilich war auch gerade Berlin mit der Riesenzahl der in der Stadt wohnenden Reichs-, Staats- und Gemeindebeamten der beste Boden für eine solche Genossenschaft.

Die Mitgliederzahl betrug am 1. Januar 1913 8560, Wohnungen waren bis zu diesem Zeitpunkt hergestellt 3052. Darunter befanden sich

680	Wohnungen, bestehend aus 2 Zimmern			
526	„	„	2	„ und 1 Kammer
122	„	„	2	„ „ 2 Kammern
349	„	„	3	„
699	„	„	3	„ „ 1 Kammer
118	„	„	3	„ „ 2 Kammern
343	„	„	4	„ „ 1 Kammer

Außerdem hat jede Wohnung eine Küche.

Die Wohnungen sind nur an öffentliche Beamte vermietet.

An Kapital standen dem Verein am 31. Dezember 1912 folgende Summen zur Verfügung:

a) Geschäftsguthaben der Mitglieder	3 167 224,33 M.
b) Hypotheken und Restkaufgelder	30 961 698,99 „
c) unkündbare Schuldverschreibungen	5 264 300,00 „
d) Spareinlagen	408 683,07 „

Eine mustergültige Tätigkeit entfaltet der Berliner Spar- und Bauverein. Er hatte bis Ende 1912 errichtet 1433 Wohnungen, die zum größten Teil einschließlich Küche 3 Wohnräume, zum kleineren 2 Wohnräume enthalten. Die Mieten stellen sich

bei 235 Wohnungen, bestehend aus 2 Wohnräumen einschl. Küche auf 207—300 M. pro Jahr				
„ 177	„	„	2	„ „ „ 303—336 „ „ „
„ 111	„	„	3	„ „ „ 303—348 „ „ „
„ 194	„	„	3	„ „ „ 351—399 „ „ „
„ 261	„	„	3	„ „ „ 402—450 „ „ „
„ 44	„	„	4	„ „ „ 420—549 „ „ „

Hierbei ist zu berücksichtigen, daß zu jeder Wohnung Speisekammer, Korridor, Klosett, Keller und Bodenraum, sowie in den meisten Fällen Balkon oder Loggia gehören. In die Mietpreise sind die Nebenabgaben für Reinigung und Beleuchtung der Treppen und Höfe, Müllabfuhr, Schornsteinfegergeld, Mitgebrauch der Kindergärten usw. eingeschlossen.

Die Mieter sind dem Stande nach:

a) Arbeiter in Betrieben von Reich, Staat oder Stadt	216
b) Metallarbeiter	312
c) sonstige Industrie-Arbeiter	486
d) Beamte der Reichs-, Staats- oder städtischen Behörden	166
e) Handlungsgehilfen und Privatbeamte	176
f) Selbständige Handwerker und Gewerbetreibende	50
g) Sonstige	72

Sa. 1478

Die Gesamtzahl der in den Ansiedlungen des Vereins wohnenden Personen beträgt 5610.

Die von dem Verein hergestellten Wohnhäuser bleiben dauernd im Besitze der Genossenschaft. Die Wohnungen werden nur an Genossen vermietet und zwar zu einem Mietpreis, der nicht gesteigert werden kann. Die Zahlung der Miete erfolgt monatlich im voraus, entsprechend dem Ortsgebrauche. Selbst nach dem Ableben des Mieters können die Witwe oder die Kinder die Wohnung zum alten Mietpreis behalten. Der Mieter hat dagegen das Recht, seine Wohnung zum 1. April oder 1. Oktober jeden Jahres nach vierteljährlicher Aufkündigung aufzugeben.

Die Genossenschaft nimmt von ihren Mitgliedern Spareinlagen an, die mit 4 v. H. für das Jahr verzinst werden.

Ferner gibt der Verein Schuldverschreibungen aus, die gleichfalls mit 4 v. H. jährlich verzinst werden, aber nicht kündbar sind, sondern einer planmäßigen Tilgung unterliegen.

Die auf diese Weise von den Mitgliedern zur Errichtung der Häuser aufgebrauchten Einzahlungen betragen jetzt 3 Mill. M. Im übrigen sind die Mittel durch Hypotheken im Betrage von 6 500 000 M. aufgebracht, welche von Behörden und Privaten zum Zinsfuß von 3—4½%, durchschnittlich zu 3½%, gewährt wurden.

Während der Verein zunächst sich an die ortsübliche Bauweise anlehnte und Vorderhaus nebst damit verbundenem Seitenflügel und Quergebäude errichtete, hat er allmählich diese Bauweise gänzlich verlassen.

Das Bestreben des Vereins geht dahin, möglichst lange Fronten zu bauen.

Die Bauausführung ist eine erheblich gediegenere, als sie im allgemeinen beim Kleinwohnungsbau angewandt wird. Durchweg massive Wände, Doppelfenster, Kachelherde, Kachelöfen, freistehende Wasserklosetts, Gasleitung in allen Räumen verteuern zwar erheblich die Baukosten, erhöhen aber wesentlich die Dauerhaftigkeit, Brauchbarkeit und Annehmlichkeit der Wohnungen.

Die neuen Ansiedlungen des Vereins befinden sich nicht in den sogenannten Arbeitervierteln, sondern in den von den wohlhabenden Klassen bewohnten Stadtvierteln. Die Bodenpreise waren in diesen Vierteln nicht wesentlich höher als in den Arbeitervierteln, zudem bietet aber gerade die Lage der Kleinwohnungen in den guten Wohnvierteln großen Anreiz für die Minderbegüterten.

Was den Grundriß der einzelnen Wohnungen betrifft, so findet sich auf dem ältesten Grundstück des Vereins in der Sickingenstraße zum Teil noch die billigste Bauweise, bei welcher in jedem Stockwerk des fünfgeschossigen Hauses vier Wohnungen am Treppenaufgange liegen (Verhältnis der Wohnfläche zum Treppenhaus 13 : 1). Um die offenbaren Mißstände zu beseitigen, die diese nicht durchlüftbaren und nur nach einer Himmelsrichtung liegenden Wohnungen haben, ging der Verein dazu über, in jedem Geschoß nur zwei Wohnungen an den Treppenbau zu legen (Verhältnis der Wohnfläche zum Treppenhaus 7 : 1). Die Rentabilität wurde dadurch aber derart ungünstig beeinflusst, daß diese Häuser bei der Vermietung einen Verlust ließen; denn die den arbeitenden Klassen angehörenden Mitglieder zahlen dem Verein auf keinen Fall eine höhere Miete, als sie anderwärts für eine gleichgroße ortsübliche Wohnung anlegen müssen, mag diese sonst auch noch so große Mängel haben.

Jetzt baut der Verein in der Regel in jedem Geschoß drei Wohnungen an einen Treppenaufgang (Verhältnis der Wohnfläche zum Treppenhaus 11 : 1). Davon sind zwei Wohnungen durchlüftbar und die dritte kann durch die Korridor-tür und das geöffnete Treppenhausfenster gut durchlüftet werden.

Eine Waschküche nebst Trockenboden ist im Dachgeschoß an jedem Treppenaufgang zur gemeinschaftlichen Benutzung vorhanden. Im Dachgeschoß befinden sich die Badezimmer, die jedem Bewohner zur Verfügung stehen und in der Weise benutzt werden, daß sich der Mieter mit einem Kostenaufwande von höchstens 10 Pf. für Feuerung das Bad selbst bereitet. Auffallend billig ist im Verhältnis zu anderen Gegenden und anderen Bauarten die Beheizung der Wohnung, die durch Braunkohlenbriketts erfolgt und im Durchschnitt dem Mieter nicht mehr als 25 M. im Jahre kosten dürfte, wobei ein erheblicher Teil des Feuerungsmaterials zum Kochen verwandt wird. Jede Wohnung enthält in den oberen Geschossen einen Balkon, der von den Bewohnern durchweg als liebevoll zu pflegender Blumengarten der Großstadt angesehen wird.

Außer der Unkündbarkeit der Wohnungen, welche die Seßhaftigkeit wesentlich gefördert hat, gehörte von vornherein zu den Hauptgrundsätzen des Vereins, die Abvermietung zu verbieten. In Fällen, wo durch Verringerung der Zahl

von Familienmitgliedern die Wohnung zu groß geworden ist, kann ein Tausch stattfinden mit Wohnungen von Mietern, deren Familie gewachsen ist.

Im Gegensatz zu der ortsüblichen Gepflogenheit, den Kindern das Spielen auf den Höfen zu untersagen und sie somit auf die für die Jugend so gefährliche Straße zu weisen, sind in sämtlichen Ansiedlungen des Vereins große Kinderspielplätze mit Turngeräten auf den parkartig angelegten Höfen vorgesehen. Gerade für die Kinder der Bewohner sorgt der Verein in ausgiebiger Weise. Jeder Mieter hat das Recht, seine 3—6 Jahre alten Kinder kostenlos in den Kindergarten zu schicken; die schulpflichtigen Kinder können kostenlos am Handfertigkeitsunterricht teilnehmen. Die Kosten, die 3% der Miete ausmachen, trägt der Verein. Jede Ansiedlung hat einen Kindergarten für sich, der nur von den Kindern der Ansiedlung benutzt werden darf. Diese Einrichtungen, die im Jahre 1910 von 750 Kindern benutzt wurden, haben für die Hausfrauen den wesentlichen Vorteil, die Wohnungen während der Abwesenheit der Kinder gründlich lüften und reinigen zu können und auch einige Stunden am Tage der steten Sorge um die Kinder enthoben zu sein.

Einer großen Beliebtheit erfreuen sich schließlich auch die Bibliotheken, die in sämtlichen Ansiedlungen des Vereins eingerichtet sind. Im ganzen sind 6569 Bände vorhanden, im Jahre 1910 fanden 17 853 Ausleihungen aus diesem Bücherbestande statt.

Die Genossenschaft bietet auch einer größeren Anzahl gering gelohnter Arbeiter gute Wohngelegenheit. Nach dem Geschäftsbericht für 1913 sind 334 Wohnungen zu einem Mietpreise bis zu 300 M. vermietet. Diese Summe dürfte als die Grenze anzusehen sein, bis zu welchem ungelernete Arbeiter in Berlin in der Ausgabe für Miete gehen können. Eine Anzahl Wohnungen übersteigt den Betrag von 300 M. um ein geringes, so daß auch diese noch vielen Angehörigen jener Klasse zugänglich sein werden. Selbstverständlich haben auch diese kleinsten Mietezahler genau dieselbe Berechtigung, an den Wohlfahrtseinrichtungen des Vereins teilzunehmen, wie jeder andere Mieter, während solche Einrichtungen beim privaten Hausbesitz überhaupt nicht zu finden sind. Wohnungen für unterstützungsbedürftige Arme kann der Verein nicht bauen und es ist dies auch nicht seine Aufgabe.

Literaturverzeichnis.

- Dr. VOSSBERG, Die deutsche Baugenossenschafts-Bewegung.
 PETERSILIE, Mitteilungen zur deutschen Genossenschaftsstatistik 1910/1911.
 Protokoll des XVII. Verbandstags des Verbandes der auf der Grundlage des gemeinschaftlichen Eigentums stehenden deutschen Baugenossenschaften.
 LÖHNER, Die Wohnungsfürsorge in Bayern in den Jahren 1910, 1911 und 1912.
 Jahresbericht des Großherzoglich Hessischen Landeswohnungsinspektors 1910/12.
 9. Jahresbericht des Westfälischen Vereins zur Förderung des Kleinwohnungswesens.
 Bericht über die 4. Versammlung des Verbands gemeinnütziger Bauvereine im Königreich Sachsen.

IV. Abschnitt.

Wohnungskultur.

A. Allgemeines.

Das gesamte Gebiet der Wohnungshygiene wird in einem besonderen Bande dieses Handbuchs bearbeitet und kann hier nur kurz gestreift werden, soweit der Zusammenhang mit den übrigen hier zu behandelnden Fragen dies erheischt.

Die Hygiene der Wohnung ist kein Gebiet, dessen Regelung durch einen bestimmten Organismus oder durch Vorschriften allein zu erzielen wäre. Vielmehr bedarf es hier eines Zusammenwirkens vieler Kräfte, sowohl der Städte wie der Häuserbauer und ferner der Wohnbevölkerung selbst.

Die Hygiene soll vorbeugend wirken, und in der Tat würde der Wohnungsfrage sehr viel von ihrer Schärfe genommen, wenn den Anforderungen, die in dieser Beziehung im Interesse der Gesundheit zu stellen sind, in größerem Maße Beachtung geschenkt würde, als das jetzt geschieht. Von ihr hängt zum großen Teil Kraft und Gesundheit des Volkes ab.

Freilich hat man in früheren Jahrhunderten der Hygiene beim Wohnungsbau in Deutschland kaum große Beachtung geschenkt. Es hatte dies seinen Grund in den Nöten der Zeit, die es notwendig machten, die Wohngelegenheit möglichst wohlfeil zu bieten und die bei der allgemein herrschenden Unsicherheit in den letzten Jahrhunderten zu dem engen Zusammenbau der Häuser in den befestigten Ortschaften unter Ausnutzung von in früheren Zeiten geschaffenen Freiflächen führten. Der Städtebau des 19. Jahrhunderts hat die aus diesen Zuständen resultierenden Schäden nicht zu beseitigen, ja kaum zu mildern vermocht, während andererseits die Hygiene infolge des Großhaus- und Mietskasernenbaues weiter Schaden gelitten hat. Erst um die Wende des Jahrhunderts trat in gewissem Maße ein Umschwung ein, insofern, als aus der Bevölkerung heraus selbst der Wunsch nach freiem Wohnen, nach Verbindung mit der Natur sich mit elementarer Kraft durchsetzte. In der Dezentralisation der Bevölkerung ist die beste Lösung der hygienischen Seite der Wohnungsfrage zu erblicken.

Wohnungshygiene und Wohnungskultur fließen hier zusammen zu einem Begriff. Es kommt nicht nur darauf an, daß der Mensch eine Wohnung besitzt, die allen modernen Anforderungen entspricht und zum Wohnungsluxus hinüberführt, vielmehr ist es wichtiger, daß die Wohnung eine Grundlage abgibt zur Bildung freier Persönlichkeiten, von Menschen, die in stetem Zusammenhange mit der Natur, aus ihrem Werden und Vergehen innere Läuterung schöpfen und dadurch zu ernster Lebensanschauung und Lebensauffassung gelangen. Hierin allein liegt der Wert des Menschen und des Lebens, nicht aber in der Eleganz und dem Trubel gesellschaftlicher Genüsse.

Das ist echte Kultur, an der sich Arm und Reich, Hoch und Niedrig beteiligen können, die sich dann am besten entwickeln wird, wenn die Stätte des alltäglichen Lebens, eben die Wohnung, ihr eine Grundlage bietet.

Der Mensch ist immer in erster Linie abhängig von der Befriedigung materieller Bedürfnisse. Gelingt ihm diese nicht, so fehlt ihm die Möglichkeit, sich zu entwickeln, dies gilt schon für den Körper und natürlich noch mehr für den Geist.

Es kann für den Sehenden gar keinem Zweifel unterliegen, daß das durchschnittliche Kulturniveau der heutigen Menschheit keineswegs ein sehr hohes ist. Nur ein Einblick in das intime Familienleben, wie ihn eine systematische Wohnungsbesichtigung gestattet, kann zu einem einigermaßen sicheren Urteil in dieser Beziehung führen. Das Familienleben ist der Gradmesser für den kulturellen Hochstand des Menschengeschlechts, und dieses Familienleben zeigt sich nicht nur in den Beziehungen der einzelnen Familienmitglieder zu einander, sondern ebenso sehr in der Art der Benutzung und Instandhaltung der Wohnungen, in der Ausstattung und in jenen Kleinigkeiten des Lebens, die man als Liebhabereien und Neigungen bezeichnet.

Die nachfolgenden Darlegungen, die sich mit der Wohnungskultur befassen, haben — wie es dem Charakter des Buches entspricht — keine Beziehung zu

der künstlerischen Seite des Wohnungsbaues, und sie befassen sich auch nicht mit dem Wohnbedürfnis der höherstehenden Bevölkerungsklassen. Bei diesen kommt hinsichtlich der Auswahl der Wohnung nicht allein das physische Bedürfnis in Betracht, sondern es verbinden sich damit gleichzeitig Anforderungen nach der Richtung von Geselligkeit und Körperpflege. Zwar steht es außer Zweifel, daß auch in diesen Schichten eine den kulturellen und ethischen Anforderungen entsprechende Benutzung und Pflege der Wohnungen durchaus nicht immer anzutreffen ist, und daß also auch hier Belehrung und Aufklärung durchaus am Platze wäre. Indessen sind dies Aufgaben, die nicht mehr in das eigentliche Gebiet der Wohnungsfrage fallen, hier treten vielmehr die Anforderungen an Bildung, Geschmack und Kunstverständnis in den Vordergrund, deren Behandlung nicht Aufgabe dieser Schrift ist. Freilich kommen auch hygienische Gesichtspunkte in Betracht, doch sind diese — wie schon eingangs erwähnt — Gegenstand der Behandlung in einem anderen Bande des Handbuchs gewesen.

An dieser Stelle handelt es sich darum, Fragen zu beleuchten und zu erörtern, die der Bekämpfung der Unkultur im Wohnungswesen der gering bemittelten Volksschichten gelten. Diese Fragen sind ungleich wichtiger als die vorerwähnten, weil es sich um verhältnismäßig zahlreiche Menschen handelt und um Anbahnung von Wegen, um diese Menschen auf die ersten Stufen kultureller Wohnweise zu heben.

B. Instandhaltung der Wohnungen.

Die Art der Benutzung der Wohnungen hängt allerdings viel von den Charaktereigenschaften der verantwortlichen Personen ab, nichtsdestoweniger muß es aber als Oberflächlichkeit und Gedankenlosigkeit bezeichnet werden, nach dem Zustand der Wohnung ohne weiteres den Stab über die Bewohner brechen zu wollen. Ehe dies geschieht, ist es notwendig, nach den Ursachen der tatsächlichen oder nur vermutlichen Lässigkeit zu forschen, und es werden hier jedem objektiv denkenden Menschen eine Fülle von Momenten entgegentreten, die ein schnell gefaßtes Urteil in das Gegenteil verwandeln.

Man stelle sich einmal den Bewohner einer Hinterhauswohnung einer Berliner Mietkaserne vor. Die Wohnung an sich schon ungenügend, Stube und Küche, wenn es hoch kommt oder die Frau mitverdient und Kostgänger gehalten werden, zwei Zimmer und Küche. Mögen die Räume in ihrem baulichen Zustand auch völlig einwandfrei sein, so bildet die Wohnung doch nur eine Zelle in dem großen Bau, die in gewissem Umfange, namentlich bei den gemeinschaftlich zu benutzenden Räumen (Hof, Treppe, Waschküche usw.) dem Einflusse der Mitbewohner unterliegt. Der Mann geht morgens zur Arbeit, mittags wird er sich entweder nur kurze Zeit oder überhaupt nicht in seiner Wohnung aufhalten können, es bleiben ihm für deren Genuß die Abende und die Feiertage. Sein Denken wird von seiner Familie, seiner Wohnung und der Umgebung beherrscht. Ein Glück ist es, wenn er charakterfest genug ist, seiner Familie ein liebevoller Vater und Gatte zu sein, und es steht ganz außer Frage, daß das auch bei der weitaus größten Zahl der Angehörigen aus den geringer bemittelten Volkskreisen der Fall ist, aber daß ihn seine Hofwohnung mit Freude erfüllen, in ihm den Hang zum Leben und das Streben nach Höherem stärken könnte, ist kaum denkbar. Die Wohnung ist ihm nichts weiter, als ein notwendiges Obdach, das er verläßt, wenn die Gelegenheit günstig ist, und wobei es wieder als das beste zu bezeichnen ist, wenn er sie in seinen Freistunden verläßt, um mit Weib und Kind ins Freie zu ziehen, und nicht, um den Wirtshausfreuden zu fröhnen.

Man stelle sich ferner vor eine Mutter mit 4—6 Kindern. Es ist ein Glück, wenn sie sich ihrem Hausstand widmen kann und nicht mitverdienen muß. Sie ist dann also zu Haus, schafft fleißig von morgens früh bis abends spät, pflegt die Kinder, versorgt den Mann, wenn er zur Arbeit geht, besorgt die Wirtschaft, hält mit dem Wenigen, was ihr der Mann geben kann, Haus, hält ihre Wohnung imstande, wäscht, flickt und putzt, kurz übernimmt alle Pflichten und Plagen einer armen Hausmutter. Ist sie zu deren Tragung dauernd imstande, dann ist sie eine Heldin, oder wenn man will, Märtyrerin, der nicht nur die Familie selbst, sondern auch die gesamte menschliche Gesellschaft dankbar sein muß. Indem sie 4—6 Kinder zu ordentlichen Menschen erzieht, ihnen Anstand und Sitte lehrt, vollbringt sie eine Tat, die dem Gesamtwohl dient.

Aber es kann nicht an der Frage vorbeigegangen werden: Sind alle Hausmütter dauernd in der Lage, diese Last zu tragen? Die Frage soll hier nicht theoretisch behandelt werden, nicht nur, weil damit nicht volle Überzeugung geschafft wird, sondern auch, weil sich dem Verfasser ja tausendfältig Gelegenheit bietet, ihre Beantwortung aus den Beobachtungen und Tatsachen des tagtäglichen Lebens zu entnehmen. Die Macht der Tatsachen redet hier eine überzeugende Sprache und gibt eine wenig ermutigende Antwort. Diese lautet: Nein. Wieso man zu dieser Schlußfolgerung kommen kann? Das ist bald gesagt: In den kleinen Wohnungen mit größerer Kinderzahl herrscht sehr häufig nicht die erwünschte Ordnung und Sauberkeit. Das ist nun den Gegnern willkommener Anlaß, zu behaupten, eine Wohnungsfrage gäbe es überhaupt nicht, nur eine „Wohnfrage“. Sie wollen damit sagen, daß beim Vorliegen schlechter Wohnungsverhältnisse die Mieter allein die Schuld treffe. Dabei gehen sie von der Voraussetzung aus, daß die Wohnungsreform für die schlechten Wohnungsverhältnisse die Hausbesitzer verantwortlich macht — eine völlig unrichtige Behauptung. Daran denkt kein wirklicher Anhänger der Wohnungsreform. So unrichtig, wie diese Meinung, ist aber auch die andere, eben, daß für Wohnungsmängel nur die Mieter verantwortlich seien. Teure Mietpreise, Wohnungsmangel, qualitativ schlechte Wohnungen liegen außerhalb der Einflußsphäre des Mieters, aber auch in den Fällen, wo tatsächlich die Wohnweise an sich schlecht ist wegen mangelnder Instandhaltung und Sauberkeit der Wohnung, kann nicht immer von einem schuldhaften Verhalten der Mieter gesprochen werden. Hierher gehört insbesondere der sich vieltausendfach wiederholende Fall jener Hausmutter.

Die Last, die ihr zugemutet wird, ist einfach zu groß, und diese Last vermehrt sich, wenn die Wohnung klein ist, etwa nur aus zwei benutzbaren Räumen besteht. Diese Räume müssen ja ununterbrochen benutzt werden, Tag und Nacht.

Es ist gar nicht genügend Gelegenheit vorhanden, sie richtig zu säubern und nachdrücklich zu durchlüften, im Winter noch weniger, wie im Sommer. Es kann gar nicht ausbleiben, daß — kaum ist einmal aufgewaschen oder gekehrt — sich alsbald wieder Schmutz ansammelt. Die gründliche Reinigung, der bekannte „große Hausputz“ ist gar nicht möglich, wo will die Frau die Möbel zur Vornahme dieser Reinigung unterbringen? Denn diese ist doch nur denkbar, wenn die Möbel möglichst aus dem zu säubernden Zimmer entfernt werden. Im Großhause und in der Mietkaserne ist das natürlich noch viel weniger denkbar als im kleinen Hause.

Man vergegenwärtige sich ferner, wie sich die Verhältnisse in der kalten Jahreszeit gestalten. Dann findet eine Trennung zwischen Wohn- und Wirtschaftsraum überhaupt nicht mehr statt. In dem Raum, den man heizt, werden zur Ersparnis von Feuerungsmaterial auch die hauswirtschaftlichen, d. h. die eigentlichen Küchenarbeiten erledigt.

Ist es unter solchen Verhältnissen überhaupt möglich, die Wohnung dauernd sauber zu halten? Man muß die Frage, wenn man gerecht sein will, verneinen, und es ist deshalb auch durchaus unberechtigt, bei ungenügender Instandhaltung und Sauberkeit die Mieter, namentlich die Hausfrauen, ohne Ausnahme verantwortlich zu machen.

Anders läge die Sache, wenn der Familie ausreichender Wohnraum zur Verfügung stände, so zwar, daß wenigstens die hauptsächlichsten Lebensvorgänge sich in getrennten Räumen abspielen könnten, daß besondere Räume für den Tages- und Nachtaufenthalt vorhanden wären und ein weiterer Raum für die wirtschaftlichen Arbeiten. Die Hausfrau wäre dann in der Lage, den Schlafraum oder die Schlafräume genügend zu lüften und zu säubern; denn es läge kein Zwang vor, sie nun alsbald wieder zu benutzen, sie könnte auch den Wohnraum wenigstens von den Folgen der Küchenarbeit freihalten.

Der Einwand, daß beim Vorhandensein einer größeren Anzahl von Räumen ja die Arbeit der Frau noch vermehrt würde, widerlegt sich schon nach obigen Ausführungen. Das wäre durchaus nicht der Fall. Die Hausfrau wäre vielmehr in der Lage, gewissermaßen methodisch zu arbeiten, und sie hätte nicht zu befürchten, daß diese Arbeit sich in der nächsten Stunde schon wieder als nutzlos erweisen würde, weil durch den ununterbrochenen Aufenthalt der Familienmitglieder doch in kurzer Zeit schon wieder Mängel entstehen müssen.

Die Frau hat auch zweifellos viel mehr Lust und Liebe zu ihrer Arbeit, wenn sie einen Erfolg sieht.

Es ist aber noch ein weiteres Moment zu berücksichtigen. Kinderreichen Familien fällt es stets sehr schwer, eine gute Wohnung zu finden. Das gilt nicht nur für ärmere, sondern auch für wirtschaftlich bessergestellte Leute, für erstere allerdings in weit verschärfterem Maße. Die Folge ist, daß wenigstens ärmere Familien mit vielen Köpfen immer mit den qualitativ schlechtesten Wohnungen fürlieb nehmen müssen, eine Beobachtung, die jeder Wohnungsaufsichtsbeamte macht. Dabei kommt als weiteres Moment in Betracht, daß diese minderwertigen Quartiere in der Regel etwas billiger sind als die besseren Wohnungen, ein Umstand, auf den die Leute ja Rücksicht zu nehmen gezwungen sind. Die Instandhaltung einer an sich schon schlechten Wohnung, d. h. einer Wohnung mit kleinen niederen Räumen in baulich schlechtem Zustande, möglicherweise mit hygienischen Mängeln, wie schlechte Belichtung, Feuchtigkeit, schlechte Abortverhältnisse usw. behaftet, ist bei starker Familie nahezu ein Ding der Unmöglichkeit.

Die beste Erziehung zur Ordnung und Sauberkeit in der Wohnung ist die Bereitstellung einer wirklich ausreichenden und guten, freundlichen Wohnung. Solange in dieser Beziehung keine befriedigenden Zustände herrschen, ist der erwähnte Vorwurf, die Mieter treffe die Hauptschuld an schlechten Wohnverhältnissen, eine durchaus ungerechtfertigte Verallgemeinerung. Dies ist um so mehr der Fall, wenn die Hausfrau sich nicht den ganzen Tag ihrer Häuslichkeit zu widmen vermag, sondern noch mitverdienen muß, oder auch, wenn sie kränklich oder sonst schwächlich ist.

C. Beschaffung von Wohnungen für kinderreiche Familien.

Die oben entwickelten Gedankengänge führen von selbst zu dem Schlusse, daß die Wohnungsfrage für kinderreiche Familien eine besondere, und zwar eine erhöhte Bedeutung hat. Für sie gibt es selbst beim Vorhandensein eines reichlichen Wohnungsangebotes und wenn die Mieten noch mäßig sind, eigentlich immer eine Wohnungsfrage. Denn dieses Woh-

nungsangebot ist ihnen bei weitem nicht in ganzem Umfange zugänglich, und obendrein haben sie für den gleichen Wohnraum in der Regel eine höhere Miete zu zahlen als eine kleine Familie.

Hier zeigt sich gleich ein großer Unterschied zwischen der Frage der Beschaffung von Nahrung und Kleidung und derjenigen der Erlangung einer Wohnung. Sind Mittel vorhanden, so kann erstere beiden Bedürfnisse jede Familie befriedigen, bei der Wohnung ist das aber für kinderreiche Familien oftmals nicht der Fall, selbst wenn es an Mitteln zur Bezahlung der Miete nicht mangelt. Und diese Familien sind es doch gerade, auf deren Kindersegen die Zukunft des Volkes zu einem erheblichen Teile überhaupt beruht.

Es liegt durchaus im allgemeinen Interesse — namentlich in der gegenwärtigen Zeit des starken Geburtenrückgangs — diesen Familien auf dem Gebiete der Wohnungsfürsorge an die Hand zu gehen, und zwar nicht nur wegen des hier erörterten Umstandes, sondern auch, weil es kinderreichen Familien an sich schwer fällt, die Mittel für eine ausreichende Wohnung aufzubringen; denn diese werden für die unentbehrlichsten Bedürfnisse an Nahrung und Kleidung so stark in Anspruch genommen, daß für andere Zwecke nicht mehr viel übrig bleibt. Soll der Geburtenrückgang nachdrücklich bekämpft werden, und sollen die Kinder aus starken Familien mit geringerem Einkommen nicht durch ungenügende oder schlechte Wohnungsverhältnisse an Geist und Körper Schaden leiden und damit wieder den Nachwuchs an Menschen ungünstig beeinflussen, so kann sich die Öffentlichkeit auf die Dauer nicht der Aufgabe entziehen, für diese Familien ausreichende Wohngelegenheit zu schaffen, zu Preisen, die die Familienväter auch erschwingen können.

Neben der Regelung der allgemeinen Fragen der Wohnungsreform ist dies eine, vielleicht die wichtigste, Einzelfrage des ganzen Problems, dessen Lösung baldigst in nachdrücklicher Weise in Angriff genommen werden sollte.

D. Benutzung der Wohnungen.

Die Art der Benutzung der Wohnung ist allerdings ein Gebiet, wo wohl fast immer die Bewohner ein Verschulden trifft, wenn nicht gerade ungünstige Lage einzelner Räume oder schlechter Zustand derselben in Frage kommen. Es ist ein vielen Familien anhaftender Fehler, daß in der Regel die besten Räume zum Wohnen, die schlechtesten und kleinsten zum Schlafen dienen. Das ist falsch und zugleich eine erhebliche gesundheitliche Gefahr. Es muß unbedingt darauf gehalten werden, daß die besten und größten Räume zum Schlafen dienen, denn im Schlafräum findet stets ein längere Zeit ununterbrochener Aufenthalt statt, der zu starker Luftverschlechterung führt. Letztere ist aber nur dann einigermaßen auszugleichen, wenn die Schlafräume groß, hell und luftig sind.

So außerordentlich zahlreich, wie manche Leute glauben machen wollen, sind diese Fälle aber nicht. Denn in den kleinen Zweizimmerwohnungen kann bei zahlreicher Familie nur selten von einer Trennung in Wohn- und Schlafräume die Rede sein. Immerhin kommt es selbst in diesen kleinen Wohnungen vor, daß der beste Raum von Betten ganz frei gehalten wird, weil man einen Raum zur Verfügung haben will, der eine gewisse Repräsentation gegenüber Freunden und Bekannten gestattet. Die ganze Familie drängt sich — um ihn zu gewinnen — lieber des Nachts in dem zweiten Raume zusammen und setzt sich den damit verbundenen gesundheitlichen und sittlichen Gefahren aus.

Jenes Bestreben der Leute ist zwar an sich durchaus ehrenwert und muß geachtet werden. Denn es zeugt davon, daß man etwas auf sich hält, daß man

ein gewisses Ansehen als Mitbürger sich erhalten will — und diese Menschen sind gewiß mit die besten. Trotzdem ist es notwendig, daß in jener Benutzungsweise Wandel geschaffen wird und hier einzugreifen, ist Sache der Wohnungsaufsicht.

Dabei kann man ruhig das Bedauern darüber aussprechen, daß es nicht möglich ist, die Leute in ihrem Wunsche, sich auch durch ihre Wohnung nach außen hin eine gewisse soziale Stellung zu erhalten, zu unterstützen, eben weil das fast immer sehr gute und ordentliche Elemente sind, deren kultureller Wert nicht unterschätzt werden darf.

Die Größe der Räume macht es freilich nicht allein, es kommt auch viel an auf ihre Lage zum Sonnenlicht. Dieses sollte eigentlich in alle zur Wohnung gehörigen Räume eindringen können, was aber leider nicht immer erreichbar ist, sei es, daß sich Straßen, die von Ost nach West führen, nicht immer vermeiden lassen, oder daß sonst etwa aus technischen Gründen einzelne Räume an der Nordseite der Häuser angeordnet werden müssen. Die meiste Besonnung brauchen die Schlafräume, eben infolge ihrer stärkeren Benutzung. Die Sonne ist und bleibt das beste Entseuchungs- (Desinfektions-) Mittel, ihren Strahlen unterliegt auch der hartlebigste Krankheitskeim. Diese müssen natürlich möglichst aus allen Räumen entfernt werden, insbesondere aber aus den Schlafräumen. Zu berücksichtigen ist auch, daß letztere im gegebenen Falle als Krankenzimmer zu dienen haben.

E. Belehrung über gutes und gesundes Wohnen, Erziehung zu guten Wohnsitten.

Ein für die Wohnungsreform durchaus nicht zu unterschätzendes Moment ist die Belehrung und Aufklärung über die Vorteile des guten und gesunden Wohnens.

Die Erfahrung hat vielfach gezeigt, daß die Erkenntnis in dieser Frage erheblich dazu beiträgt, der Überfüllung und schlechten Wohnsitten vorzubeugen. Es ist z. B. ein durchaus nicht seltener Fall, daß Familien, die in überfüllten Wohnungen leben, sich bemühen, die finanziellen Opfer für eine größere Wohnung aufzubringen, wenn sie entsprechend aufgeklärt werden. Natürlich dürfen diese Opfer nicht allzugroße sein, weil sonst der gute Wille eben an der wirtschaftlichen Unmöglichkeit scheitert. Noch wirksamer hat sich Belehrung schlechten Wohnsitten gegenüber gezeigt, z. B. gegenüber der oben erwähnten unrichtigen Benutzung der Wohnräume, auch gegenüber mangelnder Lüftung, der Verrichtung von stark Wasserdampf erzeugenden Arbeiten in den Wohn- oder gar Schlafräumen, unzweckmäßiger Handhabung der Be- und Entwässerungseinrichtungen, der Prüfung der Wohnungen vor dem Einzug in bezug auf Vorhandensein von Krankheitskeimen (Erkundigung ob vorher etwa Personen mit ansteckenden Krankheiten die Räume benutzt haben und ob desinfiziert worden ist) oder von Ungeziefer, Möglichkeit der Bestrahlung durch die Sonne usw.

Diese Aufklärung und Belehrung muß fortgesetzt und in die weitesten Bevölkerungskreise hineingetragen werden. Es geschieht dies am besten durch Flug- oder Merkblätter. In dieser Beziehung haben sich insbesondere die bestehenden Landes- und Provinzialwohnungsvereine sehr verdient gemacht, die solche Blätter ausgearbeitet und verbreitet haben.

Der Entwurf zu einem solchen Flugblatte ist als Anlage VIII beigefügt. Dasselbe stellt eine aus der praktischen Erfahrung geschöpfte Erweiterung des von dem Hessischen Zentralverein für Errichtung billiger Wohnungen ausgearbeiteten Merkblattes dar.

Neben der Belehrung mündlich oder durch Druckschriften ist aber auch auf praktische Erziehung zu besseren Wohnsitten hinzuwirken. Hier bietet sich für die Tätigkeit von Vereinigungen, deren Zweck in der Beeinflussung der Lebensführung der Menschen besteht, ein außerordentlich reiches Feld zur Betätigung. Zu erreichen ist diese Erziehung durch die in die Praxis überführte Belehrung nach dem von OKTAVIA HILL in London eingeschlagenen Verfahren.

Hier können zunächst schon die gemeinnützigen Bauvereine in den von ihnen errichteten Häusern erzieherischen Einfluß dadurch ausüben, daß sie einmal eine Anzahl Häuser für kinderreiche Familien bereithalten und diesen Wohnungen in solcher Größe zuweisen, daß sie ausreichend erscheinen, und indem sie andererseits die Vermietung gleichzeitig von der Bedingung abhängig machen, daß hinsichtlich der Verteilung auf Wohn- und Schlafräume, hinsichtlich der Instandhaltung und periodischen Reinigung der Haupt- und Nebenräume bestimmte Vorschriften des Vereins zu beachten sind. Gleichzeitig wäre eine entsprechende Kontrolle durch den Verein auszuüben.

Bisher ist — soviel uns bekannt — eine derartig weitgehende Beeinflussung der Mieter durch die Bauvereine nicht versucht worden. Wohl legen einige Bauvereine Wert darauf, köpferreichen Familien Wohngelegenheit zu bieten, auch haben viele derselben eine periodische und systematische Besichtigung der Wohnungen eingeführt, und selbstverständlich wirkt auch das schon in hohem Maße erzieherisch. Die Gesichtspunkte der richtigen Benutzung der Wohnung und der praktischen Verteilung der einzelnen Räume sind hierbei jedoch nur recht selten zur Geltung gekommen.

Es ist auch durchaus verständlich, daß die Bauvereine in der Regel nicht soweit gehen können, denn es ist klar, daß es sich hier um eine starke Bevormundung der Mieter handelt, die in diesen Fällen um so weniger am Platze ist, weil die Mieter und Mitglieder der Bauvereine gewöhnlich doch schon auf einer höheren Stufe stehen. Ein Bauverein ist auch gar nicht ohne weiteres in der Lage, seine Wohnungen ausschließlich großen Familien zu überlassen, weil er, soweit es sich um Genossenschaften handelt, in erster Linie das Wohnungsbedürfnis seiner Mitglieder zu befriedigen hat, ohne Rücksicht auf die Größe der einzelnen Familie. Es handelt sich bei diesen Vereinen nicht um Akte der Wohltätigkeit, sondern um eine auf durchaus wirtschaftlicher Grundlage beruhenden Betätigung, sie sind Verwalter von manchmal sehr großen Kapitalien, die nicht nur erhalten, sondern auch verzinst werden müssen, wie ihnen das Gesetz auch die Schaffung von Sicherheitsfonds vorschreibt.

Es müssen hier also andere Vereinigungen eingreifen, die tatsächlich mit Mitteln rechnen können, die zum Wohl gering Bemittelter verbraucht werden dürfen, wie es im Sinne der Einrichtungen von OKTAVIA HILL lag. Danach sollen großen Familien ausreichende Wohnungen zur Verfügung gestellt und die Mietpreise so berechnet werden, daß sie für die Leute erschwingbar sind, das heißt, es werden aus den den Vereinen zur Verfügung stehenden Mitteln Mietszuschüsse je nach der Bedürftigkeit der betreffenden Familien gezahlt. Diese erhalten Anweisung über die Benutzung der einzelnen Räume, Stellung der Betten, sowie darüber, welche Räume geheizt und zu wirtschaftlichen Arbeiten benutzt werden dürfen, auch darüber, in welchen Zwischenräumen die einzelnen Zimmer und Nebenräume aufzuwaschen oder sonst gründlich zu säubern sind usw. Über die Erfüllung dieser Bedingungen wird genaue Kontrolle geführt und es wird auf pünktliche Zahlung der Mieten gehalten.

Die in Darmstadt und Gießen bestehenden Vereine dieser Art haben ganz offensichtliche Erfolge zu verzeichnen. Es ist ihnen nicht nur gelungen, ihre

Mieter zu einer durchaus guten und einwandfreien Benutzung ihrer Wohnungen heranzuziehen, sondern das durch die Mieter gegebene Beispiel hat auch auf in anderen Häusern wohnende Familien zurückgewirkt und diese ebenfalls zu einer besseren Wohnweise veranlaßt.

Der Verein in Gießen, der den Namen „Allgemeiner Verein für Armen- und Krankenpflege“ führt, betrachtet es stets als seine Aufgabe, soweit irgend möglich, den hygienischen Forderungen zu genügen. Neben Luft und Licht sind es besonders auch die Nebenräume, auf deren Beschaffung Wert gelegt wurde: eine nette Küche, Keller und Speicherraum, für jede Wohnung besonders abgeschlossen. Für die Unterhaltung der Wohnungen ist es Grundsatz, keine Wohnung zu vermieten, ohne sie vorher völlig instand zu setzen. Auch sonst werden die Wohnungen häufig neu angestrichen. Wenn möglich, werden die Bewohner selbst dazu herangezogen. Für den Fußbodenanstrich wird ihnen Öl und Farbe gestellt. In Anschaffung neuer Öfen und Herde wird immer sehr entgegenkommend verfahren. Jedem Haus steht ein Pfleger vor, der die Rechte und Pflichten des Hausherrn ausübt. Die Pfleger sollen ihr Haus mindestens einmal wöchentlich besuchen. Außer dem Pfleger hat jedes Haus eine Dame als Pflegerin. Ihr liegt hauptsächlich ob, die Miete wöchentlich, meist Sonntags nach der Kirche, zu erheben. Das soll ihr Gelegenheit geben, mit den Leuten in Beziehung zu kommen, sich über Reinlichkeit und Ordnung zu vergewissern, guten Rat zu erteilen, gelegentlich auch Hilfe zu bieten.

Die Verzinsung des Anlagekapitals schwankt zwischen $3\frac{1}{2}$ und 5%.

Der Darmstädter Verein unterhält in der Altstadt vier Häuser, in denen zumeist Familien mit stärkerer Kinderzahl oder hilfsbedürftige Personen wohnen. Die Leute sind teilweise schon viele Jahre Mieter. Die Mieten sind sehr billig bemessen, bei ihrer Festsetzung wird auf die wirtschaftliche Lage der Leute Rücksicht genommen. Sie beträgt z. B. für eine Wohnung von 3 Zimmern und Küche nebst Vorplatz pro Jahr 177,10 M., für eine andere Wohnung von 1 Zimmer, 2 Kammern, Küche und Vorplatz 113,10 M., für eine solche von ziemlich gleicher Größe 102,70 M. Es handelt sich allerdings um alte Häuser, die der Verein seinerzeit angekauft und wieder instand gesetzt hat.

F. Bettennot.

Recht häufig findet man in Kleinwohnungen, in denen köpfereiche Familien wohnen, daß nur wenig Betten vorhanden sind. Daß in größeren Arbeiterfamilien jede Person ein Bett hat, kommt nur ganz vereinzelt vor. Man schläft nicht nur zu zweien, nein auch zu dreien und zu vierten in einem Bett. Das ist aber nicht etwa nur bei ganz armen Familien der Fall, sondern auch bei solchen, wo der Familienvorstand voll arbeitsfähig ist und einen guten Lohn verdient. Dieser reicht eben trotzdem nicht aus, um eine genügende Anzahl Betten anzuschaffen, außerdem bietet aber die Wohnung oftmals gar nicht Raum genug, um mehr Betten aufzustellen.

Freilich spielen auch hier manchmal Gleichgültigkeit und Unverstand eine verhängnisvolle Rolle.

Den besten Schlaf gewährt das allein benutzte Bett. Auch wenn zwei Personen in einem entsprechend breiten Bette nächtigen müssen, so läßt Gewöhnung dies kaum als unangenehm empfinden. Ein Mehr — und handelt es sich auch nur um ein kleines Kind — wirkt aber stets störend auf die Nachtruhe. Neben der Überfüllung der Schlafräume ist dies eine der wichtigsten Ursachen dafür, daß der Schlaf nicht immer die nötige Erquickung von Geist und Körper bringt. Abgespanntheit am Morgen, Schwächung des Körpers, Unaufmerksamkeit der

Kinder in der Schule, Mangel an Aufnahmefähigkeit, sind die unausbleiblichen Folgen.

Bei zweifellos vorliegender Armut kann hier als Abhilfe in Frage kommen die Anschaffung von Betten aus öffentlichen Mitteln oder, was noch besser ist, aus Mitteln von Wohltätigkeitsvereinen. Vereine letzterer Art gibt es ja sehr viele, sie beschäftigen sich mit fast allen Seiten der menschlichen Not und der menschlichen Schwächen, meistens sucht man den Hunger zu stillen oder für wärmende Kleidung zu sorgen. Auch mit den in anderer Beziehung hilflosen Schwachen beschäftigt man sich, wie Fürsorge für Wöchnerinnen, Waisen und uneheliche Kinder, Krüppel, Säuglinge und Kranke. Aber trotz dieser vielverzweigten Tätigkeit barmherziger Nächstenliebe gibt es auch hier noch Lücken, die der Ausfüllung bedürfen. Dazu gehört die Beseitigung der Bettennot. Zwar beschäftigten sich mit der Frage einer Hebung der häuslichen Verhältnisse hilfsbedürftiger Familien auch manche Vereine, ihre Zahl ist aber noch sehr gering, die Frage der Beschaffung ausreichender Möbel, namentlich einer genügenden Anzahl Betten, ist noch ziemlich selten Gegenstand charitativer Betätigung. Es handelt sich hier freilich um ein sehr schwieriges Gebiet, weil das dabei in Betracht kommende Menschenmaterial oftmals auf einer außerordentlich niederen Stufe steht. Nicht selten ist die Erfahrung gemacht worden, daß die von Vereinen angeschafften Betten entweder bald verwahrlost waren — oder wieder veräußert wurden, nicht so sehr aus Not, sondern aus manchen anderen durchaus zu verurteilenden Motiven. Das hat jene Vereine dazu geführt, die Betten nur zu verleihen und den betreffenden Familienvorständen zum Bewußtsein zu bringen, daß sie sich eines Eigentumsvergehens schuldig machen, wenn sie die Betten veräußern.

Man sieht, in welche Tiefen menschlicher Unkultur die Wohnungsfrage führt. Aber es ist nicht angängig, an ihnen vorbeizugehen, einmal deshalb nicht, weil es Pflicht der Gesellschaft ist, nichts unversucht zu lassen, die Gesunkenen und Ausgestoßenen wieder zu heben, und weil es sich immer zum Teil um hilflose Wesen, die Kinder, handelt, die zu retten und zu ordentlichen Menschen zu machen, im ureigensten Interesse der Gesamtheit liegt. Es kann deshalb auch nicht davon die Rede sein, den hier angedeuteten Zweig der Hilfe für den Nächsten unbearbeitet zu lassen und es erschien mithin im Rahmen dieser Schrift notwendig, auch auf diese Seite der Wohnungs- oder Wohnfrage einzugehen.

G. Belehrung der Jugend.

Die Erkenntnis, daß die Wohnung ein Kulturfaktor von großer Bedeutung ist, bildet eine wichtige Voraussetzung für eine Verbesserung des Wohnungswesens und die Notwendigkeit einer pfleglichen Benutzung der Wohnung. Es handelt sich hierbei nicht nur um das Bestreben nach einer Verbesserung der Lebensführung, sondern auch um die Frage der Gesunderhaltung des menschlichen Körpers und der sittlichen Anschauungen. Angesichts dieser Bedeutung erscheint es geboten, jene Erkenntnis im Menschen schon frühe zu wecken und zu entwickeln. Es ist durchaus falsch, damit erst in einem Stadium der menschlichen Lebensdauer zu beginnen, in dem die langjährige Gewöhnung bereits eine gewisse Abgestumpftheit gegenüber diesen Dingen herbeigeführt hat. Diese Frage ist vielmehr eine so wichtige für das ganze Leben, daß mit ihrer Erörterung schon bei der Jugend angefangen werden muß. Wenn hier auch keineswegs auf pädagogische Grundsätze eingegangen werden soll, so erscheint doch der Hinweis am Platze, wie notwendig es für die Gestaltung des Lebens selbst ist, schon in dem reiferen Kinde das Bewußtsein der eigenen Verantwortlich-

keit zu wecken, nicht durch Vorhaltungen oder gar Strafen, sondern durch Belehrung und Hinweis auf die Voraussetzungen einer guten und dem Gesamtwohl zuträglichen Lebensführung. Dabei ergäbe sich von selbst, daß der Jugend mit in erster Linie das Verständnis für gute Wohnungsverhältnisse eingepflegt würde. Es wäre hierbei um so mehr auf ein Verstehen zu rechnen, als jedem reiferen Kinde diese Frage sehr nahe liegt, und es zu Haus Gelegenheit hat, sich mit ihr zu beschäftigen.

Freilich klagen die Schulleiter jetzt schon über eine Überlastung der Kinder, aber das sollte nicht abhalten, auch eine Vorbereitung derselben zu versuchen, die die Gestaltung des künftigen Lebens über den Broterwerb hinaus beeinflußt. Denn gegenwärtig ist der ganze Unterricht in den Volksschulen ja nur darauf zugeschnitten, den Schülern elementare Kenntnisse rein theoretischer Art beizubringen und sie in gewissem Grade allgemein zu bilden. Da sollte es möglich sein, ihnen auch noch Belehrungen über jene Dinge zu geben, selbst auf die Gefahr hin, daß der eine oder andere der weniger wichtigen Lehrgegenstände dabei etwas in den Hintergrund tritt. Viele dieser Lehren werden von den Schülern bekanntlich sowieso bald wieder vergessen, weil sie fernab von ihrem späteren Lebenskreis liegen. Das soll zwar keineswegs dazu führen, diese Lehrgegenstände zu verkümmern, nur dürften sie gegenüber den wichtigsten Anforderungen, die in der Zukunft von den Schülern zu erfüllen sind, eine Vorrangstellung nicht beanspruchen können.

Man sollte sich auch nicht darauf beschränken, die hier erörterte Frage dem Unterricht in anderen Lehranstalten, wie etwa den Haushalts- und Fortbildungsschulen vorzubehalten. An sich sind diese hierzu hervorragend geeignet, indessen ist darauf zu verweisen, daß diese Schulen nicht von allen aus dem Elementarunterricht Entlassenen besucht werden.

H. Die Forderungen normaler Wohnweise.

Untersucht man die Forderungen einer normalen Wohnweise, so ist zunächst der Gedanke der polizeilichen „Mindestanforderung“ außer Betracht zu lassen. Leider gehen die meisten Behörden, staatliche sowohl als auch kommunale, von der Meinung aus, es bedürfe einer Mitwirkung des Staates oder der Gemeinden bei der Verbesserung der Wohnungsverhältnisse nur insoweit, als Beanstandungen durch die Wohnungsaufsicht gezogen und namentlich „überfüllte“ Wohnungen im polizeilichen Sinne ermittelt werden, oder die Zahl der leerstehenden Wohnungen (Wohnungsangebot) unter ein gewisses Maß herabsinkt.

Die Fälle sind gar nicht selten, wo Kommunalverwaltungen ein Eingreifen deshalb ablehnen, weil derartige Anstände und Überfüllungen verhältnismäßig selten sind.

Erscheint die Wohnungsaufsicht einerseits insofern nützlich, als sie Mißstände beseitigt, die vorhandenen Zustände aufdeckt und feststellt, so möchte man ihr fast eine schädliche Wirkung zuweisen, wenn die maßgebenden Personen in falscher Auffassung die Begrenzung der kommunalen Mitwirkung nach den von der Wohnungsaufsicht festgestellten Schäden einrichten.

Hier ist eine grundsätzliche Unterscheidung zu machen, die einmal berücksichtigt, daß man mit polizeilichen Maßnahmen, selbst wenn sie der Wohlfahrt gewidmet sind, niemals gute und normale Verhältnisse schaffen kann, und bei der man sich andererseits bewußt bleibt, daß humanitäre Bestrebungen, die Notwendigkeit, das Menschentum zu heben, nur in freier Mitwirkung aller sozialen und wirtschaftlichen Kräfte, namentlich aber derjenigen der öffentlichen Gewalt, zu erzielen sind.

Der soziale Gedanke darf sich nicht darin erschöpfen, jedem Menschen ein Minimum an Existenzmöglichkeit zu sichern, sondern er muß sich ausspannen zu einem Förderer der Menschheit zu höherer Kultur und zu höherem Lebensbewußtsein.

Im eigentlichen Sinne des Wortes ist die soziale Frage nicht eine, sondern die Frage der menschlichen Wohlfahrt überhaupt. In ihrer umfassenden Bedeutung hat sie zum Gegenstande das Verhältnis der Menschen zueinander, die materielle und geistige Hebung der Gesamtheit, die Hinaufführung der Menschheit zu höherer Kultur. Denn erst dann würde von der „sozialen Frage“ nicht mehr die Rede sein, wenn das Verhältnis der Menschen zueinander ein ideal gutes wäre, wenn überall hohe Kultur herrschte, ein jeder in der Lage wäre, seiner Begabung gemäß sich höchstes Wissen anzueignen und sein bestes Können zu geben, und wenn dies alles möglich wäre auf Grund einer dem Werte des Menschen als des höchsten irdischen Geschöpfes entsprechenden sicheren wirtschaftlichen Grundlage.

Die Anwendung dieser Gedanken auf das Wohnungsproblem führt zu dem Ergebnis, daß mit der Erfüllung wohlfahrtspolizeilicher Mindestforderungen das in der Wohnungsfrage liegende soziale Teilproblem nicht erschöpft ist. Es kommt dabei auch nicht allein auf den mehr oder weniger hohen Grad des warmerherzigen Empfindens individueller Nächstenliebe an, vielmehr sind die hier vorliegenden Aufgaben einzurichten und zu messen an der richtigen Wertung des Menschengeschlechts, unter Ausschaltung fatalistischer Anschauungen und gesellschaftlicher Sonderwünsche.

Unter diesen Gesichtspunkten betrachtet führt die soziale Betätigung der durch den Staat verkörperten Allgemeinheit Schritt für Schritt zu dem in dem Begriffe „Soziale Frage“ liegenden Endziel. Notwendig ist hierzu die Mitarbeit der Gesamtheit, eines jeden an seinem Platze, die Wirkung und Stärkung des Selbstgefühls und der Selbstverantwortlichkeit, der Zusammenschluß zu gemeinsamer Betätigung im Wege der Selbsthilfe, die führende Mitwirkung der geistig Höherstehenden, die Kräftigung und Förderung dieser Betätigung durch den Staat und die Bereitung der Wege hierzu durch die regierenden Gewalten. Eine so gerichtete Fortentwicklung der staatlichen Einrichtungen und Gesetzgebung bietet die allerbeste Gewähr friedlicher und harmonischer Zusammenarbeit, ohne die auch der edelste und beste Wille nichts Dauerndes zu schaffen vermag.

Und das Gebiet der Wohnungsfrage bietet hierzu wohl eine der schönsten Gelegenheiten. Freilich kommt hier vorläufig in erster Linie auch nur die Befriedigung materieller Wünsche in Betracht, die sich obendrein zunächst in recht bescheidenen Grenzen halten müssen — geradeso wie es bei allen denjenigen Maßnahmen gewesen ist, die wir bisher als „soziale Fürsorge“ angesehen haben, allerdings fälschlicherweise; denn tatsächlich haben sich Staat und Gemeinden auch auf geistigem Gebiete schon in hervorragender Weise sozial betätigt. Ist doch unter diesem Gesichtswinkel unser ganzes Schulwesen, von der dörflichen Volksschule bis zur Universität, ein soziales Problem von gewiß größter Bedeutung.

Jene Wünsche konzentrieren sich auf die Frage, unter welchen Voraussetzungen nach dem heutigen Stande der Anschauungen von einer normalen Wohnweise gesprochen werden könnte. Eine bestimmte und für alle Verhältnisse passende Antwort läßt sich hierauf gar nicht geben, weil selbst in den Kreisen der Gebildeten die Meinungen darüber sehr verschieden sind, und weil die Bedürfnisse und Gewohnheiten derjenigen Volkskreise, deren Interessen eigentlich bei dieser Frage hauptsächlich berührt werden, nicht gerade auf einer hohen Stufe stehen, ja wohl gar vielfach weitgehende Gleichgültigkeit herrscht.

Es können dabei auch die Momente unabweisbarer Notwendigkeiten nicht außer Betracht gelassen werden, die dazu zwingen, Verbesserungen von Stufe zu Stufe zu erstreben. Wenn z. B. in einer großen Zahl Städte noch jetzt die aus zwei Räumen bestehende Wohnung den Durchschnittstyp für Arbeiterfamilien bildet — hervorgerufen durch den wirtschaftlichen Zwang — so wäre es schon ein geradezu ungeheurer Fortschritt, wenn es hier gelänge, die Wohnung von drei Räumen zum Regelfall zu machen, und man könnte trotzdem nicht sagen, daß damit schon eine kulturell gute Wohnweise erreicht wäre.

Die Forderungen einer normalen Wohnweise kann man allerdings zunächst nach gesundheitlichen und sittlichen Gesichtspunkten stellen, aber das entspricht nicht dem Einfluß der Wohnung auf die menschliche Lebensführung, hier müssen vielmehr soziale und kulturelle Momente entscheidend bleiben.

Damit werden der Mietkasernenbau und die in Kellern und Dachgeschossen liegenden Wohnungen von vornherein ausgeschieden. Damit wird ferner die Frage nach der geringsten Räumezahl in den Vordergrund gerückt. Jeder Familie — auch wenn sie nur aus zwei Personen besteht — sollte ein Wohnzimmer zur Verfügung stehen, das keinem anderen Zwecke dient, als dem Tagesaufenthalt. Die kleinste Familie sollte außerdem noch einen Schlafräum haben und einen Raum für die wirtschaftlichen Arbeiten. Die Zahl der Schlafräume wäre zu vermehren je nach Alter und Geschlecht der Kinder, und diese Räume sollten unter regelrechten Verhältnissen ausschließlich dem Nachtaufenthalte dienen. Normale Wohnweise verlangt ferner noch das Vorhandensein eines Raumes, der außerhalb des Familienetriebes steht, der dem Vater oder der Mutter die Möglichkeit gibt zum stillen Nachdenken oder Überlegen, in dem auch die schulpflichtigen Kinder ihre Schularbeiten ungestört erledigen können. Außer den sonstigen Nebenräumen, wie Speisekammer, Keller, Abort, sollte jede Wohnung Gelegenheit bieten, von ihr aus direkt unter freiem Himmel treten zu können. Balkon oder Veranda sollten ebenso selbstverständlich zu einer Wohnung gehören, wie jeder andere Raum. Und zwar nicht nur, um sich auf ihm aufzuhalten und kleineren Kindern Gelegenheit zu schaffen, frische Luft zu genießen und doch unter Aufsicht der Mutter zu sein, sondern auch, um Betten und Kleider zu reinigen und zu lüften. Es sollte endlich auch in viel höherem Maße, als das jetzt auch in besser gestellten Kreisen geschieht, Gelegenheit zu ausreichender Körperpflege gegeben sein; zu jeder Wohnung sollte selbstverständlich ein Baderaum mit Einrichtung gehören.

Die Wohnung sollte auch stets nur indirekt zugänglich, d. h. gegen die Treppe mit einer Tür abgeschlossen sein, die den Zutritt zu einem Vorplatz vermittelt, um den sich die Wohn- und Schlafräume gruppieren. Dadurch erst wird der Wohnung ihr intimer Charakter als Familienaufenthalt gegeben.

Bei diesen Forderungen ist selbstverständliche Voraussetzung, daß sämtliche Räume sich in einem guten Zustande befinden, baulich sowohl als hygienisch, daß die Sonne in die Fenster hereinscheinen kann, um durch ihr freundliches Licht die Wohnung behaglich und traulich zu machen. Auch die Zugänge zur Wohnung sollen sich in gutem Zustande befinden, alles soll sauber und ordentlich aussehen, auch die Außenseiten der Wohnung, also des Hauses, sollen dieser Anforderung entsprechen. Ist das Haus noch umrankt mit Efeu, Wein oder sonstigen Kletterpflanzen, hat es möglicherweise einen gutgepflegten Vorgarten und einen rationell bewirtschafteten Hintergarten, so bedeutet das freilich eine Verbesserung und Veredelung der Wohngelegenheiten, die wohl dauernd nur einem geringeren Bruchteil der Menschheit zugänglich sein wird.

Entsprechend dem intimen Charakter der Familie sollte keine derselben genötigt sein, fremde Personen in die Wohnung aufzunehmen, und soweit dies

doch wünschenswert erscheint, um ledigen Personen überhaupt Wohngelegenheit zu schaffen, sollten die ihnen dienenden Räume getrennt liegen von der Familienwohnung, so zwar, daß sie zugänglich wären, ohne Räume der Familie zu betreten, und der letzteren sollte soviel Raum zur eigenen Benutzung bleiben, um in der hier erörterten Weise wohnen zu können.

Die Frage der normalen Wohnweise ließe sich noch weiter erörtern unter dem Gesichtspunkte der städtischen und ländlichen Ansiedlung. Soweit letztere in Betracht kommt, ist dies schon geschehen im Abschnitt „Innere Kolonisation“, und soweit es sich um erstere handelt, ist sie eine Frage des Städtebaues, auf die an dieser Stelle nicht näher eingegangen werden kann. Immerhin würde auch das Wohnen in der großen Stadt viel weniger Ursache zur Unzufriedenheit bieten, wenn eine den obigen Forderungen entsprechende Wohnweise auch dem weniger bemittelten Menschen möglich wäre.

Mit der Bereitstellung der oben verlangten Räume wären die Voraussetzungen geschaffen für ein gutes Wohnen, das letztere selbst wäre damit freilich noch nicht verbürgt. Und es bliebe auch, wenn es je gelänge, die hier gestellten Forderungen zu erfüllen, noch immer notwendig, durch Aufklärung und Belehrung erst die rechte Kultur des Wohnens zu schaffen.

J. Innerer Ausbau (Grundrisse).

Die Qualität des Wohnens wird auch durch die Art des inneren Ausbaues der Häuser stark beeinflußt. Die Aufgabe der Grundrißgestaltung wird in einer überaus großen Zahl von Wohnhäusern in durchaus ungenügender Weise gelöst, und zwar keineswegs nur beim Kleinwohnungsbau, sondern auch bei Errichtung größerer Wohnungen, auch nicht nur beim Mehrwohnungsbaus, sondern auch im Einfamilienhaus. Es sind dafür freilich nicht immer die Architekten verantwortlich zu machen, da leider sehr viele Häuser errichtet werden, ohne daß ein solcher überhaupt hinzugezogen wird.

Die Anordnung der Räume läßt oftmals die Anpassung an klimatische Verhältnisse und hygienische Forderungen vermissen. Letztere sollten jedoch immer ausschlaggebend bleiben. Die Zweckbestimmung der Räume sollte ferner maßgebend sein für die äußere Gestaltung des Hauses. Erst ist der Grundriß zweckentsprechend festzustellen und dann kommt erst die Fassadengestaltung in Betracht, der Baugedanke muß sich von innen nach außen entwickeln, nicht umgekehrt.

Die Nebenräume und Zugänge (Küche, Speisekammer, Abort, Treppe) gehören nach Norden. Wohn- oder Schlafräume nur mit Nordlicht sollten möglichst vermieden werden. Soweit das nicht angeht, sollten sie womöglich in die Hausecken gelegt werden, so zwar, daß auch noch ein Fenster an der West- oder Ostseite des betreffenden Raumes angebracht werden kann. Direkte Südlage ist nach Möglichkeit zu vermeiden, doch kommt es hier in erster Linie auf die Straßenführung an. Straßen, die von Osten nach Westen führen, sollten soviel als angängig vermieden werden, Straßenzüge von Norden nach Süden sind ihnen bei weitem vorzuziehen, Straßen in Zwischenrichtungen, namentlich diejenigen, die von Nordost nach Südwest führen, lassen günstige Grundrißlösungen zu.

Alle Wohn- und Schlafräume müssen — es ist dies eigentlich selbstverständlich — direkt ins Freie führende Fenster haben, auch für die sonstigen Räume gilt dies, insbesondere aber für Küchen, Speisekammern, Aborte und Badezimmer. Es ist geradezu erstaunlich, in welcher außerordentlich unhygienischer Weise man vielfach letztere angeordnet findet. Sie liegen vielfach in Korridoren,

erhalten nur von diesen Licht und können nur nach ihnen hin gelüftet werden. Oder die Tür geht von einem Raum — meistens ist dieser obendrein noch als Schlafzimmer gedacht — in das Badezimmer, Lüftung und Licht kann also nur von jenen Räumen kommen. Und dabei wird doch gerade im Badezimmer in reichem Maße Wasserdampf erzeugt.

Noch übler ist es, wenn der Abort keine direkte Lüftung besitzt, wie es leider ebenfalls vielfach angetroffen wird.

Als ein großer Mißstand ist es zu bezeichnen, wenn Balkone den unter ihnen liegenden Räumen das Licht wegnehmen, was ebenfalls in außerordentlich vielen Wohnungen der Fall ist. Der Balkon wird in der Regel gerade über den Fenstern eines Wohn- oder Schlafrumes des unteren Stockwerks angeordnet. Dieser Raum erscheint alsdann stets halbdunkel. Das ist zu vermeiden und kann auch vermieden werden. Die Einteilung der Zimmer oder die Anbringung des Balkons muß stets so geschehen, daß wenigstens ein Fenster in dem darunter liegenden Raume außerhalb des von dem Balkon ausgehenden Schattens liegt, eventuell kann der Raum auch mit einem Erker ausgestattet werden, dessen Fenster genügend Helligkeit spenden.

Balkone auf der Südseite anzubringen, empfiehlt sich nicht, weil sie alsdann in der warmen Jahreszeit kaum benutzbar sind. Die beste Himmelsrichtung für einen Balkon ist Osten, weil er dann in heißen Sommertagen einen angenehmen Aufenthalt bietet, aus dem gleichen Grunde ist auch die Nordlage keineswegs unpraktisch. Ein im Westen angebrachter Balkon ist in kühleren Sommertagen wohl auch tagsüber gut benutzbar, nicht aber wenn es heiß ist, weil er dann des Nachmittags noch immer von der Sonne stark bestrahlt wird; an sonnigen Tagen kommt er nur des Abends als Aufenthaltsort in Betracht.

Balkone an der Straßenseite haben nur geringen Wert, einmal, weil die Straßenluft mancherlei Einflüssen ausgesetzt ist, dann aber auch deshalb, weil alsdann ein ungestörter familiärer Aufenthalt auf dem Balkon sehr in Frage gestellt ist.

Bei der Grundrißanordnung ist noch folgendes zu beachten:

Die gegenwärtig vielfach übliche Ausgestaltung der Mansarden- oder Dachwohnungen in kleineren Häusern mit einem großen Zimmer in der Mitte des Dachgiebels und zwei daneben liegenden kleinen niederen Räumen, die leider häufig als Schlafräume dienen und bei der unmittelbaren Nähe des Daches im Sommer heiß und im Winter kalt sind, ist möglichst zu unterbinden.

Auch sollten die Wohn- und Schlafräume im Dach- oder Mansardengeschoß stets gut gelüftet werden können. Dazu bedarf es stehender Dachfenster, die größer sein müssen als die jetzt zumeist üblichen liegenden Dachfenster. Sie wären hinsichtlich der Größe der lichtgebenden Fensterfläche zur Fußbodenfläche des Raumes in Beziehung zu setzen.

Endlich sollte der Gesichtspunkt der Quерlüftung, mehr als es jetzt geschieht, beachtet werden aus Gründen der Hygiene und der Sauberkeit. Die Quерlüftung der Räume ermöglicht eine wirksame Erneuerung der Luft in den betroffenen Räumen, sie trägt auch zur rascheren Beseitigung von Feuchtigkeit auf den Wänden bei.

Häuser, in denen Wohnungen so angeordnet sind, daß sämtliche Räume nur Fenster nach Norden haben, sollten baupolizeilich überhaupt nicht genehmigt werden. Bei der baupolizeilichen Prüfung sollte ferner Wert darauf gelegt werden, daß die nach Norden liegenden Wohn- und Schlafräume stets die Minderheit aller vorhandenen Räume bilden.

Selbständige Keller- und Dachwohnungen bilden immer eine unternormale Wohnweise. Die Meinungen über ihre Zulässigkeit gehen weit auseinander

und es soll dahingestellt bleiben, welche die richtige ist, obwohl wir zu der Ansicht neigen, daß ihre Herstellung möglichst vermieden werden sollte. Dagegen sollten solche Wohnungen in Seitenflügeln und Hinterhäusern verboten sein. Denn diese bieten an sich schon in der Regel eine minderwertige Wohnweise und diese noch zu verstärken durch Zulassung unternormaler Wohnungen scheint nicht angängig.

Es sollte auch stets darauf geachtet werden, daß die Fußböden nicht fußkalt sind. Vielfach wird namentlich in Küchen Plattenbelag bevorzugt, um den bei dem starken Wasserverbrauch in den Küchen allerdings möglichen Schäden im Bretterboden vorzubeugen. Der Plattenbelag ist aber sehr fußkalt und deshalb nicht zu empfehlen. Man begnüge sich damit, um den Herd und die Wasserausgußstelle Platten legen zu lassen, im übrigen sollte auch die Küche mit Holzfußboden ausgestattet werden.

Ein Wort ist noch über die sogenannte Wohnküche zu sagen. Dieselbe hat den Zweck, nicht nur zur Verrichtung der wirtschaftlichen Arbeiten, sondern auch zum Familienaufenthalt zu dienen. Sie wird vielfach als unhygienisch bekämpft und verworfen.

Daß die Wohnküche keine hygienisch einwandfreie Lösung darstellt, ist nicht zweifelhaft. Aber es ist eben mit den Gewohnheiten und wirtschaftlichen Verhältnissen der Bevölkerung zu rechnen. Die weniger bemittelten Familien sind nicht in der Lage, im kalten Winter mehrere Feuerstellen — also den Herd in der Küche und einen Ofen im Zimmer — zu unterhalten. Es wird nur in einem Raume Feuer gemacht und dort hält sich auch die Familie tagsüber auf, selbst wenn der betreffende Raum an sich zu klein ist. In der Regel wird die etwa vorhandene Küche in dieser Weise benutzt, ist sie nicht bewohnbar, dann wird in einem der vorhandenen Zimmer gewohnt und gekocht.

Man hat vielfach versucht, die Bevölkerung von dieser Gewohnheit abzubringen, aber ohne Erfolg. Z. B. sind die Küchenräume so klein angelegt worden, daß tatsächlich für mehrere Personen in ihnen kein Platz war. Die Folgen waren andere, als die Erbauer erwarteten. Die Räume wurden im Winter einfach nicht benutzt, man kochte, wusch und wohnte in dem vorhandenen Wohnraum. Es war also das Gegenteil der guten Absicht erreicht. Der Wohnraum, der obendrein in der Regel in unmittelbarer Verbindung mit einem Schlafräum steht, wurde zur Wohnküche gemacht, von deren schlechten Dünsten und Gerüchen also auch das benachbarte Schlafzimmer angesteckt, und ein anderer Raum — eben die Küche — lag brach, obwohl doch der im ganzen vorhandene Raum schon recht knapp bemessen war.

Die besten hygienischen Absichten scheitern hier. Es ist — um überhaupt der Hygiene möglichste Geltung zu verschaffen — notwendig, auf diese Verhältnisse beim Ausbau der Wohnungen Rücksicht zu nehmen. Dies geschieht durch Anordnung einer Wohnküche. Dieselbe muß in angemessener Größe angelegt werden, so zwar, daß der eine Teil derselben zur Verrichtung der wirtschaftlichen Arbeiten, der andere zu Wohnzwecken dient.

K. Äußere Ausgestaltung.

Die äußere Gestaltung der Häuser gehört zwar nicht mehr in das Gebiet der Wohnungsfrage, sondern ist in erster Linie eine Angelegenheit künstlerischer Betätigung und des Geschmacks. Immerhin wird dadurch auch das Wohnen selbst beeinflußt. Einmal indirekt, indem ein geschmackvoll ausgebautes Haus den Sinn für das Schöne weckt und diesen auch auf das eigentliche Wohnen selbst hinlenkt, dann aber auch direkt, als jeder Mensch, der überhaupt noch

ein Interesse für die Dinge hat, die ihn tagtäglich umgeben, in einem Haus, das sich in seinem Äußeren ansprechend präsentiert, lieber wohnen wird, als in einen häßlichen, nichtssagenden Backsteinkasten.

Die letzten Jahrzehnte des vorigen Jahrhunderts haben im künstlerischen Ausbau von Städten und Dörfern eine zum Teil geradezu furchtbare Verwüstung angerichtet. In den Städten sind die Ursachen hierzu die langen, öden Häuserreihen mit ihrer trügerischen Eleganz, in kleinen Gemeinden ist es die Einförmigkeit der Bauten. Ganze Straßen sind nach einem Entwurf mit Häusern ausgebaut, es ist kaum die geringste Abweichung des einen Baus vom anderen wahrzunehmen. Dazu kommt, daß äußere Verkleidung, wie Verputz, Schindelung, Umrankung mit Grün nur noch sehr selten angewendet wurde. Die Häuser zeigen die reine Backsteinmauer und die keineswegs immer sauber und korrekt erfolgte Vermauerung der Steine.

Es ist eben Massenware, bei deren Herstellung der Gedanke an einen möglichst großen Gewinn ausschlaggebend war.

Die Verwüstung hat leider große Fortschritte gemacht und diese Art der Herstellung von Wohngebäuden, namentlich von Häusern mit kleinen Wohnungen, ist bereits so tief im Baugewerbe eingedrungen, daß sie auch jetzt noch trotz einer lebhaften Gegenbewegung, trotz vieler Belehrung und trotz Darbietung geschmackvoller Vorbilder noch weit verbreitet ist.

In den letzten Jahren ist man behufs nachdrücklicher Bekämpfung dieser Baupraxis dazu übergegangen, Bauberatungsstellen zu errichten, d. h. von künstlerisch und praktisch gleich gut veranlagten Architekten geleitete Bureaus, die den Bauinteressenten gegen billiges Entgelt gute Entwürfe liefern, und zwar nicht nur gut hinsichtlich der äußeren Gestaltung und Stellung der Gebäude, sondern auch in bezug auf die Raumausnutzung und Verwendung der Materialien.

Es ist notwendig, daß jede größere Stadt eine derartige Bauberatungsstelle besitzt und auch die weiteren Kommunalverbände, namentlich die Kreise, müssen die Errichtung solcher Stellen als eine ihrer Aufgaben betrachten, damit auf dem Lande ebenfalls das in die Landschaft passende sozusagen bodenständige Haus wieder zur Geltung kommt.

Anlagen.

I. Auszug aus dem Badischen Ortsstraßengesetze vom 15. Oktober 1908, betr. die Umlegung von Grundstücken.

E. Die Neueinteilung von Baugrundstücken (Bauplatzumlegung).

a) Voraussetzungen.

§ 13. 1. Zur Gewinnung zweckmäßiger Bauplätze kann, wenn die Lage, die Form oder der Flächengehalt der Grundstücke im Bereiche eines Ortsstraßenplans oder einer bestehenden Ortsstraße eine angemessene Bebauung hindert, auf Antrag des Gemeinderats eine Neueinteilung der Grundstücke durch Änderung der Grenzen oder Umlegung auch gegen den Willen einzelner Eigentümer dann stattfinden, wenn die Neueinteilung (Bauplatzumlegung) im öffentlichen Interesse liegt und wenn zugleich mehr als die Hälfte der beteiligten Grundeigentümer sich für das Unternehmen erklären, auch die Zustimmung nach dem Steuerwerte mehr als die Hälfte der in das Unternehmen fallenden Grundstücke besitzen.

2. Für die Einleitung und Durchführung einer solchen Neueinteilung gelten die in den nachfolgenden §§ 14—20 enthaltenen Bestimmungen.

b) Grundsätze.

§ 14. 1. Aus den innerhalb des Gebiets, auf welches die Neueinteilung sich erstrecken soll, gelegenen Grundstücken — mit Einschluß der etwaigen überflüssig werdenden öffentlichen Wege — wird eine Masse gebildet.

2. Aus dieser Masse ist erforderlichenfalls zunächst das nach dem Bebauungsplane für die künftigen Straßen und Plätze bestimmte Gelände auszuscheiden; der Flächengehalt des vorbezeichneten Geländes wird sämtlichen an der Masse (Abs. 1) beteiligten Grundeigentümern nach Verhältnis des Flächengehalts des von jedem derselben in die Masse eingebrachten Geländes in Abzug gebracht.

3. Das übrigbleibende Gelände wird unter die Eigentümer, welche Grundstücke in die Masse eingebracht haben, derart verteilt, daß sie einen Ersatz erhalten, welcher dem Anteil entspricht, mit dem jeder am Gesamtwerte des in die Neueinteilung einzubeziehenden Geländes (Abs. 1) beteiligt war. Dabei sind für jedes einzelne seinem Flächengehalte nach zur Bebauung geeignete Grundstück ein an eine Straße grenzender Bauplatz oder mehrere solche, und zwar soweit tunlich in gleicher Lage wie die eingeworfenen Grundstücke, dem Eigentümer zuzuweisen. Diese Bauplätze müssen regelmäßig in demselben Baublocke gelegen sein, in welchem das eingeworfene Grundstück sich befand. Ist die Zuweisung in demselben Baublock in zweckmäßiger Weise nicht durchführbar, so kann sie auch in einem benachbarten Baublock erfolgen.

4. Grundstücke, deren Flächengehalt so gering ist, daß sie nur durch ein zur Bebauung ungeeignetes Grundstück ersetzt werden könnten (Kleinstücke), sind, wenn sie nicht mit anderen bebauten oder unüberbauten Grundstücken desselben Eigentümers, sofern letztere bebauungsfähig sind oder es durch die Zusammenlegung werden, zusammengelegt werden können, gegen Entschädigung an die Gemeinde abzutreten und von dieser zur Aufteilung in die Masse einzuwerfen.

5. Nicht zu vermeidende Wertunterschiede sind durch Geldentschädigungen auszugleichen. Die den Eigentümern zu gewährenden Entschädigungen hat die Gemeinde, die den Eigentümern auferlegten Entschädigungen haben die Eigentümer an die Gemeinde zu leisten; durch Auflage solcher Geldentschädigungen ist insbesondere auch der Wert der von der Gemeinde gemäß Abs. 4 eingeworfenen Grundstücke zu decken.

6. Das für die künftigen Straßen und Plätze bestimmte Gelände (Abs. 2) geht, soweit es ein Drittel der von den Eigentümern eingeworfenen Grundfläche nicht übersteigt, unentgeltlich in das Eigentum der Gemeinde über. Die in den Fällen des Abs. 4 von der Gemeinde für solches Gelände gezahlten Entschädigungen sind ihr aus der Masse zu vergüten.

7. Soweit das für die künftigen Straßen und Plätze erforderliche Gelände jenes Maß übersteigt, hat die Gemeinde dafür Entschädigung zu leisten. Die Entschädigung kann ganz oder teilweise, statt in Geld, auch in Grundstücken geleistet werden, welche die Gemeinde innerhalb des Planbereichs entweder schon eigentümlich besitzt oder nach Abs. 4 erwirbt.

8. Die Ermittlung der Wertanschläge und Entschädigungsbeträge erfolgt unter Beachtung der Grundsätze des Enteignungsgesetzes.

c) Vorverhandlung.

§ 15. 1. Vor der Antragstellung nach § 13 Abs. 1 hat der Gemeinderat einen Plan über die Neueinteilung und Wertausgleichung aufstellen zu lassen. Dabei ist den Beteiligten Gelegenheit zur Wahrung ihrer Interessen zu geben; auch sind, soweit nötig, Sachverständige beizuziehen.

2. Nach Abschluß der Vorarbeiten stellt der Gemeinderat bei dem Bezirksamte den Antrag auf Neueinteilung; demselben ist beizugeben:

- a) ein Plan über das der Neueinteilung zu unterziehende Gebiet mit Bezeichnung der für die Neueinteilung erheblichen gegenwärtigen Verhältnisse desselben;
- b) der Plan über die Neueinteilung;
- c) eine Darstellung der Wertanschläge und Steuerwerte der in die Neueinteilung einzubeziehenden Grundstücke, einschließlich des in die Straßenanlagen fallenden Geländes;
- d) eine Darstellung der Abzüge am Flächengehalt der einzelnen Grundstücke zufolge Ausscheidung des Straßengeländes (§ 14 Abs. 2);
- e) eine Darstellung der Wertanschläge der neu eingeteilten Grundstücke ohne das Straßengelände;
- f) eine Darstellung der zur Wertausgleichung zu gewährenden oder aufzuerlegenden Geldentschädigungen (§ 14 Abs. 5);
- g) eine Darstellung der nach § 14 Abs. 4 von der Gemeinde zu leistenden Entschädigungen, sowie der ihr nach § 14 Abs. 6 Satz 2 gebührenden Vergütungsbeträge;
- h) eine Darstellung der nach § 14 Abs. 7 den einzelnen Eigentümern zukommenden Ersatzbeträge;
- i) eine Darstellung des Ergebnisses der mit den Beteiligten geführten Verhandlungen nebst den Gutachten der etwa vernommenen Sachverständigen.

3. Gibt die vorläufige Prüfung des Antrags dem Bezirksamte einen Anlaß zur Beanstandung in formaler Beziehung, so hat dasselbe den Plan, nötigenfalls unter Beizug Sachverständiger, zur Abstimmung der Beteiligten zu bringen. Die Ladung zur Abstimmungstagfahrt ist öffentlich bekanntzumachen; den beteiligten Grundeigentümern oder deren Bevollmächtigten, soweit sie im Deutschen Reiche an bekannten Orten anwesend sind, ist dieselbe außerdem besonders zuzustellen. Zwischen der öffentlichen Bekanntmachung bz. der Zustellung der Ladung und der Tagfahrt muß eine Frist von mindestens 2 Wochen liegen.

4. Bei der Abstimmung werden Nichterschienene und Nichtabstimmende als zustimmend gezählt. Die Zustimmung des Eigentümers oder seines gesetzlichen Vertreters ist, soweit für die Veräußerung der Güter gewisser Personen gesetzliche Beschränkungen bestehen, an diese Beschränkungen nicht gebunden. Als Eigentümer gilt der als solcher im Grundbuch eingetragene. Ist ein Widerspruch gegen die Richtigkeit des Grundbuchs eingetragen, so ist auch derjenige, zu dessen Gunsten der Widerspruch eingetragen ist, zur Abstimmungstagfahrt zu laden, und darf die Zustimmung für das betreffende Grundstück nur dann als erklärt angenommen werden, wenn sie von beiden erklärt ist oder als erklärt gilt.

5. In das Protokoll über die Abstimmungstagfahrt sind auch die von einzelnen Eigentümern gegen den Plan über die Neueinteilung und die Wertausgleichung oder gegen die Abtretung von Grundstücken erhobenen Einwendungen und die Anmeldung etwa hieraus abgeleiteter Entschädigungsansprüche aufzunehmen. Die nicht spätestens in der Tagfahrt angemeldeten Ansprüche dieser Art gelten als ausgeschlossen; insbesondere findet eine nachträgliche Geltendmachung derselben im Wege der Klage gemäß § 17 dieses Gesetzes nicht statt. Auf diese Folge der Unterlassung, sowie darauf, daß Nichtabstimmung als zustimmend angesehen werden (Abs. 4 Satz 1), ist in der Ladung zur Tagfahrt (Abs. 3 Satz 2) hinzuweisen.

6. Nach Einkunft des in Abs. 2 bezeichneten Antrags kann für die Zeit bis zur endgültigen Erledigung des Verfahrens von der Baupolizeibehörde die Errichtung von Bauten in dem für die Neueinteilung in Aussicht genommenen Gebiet untersagt werden.

d) Verfahren vor Bezirksamt, Ministerium des Innern und Staatsministerium.

§ 16. 1. Nach beendigter Vorverhandlung erhebt das Bezirksamt über den Plan und die vorliegenden Einwendungen das Gutachten des Bezirksrats.

2. Ist der Bezirksrat der Ansicht, daß die Neueinteilung nicht im öffentlichen Interesse liege oder erhobene Einwendungen begründet seien, so eröffnet das Bezirksamt dies unter Angabe der Gründe dem Gemeinderate. Ein weiteres Verfahren findet in diesem Falle nur statt, wenn der Gemeinderat binnen Monatsfrist das Ministerium des Innern anruft, welches, wenn es die Bedenken des Bezirksrats teilt, endgültig über die Zurückweisung des Antrags entscheidet.

3. Hält der Bezirksrat die beantragte Neueinteilung für im öffentlichen Interesse liegend und angemessen, so erstattet das Bezirksamt unter Darlegung des Sachverhaltes Vorlage an das Ministerium des Innern.

4. Das Ministerium des Innern kann auch im letzteren Falle, wenn es findet, daß die Neueinteilung nicht im öffentlichen Interesse liege, oder daß erhobene Einwendungen begründet seien, vorbehaltlich des Rekurses an das Staatsministerium, beschließen, daß das Verfahren zu beruhen habe.

5. Hält das Ministerium des Innern die beantragte Neueinteilung für im öffentlichen Interesse liegend und angemessen, so erwirkt dasselbe über die vorliegenden Einwendungen eine Entschließung des Staatsministeriums.

6. Das Staatsministerium entscheidet,

a) ob diejenigen, welche gegen den Beizug zu der Neueinteilung, gegen die Zuteilung der Bauplätze, gegen die Wertausgleichung oder aus anderen Gründen Einwendungen erhoben haben, verbunden sind, an der Neueinteilung nach Maßgabe des Planes teilzunehmen;

b) ob die Eigentümer von Kleinstücken (§ 14 Abs. 4) verpflichtet sind, dieselben zum Zweck der Durchführung der Neueinteilung gegen vorherige Entschädigung an die Gemeinde abzutreten.

7. Auf die Entschließung des Staatsministeriums finden, auch hinsichtlich der Verbindlichkeit zur Teilnahme an der Neueinteilung nach Maßgabe des Planes, die Vorschriften des Enteignungsgesetzes entsprechende Anwendung.

8. Bis zur Entschließung des Staatsministeriums ist der Gemeinderat jederzeit berechtigt, den Antrag auf Neueinteilung der Grundstücke zurückzuziehen.

e) Entschädigungsansprüche gegen die Gemeinde.

§ 17. 1. Die von dem Verfahren betroffenen Eigentümer können gegen die Gemeinde Anspruch auf Entschädigung durch Klage bei dem bürgerlichen Gericht erheben, wenn sie behaupten, daß der ihnen gewährte Ersatz den Vorschriften des § 14 Abs. 8 nicht entspricht. Als Ersatz im Sinne dieser Bestimmung gelten:

a) für Eigentümer von Kleinstücken die in § 14 Abs. 4 vorgesehene Geldentschädigung;

b) für die bei der Neueinteilung beteiligten Eigentümer die ihnen zugewiesenen Grundstücke in Verbindung mit den ihnen etwa auferlegten oder gewährten Geldentschädigungen sowie in den Fällen, in welchen ausnahmsweise für das Straßengelände ein Geldersatz stattfindet (§ 14 Abs. 7), mit dem ihnen zugewiesenen Anteil an dem Ersatzbetrage.

2. Die Klage ist bei Vermeiden des Verlustes binnen 2 Monaten, von dem Tage an gerechnet, an welchem die Entschließung des Staatsministeriums bekanntgemacht worden ist, zu erheben.

f) Rechte dritter Personen.

§ 18. 1. Hinsichtlich der auf den Grundstücken des bisherigen Besitzstandes ruhenden Rechte dritter Personen sind im Falle der Neueinteilung die noch in Geltung befindlichen Bestimmungen der Artikel 13—19 des Feldbereinigungsgesetzes mit der Maßgabe entsprechend anzuwenden, daß an die Stelle der daselbst vorgesehenen Kommission der Gemeinderat tritt.

2. Das Straßengelände geht unbelastet auf die Gemeinde über. Ruhen auf den zur Straßenanlage abgetretenen Grundstücken Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden oder Reallasten, so treten an Stelle der abgetretenen die dem bisherigen Eigentümer im Neueinteilungsverfahren zugewiesenen Grundstücke in Verbindung mit den ihm zur Wertausgleichung gewährten Geldentschädigungen und, soweit für das Straßengelände ein Geldersatz stattfindet, mit dem Anteile desselben hieran.

3. Die auf Kleinstücken (§ 14 Abs. 4) lastenden Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden und Reallasten erlöschen. Die dafür gewährte Geldentschädigung muß in Ermangelung einer anderweiten Vereinbarung zur Sicherung der Gläubiger nach den Vorschriften der Hinterlegungsordnung öffentlich hinterlegt werden.

g) Vollzugsreifeerklärung.

§ 19. 1. Nach endgültig erledigtem Verfahren erklärt das Ministerium des Innern den Plan über die Neueinteilung der Grundstücke für vollzugsreif und bestimmt zugleich den Zeitpunkt für den Übergang des Eigentums und der Rechte dritter Personen.

2. Dieser Übergang geschieht kraft Gesetzes und mit Wirksamkeit gegen Dritte. Die Staatsverwaltungsbehörde hat jedoch unverzüglich das Grundbuchamt um die Eintragung des erfolgten Übergangs zu ersuchen. Der Übergang des Eigentums infolge der Neueinteilung ist der Verkehrssteuer nicht unterworfen.

3. Die Vollzugsreifeerklärung kann nach Hinterlegung der streitigen Entschädigungsbeträge erfolgen, bevor das Gericht über die Entschädigungsansprüche erkannt hat.

h) Vollzug der Neueinteilung.

§ 20. 1. Der Vollzug des Planes über die Neueinteilung liegt dem Gemeinderat ob.

2. Die Kosten der Aufstellung und des Vollzugs des Planes bleiben der Gemeinde zur Last.

3. Durch Gemeindebeschluß kann mit Staatsgenehmigung bestimmt werden, daß diese Kosten und die von der Gemeinde zu leistenden nicht gedeckten Entschädigungen ganz oder zum Teil von den an dem neuen Besitzstande beteiligten Eigentümern nach Maßgabe der Bereicherung ersetzt werden, welche diese durch die Neueinteilung erfahren haben.

4. Über die Verpflichtung zur Leistung dieses Ersatzes oder der in § 14 Abs. 5 bezeichneten Geldentschädigungen entscheidet erforderlichenfalls der Bezirksrat als Verwaltungsbehörde. Gegen die Entscheidung ist Klage an den Verwaltungsgerichtshof zulässig, in den Fällen des § 14 Abs. 5 jedoch nur, wenn die Klage sich darauf stützt, daß die geforderte Geldentschädigung dem vollzugsreifen Plane nicht entspricht.

5. Auf alle Forderungen der Gemeinden gegen die Beteiligten finden die Vorschriften über die Beitreibung öffentlicher Abgaben entsprechende Anwendung. Die Gemeinden sind befugt, zur Sicherung der bezeichneten Ansprüche, insoweit dieselben den Betrag von 100 M. übersteigen, die Eintragung einer Sicherungshypothek auf die am Verfahren beteiligten Grundstücke der Schuldner zu verlangen. Die Eintragung der Sicherungshypothek erfolgt auf Ersuchen des Bezirksamts.

i) Neueinteilung mit Zustimmung aller Grundeigentümer.

§ 21. 1. Haben der Neueinteilung eines Baugebiets alle beteiligten Grundeigentümer und der Gemeinderat zugestimmt, so kommt dieselbe mit den Wirkungen des § 18 und des zweiten Absatzes des § 19 zustande, sobald sie von dem Ministerium des Innern nach gutachtlicher Äußerung des Bezirksrats für vollzugsreif erklärt ist.

2. Auf die Zustimmungserklärung der Grundeigentümer finden die Bestimmungen in § 15 Abs. 4 Satz 2, 3 und 4 Anwendung.

3. Auf die aus dem Unternehmen sich ergebenden Geldansprüche unter den beteiligten Grundeigentümern findet § 20 Abs. 4 Anwendung.

II. Höfegesetz für die Provinz Hannover vom 9. August 1909.

Erster Abschnitt.

Allgemeine Vorschriften.

§ 1. Ein in der Höferolle des zuständigen Amtsgerichts eingetragener Hof ist ein Hof im Sinne dieses Gesetzes.

Als Hof kann jede land- und forstwirtschaftliche, mit einem Wohnhause versehene Besitzung in der Höferolle eingetragen werden.

Zuständig ist das Amtsgericht, in dessen Bezirke das Wohnhaus der Besitzung liegt.

§ 2. Die Eintragung und Löschung in der Höferolle erfolgt auf Antrag des Eigentümers.

Zur Stellung des Antrages ist der Eigentümer berechtigt, welcher über die Besitzung letztwillig verfügen kann.

Der Antrag wird bei dem Amtsgerichte mündlich angebracht oder in einer gerichtlich oder notariell beglaubigten Schrift eingereicht.

Das Amtsgericht hat dem Eigentümer anzuzeigen, daß die Eintragung und Löschung erfolgt sei.

§ 3. usw.

§ 6. Zum Hofe gehören alle Grundstücke des Hofeigentümers, die auf dessen Antrag in die Höferolle unter Bezeichnung nach dem Grundbuch oder nach dem Grundsteuerkataster eingetragen oder im Grundbuch auf demselben Blatte mit der Hofstelle vermerkt sind oder herkömmlich zum Hofe gerechnet werden oder wirtschaftlich mit dem Hofe zusammen gehören, auch wenn sie außerhalb des Geltungsbereichs dieses Gesetzes belegen sind.

Die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit ist im Zweifel bei allen regelmäßig von derselben Hofstelle aus bewirtschafteten Grundstücken anzunehmen; sie wird durch eine Verpachtung oder ähnliche vorübergehende Benutzung von Hofesgrundstücken, z. B. als Leibzuchtland, nicht ausgeschlossen. Insbesondere gehören zum Hofe Grundstücke, die an Personen verpachtet sind, von denen dagegen Dienstleistungen für die Hofeswirtschaft erwartet werden (Heuerleute usw.).

Außer den gesetzlichen Bestandteilen des Hofes, insbesondere den mit dem Eigentum am Hofe verbundenen Gerechtigkeiten (BGB. § 96), gehören zum Hofe auch die dem Hofeigentümer persönlich zustehenden Realgemeindeberechtigungen.

§ 7. Das Hofesinventar ist Zubehör des Hofes. Es umfaßt das auf dem Hofe für die Bewirtschaftung vorhandene Vieh, Acker- und Hausgerät, einschließlich des Leinenzeugs und der Betten, den vorhandenen Dünger und die für die Bewirtschaftung dienenden Vorräte an Früchten und sonstigen Erzeugnissen.

§ 8. Wird der Eigentümer eines Hofes von mehreren Personen beerbt, so ist für seine Beerbung das Allgemeine Recht nur insoweit maßgebend, als nicht in diesem Gesetz ein anderes bestimmt ist.

Die Vorschriften dieses Gesetzes finden keine Anwendung, soweit eine Nachlaßverbindlichkeit zur Veräußerung des Hofes oder des Zubehörs besteht.

§ 9. Der Hof nebst Zubehör fällt als Teil der Erbschaft kraft des Gesetzes einem der Erben (dem Anerben) zu. An seine Stelle tritt im Verhältnisse der Miterben untereinander der Hofeswert.

§ 10. Als Anerben sind die Abkömmlinge, der Ehegatte und die Eltern des Erblassers sowie seine Geschwister und deren Abkömmlinge nach folgenden Grundsätzen berufen.

§ 14. Die gemeinschaftlichen Nachlaßverbindlichkeiten, einschließlich der auf dem Hofe ruhenden Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden, sind, soweit das außer dem Hofe nebst Zubehör vorhandene Vermögen dazu ausreicht, aus diesem zu berichtigen. Soweit sie nicht in solcher Weise berechtigt werden, ist der Anerbe seinem Miterben gegenüber verpflichtet, sie allein zu berichtigen und die Miterben von ihnen zu befreien.

Die nicht durch das sonstige Vermögen gedeckten gemeinschaftlichen Nachlaßverbindlichkeiten werden von dem Hofeswert abgezogen.

§ 15. Von dem Hofeswert gebührt dem Anerben ein Drittel als Voraus. Ist jedoch der Anerbe zu einem geringeren Bruchteil als einem Viertel als Erbe berufen, so gebührt ihm von dem Hofeswert als Voraus und Erbanteil zusammen die Hälfte.

Im Falle des § 14 Abs. 2 ist der nach dieser Vorschrift gekürzte Hofeswert maßgebend.

§ 16. Hat der Anerbe durch eine Zuwendung, die er zur Ausgleichung zu bringen hat, mehr erhalten, als ihm bei der Auseinandersetzung einschließlich des Voraus zukommen würde, und verweigert er die Herauszahlung des Mehrbetrages, so gilt diese Weigerung als Verzicht auf das Anerbenrecht.

III. Gesetz, betreffend die Errichtung einer Hessischen Hypothekenbank. Vom 12. Juli 1902.

Ernst Ludwig von Gottes Gnaden Großherzog von Hessen und bei Rhein usw. usw.

Wir haben mit Zustimmung Unserer getreuen Stände verordnet und verordnen hierdurch, wie folgt:

Artikel 1. Unsere Regierung wird ermächtigt, zur Förderung des Realkredits im Großherzogtum eine Hypothekenbank in Gemeinschaft mit Gemeinden oder Kommunalverbänden des Landes oder mit denjenigen Sparkassen des Landes zu errichten, die im Sinne des Artikels 1807 des Bürgerlichen Gesetzbuchs und des

Artikels 125 des Hessischen Ausführungsgesetzes vom 17. Juli 1899 als öffentliche zu betrachten sind.

Artikel 2. Unserer Regierung wird zu diesem Zwecke ein durch Begebung von Schuldverschreibungen zu beschaffender Betrag von 4 Mill. M. zur Verfügung gestellt.

Diese Schuldverschreibungen sind nach Bedarf auszugeben und nach Lage des Geldmarktes zu verzinsen. Dem Staat soll das Recht vorbehalten bleiben, die Schuldverschreibungen oder einen Teil derselben zurückzukaufen oder zur Einlösung mittels Barzahlung des Kapitalbetrags zu kündigen. Den Inhabern der Schuldverschreibungen soll ein Kündigungsrecht nicht zustehen.

Artikel 3. Die Hessische Hypothekenbank ist in Form einer Aktiengesellschaft zu errichten, auf welche die Bestimmungen des Hypothekenbankgesetzes vom 13. Juli 1899 Anwendung zu finden haben.

Die Regierung ist verpflichtet, dafür zu sorgen, daß in das Statut der Gesellschaft eine Bestimmung aufgenommen werde, wonach kein Aktionär mehr als die Hälfte aller Stimmen haben kann.

Zur Erhöhung der staatlichen Beteiligung, zur Erwerbung oder Auflösung der Bank ist Zustimmung der Landstände erforderlich.

Artikel 4. Die Beamten der Bank haben die Rechte und Pflichten der unmittelbaren Staatsbeamten. Die Besoldungen, Pensionen, Witwen- und Waisengelder und sonstigen Bezüge sind jedoch aus dem Ertrag des Instituts zu bestreiten. Im Falle der Auflösung der Gesellschaft übernimmt der Staat die Pensions-, Witwen- und Waisenversorgung der Beamten und deren Hinterbliebenen.

Artikel 5. Die Hypothekenbank ist von allen Staats- und Kommunalsteuern befreit.

Artikel 6. Das Verfahren der Zwangsvollstreckung im Verwaltungsweg findet auf die Forderungen der Bank in gleicher Weise Anwendung wie auf diejenigen Gemeindeforderungen, welche sich nicht auf Umlagen oder sonstige von der Verwaltungsbehörde genehmigte oder gesetzlich den Gemeindeabgaben gleichgestellte Anschläge gründen.

Artikel 7. Eine Urkunde, die von der Bank innerhalb ihres Geschäftskreises aufgenommen ist, gilt, falls sie von den nach dem Gesellschaftsvertrag zuständigen Vertretern der Bank ordnungsmäßig unterschrieben und mit dem Siegel oder Stempel der Bank versehen ist, als eine öffentliche Urkunde.

Eine Urkunde der in Abs. 1 bestimmten Art steht, soweit es sich um die Löschung eines der im Artikel 40 Abs. 1 des Gesetzes vom 10. Mai 1893, Grundeigentum und Hypothekenwesen in der Provinz Rheinhessen betreffend, bezeichneten Rechte oder um die Löschung einer Beschränkung oder einer Sperre handelt, einer gerichtlichen oder notariellen Urkunde gleich.

Artikel 8. Sämtliche Staats- und Gemeindebehörden und -beamte sind verpflichtet, dem Vorstand der Bank oder den in seinem Auftrag handelnden Personen jede Auskunft zu erteilen über Beschaffenheit, Wert und Belastung der zum Unterpfang angebotenen Grundstücke und über sonstige den Geschäftskreis der Bank berührende Verhältnisse, ausgenommen die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Darlehensnehmer. Diese Vorschrift gilt jedoch für die Gerichte und Notare nur insoweit, als es sich um das Eigentum, die Belastung des Eigentums oder sonstige Rechte an Grundstücken handelt.

Die Auskunft darf nur dann verweigert werden, wenn besondere dienstliche Rücksichten entgegenstehen. Im Zweifelsfalle entscheidet die zuständige Aufsichtsbehörde.

Inwieweit eine derartige Auskunft entgeltlich oder unentgeltlich zu gewähren ist, wird durch die von Unserem Ministerium der Finanzen zu erlassenden Ausführungsbestimmungen festgesetzt.

Artikel 9. Die Aufsicht über die Bank steht Unserer Regierung zu und wird von Unserem Ministerium der Finanzen ausgeübt.

Artikel 10. Mit der Ausführung dieses Gesetzes ist Unser Ministerium der Finanzen beauftragt.

Urkundlich Unserer eigenhändigen Unterschrift und begedruckten Großherzoglichen Siegels.

Darmstadt, den 12. Juli 1902.

(L. S.)

Ernst Ludwig.

Gnauth.

IV. Grundsätze bei der Beleihung von Liegenschaften durch die Stadtgemeinde Cöln.

§ 1. Die Stadt Cöln gibt gegen hypothekarische Sicherheit Darlehen auf Grundstücke nach folgenden Grundsätzen:

1. Die Beleihung ist auf Grundstücke im Gemeindebezirke beschränkt und erfolgt nur an in Cöln ansässige Eigentümer.

2. Die Beleihung darf 70% des Wertes des Grundstückes einschließlich der Gebäude nicht übersteigen. Bis zu dieser Grenze können auch II. Hypotheken gegeben werden. Auszahlungen auf Neubaudarlehen dürfen bis zur vollständigen Fertigstellung die Hälfte des jeweiligen Gesamtwertes nicht überschreiten.

3. Der bei der Beleihung angenommene Wert des Grundstückes darf den durch sorgfältige Ermittlung festgestellten Verkaufswert nicht übersteigen. Bei der Festsetzung dieses Wertes sind nur die dauernden Eigenschaften des Grundstückes und der Ertrag zu berücksichtigen, welchen das Grundstück bei ordnungsmäßiger Wirtschaft jedem Besitzer nachhaltig gewähren kann. Die Ermittlung des Beleihungswertes geschieht nach besonderer Anweisung.

4. Voraussetzung derjenigen Beleihungen, für deren Höhe der Wert von Gebäulichkeiten in Betracht kommt, ist, daß diese bei einer zuverlässigen Feuerversicherungsanstalt wertentsprechend versichert sind.

§ 2. Alle aus Anlaß eines Antrages, insbesondere für die Wertermittlung und den Vollzug eines Darlehens entstehenden Kosten hat der Antragsteller zu tragen.

Wird ein Antrag abgelehnt, so findet ein Ersatz dieser Kosten seitens der Stadt nicht statt. Zur Angabe von Gründen für ihre Ablehnung ist die Stadt nicht verpflichtet.

Die Schätzungen werden dem Antragsteller weder in Ur- noch in Abschrift zugänglich gemacht.

§ 3. Die Darlehen sind nach Maßgabe des vereinbarten Tilgungsplanes regelmäßig jährlich mit mindestens $\frac{1}{4}\%$ zuzüglich der ersparten Zinsen zu tilgen; sie sind seitens der Stadt grundsätzlich unkündbar. Die Fälle der sofortigen Einforderbarkeit gemäß den Darlehensbedingungen und der Schuldurkunde, vor allem wegen Verzugs des Schuldners, Mangels der Sicherheit des Grundstückes usw., bleiben unberührt. Dem Schuldner soll dagegen ein Kündigungsrecht in der Regel nach 5 Jahren zustehen.

Bei Darlehen, die 60% des Wertes des Unterpandes übersteigen, beträgt der Tilgungssatz des über 60% hinaus bewilligten Betrages mindestens 3% jährlich zuzüglich der ersparten Zinsen; nur für die ersten 3 Jahre nach Zahlung des Darlehens kann er bis auf $\frac{1}{4}\%$ ermäßigt werden.

§ 4. Die Mittel zur Gewährung der Darlehen erlangt die Stadt, wenn notwendig, durch Ausgabe von Schuldverschreibungen.

Die zu diesem Zwecke in Umlauf gesetzten Schuldverschreibungen dürfen den jeweiligen Betrag der ausstehenden Darlehen nicht übersteigen. Soweit dieser Betrag dauernd hinter dem der Schuldverschreibungen zurückbleibt, sind letztere zurückzukaufen oder auszulösen.

§ 5. Es ist zulässig, den Darlehensnehmer außer zu den Nebenkosten, welche bei der Darlehensgewährung erwachsen, auch zur teilweisen oder völligen Erstattung des Betrages, um welchen der Verkaufswert der Schuldverschreibungen etwa hinter dem Nennwert zur Zeit der Darlehensaufnahme zurückbleibt, heranzuziehen.

§ 6. Die Verwaltung der Hypothekengeschäfte bildet eine von dem übrigen Gemeindehaushalte völlig abgesonderte Betriebsverwaltung. Alljährlich wird eine besondere Bilanz aufgestellt; in diese sind die ausgegebenen Schuldverschreibungen zum Nennwerte einzustellen. Der Jahresgewinn fließt dauernd, soweit er nicht zur vollständigen Tilgung der aufgenommenen Anleihen dient, unverkürzt zur Rücklage oder zu einem besonderen Betriebs- und Verwaltungsfonds.

Verluste werden aus der Rücklage und, soweit diese nicht ausreicht, vorschußweise aus der Stadtkasse gedeckt und durch spätere Gewinne beglichen.

§ 7. Die Verwaltung der Hypothekengeschäfte wird von einer Deputation im Sinne des § 54 der Städteordnung für die Rheinprovinz geführt. Diese besteht aus dem Oberbürgermeister oder dem von ihm beauftragten Beigeordneten als Vorsitzenden sowie 8 Mitgliedern, von denen mindestens 6 der Stadtverordneten-Versammlung angehören müssen.

Zur Fassung gültiger Beschlüsse ist die Anwesenheit von mindestens 4 Mitgliedern einschließlich des Vorsitzenden erforderlich.

V. Ortsgesetz, betreffend Errichtung einer städtischen Hypothekenanstalt in Trier.

Auf Grund des § 10 der Städteordnung für die Rheinprovinz vom 15. Mai 1856 sowie in Gemäßheit des Beschlusses der Stadtverordneten-Versammlung vom 28. Mai 1902 § 356 ist für die Stadt Trier nachstehendes Ortsgesetz erlassen worden, welches durch die Beschlüsse der Stadtverordneten-Versammlung vom 30. Januar und 20. Februar 1907 mit Genehmigung des Bezirksausschusses zu Trier folgende Fassung erhalten hat:

§ 1. Um den weniger leistungsfähigen Haus- und Grundeigentümern die Bestreitung der Kosten zu erleichtern, welche sie für die Entwässerung ihrer Grundstücke im Anschlusse an die allgemeine Stadtkanalisation sowie für den Anschluß derselben an die städtische Wasserleitung oder für die Errichtung von Gebäuden aufzubringen haben, gründet die Stadt Trier eine städtische Hypothekenanstalt, welche ihren Sitz in Trier hat.

§ 2. Die Anstalt übernimmt für Grundstückseigentümer, auf welche die §§ 1 und 5 der Polizeiverordnung, betreffend den Zwangsanschluß der Grundstücke in der Stadt Trier an die städtischen Straßenkanäle vom 19. September 1901 oder die §§ 1 und 2 der Polizeiverordnung, betreffend den Zwangsanschluß der bebauten Grundstücke in der Stadt Trier an die städtische Wasserleitung vom 20. Februar 1899 Anwendung finden, gegen Bestellung einer Sicherheit und gegen Zusage bestimmter Jahresleistungen an Geld die Bezahlung oder Hinterlegung der nach §§ 2 und 4 des Ortsgesetzes, betreffend die Aufbringung der Kosten der allgemeinen Kanalisation der Stadt Trier vom 27. August 1901 und nach § 6 des Ortsgesetzes, betreffend Versorgung der Grundstücke in der Stadt Trier mit Wasser der städtischen Wasserleitung vom 28. Januar 1904 zu entrichtenden Beiträge und Anschlußkosten sowie die Zahlung der Kosten der Haus-(Grundstücks-)Entwässerungsanlage oder der Wasserleitungseinrichtungen im Innern der Grundstücke.

Ferner übernimmt die Anstalt unter denselben Bedingungen die Entrichtung der nach § 15 des Gesetzes vom 2. Juli 1875 und nach dem Ortsgesetz II vom 12. September 1902 zu zahlenden Straßenkostenbeiträge.

Zur Errichtung von solchen Neubauten innerhalb des Stadtbezirks Trier, deren Kosten einschließlich des Wertes des Grund und Bodens 25 000 M. nicht übersteigen, können seitens der Hypothekenanstalt unmittelbar im Anschlusse an ein von der städtischen Sparkasse gewährtes, die erste Werthälfte umfassendes Darlehen weitere Geldbeträge bis zur Höhe von 75% des Wertes dargeliehen werden.

§ 3. Die Mittel zur Verfolgung ihrer Zwecke gewinnt die Anstalt durch Aufnahme von Darlehen bei der städtischen Sparkasse nach Maßgabe des § 25 der Satzung für die städtische Sparkasse. Der Zinsfuß dieser Darlehen unterliegt der freien Vereinbarung mit dem Sparkassenvorstande. Die Tilgung derselben erfolgt mit den von den Schuldnern der Anstalt außerhalb der ordentlichen Schuldentilgung (§ 4) zurückgezahlten Schuldbeträgen sowie mit den nach Abzug der Zinsen, der Verwaltungskosten und der Rücklagen zum Reservefonds (§ 9) sich ergebenden Überschüssen.

§ 4. Die Jahresleistungen der Schuldner der Anstalt setzen sich zusammen aus den Zinsen des ursprünglichen Kapitals, welche sich nach dem von der Anstalt mit der Sparkasse vereinbarten Zinsfuße richten, sowie aus einem Zuschlage von 1/2% für Verwaltungskosten und Risiko. Ferner ist in der Regel ein weiterer Zinszuschlag von mindestens 2% des ursprünglichen Kapitals zwecks Tilgung desselben nach Maßgabe des Tilgungsplanes zu entrichten. Der Tilgungsplan wird so aufgestellt, daß die ersparten Zinsen zur Tilgung verwandt werden.

§ 5. Die in § 4 bezeichneten Beträge sind in den vereinbarten Zahlungsterminen frei von Kosten und Abzügen jeder Art an die dem Schuldner jeweils bezeichnete Zahlstelle zu leisten.

§ 6. Die Sicherheit ist in der Regel durch Bestellung einer Hypothek zu leisten, Ausnahmsweise kann auch die Form der Reallast zugelassen werden, wenn dadurch eine Verbesserung im Range des Rechtes der Anstalt oder eine Erleichterung des Realcredits des Schuldners herbeigeführt werden kann. Die Bestellung einer anderen Sicherheit bedarf der Genehmigung der Stadtverordneten-Versammlung.

§ 7. Die Beleihung soll im allgemeinen nicht über 75% des Wertes des zu belastenden Grundstückes hinausgehen, wobei sowohl die in Abteilung II als die in Abteilung III des Grundbuchs eingetragenen Rechte mit ihrem Werte in Ansatz zu bringen sind. Für die Darlehen zu den in § 2 Abs. 1 bezeichneten Zwecken ist jedoch die Beleihung bis zum vollen Werte des zu belastenden Grundstückes zulässig, sofern das letztere bereits über 75% des Wertes belastet ist. In diesen Fällen ist aber tunlichst auf Stellung eines zahlfähigen Bürgen Bedacht zu nehmen oder für die der

Stadt Trier zukommenden Beträge lediglich die Hinterlegung der letzteren durch die Anstalt zu bewirken und auf Grund derselben die Bewilligung eines Zahlungsausstandes bei der Stadtverwaltung herbeizuführen, in welchem Falle die Befriedigung der Stadt Trier aus der hinterlegten Summe erst nach fruchtlosem Ablaufe der Ausstandsfrist und vorher jeweilig mit den der fortschreitenden Tilgung entsprechenden Teilbeträgen erfolgt.

Außerdem hat sich der Schuldner, — und zwar bei Strafe der sofortigen Aufkündigung des Darlehens, zu verpflichten, bei Tilgung einer im Range voraufgehenden Schuld den Rang dieser letzteren der Anstalt einzuräumen.

In allen Fällen soll der Anstalt für ihren jeweiligen Anspruch aus dem Darlehn der Vorrang vor demjenigen Teile des letzteren zustehen, welcher aus irgendeinem Grunde dem Eigentümer, Schuldner, Bürgen oder einem anderen zufällt.

§ 8. Der bei der Beleihung angenommene Wert des Grundstückes darf den durch sorgfältige Ermittlungen festgestellten Verkaufswert nicht übersteigen. Bei der Feststellung dieses Wertes sind nur die dauernden Eigenschaften des Grundstückes und nur der Ertrag zu berücksichtigen, welchen das Grundstück bei ordnungsmäßiger Wirtschaft jedem Besitzer nachhaltig gewähren kann.

Für im Bau begriffene Gebäulichkeiten ist der jeweilige Gesamtwert der Bodenfläche und des Baues abzüglich desjenigen Betrages in Rechnung zu stellen, der erforderlich ist, um den Bau zu vollenden.

§ 9. Die von der Anstalt übernommenen Verpflichtungen sind erst zu leisten, nachdem die Anstalt von dem Grundbuchamte die Nachricht von der erfolgten Eintragung der bestellten Sicherheit im Grundbuche erhalten hat oder nachdem die etwa sonst zugelassene Sicherheit in rechtmäßiger Form gestellt ist, und zwar bei Neubauten nur je nach Fortschreiten des Baues und gegen Vorlegung einer Bescheinigung der vereidigten Schätzer der städtischen Sparkasse über die jeweilig verbauten Kosten.

§ 10. Die Schuldner der Anstalt und deren Ehefrauen haften für die von ihnen geschuldeten Leistungen als Gesamtschuldner und haben sich für sich und ihre Rechtsnachfolger der sofortigen Zwangsvollstreckung in das belastete Grundstück und in ihr sonstiges Vermögen und zwar in Ansehung der Hypothek in der Weise zu unterwerfen, daß die sofortige Zwangsvollstreckung gegen den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes zulässig ist. Dieses Recht ist mit in das Grundbuch einzutragen.

Im Falle des Zahlungsverzuges erhöht sich der Zinsfuß vom Tage der Fälligkeit ab bis zur Zahlung um 1%, ohne daß eine Mahnung vorausgehen braucht.

§ 11. Alle mit der Gewährung, Rückzahlung, Beurkundung und Sicherstellung des Darlehens verbundenen Kosten jeder Art sind von den Schuldnern zu zahlen und werden im Nichtzahlungsfalle der Schuldsumme zugeschrieben und mit verzinst.

§ 12. Wird das Darlehen seitens der Anstalt als Amortisationsdarlehen gewährt oder als Sicherheit die Bestellung einer Reallast zugelassen, so steht der Anstalt unbeschadet ihres sich aus § 4 ergebenden Tilgungsanspruches im allgemeinen ein Kündigungsrecht nicht zu. Der Schuldner kann jedoch jederzeit den noch nicht getilgten Teil des Darlehens ganz oder teilweise zurückerzahlen oder die Rente durch Zahlung eines dem nicht getilgten Teile des Darlehens entsprechenden Betrages ablösen.

Die Anstalt ist ausnahmsweise außer dem Falle des § 7 Abs. 2 berechtigt, die sofortige gänzliche oder teilweise Rückzahlung des noch nicht getilgten Teiles des Darlehens zu verlangen:

- a) wenn das Grundstück ohne Genehmigung der Anstalt an einen Dritten ganz oder zum Teil veräußert wird;
- b) wenn die Zinsen nicht innerhalb 4 Wochen nach Verfall eingehen;
- c) wenn der Schuldner in Vermögensverfall oder in Konkurs gerät oder wenn das belastete Grundstück oder ein Teil desselben der Zwangsverwaltung oder der Zwangsversteigerung unterstellt wird;
- d) wenn und insoweit die Sicherheit für das Darlehen gemindert wird, insbesondere auch wenn das zur Sicherheit gestellte Gebäude nicht in der bedingenen Art und Höhe gegen Feuer versichert wird und bleibt.

Die Bestimmungen des vorstehenden Absatzes unter a und b finden im Falle der Bestellung einer Reallast keine Anwendung.

Die gewöhnlichen Zinsdarlehen sind beiderseits nach Ablauf von 5 Jahren mit dreimonatiger Frist, bei Nichterfüllung der Vertragsbedingungen oder in den in Abs. 2 bezeichneten Fällen auch schon vorher seitens der Anstalt sofort kündbar.

§ 13. Die Hypothekenanstalt ist zur Übernahme der in § 2 bezeichneten Leistungen nicht verpflichtet und braucht die Ablehnung eines Antrages dem Antragsteller gegenüber nicht zu begründen.

§ 14. Zur Deckung etwaiger Verluste dient ein Reservefonds, welcher bis zu einem Betrage von 8% der aufgenommenen Kapitalien angesammelt werden soll. Demselben ist, solange bis diese Summe erreicht ist, jährlich die Hälfte der Einnahmen aus dem Zinszuschlage für Verwaltungskosten und Risiko zuzuführen. Außerdem ist dem Fonds, solange derselbe nicht 4% der aufgenommenen Kapitalien beträgt, die Hälfte des Jahresüberschusses zuzuweisen.

§ 15. Die Hypothekenanstalt bildet eine von dem übrigen Gemeindehaushalte völlig abgesonderte Betriebsverwaltung der Stadt Trier, für welche besonders Rechnung zu legen und alljährlich eine Bilanz aufzustellen ist. Die Geschäfte der Anstalt werden von der seitens der Stadtverwaltung damit beauftragten städtischen Kasse wahrgenommen.

§ 16. Für die Entscheidung über die einlaufenden Anträge sowie für die Aufsichtigung des Geschäftsganges bei der Anstalt wird eine Deputation im Sinne des § 54 der Rheinischen Städteordnung gebildet. Dieselbe besteht aus dem Oberbürgermeister oder dessen Vertreter, aus 3 Stadtverordneten, einem wahlfähigen Bürger aus dem Grund- und Hausbesitzerstande und aus den Vorstehern des Stadtbauamtes. Die Deputation ist beschlußfähig bei Anwesenheit von 3 Mitgliedern mit Einschluß des Vorsitzenden. Sie entscheidet nach Stimmenmehrheit; im Falle der Stimmgleichheit gibt die Stimme des Vorsitzenden den Ausschlag.

§ 17. Dieses Ortsgesetz tritt mit dem Tage seiner Verkündigung in Kraft.

Trier, den 3. Juni 1902.
2. November 1907.

Der Oberbürgermeister
I. A.:
gez. Oster.

Vorstehendes Ortsgesetz bringe ich hiermit in der neuen Fassung zur allgemeinen Kenntnis.

Trier, den 2. November 1907.

Der Oberbürgermeister
I. V.:
Der Beigeordnete
Oster.

VI. Auszug aus der Verordnung, die Ausführung des hessischen Gesetzes über die Wohnungsfürsorge für Minderbemittelte vom 7. August 1902 betr.

§ 3. Entsprechend der durch das Wohnungsfürsorgegesetz von dem Staat übernommenen Aufgabe, die Erbauung von gesunden und preiswerten Wohnungen für Minderbemittelte sicherzustellen, hat der Landeswohnungsinspektor als Organ der staatlichen Wohlfahrtspflege im allgemeinen die zur Erfüllung dieser Aufgabe geeigneten Maßregeln im Rahmen des Gesetzes anzuregen und zu unterstützen.

Bei seiner Tätigkeit hat er zu beachten, daß Zweck des Wohnungsfürsorgegesetzes weder die dem Armenrecht angehörige Beschaffung von Unterkunft für Obdachlose, noch in erster Linie die bereits durch das Wohnungsaufsichtsgesetz vom 1. Juli 1893 geregelte polizeiliche Verhütung der mietweisen Benutzung ungesunder oder die Sittlichkeit gefährdender Wohnungen oder Schlafstellen ist.

In besonderem Maße ist von dem Landeswohnungsinspektor zu berücksichtigen, daß die Frage des Bedürfnisses nach Wohnungen für Minderbemittelte, wie diejenige der zweckmäßigsten Art der Abhilfe nach den örtlichen Verhältnissen beantwortet werden müssen. Er hat deshalb stets darauf bedacht zu sein, sich der verständnisvollen Mitwirkung der örtlich zuständigen Behörden und der etwa vorhandenen gemeinnützigen Bauvereine zu versichern (Art. 12 Abs. 1 des Gesetzes).

§ 4. Der Landeswohnungsinspektor hat insbesondere folgende Obliegenheiten:

1. die Errichtung gesunder und billiger Wohnungen für Minderbemittelte in Stadt und Land nach Maßgabe des Bedürfnisses in geeigneter Weise, namentlich bei Arbeitgebern und Arbeitnehmern, bei Gemeinden und kommunalen Verbänden anzuregen und diese sowohl wie gemeinnützige Vereinigungen und sonstige Interessenten in allen auf Verbesserung der Wohnungsverhältnisse Minderbemittelter gerichteten Bestrebungen mit Rat und Tat zu unterstützen;

2. die Gründung gemeinnütziger Baugenossenschaften oder sonstiger Vereinigungen zum Zwecke gemeinnütziger Bautätigkeit nach Maßgabe des Bedürfnisses anzuregen und zu fördern;

3. die auf Grund des Wohnungsfürsorgegesetzes bei dem Ministerium des Innern eingehenden Gesuche um Darlehen aus der Landeskreditkasse zu begutachten;

4. bei der Überwachung der Verwendung dieser Darlehen und der Erfüllung der hierüber bestehenden gesetzlichen und vertragsmäßigen Vorschriften mitzuwirken (Art. 3 Abs. 1, Art. 6, 7 und 8 des Gesetzes);

5. in dem Zwangsverfahren gegen Gemeinden (Art. 5 Abs. 2ff. des Gesetzes) als Sachverständiger Gutachten abzugeben, und

6. statistische Nachweise auf allen Gebieten des Wohnungswesens zu beschaffen und über die sich ergebenden Fragen sowie über die eigene Tätigkeit nach näherer Anweisung der im § 3 genannten Ministerialabteilung alljährlich derselben einen Jahresbericht zu erstatten.

§ 5. Die dem Landeswohnungsinspektor aufgetragene Ratserteilung hat sich namentlich auch auf die zweckmäßige Ausgestaltung der örtlichen Wohnungsinspektionen zu erstrecken, welche in Ausführung des Wohnungsaufsichtsgesetzes vom 1. Juli 1893 eingerichtet worden sind.

Nachdem durch Artikel 10 des Wohnungsfürsorgegesetzes die Vorschriften des vorgenannten Gesetzes auf alle Gemeinden des Landes ausgedehnt worden sind, ist wenigstens für die größeren Gemeinden die Einrichtung von örtlichen Wohnungsinspektionen anzustreben. Die Organisation der letzteren bleibt der Regelung nach den örtlichen Verhältnissen überlassen, es ist jedoch überall darauf zu sehen, daß in erster Linie zu Wohnungsinspektoren tunlichst mit besonderer Sachkenntnis ausgestattete Personen (Ärzte, Architekten usw.) bestellt werden. Untergeordnete Polizeiorgane sind als Wohnungsinspektoren nur ausnahmsweise für kleinere Gemeinden zulässig.

§ 6. Hält der Landeswohnungsinspektor die Mithilfe ehrenamtlicher Vertrauensmänner in Gemeinden für erforderlich, in denen Wohnungsinspektoren nicht bestellt sind oder gemeinnützige Bauvereine nicht haben gegründet werden können, so hat er wegen Bestellung solcher Vertrauensmänner seiner vorgesetzten Dienstbehörde Vorlage zu machen.

Die Auswahl und Bestellung der Vertrauensmänner erfolgt in Gemeinden, auf welche die Städteordnung Anwendung findet, durch die Bürgermeistereien, für alle übrigen Gemeinden durch die Kreisämter.

§ 7. Die Unterstützung bereits bestehender oder neu zu gründender gemeinnütziger Bauvereine ist, neben der Förderung durch den Zentralverein für Errichtung billiger Wohnungen, auf seiten der Gemeinden als der berufensten Trägerinnen der Bestrebungen zur Verbesserung des Kleinwohnungswesens, und auf seiten der weiteren Kommunalverbände in jeder Weise anzustreben.

Diese Unterstützung kann dadurch erfolgen, daß die Gemeinden oder weiteren Kommunalverbände einem Bauverein für seine Tätigkeit die unentgeltliche Mitwirkung ihrer Baubeamten zur Verfügung stellen, daß sie Anteilscheine des Vereins übernehmen, ihm Vergünstigungen bei der Verzinsung und Tilgung der aufgenommenen Baudarlehen bewilligen, solche Baudarlehen hypotheckenfrei gewähren, dem Verein billiges Baugelände zu Eigentum oder in der Form des Erbbaurechts oder in sonst sachdienlicher Form überlassen, oder die Beitragskosten für Herstellung von Straßen, Kanälen usw. ganz oder teilweise selbst übernehmen.

Für welche dieser Maßregeln der Landeswohnungsinspektor als Förderer und Beirat der gemeinnützigen Bauvereine einzutreten für richtig hält, hat er nach den Umständen des Einzelfalles zu erwägen.

§ 8. Der Landeswohnungsinspektor ist befugt, in Ausübung seiner Amtstätigkeit die unter Zuhilfenahme von Darlehen aus öffentlichen Mitteln erbauten Wohnungen zu betreten und zu besichtigen.

Innerhalb ihrer Zuständigkeit haben alle Behörden den Landeswohnungsinspektor bei der Ausübung seiner Amtstätigkeit zu unterstützen. Insbesondere sind die Polizeibehörden, die Gesundheitsbeamten und die als Wohnungsinspektoren bestellten Personen verpflichtet, dem Landeswohnungsinspektor auf Ersuchen über die von ihnen gemachten Wahrnehmungen Auskunft zu erteilen, ihm Einsicht in die auf Grund der Ziffer V der Anweisung zur Ausführung des Mietwohnungsgesetzes zu führenden Register zu gewähren und ihn an der Besichtigung von Mietwohnungen und Schlafstellen teilnehmen zu lassen.

Darmstadt, den 24. Februar 1903.

Auf Grund Allerhöchster Vollmacht Sr. Königlichen Hoheit des Großherzogs.

Großherzogliches Staatsministerium.
gez. Rothe. Dittmar. Gnauth.

VII. Übersicht über Grundstücks-Zu- und -Verkäufe

Lfd. Nr.	Gemeinde	a Zukauf b Verkauf	Bauland		Gelände für öffentliche Straßen und Plätze		Wald	
			Fläche qm	Kaufpreis M.	Fläche qm	Kaufpreis M.	Fläche qm	Kaufpreis M.
1.	Aachen	a	8 259 ¹⁾	320 162	—	—	—	—
		b	29 731	497 250,10	—	—	—	—
2.	Barmen	a	313 426	— ¹⁾	—	—	110 160 ¹⁾	—
		b	48 891	— ¹⁾	—	—	—	—
3.	Beckum i. W.	a	7 351	39 607,28	—	—	—	—
		b	2 024	2 774,30	—	—	—	—
4.	Bielefeld	a	25 153	231 411	—	—	59 453	44 000
		b	2 803	57 571	—	—	—	—
5.	Breslau	a	91 546	845 041	69 150	768 318	215 562	16 800
		b	20 506	259 701	—	—	—	—
6.	Buer	a	166 775	458 470	195 208 ¹⁾	38 300	—	—
		b	—	—	—	—	—	—
7.	Cassel	a	11 302	227 600	12 767	152 388	—	—
		b	4 052	163 274	—	—	—	—
8.	Charlottenburg	a	56 413	4 511 912	—	—	—	—
		a	—	—	—	—	—	—
		b	15 043 ²⁾	—	—	—	—	—
9.	Cottbus	a	192 309	245 542	1 079	13 970	17 670	904
		b	5 743	69 822	—	—	—	—
10.	Crefeld	a	—	—	—	—	—	—
		b	—	—	—	—	—	—
11.	Danzig	a	53 497 ¹⁾ teilweise mit Gebäuden	130 444	1 374	28 656	—	—
		b	14 102	157 183	—	—	1 410	282
12.	Deutsch- Wilmersdorf	a	134 982	5 097 316	19 760	531 636	—	—
		b	—	—	—	—	—	—
13.	Dortmund	a	43 897	1 689 523,45	—	—	1 091 544 ¹⁾	2 376 918,44
		b	—	—	—	—	8 133 ¹⁾	518 402,95
14.	Dresden	a	35 139	1 441 826,20	—	—	—	—
		b	65 067	1 443 684	—	—	—	—
15.	Darmstadt	a	24	191	14 761	51 450,13	1 247	997,60
		b	896	28 526	—	—	1 262	3 150
16.	Düren	a	9 431	57 074	87 528 ¹⁾	88 543	—	—
		b	1 868	25 530	—	—	—	—
17.	Düsseldorf	a	—	—	—	—	—	—
		b	—	—	—	—	—	—

mehrerer Städte in den Jahren 1909/10 und 1910/11.

Fläche qm	Kaufpreis M.	Sonstiges		Summe		Bemerkungen
		Fläche qm	Kaufpreis M.	Fläche qm	Kaufpreis M.	
234 974	314 874	—	—	243 233	635 036	1) Bauland und Gebäude.
1 167 445	524 208,73	—	—	1 197 176	1 021 458,83	
—	—	—	—	423 586	—	1) Preis nicht angegeben.
—	—	—	—	48 891	—	
—	—	—	—	7 351	39 607,28	1) Hier von ca. 17 ha unentgeltlich.
—	—	3 033	487,10	5 057	3 261,40	
184 429	537 813,60	—	—	269 035	813 224,60	1) Hier von ca. 17 ha unentgeltlich.
—	—	33 573	146 385	36 376	203 956	
92 002	255 880	75 292	2 196 867	543 552	4 082 906	1) Hier von ca. 17 ha unentgeltlich.
—	—	7 912	65 422	28 418	325 123	
—	—	26 000 (Friedhöfe)	48 670	387 983	545 440	1) Hier von ca. 17 ha unentgeltlich.
—	—	—	—	—	—	
25 802	154 276	5 329	40 395	55 200	574 659	1) Hier von ca. 17 ha unentgeltlich.
127	1 155	3 711	1 183 020	7 890	1 347 449	
—	—	98 646	1 616 909,63	155 059	6 128 821,63	1) Außerhalb des Weichbilde der Stadt. 2) Stiftung — unentgeltlich überlassen.
—	—	560 367 ¹⁾	462 535,90 ¹⁾	560 367	462 535,90	
—	—	—	—	15 043	—	
191 016	138 272	17 712 ¹⁾	459 063	409 786	857 751	1) Bebaute Grundstücke.
250	150	1 749	38 900	7 742	108 872	
—	—	528 337 ¹⁾	3 895 097 ¹⁾	528 337	3 895 097	1) Grundstücke (ausschließlich Straßenland) mit zum Teil aufstehenden Gebäuden. 2) Industriegelände.
—	—	63 871 ²⁾	502 046	63 871	502 046	
4 368 289 ²⁾	1 905 939	835	8 350	4 423 995	2 073 389	1) Hierunter 35 265 qm außerhalb des Stadtkreises, für die der Kaufpreis in den aufgeführten 1 905 939 M. (Wiesen und Äcker) enthalten ist. 2) Davon liegen außerhalb des Stadtkreises 4 235 715 qm zum Preise von 1 281 054 M.
97 608	383 057	—	—	113 120	540 522	
—	—	—	—	154 742	5 628 952	1) Wald, Wiesen, Äcker.
—	—	—	—	—	—	
—	—	—	—	1 135 441	4 066 441,89	1) Wald, Wiesen, Äcker.
—	—	—	—	8 133	518 402,95	
—	—	—	—	35 139	1 441 826,20	1) Wald, Wiesen, Äcker.
—	—	—	—	65 067	1 443 684	
12 472	13 103,70	—	—	28 504	65 742,43	1) Zum Teil Ackerland.
—	—	—	—	2 158	31 676	
—	—	—	—	96 959	145 617	1) Zum Teil Ackerland.
—	—	—	—	1 868	25 530	
—	—	596 519	3 233 265,75	4 472 606	7 347 942,38	1) Einschl. rund 3 000 000 qm Wald und 500 000 qm eingemeindeter Grundbesitz. 2) Einschl. 1 278 286 M. für Wald und 629 758 M. für eingemeindeten Grundbesitz, jedoch ausschl. 1 000 000 M. Mehraufwand für Wald, der von anderen Dienststellen gezahlt wurde.
—	—	3 876 087 ¹⁾	4 114 676,63 ²⁾	—	—	
—	—	29 838	2 221 178,50	—	—	
—	—	83 680	3 662 943,03	113 518	5 884 121,53	

Lfde. Nr.	Gemeinde	a Zukauf b Verkauf	Bauland		Gelände für öffentliche Straßen und Plätze		Wald	
			Fläche qm	Kaufpreis M.	Fläche qm	Kaufpreis M.	Fläche qm	Kaufpreis M.
18.	Elberfeld	a	—	—	—	—	—	—
		b	—	—	—	—	—	—
19.	Elbing	a	—	—	—	—	—	—
		b	—	—	—	—	—	—
20.	Erfurt	a	—	—	4 803	72 641,58	—	—
		b	19 424	372 179,50	—	—	—	—
21.	Essen	a	—	—	—	—	—	—
		b	—	—	—	—	—	—
22.	Frankfurt a. M.	a	—	—	—	—	—	—
		b	—	—	—	—	—	—
23.	Preiburg i. Br.	a	—	—	101 030	365 (Zusammenlegungsverfahren)	—	—
		b	5 061	190 054,50	—	—	—	—
24.	Fulda	a	4 868	48 434,19	739	16 314,93	—	—
		b	12 819 ¹⁾	56 095,40	—	—	—	—
25.	Gelsenkirchen	a	75 572	991 364	—	—	—	—
		b	19 392	285 363	—	—	—	—
26.	Gießen	a	34 823	715 211	16 585	157 269,04	—	—
		b	19 087	349 631,12	—	—	—	—
27.	Glogau	a	7 611	18 914	1 461	1 586	—	—
		b	25 024	454 341	—	—	—	—
28.	Hagen i. W.	a	14 201	34 102	861	34 420	7 249	999
		b	1 140	16 408	—	—	—	—
29.	Halle	a	120	6 174	16 865	18 692,50	—	—
		b	34 079	586 688,10	—	—	—	—
30.	Hamburg	a	—	—	—	—	—	—
		b	100 102,6	22 163 071	—	—	—	—
31.	Haspe	a	1 591	19 785	8 287	—	—	—
		b	—	—	—	—	1104 ¹⁾	—

Wiesen und Äcker		Sonstiges		Summe		Bemerkungen
Fläche qm	Kaufpreis M.	Fläche qm	Kaufpreis M.	Fläche qm	Kaufpreis M.	
—	—	—	—	175 979 ¹⁾	1 345 943	1) Bebaut und unbebaut erworbene Grundstücke. 2) Vom 1. April 1911 bis 1. Februar 1912 Zukauf bz. Verkauf.
—	—	—	—	233 139 ²⁾	1 337 677	
—	—	—	—	131 704 ¹⁾	166 363	
—	—	—	—	6 899 ²⁾	2 023 669	
89 840	36 000	—	—	89 840	36 000	
631 612	995 106,19	2 163 ¹⁾	6 145 454	638 578	7 113 207,77	1) Einschl. bebaute Grundstücke.
177 412	79 369,02	543	5 605	197 379	457 153,52	
—	—	1 469 943	6 429 773,40	1 469 943	6 429 773,40	Bauland, Wiesen, Äcker und „Sonstiges“.
—	—	892 283	4 103 047,99	892 283	4 103 047,99	
—	—	2 540 217	13 943 063 (in 1909/10)	3 044 807	20 358 059	Bauland, Gelände für öffentliche Straßen und Plätze, Wald, Wiesen, Äcker und „Sonstiges“.
—	—	504 590	6 414 996 (in 1910/11)			
—	—	107 325	3 064 140 (in 1909/10)	3 15 334	9 986 199	Bauland, Wald, Wiesen, Äcker und „Sonstiges“.
—	—	208 009	6 922 059 (in 1910/11)			
71 650	71 686,50	249	10	172 929	72 061,50	
77 864	(Zusammenlegungsverfahren)	3	—	82 928	190 054,50	
—	—	—	—	5 607	64 749,12	1) Außerhalb des Stadtgebiets belegen.
—	—	690	12 712,20	13 509	68 807,60	
—	—	171 799 ¹⁾	461 108	247 371	1 452 472	1) Hafen- und Industriegelände usw.
—	—	71 288 ¹⁾	167 257	90 680	452 620	
69 730	96 949,55	—	—	121 138	969 429,59	
—	—	1 428	9 656,60	20 515	359 287,72	
216 860 ¹⁾	21 590	—	—	225 932	42 090	1) Davon 136 180 qm außerhalb der Stadt.
—	—	—	—	25 024	454 341	
167 825	177 742	—	—	190 136	247 263	
—	—	—	—	1 140	16 408	
259 344	104 130,38	179 ¹⁾	50 000	341 474	1 178 996,88	1) Bebautes Grundstück. 2) Zoologischer Garten. 3) Hiervon sind 3981 qm dem Provinzialverband von Sachsen unentgeltlich überlassen zum Bau eines Provinzialmuseums. 500 qm sind der Kirchengemeinde St. Petrus unentgeltlich überlassen zum Bau einer Pfarrwohnung.
—	—	64 966 ²⁾	1 000 000			
—	—	—	—	34 079 ³⁾	586 688,10	
—	—	—	—	—	—	
—	—	—	—	100 102	22 163 071 ¹⁾	Hinzugekauft wurde außer Plätzen für Schulen, Eisenbahnen, Straßenregulierungen u. dgl. nur Gelände, das später einmal Bauland werden soll, also in den Außenbezirken. 1) Außer Rentenschulden in Höhe von 17 021 M., die einen Kapitalwert von 638 287,50 M. haben.
—	—	—	—	—	—	
4 411	26 457	—	—	14 289	46 242	1) Gesamtpreis 18 000.
11 089 ¹⁾	—	2 214 ¹⁾	—	14 407	18 000	

Lfd. Nr.	Gemeinde	a Zukauf b Verkauf	Bauland		Gelände für öffentliche Straßen und Plätze		Wald	
			Fläche qm	Kaufpreis M.	Fläche qm	Kaufpreis M.	Fläche qm	Kaufpreis M.
32.	Heilbronn	a	240 000 ¹⁾	670 158	17 381	70 158	—	—
		b	18 729	130 659	—	—	—	—
33.	Iserlohn	a	—	—	—	—	91 092	ca. 125 à Morgen
		b	—	—	—	—	—	—
34.	Kiel	a	—	—	78 114	956 322,57	—	—
		b	19 828	552 404	—	—	—	—
35.	Königsberg i. Pr.	a	20 670 1 029 849 ¹⁾	161 787	392 246	407 832	339 434 ²⁾	25 000
		b	34 939	420 470	—	—	—	—
36.	Mainz	a	10 362	356 428	1 400	100 740,50	—	—
		b	5 327	144 957	—	—	—	—
37.	Mannheim	a	—	—	72 841	465 523	140 253	42 000
		b	49 868 ²⁾	2 703 204	—	—	—	—
38.	Minden	a	22 266	77 010	31 217	52 000	—	—
		b	18 359	120 470	—	—	—	—
39.	Mülheim a. Ruhr	a	27 880	504 912	1 301	43 495	—	—
		b	23 212	270 200	—	—	—	—
40.	Offenbach a. M.	a	53 407	635 593,64	158	141,14	—	—
		b	7 327	234 765,80	—	—	—	—
41.	Osnabrück	a	—	—	14 680	74 328,40	113 276 ¹⁾	130 178,90
		b	2 273	20 712	—	—	16 138 ¹⁾	12 430,40
42.	Osterfeld	a	—	—	—	—	—	—
		b	568	6 559,98	—	—	—	—
43.	Potsdam	a	360 292	1 300 895	28 338	27 536	—	—
		b	19 770	347 870	—	16 929 ¹⁾	—	—
44.	Saarbrücken	a	—	—	3 730	83 350 ohne Bar- entschädigung	—	—
		b	33 000	564 000	23 294	—	258 618	321 000
45.	Schöneberg	a	196 431 ¹⁾	5 118 515,70	—	—	547 890	49 048
		b	1 187	130 042	—	—	—	—
46.	Siegen	a	31 412	307 840	—	—	—	—
		b	1 214	10 880	—	—	—	—
47.	Soest	a	—	—	3 531	17 926	—	—
		b	—	—	—	—	—	—
48.	Sorau	a	—	—	—	—	—	—
		b	—	—	—	—	—	—

Wiesen und Äcker		Sonstiges		Summe		Bemerkungen
Fläche qm	Kaufpreis M.	Fläche qm	Kaufpreis M.	Fläche qm	Kaufpreis M.	
59 487 ²⁾	13 388	—	—	316 868	753 704	1) Darunter auch Industrie- gebiet. 2) Auf angrenzenden Gemar- kungen.
—	—	—	—	18 729	130 659	
325 518	ca. 600 à Morgen	26 163	ca. 600 à Morgen	442 773	—	
—	—	—	—	—	—	
10 367	122 928	8 106	57 262,80	96 587	1 136 513,37	1) Verbreiterung des Kaiser- Wilhelm-Kanals.
369 487 ¹⁾	1 602 589,35	3 547	187 027,79	392 862	2 342 021,14	
1 818 166	664 163	57 011	1 214 008	3 657 376	2 472 790	1) Rohland, Kaufpreiszahlung besonders geregelt. 2) Gemeinschaftlich mit dem Kreis Fischhausen.
—	—	—	—	—	—	
32 110	—	1 765	62 000	68 814	482 470	
38 332	89 060,70	—	—	50 094	546 229,20	
—	—	—	—	5 327	144 957	
461 934	1 082 383	45 835 ¹⁾	123 599	720 863	1 713 505	1) Zum Bahnbau. 2) Für Wohnhäuser. 3) Industrieplätze.
—	—	9 217 ¹⁾	26 157	164 366	3 233 933	
—	—	105 281 ³⁾	504 572			
6 371	4 991	14 886 ¹⁾	260 290	74 740	394 291	1) Einschl. bebaute Grund- stücke.
—	—	1 967	8 700	20 326	129 170	
1 925 326	2 562 419	—	—	1 954 507	3 110 826	
—	—	4 816	5 600	28 028	275 800	
74 944	187 295,87	5 507	152 809,95	134 016	975 840,60	
1 305	633,04	723	5 753	9 355	241 151,84	
—	—	549 ²⁾	57 500	128 505	262 007,30	1) Wald, Wiesen und Äcker. 2) 2 Häuser.
—	—	—	—	18 411	33 142,40	
—	—	—	—	—	—	
—	—	—	—	568	6 559,98	
—	—	345	3 105	388 975	1 348 465	1) Unentgeltlich zur späteren Anrechnung auf Anlieger- beiträge abgetreten.
—	—	1 416	570	21 186	348 440	
—	—	—	—	—	—	
489 276	2 065 035	9 442 ¹⁾	—	784 360	2 469 385	1) Durch Tausch (ohne gegen- seitige Vergütung).
—	—	ca. 4 000 ¹⁾	—	37 000	564 000	
39 296	10 989,10	—	—	783 617	5 178 552,80	1) Einschl. Straßenland.
—	—	—	—	1 187	130 042	
4 896 ¹⁾	8 974	—	—	36 308	316 414	1) Wiesen.
—	—	—	—	1 214	10 880	
103 229	37 346,35	—	—	106 760	55 272,35	
73 789	28 032	881	1 143	74 670	29 175	
—	—	—	—	6 669 096 ¹⁾	1 176 174	1) Erwerb der Kgl. Domäne Sorau. 2) Abtretung an die Provin- zialverwaltung von Bran- denburg zur Erweiterung der Landesirrenanstalt. Vom Niedervorwerk der früheren Domäne sind ver- kauft: Rentengüterstellen 8,9 ha, Villenbaustellen 1,9 ha.
—	—	—	—	2 170 430 ²⁾	297 552	

Lfd. Nr.	Gemeinde	a Zukauf b Verkauf	Bauland		Gelände für öffentliche Straßen und Plätze		Wald	
			Fläche qm	Kaufpreis M.	Fläche qm	Kaufpreis M.	Fläche qm	Kaufpreis M.
49.	Stettin	a b	12 913 25 102	— —	16 497 —	— —	289 250 —	— —
50.	Straßburg i. E.	a b	— 18 810 6 990	— 1 167 439,52 290 479,50	17 749 16 277 ¹⁾	344 266,49 — —	— — —	— — —
51.	Tilsit	a b	259 513 17 863	257 770 89 274	10 426 —	100 195 —	— —	— —
52.	Ulm	a b	199 400 69 263	869 244 582 788	— —	— —	56 332 —	7 771 —
53.	Wermels- kirchen	a b	— —	— —	— —	— —	145 984 —	16 440,43 —
54.	Wiesbaden	a b	19 668 18 060	2 053 789,16 1 120 314	114 318 —	949 008,40 —	— 208 395	— 83 330
55.	Worms	a b	4 208 104 813	32 690 150 811	3 660 —	190 284 —	— —	— —

VIII. Regeln für gutes und gesundes Wohnen.

I. Einleitung.

Eine gute Wohnung ist neben Nahrung und Kleidung das wichtigste Erfordernis für Gesunderhaltung des Körpers und möglichst lange Erhaltung des Lebens. Viele und gerade schwere Krankheiten sind auf ungesunde oder sonst ungenügende Wohnungen zurückzuführen, z. B. Tuberkulose, Rheumatismus, Blutarmut und Bleichsucht. Es ist deshalb Pflicht eines jeden ersten Menschen, sich und den Seinen eine möglichst gute Wohnung zu schaffen.

II. Baulicher Zustand der Wohnungen.

Wände, Decken und Fußböden der Wohnungen müssen sich in gutem Zustande befinden, dürfen vor allem keine Löcher oder Spalten aufweisen, weil sich in diesen Staub und Schmutz ansammelt. Wände und Decken sind möglichst oft frisch zu tünchen, der Verputz der Wände muß sich immer in gutem Zustande befinden, Fenster und Türen müssen gut schließen, aber auch gut zu öffnen sein.

III. Umgebung der Wohnungen.

Die Umgebung der Wohnungen ist für die Gesundheit und Sittlichkeit der Familie ebenfalls von größter Bedeutung. Man nehme keine Wohnung, in deren Nähe sich unverdeckte oder nicht dicht verdeckte Dünger- und Jauchegruben befinden. Ebenso sind Wohnungen über Ställen durchaus nicht zu empfehlen, da Gerüche und Ungeziefer sich den Wohnungen mitteilen.

IV. Einteilung der Wohnungen.

Die größten und bestgelegenen Räume sollen zum Schlafen dienen. Es ist durchaus verkehrt und der Gesundheit unzutraglich, wenn sich die Familie gerade in den kleinsten Räumen zum Schlafen zusammendrängt, da der Mensch durchschnittlich $\frac{1}{3}$ seines Lebens in dem Schlafräume zubringt. Das Halten einer sog. „guten Stube“ ist unnütz, es ist geradezu verderblich, wenn hierzu bei weniger bemittelten Familien noch obendrein der beste Raum verwendet wird.

Wiesen und Äcker		Sonstiges		Summe		Bemerkungen
Fläche qm	Kaufpreis M.	Fläche qm	Kaufpreis M.	Fläche qm	Kaufpreis M.	
9 159 466 190 298	— —	14 257 394	— —	9 492 383 215 794	— —	Kaufpreise sind nicht angegeben.
— 14 914 2 779	— 23 583 2 779	— 76 101 735 bebaute Grundstücke	— 136 981,80 67 912	— 143 851	— 1 672 270,81	1) Unentgeltlich vorbehaltlich späterer Anrechnung auf die Straßengebühren. Ferner wurde ein Gebäude mit einer Flächengröße von 74 qm erworben.
— —	— —	40 000 Industriegelände	120 000	100 504	931 170,50	
— —	— —	50 000 Hafengelände	450 000			
52 806 —	60 455 —	— 14	— 70	322 745 17 877	418 420 89 344	
57 506 354 052	14 278 93 505	— —	— —	313 238 423 315	891 293 676 293	
3 640 —	5 525,90 —	2 480 —	15 000 —	152 104 —	36 966,33 —	
156 266 14 866	1 409 293,84 129 279	— 257 (Weinberg)	— 6 000	290 252 241 578	4 412 091,40 1 338 923	
130 600 —	127 913 —	34 978 —	33 000 —	173 446 104 813	383 887 150 811	

Kinder im Alter von mehr als 12 Jahren sollen nicht mehr im Schlafräume der Eltern schlafen. Diese Kinder müssen ferner nach Geschlechtern getrennt in verschiedenen Schlafräumen untergebracht sein.

V. Wie soll die Wohnung im Innern aussehen, wie ist sie zu benutzen?

Die Wohnung muß ausreichend Licht und Luft haben, trocken und sauber sein, mit guten Be- und Entwässerungsanlagen und einem ordentlichen Abort versehen sein. Im einzelnen ist folgendes zu bemerken:

1. Schlafräume und Betten. Wenn irgend möglich, sind Räume als Schlafräume zu vermeiden, die nur Fenster nach Norden haben. Denn solche Räume werden von der Sonne in durchaus ungenügender Weise beschienen und sind deshalb unfreundlich, kalt und ungesund. Die beste Lage für Schlafräume ist Osten oder Südosten. Süd- und Westlagen sind weniger günstig, weil dieselben im Sommer zumeist zu stark von der Sonne durchwärmt werden und deshalb keinen angenehmen Nachtaufenthalt bieten.

Räume ohne direkt ins Freie führende Fenster, Alkoven, Butzen oder gar Vorplätze, sind zum Schlafen durchaus ungeeignet.

Den Betten im Schlafräume ist besondere Sorgfalt zu widmen. Wenn irgend möglich, soll jedes Familienmitglied ein Bett für sich haben, jedenfalls sollen in einem Bett nie mehr als zwei Personen schlafen, vorausgesetzt, daß es so breit ist, daß zwei Menschen bequem nebeneinander liegen können.

Der Unterbringung von mehr Menschen in einem Bett, selbst wenn es sich um kleine Kinder handelt, ist dringend zu widerraten. Körperliche Berührung, Stoßen usw. ist unausbleiblich, die Nachtruhe wird dadurch gestört, wirklich guter und starker Schlaf ist unmöglich, Müdigkeit am Morgen, Kopfschmerzen, Unlust zur Arbeit und Mangel an geistiger Aufnahmefähigkeit sind die Folgen.

Man vermeide nach Möglichkeit, Betten an die Außenwände zu stellen. Dieselben sind im Winter sehr kalt und im Sommer, sofern sie der Sonnenstrahlung ausgesetzt sind, sehr warm. Kälte und Wärme werden von den Wänden ausgestrahlt und auf den Schläfer übertragen. Im Sommer werden deshalb die an solchen Wänden stehenden Betten besonders stark durchwärmt, im Winter sind sie sehr kalt und entziehen dem Körper Wärme, was um so nachteiliger ist, als der Körper im Zustand der Ruhe nur wenig Wärme produziert.

An feuchte Wände stelle man unter keinen Umständen ein Bett. Die fortdauernde Entziehung von Körper- resp. Bettwärme durch die feuchte Wand macht das Bett unbehaglich, der Schläfer friert unausgesetzt, er kann deshalb nicht richtig schlafen.

Die Betten müssen möglichst frei und luftig stehen. Sog. Himmelbetten sind zu verwerfen.

In Schlafräumen ist alles zu vermeiden, was Luftverschlechterung herbeiführen kann. Es ist durchaus unpassend, im Schlafräume zu rauchen oder luftverderbende Arbeiten vorzunehmen.

2. Sauberkeit. Man erkennt die Hausfrau an ihrer Wohnung. Es gibt für eine Frau nichts Beschämenderes, als wenn es von ihr heißt, sie sei unsauber. Die Räume müssen jeden Morgen gereinigt, die Möbel abgestäubt werden, und zwar bei weitgeöffneten Fenstern. Mindestens jede Woche einmal sind die Fußböden der ständig in Gebrauch befindlichen Räume mit warmem Wasser aufzuwaschen und mit Bürste und Seife zu behandeln.

Die Betten sind jeden Morgen 1—2 Stunden zu lüften. Nachtgeschirre sind baldmöglichst zu entleeren und mit Wasser auszuspülen; sie sind jede Woche mindestens einmal mit Sodawasser zu reinigen.

Bettvorlagen und Fußmatten sind täglich, Teppiche jede Woche einmal außerhalb der Wohnung auszuklopfen, Stoffvorhänge sind peinlich sauber zu halten.

3. Zustand der Wände. Man achte auch auf Sauberkeit der Wände. Dieselben bedürfen ebenfalls zeitweiser gründlicher Reinigung, etwa halbjährlich. Sie ist nur möglich, wenn zunächst alle Möbel aus dem Raume entfernt werden.

Es kommt nicht selten vor, daß die Wände in einzelnen Räumen während der kalten Jahreszeit Feuchtigkeit und starke Schimmelbildungen zeigen. Dies hat seinen Grund darin, daß die Räume nicht geheizt werden und sich infolgedessen der in der Luft vorhandene Wasserdampf an den Wänden als Wassertropfchen absetzt. Dadurch werden die Räume unbehaglich und unwohnlich.

Die Pilze enthalten mancherlei schädliche Bakterien, die durch Atmung oder durch Berührung in den körperlichen Organismus gelangen und gefährliche Erkrankungen hervorrufen können.

Diese Feuchtigkeit kann dadurch vermieden werden, daß man die Räume — sofern sie nicht dauernd benutzt werden — zeitweise erwärmt, wobei bloßes Anwärmen durch den etwa im Nachbarzimmer stehenden Ofen genügt, außerdem ist fleißig zu lüften.

Man suche derartige feuchte Stellen möglichst zu trocknen, gleichzeitig reibe man sie kräftig ab, um der Bildung von Schimmelpilzen vorzubeugen.

4. Licht. Die Fenster müssen stets rein gehalten werden und so groß sein, daß sämtliche Räume bis in die hintersten Ecken ausreichend Licht erhalten. Man nehme nur eine Wohnung, in die die Sonne scheint und lasse die Strahlen der letzteren — abgesehen von heißen Sommertagen, wo der Hitze wegen eine Absperrung nötig ist — ungehindert in die Stube dringen. Die Sonnenstrahlen haben luftreinigende Wirkung, sie töten die Bakterien, geben den Zimmern das Gepräge der Behaglichkeit und wirken belebend auf das Gemüt des Menschen. Wo die Sonne nicht hinkommt, kommt der Arzt hin.

5. Luft. Die Wohnungen müssen genügend Luftraum haben. Die Schlafzimmer müssen so groß sein, daß für jede Person über 10 Jahre mindestens 10 cbm, für Kinder unter 10 Jahren mindestens je 5 cbm Luftraum vorhanden sind. Schlafräume sollten nie zum Wohnen oder als Arbeitsstätte benutzt werden.

Man Sorge stets für reine Luft in der Wohnung. Schlechte und verdorbene Luft stört die Lungen- und Herzfähigkeit, erzeugt Kopfschmerzen und Übelkeit. Gar zu häufig sind die blassen Gesichter der Kinder auf langen Aufenthalt in verdorbener Stubenluft zurückzuführen.

Sämtliche Räume sind nachdrücklich zu lüften. Morgens, wenn die Familienmitglieder ihrer Beschäftigung nachgegangen sind, oder zu irgend einer anderen passenden Zeit, setze man die ganze Wohnung mindestens $\frac{1}{4}$ Stunde dem Gegenzug aus, indem man sämtliche Türen und Fenster der Wohn- und Schlafzimmer öffnet. Die zu Hause verbliebenen Kinder schütze man vor dem Zuge, indem man sie so lange in der Küche oder an anderer von der Luftströmung nicht betroffener Stelle unterbringt. Liegen sämtliche Fenster nur nach einer oder nach zwei aneinanderstoßenden Seiten, so ist eine wirksame Lüfterneuerung nicht entfernt in gleichem Maße und in gleicher Zeit möglich, die Fenster sind in diesem Falle also länger offen zu halten.

Diese Lüftung ist des Sommers und des Winters Tag für Tag erforderlich. Die Räume sind aber außerdem tagsüber noch öfter zu lüften. In der warmen Jahreszeit halte man in jedem Raume mindestens einen Fensterflügel dauernd geöffnet, in den Schlafzimmern auch nachts. Sehr zweckmäßig sind für diese Lüftung Klapp-

flügel. In der kalten Jahreszeit lüfte man die Schlafräume vor dem Zubettgehen nochmals, das Wohnzimmer mindestens noch je einmal mittags und abends — jeweils nach dem Essen — mindestens $\frac{1}{4}$ Stunde. Man scheue sich nicht vor dem Eindringen der kalten Luft. Diese frische kalte Luft erwärmt sich sehr schnell wieder. Dient der Wohnraum gleichzeitig zum Schlafen, so sind vor dem Schlafengehen ebenfalls die Fenster nochmals zu öffnen.

6. Lampen. Lampen müssen stets peinlich sauber gehalten werden, da sie sonst üblen Geruch verbreiten und die Luft verpesten.

7. Öfen und Herde müssen gut brennen. Beim Reinigen entferne man Schlacken und Asche möglichst vorsichtig, um Staubeentwicklung zu vermeiden.

8. Trockenheit. Feuchte Wohnungen sind unbehaglich und ungesund. Soffern in der Wohnstube gekocht werden muß, was man möglichst vermeide, ist besonders ausgiebig zu lüften, damit der entstehende Wasserdampf abziehen kann und sich nicht an den Wänden festsetzt. In Räumen, die zum Schlafen benutzt werden, darf unter keinen Umständen gekocht oder gar gewaschen werden, auch Wohnräume dürfen keinesfalls zum Waschen dienen. In jedem Wohnhause sollte eine besondere Waschküche vorhanden sein.

9. Abort. Die Aborte werden vielfach als etwas Nebensächliches behandelt. Sehr mit Unrecht. Gerade sie bieten viel Gelegenheit zur Übertragung von Krankheiten. Deshalb ist peinlichste Sauberkeit immer notwendig. Am besten hat jede Familie ihren eigenen Abort. Wo dies nicht möglich, muß die Sauberhaltung unter den beteiligten Familien geregelt werden.

10. Balkone. Wenn irgend möglich, nehme man eine Wohnung mit Balkon. Derselbe soll sowohl den Familienmitgliedern als Aufenthalt dienen, wie er auch zur Auslüftung von Betten und Kleidern gute Gelegenheit bietet.

Am zweckmäßigsten und am besten brauchbar sind Balkone, die im Osten liegen.

11. Tiere sollen in Schlafräumen nie, in Wohnräumen nur ausnahmsweise gehalten werden.

12. Schmuck in der Wohnung. Man suche seine Wohnung zu zieren durch Aufhängen hübscher Bilder, die heute zu sehr billigen Preisen zu haben sind. Auch Blumenschmuck sollte in den Wohnräumen nicht fehlen. Er zeugt von Herz und Gemüt der Bewohner, macht den Wohnraum traulich und freundlich.

In die Schlafräume stelle man keine blühenden Blumen.

13. Einrichtung der Wohnung. Man kaufe nur solide, praktische und geschmackvoll ausgeführte Möbel und vermeide die Bazarware, die trotz ihrer scheinbaren Wohlfeilheit nicht die billigste ist.

VI. Schlußbemerkungen.

Vorstehende Regeln können bei allen Verhältnissen sehr wohl eingehalten werden.

Eine Wohnung, in der diese Regeln Beachtung finden, ist eine wahre Stätte trauten Familienlebens, sie wird namentlich der Frau und Mutter die Liebe, Achtung und Wertschätzung der Ihrigen erhalten, die Familienmitglieder enger aneinander schließen, vom Wirtshausbesuch abhalten und so der ganzen Familie Segen bringen. Freilich ist es auch notwendig, daß die Männer die häusliche Tätigkeit der Frauen gebührend würdigen, denn diese ist für das Wohlergehen der Familie ebenso wichtig, wie die berufliche Tätigkeit des Mannes.

Das Sparen an der Wohnung ist durchaus falsche Sparsamkeit. Man vermeide lieber zu viele Vergnügungen, Luxus und Tand oder kostspielige Liebhabereien, die die Gesundheit untergraben und das Familienglück stören.

Verzeichnis der Abbildungen.

Nr.	Seite	Bezeichnung
394	714	Bauverein für Arbeiterwohnungen in Darmstadt.
395	716	} Bau- und Sparverein, Mainz (Häuser der Görz-Stiftung).
395 a	717	
396	718	
397	720	Arbeiterwohnungsgenossenschaft Gustavsburg.
398	722	} Baugenossenschaft des Evangel. Arbeitervereins zu Gießen.
399	723	
400	723	Haus der Baugenossenschaft Rüsselsheim.
401	725	Haus der Baugenossenschaft Heppenheim a. B.
401	725	Haus der Gemeinde Rimbach i. O.
402	729	Baugenossenschaft Bensheim a. B.



Alphabetisches Namen- und Sachregister.

Zu der Abhandlung von GRETZSCHEL und dem ganzen vierten Bande.

- Aachen 639, 659, 669, 676, 805, 850, 896, 904, 922.
 Abdampfverwertung bei Dampfmaschinen 437.
 — bei Dampfturbinen 444.
 — bei Dieselmotoren 444.
 Abel 45.
 Abfallstoffe, ihre Beseitigung 530 ff.
 Abgasverwerter von Gebr. Sulzer 445.
 Abluft, Erwärmung der 320.
 — Führung der 319.
 Abortsysteme 530.
 Abortverhältnisse 611.
 —, ordnungsgemäße 69, mangelhafte 77.
 Abschmelzstromstärke 227.
 Abschreibung auf die Häuser 734.
 Abwälzung der Grundsteuern 740, 742.
 Abwärmeverwertung für Heizzwecke 437 ff.
 Aceton 171.
 Acetylen 150, 170.
 Adaptation 110, 114.
 Adickes Lit. 553.
 Aerogengas 150.
 Aftermieter 62, 71.
 Ahlen 937.
 Akklimatisation an das Stadtleben 6; s. a. Anpassung.
 Akrolein 143.
 Albrecht, H., Lit. 78.
 Alexandria 575.
 Alkoholmißbrauch 13, 22.
 Alsfeld 899, 927.
 Althoff, Dr. 970.
 Altona 631, 659.
 Aluminiumzellen 216.
 Alzey 899, 927.
 American candle 91.
 Ammon, O., Rasselemente in der Stadtbevölkerung 7, Lit. 28.
 Ammoniak 126, 170.
 —, kohlenstoffsaures 32.
 Ammoniumsulfat 170.
 Amsterdam 577.
 Amylacetat 90.
 Anderson 40.
 Anemometer 336.
 — unzuverlässige Messungen durch 336.
 Anerbe 791.
 Anforderungen, bautechnische 669.
 Angerer, H. 420 Lit.
 Ankaufsrecht 812.
 Anobium pertinax, Totenuhr 40.
 Anpassung an Volkswohnung und Volksernährung 6.
 Ansiedlungsbank, pommersche 786.
 Ansiedlungsgebühren 788.
 Ansiedlungsgesetz, preußisches 787.
 Ansiedlung ländlicher Arbeiter 970.
 Anspritzen elektrischer Leitungen (Schutzmaßnahmen) 222.
 Anstalten, bestehende, für 2. Hypotheken 850.
 Ansteckung, vermehrte Gelegenheit zur — 8.
 Antwerpen 577.
 Apertur 137.
 Äquatorialstraßen 469.
 Äquivalente Apertur 139, 140.
 Arbeitsstätte, besondere Anforderungen an die — 6.
 Archarow Lit. 271.
 Argandbrenner 147.
 Armeleutegeruch 27.
 Arnold 580.
 Arnoldt 327 Lit.
 Arnsberg, Kreis 938.
 Arsen, Entstehung aus giftigen Tapeten 43.
 d'Arsonval Lit. 260.
 Asbest 234.
 Asbestzement 234.
 Ascher 590.
 —, L., Zunahme der entzündlichen Lungenkrankheiten 25, Lit. 28.
 Aspirationsheizung 404.
 Aspirationspsychrometer von ABmann 340.
 Assanierungseinflüsse, allgemeine 22.
 asthenopische Beschwerden 123.
 Atemgift (Anthropotoxin) 260.
 Athen 575.
 Auerbrenner 117, 147, 179.
 Auerlicht 147 ff., 179.
 Auerscher Glühkörper 147.
 Aufgaben, staatliche, gemeindliche, private 494 ff.
 Aufsichtsbeamte, s. Wohnungsinspektoren 64.
 Augsburg 617, 659, 676.
 Augustus 576.
 Ausbau, innerer der Häuser 1001.
 Ausdehnungsregler 397 Lit.
 Ausdehnungsvorrichtungen für Dampfleitungen 425.
 Außenleiter 193.

- Äußere Ausgestaltung der Häuser 1003.
 Aushilfsheizung durch Öfen 360, 361, 379.
 ausnutzbare Zone 121.
 Ausnutzbarkeit der Leuchtkraft 121.
 Ausschalter, selbsttätiger 229 ff.
 Aussig 679.
 Aussterben der städtischen Bevölkerung 7.
 Autosit 115.
 Autositglocken 148.
- Babylon** 575.
 Backer-Heizung 369 Lit.
 Back-to-back-houses 81 ff.
 Bad Nauheim 899, 927.
 Badeöfen mit Gas 182.
 Badisches Ortsstraßengesetz vom 15. Oktober 1908 770, 1004.
 Baer 13, Lit. 28.
 Bahnen 462.
 Baldwin, W. J. Lit. 258.
 Barmen 631, 645, 676, 683, 776, 805, 896, 904.
 Basel 579, 580.
 Bastian 571.
 Baubedürfnis 462.
 Bauberatungsstellen 1004.
 Baubeschränkung 497 ff.
 Baublockgestalt 475.
 Baublocklängen und -tiefen 475.
 Bauernhaus, niedersächsisches 578.
 Baufluchtlinien, rückwärtige 476, 525.
 Bauforderungen, Sicherung derselben 759.
 Baugesellschaften: Bauverein zu Hamburg A.-G. 962; für den Landkreis Crefeld 961; in Aachen 966; in Darmstadt 984; in Duisburg 966; in Mülheim a. d. Ruhr 966; in M.-Gladbach 966; in Rheydt 966, 985; in Solingen 966; in Worms 984.
 Baugesetz, sächsisches 771.
 — — Auszug 555.
 Baugesetzgebung, Änderung der — 47.
 Bauhandwerkerschutz 759.
 Bauhypothek 760.
 Baukosten 668; im Ausland 669.
 Baumbestand 479 ff.
 Baumeister, R. 520, 524, 525, Lit. 553.
 Baumert 787, 821, 836.
 Baumreihen 479 ff.
 Bauordnung 58, 62, 63, 513 ff.
 Bauordnungen 669.
 — Auszüge aus den von:
 Aachen 546, Altona 545, Berlin 538, Bremen 544, Breslau 539, Brüssel 551, Budapest 551, Chemnitz 547, Darmstadt 548, Dresden 542, Düsseldorf 543, Erfurt 548, Frankfurt a. M. 543, Halle a. S. 547, Hamburg 538, Hannover 541, Karlsruhe 549, Köln 540, Leipzig 539, Magdeburg 541, Mainz 547, München 539, Nürnberg 546, Paris 551, Rom 552, Straßburg 545, Stuttgart 544, Wien 550, Worms 552, Zittau 550.
 Bauplatzbedarf 462.
 Baupolitik, landesfürstliche 583.
 Baupolizei 58, 59.
 Baureifmachung des Geländes 746.
 Bauschöffenamts 761.
- Bauschutt als Füllmaterial 31.
 — verbotene Verwendung 47.
 Bautätigkeit, gemeinnützige 955.
 Bautechnische Anforderungen 669.
 Bauverbot 747, 767.
 Bauvereine: Unterstützung durch die Gemeinden 935; Rechtsform 959; Entwicklung und Organisation 965; in Hannover 967; in Blumenthal 969; für Kreise 970; Statistik über dieselben 971; in Rheinland 971; praktische Leistungen 976; in Westfalen 976; in Bayern 977; in Sachsen 977; in Hessen 977; praktische Lösung ihrer Aufgaben 978; Wesen 982; Spar- und Bauverein in Berlin 986.
 Bauvermerk 760.
 Bazillenträger 21, 41.
 Beamtenwohnungsverein in Berlin 985.
 Bebauungsplan und Bauordnung 476.
 — Vorlage durch Interessenten 770.
 Becker Lit. 553.
 Beckum 661, 896, 904, 915.
 Bedenken gegen 2. Hypotheken 843.
 Bedienung, automatische, für Lüftungsanlagen 327.
 Befeuchtung der Luft 299.
 Behausungsziffer 594, 599.
 Behring 21.
 Belastung, steuerliche des Hausbesitzes 739.
 Belegung der Wohnungen 591, 606.
 Belehrung, über gutes Wohnen 994; der Jugend 997.
 Beleihung von Erbbaurechten 807.
 Beleihungsgrenze, Erhöhung derselben für 1. Hypotheken 832.
 Beleihungsgrundsätze der Stadt Köln 1010.
 Beleuchtung, Einheit der, 91.
 — Messung der, 96.
 — unzureichende, 110.
 Beleuchtungsmesser von Martens 103.
 — — Krüss 103.
 — — Wingen 103.
 Beleuchtungsprüfer nach Thorner 137.
 Belichtung 468 ff, 519, 520.
 — Einfluß der — 26, 45.
 Benrath 937.
 Bensheim a. B. 896.
 Benutzung der Wohnungen 591.
 Berberich, A., Lit. 553.
 Bereitstellung des Grund und Bodens 642.
 Berlin 584, 607, 621, 639, 649, 659, 676, 694, 775.
 — Wohnungen in — 41, 49.
 Berliner Pfandbriefamt 837.
 Berlowitz 284 Lit., 312 Lit., 364 Lit.
 — M., Versuche an Ventilatoren 311.
 Bern 643.
 Bertillon, Jacques 26.
 Beseitigung gesundheitswidriger Wohnungen 503.
 Besichtigung von Wohnungen 59, 60.
 Besitzwechselabgabe 739, 743.
 Besonnung 469, 521.
 Betriebe, gesundheitsnachteilige und -störende 493.

- Betriebsphotometer von Hermann 93.
 Betriebsspannung 191.
 Bettennot 996.
 Bettenverleihungsanstalt 74.
 Beu Lit. 260.
 Beuthen 659.
 Bevölkerungsaufbau 12.
 Bevölkerungsdichte 592.
 Bielefeld 659, 661, 852, 896, 904.
 Biermer 823, 833.
 Bingen 899, 927.
 Birch-Hirschfeld 41.
 Blachstein 42, Lit. 48.
 Blackiston 571.
 Blaugas 171.
 Blauwassergas 170.
 Bleikabel 199.
 Bleikabel, Verlegung des, 200.
 Blendung 114, 115, 116, 141, 179.
 — seitliche 116.
 — durch elektrische Glühlampen 154.
 Blenies, W. 307 Lit.
 Blinzeln 112.
 Blitzgefahr 219.
 Blockbau 574.
 Blumenthal, Kreis 938.
 Bocholt 937.
 Bochum 659.
 Bockkäfer, tierische Holzzerstörer 40.
 Boden, Bereitstellung desselben 642; Monopolcharakter 642, 644; bebaute Fläche im Reiche 756.
 Bodenbesitz, städtischer, Verwertung desselben 910.
 Bodenbesitzverhältnisse der Gemeinden 895.
 Bodenpolitik, kommunale 895, Wesen derselben 900; Organisation 903; praktische Handhabung 905; ihre wirtschaftliche und soziale Bedeutung 915; in kleinen Städten und Gemeinden 926; ihr Einfluß auf Bildung der Grundstückspreise 930.
 Bodenpreise, ihre Entwicklung 643; Bemessung derselben nach dem Ertrag 646; ihre Höhe 658; im Ausland 662; Norwegen 662; Österreich-Ungarn 662; Rußland 664; Belgien 665; Schweiz 665; und Miete 713; Regulierung derselben 761; Einfluß der kommunalen Bodenpolitik auf ihre Höhe 930.
 Bodenspekulation, in Rom 576; im Mittelalter 582, 586; ihre Geschäftshandhabung 650; Wirkung auf die Mietpreise 653; und Bodenverschuldung 752.
 Bodenverschuldung und Bodenspekulation 752.
 Bogenlampen 124, 125, 155 ff.
 Bogenlicht 122.
 Bohrkäfer, tierische Holzzerstörer 40.
 Bonn 659.
 Bonome 42, züchtete Tetanusbazillen, Lit. 49.
 Borkenkäfer, tierische Holzzerstörer 40.
 Böttcher, E. 22, Lit. 28.
 Bougie décimale 91.
 Bousig Lit. 271.
 Bowditch 22, Tuberkuloseabnahme.
 Boxhagen, Rummelsburg 676.
 Brabbée 312 Lit., 448 Lit.
 — Automat. Temperaturregler von 397.
 Brände 128.
 — durch Gas und Elektrizität 249.
 Brandenburg, Erich 573.
 Brandenburg a. H. 659.
 Brandenburgisches Pfandbriefamt für Grundstücke 840.
 Braunschweig 659.
 Bredehorst, Dr. 966.
 Breitenwinkel 131.
 Bremen 676.
 Brennmaterial 374.
 — für Dauerbrandöfen 356.
 — Lagerraum für 374.
 Brennschere, elektrische 237.
 Breslau 614, 616, 617, 627, 631, 637, 659, 669, 684, 776, 896, 904, 924.
 Britz 603, 676.
 Brix 467.
 — Genzmer Hochbahngesellschaft, Wettbewerb Groß-Berlin 492.
 — J., Lit. 553.
 Brockdorf, Witzemann G. m. b. H., Heizöfen von 299.
 Brodersen, C. J. 448 Lit.
 Brown-Séquard Lit. 260.
 Brückner-Heizung 369 Lit.
 Brügge 665.
 Brünn 679.
 Brunnen 464.
 Brunnenschächte 529.
 Buchanan, George, Kanalgastrheorie über die Entstehung von Abdominaltyphus 22.
 Bücher, Vorschlag für die Stellung der Abortfeiger 536.
 Budapest 633, 637, 663, 669.
 Budde Lit. 265.
 — über Zimmerluftuntersuchungen 33.
 Budweis 679.
 Buer 661, 896.
 Bügeleisen, für Gas 182.
 Bunsenflammen 182.
 Bunzl-Federn 45, Lit. 49.
 Burchard, hamburgischer Senator 24.
 Burgen 579.
 Burger Eisenwerke, Öfen der 356.
 Bürgerstein Lit. 269.
 Bürgerschaft, der Gemeinden für die Bauvereine 861.
 Bürgerschaftsfonds 867.
 Burkard 18, 20, Lit. 29.
 Burns, John, Arbeiterführer 81.
 Buschan, über Judenemanzipation 6, Lit. 29; Menschenkunde 3.
 Butter 41.
 Butzbach 899, 927.
 Butzen, wandschränkähnliche Schlafstellen der Friesen 20.
 Cahn, Dr. 774.
 Candle foot 91.
 Carcel 144.
 Carcellampe 91.

- Carcelmeterkerze 91.
 Carnelley, Th., über Wohnungsverhältnisse 31, 40, Lit. 48.
 Carpenter Lit. 258.
 Cäsar 577.
 Cassel siehe Kassel.
 Ceresin 143.
 Ceriumoxyd 147.
 Charlottenburg 587, 603, 614, 625, 637, 649, 659, 661, 676, 679, 686, 805, 889, 896, 904, 923.
 Chemische Wirkung des elektrischen Stromes 244.
 Chemnitz 631, 659, 669, 676, 896, 904.
 Cheyne, W. 34.
 Chlorcalciumlösung als Kühlflüssigkeit 302.
 Cholera infantum durch heißer, überfüllter Wohnungen 22, 28.
 Christiania 662, 669.
 Cladotrix odorifera, Saprophyten, Pilze 34.
 — dichotoma, Saprophyten, Pilze 34.
 Clafeld 937.
 Classen Lit. 553.
 Coblenz 659.
 Cohnscher Lichtprüfer 104.
 Cöln siehe Köln.
 Conert 657.
 Corfield, W. H. 23, Lit. 29; etiology of typhoid fever.
 Cornet, Untersuchungen über Tuberkulose 46.
 Cornit 234.
 Cottbus 661, 896, 914, 915, 916.
 Cramer Lit. 264.
 Crefeld 659, 661, 805, 841, 850, 896, 904.
 Crefeld-Landkreis 938.
 Czapek, Hausschwammuntersuchungen 35.
 Czernowitz 679.
Dachwohnungen 1002.
 Daltonsche Formel 388.
 Damaschke Lit. 553.
 Dampfleitungen, Entwässerung von 425.
 Dampf-Luftheizung 403, 407.
 Dampf-Luftumwälzungsverfahren von Gebr. Körting, Hannover 394.
 Dampfgregler von R. O. Meyer 443.
 Danzig 603, 659, 661, 676, 678, 805, 896, 904, 914, 915.
 Danziger Hypothekenverein 837.
 Darmstadt 584, 659, 669, 672, 782, 896, 904.
 — Landkreis 939.
 Darra-Mair, Tuberkulosesterblichkeit in England 14, Lit. 29.
 Darr-Mair 696.
 Dauerbrandöfen 352, 355.
 — Bedienung der 355.
 Deckenanstrich 118.
 Deckung des Wohnungsbedarfs 673.
 Dehnhardt, W., Lit. 553.
 „Density of buildings“ der Engländer 15.
 Desinfektion 464.
 Dessau 659.
 Deutscher Verein für Wohnungsreform 671.
 Dezentralisation 771; Aufgabe der Städte zur Förderung derselben 772; Aufgabe der Staatsverwaltung zur Förderung derselben 776.
 Dichtigkeit der Bewohnung in einzelnen Städten 13, 15, 23.
 Dichtigkeit des Eisenbahnnetzes in Deutschland 777.
 Dieburg 899, 927.
 Dieringhausen, Kreis 937.
 Diessenhofen 643.
 Dietrich, E. 48, Lit. Hausschwammfrage.
 Dietz 258 Lit., 420 Lit.
 Diffusionsphotometer von Joly u. Elster 94.
 Diphtherie, Hausepidemien 22, 41.
 Diphtheriebazillen 45.
 Diphtheriedisposition, verursacht durch unhygienische Wohnungszustände 41.
 Dohrn-Wolf, Lit. 553.
 Dominikus Lit. 553.
 Dortmund 659, 661, 676, 776, 812.
 Drehstrom 204, 206.
 Drehstromanlagen 193.
 Drehstrommotoren 237.
 Dreileiteranlagen 193.
 Dresden 614, 616, 617, 631, 657, 659, 661, 669, 676, 678, 684, 805, 896.
 —, Hygieneausstellung 361 Lit., 373 Lit., 376 Lit.
 — Fernheizwerk 423, 428, 429.
 Drosselspulen 216.
 Druckheizung 420.
 Druckmessungen 338.
 Druckregler 149, 176, 178.
 Druckreglerhaus 174.
 Druckverhältnisse in beheizten Räumen 276ff.
 Druckverteilung in Wohnhäusern 280.
 Duisburg 659.
 Dülken 937.
 Dunstschalen 387.
 — Nachtteile der 388.
 Durchschlag 214.
 Durchschlagssicherungen 218.
 Durchschlagsspannung 215.
 Durchtränkte Betriebsstätten 226.
 Düren 661, 896.
 Düsseldorf 584, 605, 614, 616, 617, 619, 621, 625, 631, 637, 639, 648, 649, 659, 669, 676, 678, 682, 684, 805, 841, 896, 904, 924.
Eberle, Chr. 427 Lit.
 Eberstadt, Dr. 581, 587, 636, 645, 665, 752, 779.
 — Gemeinde in Hessen 783.
 — Lit. 553.
 — R. 24, Lit. 29, 78, Wohnungsfrage.
 Eger 679.
 Ehrler Lit. 553.
 Eichelberg, Dr. 695.
 Einbeck, J. 369 Lit.
 Einfachkabel 200.
 Einfallwinkel 130, 131, 132, 141.
 Einfamilienhaus 596.
 Einfluß d. Windes auf Druckverhältnisse 281.

- Einkommen und Miete 627; in Sachsen 628; und Wohnungsbedarf 683.
 Einläufe 533.
 Einlochbrenner 146.
 Einwohnerzahl 462.
 Einzelhaus und Reihenhaus 728.
 Eisenbahnen, vollspurige in Deutschland 777.
 Eisenbahnnetz, Dichtigkeit desselben in Deutschland 777.
 Eisenbahnpolitik, staatliche 779.
 Eisenbahntarife 779; Vergünstigungen 780.
 Eisenoefen mit Kachelmantel 349.
 Elberfeld 645, 659, 661, 669, 805, 896, 904, 953.
 Elbing 659, 661, 896, 904.
 Elektr. Beleuchtung, keine Luftverschlechterung durch 263.
 — Heizung 412.
 — Kraftlinien 191.
 — Spannung 190.
 — Spannungen, Gefährlichkeit der, 223.
 — Ventile 216.
 Elektrischer Durchschlag 190.
 Elektrisches Kraftfeld 190.
 — Licht 152 ff., 161, 522.
 Elektrizitätswerk 204.
 Elevationswinkel 130, 131, 132, 141.
 Emerson, über Diphtheriebazillen 46.
 Emmerich 30, 31, 40, 265 Lit., 270 Lit.
 — über Deckenfüllstoffe 527.
 — zeitweilige Unbewohnbarkeit 537.
 Endverschlüsse 204.
 Enteignung schlechter Baulichkeiten 537.
 Enteignungsrecht 504.
 Enteignungsrecht zu Bauzwecken 584, 762, 749.
 Entwässerung 751.
 Entwässerung tiefelegener Räume 532.
 Entwicklung der Bodenpreise 643.
 Entwurf reichsgesetzlicher Vorschriften zum Schutze gesunden Wohnens 560.
 Epidemien in bestimmten Häusern 41.
 Erbbaurecht 581, 798; in England 800; und Reichsfiskus 800; und öffentliche Sparkassen 803; Vorteile desselben 803; Pfandbriefinstitut zur Beleihung desselben 807.
 Erbmietvertrag 807.
 Ercklentz 263 Lit., 268 Lit.
 Erdgeruch durch Cladotrix odorifera 34.
 Erdleitungen, Querschnitt der, 221.
 Erdmann, Dr. 845.
 Erdschlüsse 191.
 Erdung 192.
 — Vornahme der 221.
 Erfurt 580, 603, 659, 661, 669, 896, 904, 920.
 Erholungsplätze 484 ff.
 Erismann 264 Lit.
 Erker, Beheizung der 384.
 Erlandsen 276 Lit., 303.
 Erlangen 584.
 Erman, Dr. 798.
 Ermüdung des Auges 111, 112.
 Erwärmung der Luft durch Heizkörper 294.
 Erzeugung des Leuchtgases 169.
 Erziehung zu besseren Wohnsitten 994.
 Eschwege 655.
 v. Esmarch 258 Lit., 265 Lit., 350.
 — Über Staubzeretzung 393.
 Essen 649, 659, 661, 669, 676, 681, 686, 805, 888, 896, 904, 915, 922.
 Essener Wohnungsinspektion von 1899 bis 1911. Übersicht über die Tätigkeit derselben 67, 69, 70, 75, 76, 77.
 Etagenheizung 365.
 Euphosglas 123.
 Euskirchen 850.
 Evelin Lit. 533.
 Expansionsgefäß bei Warmwasserheizungen 370.
 Explosion 128.
 Explosionen von Leuchtgas 150.
 Explosionsgefahr 146.
 — durch Petroleum 146.
 Fabarius 718.
 Fabarius, W., Lit. 533.
 Fahrzeiten 783.
 Falck 36.
 Fallrohre 532.
 Falzdrähte 199.
 Familiengärten für Arbeitslose 946.
 Farbe des Lichtes 111 ff., 163.
 Fassungsadern 199.
 Fäulnisgase und deren Einfluß auf die Krankheitsgase 33.
 Fäulnisprodukte, lösliche und gasförmige 34.
 Feer, epidemiologische Untersuchungen 41, Lit. 49.
 Fehlermeldesysteme 208.
 Felixstowe 636.
 Fenster 141, 520.
 — hygienische 68, 77.
 Fensterglas 141.
 Fernheizungen 420.
 Fernheizwerke, amerikanische 437.
 — Gründe für Anlegung von 421.
 Fernmeßinstrumente, elektrische 322, 323.
 Fernthermometer 321.
 — anlagen 397.
 Festigkeit gegen Durchschlag 219.
 Fettfleckvorrichtung 94.
 feuchte Räume, Installationsvorschriften für, 225 ff.
 Feuchtigkeitsbestimmung 340.
 Feuchtigkeitsgehalt der Luft 286, 287, 299.
 Feuergefahr, Vermeidung der — durch Fernheizwerke 421.
 — durch Gas und Elektrizität 249.
 — — Petroleum 146.
 — — Spiritus 152.
 Feuergefährlichkeit der elektrischen Beleuchtung 238.
 Feuer-Luftheizung 403.
 Feuersicherheit in elektrischen Zentralstationen 232 ff.
 Feuerwehrleute als Wohnungspfleger in Essen 65.
 Fideikommiss 790.
 Filassin, A., 288 Lit.

- Filter s. d. einzelnen Filterarten 291 ff.
 — Reinigung der 293.
 Finthen 783.
 Fischer, A., Lit. 29.
 — Alfons, Lit. 533.
 — F. Lit. 264.
 F. Fischers Verfahren zur Ozonerzeugung 307.
 Flachdocht 144, 145.
 Flächenbebauung 524.
 Flächenhelle 113 ff., 179.
 Flack 276 Lit.
 Flammenbogenlampen 158.
 Fleck 30.
 Flensburg 659.
 Flimmern 119.
 Flimmeräquivalenz 100.
 Flimmerphotometer 99, 100.
 Fluchtlinienfestsetzung für Straßenverbreiterungen 502.
 Fluchtliniengesetz, preußisches 555.
 Flüge 23, 28, Lit. 29, Lit. 259, 261, Lit. 263, 267, Lit. 269, Lit. 286.
 — über Wärmestauung 393.
 v. Fodor Lit. 265.
 Folgen ungünstiger Wohnungsverhältnisse 692; in sozialer und sittlicher Beziehung 696; mit Bezug auf die Wehrhaftigkeit 697.
 footcandle 91.
 Förderung des Kleinwohnungsbaues durch Bodenpolitik 929.
 — der inneren Kolonisation 784.
 Forderungen normaler Wohnweise 998.
 Formánok Lit. 260.
 Forster Lit. 265.
 Fraas 572.
 Frankfurt a. M. 631, 659, 661, 669, 679, 685, 765, 773, 805, 888, 896, 904, 917.
 Fränkel-Talmon-Weichselbaumschen Lanzettbakterien 42.
 Frankland 32.
 Frauen in der Armenpflege 64, 66; in Halle, erste Wohnungsinspektorin 65.
 Freiberg i. S. 805.
 Freiburg i. Br. 643, 659, 896, 921.
 Freiflächen 474, 477.
 Friedberg i. H. 661, 896.
 Friedenau 676.
 Friedländer u. Frobenius, Kapselkokken 42.
 Frief 39.
 Frischluft, Führung der 317.
 Fritsch, Th., Lit. 533.
 Frobenius 42.
 Frontbreite der Gebäude 671.
 Fuchs Lit. 533.
 — Professor 730.
 — Artur J., Lit. 78.
 Fueß, R. 397.
 Fulda 661, 896, 904.
 Füllmaterial, krankheitserregendes der Zwischendecken 30.
 Funkenströme 191.
 Fürstlicher Städtebau 583.
 Fürth 659, 676.
 Gardenghi Lit. 261.
 Gartenkolonien 943.
 Gartenstädte 814.
 Gasbehälter 174.
 Gasbeleuchtung 178.
 Gasdruck 176.
 Gase, giftige, durch Fäulnisprodukte 34, 35.
 Gaserzeugung 169.
 Gasfernversorgungen 411.
 Gasflammen 120.
 Gasglühlicht 101, 102, 147 ff., 178.
 — hängendes 148.
 Gasheizapparate 411.
 Gasheizung 410.
 Gaskohle 169.
 Gaslampen 120, 146 ff.
 Gaslicht, Vergleich mit elektrischem Licht 161.
 Gasmesser 522.
 Gasöl 171.
 Gasradiatoren 410.
 — von Gebr. Sulzer 378 ff.
 Gasverlust 178.
 Gaswasser 175.
 Gaswassergruben 174.
 Gaswerkbetrieb 171.
 Gayerde, wird in Ungarn zur Gewinnung von Salpeter verwendet 32.
 Gebäudehöhe 525.
 Gebäudetiefe 671.
 Gebecke, Kindersterblichkeit 10, Lit. 29.
 Gebläse 310.
 Gefahren der Beleuchtung 50.
 Geislingen 805.
 Gelände für Kleinwohnungs-zwecke 751.
 Geldinstiute, staatliche oder provinzielle 826.
 Gelsenkirchen 659, 661, 896, 904.
 Gemeinnützige Bautätigkeit 955; Entwicklung und Organisation 965.
 Gemeinnützigkeit, Begriff 964; Vorteile 964.
 Gengler 642.
 Genius epidemicus 8.
 Genthin 642.
 Genua 577.
 Genzmer, E., Lit. 533.
 Gepreßte Gläser 141.
 Geruchsverdeckung durch Ozon 276, 303.
 Gesamtmietwerte 620.
 Gesamtwärmeproduktion 128.
 Geschoßzahl 525.
 Gesellschaft für selbsttätige Temperaturregelung 325.
 Gesetz, betreffend die Errichtung einer hessischen Hypothekenbank vom 12. Juli 1902 1009.
 — betr. Umlegung von Grundstücken in Frankfurt a. M. — Lex. Adickes — 563
 Gesetzgebung, bisherige zur Wohnungsfrage 707; in England 707; in Frankreich 707; in Holland 708; in Belgien 708; in Luxemburg 709; in Dänemark 709; in Schweden 709; in Italien 709; Schweiz 709; in Österreich-Ungarn 709; in Spanien 710; in Deutschland 711; in Preußen 711; in Bayern 712; in Württemberg 712; in Baden 712; in Hessen 712; in Hamburg 712; in

- Lübeck 712; in Bremen 712; in Sachsen 712; in Elsaß-Lothringen 712; in Coburg 713; im Großherzogtum Sachsen 713.
 Gesundheitskommission 59, 64, 67.
 Gesundheitsschädliche Bauzustände 535.
 Gewerbebetrieb 18.
 Gewerbliche Abwässer 534.
 — Anlagen 534.
 Gewerbsmäßiger Häuserbau 638.
 Gewitterwolken 219.
 Gießen 661, 896, 904.
 Gipskeil nach Ritschie 94.
 Glanz 113ff.
 — der elektrischen Glühlampen 154.
 Glasfenster 578.
 Gleichmäßigkeit des Lichtes 119.
 Gleichstrombogenlampen 155.
 Gliederkessel von Gebr. Sulzer 373ff.
 Glimmer 234.
 Glogau 661, 896, 915, 922.
 Glühkörper 178.
 Glycerin 143.
 Goebel-Heizung 369 Lit.
 Goetschel Lit. 533.
 v. d. Goltz Lit. 533.
 Gonsenheim 937.
 Görlitz 676.
 Göteborg 635, 637.
 Gottschlich 39, Lit. 49.
 Gottstein, über unhygienische Wohnzustände in Berlin 41, Lit. 49.
 Gramberg, A. 258 Lit., 308 Lit.
 Grassl 10, 12, 13, Lit. 29.
 Graz 694.
 Grenzspannung 216.
 Grenzwert des Kohlensäuregehaltes der Luft 268, 271.
 — der Wärmestrahlung 122.
 Gretzschel 24, Lit. 29.
 Griechische Städte 575.
 Griesheim (Hessen) 899, 927.
 Grojek 664, 669.
 Gronau 937.
 Groß-Berlin 621, 631.
 Groß-Gerau 899, 927.
 Großhaus, vordringen desselben 648.
 Groß-Lichterfelde 676.
 Großstadtluft 25.
 Groß-Steinheim 899, 937.
 Groß-Umstadt 899, 927.
 Groß-Zimmern 899, 927.
 Grotjahn, A., über Rachitis 13, Lit. 29.
 Grubenwohnungen 753.
 Gruber, Dr. v. 694.
 v. Gruber, F., 524, Lit. 533.
 Grund und Boden, Bereitstellung desselben 642.
 Grundbuchrecht 752; altes 757.
 Grunderwerbsfonds 904.
 Grundrentenanstalten 751.
 Grundrisse 1001.
 Grundsätze bei der Beleihung von Liegenschaften durch die Stadtgemeinde Köln 1010.
 — des Städtebaues 565.
 Grundstücksleihe 581.
 Grundstückspreise, Einfluß der kommunalen Bodenpolitik auf ihre Höhe 930.
 Grundwassertheorie von Pettenkofer 22, 23.
 Grundwertsteuer 738, 739.
 Grunewald 676.
 Grunow 420 Lit.
 Gruppengasversorgung bei St. Margarethen 412.
 Gummiaderleitung 198.
 Gummiaderschnüre 199.
 Gummihandleitung 198.
 Gummon 234.
 „Gute Stube“, Wohnungsgebräuche 70.
Haarhygrometer nach Koppe 340.
 Haartrockenkämme 237.
 Haase, H., Gesundheitswidrige Wohnungen, Lit. 29.
 Hackethal-Draht 198.
 Hädicke 14.
 Haegler, Staphylokokken 45, Lit. 49.
 Hagen 661, 896, 904, 937.
 Hahnfassungen 236.
 Halbindirekte Beleuchtung 117.
 — — durch Glühlampen 155.
 Haldane (Oxford) 263, Lit. 270.
 Halle a. S. 659, 661, 676, 805, 896, 914.
 Hamburg 603, 621, 622, 627, 678, 896, 953.
 Hampstead 486.
 Hanau 584.
 Hanauer, W. 24, Lit. 29.
 Handelsbank, bayerische 820.
 Handschalter 227.
 Handtuchständer, heizbare 377.
 Hannover 676, 678.
 Harburg 659.
 Hartig, R. 35, 36, über Hausschwamm, Lit. 49.
 Hartmann 572.
 — und Braun, Fernthermometer 334.
 Haspe 661, 896, 904.
 Häufung von Infektionsmöglichkeiten 8.
 Hauptleitung 209.
 Hauptwasserverschluß 534.
 Hausanschlüsse 175, 208, 209.
 Hausbesitzer, Zahl derselben 639; wirtschaftliche Lage derselben 732, steuerliche Belastung 739.
 Hausbrand, E. Lit. 258.
 Hausentwässerung 532.
 Hausentwässerungsteile 532.
 Hauser, O. 322 Lit.
 Häuser, Überwertung 734; Abschreibung auf dieselben 734.
 Häuserbau, gewerbsmäßiger 638.
 Häuserspekulation in Rom 576.
 Haushöhe 470 ff.
 Hausleitungen 209.
 Hausschwamm 36, 37, 38, 47.
 Hausverfall 69.
 Hautatmung 259.
 Healthy districts 6.
 Hebelschalter 263.
 Hebung des Wohnungsangebots 933.

- Hechtsheim 661.
 Heepke, Wilh. Lit. 258, Lit. 371, Lit. 417.
 Hefnerkerze 90.
 Hefnerlampe 90.
 Hegemann, Dr. 944.
 Heidelöcher bei Überlingen 572.
 Heilbronn a. N. 639, 661, 896.
 Heilmayr 845.
 Heimstätte 790.
 Heimstättengesetz, Entwurf eines solchen für Deutschland 792; in Amerika 791; in Frankreich 794.
 Heinzelmann 42, Lit. 49.
 Heißluftduschen, elektrische 237.
 Heizfläche, Regulierung der 296.
 — Unterteilung der 296.
 Heizkörper 376.
 — Aufstellung der 351, 379, 382, 385.
 — elektr. 299.
 — Reinigung der, durch Vakuum 389 Lit.
 — Temperatur der 393.
 — Verkleidung der 380.
 Heizsysteme 349.
 — Kombination verschiedener 417.
 Heizung 347 ff.
 — s. a. die einzelnen Arten.
 — s. a. Zentralheizung.
 — elektrische 361, 412.
 — — Kosten der 414.
 — — Vorzüge der 416.
 — von Bahnwagen 418.
 Heizungsanlagen, Bedienung der 348.
 — Güte der 402.
 Heizwasser, Zirkulation des 362.
 — Verteilung des 362.
 Hellerau 805.
 Helligkeitsprüfer 103.
 Hellweg 672.
 Henriette Lit. 271.
 Heppenheim 899, 927.
 Herbst Lit. 265.
 Hercher, Bebauungsvorschlag 486, 490, Lit. 553.
 Herdheizung, Nachteile der 367.
 Herkner, H., Lit. 554
 Hermans Lit. 260.
 Herrnsheim 899, 927.
 Herz, Erw. 405 Lit.
 Herzlähmung 223.
 Hesse 43, Lit. 49, Lit. 269.
 Hessische Landeshypothekenbank 827; Gesetz über ihre Errichtung vom 12. Juli 1902 1009.
 Heusler 580.
 Heymann, B. Lit. 260, Lit. 286.
 Hill 276 Lit.
 Hill, Oktavia 995.
 Himmelsrichtungen 469.
 Hinkeldeyn Lit. 553.
 Hirsch, A., Tuberkulosestatistik 11, Lit. 29.
 — Dr. 966.
 Hochdruckdampf f. Fernheizungen 422.
 Hochlicht 116, 117.
 Hochspannung 194.
 — Übertritt in Niederspannungsnetze 216.
 Hochspannungsleitungen 195.
 Hochspannungsschalter 233, 236.
 Hochspannungstransformatoren 207.
 Höfegesetz für die Provinz Hannover vom 9. August 1909 1008.
 Höferecht, hannoverisches 791.
 Hofgrößen 521.
 Hofmann, F., Bakterien des Abdominaltyphus 33, 41.
 Hofräume 521.
 Höhe der Wohnräume 671.
 Höhlenhaus 577.
 Höhlenwohnungen 571.
 Holophangläser 115.
 Holzfresser, Xylophaga 40.
 Hörnerblitzableiter 243.
 Hörnerfunkenableiter 216.
 Hörsäle 118, 121.
 Hottinger, M. 318 Lit., 347 ff., 387 Lit., 421 Lit.
 Howard, Ebenezer, Lit. 554.
 Hueppe, E. u. F., Lit. 29; Judenemanzipation 6, Krankenisolierung 23, Schmutzbekämpfung 26.
 Hülle, empfiehlt obligatorische Lüftungseinrichtungen 528.
 Hümmling, Kreis 611.
 Hüttenbau 574.
 Hüttenhaus 577.
 Hüttig 420 Lit.
 Hygiene, Einfluß der modernen 6.
 — der Wohnungen 578, 582, 585, 589, 989.
 — und Heizung 347.
 Hygienische Anforderungen an Öfen 350.
 Hygrometer 340.
 Hypotheken, erste 816; Erhöhung der Beleihungsgrenze 832; Erweiterung der Organisationen für solche 833.
 Hypotheken, zweite 831; Ausbau der Organisation 841; Bedenken und Einwände 843; städtische Vermittlungsstellen 845; Reformvorschläge 846; bestehende Anstalten 850; Einrichtung solcher auf landschaftlicher Grundlage 854; Gewähr solcher an Bauvereine durch Reich und Staat 864.
 Hypothekenbanken 816; hessische 820; für die gemeinnützigen Bauvereine 868.
 Hypothekeninstitute, städtische 841; in Düsseldorf 841; in Köln 841; in Trier 852; in Bielefeld 852; Ortsgesetz über die Hypothekenanstalt in Trier 1011.
 Hypothekenkredit, Organisation des städtischen 835.
 Hypothekenverein, Danziger 837; Berlin-Schöneberger 854.
 Hypothekensverschuldung und Lebensversicherung 795.
 Ibswich 636.
 Inaba Lit. 261.
 Indirekte Beleuchtung 116.
 — — durch Bogenlampen 157.
 — — durch Glühlampen 155.
 Induktion 244.
 Influenza 9.

- Influenzwirkung der atmosphärischen Elektrizität 218.
 Innenpark 488.
 Innenpromenaden 491.
 Innere Kolonisation 784; entgegenstehende Schwierigkeiten 786.
 Innerer Ausbau der Wohnungen 1001.
 Instandhaltung der Wohnungen 990.
 Irradiation 114.
 Iserlohn 661, 896, 904.
 Isolationsmaterialien, Anforderungen an die Feuersicherheit 234.
 Isolationswiderstand 220.
 Isolationszustand, Kontrolle 220.
 — Überwachung 219.
 Isolatoren 195.
 Izar, A. 258 Lit.
- Jacobs 611.
 Jäger, Eugen, Lit. 78.
 Jahn, über Hausschwamm 39, Lit. 49.
 Jansson, W., Zustände in Fabrikwohnungen 18, 19, Lit. 29.
 Jeep Lit. 258.
 Jericho, Stadt 575.
 Johannsburg, Kreis 938.
 Johnson, Druckluftrelais für Lüftungsregelung 325.
 Johnsonsche Temperaturregelung 396.
 Johnstone 31, 40.
 Juillerat, über Tür- und Fenstersteuer in Frankreich 26.
 Juwelbrenner 179.
- Kabelkästen 208, 248.
 Kabelmuffen 201.
 Kabelpanzer 201.
 Kabelschutzhüllen 201.
 Kabelsteine 201.
 Kaerle, Fritz, Niederdruckdampf injektionsöfen 394.
 Kaiserslautern 659.
 — Eisenwerk, Öfen des 349, 353, 355.
 Kalkstein Lit. 554.
 Kaloriferen 405.
 Kamine 359.
 — Dimensionen der 372.
 Kanäle 589.
 — begehbare für Heizrohre 424.
 Kanalgase 534.
 Kanalghostheorie 22, siehe Roechling.
 Kanalnetz 567.
 Kaphengst-Kotlow, von 946.
 Kapitalbeschaffung 816; für die gemeinnützige Bautätigkeit 856.
 Karlsruhe 584, 659, 669, 676, 682, 897.
 Kaßner Lit. 554.
 Kassel 584, 631, 659, 661, 669, 896, 915.
 Kathedralglas 141.
 Kaup, J. 10, Lit. 29.
 — Professor 944.
 Kayser Lit. 554.
 Keithlicht 149.
 Keller, Dr. 719.
 Kellerschwamm 35.
 Kellerwohnungen 1002.
 — Verbot der — 68.
 Kelling, Emil, Berlin 332.
 Kelsterbach 899, 927.
 Keroslicht 152.
 Kerzen 143.
 Kiel 607, 619, 631, 648, 649, 659, 661, 676, 678, 896, 916, 945.
 Kinderspielplätze 487.
 Kirchenheizung 386.
 — elektrische 414, 416.
 Kirchoff 580.
 Kirchner, St. u. E. Krüger, Cornetsche Untersuchungen 46, Lit. 49.
 Kißkalt 276 Lit.
 Kister 590.
 Klebs 42.
 Kleinbahnnetze 773.
 Kleingärten 943; für Arbeitslose 946.
 Kleinhaus- und Mietkaserne 713; wirtschaftliche Verhältnisse 718; und Lebensversicherung 794.
 Kleinpflaster 501.
 Kleinwohnungen, Anteil derselben am Gesamtbedarf 675; Gelände für dieselben 751.
 Kleinwohnungsbau, Förderung desselben durch Bodenpolitik 929.
 Klima, Außen- und Binnenklima 5.
 Klinger Lit. 258.
 Klosettbecken 532.
 Klug, H. 39, Lit. 48.
 Knallgasbildung 248.
 Koch, R. 13, 20, 21, Lit. 29.
 Kochen und Heizen mit Gas 180.
 — — mit Elektrizität 237.
 Koeltsch 15, Lit. 29.
 Koepsel 322 Lit.
 Kohlenfadenslampe 123, 152 ff.
 Kohlenoxyd 126, 127, 150, 180.
 Kohlenoxydvergiftung durch schlechte Öfen 349.
 Kohlensäure 126.
 — als Maß der Luftverschlechterung 267.
 — Bestimmung der 267.
 Kohlensäureausscheidung des Menschen 127.
 Kohlensäuremenge, vom Menschen ausgeatmet 271.
 Kohlensäurequellen 33.
 — in der Zimmerluft 33.
 Kohlenstoffverbindungen 126.
 Kohn, Albert, Wohnungsenquête 14, Lit. 29.
 Köhne, C. Lit. 554.
 Koksauflbereitung 174.
 Köln 580, 614, 616, 617, 619, 631, 637, 659, 669, 676, 678, 684, 685, 841, 888, 896, 904.
 Kolonisation, innere 784.
 Kommunale Bodenpolitik 895; Wesen 900; Organisation 903; praktische Handhabung 905; ihre wirtschaftliche und soziale Bedeutung 915; Förderung des Kleinwohnungsbaues durch dieselbe 929; Einfluß derselben auf Bildung der Grundstückspreise 930.
 Kommunale Wohnungspolitik 885; ihre Aufgaben 890.

- Kommunalverbände, weitere 863.
 Kommutatormotoren zum Antrieb von Ventilatoren 313.
 Kondensatoren 216.
 Kondenswasserableitung 391.
 Königsberg i. Pr. 584, 604, 614, 616, 617, 619, 669, 678, 684, 776, 896, 904.
 Konrich 276 Lit.
 Konstantinopel 576.
 Kontinentale Krankheit, Rachitis 13.
 Kontrastphotometer 95.
 Konzentrierung der Bevölkerung in Deutschland 586.
 Konzertsäle 121.
 Korinth 575.
 Korische Kaloriferen 405.
 Körösi, Tuberkulose und andere infektiöse Krankheiten in Budapest 15, 16.
 Körtling, Gebr. 328.
 Körtlingscher Kalorifer 405.
 Kosten der Beleuchtung 128.
 — der Straßenanlagen 749.
 Kostenbeteiligung der Anlieger 511.
 Kottagesystem 78.
 Kraftlinienbild 191.
 Kraftwerk 204.
 Krakau 634, 664, 669, 679.
 Krankenanstalten, große, in Städten 9.
 Krankheitsanlage 21.
 Krankheitsübertragung durch enge Schlafräume 20.
 Kreditanstalt, staatliche, des Herzogtums Oldenburg 789, 827.
 Kreditinstitute, städtische nach landschaftlichem Prinzip 837.
 Krefeld siehe Crefeld.
 Krell, O. jun. 312 Lit.
 — O. sen. 321, 331 Lit., 338 Lit., 339 Lit., 364 Lit.
 Krieger Lit. 263.
 Kronleuchter 118.
 Krüger, E. 46, Lit. 49.
 Krzizan, 43, Lit. 49.
 Kubische Bauordnung 525.
 Kuckuck 276 Lit.
 Kuczynski, Dr. 587, 602.
 Kühlerhaus 174.
 Kühlung der Luft 302.
 Kurzschluß 227.
 Kurzsichtigkeit 110.
 Küster 766.
 Lampenglocken 118, 146.
 Lampenheim 899, 927.
 Landbevölkerung, eingewanderte 7.
 Landesbanken 826.
 Landeshypothekenbank, hessische 827; Gesetz über dieselben 1009.
 Landeskreditkassen 826.
 Landesversicherungsanstalten 856.
 Landeswohnungsämter 879.
 Landeswohnungsinspektoren 879.
 Landeswohnungsvereine in Bayern, in Sachsen, Baden und Hessen 883.
 Landflucht 785.
 Landgesellschaft „Eigene Scholle“ 786; preussische 786.
 Ländliche Arbeiter, Ansiedlung solcher 970.
 Ländliche Besiedlung, Schwierigkeiten derselben 786; in Oldenburg 789, 790.
 Landsberger, J., Lit. 29.
 Landschaften 836; westfälische 836; städtische 854.
 Lang 282 Lit.
 Lange 573, 577.
 — Willy, Lit. 554.
 Langen, G., Lit. 554, 493.
 — i. H. 783, 899, 927.
 Langenberg 794.
 Langlebigkeit, größere, der Frau 9.
 Lanzettbakterien 42.
 Lauterbach 899, 927.
 Lebensversicherung und Kleinhaus 794; und Hypothekenschuldung 795.
 Lebensversicherungsanstalten, öffentliche in Deutschland 796.
 Lebensversicherungskasse, französische 796.
 Ledigenheime 940.
 Leerstehende Wohnungen 688; Verteilung auf Klein- und sonstige Wohnungen 690.
 Lehmann, K. B. Lit. 260.
 Leipzig 604, 608, 614, 616, 617, 624, 657, 676, 678, 684, 805.
 Leitsätze für 2. Hypotheken 841.
 Leitungsisolation 194.
 Leitungsmaterial 197.
 Leitungswiderstand des menschlichen Körpers 193.
 Lemberg 679.
 Lennep 805.
 Leo, Felicitas 79.
 Leuchtgas 522.
 Leunis, Lit. 49.
 Levy 693.
 Lex-Adickes 765.
 Lich 899, 927.
 Licht 468 ff.
 Lichtenberg 659, 676.
 Lichtprüfer 129.
 Lichtzerstreuende Medien 115.
 Liebig 33.
 Liefmann, H., Säuglingssterblichkeit 22, Lit. 29.
 Liegnitz 659.
 Liliputbogenlampe 158.
 Lindecke, Dr. 850.
 Lindemann Lit. 554.
 — H., Lit. 78.
 Linden i. H. 659, 676.
 Linienführung der Straßen 500.
 Linz a. D. 679.
 Lippmann, A. 22, Lit. 29.
 Lippstadt 937.
 Lissabon 577.
 Lister, Josef, antiseptische Wundbehandlung 42, Lit. 48.
 Liverpool 694.
 Lobbes, A. 395 Lit.
 Lockemann Lit. 264.
 Lodz 634, 637, 664, 669.

- Löffler 565.
 London 694, 775.
 Lorsch 899, 927.
 LötKolben für Gas 182.
 Lübbert Lit. 260, 276 Lit., 303.
 Lübeck 631, 676, 776.
 Lublin 635, 637, 664, 669.
 Lüdenscheid 850.
 Ludwig, H., Lit. 49.
 Ludwigsburg 584.
 Ludwigshafen 659, 676, 776.
 — Krankenhaus, Fernheizwerk im 431 ff.
 Luft 473.
 — Zusammensetzung derselben 600.
 — Eintrittsgeschwindigkeit der 319.
 — Führung der 315.
 — — — in Wohnräumen 317.
 — physikalische Veränderungen der 261.
 Luftbefeuchtung 300.
 Luftbefeuchtungsanlagen 388.
 Luftbewegung, Erzeugung durch Temperaturdifferenz 307.
 — künstliche 285.
 Luftdurchlässigkeit von Baumaterialien 282.
 Lüften, ungenügendes der Zimmer 69, 84.
 Luftentnahme für Lüftungsanlagen 289 ff.
 — durch Brunnen 290.
 Luftfeuchtigkeit im Zimmer 27.
 Luftfilter 291.
 Luftförderung für Lüftungsanlagen 307.
 Luftgas 171.
 Luftheizung 352, 403.
 Luftinhalt der Wohnungen 600.
 Luftkubus 271, 275.
 — Bedarf an solchen in den Wohnungen 601.
 Luftkühlung durch Berieselung 302.
 — durch Kühlflüssigkeiten 302.
 Luftöffnung 318.
 Lufttemperatur an Verbrauchsstellen 294.
 Lufttrocknung durch Abgase 447.
 Lüftung s. a. Ventilation.
 — 257 ff.
 — automatische Regelung der 324.
 — — — System Brabbée-Fueß 325.
 — der Eisenbahnwagen 309.
 — durch Fenster und Türen 283.
 — durch Heizvorrichtungen 285.
 — großer Säle 318.
 — mangelhafte durch Öfen 285.
 — von Geschäftsräumen 317.
 — von Krankenzimmern 317.
 — von Schulklassen 317.
 Lüftungsanlagen, Entwurf der 327.
 — Beispiele für 327.
 — Hygienische Anforderungen an 276.
 — Untersuchung der 334.
 Lüftungseinrichtungen 528.
 — Bedienung der 321.
 Lüftungsrohr 533.
 Luftverschlechterung, Maß für die 266 ff.
 — durch die Bauart des Gebäudes 265.
 — durch gewerbliche Betriebe 263.
 — durch künstliche Beleuchtung 263.
 — durch Heizung 264.
 Luftverschlechterung durch Staub 266.
 — durch die Verbrennungsprodukte 263.
 — durch Temperaturerhöhung 263.
 — in bewohnten Räumen, Ursachen der 259.
 — durch Atmung 259.
 Luftverunreinigung 125 ff., 128, 163, 262.
 — in Schulzimmern 269.
 — in öffentl. Versammlungsräumen 269.
 Luftwascheinrichtungen 293.
 Luftwechsel 270, 271, 274 ff., 473.
 — Bestimmung des 335.
 — in Gefängnissen 275.
 — in Krankenhäusern 275.
 — in Schulräumen 275.
 — in Theatern usw. 275.
 — Zeit für 284.
 Luftwege, Beschaffenheit der 316.
 — Reinigung der 316.
 Lumineszenzerscheinungen 147, 160.
 Lummer-Brodhunscher Würfel 94.
 Lünen 937.
 Lunge Lit. 270.
 Lungenatmung 259.
 Lungenphthise 21.
 Lüttich 636, 669; und Umgebung 665.
 Lux 91.
 Luxferprismen 141.
 Macaulay 79, 263.
 Magdeburg 580, 584, 614, 616, 617, 631, 659, 676, 678, 684, 841.
 Magnetische Wirkung des elektrischen Stromes 242 ff.
 Mahaim, Dr. 636.
 Mailand 577.
 Mainz 580, 659, 669, 676, 766, 776, 782, 896, 904.
 Malmö 635, 637.
 Malstatt-Burbach 937.
 v. Mangold Lit. 554.
 Mannesmannröhren 175.
 Mannheim 584, 614, 616, 623, 637, 659, 661, 684, 775, 801, 805, 896, 923.
 Marcellinus 579.
 Maresch, R. 24, Lit. 29.
 Mariendorf 676.
 Marmor 234.
 Marr, O. Lit. 258.
 mattes Glas 115, 117.
 mattiertes Glas 141.
 Mauerfeuchtigkeit 527.
 Mauerfraß 32, 33.
 Mauern 671.
 Mayer, E. Lit. 258.
 Mehl Lit. 258, 263.
 Mehrfachkabel 200.
 Mehrtens 590.
 Meidinger-Ventilator 312.
 Meier, Konrad 421 Lit.
 Meinert 695.
 — Cholera infantum 22, Lit. 29.
 Meridianstraßen 469.
 „Merkblätter“, Regeln für gesundes Wohnen 71.
 Merkel Lit. 260.

- Merzig, Kreis 938.
 Messina 577.
 Messung der Lichtstärke 91.
 — verschiedenfarbigen Lichtes 98.
 Metallfadenlampen 153.
 Meterkerzen 91.
 Metz 659, 661, 776, 897.
 Metzendorf 726.
 Meyer 421 Lit.
 — Joh. Eugen Lit. 258.
 — R. O., Hamburg 331, 407, 443.
 — Hebelentleerer 391.
 Meyn Lit. 554.
 Mez, B. 35, 40, Lit. betr. Hausschwamm 49.
 Michaelis 33, 41.
 Michelstadt 899, 927.
 Miete, und Einkommen 627; in Sachsen 628;
 678; und Bodenpreis 713; und Familien-
 kopfzahl 632.
 Miete, über Bepflanzung 478, Lit. 554.
 Mietheim, Gesellschaft in Frankfurt 806.
 Mietskaserne 587; und Kleinhaus 713.
 — und Kleinhaus, wirtschaftliche Verhält-
 nisse 718.
 Mietskasernen, Beschränkung der — 17, 78.
 Mietpreise 587; Berechnung 612; Höhe 613;
 Unterschied zwischen Vorder- und Hinter-
 wohnung 615; in Hessen 617; pro Kubik-
 meter Luftraum 617; und Stockwerkshöhe
 618; und dichte Bauweise 618; in alten
 und neuen Ortsteilen 619; in Vollgeschoß
 und Dachwohnungen 619; im Ausland 633;
 in Österreich-Ungarn 633; in Rußland
 634; in der Schweiz 635; in Schweden 635;
 in England 636; in Belgien 636.
 Mietpreisklassen 678; in Österreich 678.
 Mietssteigerungen 587, 622, 626.
 Mietwerte, gesamt 620.
 Mignonbogenlampe 158.
 Mikroben in den Zwischendecken 42.
 Milchglas 115, 117.
 Milchglasglocken 146.
 Militärtauglichkeit 11.
 Millenniumlicht 149.
 Minden 897, 904.
 Mindesthöhe der Gebäude 671.
 Mindestvorschriften zum Schutze des ge-
 sunden Wohnens 536.
 Minimalluftraum 18.
 Minusvarianten, Zunahme von 28.
 Mischgas 169.
 Mittelleiter 193.
 Moderateurlampen 144.
 Möller, Lit. 48.
 Monti 34.
 Moorelicht 161.
 Morbidität 8.
 Morin Lit. 258.
 Mortalität 8.
 Mühlheim a. M. 899, 927.
 Mulden 466.
 Mühlhausen i. E. 659.
 Mühlheim a. d. R. 659, 661, 676, 897, 904, 915.
 München 605, 614, 616, 617, 631, 637, 649,
 659, 669, 678, 679, 684, 851, 946.
- M.-Gladbach 659, 776, 850.
 Münchmeyer Lit. 271.
 Münster i. W. 776.
 Müntz 32.
 Myzelien der Pilze 35, 36, 37, 38.
- Nachwärmung** 298.
 — durch elektr. Heizung 299.
Nachwuchs, Gegensatz zwischen der Land-
 bevölkerung und der rein städtischen — 7.
 — von Minusvarianten 7.
 Naphtalin 170.
 Nebel 26.
 Nebeltage in London 26.
 Nebenprodukte der Leuchtgasbereitung 170,
 175.
 Nékám Lit. 271.
 Netolitzky Lit. 269.
 Neu-Isenburg 899, 927.
 Neukölln 603, 659, 676, 841, 850, 889.
 Neuß 851.
 Neutrale Zone nach Recknagel 277.
 Niederdruckdampfheizkessel 397.
 — Aufstellung der, ohne polizeiliche Bewil-
 ligung 399.
 Niederdruckdampfheizkörper 400.
 Niederdruckdampfheizung 389.
 — Regulierung der 391.
 Nieder-Ingelheim 899, 927.
 Niederspannungsnetze 193.
 Nierstein 899, 927.
 Nitometer 114.
 Nitze 719.
 Nördlinger, Lit. 49.
 Nulleiter 193.
 Nürnberg 578, 583, 614, 616, 617, 621, 631,
 645, 648, 659, 669, 676, 678, 684.
 Nußbaum Lit. 265, Lit. 351, Lit. 387.
 — H. Chr. 24, 26, Lit. 29.
- Oberfensteröffner** 283.
 Oberhausen, Rheinland 659, 662.
 Ober-Ingelheim 899, 927.
 Oberlicht 141.
 Ober-Ramstadt 899, 927.
 Odenkirchen 937.
 Oehmke, Lit. 258, Lit. 554.
 Oertel 267.
 Ofen- und Kaminheizung 349.
 — Vor- und Nachteile der 349.
Öfen, eiserne 353.
 — elektrische 412.
 — der Firma „Elektra“ 412.
 — Betriebskosten der 360.
 — Ersatz durch Heizkörper 352, 354.
 — Größenbestimmung der 360.
 — Material der 352.
 — verschiedene Arten von 352 ff.
 Ofenhaus 172.
 Offenbach a. M. 659, 661, 897, 904.
 Öffnungswinkel 130, 132.
 Ohlgs 937.
 Oldendorff, A. 16, 23, Lit. 29.
 Ölgas 169, 171.
 Olpe, Kreis 938.

- Ölschalter 231, 233.
 Ophthalmia electrica 125.
 Opladen 812.
 Oppenheim 899, 927.
 Opterophan 115.
 Organisationen, für 1. Hypotheken 833; für den städtischen Hypothekenkredit nach dem Vorbilde der Landschaften 835; für 2. Hypotheken 841; für die Regelung des Wohnungswesens 877; zur Förderung des Wohnungswesens 883; der kommunalen Bodenpolitik 903.
 Organische Stoffe, Menge der in der Raumluft 270.
 Orientierung 469.
 Ornamente an Öfen 350.
 Örtliche Lüftungseinrichtungen 277.
 Ortsenerweiterung 744.
 Ortsgerichte 871.
 Ortsstraßengesetz, badisches 770, 1004.
 Osmiumlampe 153.
 Osnabrück 661, 841, 850, 897, 904.
 Osterfeld 661, 897.
 Österreich, Bevölkerungsverteilung 10.
 Österreichischer Ingenieur- und Architektenverein 520.
 Ostwald 946.
 Ozon, Einwirkung des auf den Menschen, nach Th. Weyl 276.
 — zur Verbesserung der Raumluft 275.
 Ozonapparate 276.
 Ozonerzeugung 304.
 — nach F. Fischer 306.
 — Elworthy-Kölle 307.
 Ozonisierung der Luft 276, 503.
 — von Räumen 304.
 Ozonventilatoren 306.
- P**abst 822.
 Palladiumchlorür 177.
 Palmitinsäure 143.
 Pankow 676.
 Paraffin 143.
 Paris 577.
 Parisius 967.
 Park, züchtete Diphtheriebazillen 45.
 Parkgärten 490.
 Paul Lit. 263.
 — L. 286 Lit.
 Peabody buildings in London 15.
 Pécelet 338 Lit.
 Peiper, E. 11, Lit. 29.
 Pendelschnur 199.
 Pentacandle 91.
 Personenverkehr, Umfang desselben in Deutschland 784.
 Peschelrohr 211, 213.
 Peters Lit. 260.
 Petroleumglühlampen 151, 152.
 Petroleumlampen 127, 144ff.
 Pettenkofer 29, 33, 41, Lit. 49, Lit. 259, Lit. 269.
 — Grundwassertheorie 22, 23.
 — empfiehlt Lockflamme im Abfallrohr 531.
- Pettenkofersche Methode zur Luftuntersuchung 335.
 Pfandbriefamt, Berliner 837; Brandenburgisches, für Grundstücke 840.
 Pfandbriefanstalt, Deutsche in Posen 807.
 Pflanzen, Schädigungen durch Leuchtgas 126.
 Pflanzungen u. Grünflächen 478.
 Pharoslicht 149.
 Photometer nach Bechstein 95.
 — — Blondel und Broca 103.
 — — Brodhun 94.
 — — Bunsen 94.
 — — Joly und Elster 94.
 — — Lummer 94.
 — — Martens 95.
 — — Rumford 93.
 — — Weber 96.
 — ohne Vergleichslichtquelle 104.
 — tragbare 130.
 Photometerbank 93.
 Piaseczno 664, 669.
 Pilsen 679.
 Platinlicht 147.
 Plätteisen, elektrisches 237.
 Platten mit Gas 182.
 Plätze 474.
 Plauen i. V. 605, 659, 669, 676, 888, 889.
 Pohle, L., Lit. 78.
 Pola 679.
 Porzellan 234.
 Posen 604, 614, 616, 617, 637, 649, 659, 676, 678, 684, 765.
 Pötsch 31, Lit. 48.
 Potsdam 584, 659, 661, 776, 897, 915.
 Prag 634, 637, 663, 679.
 Preis des Lichtes 163.
 Preisbemessung für den städtischen Bodenbesitz 913.
 Prellstreifen 749.
 Preßburg 634, 669.
 Preßgaslicht 179.
 Prismenglas 115.
 Privateigentum, Eingriff in dieses 505.
 Produktionskosten 612.
 Programm der Wohnungsreform 706.
 Provinzialwohnungsvereine, in Rheinland, Westfalen, Hessen-Nassau und Groß-Berlin 883.
 Provinzielle Geldinstitute 826.
 Prüfspannung 214.
 Prüfungsanstalt für Heizungs- und Lüftungseinrichtungen an der Kgl. Technischen Hochschule zu Berlin 295, 363, 373, 381.
 Psychrometer 340.
 Pulsionsheizung 404.
 Pulvolit 234.
 Pumpenheizung 368.
 Pumplampen 144.
 Purkinisches Phänomen 99.
 Putzwasser 31.
- Q**uadratgrad 133.
 Quantität des Tageslichtes 129.
 Quarzquecksilberlampen 124, 125, 160.

- Quecksilberdampflampen 160.
 Querlüftung 1002.
 Rachitis 13.
 Radiatoren 376.
 Raffalovich 26.
 Rahmenfilter 291.
 Rahmengesetze 24.
 Rahts 41, Lit. 49.
 Randel, Kurt 421 Lit.
 Ranke 572.
 Rasenflächen 481.
 Rassenelemente 9.
 Rassenzüchtung 7.
 Rath, Adolf 53.
 Rauchgase 180.
 Rauer Lit. 260.
 Raumbenutzung 535 ff.
 Raumtemperatur, Grenzwerte der 270.
 Raumverhältnisse, Vorschriften für — 68.
 Raumwinkel 132, 140.
 Raumwinkelmesser nach Moritz 134.
 — — Pleier 135.
 — — Weber 132.
 Recht an un bebauten Baustellen 584.
 Reck-Heizung 369 Lit.
 Recklinghausen, Kreis 939.
 Recknagel Lit. 257, 258, Lit. 270, 361 Lit.,
 388 Lit.
 Reflektiertes Licht 136, 137.
 Reflexionsfähigkeit 118.
 Reformbewegung 592.
 Reformvorschläge für 2. Hypotheken 846.
 Regeln für gutes und gesundes Wohnen
 1022.
 Regenerativlampen 147.
 Regnault Lit. 261.
 Reguliervorrichtungen 149.
 Reibmayr 12.
 Reichswohnungsamt 880.
 Reichswohnungsgesetz 60.
 Reihenhäuser und Einzelwohnhaus 728.
 Reinhaltung der Wasserläufe 467.
 Reinickendorf 676.
 Reinigerhaus 174.
 Reinigung der Luft 290.
 Reiset, A. Lit. 261.
 Relativ-Photometer 137, 139.
 Remscheid 659, 937.
 Rentabilität der Häuser 732.
 Rentengüter 788.
 Rentengutgesetz 788.
 Reusch 841.
 Reutlinger, E. 444 Lit.
 Revisionsverbände 968.
 Rheine 805.
 Rheinischer Verein für Kleinwohnungswesen
 884.
 Rheydt 850, 937.
 Richthofen 573.
 Riechstoffe, Verwendung der — zur Lüftung
 276.
 Riedel, Dr. 945.
 Riedler, A. 421 Lit.
 Riepenhausen 792.
 Rietschel Lit. 258, Lit. 269, Lit. 270, 275 Lit.,
 294, 350, 359, 360, 364, 382, 411, 421 Lit.,
 695.
 — und Henneberg 329, 424.
 Riga 635, 637, 664.
 Rippenheizkörper 379.
 Ritter, J., 421 Lit.
 Roehling 31.
 Rohland, P. 33, Lit. 48.
 Rohrbrücke 150.
 Rohrdrähte 199.
 — nach Kuhlo 213.
 Röhrenluftherhitzer v. R. O. Meyer 407.
 Rohrinstallationen 211.
 Rohrlegerarbeit 177.
 Rohrnetz 177.
 Rohrverlegung 209, 211.
 Rom 576.
 Romberg 14.
 Römer 21.
 — Professor 695.
 Rosenfeld 15.
 Rosenmüller, G. Dresden 338.
 Roth 23.
 Rowntree 84.
 Rubner 18, 24, 27, 264.
 — Dr. 590, 601.
 Rüböllampen 144.
 Rückstauventil 532.
 Ruhland 35.
 Rullmann 34, 42, Lit. 49.
 Rumpelt Lit. 554.
 Runddocht 144, 145.
 Rundzieher, A. Lit. 258.
 Ruß 127.
 Rüsselsheim 937.
 Saarbrücken 661, 897, 904, 915, 917.
 Salmiakgeist 175.
 Salomon Lit. 554.
 Salpeterbildung 32.
 Salpetergewinnung, Gayerde 32.
 Salpetersäure 126.
 Salpetrige Säure 126.
 Sammelheizungen 361 s. a. Zentralheizung.
 Sanatorien 9.
 Sanierungen 948; in Hessen 949; in Straß-
 burg 950; in Elberfeld 953; in Stuttgart
 953; in Hamburg 953.
 Saprophyten 34.
 Sartory, A. 288 Lit.
 Saugdynamos 247.
 Säuglingssterblichkeit und Wohnung 695.
 Saugmann 46.
 Saupe Lit. 258.
 Schaffnit, E., Lit. 49.
 Schalttafeln für elektr. Fernregulierung in
 Lüftungsanlagen 326.
 Schattenbildung 116.
 Schaufensterbeleuchtung 160.
 Schichtfilter 293.
 Schiefer 234.
 Schiele-Ventilatoren 311.
 Schilling 671.
 Schimmelpilze, pathogene 46.

- Schirmeister 412.
 Schlafgängerhaltung, Rentabilität derselben 608.
 Schlafgängerwesen 607.
 Schlafstellenwesen 62, 71.
 Schlemm, H., Lit. 49.
 Schlössing, Nitrifikation in Fehlböden 32.
 Schlotter, G. A. 310.
 Schlottergebläse 310.
 Schmelzsicherungen 227.
 Schmid, F. Lit. 269.
 Schmidt 46.
 — Beigeordneter 776.
 —, Oberbaurat 719.
 Schmoller 579, 580.
 Schmuckplätze 484.
 Schmutzbekämpfung 26.
 Schneider, L. 444 Lit.
 Schnellumlaufheizung 368.
 — Lit. über 369.
 Schnellverkehr 779.
 Schnirer, über Tuberkelbazillen 46, Lit. 49.
 Schnittbrenner 147.
 Schollmeyer Lit. 258.
 Scholz, Dr. 803.
 Schöneberg 587, 603, 618, 659, 661, 676, 904.
 Schöneberger Hypothekenverein 854.
 Schornsteinaufsätze 321.
 Schott, S. 16, Lit. 29.
 Schrader 572.
 Schramm Lit. 258.
 Schraubenventilatoren s. Ventilatoren.
 Schrebergärten 943.
 Schreibtischbeleuchtung 118.
 Schroeder 347 Lit.
 Schuchardt 575.
 Schularzt 138.
 Schuldverschreibungen der Bauvereine 975.
 Schule in Bitterfeld, Entlüftung der 328.
 Schulen 121.
 Schulkinder, Durchschnitt der Stadt- und Landkinder 11.
 Schultze 444 Lit.
 — G. A. automat. Temperaturregler 397.
 Schulze-Delitzsch 966.
 Schutz der Mauern gegen aufsteigende Feuchtigkeit 528.
 Schutzbrillen 125.
 Schwachstromkabel 201.
 Schwankungen in der Intensität des Lichtes 119.
 Schwarz, Lit. 271, 276.
 Schwarzwaldhaus 578.
 Schwefeldioxyd 126, 180.
 Schwefelverbindungen 180.
 Schwelm 661, 897; Kreis 939.
 Schwierigkeiten der ländlichen Besiedlung 786.
 Sehschärfe 107ff., 116, 119, 145.
 — im farbigen Licht 111.
 — Maximum der 106.
 Sehschärfenhelligkeit 100, 110, 155, 163.
 Selaslicht 149.
 Selbstentzündung der Kohle 171.
 Selbstlüftung eines Raumes 282.
 Selbstlüftungszahl 282.
 Seleukeia 575.
 Seligenstadt 899, 927.
 Semmelweiß, Ignaz 42, Lit. 48.
 Senkgruben 531.
 Seuchenbekämpfung, Maßnahmen zur — 23.
 Seuchenerstehung durch Mangel an Reinlichkeit 47.
 „Sewer gases horror“ 23.
 Shadwell, Arthur 79, 82.
 Shaw Lit. 258.
 Sicherheitsstandrohrapparate 392.
 Sicherung der Bauforderungen 759.
 Sicherungen 227.
 — Anforderungen an die Unterbrechungsfähigkeit 235.
 Siegen 661, 897, 904, 937.
 Siemens & Halske, Fernthermometer 322.
 — — Ferntourenzähler 323.
 Silbergleit 602.
 Sindelfingen 643.
 Slum-dwelling, 25, 79, 82.
 Soest 661, 897.
 Sole als Kühlflüssigkeit 302.
 Solingen 669.
 Sommerbrodt, M., Lit. 29.
 Sommerfeld 15.
 Sorau 661, 904.
 Soziale Bedeutung der kommunalen Bodenpolitik 915.
 Spandau 659.
 Spannungsmittelpunkt 193.
 Sparkassen 825.
 Sparta 575.
 Spermaceticandle 90.
 Speyer 580.
 Spiegel zur Verbesserung der Beleuchtung 141.
 Spiegelinstrument 131.
 Spiel- und Sportwiesen innerhalb der Baublöcke 489.
 Spiritusglühlampen 151.
 Sprechstunden der Wohnungsinspektoren 72.
 Squares 483.
 Staatliche Geldinstitute 826.
 Stadtanlagen, mittelalterliche 581.
 Stadtbaupläne 461 ff., 494 ff.
 Stadtbevölkerung, Ungleichartigkeit der — 5.
 — Gegensatz zur Landbevölkerung 5.
 Städtebau, fürstlicher 583; neue Vorschläge 776.
 Städteentwicklung, deutsche 579.
 Stadterweiterung, die 462, 744.
 Städtische Kreditinstitute, bereits bestehende auf landschaftlichem Prinzip 837, 841; städtische Vermittlungsstellen für 2. Hypotheken 845; in Trier 1011.
 Städtische Landschaft 854.
 Städtische Vermittlungsstellen für 2. Hypotheken 845.
 Städtischer Bodenbesitz, Verwertung 910; Preisbemessung 913; Verwendung für eigene Zwecke 929.
 Städtischer Hypothekenkredit, Organisation 835.

- Stadtrasse, jüdische 6.
 Stadtrecht, mittelalterliches 581.
 Stadtwohnungen, feuchte 27.
 Staffelbauordnung 515.
 Starrkrampf 224.
 Statische Ströme 191.
 Statistik der Bauvereine 971.
 Staub in Turnhallen 48.
 — als Träger von Krankheitskeimen 45.
 Staubabsaugung 48.
 Staubaufwirbelung durch Luftbewegung 288.
 Staubbekämpfung 44.
 Staubbildung, Verhinderung der — 44, 48.
 Staubentstehung im Zimmer 43.
 Staumentwicklung 26.
 Staubfreie Spiel- und Erholungsplätze 26.
 Staubinhalationskrankheiten 44.
 Staubkammern 290.
 — Einrichtung der 290.
 Staubsauger 266.
 Staugeräte für Messung von Luftmengen 336.
 Staurrohr nach Brabbée 336.
 Stauscheibe nach Krell 336.
 Stearinsäure 143.
 Steglitz 676.
 Steigleitungen 210.
 Steigungsverhältnisse 500.
 Stein, R., über Pilzkeime 43.
 Steinburg, Kreis 938.
 Sterblichkeit und Wohnungsverhältnisse 694.
 Sterblichkeit, allgemeine, in Stadt und Land 10.
 Stern, Lit. 49, Lit. 266.
 Stettin 579, 584, 659, 676, 888, 897, 904, 914.
 Steuer nach dem gemeinen Wert 741.
 Steuerliche Belastung des Hausbesitzes 739.
 Stich 44, Lit. 49.
 Stickoxyde 180.
 Stickstoff, Oxydationsprodukte 127.
 Stockholm 635, 637.
 Stockwerke, verschiedene, eines Hauses 15.
 Stolp i. P. 805.
 Strabo 573.
 Strahlende Energie, Verteilung im Spektrum 179.
 — Wärme 121 ff., 163.
 Straßburg 579, 580, 583, 631, 649, 659, 676, 686, 805, 888, 897, 950.
 Straßen, gekrümmte 475.
 — gerade 475.
 Straßensanschüttungsboden 500 ff.
 Straßenausbau 749.
 Straßenbahnleitung 195.
 Straßenbahnwagen 219.
 Straßenbaukosten 512.
 Straßenbäume 479.
 Straßenbefestigung, Kosten 672.
 Straßenbreiten 470 ff.
 Straßendurchbrüche 503, 509 ff.
 Straßenhebung 503.
 Straßenherstellung 498.
 Straßenkosten 749.
 Straßenkostenbeiträge 747, 750.
 Straßennetz 461.
 Straßenstaub 590.
 Strehlow, Dr. 646, 662.
 Streifilter 291.
 Stübchen Lit. 554.
 — Dr. ing. 762.
 — über die Förderung kommunalen Ent- eignungsrechtes 505.
 Sturzflasche 144.
 Stuttgart 639, 659, 669, 897, 904, 953.
 Subways 500 ff.
 Sulzer, Gebr. (Winterthur), Lüftung von 319, 367, 371, 373, 374, 375, 444, 445.
 Sulzer-Kessel 367.
 Sundbärg, Tuberkulose in Schweden 12.
 Sundwig 937.
 Swensitzky, J., Lit. 49.
 Sydow, Hans, Lit. 554.
 Tabakmißbrauch 22.
 Tageslicht 101, 102, 113, 124, 128 ff.
 Talgkerzen 143.
 Tantalampen 153.
 Tapeten 118.
 — giftige 43.
 Tarife der Eisenbahnen 779; Vergünstigungen 780.
 Tarifpolitik der Eisenbahnen 589.
 Taschenberg, Lit. 49.
 Taschenfilter 291.
 Taxämter, öffentliche 871.
 Taxwesen 870.
 Teer 170.
 Teergruben 174.
 Teermacadamisierung 501.
 Teilwohnungen 605.
 Telegraphen- und Telephonleitungen 219.
 Tempelhof 676.
 Temperatur als Maß der Luftverschlechterung 270.
 Temperaturmessungen 339.
 Temperaturregler, selbsttätige 395, 397.
 Temperaturstrahlung 142.
 Tenacit 234.
 Teppichwärmer, elektrischer 237.
 Terraingesellschaften 654.
 Tetanusbazillen 44.
 Teufelswasser 175.
 Theater, Entlüftung der 331.
 Thermograph von R. Fueß 340.
 Thermosäule 122.
 Thissen-Trimborn, Lit. 78.
 Thoriumoxyd 147.
 Thukydides 5.
 Thun 643.
 Tierische Holzzerstörer, Holzbohrer, Holzwespen 40.
 Tilgungshypothenken 835.
 Tilgungszwang 736.
 Tilly Lit. 257.
 Tilsit 661, 897, 904, 915.
 Tischluftbefeuchter von Prött 300.
 Tonnensystem 530.
 Totenuhr, Anobium pertinax 40.
 Transformationssäule 207.
 Transformatoren, schadhafte 216.
 Transformatorstation 205.

- Treppenhygiene 47.
 Treptow 676.
 Trier 669, 852.
 Triest 679.
 Trockenfäule 37.
 Trockenheit der Luft der Zentralheizungen 386.
 Trocknung der Luft 302.
 Tuberkelbazillen 46.
 Tuberkulose der Kinder 21.
 — in Gefängnissen 13; Herabsetzung der Widerstandsfähigkeit 20.
 — typische Wohnungskrankheit 8, 11.
 Tuberkulosegefahr der Infektion 20.
 Tuberkuloserückgang 9.
 Tuberkulosesterblichkeit nach den einzelnen Stadtteilen 14.
 Turina 43, Lit. 49.
 Turul-Heizung 369 Lit.
 Typhus in Irrenanstalten 22.
 Typhusepidemien 41.
Überdruck bei Lüftungsanlagen 288.
 Überfüllung 591, 598.
 — der Wohnungen 23.
 Übergangsheizung 360, 361, 379.
 Überlandzentralen 204.
 Überschüttrohr 370.
 Überschwemmungen 463.
 Übersicht über Gelände-Zu- und Verkäufe mehrerer Städte 1909/10 und 1910/11 1016.
 Überspannungsableiter 215.
 Überspannungssicherungen 216, 219.
 Überstromrelais 232.
 Überwertung der Häuser 734.
 Uffelmann 41, Lit. 49, Lit. 271.
 Uhrwerklampen 144.
 Ulm 639, 805, 897, 916.
 Ultraviolett 122.
 Ultraviolette Strahlung 122 ff., 128, 179.
 Umbau alter Stadtteile 537.
 Umformerstationen 204, 205.
 Umlegung 506.
 — von Grundstücken 765.
 Umlegungsvorschriften, Züricher 559.
 Unfallstatistik durch Gas und Elektrizität 249.
 Ungefug, über Hausschwamm 37, 39, Lit. 49
 Unna 937.
 Untergrund 465.
 Unterwertige Wohnungen 609.
 Unwin, Raymond, Lit. 554.
 Urbahn, K. Lit. 258, Lit. 442.
 Urtypus der Wohnungen in Deutschland 579.
 Utpadel 42, Lit. 49.
Vacuum cleaner 266; s. a. Staubsauger.
 Vagabundierende Ströme 245, 246.
 Vakuumheizung 395 Lit.
 Vallin, Zersetzung in Zwischendecken 33, Lit. 48.
 Venedig 577.
 Ventilation 162.
 — vorbeugendes Mittel gegen Seuchen 14.
 Ventilation auf Schiffen 309.
 Ventilationsbedarf 271 ff.
 Ventilationsgröße, Bestimmung der, nach Rietschel 272.
 Ventilationsöfen 358.
 Ventilationsquantum 266, 272.
 Ventilatoren 310.
 — Antrieb der 313.
 — der Siemens-Schuckertwerke 314.
 — elektrisch betriebene 287.
 — Fernstellvorrichtungen der 323.
 — Geräuschlosigkeit der 314.
 — bei Luftheizungen 404, 408.
 — Regelung der 313.
 — Wirkungsgrade der 312.
 Verband der auf der Grundlage des gemeinschaftlichen Eigentums stehenden deutschen Baugenossenschaften 981.
 — der Deutschen Baugenossensch. 981.
 Verbrauchsspannung 205.
 Vereinskerze 89.
 Vergiftungen 128.
 Vergünstigungen bei den Fahrpreisen 780.
 Verkehrsbedürfnis 462.
 Verkehrsstraßen 462, 469.
 Verkehrsverbesserung bei Erhaltung von Toren 504.
 Verkehrswesen 772, 773.
 Vermietungen, Aufsicht über — 21.
 Vermittlungsstellen, städtische, für 2. Hypotheken 845.
 Verordnung, betreffend die Ausführung des hessischen Wohnungsfürsorgegesetzes vom 7. August 1902 1014.
 Versammlungssäle 118, 121.
 Verschlechterung der Wohnluft 35.
 Verschuldungsgrenze 736.
 Versicherungsgesellschaften, private 823.
 Versorgung mit elektrischer Energie 204.
 Verteilung der Bevölkerung auf Stadt und Land 702.
 — des Leuchtgases 175.
 — — Lichtes 116.
 Verteilungskabel 208.
 Verteilungsleitungen 210.
 Verteilungspunkte 208.
 Verwaltungsgebäude der Deutschen Bank in Berlin, Entlüftung 329.
 Vetter 347 Lit.
 Vexierstücke 749.
 Viernheim 782.
 Vilbel 783.
 Vitruv über Windrichtungen 474.
 Vitruvii Pollionis Marci de architectura libri decem, lib I. cap 6, Lit. 554.
 Vogt und Clement, Meridian- und Äquatorialstraßen 469.
 Voigt, Paul 587.
 Volksernährung, Wichtigkeit der — 6.
 Volkszählung, Ergebnisse am 1. Dezember 1910 592.
 Volmarstein 937.
 Vorgärten 482.
 Vorlesungsgebäude in Hamburg, Entlüftung 331.

- Wachs 143.
 Wagner 14.
 — Ad., Lit. 554.
 — von 810.
 — H. v., Lit. 554.
 Wald 937.
 Wald- und Wiesengürtel 492.
 Wallrat 143.
 Wallratkerze 90.
 Walz Lit. 554.
 Wandlicht 136.
 Wandschirm 573.
 Wanne 661; und Röhlinghausen 897.
 Wärmeproduktion 120ff., 162, 163.
 Wärmeschränke 377.
 Wärmespeicher 448.
 Wärmestauung 120, 261.
 Wärmestrahlung 121ff., 178, 179.
 Wärmewirkung des Stromes 227.
 Warmwasserbereitung durch Abdampfverwertung 443.
 Warmwasser-Dampfheizungen, Prüfung der 401.
 Warmwasser-Fernheizwerke 422.
 Warmwasserheizkessel 372.
 Warmwasserheizung 361.
 — im Einrohrsystem 364.
 — im Zweirohrsystem 362.
 Warmwasser-Luftheizung 403, 410.
 Warren, Webster & Co., Lüftungsanlagen von 301.
 Warschau 634, 637, 664, 669.
 Wascherhaus 174.
 Washingtonlicht 152.
 Wasser 528ff.
 Wasserdampf 126.
 Wassergasflamme 147.
 Wasserleitungen 589.
 Wassermesser 529.
 Wasserverkehr 462.
 Wasserversorgung 468.
 Wasserzerstäuber für Luftwäsche 293.
 Weber Lit. 554.
 — Adolf 739.
 Wechselspannung 205.
 Wechselstrom 193.
 — Wirkung auf den Menschen 223.
 Wechselstromanlagen 231.
 Weichardt Lit. 261.
 Weichbildrecht 581.
 Weidenau 937.
 Weiss, Albert 587, 668.
 Weißensee 676.
 Weleminsky, Akklimatisation an das Stadtleben 6, 21.
 Werdohl 937.
 Wermelskirchen 661, 897, 904, 917.
 Wertzuwachssteuer 653.
 Weyermann, Dr. 757.
 Weyl, Th. Lit. 29, 258ff., 263, 266, 271, 275ff.
 Widerstand des menschlichen Körpers 224.
 Widerstandsfähigkeit, Herabsetzung der — 8.
 Wiederbelebung Verunglückter 225.
 Wiederkaufsrecht 808.
 Wiedfeldt 608.
 Wien 662, 679, 694.
 Wieprecht Lit. 258.
 Wiesbaden 659, 676, 765, 776, 888, 897, 904.
 Wilensky, Alexander 364 Lit.
 Wilmersdorf 603, 659, 661, 676, 888, 897, 904.
 Winogradsky 32.
 Wirtschaftliche Bedeutung der kommunalen Bodenpolitik 915.
 Wlozlawek 635, 637, 664, 669.
 Wohlfahrtsämter, Einrichtung derselben 60.
 Wohlfahrtseinrichtungen 63, 66, 70, 71, 73.
 Wohndichtigkeit 592.
 Wohngebäude, Zahl 599; Zunahme 674.
 Wohnhäuser, bewohnte in Deutschland 593, 674.
 Wohnküche 1003.
 Wohnraum, Mindestmaß desselben 602.
 Wohnsitten 994.
 Wohnstraßen 469.
 Wohnungen, unterwertige 609; auf dem Lande 609; Größenverhältnisse 675; leerstehende 688; Gesamtbedarf pro Jahr 754; ihre Instandhaltung 990; für kinderreiche Familien 992; ihre Benutzung 993.
 Wohnungsamt in Charlottenburg, Essen usw. 61.
 Wohnungsämter, kommunale 879, 882, 890; in Straßburg 892; in Stuttgart 892; in Charlottenburg 892; in Berlin 892; in München 893.
 Wohnungsangebot, Hebung desselben 933.
 Wohnungsanmeldung in Stuttgart 72.
 Wohnungsaufsicht 954.
 — über Vermietungen 25.
 — zuerst in England (57), 58, 78, 81, 82.
 — berufliche und ehrenamtliche Ausführung 63, 66.
 — durch Frauen 64 (Halle).
 — kommunale 60.
 — praktische 62, 63.
 Wohnungsbedarf, Deckung 673; Ermittlung 673, 675, 679; und Einkommen 683.
 Wohnungsbehörden 83.
 Wohnungsbestand, gegenwärtiger 673; nach der Höhe der Mietpreise 677.
 Wohnungsdichtigkeit 462.
 Wohnungselend durch Begünstigung der Infektion 21, 79, 81, 82, 83.
 Wohnungsfrage 6, 9, 60.
 Wohnungsfürsorge 57, 58, 59, 60, 61, 78, 81, 84.
 — für alleinstehende Personen 940.
 Wohnungsfürsorgegesetz, hessisches 879.
 Wohnungsgebräuche „Gute Stube“ 70.
 Wohnungsgesetze (Reichswohnungsgesetz) 60.
 — in den Bundesstaaten 60, 61.
 — in England (right to life and to light) 79, 80.
 Wohnungshygiene 989.
 Wohnungsinspektion 63, 65, 68, 72, 73, 74, 84, 85.
 Wohnungsinspektionen in Hessen, Stuttgart, Hamburg, Essen, Charlottenburg 65, 66, 67.

- Wohnungskongreß 592.
- Wohnungskrankheiten, typische, 8, 11, 41, 42.
- Wohnungskultur 988.
- Wohnungsmangel 588, 689.
- Wohnungsmarkt 688, 933.
- Wohnungsnachweis 941.
- Wohnungsordnungen 63, 68, 69, 70, 74, 83.
- Wohnungsparasiten 21.
- Wohnungspflege 954.
- Wohnungspfleger und -pflegerinnen 65, 67, 69, 73.
- Wohnungspolitik 58, 72, 75.
- kommunale 885, 890.
- Wohnungsproblem 6.
- Wohnungsproduktion, die, in der Gegenwart 638; Verteilung derselben nach Größenklassen von Wohnungen 685.
- Wohnungsreform 60, 73, 74, 85.
- die 700; Vorschläge 700; Programm derselben 706.
- Wohnungsschädlichkeiten 20.
- Wohnungsstatistik 58, 67, 893.
- Wohnungsüberfüllung 598.
- Schlafstellenwesen 62, 70.
- Wohnungsverfall 20.
- Wohnungsverhältnisse und Sterblichkeit 694; und Säuglingssterblichkeit 695.
- Wohnungsverwahrlosung (slum-dwelling) 25, 82, 83.
- Wohnungswesen, Organisation für die Regelung desselben 877.
- Wohnwagen 573.
- Wohnweise, normale 998.
- Wolffhügel Lit. 260, Lit. 264, Lit. 270.
- Wolframlampe 153.
- Wolkenlicht 115.
- Wollny, Kohlensäurebildung im Boden 33.
- Wolpert 22, Lit. 29, Lit. 258, Lit. 260, 269, 282, Lit. 283, Lit. 286, Lit. 335.
- Worms 580, 661, 897, 904.
- Worms, Landkreis 939.
- Wright 45.
- Würzburg 676, 850.
- Wuttke, Dr. 841.
- Wyss, J. Lit. 258.
- Xylophaga 40.
- Xylotropha 40.
- Zahl der Wohngeschosse 525.
- Zeckendorf Lit. 270.
- Zeichensäle 117.
- Zeitschriften Lit. 554.
- Zeller, A., Lit. 554.
- Zentralbedienungsraum f. Lüftungsanlagen 325.
- Zentralheizung s. a. die einzelnen Arten der Heizung.
- Zentrallüftungsanlagen 288ff.
- Teile der 289.
- Zentrifugalventilatoren 311.
- Ziemssen, Lit. 48.
- Zigarrenanzünder, elektrischer 237.
- Zimmerausnützung 18.
- Zimmerfeuchtigkeit 27.
- Zimmeröfen 117.
- Zimmerüberfüllung 17.
- Zimmerzahl einer Wohnung 16.
- Zonenbauordnung 515.
- Zonenteignung 508, 762.
- Zugerscheinungen, Erklärung der 281.
- Zugfreie Lüftung 317.
- Zugluft, schädliche Einwirkung der 283.
- Zugregulator von Gebr. Sulzer 399.
- Zugregulierung, selbsttätige 373.
- Zunahme der Bevölkerung, in Frankfurt a. M. 888; in Köln 888; in Essen a. Ruhr 888; in Wiesbaden 888; in Stettin 888; in Straßburg 888; in Plauen i. V. 889; in Charlottenburg 889; in Wilmersdorf 889; in Neukölln 889.
- Zürich 635, 637, 665.
- Zuwachssteuer 738, 739.
- Zweckverbände zur Errichtung von Kleinwohnungen 939.
- Zweilochbrenner 147.
- Zweite Hypotheken 831; Ausbau der Organisation für solche 841; Bedenken und Einwände 843; städtische Vermittlungsstellen 845; Reformvorschläge 846; bestehende Anstalten 850; Einrichtungen für solche auf landschaftlicher Grundlage 854; Gewähr solcher an Bauvereine durch Reich und Staat 864.
- Zwickau 659.
- Zwischendampfentnahme für Heizzwecke 438.
- Zwischendecken 30, 31, 42, 526.
- Zyanschlamme 175.
- Zyanwasserstoff 170.

WYDZIAŁY POLITECHNICZNE KRAKÓW

Biblioteka Politechniki Krakowskiej



II-351642

L

Druk. U. J. Zam. 356, 10.000.

Biblioteka Politechniki Krakowskiej



100000298968