1,75

Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage

von

Prof. Dr. Rud. Eberstadt

Dozent an der Königl. Technischen Hochschule und Universität zu Berlin

Mit 90 Textabbildungen

Verlag von Gustav Fischer in Jena
1909

Handbuch

des

Wohnungswesens

und der

Wohnungsfrage.

Von

Prof. Dr. Rud. Eberstadt,
Dozent an der Königl. Friedrich-Wilhelms-Universität zu Berlin.

Mit 90 Textabbildungen.

Verlag von Gustav Fischer in Jena
1909.

Vorwort.

Der Grundriß des Wohnungswesens, der als Sonderabdruck meines Beitrags im „Handbuch der Hygiene“ ausgegeben wurde, ist im Buchhandel vergriffen. Aus der kleinen Schrift wurden in das vorliegende Handbuch nur einzelne Abschnitte, wie insbesondere die Grundlagen meiner Untersuchungen zur Geschichte der städtischen Bauweise, übernommen. Im übrigen erscheint das Handbuch als eine neue Arbeit, die erstmalig den Versuch macht, die Hauptgebiete des Wohnungswesens zusammenfassend zu behandeln.

Wenn ich in diesem Vorwort die Aufmerksamkeit des Lesers auf eine Einzelheit hinlenken darf, so wäre dies nicht der Inhalt und der Aufbau des Buches, sondern die Art der Behandlung des Stoffes. Das Wohnungswesen zeigt, in größerem Umfang vielleicht als irgend ein anderer Teil unseres Kulturlebens, den Grundzug, daß jeder einzelne Vorgang seine Wirkungen vervielfältigt und auf fremde Gebiete überträgt. Die Einrichtungen, die der Jurist schafft, sind bestimmend für das Werk des Technikers. Die Maßnahmen des Technikers wiederum haben in hervorragender Weise volkswirtschaftliche Bedeutung. Die Ergebnisse der Bodenparzellierung, der Bauweise, der Besitzverteilung greifen auf das tiefste in die Gestaltung der politischen Verhältnisse ein. Jede Handlung scheint hier ihren Erfolg nach verschiedenen Richtungen zugleich zu erstrecken und, ob gewollt oder ungewollt, über ihren ursprünglichen Bereich hinauszugreifen.

Sollte deshalb das vorliegende Handbuch für die Praxis brauchbar werden, so durfte das beigebrachte Material nicht aus einem einzigen Gesichtspunkte erörtert werden, sondern es mußte nach verschiedenen Richtungen wissenschaftlich verarbeitet werden. Die Zweige der Wissenschaft, die in Betracht kamen, sind Verwaltungslehre, Technik und Volkswirtschaft. Erst in ihrer Verbindung ist eine zureichende Behandlung des Wohnungswesens möglich; und erst in dem Zusammenwirken jener drei großen Disziplinen entsteht die Wissenschaft des Städtebaues. Nicht immer war diese Erkenntnis allgemein angenommen; die am Städtebau Beteiligten, der Verwaltungsjurist, der Techniker und

der Nationalökonom sind bis in die jüngste Zeit ihre eigenen Wege gegangen. Es war mein Bestreben — und darin mag eine Eigenheit dieses Handbuches zu finden sein — die einzelnen Abschnitte jeweils nach jenen drei Richtungen durchzuarbeiten und deren Zusammenhänge und Wechselwirkungen klarzustellen.

Zahlreich sind ferner die Scheidungen sachlicher und persönlicher Art, die das Wohnungswesen erfordert und die das ganze in eine Reihe von Teilgebieten mit oft entgegengesetzter Entwicklung spalten. Hier war es notwendig, die Grundlagen zu schildern, die für die Gestaltung der Bodenverhältnisse in einem bestimmten Zeitalter und bei bestimmten Völkern entscheidend sind. Doch dem Erfordernis der Unterscheidung und Einzelerklärung steht gegenüber die Notwendigkeit der Zusammenfassung und Einordnung der Teile. Eines der besten Mittel zur Erreichung dieses Zieles schien mir darin zu liegen, daß dem Leser die Möglichkeit geboten wird, selbständig Vergleiche zu ziehen und durch eigene Prüfung die Ergebnisse verschiedenartiger Ausgestaltung des Wohnungswesens gegeneinander zu halten. Insbesondere auf den Gebieten der Haus- und Bauformen, der Bodenbewertung und der Kapitalisierung des Bodens habe ich mich bemüht, für die Beurteilung der geschichtlichen und der neuzeitlichen Entwicklung innerhalb Deutschlands selbst und im Auslande ein umfassendes, die vergleichende Abwägung gestattendes Material darzubieten.

Möge das Buch einen freundlichen Leserkreis finden; und möge es nicht unwürdig des großen Gegenstandes sein, dessen Behandlung hier unternommen wurde.

Berlin, im Januar 1909.

Rudolf Eberstadt.

Inhaltsverzeichnis.

Seite

Dritter Teil.

Wohnungsstatistik.

Vierter Teil.

Die Praxis des Städtebaues.

Fünfter Teil.

Kapitalbeschaffung. Bodenleihe. Besteuerung.

Sechster Teil.

Bewegung der Bevölkerung. Ansiedelung.

Seite

Siebenter Teil.

Die Bautätigkeit unter Gewinnverzicht.

Achter Teil.

Ausland.

Einleitung.

§ 1. Allgemeine Scheidungen.

Eine Einführung in das weite Gebiet der Wohnungsverhältnisse muß zunächst davon ausgehen, zwei wesentliche Scheidungen aufzustellen und zu erklären; es sind die Gegensätze zwischen Wohnungsfrage und Wohnungswesen. Wir sind gewohnt, auf den großen Gebieten menschlicher Wissenschaft normale und anormale Zustände zu unterscheiden; so sehr sind wir es gewohnt, daß uns diese Scheidung als eine allgemein von selbst gegebene erscheint. Vielfach halten wir es sogar für selbstverständlich, daß die Erforschung des normalen und des anormalen Zustandes den Gegenstand völlig getrennter Studien und Wissenszweige bildet. Die Wissenschaft von der Beschaffenheit des menschlichen Körpers hat ihre Physiologie und ihre Pathologie. Wir würden keinen Augenblick daran denken, daß das eine oder das andere dieser Gebiete die Gesamtheit der Wissenschaft umfassen könne. Wir können uns keinen Arzt vorstellen, der nicht weiß, wie ein gesunder Mensch aussieht, und der allein die Krankheit oder das Kranksein als den normalen Zustand des Menschen betrachtet. Wir können uns aber ebensowenig einen Arzt denken, der behauptet, es gibt überhaupt keinen kranken Menschen; oder der sagt, die Krankheiten sind eben der normale Zustand selber. Was nun für die Naturwissenschaften als selbstverständlich gilt, das scheint für die Wohnverhältnisse nicht oder noch nicht allgemein anerkannt zu werden. Es gibt Autoren, die die Wohnverhältnisse überhaupt nur unter dem Gesichtspunkt der Wohnungsfrage kennen; dagegen andere wiederum, die behaupten: so wie die Dinge sind, sind sie eben richtig und naturgemäß.

Die Wissenschaft von den Wohnungsverhältnissen hat jedoch, ganz wie die Medizin, ihre Physiologie und ihre Pathologie; sie ist Erforschung der normalen und der anormalen Zustände; sie muß beides kennen und anerkennen. Die Erforschung des allgemein-normalen Zustandes ist die Aufgabe des Wohnungswesens; die Kenntnis und Erklärung des individuell-anormalen, unbefriedigenden, krankhaften Zustandes ist das Ge-

biet der Wohnungsfrage. Wie es aber in der Praxis mitunter schwierig ist zu sagen: wo hört der gesunde Mensch auf und wo fängt der kranke an; wie ferner ganz unvermeidbare Einflüsse, Einwirkungen des Berufs, der Geschäftstätigkeit oder des Lebensalters, den gesunden Menschen verändern — so ist es auch oft schwierig abzugrenzen, an welcher Stelle in den Wohnungsverhältnissen der normale befriedigende Zustand aufhört und der anormale, unbefriedigende beginnt. Häufig wird man im einzelnen Fall nicht leicht entscheiden können, ob ein besserungsfähiger Mißstand oder eine unvermeidbare Entwicklung vorliegt; man wird manchmal zweifeln, wie man gewisse Erscheinungen zu beurteilen hat, ob als naturgemäße und ständige, oder als abänderbare und vorübergehende. Es mag sogar derselbe Zustand, der zu einer gewissen Zeit gut ist, uns zu der anderen Zeit schlecht erscheinen. Das neue Haus sieht fast immer freundlich aus; ist es heruntergewohnt und vernachlässigt, so ist der Eindruck ein ungünstiger.

Wohnungsfrage und Wohnungswesen haben demnach äußerlich das Gebiet gemeinsam; aber ihre Methoden, ihre Mittel und Ziele sind verschieden. Die Wissenschaft des Wohnungswesens hat, wie ich hier definieren möchte, zum Ziel die Erkenntnis der besten Bedingungen für die Herstellung, die Benutzung und die Bewertung der menschlichen Wohnung. Sie geht notwendigerweise davon aus, daß diese Bedingungen erkennbar und erfüllbar sind; sie muß glauben, daß das wirtschaftsgemäße Handeln des Menschen hier wie auf allen anderen Wirtschaftsgebieten, wofern es richtig geleitet wird, zu befriedigenden Ergebnissen führt.

Die Wohnungsfrage dagegen sieht in den von ihr behandelten Zuständen ein Problem, und zwar ein soziales Problem, vielleicht das Hauptstück der sozialen Frage in der Gegenwart. Die Betrachtungsweise wendet hier die Methoden und die Mittel an, wie wir sie gegenüber den Problemen der sozialen Frage anzuwenden gewohnt sind. Wenn man von der Wohnungsfrage spricht, gelangt man häufig oder regelmäßig in die Behandlungsweise der Sozialpolitik; man stellt sozialpolitische Forderungen auf, für einzelne Schichten der Bevölkerung und und zur Abstellung bestimmter Mißstände; die Wohnungsfrage ist ja gerade ein Hauptgebiet der Sozialpolitiker, die sich hier hohe Verdienste erworben haben. Geht man dagegen von dem Begriff des Wohnungswesens aus, so gelangt man, unter Benutzung verwandter Disziplinen, auf das Gebiet der Verwaltungslehre und der Verwaltungstechnik und zu Forderungen von allgemein-institutioneller Bedeutung. Beide Betrachtungsweisen sind berechtigt, beide durchdringen sich vielfach.

Beim Eintritt in unser Arbeitsgebiet sehen wir demnach, daß wir unseren Blick auf gänzlich verschiedene Dinge richten müssen. Wir

können einmal die vollendeten Tatsachen in den Wohnverhältnissen betrachten, die Lage einzelner Klassen der Bevölkerung darstellen und gegenüber den etwa vorhandenen Mißständen sozialpolitische Eingriffe befürworten. Wir können uns aber andererseits eine weitere Aufgabe stellen und fragen, ob unsere wohnungspolitischen Einrichtungen noch den Zwecken entsprechen, denen sie dienen sollen. Bei solchem Vorgehen werden wir nicht bloß Zustände schildern, sondern die Ursachen klarstellen, aus denen in zwingender Weise die heutige Gestaltung der Wohnverhältnisse hervorgehen mußte. Schlagen wir diesen Weg ein, so treten die einzelnen Personen zurück, und wir richten unsere Untersuchung auf die allgemeinen Grundlagen des Wohnungswesens. —

Mit Bezug auf die neuzeitlichen Wohnungszustände wird nicht selten die Meinung vorgebracht, die Bevölkerungszunahme und das Anwachsen der Städte trage die Schuld an den unbefriedigenden Wohnverhältnissen und hier liege die Ursache der Schwierigkeiten im Wohnungswesen. Für die Behauptung in dieser allgemeinen Form ist niemals irgend ein Beweis versucht worden und es läßt sich leicht zeigen, daß ihr ein vollständiger Irrtum zugrunde liegt. Allerdings wird das plötzliche Zuströmen von Bevölkerungsmassen periodisch zu Wohnungsnot und zu Mißständen im Wohnungswesen führen; die allgemeinen Konjunkturen ergreifen das Wohnungswesen wie jedes andere Gebiet unserer Wirtschaft. Aber die Fehler in dem System und in den dauernden Grundlagen der Wohnungsproduktion kann man nicht dem Bevölkerungswachstum zur Last legen. Auf keinem andern Gebiet unsrer Wirtschaft würde eine derartige Behauptung auch nur einen Augenblick geglaubt werden, da sie ihre Widerlegung in sich selbst trägt.

Richtig ist vielmehr, daß die Bevölkerungszunahme und die mit ihr verbundenen wirtschaftlichen Momente gerade eine der Voraussetzungen bilden, die eine befriedigende Entwicklung der Wohnverhältnisse ermöglichen. Das steigende Einkommen, die gewaltig gesteigerten Summen, die für die Miete und die Bebauung des Bodens verwendet werden, geben die Grundlage ab für eine günstige, nicht für eine ungünstige Gestaltung des Wohnungswesens.

Allerdings werden unbefriedigende Zustände, wie auf jedem Gebiet des öffentlichen Lebens, so im Wohnungswesen gerade von den fortschreitenden Völkern am lebhaftesten empfunden. Es sind nicht die rückständigen, sondern die in aufsteigender Entwicklung befindlichen Länder, in denen die Bevölkerung gegen Mißstände nachhaltig ankämpft. Denn hier kommen die Fehler in der Handhabung der öffentlichen Einrichtungen, sowie das Mißverhältnis zwischen dem Erreichbaren und dem tatsächlich Erreichten am klarsten zum Bewußtsein.

Betrachten wir das Wohnungswesen nach seiner äußeren Gestaltung, so zeigen sich in den verschiedenen Ländern, aber auch innerhalb eines bestimmten Landes, abweichende Verhältnisse. Die Ursachen sind z. T. in der Natur, weit mehr jedoch in geschichtlichen und verwaltungstechnischen Umständen begründet. Unter den natürlichen Einflüssen ist zunächst die Wirkung des Klimas zu erwähnen. In südlichen Ländern, wie in Italien, spielt sich ein großer Teil des geschäftlichen und des bürgerlichen Lebens, insbesondere der unteren Stände, auf der Straße ab, wodurch die Ansprüche an die Wohnung naturgemäß anders beeinflußt werden als im Norden. Die Besonnung ist ferner eine stärkere und reichlichere als im Norden, so daß hier das enge Zusammenrücken der Häuser den Bewohnern öfter erwünscht ist. In den Ländern nördlich der Alpen dagegen wirken Klima und Bodenbeschaffenheit in einer doppelten Weise ein: in gebirgigen Gegenden sind die Bedürfnisse des Wohnbaus andere als im Flachland; ferner wird die Bauweise beeinflußt durch das Vorhandensein oder das Fehlen bestimmter Baustoffe. So bildet sich in hügeligen und waldreichen Gegenden der Holzbau aus; die Verfügung über Steinbrüche begünstigt die Verwendung von Bruchsteinen, der Lehm- und Tonboden den Ziegelbau.

Aus diesen natürlichen Bedingungen entwickelt sich die örtliche Bauweise, die in größeren und kleineren Gebieten eine große Mannigfaltigkeit von Bauformen geschaffen hat. Die neuere Bauperiode hat indes mit dem raschen Anwachsen der Städte und der Ausbreitung der hier entwickelten Bauformen in hohem Maße nivellierend gewirkt. Der Reichtum wie der Mangel an örtlichen Baustoffen werden ferner durch die neuzeitlichen Verkehrsmittel in großem Umfang ausgeglichen.

Der Verschiedenartigkeit der örtlichen Bedingungen steht gegenüber die Gleichartigkeit des Wohnbedürfnisses, die gewisse Grundformen allgemein hervorbringt. Den Ausgangspunkt der neuzeitlichen städtischen Bauweise für die Hauptmasse der städtischen Bevölkerung bildet in dem weiten Kulturgebiet von Deutschland, Mittel- und Nordfrankreich und England allgemein das sogenannte Dreifensterhaus[1]), das den vorherrschenden städtischen Bautypus darstellt, wenn sich auch frühzeitig Mischformen finden. Einzelne Länder haben diese Hausform als Normaltypus der städtischen Wohnung bis in die Gegenwart festgehalten und fortgebildet; in Deutschland ist sie zum großen Teil verdrängt und durch größere Hausformen ersetzt worden.

---

1) Familienhaus von 3 Fenstern = ca. 5 m Straßenfront und den sich hieraus ergebenden Abmessungen der Hausbreite, des Grundrisses und der Wohnungsanlage.

Die allgemeine Gestaltung des Wohnungswesens beruht auf der Grundlage der nationalen Institutionen, und aus deren Verschiedenheit erklärt sich die verschiedene Entwicklung in Ländern, die unter sonst gleichartigen Kulturbedingungen stehen. Von diesen grundlegenden Voraussetzungen hängt es auch ab, ob in einem bestimmten Lande auf dem Gebiet des Wohnungswesens allgemein unbefriedigende Zustände herrschen oder ob nur einzelne, abgegrenzte Klassen der Bevölkerung unter schlechten Wohnverhältnissen zu leiden haben.

Eine weitere Scheidung im Wohnungswesen ist in dem Bau der Städte selbst begründet. Der rasche Umbildungsprozeß, in dem sich unsere neuzeitlichen Städte befinden, täuscht uns oft darüber, daß auch für sie, wie einst für Rom, der Satz gilt, daß sie nicht an einem Tage gebaut wurden. Wir dürfen nicht vergessen, daß eine Stadt, insbesondere eine Großstadt, auch wenn sie in ihrem Bauwesen noch so schnell fortschreitet, einen großen Bestand alter Wohnbauten mit sich fortschleppt; ja daß in einem bestimmten Zeitpunkt stets der größere Teil der vorhandenen Bauten alten Jahrgängen entstammt. Auch in den Riesen- und Millionenstädten London, Berlin, New-York dürfte schwerlich heute mehr als ein Viertel der Wohnungen jünger sein als 10 Jahre; drei Viertel werden wohl aus älteren Jahrgängen herrühren. Nur ein Bruchteil der Wohnungen in einem bestimmten Zeitpunkt ist demnach jeweils als neu anzusprechen, und aus ihnen allein darf der Stand des Wohnungswesens nicht entnommen werden, da die Hauptmasse einer älteren Zeit, vielfach einer älteren Bauweise und Ausstattung angehört.

Das Schicksal und die Bedeutung der älteren Wohnung sind nun sehr verschieden. Ein Teil dieser Wohnungen, und oftmals nicht einmal der schlechteste, verwahrlost und wird von der körperlich oder sittlich schwächsten Unterschicht der großstädtischen Bevölkerung eingenommen. Mitunter sind es zufällige Umstände, die einen neu und gut angelegten Bezirk einer schlechten Mieterschaft und damit der raschen Verwahrlosung überliefern. In der Hauptsache aber sind es naturgemäß die bereits an sich minderwertigen Bezirke, die von den minder zahlungskräftigen oder von schlechten Mietern belegt werden. Bei einem anderen Teil der älteren Wohnungen gewährt der steigende Wert der Lage einen reichlichen Ausgleich gegenüber einem etwaigen Minderwert der veralteten Ausstattung.

Von diesen Bruchteilen abgesehen, bildet dagegen die Hauptmasse der Wohnungen aus den älteren Jahrgängen den normalen Wohnungsbestand einer Stadt, der von der größten Bedeutung für die Wohnungsverhältnisse ist. Denn von der Preisbewegung dieses Hauptteils aller Wohnungen sollte normalerweise der Stand der Mietwerte im wesent-

lichen abhängen, und es bedarf jeweils der eingehenden Untersuchung, welche Ursachen hier eine etwa abweichende Preisbildung bewirken.

Bei der wissenschaftlichen und praktischen Behandlung des Wohnungswesens müssen ferner die Wohnungen der vornehmen Klassen einerseits und die Kleinwohnungen andererseits genau getrennt werden und zwar viel schärfer, als es im allgemeinen bisher geschehen ist. Es genügt nicht, etwa in der Statistik verschiedene Preisstufen, Wohnungspreise und Wohnungsklassen zu unterscheiden, sondern es handelt sich hier um sachlich vollständig verschiedene Gebiete. Zu allen Zeiten, in der Vergangenheit wie in der Gegenwart, zeigt das Wohnungswesen der vornehmen Klassen und die Kleinwohnung gänzlich verschiedene Zustände; beide Wohnformen beruhen auf getrennten Grundlagen. Oft bestehen zwischen den beiden Gebieten vollständige Gegensätze, so daß in den Zeiten, in denen die Wohnungen der oberen Klassen am besten sind, die Kleinwohnungen besonders unbefriedigend sind. Während wir die Zustände selbst in unserer Einzelschilderung betrachten werden, ist hier nur allgemein darauf hinzuweisen, daß zwischen der großen und vornehmen Wohnung und der Kleinwohnung Unterschiede grundsätzlicher Art, und nicht bloß graduellen Art bestehen, so daß die Behandlung beider Wohnformen stets mindestens eine Trennung, öfter sogar einen Gegensatz zu beobachten hat.

Die Wohnung der oberen Klassen ist es auch, die in ihrer Entwicklung die größten Veränderungen aufzeigt, während die die Hauptmasse bildenden Kleinwohnungen sich in Grundriß und Anordnung nur langsam und wenig ändern. Die Gründe hierfür sind unschwer zu finden. Nur bei der teuren und großen Wohnung können die hohen Aufwendungen neuer Ausstattung und kostspieliger Anlagen überhaupt zur Anwendung gelangen. Wintergärten, Prunkräume, Fahrstühle können bei der Wohnung von 2 oder 3 Zimmern kaum angelegt werden. Auf die teuere Wohnung konzentriert sich deshalb auch das Interesse der kapitalkräftigen Bautätigkeit. Inmitten der bedeutsamen und leicht wahrnehmbaren Umwälzungen in der Ausführung der herrschaftlichen Wohnung, zeigt dagegen der Grundriß der Kleinwohnung eine große Beständigkeit. Es bedarf vielfach des Eingreifens der baupolizeilichen Vorschriften, um hier überhaupt Fortschritte zu erzielen.

In welchem Verhältnis sich nun die Bevölkerung zahlenmäßig in Schichten verteilt und welche Wohnformen für die Leitung der städtischen Bautätigkeit als ausschlaggebend in Betracht kommen, wird später zu ermitteln sein. —

Am Ausgangspunkt unserer Erörterungen hätten wir schließlich noch die Vorfrage aufzuwerfen, ob nicht etwa beim Grund und Boden jeder Eingriff in die einmal vollzogene Entwicklung entweder schlecht-

hin, oder doch durch die Größe der zu bewältigenden Aufgabe, unmöglich gemacht sei. Eine endgültige Antwort kann uns erst die Einzeluntersuchung bringen. Indes können wir schon hier feststellen, daß die Preisbildung der Bodenwerte großen Änderungen unterliegt und daß insbesondere die Wertentwicklung der verschiedenen Nutzungen und Erzeugnisse des Bodens während der letzten Jahrzehnte einen vollen Gegensatz ergibt, wie uns ein Vergleich der Bevölkerungsbewegung und der Getreidepreise einerseits, der Wohnungsmieten andererseits, zeigt. Der Preis für Weizen und Roggen betrug in Berlin:

	Weizen	Roggen[1])	Bevölkerung
im Jahre	für 1000 kg in M.		Personen
1869	194	163	763 175
1870	193	152	774 498
1903	159	132	1 955 910
1904	174	135	1 999 194
1906	180	160	2 091 299

Anders dagegen die Bewegung der Wohnungsmieten. Die Wohnungsmiete für eine Kleinwohnung von Stube und Küche betrug im Jahre 1869/1870 in den damaligen äußeren Arbeitervierteln (Grüner Weg, Pallisadenstraße) 108 bis 120 M. (30 bis 40 Taler); heute kostet die kleine Hofwohnung in der entsprechenden äußeren Stadtlage 295 bis 300 M. Inmitten einer gewaltigen Bevölkerungsvermehrung sind also in dem obigen Zeitabschnitt die Getreidepreise gleich geblieben, oder, wenn wir die Zollerhöhungen berücksichtigen, stark heruntergegangen. Die Wohnungsmieten dagegen sind in der gleichen Zeit auf das dreifache gestiegen.

Nicht zu allen Zeiten ist jedoch die Preisentwicklung in den Boden- und Grundstückswerten eine derartige gewesen; sie ist keineswegs in der Natur begründet. Noch vor wenig mehr als einem Jahrhundert war die Preisentwicklung gerade der landwirtschaftlichen Erzeugnisse eine unausgeglichene, teils wegen der Mangelhaftigkeit der Verkehrsanlagen, teils infolge willkürlicher oder administrativer Beschränkungen. In der einen Provinz konnte Hungersnot herrschen, in der nächstgelegenen dagegen Getreideüberfluß. Die Überernte des Nachbargebietes war damals für die notleidenden Bezirke unerreichbar, ähnlich wie heute die umliegenden Geländeflächen für die eingeschnürte

1) Festschrift des Kgl. Preuß. Statist. Bureaus Berlin 1905, II. Teil, S. 69. Vgl. hierzu noch die Getreidepreise im Osten und Westen der Monarchie:

	Rheinland		Ostpreußen		Bevölkerung des Deutschen Reichs
	Weizen	Roggen	Weizen	Roggen	(nach seinem heutigen Umfang)
1869	202	166	196	150	40 494 000
1870	228	177	186	127	40 805 000
1903	164	141	153	128	58 569 000
1906	183	167	181	166	61 177 000

Stadtbevölkerung; und diese Zustände wurden von den Beteiligten als natürlich und im wesentlichen unabwendbar verteidigt. Was hier in der Umgestaltung eingewurzelter Verhältnisse vollbracht worden ist, gehört gewiß zu den größten Leistungen der neueren Volkswirtschaft. Nicht nur wurde die Produktion der Nahrungsmittel in stärkstem Maße gesteigert; das allein hätte wenig gefruchtet. Die Umwälzung auf dem Gebiete der Nahrungsmittelversorgung wurde herbeigeführt durch zwei Momente: durch die Schaffung gewaltiger Verkehrsmittel und durch die weit größere Arbeit in der Reformierung der Grundsätze und Einrichtungen der Verwaltung. Es ist sicherlich nicht zuviel vorausgesetzt, wenn wir aus der Anwendung neuzeitlicher Technik und neuer Grundsätze der Verwaltung auch einen günstigen Einfluß auf die Gestaltung der städtischen Bodenkultur erwarten, und zum mindesten die Stellen zu ermitteln suchen, an denen in der Gegenwart mangelhafte, unrichtige und unzweckmäßige Einrichtungen bestehen. —

Aus diesen einleitenden Unterscheidungen ergeben sich im allgemeinen die hier festzuhaltenden Ziele der Behandlung des Wohnungswesens. Den Gegenstand unserer Betrachtung bildet das normale Wohnungswesen der Hauptmasse unserer Bevölkerung; nicht die Extreme der Wohnweise der obersten Klasse einerseits, der ärmsten oder gesunkenen Volksschichten andererseits. Wir untersuchen die Produktionsbedingungen der privaten Bautätigkeit, der in unserer Wirtschaftsordnung die Aufgabe des Wohnungsbaues in der Hauptsache zufällt und deren Funktionieren entscheidend ist für die Gestaltung des Wohnungswesens; wir anerkennen die hohe soziale Bedeutung der auf Gewinn verzichtenden, gemeinnützigen und karitativen Bautätigkeit, trennen sie jedoch in unseren Darlegungen durchaus von der privatgewerblichen Wohnungsproduktion. — Die dauernden Einrichtungen des Städtebaues sind zu schildern; aber wir haben ebenso den Einfluß der Konjunkturschwankungen zu berücksichtigen, besonders da, wo sie einen Gegensatz zu der allgemeinen Wirtschaftslage zu bilden scheinen. Ein gleichmäßiger Gang der gewerblichen Tätigkeit, eine starre Unbeweglichkeit der Preise und Bewertungen kann im privaten Baugewerbe nicht erwartet werden; aber wir müssen feststellen, welche Ursachen den von anderen Gewerben abweichenden Verlauf der Bautätigkeit bewirken; wir haben ferner zu ermitteln, ob die von der Bevölkerung aufgewendeten Summen hier wirtschaftsgemäß und zur Erzielung der bestmöglichen Leistung verwendet werden. Somit muß unsere Darstellung in einer doppelten Richtung vorgehen; es ist zu untersuchen, welche Bedingungen in der Gegenwart die Wohnungsproduktion beherrschen, und wie sie zu gestalten sind, um den wirtschaftlichen, sozialen und politischen Aufgaben des Wohnungswesens zu entsprechen.

Literatur.

a) in Handwörterbüchern:

Adickes, *Art. Stadterweiterungen in Conrads Handwörterbuch der Staatswissenschaften, 2. Aufl., Bd. VI, S. 968.*

Adolf Wagner, *Art. Grundbesitz, ebenda Bd. IV, S. 800.*

Carl Joh. Fuchs, *Art. Wohnungsfrage, ebenda Bd. VII, S. 866.*

Rud. Eberstadt, *Art. Wohnungsfrage, Stadterweiterung, Bauordnung in Elsters Wörterbuch der Volkswirtschaft, 2. Aufl., Bd. I, S. 367, Bd. II, S. 964, 1336.*

Jos. Stübben, *Hygiene des Städtebaus, Weyls Handbuch der Hygiene, Bd. IV, S. 397.*

Chr. Nussbaum, *Das Wohnhaus, ebenda, S. 535.*

Th. Weyl, *Geschichte der sozialen Hygiene, ebenda IV. Supplbd., S. 791.*

A. Grotjahn, *Soziale Hygiene und Entartungsproblem, ebenda S. 727.*

Rud. Eberstadt, *Das Wohnungswesen, ebenda S. 307.*

H. Albrecht, *Handbuch der sozialen Wohlfahrtspflege, Berlin 1902.*

Friedr. Wagner, *Arbeiterwohnungen, in Dammers Handb. d. Arbeiterwohlfahrt, B. I.*

M. Rubner, *Lehrbuch der Hygiene, 8. Aufl., Leipzig 1907.*

b) in Buchform und Abhandlungen:

V. A. Huber, *Reisebriefe aus Belgien, Frankreich und England, Hamburg 1855.*

Ders., *Die Wohnungsnot der kleinen Leute in großen Städten, Leipzig 1857.*

Jul. Faucher, *Die Bewegung für Wohnungsreform, Vierteljahrsschr. f. Volkswirtsch., III 1865, 4 H., S. 127; IV 1866, 3 H., S. 86.*

Laspeyres, *Der Einfluß der Wohnung auf die Sittlichkeit, Berlin 1869.*

Engel, *Die moderne Wohnungsnot, Leipzig 1873.*

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

E. Muller *et* **E. Cacheux,** *Les Habitations ouvrières en tous pays, Paris 1879 u. 1903.*

G. Schmoller, *Ein Mahnruf in der Wohnungsfrage (1887), zur Sozial- und Gewerbepolitik der Gegenwart, Leipzig 1890, S. 342.*

O. Trüdinger, *Die Arbeiterwohnungsfrage, Jena 1888.*

Rud. Eberstadt, *Berliner Kommunalreform, Preuß. Jahrb. 1892; s. Städt. Bodenfragen.*

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

Rud. Eberstadt, *Städtische Bodenfragen, Berlin 1894.*

Camillo Sitte, *Der Städtebau nach seinen künstlerischen Grundsätzen, Wien 1896 und öfter.*

Alb. Schäffle *und* **Paul Lechler,** *Neue Beiträge zur nationalen Wohnungsreform, Berlin 1897.*

Paul Voigt, *Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und Vororten, Jena 1901.*

C. Hugo, *Die deutsche Städteverwaltung, Stuttgart 1901.*

Ad. Damaschke, *Aufgaben der Gemeindepolitik, 4. Aufl., Jena 1901.*

G. Füssenhäuser, *Die Wohnungsfrage, Stuttgart 1902.*

Eug. Jaeger, *Die Wohnungsfrage, 2 Bände, Bd. 1903.*

H. von Wagner, *Die Tätigkeit der Stadt Ulm auf dem Gebiet der Wohnungsfürsorge, Ulm 1903.*

Ludwig Bauer, *Der Zug nach der Stadt, Stuttgart 1904.*

K. Henrici, *Beiträge zur praktischen Ästhetik im Städtebau, München 1904.*

C. J. Fuchs, *Zur Wohnungsfrage, Leipzig 1904.*

W. Fabarius, *Viel Häuser und kein Heim, Kassel 1905.*

Paul Schultze-Naumburg, *Der Städtebau, München 1906.*
Ew. Genzmer, *Die Entwicklung des Wohnungswesens, Danzig 1906.*
K. Siebold, *Viventi Satis, Bielefeld 1906.*
Wm Thompson, *The housing handbook (I); housing up-to-date (II), London 1907.*
K. von Mangoldt, *Die städtische Bodenfrage, Göttingen 1907.*
Jos. Stübben, *Der Städtebau, 2. Aufl., Stuttgart 1907.*
Rud. Eberstadt, *Die Spekulation im neuzeitlichen Städtebau, Jena 1907.*
Jos. A. Lux, *Der Städtebau und die Grundpfeiler der heimischen Bauweise, Dresden 1908.*

c) Zeitschriften:

Der Städtebau, herausgeg. von ***Th. Goecke,*** *Berlin.*
Zeitschrift für Wohnungswesen, herausgeg. von ***H. Albrecht,*** *Berlin.*
Technisches Gemeindeblatt, herausgeg. von ***H. Albrecht,*** *Berlin.*
Zentralblatt der Bauverwaltung, herausgeg. im Ministerium der öffentlichen Arbeiten, Berlin.
Zeitschrift für Bauwesen, Berlin.
Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern, herausgeg. von ***K. Busching,*** *München.*
Deutsche Bauzeitung, Berlin.
Vierteljahrsschrift für öffentliche Gesundheitspflege, Braunschweig.
Archiv für Volkswohlfahrt, Berlin.

Erster Teil.

Entwicklung der städtischen Bauweise.

Erster Abschnitt.

Altertum.

§ 2. Von alter Zeit bis in unsere eigenen Tage finden wir Beispiele, daß die Gründung einer Stadt sich durch einen einzelnen Willensakt, an einem bestimmten Tage und nach einem festen Plan vollzieht. Nicht minder zahlreich aber sind die Fälle, in denen wir von dem ersten Ursprung der Stadt keine genauen Berichte haben und nicht wissen, zu welcher Zeit und in welcher Form eine bestimmte Stadt ihren Anfang genommen hat. Wir unterscheiden demnach allgemein die Städte ihrem Ursprung nach in zwei Kategorien: in „gegründete Städte" einerseits, deren Gründungszeit bekannt ist; und in „gewordene Städte" andererseits, die sich allmählich entwickelt haben, ohne daß wir ihren ersten Anfang feststellen können.

Für die Geschichte des Städtebaues ist diese Unterscheidung wesentlich; aber sie darf nicht unbedingt und nicht ohne Einschränkung gebraucht werden. Die gegründete Stadt wird allerdings regelmäßig gewisse Züge planmäßigen bewußten Handelns in der Stadtanlage aufweisen. Aber die gewordene Stadt bildet nicht immer hierzu einen vollen Gegensatz; sie bietet nicht immer etwa ein Zeugnis unbewußter, ungewollter Entwicklung. Vielmehr zeigt uns gerade die gewordene Stadt vielfach das Bild der Planmäßigkeit, und wir werden ihr öfter bestimmte Regeln des Städtebaues zu entnehmen haben. —

Die Nachrichten von dem Städtebau des Altertums sind fast so alt, wie unsere Kenntnis der menschlichen Kultur überhaupt. Die uralte Kultur der Ägypter hat frühzeitig den Städtebau und die planmäßige Stadtanlage gekannt. Die Naturverhältnisse des Niltals zwangen dazu, für die Stadtanlage einen künstlichen Untergrund zu bereiten; es war notwendig, eine Erhöhung des Bodenlagers zu schaffen, um die Stadt vor der Überschwemmung durch die Nilsteigungen zu schützen.

Die hierdurch gegebene Planmäßigkeit in der Stadtanlage erstreckte sich im einzelnen nach den uns erhaltenen Spuren auf das Straßennetz und die Einteilung der Straßen. Die auf Denkmälern und in Abbildungen wiedergegebenen, privaten Wohngebäude zeigen zumeist eine niedrige Bauweise; als Regel ist für das bürgerliche Haus eine Bauhöhe von Erdgeschoß, 1. Stock und gedeckter Terrasse anzunehmen.

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. Die Zeichnung (Abb. 1), die wir als den ältesten

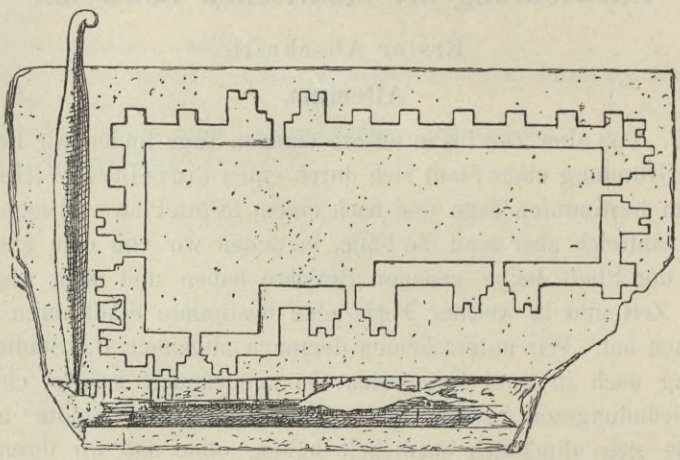


Abb. 1. Chaldäischer Bauplan, aus Perrot und Chippiez, histoire de l'Art dans l'Antiquité, Tome II, p. 340.

uns erhaltenen Bauplan ansprechen dürfen, stellt ein Rechteck dar, dessen untere Seite — vielleicht in natürlicher Anlehnung an die Beschaffenheit des Geländes — in einem doppelten Knick nach innen gezogen ist. Die Außenmauer verläuft in gerader Linie und ist durch zahlreiche Verteidigungstürme in regelmäßigen Abständen verstärkt. An den drei Seiten findet sich nur je ein Tor, während die vierte, untere Seite drei Tore aufweist; sämtliche Tore sind durch verstärkte Turmbauten geschützt. Über die Aufteilung des Geländes innerhalb der Mauer wird keine Andeutung gegeben, so daß es zweifelhaft bleibt, ob es sich um den Plan zu einer Stadt oder nur zu einem der gewaltigen Königspaläste handelt[1]).

1) Der zur linken Seite abgebildete Gegenstand stellt einen Stilus dar, wie er zum Einritzen der Zeichnung auf feuchten Ton angewandt wurde. Der untere Gegenstand ist ein Längenmaß.

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

Allerdings wird durch diese neueren Forschungen das äußere Bild der Stadt Babel, wie es seither in der Literatur bestand, stark verändert. Von einem Mauerring von 90 km kann keine Rede mehr sein, der Umfang der Mauer ist auf $^1/_6$ dieser Länge, d. i. etwa 15 km, anzusetzen, wobei allerdings zu berücksichtigen ist, daß sich außerhalb der Mauer noch volkreiche Vorstädte an die Stadt anschlossen. Aber für unsere Frage, für das Wohnungswesen, entsteht durch diese Berichtigung doch kaum eine wesentliche Verschiebung. Unsere Vorstellung einer Großstadt von dem Umfange Münchens oder Dresdens ist untrennbar verbunden mit der Annahme rasch fördernder Verkehrsmittel. Denken wir uns aus einer solchen Großstadt jedes, wie immer geartete Schnellverkehrsmittel hinweg, so wächst auch die Ausdehnung von München oder Dresden ins Unübersehbare; und diesen Umstand müssen wir auch bei Babylon berücksichtigen, dessen Raumverhältnisse doch immer ganz gewaltige gewesen sind. Eine Stadt von solcher Größe umschließt Entfernungen, die eine der Schnellverkehrsmittel entbehrende Bevölkerung unmöglich im täglichen Verkehr bewältigen kann. Die Verteilung der Bevölkerung kann demnach hier, wie wir annehmen müssen, keine gleichmäßig konzentrische sein; sondern die Gesamtstadt gliedert sich in Teilstädte, die zwar von einer gemeinsamen Mauer umschlossen sind, aber doch für sich einen gesonderten Bestand haben.

Trotz der äußeren Übertreibungen werden deshalb die Schilderungen von der Stadt Babel, wie sie uns in der Literatur überliefert sind, aus inneren Gründen im allgemeinen zu Recht bestehen. Die große Mauer von Babel umschloß danach nicht ein einheitliches Stadtwesen im eigentlichen Sinne, sondern eine Vielheit von Teilgemeinden

mit einer entsprechend verteilten Wohnbevölkerung[1]). Innerhalb der Mauer blieben ferner noch große Flächen Landes für Viehweide und Feldbestellung im Falle der Belagerung. Von den Wohnhäusern in Babel ist eine Nachricht bei Herodot überliefert, wonach bei den Häusern drei bis vier Wohngeschosse die Regel gebildet haben. Daraus lassen sich indes keine sicheren Rückschlüsse auf die Wohnweise und die Wohndichtigkeit machen; denn wir wissen nicht, ob es sich um Mietwohnungen oder — was bei den klimatischen Verhältnissen wohl anzunehmen und noch heute in Persien der Fall — um hochgebaute Eigenwohnungen handelt. Über Beschaffenheit und Aussehen der Wohnhäuser läßt sich nichts Genaueres sagen, da sich von diesen Bauten keine hinreichenden Spuren erhalten haben.

Von den Straßen sagt der gleiche Gewährsmann, daß die Längsstraßen in gerader Linie parallel zum Euphratfluß angelegt seien, und daß sie im rechten Winkel von Querstraßen durchschnitten wurden, die nach dem Flusse hinabliefen und dort in Tore ausmündeten. Wir hätten also hier das Beispiel einer orientalischen Großstadt mit planmäßig rechtwinkliger Straßenanlage. Doch wird sich dieses Schema schwerlich auf die Gesamtstadt Babylon, sondern nur auf den inneren und den königlichen Bauten zunächst gelegenen Teil erstreckt haben. Abflußkanäle sind in den alten mesopotamischen Kulturstädten mehrfach gefunden worden. —

Das alte Hellas hat eigentliche Großstädte nicht besessen; die Vorbedingungen für die Bildung von Großstädten waren nicht gegeben. Die Hellenen bildeten nur Stadtstaaten; es fehlte die Konzentration zu einer Reichseinheit und zu einer großen Verkehrseinheit. Athen, Sparta, Korinth sind nicht als Großstädte im eigentlichen Sinne zu bezeichnen. Die griechischen Städte sind, nach der Volkszahl betrachtet, über ein mittleres Maß nie hinausgewachsen. 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 als schmal und in einem Gewirr verlaufend geschildert werden. Gänzlich schmucklos und schlicht waren die Wohnhäuser in Sparta.

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

Der hergebrachten Behandlung des griechischen Städtebaues tritt während des 5. Jahrhunderts v. Chr. eine neue Lehre gegenüber, die die Stadtanlage einheitlich und systematisch auffaßt. Als Urheber dieser Lehre, die als „neue Bauart" der alten Bauweise entgegengesetzt wurde gilt Hippodamus aus Milet. Nach seinem System legte er die Piraeusstadt bei Athen an, deren Bebauungsplan ein öfter benutztes Vorbild bei den hellenischen Städtegründungen abgab.

Abb. 2, aus Hirschfeld, die Piräusstadt.

Abb. 2 ist eine von Hirschfeld a. a. O. angegebene Rekonstruktion. Hippodamus (Baumeister und wissenschaftlich geschulter Politiker; vgl. über ihn Überweg-Heinze, Geschichte der Philosophie Bd. I S. 57 f.) wollte die Grundsätze der philosophischen Wissenschaft und der pythagoreischen Lehre auf den Städtebau anwenden. Nach dem Satz der Pythagoreer, daß die Zahl das Wesen der Dinge sei, sollte der Stadtanlage eine zahlenmäßige Einteilung zugrunde gelegt werden. Das für die Stadt bestimmte Gelände wird nach seiner Verwendung in drei Teile geschieden, für Heiligtümer, Staatsgebäude und Privatbauten. Die Führung der Hauptstraßen ist gerade und nach einem einheitlichen Plan geordnet.

Wenn die Entwicklung im alten Griechenland auch nirgends bis zur Großstadtbildung gelangte, so hatten die Städte doch innerhalb des gegebenen Rahmens die Frage der Bevölkerungsvermehrung zu lösen. Einen gewissen Anhalt für die Beurteilung dieser für das Wohnungs-

wesen wichtigen Frage gibt uns die griechische Bevölkerungspolitik, aus der wir einige indirekte Schlüsse für unser Gebiet ziehen können. Es ist bekannt, daß die hellenischen Städte die Kolonialgründung systematisch betrieben haben. Man überließ das Wachstum der Bevölkerung nicht sich selber, wie später in Rom; sondern wenn die städtische Bevölkerung gegen den Nahrungsspielraum drängte, wurden Kolonien ausgesandt, die sich teils in größerer Entfernung, teils auch, wie bei den hellenischen Städten auf italischem Boden, in der Nähe der Mutterstadt ansiedelten. Hier scheint also der städtischen Übervölkerung vorgebeugt zu sein. Das Fehlen von Großstädten und der Volksabgang durch Aussendung von Kolonien lassen wohl darauf schließen, daß es Schwierigkeiten im Wohnungswesen in größerem Umfang im alten Hellas kaum gegeben hat.

Was die Stadtanlage selbst anlangt, so waren die Straßen der griechischen Städte meist schmal; die Abmessungen waren 9—14 Meter für die Hauptstraßen, 6 Meter bis herab zu 3 Metern für die Nebenstraßen. Die Stockwerkzahl war aber niedrig; die Gebäudehöhe soll in Athen nur ein Stockwerk, höchstens zwei Stockwerke betragen haben. Die Baupolizei lag in der Hand bestimmter Behörden; in Athen waren es die fünf Astynomen, die auf die Einhaltung der Baufluchten zu halten hatten. Für die Straßenreinigung sorgten die Agoranomen. Die Wasserversorgung scheint in den alten griechischen Städten nicht sehr reichlich gewesen zu sein. Von Abflußkanälen und Kloakenanlagen sind uns aus einzelnen Städten, Athen, Pergamon, Kycikos, Akragas, Berichte erhalten.

Über die baupolizeilichen und hygienischen Verhältnisse in griechischen Städten erhalten wir neuerdings bemerkenswerte Aufschlüsse durch die Astynomeninschrift, die im Jahre 1900 in Pergamon gefunden und von W. Kolbe erläutert worden ist. Die Inschrift, bezeichnet als „Königliches Gesetz“, enthält Polizeivorschriften aus dem zweiten Jahrhundert v. Chr.; sie zerfällt in vier Kolumnen, von denen zwei die Wegepolizei und je eine die Gebäudepolizei und die Wasserversorgung behandeln. In dem Abschnitt über die Wegepolizei wird das unrechtmäßige Übergreifen auf die Straßen der Stadt verboten, und die entsprechende Aufsicht wird den Astynomen, unter denen als Unterbeamte die Amphodarchen stehen, aufgetragen. Weiter werden Bestimmungen gegeben über die Breite der Landstraßen, wobei unterschieden wird zwischen den großen zehn Meter breit anzulegenden Heerstraßen und den schmäleren „anderen Landwegen“. Reinigung und Instandhaltung der Wege war den Grundbesitzern aufgetragen, und zwar nicht nur vor dem eigenen Grundstück, sondern auf eine Entfernung von mehreren Stadien. Die Straßenlast mußte demnach in der Regel von den Grundbesitzern gemeinsam getragen werden, wie denn auch die Unratabfuhr in Verding gegeben war. Die Reinhaltung der städtischen Straßen wird vorgeschrieben und jede Verunreinigung unter Strafe gestellt. Hier ist es

Sache der Amphodarchen (Straßenmeister, Straßenpolizisten), Zuwiderhandelnde zur Anzeige zu bringen. Der Abschnitt über die Gebäudepolizei behandelt die Einrichtung der sog. „gemeinsamen Mauer“ (Zwischenmauer für zwei Nachbargrundstücke) und gibt Vorschriften über die Unterhaltung und über die Benutzung der Mauern, ferner über die Anlage von Schutzmauern (Peristatis) zwischen Grundstücken von verschiedener Höhenlage. Der dritte Abschnitt über die Wasserversorgung ist von besonderer Bedeutung für die Kenntnisse der hygienischen Zustände. Die Beaufsichtigung der Laufbrunnen und ihrer Zuflüsse wird streng gehandhabt; für die Vornahme der notwendigen Ausbesserungen ist gesorgt. Das Waschen und Viehtränken an öffentlichen Brunnen wird mit strengen Strafen bedroht. Der Übertretende wird, wenn er ein Freier ist, mit dem Verlust der Sachen und mit einer Geldbuße, der Sklave außerdem mit Prügeln bestraft. Gleich den öffentlichen Laufbrunnen, sind auch die Zisternen und anderen Brunnen der Aufsicht der Astynomen unterstellt, die über den Bestand der Wasserbehälter eine genaue Liste anzufertigen hatten. Die Aufsicht hatte sich insbesondere darauf zu erstrecken, daß die Zisternen durch gehörige Bedeckung geschützt und nicht verschüttet wurden. Die hohe Strafe von 100 Drachmen war auf jede Versäumnis in Brunnenangelegenheiten gesetzt.

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

Die Ausdehnung der Stadt Rom selber vergrößerte sich mit der Ausbreitung der römischen Herrschaft; für den Gipfelpunkt unter der Kaiserzeit wird die Bevölkerung der Stadt auf 1 bis 2 Millionen Menschen angegeben. Die Wohnverhältnisse zeigen die größten Widersprüche. Auf der einen Seite die Paläste und vornehmen Bauten der oberen Klassen; auf der anderen Seite die traurigsten Wohnungszustände der mittleren und unteren Bevölkerungsschichten. Die Masse der Bevölkerung wohnte dicht zusammengedrängt in großen vielstöckigen 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.

Der Stockwerksbau und die Stockwerkshäufung waren für die Mietwohnungs-Grundstücke allgemein angewandt, und zwar bediente man sich zum Aufeinandersetzen der Stockwerke des Fachwerksbaues.

Die Mietshäuser wuchsen gewaltig in die Höhe. Wir hören von Wohnungen von solcher Höhenlage und Bauweise, daß eine Rettung bei Feuersgefahr unmöglich ist. Baupolizeiliche und hygienische Vorschriften mit Bezug auf die Ausstattung der Wohnungen selber gab es kaum. Die Zusammendrängung der Bevölkerung war eine sehr große; auch Kellerwohnungen schlechtester Art waren in erheblicher Zahl vorhanden.

Allerdings ist mit Bezug auf die hygienische Seite dieser Zustände zu bemerken, daß im südlichen Klima sich ein großer Teil des täglichen Lebens auf der Straße abspielt, so daß die Bevölkerung sich mit geringeren Wohnungen begnügen kann; auch ist die Besonnung in den schmalen Straßen des Südens eine bessere als im Norden; s. oben S. 4. Aber dies trifft nur die eine Seite der Frage, d. h. die hygienischen Mängel, die hierdurch etwas gemildert erscheinen. Unberührt bleiben die Schäden auf den Hauptgebieten der sozialen, ökonomischen und politischen Gestaltung der Wohnverhältnisse.

In den Mietskasernen Roms standen sich drei Parteien gegenüber, der Eigentümer, dominus; der Verwalter, procuratur insulae und die Mieter, inquilini. Häuserspekulation und Bodenspekulation standen in hoher Blüte und beherrschten das Wohnungswesen der mittleren und unteren Klassen durchaus. Häufig überließ der Eigentümer seine Insula gegen einen festen Zins an einen Mittelsmann (Pächter), der dann aus der Weitervermietung der Wohnungen ein Geschäft machte. Der Aufschlag dieses Zwischenwirts wird in einem Digestenbeispiel 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 trieb er den Ankauf von Mietshäusern in größtem Maßstabe.

Mit Recht weist Pöhlmann in seinen Schilderungen darauf hin, daß das in Rom zusammenströmende Kapital zum großen Teil nicht erarbeitet, sondern auf mehr oder minder unproduktivem Wege gewonnen war, und daß es sich mit Vorliebe den wirtschaftlich gar nicht oder wenig produktiven Unternehmungen (spekulativen Geschäften) zuwandte.

Nach der sozialen Seite waren die Wohnverhältnisse für die Gesamtbevölkerung überaus ungünstige. Die Masse des Volkes war vom Grundbesitz ausgeschlossen und in ihrem Wohnbedürfnisse in vollständige Abhängigkeit gebracht. Eine kleine Minderheit hatte die Verfügung über den Grundbesitz und nutzte ihr Vorrecht in jeder Weise aus. Mit der Teuerung der Wohnungen gingen die Unstätigkeit des Wohnens und der Wohnungswechsel Hand in Hand. Der Druck der schlechten Wohnungsverhältnisse kam in den politischen Kämpfen seit dem Triumvirat mehrfach zum Ausdruck, und wiederholt wurde die

Forderung eines Mietzinserlasses vorgebracht. Praktisch wurde dieses der damaligen Politik gut entsprechende Mittel unter Cäsar und Octavian angewandt; von ihnen wurde zugunsten der zur Miete wohnenden Volksmassen je ein einjähriger Erlaß der kleineren Mieten angeordnet. —

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

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

Über die Einzelheiten des römischen Städtebaues, die insbesondere die Bauausführung betreffen, unterrichtet uns das Lehrbuch des Vitruv

„de architectura". Bei der Anlage von Städten wurde Rücksicht genommen auf die Führung der Straßen, die nicht der Willkür oder dem Zufall überlassen war; sondern die Hauptstraßen wurden nach den Himmelsgegenden orientiert und nach derjenigen Richtung gelegt, die Schutz gegen scharfe Winde gewährt. Peinliche Sorgfalt wurde nach Vitruv, wie die uns erhaltenen Reste römischen Mauerwerks zur Genüge bezeugen, auf die Bereitung und Beschaffenheit der Baustoffe für die Steinmauerung verwendet. Von dem Fachwerk dagegen, das zum Aufsetzen der Stockwerke für Mietswohnungen (s. oben) benutzt wurde, wünscht Vitruv, daß es niemals erfunden worden wäre; wohl nützt es durch die ermöglichte Schnelligkeit des Bauens und der Raumerweiterung; aber es wird zum Unglück bei Feuersbrünsten, da es gleich Fackeln aufbrennt.

Die Straßen in Rom waren meist eng; der Fahrverkehr innerhalb der Stadt war wenig entwickelt; er fehlte in den meisten Straßen gänzlich. Von einzelnen breiten Straßen abgesehen, betrug die Straßenbreite selbst bei wichtigen Straßen nur 5 bis 7 m. Das Zwölftafelgesetz gibt noch als Straßenbreite bei geraden Straßen 8 Fuß, bei Straßenbiegungen 18 Fuß; doch ging man später mehrfach über diese Abmessungen hinaus. Immerhin blieben die Straßen verhältnismäßig schmal. Vorbaue und Überbaue waren unter der Republik und in der Kaiserzeit lange üblich, wurden aber von Valentinian verboten; ob mit Erfolg, ist allerdings zweifelhaft. Die zulässige Bauhöhe der Miethäuser wurde von Kaiser Augustus auf 70 römische Fuß = 21 m festgesetzt.

Bestrebungen, die auf die Förderung des Häuserbaues abzielen, sind unter den römischen Kaisern mehrfach nachweisbar. Schon in der frühen Kaiserzeit finden sich Bestimmungen, daß eingestürzte städtische Häuser, sog. wüste Stellen, wieder aufgebaut werden sollten. Als eine gewisse Bauprämie können wir die von Nero erlassene Bestimmung ansehen, wonach ein Freigelassener (Latiner) das römische Bürgerrecht erhalten soll, wenn er ein Vermögen von 200000 Sesterzien besitzt und daraus ein Haus im Werte von 100000 Sesterzien in Rom erbaut. In Byzanz wurde für Hausbesitzer ein dingliches, an dem Hause haftendes Recht auf Anteil an den staatlichen Brotverteilungen gewährt; später wurde dieses Privileg auch in Rom zugestanden.

Literatur.

Vitruvius, *de architectura, ed. Rose, Leipzig. l. X.*

Gust. Hirschfeld, *Die Piräusstadt, Bericht über die Verhandlungen der königl. sächs Gesellsch. der Wissensch., phil. hist. Class, Leipzig 1878, Bd. XXX, S. 1.*

Jos. Durm, *Die Baustile, Handbuch der Architektur, Bd. II, S. 1, Stuttgart 1881.*

Voigt, *Die XII Tafeln, Leipzig 1883.*

Perrot et Chipiez, Histoire de l'art dans l'antiquité, Paris 1884.
R. Pöhlmann, Die Übervölkerung der antiken Großstädte, Leipzig 1884.
Gust. Hirschfeld, Die Entwicklung des Stadtbildes, Zeitschrift der Gesellschaft für Erdkunde, Berlin 1890, XXV. Bd., S. 277.
R. Baumeister, Stadtbaupläne in alter und neuer Zeit, Stuttgart 1902.
H. A. Nielsen, im Archiv für Hygiene, 1902, Bd. XLIII, S. 85.
W. Kolbe, Mitteil. des Kais. deutschen archäologischen Instituts. Athenische Abt. 1902.
Friedr. Delitzsch, Im Land des Paradieses, Stuttgart 1903.
Fr. Kittner, Vitruvius und der Städtebau, der „Städtebau" IV 1907, S. 31.

Zweiter Abschnitt.

Das Mittelalter.

1. Die Stadtanlage.

§ 3. Die folgenden Paragraphen machen den Versuch, die Entwicklung der städtischen bürgerlichen Bauweise in Deutschland kurz zu schildern und ihre bautechnischen und verwaltungstechnischen Grundlagen, nach Perioden aufgebaut, darzustellen. Auf keinem anderen Gebiet haben wir mit der Erbschaft unserer deutschen Vergangenheit so schlecht gewirtschaftet wie auf dem des Städtebaues und auf keinem anderen Gebiet hat sich dieser Fehler gleich schwer gerächt.

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

Unsere erste Periode setzt ein mit dem geschichtlichen Abschnitt, in dem die Entwicklung des selbständigen städtischen Lebens beginnt. Es ist die Zeit, in der sich der neue Bürgerstand bildet, zunächst im 12. Jahrhundert durch Erringung der kommunalen Freiheit, dann insbesondere im 13. Jahrhundert durch die Ausbreitung der gewerblichen Tätigkeit und des Zunftwesens. Damals, in dem gewaltigen und raschen Aufblühen der Städte, das erst in unserer gegenwärtigen Zeit ein Gegenstück gefunden hat, wurden die rechtlichen und verwaltungsmäßigen Grundlagen der mittelalterlichen städtischen Bauweise ausgebildet. Nur wenig wissen wir bis jetzt über die bürgerliche Bauweise jener Zeit.

Die Größe der damaligen kirchlichen Bautätigkeit allerdings ist uns bekannt; ihre Zeugen stehen in unerreichbaren Schöpfungen unter uns. Die Formen und die Ausgestaltung der bürgerlichen Bauweise dagegen sind noch wenig durchforscht, obwohl das Material hierzu reichlich vorhanden ist. Bauwerke des mittelalterlichen Kleinwohnungsbaues haben sich allerdings nicht erhalten; von dem Kleinhaus des 12. und 13. Jahrhunderts ist nicht ein einziges Beispiel auf uns gekommen. Dagegen geben uns die Urkundenbücher der deutschen Städte in den Urkunden über Grundbesitz und Grundbesitzverkehr reichliche Auskunft über die Formen der bürgerlichen Bauweise.

Wenn wir die Entstehung der mittelalterlichen städtischen Bauweise untersuchen, müssen wir uns zunächst vollständig von der landläufigen Anschauung frei machen, die sich die mittelalterliche Stadt vorstellt als eng und von möglichst knapp gezogenen Mauern eingezwängt. Diese in der Literatur allgemein verbreitete Vorstellung geht zurück auf einen der verdienstvollsten Forscher der mittelalterlichen Baugeschichte, Dr. Essenwein, der bei seinen Untersuchungen indes ausgegangen ist vom Burgenbau und von den Burgstädten, wie sie im 10. und 11. Jahrhundert von den sächsischen Kaisern erbaut oder mit Mauern umgeben wurden. Essenwein glaubte, daß man, um an Verteidigern zu sparen, den die Stadt umschließenden Ring eng abgemessen und keinen überflüssigen Raum wie Gärten u. dgl. in die Umwallung einbezogen habe[1]). Die Annahme dürfte teilweise zutreffen für die älteren städtischen Siedelungen, wenn wir auch hier nicht so weit gehen dürfen, eine allgemeine und grundsätzliche Vermeidung von Freiflächen für die ältere Zeit vorauszusetzen. Dem widerspricht schon, eben vom Standpunkte des Kriegswesens, das bereits im frühen Mittelalter nachweisbare Recht der ländlichen Umwohner, in Kriegsnöten hinter den Stadtmauern Schutz zu suchen[2]); für die Aufnahme der Schutzberechtigten und die Versorgung während der Belagerung ist das Vorhandensein gewisser Freiflächen anzunehmen.

Die Anlagen der Burgstädte haben mitunter den Kern gebildet für eine größere Stadt; aber mit dem eigentlichen mittelalterlichen Städtebau haben sie nichts oder nur wenig zu tun (vgl. unten Rothenburg). Der Städtebau des 12. und 13. Jahrhunderts ist weiträumig und in dieser Hinsicht vollständig verschieden von dem des 10. und

---

1) Aug. von Essenwein, Die Baustile; Handbuch der Architektur, Bd. IV, H. 1, S. 25 am Ende.

2) S. mein „Magisterium und Fraternitas“, Leipzig 1897, S. 227 über die Mauerbauordnung des Bischofs Theodolach für Worms aus dem Anfang des 10. Jahrhunderts. Die Landbewohner der Umgegend hatten in Worms die Pflicht des Mauerbaues und dafür das Recht des Zufluchtsortes.

11. Jahrhunderts. Die seit dem 12. Jahrhundert mächtig aufstrebenden Städte suchten das Gebiet, das sie mit Mauer, Wall oder Graben umzogen, möglichst weit zu bemessen. Zunächst war dies eine Notwendigkeit, um für die in die Städtefreiheit einströmenden Zuwanderer Platz zu schaffen und zu behalten; dann bedurfte die Stadt größerer, durch Befestigung geschützter Freiflächen für den Fall einer Belagerung; schließlich aber setzte die Stadt auch ihren Stolz in eine große und mächtige Anlage. Die Entwürfe des Städtebaues jener Periode sind genau so großartig wie die des damaligen Kirchenbaues. Die Ringmauer wurde weit hinausgeschoben; Höfe, Äcker, Gärten, Weinberge lagen innerhalb der Mauer; Klöster mit ihrem umfassenden Grundbesitz wurden in die Stadtumwallung einbezogen. Von der Weitsichtigkeit der damaligen Städteverwaltung mag es einen Begriff geben, wenn ich bemerke, daß Köln bis zum Jahre 1882 fast ganz genau in den Ring eingeschlossen war, den die große Stadterweiterung des Jahres 1180 — also volle 7 Jahrhunderte früher — gezogen hatte. Das ist ein Unternehmen, das an Größe des Entwurfes gewiß dem Kölner Dombau gleichkommt. Große Stadterweiterungen wurden während des 13. Jahrhunderts in zahlreichen Städten vorgenommen, so in Worms, Straßburg, Basel. Als ein Beispiel der mittelalterlichen Weiträumigkeit im östlichen Deutschland sei Magdeburg erwähnt. In Magdeburg war schon um das Jahr 1100 das bis zum Jahre 1870 eingehaltene Gebiet im Süden und Westen festgelegt; Erweiterungen nach Norden und Osten traten dann im 13. Jahrhundert hinzu. Ebenso waren die auf kolonisiertem slavischen Boden zu jener Zeit gegründeten Städte allgemein weiträumig angelegt.

Die ältere Theorie hat u. a. übersehen, daß die Städte des 12. und 13. Jahrhunderts zu einem erheblichen Teil von Ackerbürgern besiedelt waren und daß auch die Geschlechter wie die Handwerker vielfach landwirtschaftlich betriebene Grundstücke besaßen. Zu dem in die Stadtmauer einbezogenen landwirtschaftlichen Besitz gehörten insbesondere die Weingärten, deren Zerstörung durch Überfall oder Belagerung man möglichst verhüten wollte und der man gerne durch Einbeziehung der Weingärten in die Mauer vorbeugte. Das Niederhauen der Weinstöcke war eine der meist geübten Schädigungen, die man im Mittelalter dem Feinde zufügte. Mit der dichteren Besiedelung der Städte sind es deshalb auch häufig gerade die Weingärten, die innerhalb der Mauer zur Parzellierung zur Verfügung stehen und von dem Besitzer zu einer noch einträglicheren Verwertung in Baustellen umgewandelt werden. — Die mittelalterliche Weiträumigkeit hat sich noch z. T. in einem Plan von Magdeburg erhalten, den Otto von Guericke im Jahre 1632 zum Wiederaufbau der Stadt aufstellte. Der Plan zeigt die Freiflächen, wie sie vor der Zerstörung vorhanden waren. Die zusammenhängenden Gärten und Weinberge nehmen reichlich ein Drittel der Gesamtfläche ein, abgesehen davon, daß sich bei den einzelnen Häusern noch

im Innern der Baublöcke Hausgärten befanden, die auf dem Plan nicht hervortreten. Ein späterer Plan aus dem 18. Jahrhundert dagegen zeigt, wie die Freiflächen in der Folgezeit allmählich zum großen Teil überbaut wurden. Vgl. die von Otto Peters „Magdeburg und seine Baudenkmäler" veröffentlichten Pläne.

Von einem Wunsch nach Einschnürung des Mauerrings war die mittelalterliche Stadt so weit entfernt, daß mit Leichtigkeit Stadterweiterungen vorgenommen wurden, deren Abmessungen dem Bevölkerungsstand z. T. weit vorauseilten. War die bebauungsfähige Fläche der Stadt aufgebraucht, so wurde der Mauerring um eine größere Strecke hinausgeschoben, wobei man dann häufig die Türme der Innenmauer als monumentale Bauwerke erhielt und sie inmitten der erweiterten Stadt stehen ließ (Nürnberg, Rothenburg u. a.). Erst viel später, d. i. gegen Ende des Mittelalters und vor allem seit dem 16. Jahrhundert, ist in einigen volkreichen Städten der mittelalterliche Mauerring ganz gefüllt, während andererseits die Elastizität der Stadterweiterung, das fortwährende Hinausschieben der Stadtmauer, wie es im Mittelalter üblich war, aufhörte. Wie bei vielen Institutionen des Mittelalters (z. B. beim Zunftwesen) hat man dann die erst während der Neuzeit entwickelten Zustände rückwärts auf das Mittelalter übertragen. — Daß die Leichtigkeit der Stadterweiterung in der Neuzeit aufhörte, wird, wie ich annehme, zu einem erheblichen Teil in der Umwälzung der Feuergeschütztechnik und der dadurch bedingten größeren Kostspieligkeit der Umwallungsanlagen seinen Grund haben. Je stärker der Festungsbau, um so schwieriger und kostspieliger die Stadterweiterung. Die mächtigen, mehrere Meter dicken Mauern und Gewölbe, mit denen man in der späteren Zeit seit dem 16. und 17. Jahrhundert dem verbesserten Feuergeschütz Trotz bot, konnten nicht mit dem geringen Aufwand verlegt und hinausgeschoben werden, wie die auf das einfache Geschütz des Mittelalters berechneten fußdicken Mauern. Die Festungsstadt blieb nach der Ausbildung neuzeitlicher Kriegstechnik auf lange Zeit in ihrem einmal bestehenden Gürtel eingeschlossen.

In der Stadt Straßburg wurden während des Mittelalters vom Jahre 1200 bis ca. 1450 nicht weniger als vier Stadterweiterungen ausgeführt. In der Neuzeit dagegen hat von 1580 bis 1870, während die Bevölkerung sich verdreifachte, das Stadtgebiet fast keinerlei topographische Umänderung erfahren. Vgl. Straßburg und seine Bauten, herausgeg. vom Architekten- und Ingenieurverein Straßburg 1894, S. 368 und 382.

Stadtanlage und Stadterweiterung des Mittelalters bieten das Bild großer Mannigfaltigkeit. Individualität und Charakter hat jede Stadt aufzuweisen. Ein lehrreiches und treffliches Beispiel für die Anlegung der Stadt wie für die spätere Ausbreitung und die Form der Besiedelung zeigt sich uns in dem Stadtplan von Rothenburg (Abb. 3).


Herren Gasse
Markt Platz
Rader Gasse
Tauber
Spital Gasse
Spitalhof
Keesgrug

Abb. 3.

Die Straßenführung, die Blockeinteilung und die Grundstücksteilung haben gleich beachtenswerte Einzelheiten aufzuweisen.

Die Besiedelung nimmt ihren Ursprung von der im Westen gelegenen Burg. Die Burggasse (Höll) gilt als der älteste mit Wohnhäusern bebaute Bezirk. Bei dem Bau der eigentlichen Stadt wurde zunächst die sog. innere oder Herrenstadt im 12. Jahrhundert angelegt; ihr Umfang ist noch heute genau erkennbar am Verlauf der einen Ring bildenden Straßen Alter Stadtgraben bis Judengasse. Mit dem Ende des 12. Jahrhunderts war das Gelände ausgebaut, und bereits im Jahre 1204 wurde zur Anlage der ersten großen Stadterweiterung geschritten, die der Altstadt in weitem Bogen im Norden und Westen und in der Ecke des Südens bis zum inneren Spitaltor vorgelagert ist; es ist die äußere oder sog. Handwerkerstadt. Während des 14. Jahrhunderts erfolgte die zweite Stadterweiterung, die den südlichen Zipfel einschließlich des Spitalhofs einbezog. Eine dritte größere Stadterweiterung wurde im Jahre 1404 von Bürgermeister Topler im Norden begonnen; die Ausführung unterblieb jedoch nach dem Sturze Toplers. — Bemerkenswert ist zunächst die geradlinige Anlage der Hauptverkehrsstraßen; das Straßengerüst hat die Form eines Kreuzes. Die Hauptstraßen sind genau nach den vier Himmelsrichtungen orientiert und führen von Nord nach Süd, bzw. von Ost nach West.

Innere und äußere Stadt, Herren- und Handwerkerstadt haben verschiedenen Charakter und sind scharf differenziert. „Die innere Stadt enthält allein jene altertümlichen, hochgiebeligen Gebäude, welche man Herrenhäuser nennt, und die stets im Besitz der ratsfähigen Geschlechter waren. Nur zwei Nebengassen tragen hier den Namen von Handwerkern. In der äußeren Handwerkerstadt dagegen ist nirgends der großartige Baustil zu sehen; hier finden sich Gewerbe und Landwirtschaft.“ (Heinr. Wilh. Bensen, Historische Untersuchungen über die ehemalige Reichsstadt Rothenburg, Nürnberg 1837, S. 91.) Die Bodenparzellierung und die Anlage der Straßen sind in den beiden Stadthälften gänzlich verschieden und verdienen besondere Beachtung. Wegen der Straßenführung s. unten.

Als Gegenstück sei der Plan der alten Hansestadt Soest wiedergegeben, die ein vielleicht einzigartiges Beispiel mittelalterlicher Bebauung und Parzellierung bietet.

Soest, eine der bedeutendsten Tucherstädte im Hansabunde, hatte eine hohe gewerbliche Blüte bis zum 15. Jahrhundert. Die Stadt nimmt ihren Ursprung bei der Pfalz nahe der Petrikirche. Adelige Herren ließen sich in der Stadt nieder; die alten burgähnlichen Bauten auf den Höfen der Adeligen waren zur Verteidigung eingerichtet. Einzelne Höfe sind noch in der Gegenwart erhalten. Die Besiedelung der einzelnen Stadtteile — die Stadtviertel werden hier „Hove“, nicht Quartiere, genannt — erfolgte nicht nach einem einheitlichen gemeinsamen Plan; doch ist der Stadtmittelpunkt genau festgehalten. Die Hauptstraßen zielen sämtlich nach dem Stadtkern; sie sind aber nicht mit festen Grundlinien und in geradem Zug geführt, sondern ständig gewunden, geschweift, gebogen. Die Nebenstraßen haben deutlich den Charakter von Aufteilungsstraßen; man kann sie wohl auch als Grenzstraßen bezeichnen; sie verlaufen nach den Grenzen der Grund-

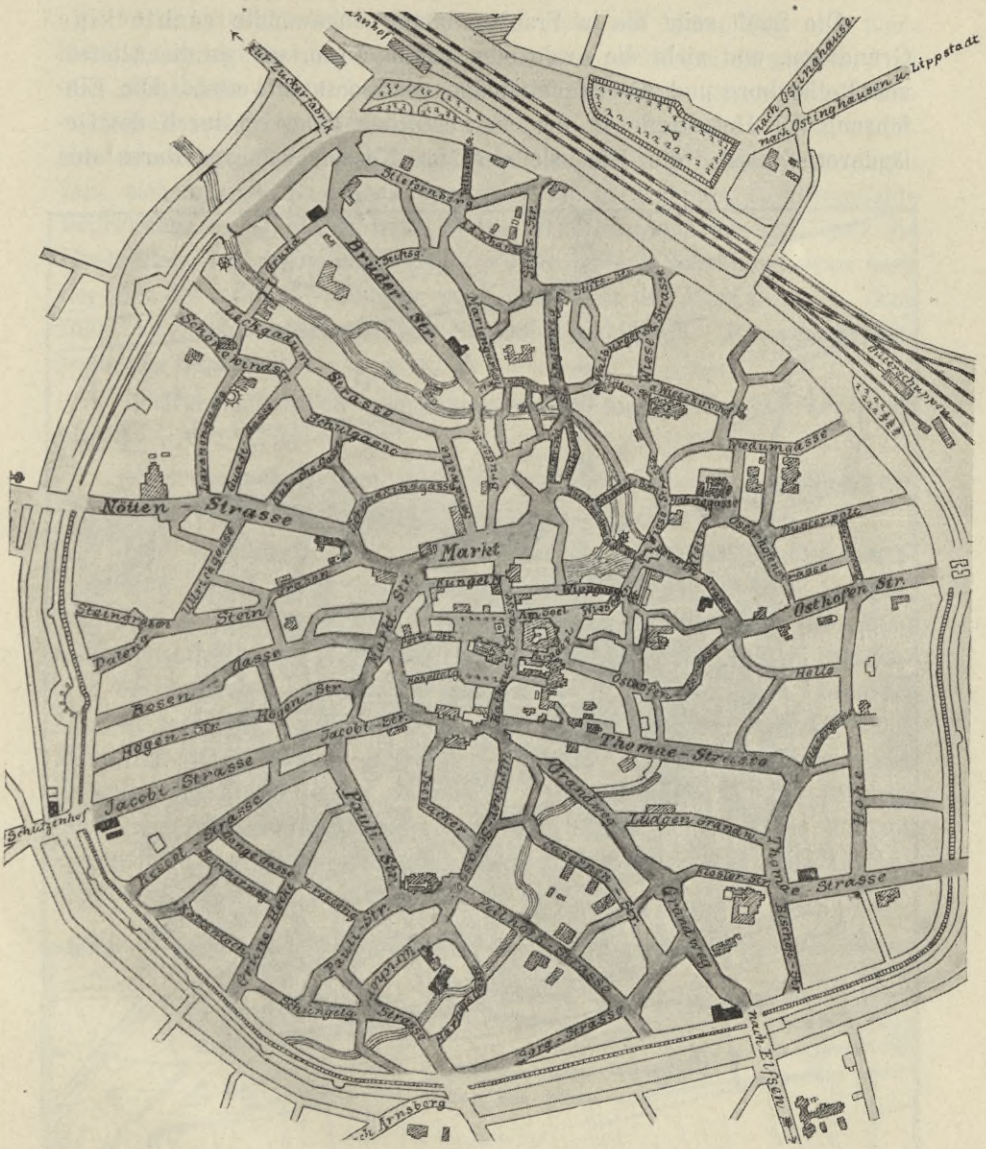


Abb. 4. Stadtplan von Soest.

stücke, d. h. nach Eigentumsgrenzen. Die Stadt war sehr weiträumig gebaut. — Hervorgehoben sei noch, daß die Umwallung kreisförmig geführt ist und eine ziemlich regelmäßige Kreisfigur darstellt.

Als drittes Beispiel diene der Stadtplan von Ochsenfurt a. Main. Der Grundplan der Stadt erscheint hier durch die Durchführung der wichtigen Heerstraßen bestimmt.

Die Stadt zeigt die in Franken häufig angewandte rechteckige Grundform, und nicht die ovale oder runde Form, wie sie die Altstadt von Rothenburg und die Gesamtanlage von Soest aufweisen. Die Einführung der Heerstraße in der südwestlichen Ecke ist durch die Geländeverhältnisse, die Hinausleitung im Norden dagegen durch den

Abb. 5.

Mainübergang gegeben. Eine gewisse Ähnlichkeit mit der römischen Castralanlage liegt vor. Es bedarf kaum der Hervorhebung, daß die dichte Bebauung der Grundstücke den neuzeitlichen, nicht den mittelalterlichen Zustand darstellt.

Die mittelalterlichen Städte sind teils auf einen Zug und planmäßig angelegt worden, teils haben sie sich allmählich entwickelt. Daß die allmähliche Entwicklung nicht schlechterdings gegen jede Planmäßigkeit spricht, wurde bereits oben (S. 11) bemerkt. Eine städtebautechnisch brauchbare Klassifikation der mittelalterlichen Stadtanlagen läßt sich meines Erachtens nur nach einem einzigen Gesichtspunkte begründen; es ist die Führung der Straßen, aus der sich stets die Gestaltung der Stadtanlage ergibt. Jede andere Scheidung, etwa nach der Art der ersten Gründung, nach der Form der Umwallung u. ähnl. führt zu keinen allgemein befriedigenden Schlüssen. Ich scheide darnach die Straßen in

1. Kardinalstraßen oder Hauptstraßen, die das Gerüste der Stadt bilden;

2. Aufteilungsstraßen oder Nebenstraßen, die der Aufteilung des übrigen Baugeländes dienen.

Die Richtung der Kardinalstraßen, die für den Stadtplan entscheidend sind, ergibt sich entweder aus örtlichen älteren Anlagen, wie eine Burg, eine Pfalz, von der die Hauptstraße ihren Ursprung nimmt (Rothenburg); oder aus Geländeverhältnissen, die den Straßenzug bestimmen (Bergrücken, Talsohle; z. B. Tangermünde, Bremen) oder in zahlreichen Fällen aus der Einführung und Durchleitung einer Heerstraße (Ochsenfurt). Für die Führung der Kardinalstraßen sind verschiedene Anordnungen zu nennen. Häufig findet sich die Anordnung von zwei Parallelstraßen, die von einem gemeinsamen Punkte ausgehen und sich am entgegengesetzten Ende der Stadt wieder vereinigen (Lübeck, Tangermünde. Vgl. Abb. 6).

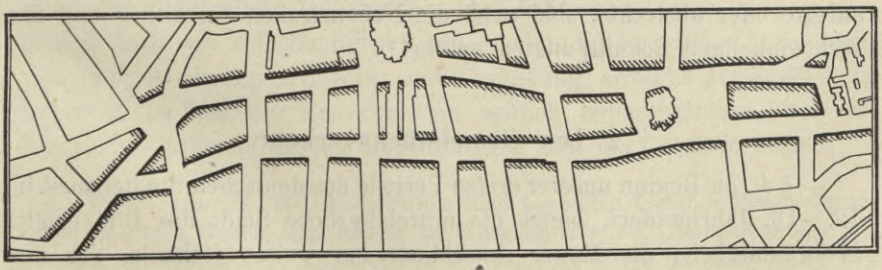


Abb. 6. Straßengerüst (Parallelstraße) Lübeck.

Die Form der sich rechtwinkelig schneidenden Hauptstraßen wird oft gewählt (Rothenburg, Abb. 3). Endlich gibt die gern angewandte Form der Straßengabelung und Verzweigung Gelegenheit zu trefflichen Effekten, von denen wir noch später zu sprechen haben (unten Teil V, § 30).

Städtebautechnisch von nicht minderer Bedeutung sind indes die Nebenstraßen, die ich ihrer technischen Aufgabe gemäß als Aufteilungsstraßen bezeichne. Die Bestimmung dieser Straßen und Gassen ist, die größeren Grundbesitzflächen für die Bebauung aufzuteilen. Zu diesem Zwecke wurden solche meist schmal gehaltenen Straßen in das städtische Bauland hineingetrieben als Seitengassen, Querstraßen, Hofstraßen, Sackgassen. Die scheinbare Willkür der mittelalterlichen Stadtbaupläne erklärt sich durch diese Aufteilungsstraßen, die der Parzellierung der innerhalb der Mauer liegenden größeren Grundstücke, wie Höfe, Äcker, Weinberge usw. dienten und deren Anlage und Verlauf vielfach durch die Gestalt und Größe des aufzuteilenden Grundstücks bestimmt war. Die Aufteilung ihrer abseits der Hauptstraßenzüge belegenen Grundstückskomplexe blieb (wo nicht eine vollständige planmäßige Neugründung vorlag) den Grundbesitzern selber überlassen; wie es den Grenzen und dem Umfange des auszunutzenden Grundstücks entsprach, verliefen dann diese oft krummen, winkeligen oder in einen Sack endigenden „Aufteilungsstraßen". Großbürger, Patrizier, Adlige, Klöster bewirkten auf diese Weise die Parzellierung und gewinnbringende Verwertung ihres bebauungsfähigen Grundbesitzes.

Wenn von einer Planlosigkeit des mittelalterlichen Städtebaues gesprochen wird, so kann sich dies immer nur auf die Aufteilungsstraßen beziehen. Ein Rest dieser mangelnden Einheitlichkeit findet sich noch in der Gegenwart da, wo die Aufteilung des Geländes dem privaten Grundbesitzer selber überlassen ist, wie in England[1]). Ebenso sind in den mittelalterlichen Städten die Grundbesitzverhältnisse für die Anlage der Aufteilungsstraßen maßgebend. In denjenigen mittelalterlichen Städten, in denen der Begründer die Aufteilungsstraßen selber anlegte oder absteckte, sind auch die Nebenstraßen einheitlich und mit rechtwinkeligen Schnittpunkten geführt[2]).

2. Der Grundstücksverkehr.

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

1) Vgl. den Bebauungsplan von Ipswich in meiner „Städtischen Bodenparzellierung in England", Berlin 1908.

2) Vgl. den Bebauungsplan von Neubrandenburg, 1248 gegründet.

Im 12. Jahrhundert bis ins 13. Jahrhundert steht der städtische Boden in der Hauptsache im Eigentum größerer Grundbesitzer, deren Besitzflächen regelmäßig größer sind als die zum Kleinhausbau erforderliche Bodenparzelle. Ich bemerke, daß dieser Umstand — nämlich daß die Größe einer Hausparzelle regelmäßig verschieden ist von der Größe der aufzuschließenden Grundbesitzflächen, und daß also zur Bebauung eine Parzellierung erforderlich ist — zu jeder Zeit eines der bedeutsamsten Momente im Städtebau bildet. Die einschlägigen Verhältnisse sind in der Vergangenheit wie in der Gegenwart immer dieselben. Es ist gleichgültig, ob wir uns eine völlige, planmäßige Neugründung oder nur eine teilweise Stadterweiterung vorstellen; nur in den seltensten Fällen werden die zur Verfügung stehenden Grundbesitzflächen ohne weiteres identisch sein mit einer Hausparzelle. Regelmäßig wird vielmehr für den Häuserbau eine Bodenparzellierung in irgend einer Form, sei es durch Straßenanlage oder durch Grundstücksteilung, erfolgen müssen.

Für die durch den Aufschwung der Städte herbeigeführte Entwicklung handelte es sich nun darum, ein Rechtsinstitut auszubilden, das unter den gegebenen Rechtszuständen die Verwertung des städtischen Bodens für den Häuserbau ermöglichte. Ein solches Rechtsverhältnis bot sich in der „städtischen Grundstücksleihe", die sich nach den Zwecken des Grundstücksverkehrs rasch ausgestaltete und vervollkommnete. Der Grundbesitzer verleiht ein Grundstück, eine Parzelle, einen Bauplatz, gegen die Zahlung eines festen Zinses. Der Eigentümer bedingt sich hierbei einen jährlichen und unablösbaren Zins aus; der Beliehene dagegen hat, solange er diesen Zins zahlt, die unbeschränkte Verfügung über das Grundstück. Von Anfang ist in den deutschen Urkunden die zeitliche Begrenzung des Leiherechtes selten[1]). Der Beliehene hatte ein selbständiges Recht an der „Besserung", d. i. an dem von ihm errichteten Bauwerk; die Verleihung erfolgte regelmäßig zu Erbrecht, so daß der Erwerber ein zeitlich unbeschränktes, frei veräußerliches Erbrecht an der Bodennutzung und am Gebäude erhielt.

Parzellierungen von landwirtschaftlich benutzten Geländeflächen innerhalb der Stadt finden sich bereits zu Ausgang des 12. Jahrhunderts. Als eine der ältesten ist die Urkunde zu nennen, durch die im Jahre 1181 das Stift zu Kaiserswerth seine beim Markt (also im Innern der Stadt, s. oben S. 23) belegenen Weinberge in Bauplätze aufteilt. Der Erwerber zahlt einen jährlichen Zins von 2 Solidi für die Baustelle. Zahlreich sind die sonstigen Veräußerungen von Baustellen, von denen uns sowohl die Lage wie der Zins berichtet wird. Die Einzelheiten einer größeren Parzellierung lernen

1) Im Gegensatz zu England, wo die Verleihung des Bodens auf eine große, jedoch immerhin begrenzte Zahl von Jahren — meist 99 Jahre — erfolgt.

wir bei einem Fall in Köln kennen, in dem der Besitzer eines Weinbergs auf dem Bühel sein Gelände in gleichmäßige Baustellen von 20 Fuß Breite und 80 Fuß Tiefe aufteilt. (Ennen und Eckertz, Quellen zur Geschichte der Stadt Köln, Bd. III, S. 395.) Die hier im Jahre 1295 gegebenen Maße sind nach Straßenfront und Grundstückstiefe bereits die z. T. bis in die Gegenwart beibehaltenen Abmessungen des Rheinischen Reihenhauses, des sog. Dreifensterhauses. — Von einer umfangreichen Parzellierung, die zugleich mit der Anlage einer neuen Straße verbunden ist, hören wir in Konstanz; der Besitzer eines Gartengeländes bei der Stadtmauer legt eine Straße durch sein Grundstück und veräußert (d. h. verleiht mit Erbrecht) die einzelnen Baustellen, wobei sich der Veräußerer und die Erwerber wechselseitig das Vorkaufsrecht für den Fall der Weiterveräußerung ihres Besitztums einräumen. (K. Beyerle, Die Konstanzer Grundeigentumsurkunden, Heidelberg 1902, S. 33.)

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

Die Bodenspekulation als solche war dem Mittelalter durchaus nicht fremd; die entgegengesetzte Meinung ist irrtümlich. Daß eine Bodenfläche einen Mehrwert ergab, wenn sie als Baustelle genutzt wurde anstatt als Hofland, Gartenland oder Rebland, war genau bekannt; ich konnte mehrfach Urkunden ermitteln aus denen hervorgeht, daß man auf diesen Mehrwert ausdrücklich rechnete. Aber jeder weitere, bestimmende Einfluß auf die Entwicklung der Grundstückswerte und auf die Bebauung — Bodenspekulation im heutigen Sinne — war dem Bodenbesitzer durch die rechtliche Trennung von Boden und Bauwerk abgeschnitten. Die Baustelle wurde regelmäßig nicht verkauft, sondern gegen einen festen jährlichen Zins verliehen; der Erwerber hatte keinen Kaufpreis für den Boden aufzubringen, sondern nur eine ewige Rente zu zahlen; die errichteten Baulichkeiten selbst wurden sein Eigentum.

Auch der Hausbesitz wurde gewerbsmäßig ausgenutzt, und bereits im 13. Jahrhundert sind geschäftsmäßige (sog. „mehrfache") Hausbesitzer nachweisbar. In den aufblühenden Städten finden wir eine Reihe von Personen, die den Häuserkauf und den Hausbesitz geschäftsmäßig betreiben, teils zu günstiger Kapitalanlage, teils zu gewinnbringendem Wiederverkauf.

Über das umfangreiche Geschäft, das im Ankauf und Verkauf von Bodenwerten während des 12. und 13. Jahrhunderts betrieben wurde, geben insbesondere die Cölner Urkunden Auskunft (vgl. Ennen und Eckertz, Quellen zur Geschichte der Stadt Cöln; Rob. Höniger, Cölner Schreinsurkunden). Die Namen der vermögenden Bürger, Gyr, Overstolz u. a., kehren in den Urkunden häufig wieder; einzelne Besitzer vereinigten schon damals zahlreiche städtische Hausgrundstücke (20 und mehr) in ihrer Hand und behandelten den Ankauf von Grundstücken geschäftsmäßig und als Kapitalanlage.

Der Großbesitz an Häusern ist also schon in dieser ersten Periode des Städtebaues ziemlich verbreitet; doch wird dadurch der Individualbesitz keineswegs geschädigt oder zurückgedrängt. Eine Parallele mit verwandten, wenn auch sehr viel schärfer zugespitzten Verhältnissen bietet sich uns in der Gegenwart in denjenigen deutschen Städten, in denen sich die überlieferte Form des Dreifensterhauses und der individuelle Hausbesitz erhalten haben.

Wir finden in der Gegenwart in den rheinischen Städten Großbesitzer, die eine erhebliche Zahl kleiner Häuser (bis zu 200) in ihrer Hand vereinigen, während trotzdem im allgemeinen der Individualbesitz — für jedes Haus je ein Hausbesitzer — sich behauptet hat. Die Parzellierung schützt den Kleinbesitz auch unter ungünstigen Verhältnissen (vgl. meine Rhein. Wohnverhältnisse, Jena 1903, S. 32 u. 62).

Der Bodenzins des ursprünglichen Eigentümers ist im übrigen regelmäßig fest und unveränderlich. Der Zins gilt nach der Ausbildung

der Erbleihe als eine ewige Rente, die sich weder der Zeit noch dem Betrage nach ändern soll. Die weitere Wertbewegung vollzieht sich in der Hauptsache nur an dem Gebäude. Schon seit der Mitte des 13. Jahrhunderts findet sich in einzelnen Urkunden die ausdrückliche Bestimmung, daß der Betrag der Bodenrente seitens des Bodenbesitzers nicht erhöht werden soll.

3. Die Hausformen.

§ 5. Unter dem Grundsatz der Scheidung von Boden und Bauwerk vollzog sich nun die Aufteilung des städtischen Großgrundbesitzes im 13. Jahrhundert. Auch diese Parzellierungsbewegung ist für unsere heutigen Zustände von großer Bedeutung. Denn zu jener Zeit sind die verschiedenen Formen des städtischen Hauses ausgebildet worden.

Die Urkunden über den Grundbesitz und den Grundstücksverkehr aus dem 12. und 13. Jahrhundert lassen deutlich drei Formen des bürgerlichen Hausbaues der damaligen Zeit erkennen: 1. das auf vier Seiten freistehende, mit den Nebengebäuden nicht verbundene Haus; 2. das durch Senkrechtteilung eines größeren Hauses entstandene Teilhaus; 3. das Reihenhaus, das in der älteren Zeit mehrfach noch in der Form mehrerer Kleinhäuser unter einem gemeinsamen Dache erscheint. Unmittelbare Beispiele aus der ersten Zeit haben sich von keiner der ältesten Bauformen erhalten. Im 13. Jahrhundert geben indes die auf den Grundstücksverkehr bezüglichen Urkunden genaue Auskunft über die baulichen Einzelheiten. Im übrigen sind wir auf die uns erhaltenen, einer späteren Zeit angehörenden Bauten angewiesen, bei denen wir annehmen dürfen, daß sie den älteren mittelalterlichen Grundriß, wenn auch mit Abwandlungen, überliefern.

Die erstgenannte Form, das freistehende Bürgerhaus ist von den Nachbarhäusern jeweils durch einen schmalen, 1—3 Fuß betragenden Zwischenraum getrennt, der zum Ableiten des Regenwassers und der Wirtschaftswässer dient. Doch werden auch öfter, teils mit teils ohne Einwilligung der Nachbarn, Fenster an den nach dieser Wasserrinne gelegenen Seitenwänden des Hauses angebracht. Die hieraus entstehenden Streitigkeiten und daran anschließenden gerichtlichen Feststellungen von denen uns die Urkunden berichten, geben uns manche Aufschlüsse über die Anlage des freigestellten Hauses.

Der schmale Zwischengang im Hausbau hat sich bis auf unsere Tage erhalten. In zahlreichen deutschen Städten, in Schwaben, Franken und Sachsen, ist das freigestellte Haus in älteren Bauten überliefert und zeigt sich hier von dem Nebenhaus durch einen schmalen Gang getrennt, der als

Schupf, Reihe oder Wich bezeichnet wird. Der Ursprung des „Bauwiches“, den neuere Bauordnungen vorschreiben, ist wohl in dieser alten Bauform zu suchen.

Eine Einwirkung der ländlich-bäuerlichen Bauweise ist bei dieser Form des freistehenden Stadthauses wohl vorauszusetzen; eine unmittelbare Übertragung des Grundrisses ist jedoch nicht anzunehmen. Form und Zweckbestimmung des städtischen Hauses stehen einer solchen Annahme entgegen. Das Bauernhaus verlangt seiner Bestimmung nach eine offene, von verschiedenen Seiten zugängliche Lage; der Haupteingang befindet sich bei den meisten bäuerlichen Haustypen regelmäßig (wo nicht besondere Umstände vorliegen) nicht an der Straße, sondern ist aus wirtschaftstechnischen Gründen an der Längsseite des Gebäudes angebracht. Das städtische Haus dagegen erfordert, ebenfalls seiner Zweckbestimmung nach, die Bebauung in fortlaufender Reihe und die Anlage des Haupteinganges an der Straße. Auch wo in Verbindung mit dem Stadthaus Landwirtschaft betrieben wird, ist die Anlage der Vorratsräume, der Stallungen usw. vom Bauernhaus verschieden. Hierdurch entsteht ein von dem ländlichen wesentlich verschiedener Grundriß und eine entsprechend veränderte Raumverteilung im Innern. Die eine Form ist aus allgemein ländlichen Bedürfnissen, die andere aus den besonderen städtischen Zwecken hervorgegangen, wenn auch sicherlich ein technisch-struktiver Zusammenhang zwischen beiden Formen anzunehmen ist.

Vgl. hierzu die Ausführungen von Mänz, Bremen und seine Bauten, herausgegeben vom Architekten- und Ingenieurverein Bremen 1900, S. 171.

Die Formen des auf vier Seiten freigestellten Hauses sind von großer Mannigfaltigkeit; sie unterscheiden sich nach Größe, Stil, Baustoff und Zweckbestimmung des Hauses. Die beifolgende Abb. 7 ist gewählt, nicht allein, weil sie einen guten, vielfach verbreiteten Typus des älteren Stadthauses zeigt, sondern auch, weil hier noch in der Anlage auf die landwirtschaftliche Nutzung des Stadtbürgers Rücksicht genommen ist.

Das Haustor ist hinreichend groß, um einem beladenen Erntewagen die Durchfahrt zu gewähren. Das Innere des Hauses weist im Erdgeschoß einen breiten Raum auf, in Franken die Tenne, in Schwaben der Hauseren (auch Ehren geschrieben), in Niederdeutschland die Diele genannt, dessen ebene Bodenfläche aus hölzernen Bohlen besteht oder durch gestampften Lehm, auch durch Steinpflasterung befestigt ist. Nach rückwärts liegt die Ausfahrt, die nach dem Hofe führt, jedoch meist niedriger ist als die vordere Straßeneinfahrt. Das Erdgeschoß und die ausgebauten Obergeschosse des Hauses dienen zu Geschäfts- und Wohnzwecken; die Speicherräume enthalten die stattlichen Vorratsräume. Zum Hereinschaffen der Vorräte

dient zunächst der äußere Aufzug, der auf dem obersten Speicher in einem Balken an der Straßenfront des Hauses angebracht ist. Ein zweiter Aufzug befindet sich im Innern des Hauses. In der Mitte der Tenne oder Diele ist die Decke der Obergeschosse durchbrochen durch eine viereckige Öffnung, die durch alle Stockwerke hindurchgeht bis zum obersten Dachboden, wo eine Winde oder Rolle zum Hinaufziehen der Vorräte angebracht ist. Der beladene Wagen fährt, wenn er im Innern entladen werden soll,

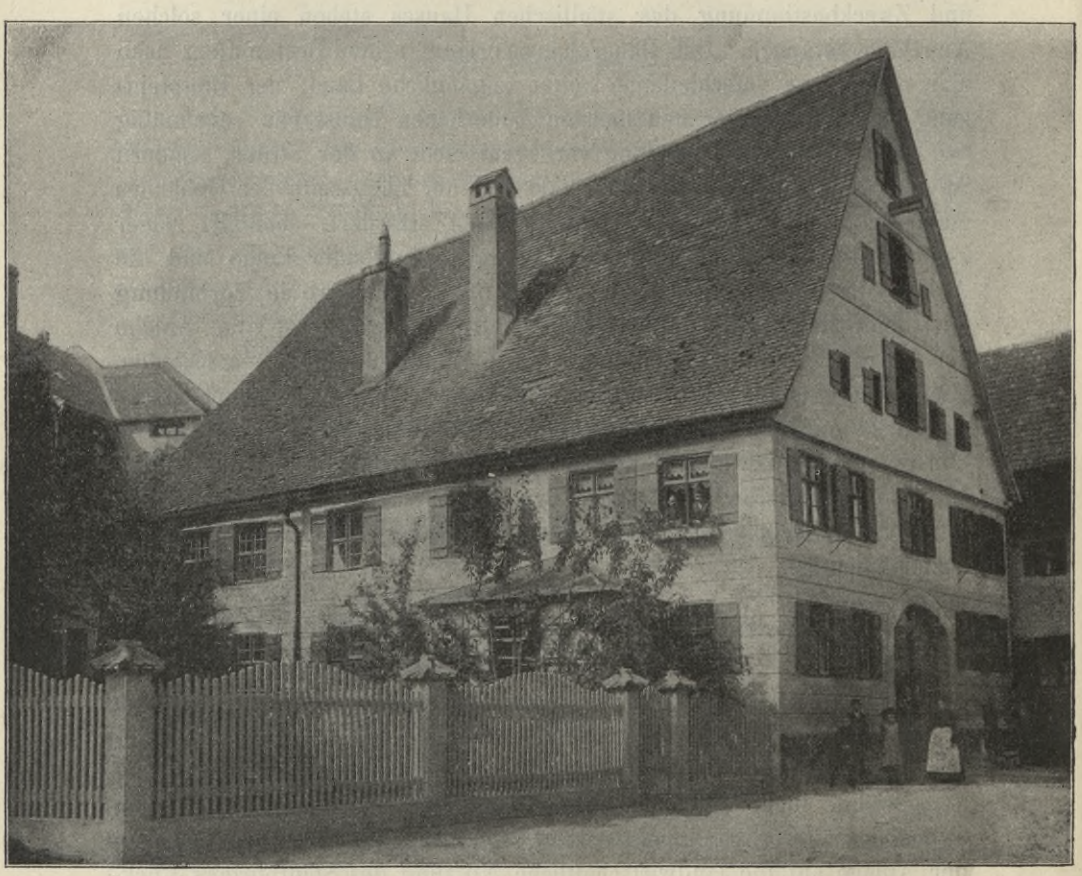


Abb. 7. Altes Stadthaus, freistehend.

bis in die Mitte der Diele und wird nach dem Aufwinden der Ladung leer durch die niedrigere Ausfahrt nach dem Hof geschoben. Diele, Aufzug und Speicher zeigen die gleiche Anordnung, wenn das Haus einem kaufmännischen Geschäft oder der Lagerung von Kaufmannswaren dient.

Unsere Abb. 7 zeigt noch den alten Zustand des Hauses; die später angebrachten Veränderungen beschränken sich im wesentlichen auf die Einsetzung neuer Fenster u. ähnl. Insbesondere sind die drei Speichergeschosse noch in ihrer ursprünglichen Form und Bestimmung erhalten. Häufig werden indes diese Speicher in den auf unsere Zeit gekommenen alten Häusern zu

selbständigen Wohnungen ausgebaut, die dann oft eine wenig günstige Wohnform darstellen. Der unbefriedigende Zustand solcher Wohnungen ist jedoch nicht durch die alte Wohnweise verursacht, sondern durch die bestimmungswidrige Verwendung ehemaliger Speicherräume.

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

Die beifolgende Abb. 8 zeigt ein altes äußerst charakteristisches Beispiel, das sich inmitten der neuzeitlichen städtischen Bebauung erhalten hat. Das Haus stellt die Eigenheiten der Hausteilung in anschaulicher Weise dar. Es ist ein einfaches Vorgehen, durch eine derartige Teilung eine größere Anzahl von Wohnungen zu schaffen; bei der Bedeutung des eigenen Hausbesitzes im Mittelalter darf es nicht wundernehmen, wenn dieses Mittel gern und in großem Umfang ergriffen wurde. Mit der Teilung in Hälften wurde begonnen; die Absplitterung schritt fort zu halben Stockwerken bis zu einzelnen Läden und Stuben.

Aus unserer Abbildung werden indes auch wiederum die Nachteile ersichtlich, die sich daraus ergeben, daß ein für Kleinwohnungen nicht bestimmtes Haus nachträglich in entsprechende Teile zerlegt wird. Eine Vergleichung der Grundrisse Abb. 9 zeigt zunächst, daß die Einteilung der einzelnen Stockwerke eine verschiedene ist. Eine durchgehende Treppenanlage ist nicht vorhanden; der Treppenlauf für die einzelnen Geschosse ist an verschiedenen Stellen, wie es am besten ging, eingefügt. Für eine Verwendung zu Stockwerkswohnungen ist ein derartiges Haus nicht geschaffen. Oft werden zudem, wie oben bemerkt, die ehemaligen Speicher- und Bodenräume in älteren Häusern zu Kleinwohnungen umgebaut. Daß diese Zerlegung größerer Häuser und Wohnungen, die in der Gegenwart auch an neueren Bauten vielfach geübt wird, mitunter große Übelstände im Gefolge hat, bedarf kaum der Hervorhebung. —

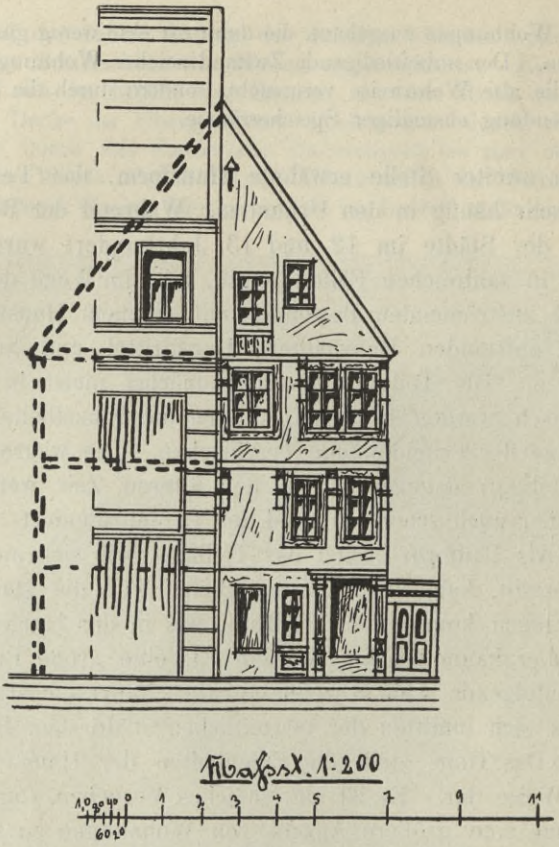


Abb. 8. Erhaltene Hälfte eines alten Teilhauses.

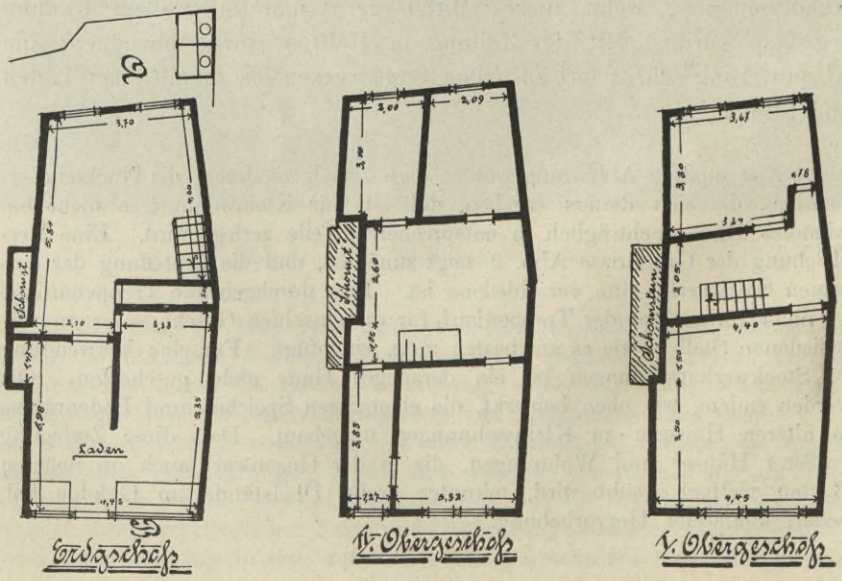


Abb. 9.

Die von den Städten durchaus selbständig geschaffene Form des Bürgerhauses ist das an dritter Stelle genannte Reihenhaus, das in geschlossener Reihe und ohne Seitenabstand aufgeführt wurde. Der Ausgangspunkt für die Entwicklung dieser Bauform liegt in der Parzellierung größerer Bauflächen, die während des raschen Aufschwunges der Städte im 12. und 13. Jahrhundert zur Aufteilung gelangten. Hierbei wurden sowohl ganze Neustraßen wie auch Seitengassen und in den Großgrundbesitz hineingetriebene Hofgassen angelegt und mit Reihenhäusern besetzt. Im 13. Jahrhundert wurde das Reihenhaus vielfach in der Form gebaut, daß eine Mehrzahl solcher Kleinhäuser unter einem gemeinsamen Dache vereinigt wurde; in der Folgezeit wurde indes diese Anordnung bald wieder aufgegeben. Die Gemeinsamkeit der Scheidemauer, die die Seitenwand des Kleinhauses bildet, wurde dagegen dauernd beibehalten. Wegen der schon in den älteren Urkunden angegebenen typischen Maße des kleinen Grundstücks nach Straßenfront und Grundstückstiefe vgl. oben S. 32.

Das Reihenhaus von drei Fenstern Front, vielfach auch von kleineren Abmessungen, entsprach in vollkommener Weise den Anforderungen des städtischen Grundstücksverkehrs wie der städtischen Wohnweise. Die innere Ausgestaltung war eine mannigfaltige, im Laufe der Zeit auch eine örtlich verschiedene. Während uns zeitgenössische Beispiele nicht im Original erhalten sind, lassen sich doch gewisse gemeinsame Grundzüge ermitteln, die sich aus den im Mittelalter geschaffenen Grundlagen allmählich herausgebildet haben und das allgemein Typische des Dreifensterhauses wiedergeben. Die Aufteilung der Hausfläche in einzelne Räume erfolgte durch allmähliche Einziehung von Scheidewänden, die teils parallel zur Straße (Bremen), teils rechtwinkelig zur Straße verliefen. Beruf und Gewerbe des Eigentümers und die örtliche Sitte bestimmten die Ausbildung im einzelnen. Der beifolgende Grundriß (Abb. 10) gibt ein älteres Dreifensterhaus wieder, das nur aus einem Geschoß besteht. Die Raumeinteilung zeigt bereits Hausflur, Vorder- und Hofstube; Flur und Küche sind indes noch ungetrennt und nehmen einen erheblichen Teil der Grundfläche des Hauses ein.

Die Hausbreite des Typus der Abb. 10 ist ca. 5 Meter (= 17 Fuß), ein sehr häufig vorkommendes Maß. Ähnliche Verhältnisse zeigt das Haus Abb. 11, das die gleiche Breite wie Abb. 10 aufweist, jedoch eine größere Tiefe besitzt und mit einem Obergeschoß versehen ist. Die Raumverteilung und die Herdanlage (offene Feuerstelle) sind bei dem zweigeschossigen Bau im wesentlichen mit dem kleineren Hause übereinstimmend; im Erdgeschoß ist nachträglich (bei *c d*) ein Abschluß für die Küche durch das Durchziehen der Flurwand hergestellt. In

dieser alten Form enthält das Dreifensterhaus zwei bezw. drei Räume in jedem Stockwerke, die die gegebene Grundfläche vollständig ausnutzen. Die Hausanlage bietet in ihrer Einfachheit eine treffliche

Abb. 10. Abb. 11.

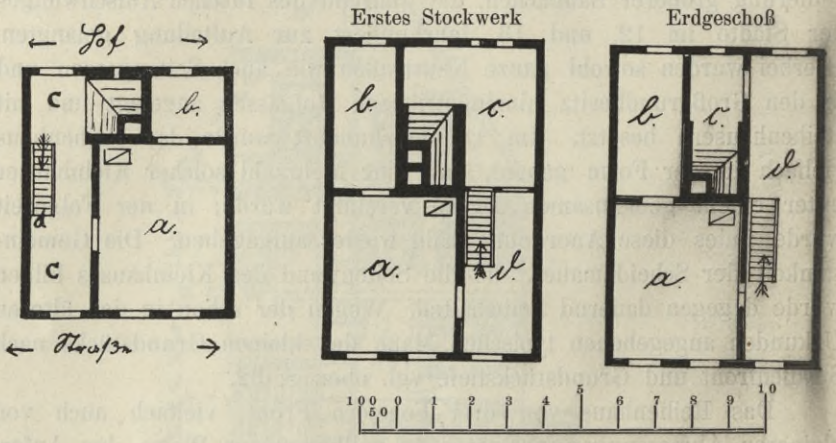


Abb. 10. Altes eingeschossiges Dreifensterhaus. *a* Stube, *b* Kammer, *c* Flur und Küche.

Ab. 11. Altes zweigeschossiges Dreifensterhaus. *a* Stube, *b* Kammer, *c* Küche, *d* Flur. Aus Eberstadt, Rheinische Wohnverhältnisse, S. 14 u. 15.

praktische Lösung und ist den Bedingungen der Raumverteilung und Raumausnutzung auf das beste angepaßt.

Die systematische Einführung des Kleinhauses in den Städtebau ist ein Vorgang von weittragender Bedeutung. Zunächst war es für die politische und wirtschaftliche Entwicklung der mittelalterlichen Städte geradezu eine Vorbedingung, daß der neue Bürgerstand in den rasch anwachsenden Gemeinden durch das Kleinhaus bezw. das Teilhaus mit eigenem Hausbesitz ausgestattet wurde. Auf dem Eigenbesitze beruhte in hohem Maße die Leistungsfähigkeit der Bürger, wie auch die eigentümliche soziale Schichtung in den Städten durch die entsprechende Verteilung des Grundbesitzes bedingt war. Die Bodenparzellierung bietet hier, wie immer, ein getreues Spiegelbild des Zeitalters. Auch zeigt auf diesem Gebiet, wie in der oben besprochenen Behandlung der Kapitalaufwendung, die mittelalterliche deutsche Bodenpolitik den vollen Gegensatz zu der römischen. In Rom ist die Gesamtbevölkerung gänzlich losgelöst vom Grundbesitz und der schlimmsten Ausbeutung durch die spekulierenden Großgrundbesitzer preisgegeben. In Deutschland wird der Großgrundbesitz durch eine geradezu vorbildliche Bodenparzellierung aufgeteilt und in die Hände des neuen Bürgerstandes hinübergeleitet. —

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

Die Bodenbesitzer selber drängten unter normalen Verhältnissen zur Bebauung, wie dies den naturgemäßen Bedingungen entspricht; denn die Verzinsung eines als Baustelle bewerteten und verwendbaren Grundstücks hängt normaler Weise davon ab, daß es bebaut wird. Demgemäß wurde von dem Bodenbesitzer häufig die Bebauung zur Vorschrift gemacht, und der Verkauf von Baustellen erfolgte mit Bauverpflichtung. Auch dieser neuerdings wieder aufgenommene Grundsatz ist mittelalterlichen Ursprungs. Schon frühzeitig wird in den Urkunden gegenüber dem Erwerber festgesetzt, die Übergabe sei erfolgt mit der Bedingung „ut edificet“, auf daß er das Grundstück mit einem Gebäude besetze. Mitunter wird noch genauer vorgeschrieben, daß der Erwerber das Gebäude im Stande zu erhalten oder daß er einen gewissen Mindestbetrag auf die Baustelle verbauen müsse.

Der Häuserbau in den Städten wird im übrigen vielfach gefördert und unterstützt durch Gewährung von freiem Baumaterial, insbesondere von Bauholz, so daß auch dieser von dem Absolutismus aufgenommene Grundsatz mittelalterlichen Ursprungs ist.

Die Baupolizei ist im Mittelalter im einzelnen stark ausgebildet. Das durch obrigkeitliche Statuten zu behandelnde Gebiet des Eingreifens in die private Bautätigkeit war allerdings dadurch beschränkt, daß die Bauausführung in der Hand zünftiger Meister lag, deren Gewerbebetrieb an sich durch Statuten geregelt war. Am häufigsten finden sich Bestimmungen hinsichtlich der Einbauten, Vorbauten und sog. Überbauten. Mehrfach werden Vorschriften über die Bauhöhe gegeben. So wird durch eine Urkunde von 1237 in Köln in der Straße unter Gaddemen die

Höhe der Häuser auf 15 und 16 Ellen beschränkt. Als allgemein zulässige Bauhöhe für das 13. Jahrhundert sind drei Geschosse anzusehen Der Sachsenspiegel (um 1230) bestimmt nämlich, daß man ohne obrigkeitliche Erlaubnis drei Geschosse bauen darf, ein Geschoß binnen der Erde, wobei die Tür bis zu einer Kniehöhe (etwa 55 cm) über der Erde liegen darf, und darüber noch zwei Geschosse. —

Die bodenpolitischen Schöpfungen dieser ersten Periode unseres Städtebaues sind nicht nur für die eigene Zeit, sondern ebenso für die spätere Entwicklung bedeutsam geworden. Die Leistungen, die einen dauernden Wert für die städtische Bodenentwicklung besitzen, lassen sich in vier Punkte zusammenfassen: Aufstellung von Rechtssätzen für die Bodenaufteilung, Schaffung der Einrichtungen für den Immobiliarverkehr und die Kapitalisierung des Bodens, Ausgestaltung des städtischen Kleinhauses, Differenzierung der Straßen nach Zweck und Bedürfnis.

Literatur.

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

Die ***Urkundenbücher*** *der einzelnen deutschen Städte.*

Schriften der ***Architekten- und Ingenieurvereine*** *für die einzelnen Städte.*

Urkundenbuch der Stadt Straßburg, Bd. I, bearbeitet von ***W. Wiegand,*** *1879; privatrechtliche Urkunden, III, bearbeitet von* ***Aloys Schulte,*** *1884.*

Rob. Höniger, *Cölner Schreinsurkunden, Bonn 1884.*

A. Essenwein, *Die Kriegsbaukunst, Handb. d. Architektur, Bd. IV, H. 1. Darmstadt 1889.*

J. Fritz, *Deutsche Stadtanlagen; Straßburger Gymnasialprogramm, Straßburg 1894.*

Friedr. Lau, *Verfassung und Verwaltung der Stadt Cöln, Bonn 1898.*

Heyne, *Das deutsche Wohnungswesen, Leipzig 1899.*

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

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

Rud. Eberstadt, *Rheinische Wohnverhältnisse und ihre Bedeutung für das Wohnungswesen in Deutschland, Jena 1903, S. 3f.*

Ders., *Die Bedeutung der Bodenparzellierung für das Bauwesen, Der Städtebau, II, 1905, S. 18.*

v. Inama-Sternegg, *Städtische Bodenpolitik in alter und neuer Zeit, Wien 1905.*

Otto Stiehl, *Der Wohnbau des Mittelalters, Handbuch der Architektur, Bd. IV, H. 2. Leipzig 1908.*

Dritter Abschnitt.

Die Periode der landesfürstlichen Bautätigkeit.

1. Übergangszeit.

§ 6. Nach dem Ende des Mittelalters tritt zunächst eine Übergangszeit ein, die zu unserer zweiten Periode hinüberleitet; es ist das 16. Jahrhundert. Mit dem Eindringen der Renaissance gelangen wäh-

rend dieser Zeit von Italien nach dem Norden neue Bauformen, die von großem Einfluß auf Städtebau und Wohnungswesen wurden. Neben dem überlieferten alten Bürgerhaus — dem schmalen Grundstück mit kleiner Straßenfront — wird allmählich das in Italien heimische, dort ausgebildete breite Etagenhaus eingeführt. Dem mittelalterlichen Dreifensterhaus, das den Individualbesitz betont und mit seiner schmalen Front für eine Familie oder doch für eine geringe Zahl von Haushaltungen bestimmt ist, tritt ein breites Grundstück zur Seite, das die Abmessungen der Bauwerke der vornehmen Klassen nachahmt und bei seiner späteren Übertragung auf das Bürgerhaus schon äußerlich den Charakter des Miethauses erkennen läßt. Die Vermittler der aus Italien übernommenen Bauform waren Baumeister der Renaissance, die in den Urkunden bezeichnenderweise die „wälschen Maurer" benannt werden. Unter diesem Ausdruck verstand man sowohl gebürtige Italiener wie auch Deutsche, die in Wälschland die neue Kunst gelernt hatten.

Während des 16. Jahrhunderts entwickelt sich zugleich die landesfürstliche Bautätigkeit im Städtebau, verbunden mit einer systematischen Baupolitik. Unter Baupolitik verstehen wir die Anwendung staatlicher Machtmittel zur Erreichung bestimmter Ziele im Bauwesen. Der absolute Staat hat, wie auf allen anderen Gebieten, so auch auf dem des Wohnungswesens und Städtebaues seine Machtmittel kräftig zur Anwendung gebracht. Die landesfürstliche Baupolitik wurde zuerst in Frankreich ausgebildet und späterhin wie andere französische Einrichtungen von den deutschen Landesfürsten übernommen, jedoch unter wesentlicher Umgestaltung der Mittel und Ziele.

Die französischen Könige hatten im 16. Jahrhundert, als die Hofhaltung in Paris einen immer größeren Glanz entfaltete, in stets steigendem Maße in den Ausbau der Hauptstadt Paris eingegriffen. Während die Prunkbauten der Könige und die Wohnhöfe des Adels das Stadtbild bereicherten, fand zugleich eine starke Vermehrung der Bevölkerung statt. Die Stadt nahm ebenso an Pracht wie an Umfang zu. Auf diese bauliche und populationistische Bewegung haben die Könige frühzeitig einzuwirken gesucht. Die Eingriffe beginnen, wie hervorgehoben sei, mit einem Bauverbot; die religiösen Bewegungen des 16. Jahrhunderts[1]) ließen es Heinrich II. angezeigt erscheinen, dem Zustrom von Zuwanderern nach Paris vorzubeugen, und ein im Jahre 1549 erlassenes allgemeines Bauverbot wurde hierfür als ein geeignetes Mittel erachtet. Das allgemeine Verbot wurde alsbald für einzelne Bezirke auf-

1) Über die von den französischen Königen während der Religionswirren verhängten Verbote von Versammlungen und Zusammenkünften der Arbeiter und Handwerker vgl. mein „Französisches Gewerberecht", Leipzig 1899. S. 345.

gehoben und nach wenigen Jahren nicht mehr berücksichtigt; indes entwickelte sich hieraus der Grundsatz örtlicher Bauverbote, der von dem Absolutismus in Frankreich wie in Deutschland vielfach angewandt wurde. In der Absicht nämlich, die Bautätigkeit in den von den Landesfürsten begünstigten Stadtbezirken (Innenstadt, Umgebung des Residenzschlosses) zu heben, wurde öfter der Häuserbau in den Vorstädten verboten oder auf die Errichtung kleiner minderwertiger Hausbauten beschränkt.

Inmitten solcher bald fördernden, bald hemmenden, immer aber obrigkeitlich regulierenden Eingriffe in das Bauwesen hatte sich bis zum Ausgang des 16. Jahrhunderts in Frankreich eine systematische Baupolitik entwickelt, die den Beamtenapparat und die Staatsgewalt auf den Städtebau anwandte. Die Ausstattung der Hauptstadt Paris mit vornehmen oder vornehm erscheinenden Bauten, die den Glanz des Königtums verkündeten, blieb allerdings das wesentliche Ziel. Ein von der mittelalterlichen Stadt vollkommen verschiedenes Ideal des Städtebaues wurde hierbei verwirklicht und als Vorbild aufgestellt. Die hauptsächlich angewandten Mittel der landesfürstlichen Baupolitik im Städtebau waren: Anlage gleichförmiger öffentlicher Plätze („places à symmétrie", streng einheitlich umbaut); Anlage geradlinig gezogener Straßen; Durchführung von Stadterweiterungen durch Staatsbeamte und private Unternehmer nach einheitlichen Plänen; endlich die Vergabung von Baustellen mit der Verpflichtung, auf der angewiesenen Stelle ein Gebäude zu errichten.

Vgl. Abdruck der Königlichen Edikte bei Fontanon, Les Edicts et Ordonnances des Roys de France, Paris 1611, Tome I, p. 842 f.

2. Die landesfürstliche Bautätigkeit in Deutschland.

§ 7. In Deutschland beginnt mit dem Abschluß des 30jährigen Krieges und der Erstarkung des Landesfürstentums die Periode der landesfürstlichen Baupolitik. Die deutsche landesfürstliche Baupolitik unterscheidet sich in den gut verwalteten, nicht schlechthin das französische Vorbild nachahmenden Territorien Deutschlands, von der französischen Baupolitik in der gleichen Weise wie die Ausgestaltung der absolutistischen Verwaltung überhaupt: dort Fürstenabsolutismus, von dem persönlichen Willen des Fürsten beherrscht; hier Staatsabsolutismus, der im Dienste des Staatsgedankens steht[1]). Die Erfolge der landesfürstlichen Bautätigkeit sind außerordentlich große gewesen; bewunderungswürdiger noch, wenn man die schwierigen Verhältnisse betrachtet, unter denen an der Hebung verarmter und zurückgebliebener Landesteile gearbeitet

1) Vgl. mein „Französisches Gewerberecht", Leipzig 1899, S. 386 f.

wurde. Die Hauptaufgabe der Landesfürsten ging dahin, die Städte aus dem Verfall wieder aufzurichten. Wenn auch das ganze Land unter den Verwüstungen des großen Krieges und ihren Nachwirkungen schwer gelitten hatte, so waren doch die Zustände in den Städten infolge der völligen Verödung von Handel und Gewerbe und der Zerstörung von Eigentum weitaus am schlimmsten.

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

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

Hand in Hand mit dieser energischen, städtefördernden Politik ging nun, als ihre geradezu selbstverständliche Folge, die umfassende Bautätigkeit und Baupolitik, die mit steigendem Eifer durchgeführt wurde. Das 18. Jahrhundert bezeichnet für Preußen den Höhepunkt der landesfürstlichen Bautätigkeit; ganze Stadtteile und Städte wurden damals planmäßig und systematisch neu angelegt. Die Grundlage der

preußischen Baupolitik ist eine zwiefache gewesen. Die Hohenzollern haben hier, wie auf anderen Gebieten der Verwaltung, fremdländische, insbesondere französische Einrichtungen und Vorbilder übernommen; es lag dies in der Richtung der Zeit und war damals notwendig bei der Rückständigkeit der einheimischen Zustände. In der Hauptsache aber wurde das alte kommunal-ständische Recht neubelebt und ausgeübt, das Recht, das durch die Untätigkeit und Verwahrlosung der städtischen Verwaltungen in Verfall geraten war. Eine auf willkürlich erfundene Rechtssätze gestützte Baupolitik hat es dagegen in Preußen nicht gegeben.

Das zuerst angewandte Mittel der preußischen Baupolitik war das Recht an unbebauten Baustellen; unbebaute Bauplätze wurden eingezogen und an baulustige Unternehmer vergeben. Aber dieses Verfahren ist nicht die Erfindung Friedrich Wilhelms I., sondern es stellt einen der ältesten Sätze unseres Stadtrechtes dar, der früher von den Städten (siehe oben S. 41) und nunmehr von dem König von Preußen durchgeführt wurde. Die Vergabung von Bauland mit Bauverpflichtung und die Gewährung von Baumaterial und Zuschüssen gehört zu den Maßnahmen der französischen Baupolitik, beruht aber in der Hauptsache wieder auf älteren Rechten und Gebräuchen der Städte (siehe oben). Hierzu tritt dann die systematische Anlage ganzer neuer Stadtteile, die selbstverständlicherweise keine Rechtsneuerung in sich schließt. Die preußische Baupolitik unterscheidet sich in keiner Weise von der allgemeinen Verwaltungspolitik, deren Grundsätze waren: Hereinnahme fremdländischer Einrichtungen und Vorbilder, und hauptsächlich Herüberziehung des vormals ständischen Rechtes auf eine rein staatliche Grundlage. Die Größe der preußischen Könige lag auch auf diesem Gebiete in der sittlichen Kraft, mit der sie Widerstände und Interessengegensätze zu überwinden und dem reinen Staatsgedanken unterzuordnen wußten.

Die Bautätigkeit der preußischen Könige erstreckt sich auf die Förderung der Errichtung einzelner Bauten in den Städten, auf die Anlage vollständig neuer Stadtteile in vorhandenen Städten, auf die Errichtung von Kolonisten- und Bauernhäusern in Landstädten und Dörfern, und auf den Kirchenbau. In Berlin war die Bautätigkeit unter dem Großen Kurfürsten, mehr noch unter Friedrich I., Friedrich Wilhelm und Friedrich dem Großen eine umfassende. Der Reihe nach wurden der Friedrichswerder, die Dorotheenstadt, die Friedrichstadt angelegt. Ein hervorragendes Verdienst gebührt Friedrich Wilhelm I., der nicht allein für Berlin Großes geschaffen hat, sondern auch auf das Bauwesen anderer Städte fördernd einwirkte. In Magdeburg griff Fürst Leopold von Anhalt-Dessau, der „alte Dessauer", als langjähriger Inhaber des dortigen Gouverneurpostens, in seiner tatkräftigen Weise — ganz in Übereinstimmung und mit Unterstützung Friedrich Wilhelm I. — in das Bauwesen ein. „Ihm ist es zu verdanken, daß gesündere

Verhältnisse eintraten durch Aufräumung der Trümmerstätten, Regelung der Straßenreinigung, Einführung einer vernünftigen Straßenentwässerung und Beeinflussung der Bautätigkeit. Durch ihn erst ist der Übergang zum modernen Magdeburg, das sich energisch aus dem Brandschutt des 30jährigen Krieges heraus seine Stellung wieder erobern sollte, tatsächlich in die Wege geleitet. Die Zahl der von ihm gelösten Aufgaben zur Besserung der städtischen Verhältnisse in jeder Beziehung erscheint schier unglaublich" (Peters, Magdeburg, S. 17f.). Arbeiterwohnungen, die noch heute in Benutzung sind, wurden von Friedrich dem Großen in Neu-Ruppin gebaut. Es sind Häuser im gemeinschaftlichen Besitz von 4, 6, auch 8 Eigentümern, die je einen Teil des Hauses — in den meisten Fällen 1 Stube und 1 Kammer — besitzen und mit ihrem Hausanteil grundbuchlich eingetragen sind. — Über die Bauten für Kolonisten auf dem Lande vgl. Erich Neuhaus, Die friederizianische Kolonisation im Warthe- und Netzebruch, Landsberg 1906, S. 96, 102 u. 111.

Die Neuanlage von Städten oder die Angliederung neuer Stadtteile, die einer völligen Neugründung gleichkamen, wurden in den verschiedensten Landesteilen Deutschlands durch die Landesfürsten vorgenommen. Unter den Neuschöpfungen, die für die Tätigkeit der Fürsten, wie für das von ihnen angewandte System des Städtebaues kennzeichnend sind, ragt die Stadtanlage von Mannheim hervor.

Das einen durchaus einheitlichen Eindruck machende Stadtbild (Abb. 12) ist indes nicht mit einem Mal, sondern stückweise entstanden. Kurfürst Friedrich IV von der Pfalz gründete 1607 an Stelle des alten Dorfes Mannheim einen befestigten Waffenplatz, der aus einer stark angelegten, den rein militärischen Aufgaben dienenden Feste (Zitadelle) und aus der an diese anschließenden, nur durch Mauer, Graben und Bastionen geschützten Stadt bestand. Die eigentliche Feste erhielt den Namen Friedrichsburg und bedeckte mit ihren Gebäuden und Außenwerken die obere Hälfte des beifolgenden Planes bis zu dem etwa in der Mitte der Stadt gelegenen mit Bäumen besetzten Straßenzug, der noch heute die Planken, d. h. die vor der Feste eingerammten Pallisaden, genannt wird. Die Stadt selbst dagegen nahm damals nur die untere Hälfte unserer Planzeichnung ein. Das für die Stadt bestimmte Gelände wurde einheitlich aufgeteilt. Die Straßen wurden in gerader Linie durch die ganze Stadtfläche hindurchgeführt und durchschnitten sich sämtlich rechtwinkelig. Lediglich längs des Festungswalles wurde der äußeren Straße die durch die Befestigung bedingte schräge Richtung gegeben. Das Straßennetz zerlegte die Geländefläche in rechteckige Baublöcke, und die damals an dem Neckartor angebrachte Inschrift durfte mit Recht sagen, daß der Fürst „*justa spatiorum dimensione nobilem urbem*" gegründet habe. Im Jahre 1622 war die Stadt, die mit weitgehenden Privilegien ausgestattet wurde, bereits zu einem erheblichen Teil besiedelt, als sie der Zerstörung durch Tilly anheimfiel. (Vgl. den Grundriß von 1622, Walther, Mannheim, S. 139 und 155.)

Nach dem Elend des 30jährigen Krieges wurde die Stadt, von Karl Ludwig im Jahre 1652 wiederum mit Privilegien freigiebig ausgestattet, unter Einhaltung des ersten Bebauungsplanes, neu aufgebaut. Für den Häuserbau erfolgte, nach den Privilegien von 1652, unentgeltliche Zuweisung von Bau-

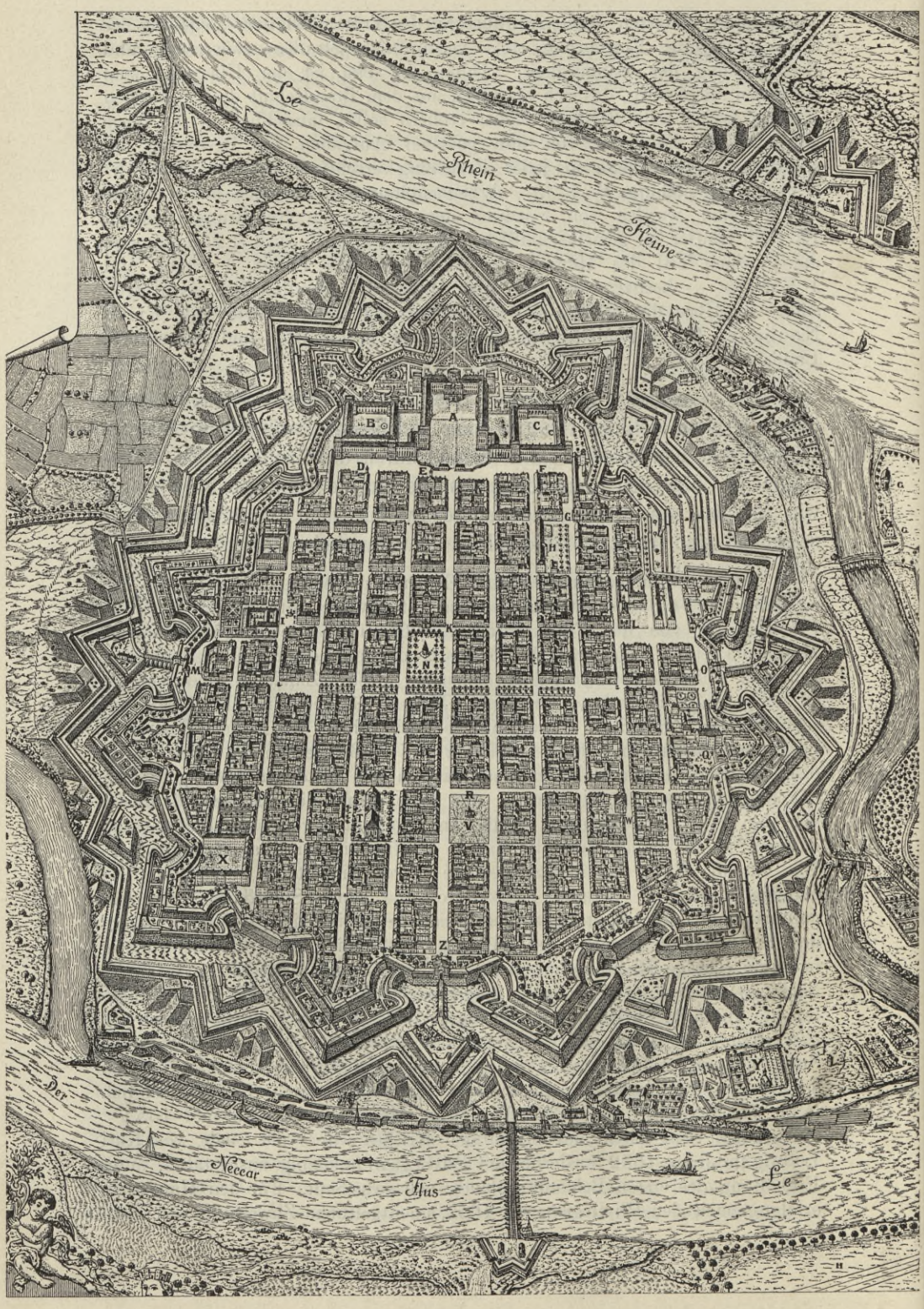


Abb. 12.

plätzen und billige Lieferung von Baumaterialien. Der Kurfürst wünschte der Stadt ein ansehnliches Äußere zu geben; die kleinen eingeschossigen Häuser erschienen bald nicht mehr stattlich genug, und nach dem günstigen Fortgang der Bebauung gab der Kurfürst dem Rat seinen Willen zu erkennen, „daß anstatt der in Mannheim befindlichen geringen, nichtswertigen Häuser die Eigentümer andere gute Häuser und wenigstens zwei Geschoß hoch bauen, oder da sie das nicht tun wollten, die kleinen Häuser taxiert werden und um den taxierten Preis anderen, so auf dem Platz gute, große Häuser bauen wollen, solche überlassen, wie auch denjenigen, so noch leere Plätze besitzen, welche an die Straße stoßen, dieselben bebauen oder ebenfalls anderen, die solche zu bebauen begehren, selbige abzutreten gehalten sein sollen". — Um den Häuserbau zu regulieren, wurden für die Baulustigen vier Vorlagen („Modelle") aufgestellt, die nach Hausgröße und Stockwerkzahl abgestuft, die obrigkeitlich gewünschten und für die verschiedenen Klassen der Bevölkerung geeigneten Hausgattungen zeigten:

Modell A	B	C	D
3	3	2	2 Geschosse
14	5	5	3 Fenster Front.

Durch die pfälzische Besiedelungspolitik und die Hereinziehung fremder Einwohner wuchs die Stadt bald empor. Die Bauplätze hatten allerdings nur in den bevorzugten Lagen einen Verkaufswert; in den Nebenstraßen wurden sie noch unentgeltlich abgegeben. Die Bautätigkeit war eine rege; Häuser wurden auf Spekulation von Unternehmern gebaut und von Kapitalisten geschäftsmäßig gekauft (a. a. O. S. 178 f.).

Im Jahre 1689 wurde die Stadt infolge der von Ludwig XIV. angeordneten Niederbrennung der Pfalz von der Franzosen in barbarischer Weise zum zweitenmal zerstört. Nach schweren Not- und Kriegsjahren wurde seit 1709 der dritte Aufbau (unter Karl Philipp) in die Wege geleitet. Die Feste Friedrichsburg wurde geschleift und eingeebnet und ihr Gelände zur Stadt geschlagen, unter Ausdehnung des zuvor angewendeten Systems der Straßen- und Baublockanlage. Der Kurfürst verlegte bald darauf auch seine Residenz nach Mannheim und nunmehr erfolgte der Bau des die Stadt abschließenden Residenzschlosses, so daß erst jetzt die vielfach als einheitlich angesehene Stadtanlage vollendet war. Die gleichförmig erscheinenden Baublöcke sind im übrigen nicht von gleicher Größe; während die senkrecht laufenden Straßen im wesentlichen in gleichen Abständen von etwa 55 m gezogen sind, haben die Querstraßen verschiedene Abstände von 80—110 m, so daß die einzelnen Reihen von Baublöcken eine verschiedene Tiefe besitzen. Nur die Regelmäßigkeit der Straßenführung läßt sie wie gleiche Felder eines Schachbrettes erscheinen.

Bei der Bebauung des Geländes der vormaligen Friedrichsburg wurden die Baustellen wiederum unentgeltlich, jedoch mit Bauverpflichtung abgegeben. Die absolutistische Geschmacksrichtung im Städtebau hatte inzwischen weitere Fortschritte gemacht; es wurde nicht allein die strengste Einhaltung der Baufluchtlinie vorgeschrieben, sondern auch möglichst gleiche Höhe der Häuser eines Baublocks gewünscht. Die „Symmetrie" (oben § 6, S. 44) wurde als Grundsatz eingeführt, und der gleichförmige, die obrigkeitliche Regelung ausdrückende Ausbau der Straßen wurde angestrebt.

Zu den von deutschen Landesfürsten neugegründeten oder durch Angliederung umfangreicher Stadtteile umgestalteten Städten gehören Erlangen, Ludwigsburg, Karlsruhe, Düsseldorf, Hanau, Darmstadt, Cassel u. a.

Erlangen zählt unter die typischen Beispiele, die die Wiederaufrichtung der in den Kriegen des 17. Jahrhunderts verwüsteten Gebiete durch landesfürstliche Tätigkeit zeigen. Der Neugründer Erlangens ist Markgraf Christian Ernst von Brandenburg-Bayreuth, der, dem Beispiel seines Vetters Friedrich Wilhelm, des Großen Kurfürsten folgend, die Neubesiedelung und wirtschaftliche Hebung seines völlig verheerten Landes betrieb. Neben dem im 30jährigen Kriege bis auf das letzte Haus zerstörten alten Erlangen gründete Christian Ernst im Jahre 1685 die neue Stadt, die durch Aufnahme gewerbetätiger französischer Refugiés bald zur Blüte gelangte. Die Neustadt ist vollständig regelmäßig gebaut, mit gerade gerichteten, rechtwinkelig kreuzenden Straßen und mit einer großen Zahl freier Plätze ausgestattet. Der nach der Altstadt anschließenden Hauptstraße ist in ihrem nördlichen Lauf eine leichte Krümmung gegeben, wodurch eine städtebautechnisch reizvolle Wirkung entsteht. Im Mittelpunkt der neuen Stadt steht das landesherrliche Schloß.

Über landesfürstliche Baupolitik in Braunschweig-Lüneburg vgl. Ad. Keysser, Frankfurter Zeitung bzw. Zeitschr. für Wohnungswesen 10. Jan. 1905, S. 88.

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

Der Absolutismus hat indes das Etagenhaus nicht etwa allgemein angewandt; vielmehr wurde stets dafür gesorgt, daß neben den breiten größeren Miethäusern die entsprechende Anzahl schmaler Kleinhäuser für Handwerker und Kleinbürger gebaut wurde. Es würde nun der Auffassung des Absolutismus durchaus widersprochen haben, wenn er die Entwicklung der Grundstücksparzellierung etwa sich selber überlassen hätte. Die Anschauung von den vorsorgenden Aufgaben der

staatlichen Verwaltung verlangte vielmehr gerade auf diesem Gebiet ein entschiedenes Eingreifen der Staatsgewalt. Teils wurden ganze Abschnitte einzelner Straßen dem Kleinbau vorbehalten; teils wurde innerhalb eines Häuserblocks eine Hälfte zur Aufteilung in kleine Grundstücke ausgeschieden. Die soziale Fürsorge für die Bodenparzellierung war eine äußerst weitgehende, und es ist von hohem Interesse, in den Bebauungsplänen des 17. und 18. Jahrhunderts die Einteilung der Grundstücke, die bis zu der kleinsten Parzelle heruntergehen, zu verfolgen.

Ich gebe hier die Abbildungen von zwei Baublöcken aus der Altstadt Mannheim wieder, die als typisch für das Bausystem dieser Periode gelten können (Abb. 13). Die Grundstücke sind nach der Bebauung des Jahres 1900

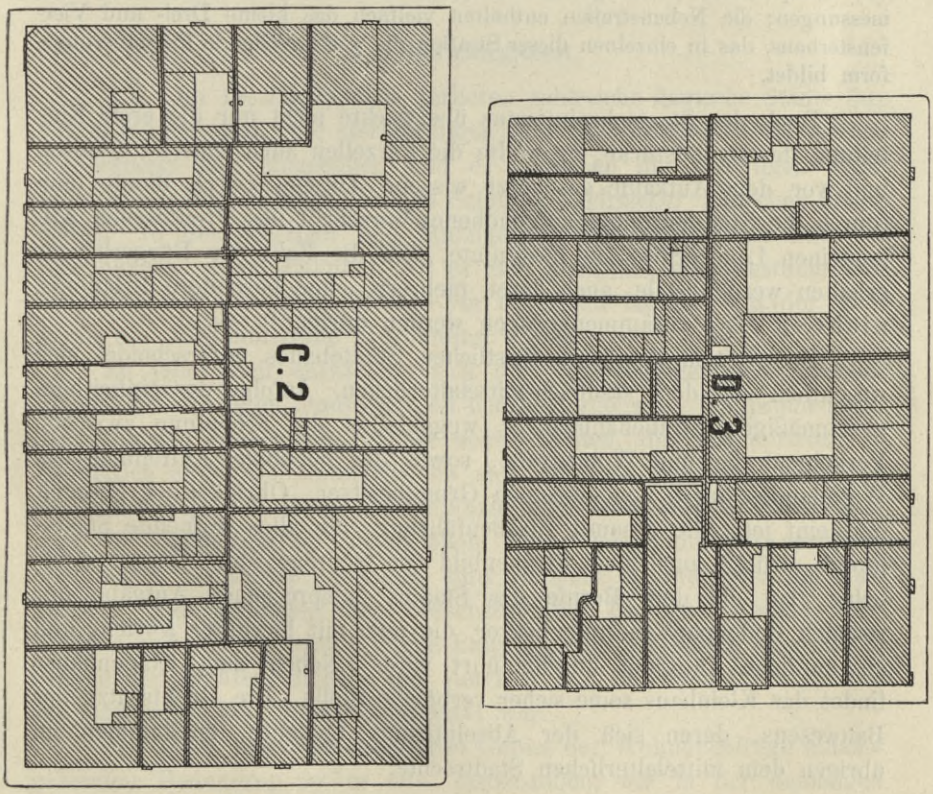


Abb. 13. Baublöcke der Altstadt Mannheim. Maßstab 1 : 500.

eingezeichnet; die Höfe sind zum Teil überbaut worden; die ursprüngliche Grundstückseinteilung ist indes noch genau erhalten und erkennbar. Es zeigt sich, daß von jedem Häuserblock etwas weniger als die Hälfte auf größere Grundstücke entfällt, mit Höfen für kaufmännischen und gewerblichen Betrieb. Die zweite, größere Hälfte dagegen ist für kleine Parzellen vorbe-

halten, wobei die Einteilung bis zu den kleinsten Grundstücken heruntergeht. Die Absicht, den Kleinbürger und Handwerker und allgemein die minder wohlhabenden Klassen mit Grundbesitz auszustatten, geht aus der Blockeinteilung deutlich hervor. Die Bereitstellung kleiner Parzellen ist besonders klar sichtbar in dem oben S. 47 zitierten ersten Stadtplan vom Jahre 1622.

Die gleichen Absichten lassen sich in den anderen Stadtanlagen des 17. und 18. Jahrhunderts nachweisen, so in Berlin in der Friedrichstadt. Die Baublöcke der Friedrichstadt zeigen ebenfalls die gemischte Parzellierung, wenn auch nicht mit der gleichen Regelmäßigkeit durchgeführt wie in Mannheim; von den Nebenstraßen waren einzelne vorzugsweise zu kleinen Parzellen — Dreifensterhäusern — aufgeteilt, die jetzt allerdings zum großen Teil verschwunden sind. — Mit großer Deutlichkeit hat sich die Abstufung und Mischung der Parzellierung erhalten in Erlangen. In der Hauptstraße überwiegt die breite Baustelle von verschiedenen Abmessungen; die Nebenstraßen enthalten vielfach das kleine Drei- und Vierfensterhaus, das in einzelnen dieser Straßen die vorherrschende Parzellierungsform bildet.

Doch der Staatsabsolutismus überwachte nicht nur die erste Einteilung der Grundstücke; er wollte die Parzellen auch dauernd erhalten und vor dem Aufkaufe geschützt wissen. Diesem Zweck diente eine (durch die Städteordnung aufgehobene) Vorschrift des Preußischen Allgemeinen Landrechts; sie bestimmte „daß die Zahl der Bürgerhäuser erhalten werden solle, auch deren mehrere, ohne besondere Erlaubnis, nicht in eins zusammengezogen werden dürfen“[1]. —

Das System des landesfürstlichen Städtebaues unterscheidet sich wesentlich von dem städtisch-mittelalterlichen. Infolge der einheitlich-gleichmäßigen Straßenanlage ist weggefallen die Scheidung zwischen Verkehrsstraße und Wohnstraße, sowie die beliebige Aufteilung des Wohnlandes durch den einzelnen Grundbesitzer. Obrigkeitlich geregelt erscheint jetzt die gesamte Straßenführung; die alles ordnende Staatsgewalt drückt auch dem Straßenbild ihr Gepräge auf. Um so deutlicher tritt die dem Berufe des Staates entsprechende Aufgabe der sozialen Bodenparzellierung hervor, die jetzt mit bewußter Absicht und als amtliche Tätigkeit durchgeführt wird. Neben dem Etagenhause findet das Kleinhaus seine sicher verbürgte Stelle. Die Rechtssätze des Bauwesens, deren sich der Absolutismus bediente, entstammen im übrigen dem mittelalterlichen Stadtrechte.

Literatur.

P. Clauswitz, *Einleitung zu* ***Borrmann,*** *Die Bau- und Kunstdenkmäler zu Berlin, Berlin 1893.*

Paul Voigt, *Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten, Jena 1901.*

1) Vgl. meine „Städtische Bodenfragen“, S. 100.

Otto Peters, Magdeburg und seine Baudenkmäler, Magdeburg 1902.
Rud. Eberstadt, Der Entwurf eines preußischen Wohnungsgesetzes und seine Vorgeschichte; Archiv für Sozialwissenschaft und Sozialpolitik 1904.
Mannheim in Vergangenheit und Gegenwart, Bd. II, Geschichte Mannheims bearbeitet von Friedr. Walther, Mannheim 1907.
E. Consentius, Alt-Berlin Anno 1740, Berlin 1908.

Vierter Abschnitt.

Die Gegenwart.

1. Übergangszeit.

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

Zu jener Zeit entwickeln sich die Ansiedelungen wohlhabender Bürger vor den alten Stadttoren, an den niedergelegten Wallpromenaden oder inmitten von Gärten. Diese neuen Bauten, die sich mitunter zu Stadtteilen erweitern, unterscheiden sich durchaus von den Vorstädten der früheren Zeit, in denen sich die unzünftigen Handwerker, die Arbeiter oder die Handelsgärtner niederließen. Die Viertel, die jetzt vor den ehemaligen Stadttoren entstehen, sind vielmehr Wohnbezirke der vornehmen oder jedenfalls der bessergestellten Klassen. Damals entwickelte sich die sogenannte offene Bauweise, die das häufig angewandte System der Stadterweiterung der vierziger und fünfziger Jahre ist und den damaligen Verhältnissen angepaßt war.

Von einer über das eigentliche Gebiet der Wohnungsfrage hinausgehenden Bedeutung ist es nun, festzustellen, wie in der damaligen Zeit die Wohnweise des Arbeiterstandes gewesen ist und von welcher Tragweite die Umwälzungen gewesen sind, die sich hier vollzogen haben. Die deutsche Industrie begann sich seit den vierziger Jahren mächtig zu entwickeln, nachdem der deutsche Zollverein erstmalig einen großen inneren Markt geschaffen hatte und durch den Eisenbahnbau vollständig neue Bedingungen für Gütererzeugung und

Güterbewegung gegeben waren. In den Industriebezirken war der eigene Hausbesitz des Arbeiters allgemein verbreitet; doch auch die Mietwohnungen der Arbeiter befanden sich meist in kleinen Häusern; die großen Hausformen wurden für die Arbeiterwohnung noch wenig angewendet. Das Massenmiethaus war als allgemeiner Typus überhaupt unbekannt.

Die typische Wohnweise des Arbeiters der rheinischen Industriebezirke in diesem Zeitabschnitt zeigt sich in der beifolgenden Abbildung. Das hier wiedergegebene Haus ist, gleichzeitig mit dem in den Abmessungen übereinstimmenden Nebenhause, als Doppelhaus ausgeführt und wurde erbaut an einem Gartenweg, der inzwischen zu einer Straße verbreitert worden ist. Das Haus enthält in jedem Geschoß drei Räume, die in bester Weise Licht, Luft und Sonne empfangen; Hof und Gärtchen gewähren den Kindern die nicht hoch genug zu bewertende Gelegenheit zu Bewegung und Spiel.

Das Haus unserer Abb. 14 ist typisch für die Wohnweise des Textilarbeiters, des Webers, des Bandwirkers, der im eigenen Hause auf seinem

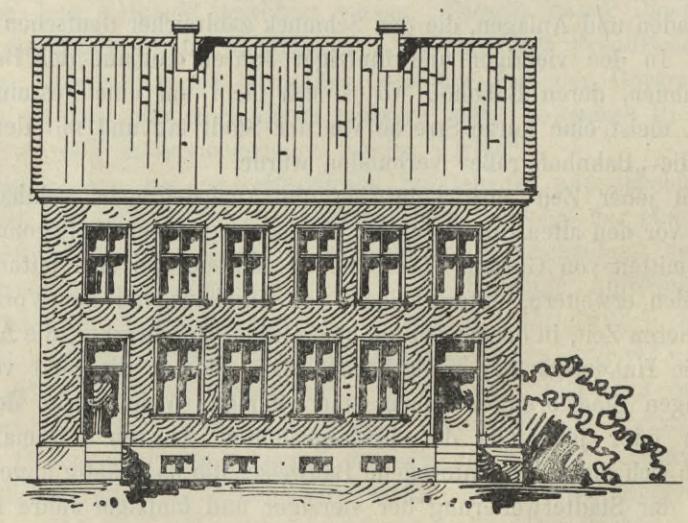


Abb. 14. Dreifensterhaus (Doppelhaus), rheinische Bauweise. Aus Eberstadt, Rheinische Wohnverhältnisse, Jena 1903, S. 47.

Webstuhl für Rechnung eines Fabrikanten arbeitete. Nebenbei betrieb die Familie in dem anschließenden Gärtchen eine kleine Eigenwirtschaft mit Obst- und Gemüsezucht, die für die Befriedigung der Haushaltsbedürfnisse eine wesentliche Bedeutung hatte. Außerdem wurde eine Ziege gehalten, mitunter auch ein Schwein aufgefüttert. Gelegenheit zur Pachtung billigen Landes für den Kartoffelbau bot sich den Industriearbeitern damals allgemein.

Wir können nun dieses Kleinhaus mit Hof und Gärtchen lediglich in seiner Eigenschaft als Bau- und Wohnungstypus mit der Arbeiterwohnung unserer Tage vergleichen. Es ist aber auch notwendig die Bedeutung der Wohnweise für die Wirtschaftsführung in Betracht zu

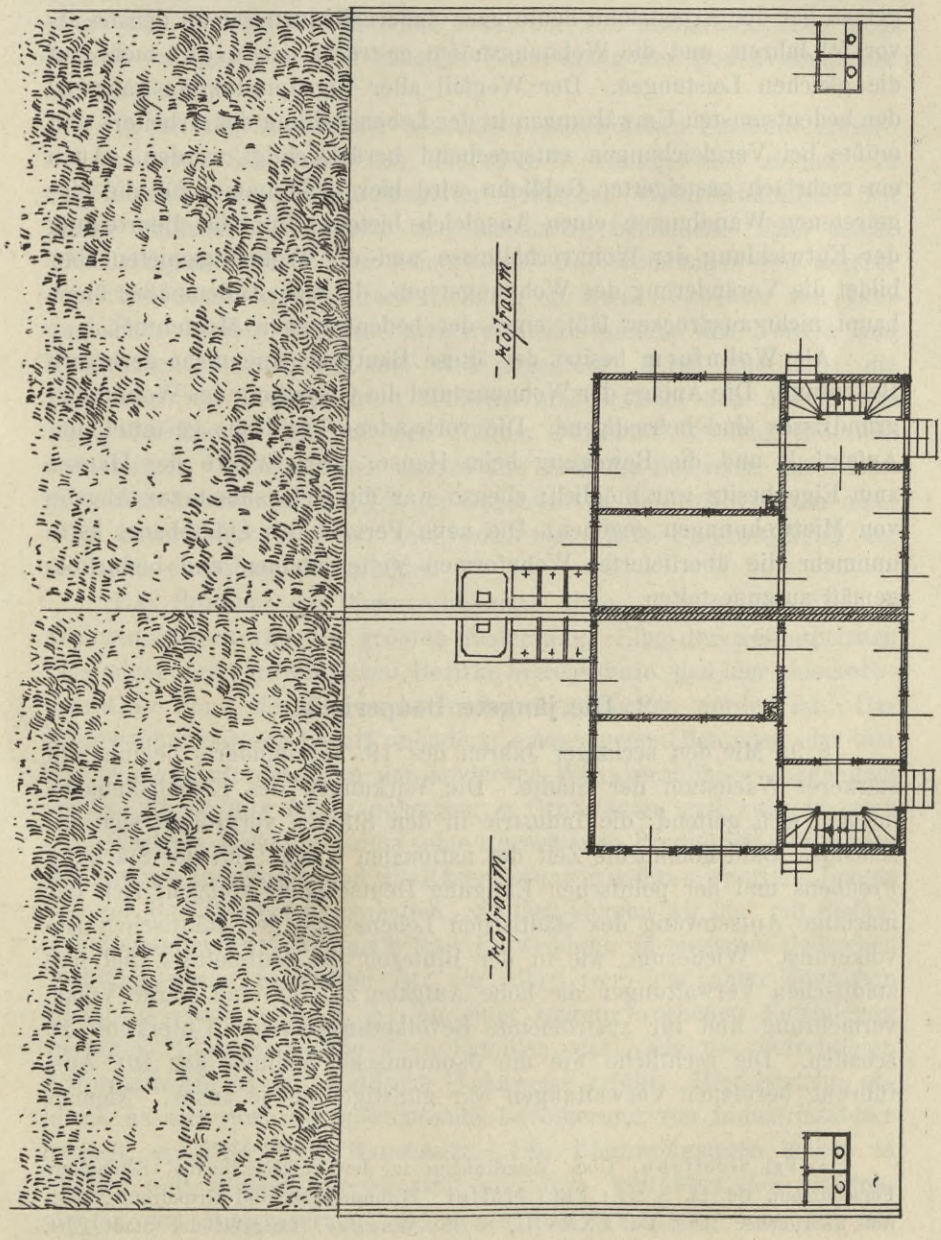


Abb. 15. Grundriß, Erdgeschoß zu Abb. 14.

ziehen. Die bei der älteren Wohnweise leicht gegebene und fast selbstverständliche Möglichkeit der Eigenproduktion hat heute für den städtischen Arbeiter so gut wie vollständig aufgehört. Selbst das Halten von Vorräten ist heute in nennenswertem Umfange kaum mehr üblich, noch auch nur möglich: alles, was zur Lebenshaltung gehört, muß gekauft werden. Demgemäß hat der Arbeitslohn heute ganz andere Bedürfnisse zu decken als vor 50 Jahren, und die Wohnungsmiete erstreckt sich nicht mehr auf die gleichen Leistungen. Der Wegfall aller Eigenproduktion zählt zu den bedeutsamsten Umwälzungen in der Lebenshaltung des Arbeiters und müßte bei Vergleichungen entsprechend berücksichtigt werden. Auch ein mehrfach gesteigerter Geldlohn wird hier nicht immer für die eingetretenen Wandlungen einen Ausgleich bieten. Für die Beurteilung der Entwicklung der Wohnverhältnisse und der Wohnungsmieten aber bildet die Veränderung des Wohnungstypus, die sich zahlenmäßig überhaupt nicht ausdrücken läßt, eines der bedeutsamsten Momente[1]).

Als Wohnform besitzt der ältere Bautypus eine nicht geringere Bedeutung. Die Anlage der Wohnung und die Gestaltung des Wohnungsgrundrisses sind befriedigend. Die vorhandene Freifläche gestattet den Aufenthalt und die Bewegung beim Hause. Der Erwerb des Hauses zum Eigenbesitz war möglich; ebenso war die Gelegenheit zur Abgabe von Mietwohnungen gegeben. Die neue Periode des Städtebaues hatte nunmehr die überlieferten Wohnformen weiterzubilden und bedürfnisgemäß auszugestalten.

2. Die jüngste Bauperiode.

§ 9. Mit den sechziger Jahren des 19. Jahrhunderts beginnt ein stärkeres Wachstum der Städte. Die Wirkungen des Eisenbahnbaues machen sich geltend; die Industrie in den Städten vergrößert sich zusehends. Bald kommt die Zeit der nationalen Kriege; mit der Stärkung Preußens und der politischen Einigung Deutschlands vollzieht sich der mächtige Aufschwung des städtischen Lebens und der städtischen Bevölkerung. Wiederum, wie in der Blütezeit des Mittelalters, fiel den städtischen Verwaltungen die hohe Aufgabe zu, für eine starke Volksvermehrung und für zuströmende Bevölkerungsmassen Unterkunft zu schaffen. Die rechtliche wie die ökonomische Stellung der zur Ausführung berufenen Verwaltungen war günstiger als je zuvor. Niemals

1) Vgl. Grotjahn, Über Wandlungen in der Volksernährung, Schmollers Forschungen, Bd. II, S. 2f.; Paul Möller, Wohnungsnot und Grundrente, Conrads Jahrbücher 1902, Bd. LXXVIII, S. 38; Wagner, Tätigkeit der Stadt Ulm, Ulm 1903, S. 45 u. öfter.

in irgend einer unserer früheren Perioden haben die städtischen Verwaltungen unter ähnlich vorteilhaften rechtlichen und wirtschaftlichen Bedingungen gearbeitet. Eine weitgehende, fest organisierte Selbstverwaltung war geschaffen. Kapital und Kredit floß in unerschöpflichen Mengen dem Boden zu. Die Grundrente stieg unaufhörlich und ergab für die Spekulation einen Reichtum von Milliarden. Die Möglichkeit war gegeben, eine günstige Entwicklung der Bodenverhältnisse herbeizuführen.

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

Das Studium der Wohnverhältnisse dieses Gebietes ist für das Wohnungswesen von der größten Bedeutung. Eine der wesentlichsten Leistungen der nordwestlichen Bezirke besteht darin, daß hier eine selbständige Form des Kleinwohnungsbaues geschaffen worden ist. Das Kleinwohnungswesen bedarf unbedingt eines eigenen Bautypus, der hier gemäß den Anforderungen der modernen Wohnverhältnisse ausgebildet wurde. Es ist hier ferner gelungen, in Großstädten und zwar in rasch anwachsenden Industriestädten, eine zureichende Produktion von Kleinwohnungen zu erzielen und die Kasernierung mit ihren traurigen Folgen von der Bevölkerung fernzuhalten. Endlich können wir hier mit Sicherheit feststellen, wie die natürliche Entwicklung in unserem deutschen Wohnungswesen beschaffen ist; sie führt von dem alten deutschen Kleinhaus (siehe oben S. 54) in einer ununterbrochenen Fortbildung zu einem Bürgerhaus für 4—6 Familien, das viele der berechtigten Anforderungen an die städtische Wohnweise erfüllt. Hier besteht, obgleich es sich um die fluktuierende Bevölkerung von Industriestädten handelt, ein befestigter Hausbesitz. Die Kleinwohnungen stehen in sozialer und hygienischer Hinsicht unendlich weit über den Hofwohnungen der Mietskasernen; gleichwohl sind die Mieten zum Teil um ein Drittel niedriger. Über die geschichtliche Entwicklung dieses west-

lichen und nordwestlichen Gebietes ist hier nichts weiter zu bemerken; sie ist eben eine ununterbrochene und zieht sich ohne jeden äußeren Eingriff von unserer ersten Periode bis zur Gegenwart.

Daß die Verhältnisse infolge der Übertragung allgemeiner Verwaltungseinrichtungen (Grundbuchwesen, Bebauungsplan, Bauordnung) auch hier neuerdings berührt und insbesondere in den Großstädten verändert werden, wird später zu erörtern sein. — Neben dem vorgenannten geschlossenen Gebiete gibt es, wie kaum hervorgehoben zu werden braucht, noch andere Landesteile in Deutschland, in denen das Kleinwohnungsgebäude sich auch in den Städten — von dem flachen Lande ist hier nicht die Rede — erhalten hat.

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

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

Zur Führung des Nachweises haben wir an die Darlegungen des voraufgehenden Paragraphen (oben S. 46) anzuknüpfen. Wir erwähnten dort die landesfürstlichen Stadterweiterungen, die bei uns gegen Ende des 17. Jahrhunderts beginnen und bei denen der Stadtplan für ganze Stadtteile schematisch festgelegt wurde. Das Schema, dessen man sich bei diesen landesfürstlichen Gründungen oder Anlagen gern bediente, ist das Schachbrett; die Baublöcke sind in geometrische Figuren, Rechtecke, Quadrate usw. abgeteilt. Als Beispiel lernten wir Mannheim kennen, das in seiner ursprünglichen Anlage — die jetzige Altstadt — aus Rechtecken von ca. 55 m Tiefe zu 85 m Länge besteht.

Das gleiche Schema finden wir wieder in Berlin in der seit Ausgang des 17. Jahrhunderts angelegten Friedrichstadt. Die Blöcke der Friedrichstadt haben eine Frontlänge von 120—150 m und eine Tiefe von 75 m.

Die beifolgende Abb. 16 zeigt einen Baublock der Berliner Friedrichstadt nach der alten Anlage, von gleichmäßigen Straßen von 22 m Breite umgeben. Die innere Einteilung des Blocks hat sich im Laufe der Zeit vollständig umgestaltet. Eine Anzahl der ursprünglich kleinen Parzellen

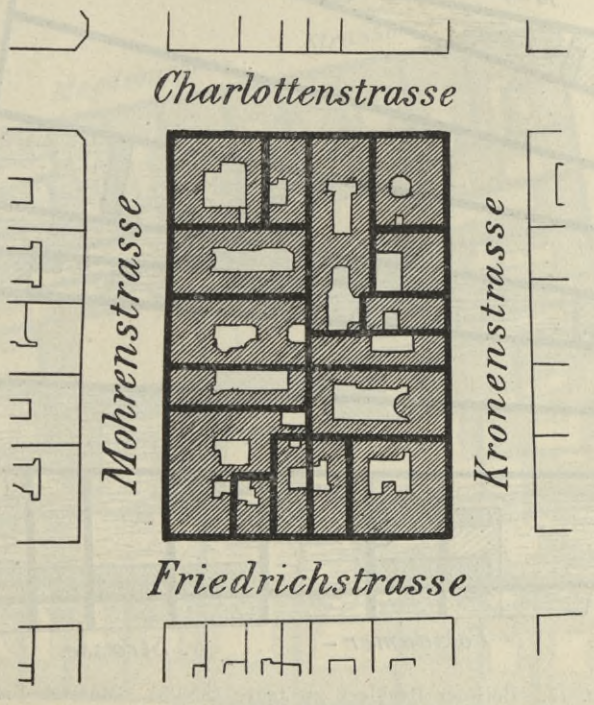


Abb. 16. Alter Berliner Baublock der Friedrichstadt (Geschäftsviertel) in der Bebauung von 1902. Maßstab 1 : 2000.

ist zu größeren Geschäftshäusern zusammengelegt worden, insbesondere bei den Eckgrundstücken. Der zu einem hochwertigen Geschäftsviertel gewordene Boden ist im Blockinnern eng überbaut worden.

Das Schachbrett war demnach, jedoch in bescheidenen Abmessungen und ohne jede nachteilige Wirkung, für Berlin nunmehr das historische Schema geworden. In den fünfziger Jahren des vorigen Jahrhunderts dehnte sich die Bebauung aus in der Richtung der Potsdamer- und Lützowstraße; das Gelände bestand dort aus gärtnerisch und landwirtschaftlich benutzten Grundstücken in der Einteilung der Ackerparzellen. Auch hier wurden wieder rechteckige Blöcke angelegt; die Abmessungen

der Blöcke waren aber nun etwa 200—400 m Länge und 150—250 m Tiefe, also etwa das vier- bis achtfache des alten Umfangs.

In der beifolgenden Abb. 17 ist ein Baublock der Berliner Stadterweiterung der fünfziger Jahre wiedergegeben. Die Aufteilung ist für das befolgte System bemerkenswert. Von irgend einer Parzellierung

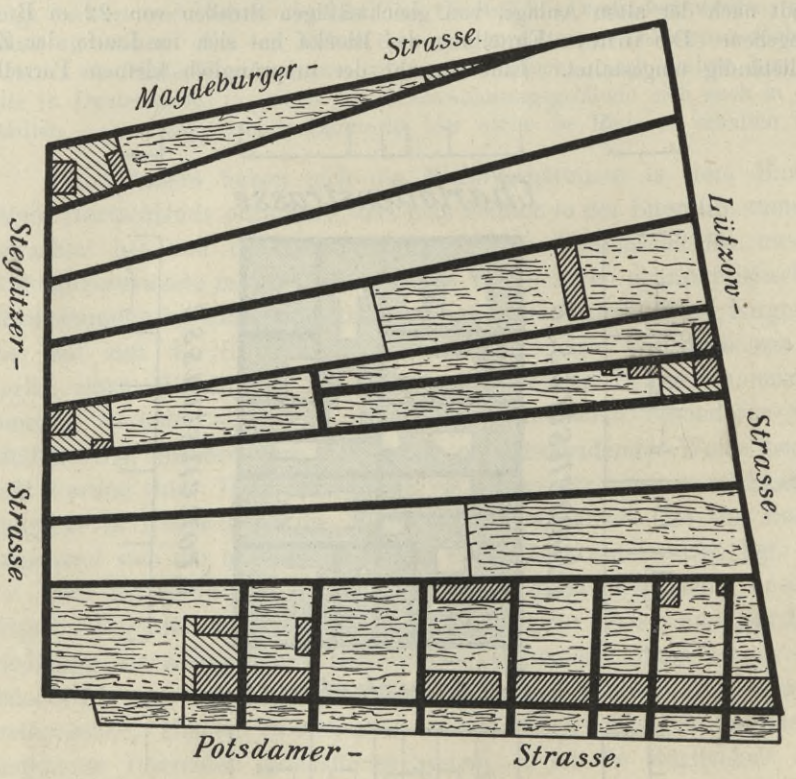


Abb. 17. Berliner Baublock im Jahre 1850/51. Maßstab 1 : 2000.

in dem Sinne, daß brauchbare Grundstücke geschnitten werden, ist keine Rede. Die Umrisse der großen Blöcke wurden einfach in die Ackerparzellen willkürlich hineingezeichnet.

Die in dem Berliner Bebauungsplan von 1850 vorwaltende Absicht war jedoch, daß die damals geschaffenen großen Baublöcke nur an den Straßenfronten bebaut werden sollten, während das Innere für Gärten frei bleiben sollte. Diese sog. Randbebauung zeigt sich noch auf das deutlichste in unsrer Abb. 17, die lediglich flache Vorderhäuser aufweist; wo Hofgebäude vorhanden sind, werden sie freistehend ohne Seitenflügel und ohne Anschluß an das Vordergebäude errichtet. Die ursprüngliche Voraussetzung ließ sich in der Praxis indes nicht aufrecht erhalten. Die Grundbesitzer gingen bald dazu über, das eigentlich

für Gärten bestimmte Innere der tiefen Blöcke auszunutzen, was in der Weise geschah, daß man die Innenflächen mit anschließenden Hofgebäuden (Hofwohnungen) besetzte. Von der Vorderwohnung oder dem ursprünglich ganz selbständigen Vorderhaus geht also diese Bauform aus; die Kleinwohnung wird als Anhängsel angebaut.

Die beifolgende Abb. 18 stellt den gleichen Baublock der Abb. 17 dar, jedoch ausgebaut in der späteren Bebauung. Die Wohnhäuser zeigen den typischen Berliner Grundriß mit Seitenflügeln und mit ein-

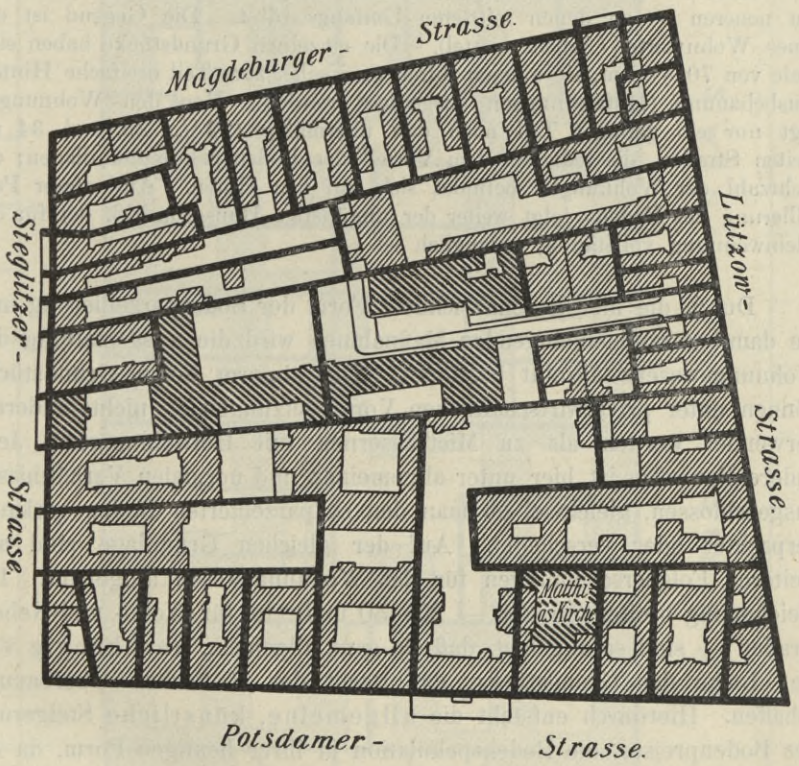


Abb. 18. Berliner Baublock der Parzellierung von 1850/51, ausgebaut (Planaufnahme von 1902). Maßstab 1 : 2000.

fachen und doppelten Quergebäuden. Die Aufteilung ist für die Wohngebäude die denkbar ungünstigste und es ist schwer zu verstehen, wie ein derartiges Parzellierungssystem festgehalten werden konnte.

Die Ausbildung der Mietskaserne zu dem allgemeinen Typus der Berliner Bebauung fällt im wesentlichen in den Zeitraum von 1860 bis 1870. Bei der größeren Ausdehnung Berlins, die durch den Bebauungsplan von 1861/63 eingeleitet wurde, ging man in bewußter Absicht und systematisch vor. Die Baublöcke wurden von vornherein

zur Anlage von Mietskasernen bestimmt; das Massenmietshaus gab die Grundlage der gesamten Bodenparzellierung ab[1]). Die hierdurch entstandene Bauweise — das unförmig tiefe, mit Hofwohnungen versehene Grundstück — wurde dann durch schematische Bebauungspläne seit den siebziger Jahren des ausgegangenen Jahrhunderts zur Schablone des Städtebaues gemacht, als eine willkürliche administrative Schöpfung, die keinerlei entwicklungsgeschichtliche Grundlagen besitzt.

Abb. 19 gibt einen neuen Berliner Baublock wieder, der — unter den neueren — zu denen mittleren Umfangs zählt. Die Gegend ist ein reines Wohnviertel (Arbeiterviertel). Die einzelnen Grundstücke haben eine Tiefe von 70—80 m; sie müssen durch zweifache, zum Teil dreifache Hinterhausbebauung (Hofwohnungen ausgenutzt werden. Von den Wohnungen liegt nur ein geringer Teil nach den übermäßig (22 $^1/_2$, 26 und 34 m) breiten Straßen, die lediglich dem Vorteil der Bodenspekulation dienen; die Mehrzahl der Wohnungen befindet sich auf den Höfen. Aus dieser Parzellierung des Bodens folgt weiter der ungünstige Hausgrundriß, der für die Kleinwohnung vollständig untauglich ist.

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

Die Masse der Bevölkerung ist nun vom Grundbesitz ausgeschlossen, der einer kleinen Minderheit als Gegenstand der spekulativen Ausnutzung überwiesen ist. In den kasernierten Städten verfügt ein Bruchteil — in Berlin knapp 1 Proz. — der Bevölkerung über den gesamten Grundbesitz: doch auch diese wenigen sind nur dem Namen nach Besitzer;

---

1) Die allgemeine Einführung der Mietskaserne beruhte auf Absicht; vgl. meine „Städtische Bodenfragen“ und die Angaben unten § 32.

in Wirklichkeit sind sie nur Hypothekenverwalter, die 5—10 Proz. Anzahlung auf ihren Spekulationsbesitz geleistet haben und sich in prekärster Abhängigkeit vom Hypothekenmarkt befinden. Die Mieten steigen

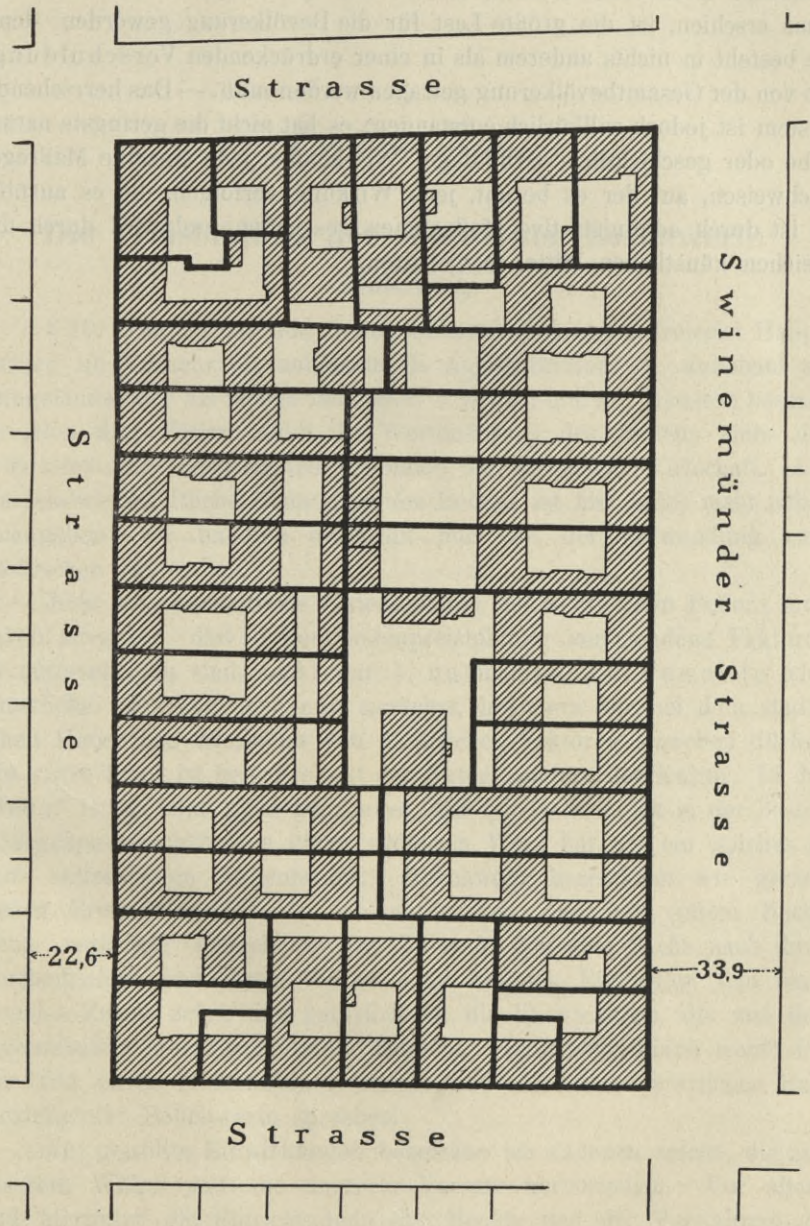


Abb. 19. Neuer Berliner Baublock (Arbeiterviertel) in der Planaufnahme von 1902 Maßstab 1 : 2000.

fortwährend, zum Teil ohne jeden Zusammenhang mit populationistischen und bautechnischen Vorgängen. Die Wohnverhältnisse sind in sozialer, politischer und wirtschaftlicher Hinsicht gleich unbefriedigend. Die städtische Grundrente endlich, die als eine Quelle des nationalen Reichtums erschien, ist die größte Last für die Bevölkerung geworden; denn sie besteht in nichts anderem als in einer erdrückenden Verschuldung, die von der Gesamtbevölkerung getragen werden muß. — Das herrschende System ist jedoch willkürlich entstanden; es hat nicht die geringste natürliche oder geschichtliche Grundlage. Wir können jede einzelne Maßregel nachweisen, auf der es beruht, jede Wirkung verfolgen, die es ausübt; es ist durch administrative Maßnahmen geschaffen und wird durch die gleichen künstlichen Mittel festgehalten.

Zweiter Teil.

Die Preisbildung der städtischen Bodenwerte.

Einleitung.

§ 10. Der Grund und Boden befindet sich unter dreierlei Hauptformen im Verkehr: 1. unbebaut als Agrikulturland; 2. unbebaut als Baugelände oder als fertige Baustelle; 3. bebaut und mit Häusern besetzt. In allen drei Fällen bildet die Wertänderung des Bodens eines der ernstesten und schwierigsten Probleme der nationalen Wirtschaft. Auf die landwirtschaftliche Benutzung des Bodens ist hier indes nicht näher einzugehen; wir handeln weiterhin nur von der Verwendung zum städtischen Häuserbau.

Jede wissenschaftliche Untersuchung des städtischen Bodens muß davon ausgehen, daß in der Bodenpreisbildung verschiedene Faktoren zu unterscheiden sind, und zwar 1. natürliche, 2. gewollte oder künstliche. Es fragt sich nun zunächst, inwiefern wir bei dem städtischen Häuserbau überhaupt von natürlichen Faktoren sprechen dürfen. Die ganze Stadt ist kein Produkt der Natur, sondern der Kultur. In der „Natur" ist es auch nicht begründet, daß ein Grundstück in der besten städtischen Geschäftslage einen größeren Wert hat als ein solches in dem entferntesten Außenbezirk. Gleichwohl bezeichnen wir gerade diesen Preisunterschied als den natürlichen, und mit vollem Recht. Denn „natürlich" nennen wir den Zustand, den eine Sache nach ihrer Beschaffenheit und ihrem Wesen ohne fremdes Eingreifen und ohne fremdes Zutun zeigt, und natürlich ist die Entwicklung, die aus den Eigenschaften der Sache selbst entsteht. In diesem Sinne werde ich hier von einem natürlichen Zustande und von einer natürlichen Entwicklung der Bodenwerte sprechen.

Als gewollte Einwirkungen bezeichne ich dagegen solche, die aus unserem Willen und aus unserem Vorsatz hervorgehen. Vor allem sind hierunter die Einrichtungen des Rechts und der Verwaltung zu verstehen, die auf keinem anderen Wirtschaftsgebiete einen ähnlichen Umfang und Einfluß besitzen, wie auf dem des Grund und Bodens

und die für die Entwicklung der städtischen Bodenverhältnisse in erster Reihe bestimmend sind.

Jede Betrachtungsweise, die einseitig nur die natürlichen oder einseitig nur die gewollten Faktoren berücksichtigt, muß zu Fehlschlüssen und Übertreibungen führen. Die Kenntnis beider Gebiete ist erforderlich, wenn wir zu befriedigenden Ergebnissen gelangen wollen. Insbesondere ist es unzulässig, allgemeine Wirtschaftsgesetze, die den Eigenschaften der beweglichen Wirtschaftsgütern entnommen sind, wie z. B. das Gesetz von Angebot und Nachfrage, schlechthin auf den Boden anzuwenden. Eine derartige Behandlungsweise ist wissenschaftlich nicht gerechtfertigt; denn sowohl Wirtschaft wie Recht scheiden den Boden von allen anderen Gütern. Mit Bezug hierauf ist zunächst hervorzuheben:

1. Der Boden ist unbeweglich und in seiner Fläche (von Trockenlegungen abgesehen) unvermehrbar, aus welchen Eigenschaften sich bereits die wirtschaftliche Sonderstellung ergibt.

2. Das Privatrecht behandelt den Boden anders als die beweglichen Güter; das öffentliche Recht insbesondere hat für den Boden bestimmte Einrichtungen geschaffen, die wiederum von der größten wirtschaftlichen Tragweite sind (Immobiliarpfandrecht, Grundbuchwesen, Behandlung der Bodenverschuldung).

Indes diese Voraussetzungen machen es nicht bloß unmöglich, allgemeine Wirtschaftsgesetze einfach auf den Grund und Boden zu übertragen; sie bereiten auch Schwierigkeiten in der Anwendung der allgemein gebräuchlichen Terminologie. Eine Klarstellung der Ausdrucksweise ist hier vor allem erforderlich; denn die Mißverständnisse, die in den Erörterungen über das Wohnungswesen bestehen, haben zum großen Teil ihren Grund in der Vieldeutigkeit und Verschiedenartigkeit des Gebrauchs der Ausdrücke. In erster Reihe kommt hier der vielgebrauchte Ausdruck „Spekulation“ in Betracht.

Der gegenwärtige Abschnitt des Städtebaues in Deutschland wird gekennzeichnet durch die Entwicklung und die schließlich vollständige Herrschaft der Spekulation auf allen Gebieten des Wohnungswesens. Von der Bereitstellung und Aufteilung des Baulandes bis zum Besitz der fertigen Wohnung ist die Gestaltung des Städtebaues und der Verkehr in Bodenwerten der Spekulation übertragen. Die Bodenparzellierung ist Sache der Spekulation. Die Bauweise, die Hausform und die Wohnungsproduktion werden durch die Spekulation bestimmt. In ihrer Hand stehen Grundeigentum und Hausbesitz; sie verfügt über den Realkredit und das Grundbuchwesen. Eine tiefgreifende, die meisten Gebiete des städtischen Lebens erfassende Umwälzung ist die Folge dieser Entwicklung, die ihre schärfsten Formen in Deutschland während

der letzten drei Jahrzehnte angenommen hat. Hier besteht also eine Anhäufung der verschiedenartigsten wirtschaftlichen Funktionen, die im Fall der Einzelbetrachtung unmöglich durch einen gemeinsamen Ausdruck gedeckt werden können.

Der Ausdruck Spekulation bezeichnet in der Gegenwart zwei Tätigkeiten von völlig verschiedenem Charakter. Die erste Scheidung, die wir demgegenüber aufzustellen haben, ist die zwischen Handelsspekulation und reiner Wertspekulation. Handelsspekulation ist die der neuzeitlichen Wirtschaft ganz unentbehrliche Unternehmungsform, die Geschäfte eingeht mit Unbestimmtheit des Abnehmers oder Unpersönlichkeit des Absatzes; d. h. der auf Spekulation arbeitende Unternehmer produziert und handelt für den Markt, dessen Bedürfnisse ihm zwar vertraut sind, aber nicht für bestimmte, ihm im voraus bekannte Abnehmer. Er übernimmt die Aufgabe der Gütererzeugung und der Güterbewegung. Wir wären völlig außerstande, eine Volkswirtschaft und Weltwirtschaft aufrecht zu erhalten, ohne die sog. Handelsspekulation. Ihren betriebstechnischen Gegensatz bildet das „Kundengeschäft", die sichere und bequeme alte Form der Geschäftsführung, die zumeist für einen persönlich bekannten Kundenkreis, für feste Auftraggeber und für einen örtlich genau vertrauten Markt arbeitete. Anders die Handelsspekulation, die in dem wagemutigen Kaufmann zwar zu allen Zeiten bestanden hat, aber erst in der Gegenwart zu ihrer gewaltigen, sich stets erweiternden Bedeutung emporgestiegen ist. In dem Maße, in dem die Eigenproduktion und der Eigenbesitz in der Wirtschaftsführung der Volksmassen abnehmen, muß sich die der Handelsspekulation zufallende Erzeugung von Wirtschaftsgütern steigern; ihre Bedeutung wächst mit dem Fortschreiten der neueren gewerblich-technischen und ökonomischen Entwicklung.

Völlig verschieden hiervon ist das Wesen der reinen Wertspekulation; ihr Gebiet ist die Wertbewegung als solche; hier setzt sie ein mit ihren eigenen Mitteln und mit ihrer selbständigen Geschäftstätigkeit. Als reine Spekulation (Wertspekulation) ist die Geschäftsabsicht zu bezeichnen, die, begrifflich oder tatsächlich losgelöst von der materiellen Verarbeitung oder Nutzung der Wirtschaftsgüter, lediglich an der Wertbewegung und Preisänderung — sei es nach oben oder nach unten — einen Geldgewinn machen will.

Gerade auf unserem Gebiet der Bodenentwicklung ist die Scheidung der beiden Spekulationsarten ebenso einfach, wie wesentlich. Wer Häuser baut ohne bestimmten Auftrag und ohne Rücksicht auf die Personen, die ein Haus späterhin kaufen oder benutzen werden, der betreibt die notwendige und für die heutige Marktversorgung unentbehrliche Handelsspekulation. Wer dagegen Gelände aufkauft lediglich

um eine Wertsteigerung herauszuschlagen, betreibt Wertspekulation. Die eine Spekulationsart ist begrifflich ebenso scharf wie tatsächlich von der anderen abgetrennt.

Wenn sich in den literarischen Erörterungen über das Spekulationsproblem Gegensätze finden, so beruhen sie zu einem großen Teil darauf, daß den Gegnern der Wertspekulation unterstellt wird, sie wollten die Handelsspekulation hindern. Soweit die von mir vertretenen Anschauungen in Betracht kommen, trifft das gerade Gegenteil jener Annahme zu. Nach meiner Auffassung besteht eine der wichtigsten Aufgaben des Städtebaues darin, die spekulative Unternehmung im Baugewerbe zu stärken und sie von der ihr in Deutschland angelegten Fesselung frei zu machen. Die weiteren Untersuchungen werden zeigen, daß die wirtschaftlich notwendige Handelsspekulation auf unserem Gebiete durch nichts so sehr gehemmt wird als durch die ihr übergeordnete Herrschaft der Wertspekulation.

Die Ausbildung der Spekulation und ihre Spaltung in verschiedene Geschäftsformen sind das Ergebnis einer längeren, sich durch mehr als ein Jahrhundert erstreckenden Entwicklung. Von der klassischen Nationalökonomie wurde die Spekulation durchaus geringgeschätzt und mißachtet. Nach der von Adam Smith gegebenen, noch heute in der wissenschaftlichen Auffassung nachklingenden Definition ist die Spekulation nichts anderes als ein Gelegenheitserwerb von untergeordneter und minderwertiger Art. Irgend eine nützliche wirtschaftliche Leistung wurde ihr nicht zuerkannt. So hoch der Kapitalist und der Unternehmer von den Klassikern eingeschätzt wurde, so niedrig wurde im System der klassischen Nationalökonomie die Spekulation bewertet.

„Der spekulierende Kaufmann übt kein regelmäßiges, feststehendes oder wohlvertrautes Gewerbe aus. Er ist Kornhändler in diesem Jahr und Weinhändler im nächsten Jahr, und Zucker-, Tabak- oder Teehändler im Jahr danach. Er läßt sich auf jedes Geschäft ein, von dem er annimmt, daß es einen größeren als den allgemein erhältlichen Nutzen verspricht, und gibt es auf, wenn er voraussieht, daß der Gewinn auf den Stand der übrigen Erwerbszweige zurücksinken wird. Ein kühner Abenteurer mag mitunter ein großes Vermögen durch zwei oder drei erfolgreiche Spekulationen gewinnen; aber es ist ebenso wahrscheinlich, daß er es durch zwei oder drei unglückliche Spekulationen verliert. Ein derartiges Geschäft kann nirgends anders als in großen Städten betrieben werden.“ Wealth of Nations I chap. 10; zitiert und erläutert in meiner Abhandlung „Die Spekulation, ihr Begriff und ihr Wesen“, Schmollers Jahrb. 1905, Bd. XXIX, 4. Heft, S. 1489 ff.

Diese ungünstige Meinung wurde in der Folgezeit während des 19. Jahrhunderts zum Teil noch erheblich verschärft. Die Zunahme und Ausbreitung der Spekulation, ihr gesteigerter Einfluß auf die wirtschaftlichen und öffentlichen Zustände, gaben den einzelnen Autoren

nur Anlaß, ihr noch entschiedener entgegenzutreten. Diese Ansicht, die die spekulative Tätigkeit als unerwünscht oder mindestens als unterwertig betrachtete, blieb die herrschende bis in die sechziger Jahre des 19. Jahrhunderts.

Seit den siebziger Jahren trat insofern eine Änderung ein, als sich zwei entgegengesetzte Auffassungen von der Spekulation entwickelten, die etwa, wenn auch nicht vollständig, den beiden Richtungen in der Nationalökonomie, der sozialpolitischen und der individualistischen, entsprechen mögen, und die sich heute in ihren Folgerungen schroff gegenüberstehen. Die sozialpolitische Richtung hebt die ungünstigen und bedenklichen Wirkungen der Spekulation auf einzelnen Gebieten scharf hervor und verlangt hier eine Einschränkung oder Beaufsichtigung. Die entgegengesetzte Richtung bestreitet dagegen die schädlichen Folgen der Spekulation ganz oder teilweise und begnügt sich damit, die Spekulation im allgemeinen (ohne jede Scheidung der entgegengesetzten spekulativen Tätigkeiten) als eine Notwendigkeit innerhalb der neuzeitlichen Wirtschaftsweise zu bezeichnen.

Die Spekulation als solche ist demnach von der Nationalökonomie bis in die jüngste Zeit im wesentlichen nur als eine Begleiterscheinung von Konjunkturen, nicht aber als eine selbständige Kraft oder Geschäftstätigkeit betrachtet worden. Diese Auffassung entspricht jedoch nicht mehr der heutigen Stellung des Spekulationsgeschäfts; sie ist ein Überrest der oben erwähnten alten Meinung, die den Spekulanten als Abenteuerer und Hasardspieler ansieht. Die Spekulation verlangt vielmehr in der wirtschaftlichen Entwicklung der Gegenwart eine genaue Isolierung und selbständige Behandlung. — Versuche, die Spekulation von anderen Wirtschaftsfaktoren abzutrennen und sie gewissermaßen als besondere Kategorie zu behandeln, wurden schon in den fünfziger Jahren des 19. Jahrhunderts in der nationalökonomischen Wissenschaft gemacht[1]). Sehr viel weiter geht dagegen eine Auffassung, die in den Kreisen der Praktiker unseres Wirtschaftlebens in neuerer Zeit (seit etwas mehr als einem Jahrzehnt) hervorgetreten ist; sie will auf Grund der neueren Entwicklung der Spekulation einen tätigen, zum Teil entscheidenden Einfluß auf die wirtschaftlichen Verhältnisse zuschreiben und stellt hierbei Spekulation und Produktion in einen unmittelbaren Gegensatz. Die „Spekulation“ wird von dieser Seite als eine Geschäftstätigkeit angesehen, deren Ziel die selbständige Beeinflussung der Wertbewegung bildet; und zwar in einer nach der natürlichen Marktlage nicht begründeten oder sogar ihr widersprechenden Richtung.

Es sind dies die Anschauungen, die vertreten werden von einem Teil der Sachverständigen in der Börsenenquete-Kommission von 1892; vgl. meine oben zitierte Abhandlung über die Spekulation, S. 1516 f.; ferner

1) Durch Lor. v. Stein und Proudhon. Vgl. die oben zitierte Abhandlung S. 1500.

von einer Reihe von Berichterstattern der Krisenenquete des Vereins für Sozialpolitik 1903; vgl. Schriften des Vereins für Sozialpolitik: Kuntze, Wollindustrie Bd. CV, S. 182, 184, 185, 188, 300 und 302; Bosselmann, Erzbergbau Bd. CVI, S. 28; Felix Kuh, Hüttenindustrie S. 157.

Auf juristischem Gebiet ist durch die neuere Rechtssprechung die ältere einheitliche (übrigens schon früher angezweifelte) Auffassung von der Spekulation durchbrochen worden. Das Reichsgericht hat den Spekulationsbegriff in einer Reihe von wichtigen Entscheidungen behandelt. Hierbei erkennt das Reichsgericht mit vielem Nachdruck einen besonderen Spekulationswillen an und scheidet ihn genau von anderen Geschäftsabsichten. Der Spekulationswille wird den übrigen Geschäftszwecken geradezu entgegengesetzt. Vgl. die Entscheidungen des I. Zivilsenats vom 12. Oktober 1898, 13. Dezember 1900 und 12. Februar 1903. —

In der neueren Wirtschaft ist die Spekulation nicht ein Nebenläufer der Konjunkturen, sondern eine selbständige Geschäftstätigkeit, die sich in klarer Scheidung entweder als Handelsspekulation auf die Gütererzeugung oder als Wertspekulation auf die reine Wertbewegung richtet. Doch dieser selbständige Betrieb ist wiederum ein verschiedener je nach der Betätigung auf einzelnen Wirtschaftsgebieten. Der Ausdruck „Spekulation“ umschließt, um unter den Spekulationsformen nur die meist genannten zu erwähnen, die Getreidespekulation, die Effektenspekulation, die Bodenspekulation. In der Betätigung und Durchführung zeigen die einzelnen Spekulationsunternehmungen die schärfsten Gegensätze, die insbesondere die Bodenspekulation grundsätzlich von der Spekulation in beweglichen Gütern scheiden. Einige unter den hauptsächlichsten Gegensätzen seien hier hervorgehoben.

Niemand kann eine Spekulation dadurch durchführen, daß er eine größere Menge Getreides 10 oder 20 Jahre lang vom Verkehr aussperrt; der Unternehmer würde hier nicht nur nichts gewinnen, sondern das aufgewendete Geld bis auf den letzten Pfennig verlieren. Beim Boden bildet indes die längere Aussperrung die übliche Form der Spekulation. — Niemand kann die Wertsteigerung auf einen Posten Getreide dadurch realisieren und dauernd festhalten, daß er eine Hypothek zu Lasten des Getreideverbrauchers eintragen läßt, die der Verbraucher dauernd jahraus jahrein zu verzinsen hat; bei dem Boden dagegen ist die hypothekarische Belastung die ausschließliche Form, in der spekulative Gewinne realisiert und festgehalten werden. — Im Getreidehandel ist es schwierig, die möglicherweise verfügbaren Mengen zu berechnen, und der Markt kann immer nur für kurze Zeit und für bestimmte Bewegungen beherrscht werden. Beim Boden liegt der vorhandene Bestand offen da, und die Beherrschung des Marktes bildet die erste Stütze der Spekulation.

Ein Hauptgegensatz besteht jedoch darin, daß die Spekulationen in beweglichen Gütern (Getreidespekulation, Effektenspekulation) sich nach beiden Richtungen, d. h. nach oben und unten vollziehen und daß sich hier zwei gleichwertige Parteien gegenüberstehen, von denen jede ihr der anderen diametral entgegengesetztes Interesse vertritt und durchzusetzen sucht. Im Boden dagegen kann niemand à la baisse spekulieren; die Spekulation vollzieht sich hier ganz einseitig, in der Richtung nach oben, und hat ausschließlich die Tendenz, eine Preissteigerung herbeizuführen. Gleichviel in wessen Hand der Boden sich befindet, die spekulative Wertbewegung tendiert immer nach oben. Schon hierdurch nimmt die Bodenspekulation als einseitige Spekulation eine Sonderstellung gegenüber allen anderen Spekulationsformen ein.

Es ist deshalb nicht zulässig, Argumente, die der Getreidespekulation entnommen sind, auf die Bodenspekulation anzuwenden. Der Ausdruck „Bodenspekulation“ ist gewiß weder charakteristisch noch erschöpfend für die durch ihn bezeichnete Tätigkeit; dies wird gerade von den Gegnern der Bodenspekulation betont; gleichwohl muß er, in Ermangelung einer anderen Bezeichnung für diese Geschäftsform, gebraucht werden. Wir müssen nur daran festhalten, daß für die Spekulation in Bodenwerten andere Bedingungen und Einrichtungen bestehen als für die Spekulation in beweglichen Gütern. Ferner darf die Bodenspekulation nicht als ein nebelhafter, alle möglichen Vorgänge deckender Begriff, sondern nur als ein bestimmtes regelmäßiges Geschäft betrachtet werden, dessen volkswirtschaftliche Leistungen im einzelnen festzustellen sind.

Erster Abschnitt.

Der unbebaute Boden.

1. Die Bewertung der Baustelle.

§ 11. Die Ausdehnung der Stadt und des Häuserbaues bewirkt eine besondere und zwar die intensivste Wertsteigerung des Bodens; es ist die Umwandlung von Ackerland in Bauland. Aus dem landwirtschaftlich benutzten Boden wird die sehr viel höher bewertete Baustelle. Es ist dies bei dem Anwachsen der Städte ein natürlicher und erwünschter Vorgang; wir haben auch kein Mittel, ihn zu hindern. Die ganze verwaltungstechnische und volkswirtschaftliche Kunst konzentriert sich vielmehr darauf, Vorkehrungen zu treffen, daß dieser Vorgang sich in zweckentsprechender und dem Gemeinwohl förderlicher Weise vollzieht.

Jede Wertsteigerung des Bodens kann nun zum Gegenstand einer Spekulation gemacht werden. Das Objekt dieser Spekulation will ich

als Spannung bezeichnen. Unter Spannung ist zu verstehen der Abstand zwischen dem gegenwärtig vorhandenen Preis und dem bei weiterer Entwicklung zu erwartenden Preis. Je größer diese Spannung ist, um so größer der Gewinn und das Aktionsfeld der Spekulation. Die Spekulation hat also immer nur das Interesse, die Spannung (den Abstand) zu vergrößern.

Sobald nun die städtische Bebauung auf oder gegen das umliegende Ackerland vorrückt, entsteht eine neue Kategorie der Grundrente, die man als „Hausplatzrente" bezeichnet; sie ist eine gesteigerte, höhere Grundrente, die der Boden dann abwirft, wenn er als Bauplatz verwendet wird, also zu einem weit höheren Preise, als sich bei der landwirtschaftlichen Benutzung ergibt. Die Bebauung mit einem Wohngebäude, d. h. mit einem Familienhause, hat nun den Erfolg, daß eine solche Hausplatzrente sich bildet. Zahlenmäßig ausgedrückt heißt dies, daß ehemaliges Ackerland im Werte von etwa 1 M. für den Quadratmeter allmählich auf das Zehnfache, also etwa 10 M. für den Quadratmeter steigt. Die Spannung ist also hier wie 1 : 10. Die Steigerung wird sich regelmäßig nicht an einem Tage vollziehen. Die Spekulation, die auf diesen Gewinn abzielt, wird selten in der Lage sein, zu dem Grundpreis von 1 zu erwerben: der Bauer oder Vorbesitzer wird vielleicht zu 5 verkaufen, so daß der Spekulation noch eine Spannung von 5 verbleibt.

Den Wert des Landes zum Häuserbau haben wir gleich 10 gesetzt. Aber nicht an jeder Stelle hat der Häuserbau den gleichen Wert; dieser Wert differenziert sich vielmehr je nach der Lage des Grundstücks, die in einer Stadt unendlich verschieden ist. Denken wir uns für den Zweck unserer Erörterung den Boden einer Stadt in fünf Kategorien eingeteilt gleich fünf Streifen oder Zonen: 1. beste Geschäftslage, 2. gute Geschäftslage, 3. beste Wohnlage, 4. mittlere Wohnlage, 5. äußerste Wohnlage. In jedem dieser Streifen differenziert sich nun der Preis. Den Wert des Hausbaues als solchen haben wir gleich 10 gesetzt. Setzen wir nun den Wert des Vorzugs in der Lage eines jeden Streifens wiederum gleich 10, so ergibt sich folgendes Schema:

	Wert der Hausplatzrente	Wert des Vorzugs der Lage
I. (innerste) Zone[1])	10	40
II. „	10	30
III. „	10	20
IV. „	10	10
V. (äußerste) „	10	—

1) Wollen wir für unser Schema ein bestimmtes Beispiel wählen, so könnten wir die Zonen etwa für Berlin benennen: 1. Friedrichstraße, 2. Potsdamerstraße, 3. Kurfürstenstraße, 4. Schöneberg, 5. Steglitz und äußerste Vororte.

In dem Wert der Baustelle sind also zwei Faktoren zu unterscheiden, der Wert zum Hausbau schlechthin und der Wert der Stadtlage. Beide Wertelemente sind bei der städtischen Grundrente scharf auseinander zu halten. Die Differenzierung des Wertes der Stadtlage entwickelt sich allmählich mit dem Fortschreiten der Bebauung, und zwar vollzieht sich der Vorgang, wenn wir ein konzentrisches Schema zugrunde legen, in folgender Weise.

Zunächst wird die erste Zone bebaut, in der der Boden vorläufig nur den Wert der Hausplatzrente = 10 hat. Nach einer Weile ist der verfügbare Boden dieses Bezirks vollständig ausgebaut; es muß demnach der nächste Ring in Angriff genommen werden (Zone 2). Dieser Boden hat nun gleichfalls für den Häuserbau den festen Wert von 10; da er aber weniger günstig gelegen ist, so entsteht eine Differentialrente zugunsten der besser gelegenen Zone 1; der Wert dieser Zone 1 steigt um den Wert der günstigeren Lage und ist also jetzt $10 + 10 = 20$. Nach einiger Zeit reicht auch dieser Raum nicht aus; die nächste Zone 3 wird in die Bebauung hinein gezogen und ergibt den Wert des Hausbaues = 10. Sofort entsteht nun eine Differentialrente zugunsten der älteren Zone 2, die jetzt auf $10 + 10 = 20$ steigt, während die günstigste Zone 1 sich auf $10 + 20 = 30$ erhöht. Werden dann noch weiter entfernt gelegene Bezirke, Zone 4 und 5, in Angriff genommen, so steigen die günstiger gelegenen Zonen jeweils um den Betrag der Differentialgrundrente. Die Werterhöhung der besseren Lage entsteht also dadurch, daß allmählich immer entferntere oder ungünstigere Lagen besiedelt werden, wodurch die Grundrente der besseren Lagen ganz automatisch in die Höhe getrieben wird.

Wir haben bis hierher gegenüber dem Ackerland eine doppelte Wertsteigerung festgestellt; zuerst vom Ackerland zum Bauland, dann innerhalb des Baulandes staffelweise den unterschiedlichen Wert der Lage. Auch diese zweite Wertsteigerung tritt nicht an einem Tage ein; sie entsteht sogar meist sehr langsam.

Eine ganz andere Wertsteigerung entsteht nun aber durch eine dritte Form, wenn nämlich dem Grundstück in künstlicher Weise der Wert eines besonderen Bausystems hinzugefügt wird, das System der gedrängten, vielstöckigen oder monopolistischen Bauweise. Der Preis des Bodens wird jetzt nicht mehr bestimmt durch den Wert des Häuserbaues und der Lage schlechthin, sondern durch den Wert der besonderen Bauweise. Diese besteht darin, daß jedes Grundstück, gleichviel in welcher Lage es sich befindet, also gleichviel, ob im Zentrum, an der Peripherie und in den Vororten, gleichmäßig fünffach überbaut wird und daß eine Form der Bodenaufteilung entsteht, die lediglich Spekulationszwecken dient. Zu der natürlichen Hausplatzrente tritt nun ein künstlicher, sehr viel größerer Mehrwert, der lediglich in dem besonderen Bausystem liegt. Er wird hervorgebracht durch die kasernenmäßige Parzellierung und vertikal gedrängte Bauweise mit ihrem Zubehör, und

wir können die künstlich geschaffene Grundrente, im Gegensatz zur Hausplatzrente, als Kasernierungsrente bezeichnen[1]).

Dieser Mehrwert ist gänzlich unabhängig von der Lage des Grundstückes; er ist ein festes konstantes Preiselement, das dem natürlichen Wert des Bodens künstlich hinzugefügt wird. Setzen wir die feste Werttaxe, die mit der echten Grundrente gar nichts zu tun hat — den Wert der Stockwerkshäufung — gleich 30, so ergibt sich jetzt in unserer Staffel folgende Preisentwicklung:

	Wert der Hausplatzrente		Wert des Vorzugs der Lage		Wert der Kasernierung		
I. Zone	10	+	40	+	30	=	80
II. „	10	+	30	+	30	=	70
III. „	10	+	20	+	30	=	60
IV. „	10	+	10	+	30	=	50
V. „	10		—	+	30[2])	=	40

Die Rechnung auf die schematisch gedrängte Bauweise bewirkt demnach, daß ein Grundstück für den Häuserbau nicht mehr mit 10 M. für den Quadratmeter, sondern selbst in schlechtester Lage mit 40—50 M., in besserer Lage mit 150 M. und noch sehr viel höher bezahlt werden muß. Die Spannung, auf die die Spekulation abzielt, ist jetzt nicht mehr wie 1 : 10, sondern wie 1 : 40 oder 60. Sie geht noch sehr viel höher, wo es gelingt, das Moment der Lage in die Spekulation einzubeziehen, was überall da möglich ist, wo ein rasches Anwachsen der Bevölkerung stattfindet und wo dem neuen Bauland durch gute Verbindungen oder durch die Verlegung größerer öffentlicher Anstalten und dergl. der Wert einer guten Lage verliehen wird.

Jetzt erst haben wir die künstliche Preistreiberei des Bodens, wie wir sie heute kennen und die in ihren Grundlagen mit natürlichen Faktoren gar nichts zu tun hat. Jetzt erst ist es auch möglich, die Preissteigerung des Bodens geschäftsmäßig zu betreiben, indem man weite Geländeflächen aufkauft und sie Jahre und Jahrzehnte lang von der Bebauung aussperrt; denn der Gewinn aus der künstlichen Steigerung ist jetzt so groß, daß er die Einschiebung der Wertspekulation geradezu herausfordert. Nun entstehen auch alle die ergänzenden Einrichtungen für die Bodenspekulation im Realkredit und im Bauunternehmertum.

Bis in die neunziger Jahre bestand das Axiom: die hohen Bodenpreise erzwingen die gedrängte Bebauung. Unter der Herrschaft dieser Anschauungen mußte jede Wohnungsreform als aus-

1) Städtische Bodenfrage S. 45.

2) Der Wert der Kasernierung wäre für die inneren Zonen eigentlich höher anzusetzen, da er mit jedem hinzugefügten Stockwerk steigt; doch handelt es sich hier zunächst nur um ein Schema für die begriffliche Trennung der Elemente der städtischen Grundrente.

sichtslos erscheinen und das bestehende System des Städtebaues galt als unabänderlich. Es gelang mir, den Nachweis zu führen, daß gerade das Umgekehrte der Fall ist; lediglich das Recht und der schematische Zwang, Mietskasernen in jeder Lage allgemein aufzuführen, treibt die Bodenpreise empor, indem der Vorteil der gedrängten Bauweise — also nicht etwa des Häuserbaues an sich — dem entsprechend gesteigerten Bodenpreis hinzugeschlagen wird. Die Bodenspekulation ist kein Mysterium, sie ist ebensowenig eine unabwendbare Fatalität; sie ist ein Geschäft, dessen Voraussetzungen wir genau bestimmen und ebenso genau abändern können.

Ich möchte hier eindringlich vor der Anschauung warnen, als ob man die Bodenspekulation repressiv oder örtlich einschränken könne; weder das eine noch das andere läßt sich in befriedigender Weise erreichen. Wenn die Spekulation ein bestimmtes Gebiet ergriffen hat, wenn sie die ihr notwendigen administrativen und kaufmännischen Einrichtungen vollendet hat, dann ist es nicht möglich, ihr durch repressive Mittel entgegenzuwirken. Gewiß kann man für einzelne Bezirke baupolizeiliche Beschränkungen vorschreiben. Indes solche Reservate lassen sich erfahrungsgemäß doch nur unter großen Schwierigkeiten halten. Es ist eben nicht möglich, durch polizeiliche Bestimmung vorzuschreiben, daß der Boden bis zu einem willkürlich gezogenen Strich 60 M. für den Quadratmeter wert sein soll und jenseits des Striches bloß noch 15 M. Sobald wir eine Schablone des Städtebaues haben, die ganz allgemein dem Boden einen künstlich gesteigerten Wert verleiht, unabhängig von der Lage, dann ist es auch nicht möglich, inmitten dieser Gesamtfläche eine Grenze zu bestimmen, an der die Steigerung Halt machen soll.

Es ist weiter nicht richtig, zu glauben, daß man die Bodenteuerung örtlich fern halten könne. Mehrfach ist mir von Vertretern der Mittelstädte gesagt worden: die Großstädte sind verloren, die müssen wir aufgeben; für die Wohnungsreform kommen eigentlich nur die Mittelstädte in Betracht. Hierbei wird angenommen, daß die Bodenpreise in den einzelnen Städten sich in einer örtlich unabhängigen Weise entwickeln könnten. Das ist nicht zutreffend. Die Entwicklung aller Preise, die in den Bereich der nationalen Wirtschaft hineingezogen werden, steht in einer gegenseitigen Verbindung und Wechselwirkung. Die Steigerung der Arbeitslöhne und der Lebensmittelpreise überträgt ihre Wirkung ebenso nach außen hin, wie die Steigerung der Wohnungsmieten und zuletzt der Bodenpreise. So wenig wir die Preistreiberei des Berliner Bodens von Schöneberg und Friedenau fernhalten können, so wenig kann man verhindern, daß sie allmählich die Mittelstädte ergreift. In der Preisbildung der Bodenwerte läßt sich ebensowenig ein beliebiger Strich ziehen, wie etwa mitten in einem Wasserlauf. Nur die Städte bleiben von der Bodenteuerung verschont, in denen die Bevölkerung stagniert; alle übrigen müssen in den Bereich der spekulativen Preisbildung hineingezogen werden.

2. Die Richtung der Bodenspekulation.

§ 12. Wir haben im vorstehenden gesehen, wie die schematische und gedrängte Bauweise dem Boden einen Mehrwert verleiht, der als Prämie der Bodenspekulation zufällt. Für die weitere Untersuchung ist nun die Richtung zu betrachten, in der die Bodenspekulation hauptsächlich vorgeht. Wir haben demnach die Frage zu stellen: wie ist die Marschroute der Bodenspekulation? Marschiert sie, wie die echte städtische Grundrente (die Hausplatzrente) von innen nach außen (s. Tabelle S. 72) oder ist nicht ihre Marschroute wie ihre ökonomische Wirkung der echten Grundrente entgegengesetzt und von außen nach innen gerichtet?

Wenn wir uns einer deutschen Großstadt von außen her nähern, so drängt sich uns zuerst eine besondere Erscheinung auf: zu äußerst, rings von freiem Felde umgeben, stehen mächtige Wohngebäude, die Massenmiethäuser oder Mietkasernen. An der Stelle, wo die städtische Hausplatzrente in die ländliche Ackerbaurente übergeht, finden wir nicht, wie wir erwarten sollten, den Flachbau, sondern hier herrscht die gedrängteste Bauweise. Folgen wir nun einer der breiten Vorortstraßen — meist sind es die ehemaligen Heerstraßen oder Torstraßen — in der Richtung nach der Stadt hinein. Hierbei fällt uns zunächst die Regellosigkeit der Bebauung auf. Zwischen den einzelnen riesigen Häusern klaffen breite Lücken unbebauter Baustellen. Auch das umliegende Land, selbst in geringem Abstand von unserer Straße, ist nur wenig bebaut und kaum durch Seitenstraßen aufgeschlossen.

Bei der Fortsetzung unseres Weges, in größerer Stadtnähe, wird die Erscheinung noch auffallender. Die Bebauung scheint sprungweise vor sich zu gehen. Zahlreiche einzelne Baustellen, ganze Komplexe baureifen Landes liegen unbebaut neben den gedrängten Massen der Mietkasernen; an Bauland fehlt es nicht. Inzwischen rückt das Straßennetz immer dichter zusammen. Wir nähern uns der Zone der Bauten aus den siebziger Jahren. Indes je weiter wir nach dem Innern vorschreiten, je dichter die Gesamtbebauung wird, um so mehr nimmt, auf das einzelne Grundstück gerechnet, die Höhe und Dichtigkeit der Bebauung ab. In den Außenbezirken bei reichlicher Fülle des Baulandes ist die Zusammendrängung auf dem einzelnen Grundstück am stärksten.

Für Berlin zeigt sich die Entwicklung in folgenden Ziffern:

(s. Tabelle S. 77.)

Die stärksten Behausungsziffern finden sich in den äußersten Bezirken. Die Durchschnittsziffer ist, obwohl in dem Innenbezirk infolge der Citybildung die Ziffern zurückgegangen sind, von 1867—1900 um 51 % ge-

Tabelle 1.

Zahl der Einwohner auf ein bewohntes Grundstück.

	1867	1895	1900
Im Stadtinnern:			
Berlin, Alt-Köln, Friedrichswerder, Dorotheenstadt	35,2	30,62	29,56
Friedrichstadt	44,8	41,11	39,94
Richtung nach Osten:			
Luisenstadt, diesseits des Kanals	59,2	57,04	57,41
„ jenseits „ „ westlich . . .	70,0	90,35	89,71
„ „ „ „ östlich . . .		122,71	120,06
Richtung nach Westen:			
Friedrich Wilhelmstadt, Tiergarten, Moabit, östlich	58,1	69,63	70,45
„ westlich		96,24	104,36
Richtung nach Süden:			
Untere Friedrichvorstadt	46,3	51,69	52,39
Obere „		58,03	60,34
Tempelhofer Vorstadt		92,39	97,28
Richtung nach Norden:			
Spandauer Viertel	54,8	59,17	60,66
Rosentaler Vorstadt, südlich	52,5	84,16	86,09
„ „ nördlich		102,23	113,57
Oranienburger Vorstadt	70,3	89,42	95,30
Stadt Berlin	51,3	71,97	77,00

Aus dem Statist. Jahrbuch der Stadt Berlin, Bd. XXX, S. 95.

stiegen. — Die gleichen Verhältnisse finden sich in anderen Städten. Der Übergang zu der gedrängten Bebauung vollzieht sich in Deutschland (im Gegensatz zu anderen Ländern) allgemein in den äußersten Bezirken (Neubaubezirken); s. unten III. Teil.

Aus den obigen Tatsachen ergibt sich zweierlei:

1. Unser System der städtischen Bebauung muß als das des Lückenbaues betrachtet werden. Das Massenmiethaus wird als einzelnes Bauwerk und von einzelnen Unternehmern — Großunternehmer gibt es hier wenig — aufgeführt. Es dauert stets eine Reihe von Jahren, bis ein Neubaubezirk, auch in günstiger Lage, voll ausgebaut ist. Zahlreiche Komplexe bleiben unbebaut liegen, während auf dem übrigen Land die Bevölkerung zusammengedrängt wird. Für die Baureife ist hier nicht entscheidend die Stadtnähe, sondern es entscheiden andere Momente, die wir noch kennen lernen werden.

2. Es zeigt sich weiter, daß in unseren deutschen Großstädten die gedrängte Bebauung keineswegs aus der Innenstadt herrührt. Die Zusammendrängung der Bevölkerung entsteht nicht auf hochwertigem

und knappem Boden, sondern auf ursprünglich geringwertigem und reichlichem Boden. Das System des Massenmiethauses und der gedrängten Bauweise ist in unseren Städten niemals und nirgends von innen nach außen, nach dem Prinzip der Zentrumsnähe, vorgedrungen, sondern es ist in allen Fällen in den Außenbezirken entwickelt worden. Diese naturwidrige Erscheinung findet indes eine recht einfache Erklärung. Nur dem geringwertigen Lande kann auf künstlichem Wege ein Wert verliehen werden, der unabhängig ist von der Lage des Grundstückes, der also mit der echten Grundrente (Differentialrente) nichts zu tun hat.

Unter diesen beiden Voraussetzungen findet eine geschäftsmäßige Tätigkeit statt, die auf den Gewinn aus dem Ankauf und dem Festhalten bebauungsfähiger Grundstücke abzielt; es ist dies die sogenannte Bodenspekulation (Spekulation auf unbebauten Grundstücken). Die Spekulation ist hier in allen ihren Abschnitten kein Erzeugnis vorübergehender Konjunkturen, sondern ein regelmäßiges Geschäft, genauer gesagt eine Reihenfolge von verschiedenen Geschäften, die in keinem einzigen Fall auf wirtschaftsgemäßer Grundlage beruhen oder wirtschaftsfördernde Leistungen darstellen.

Die Spekulation beginnt damit, daß sie sich in den Besitz des verfügbaren Landes setzt und durch Geländeankauf einen weiten Ring um die Stadt legt. Es ist dies gewissermaßen die Zernierung, die den Belagerungskrieg einleitet. Die freie Zufuhr ist nunmehr abgeschnitten. Mit diesem Augenblick hört jede Preisbildung nach freiem Angebot auf; es beginnt die Bauweise, die wir die rein spekulative nennen, weil sie in allen Stadien durch die Spekulation bestimmt und beherrscht wird.

Das Vorgehen der Spekulation läßt sich genau nur in den Außenbezirken studieren, dort, wo die Spekulation, um bei dem obigen Bilde zu bleiben, ihre erste Parallele eröffnet. Das Massenmiethaus wird zunächst vereinzelt aufgeführt; sofort erreicht der Bodenpreis eine künstlich getriebene Höhe; denn der Wert der gedrängten Bebauung wird dem Geländepreis zugeschlagen. Der neue Bodenpreis überträgt sich naturgemäß allgemein auf den umliegenden Bezirk, da für die fernere Bebauung auf die gleichen Bedingungen gerechnet wird. Dem Außenlande ist hiermit ein künstlich geschaffener Wert verliehen; auf dem verteuerten Boden ist die gedrängte Bauweise, das Massenmiethaus, systematisch festgelegt.

Die Bodenspekulation im ganzen und die einzelnen Bodenspekulanten müssen, wenn sie die Bodenpreise heben wollen, das Mittel anwenden, die gedrängte Bauweise an der äußersten Grenze der Stadterweiterung beginnen zu lassen, um hierdurch auf das stadteinwärts gelegene Gelände zu wirken.

Um die Bebauung einzuleiten und heranzuziehen, werden deshalb mitunter einzelne Baustellen billiger abgegeben; ein Verfahren, daß sich stets reichlich lohnt. Als typisches Beispiel sei erwähnt, daß die Besitzer eines großen Geländekomplexes an der Berliner Peripherie im Jahre 1904 ein Grundstück am äußersten Ende der noch unbebauten Flächen zu dem Ausnahmepreise von 650 M. für die Quadratrute verkauften, damit mit der Bebauung an der äußersten Stelle begonnen werde. Die Berechnung erwies sich als richtig; das stadteinwärts gelegene Gelände wurde alsbald in rascher Folge auf 900, 1100 und 1300 M. und darüber gesteigert. Es ist dies für die Spekulation ein ganz natürliches Vorgehen; vgl. Spekulation im neuzeitlichen Städtebau, S. 29.

Die spekulative Umklammerung wirkt nun wieder auf den Bodenwert der Innenstadt und ganz allgemein auf die bebauten Bezirke zurück, und zwar findet hier eine fortwährende Wechselwirkung statt, wobei ein Keil den anderen treibt. Die preisermäßigende Wirkung des Baulandes der Außenbezirke ist aufgehoben. Hierdurch werden die Bodenwerte der Innenstadt hochgetrieben, die dann ihrerseits wieder eine weitere Steigerung und Hochhaltung der Außenböden ermöglichen. Mit vieler Präzision ist dieser von außen nach innen gerichtete Druck der Bodenspekulation von Prof. Lujo Brentano geschildert worden. Nicht auf das einzelne Grundstück oder auf den einzelnen Bezirk beschränkt sich also die Wirkung der spekulativen Preissteigerung, sondern das gesamte Niveau der Bodenpreise wird hierdurch gehoben. Der durch Bodenspekulation erzielte Nutzen ist ferner so groß, daß er den geschäftsmäßigen Aufkauf und die Festhaltung des Bodens ermöglicht. Die Festhaltung kann so lange fortgesetzt werden, bis sich ein Bauunternehmer findet, der in der später zu schildernden Weise den geforderten Preis durch die Bebauung des Grundstückes realisierbar macht. Das Festhalten des Bodens gehört allgemein zu der Praxis der deutschen Bodenspekulation.

Über das Festhalten des Baugeländes vgl. die hier unten § 15, S. 94 wiedergegebenen, sicherlich unanfechtbaren Ausführungen von beteiligter und fachmännischer Seite, in denen das Festhalten des Bodens als allgemeine Erscheinung und sogar als die den Interessen jedes Bodenbesitzers entsprechende Handlung bezeichnet wird. Vgl. ferner die bei Beck, Mannheimer Wohnungsfrage 1907, S. 61, 64 u. ö. angeführten Beispiele.

Die Bodenspekulation hat bei diesem „Festhalten“ indes keineswegs die Absicht, den Boden auf ewige Zeiten von der Bebauung auszusperren; solche Pläne hat ihr gewiß noch niemand zugeschrieben. Was vielmehr seit 10 oder 20 Jahren aufgekauft und festgehalten wurde, das wird heute verkauft. Inzwischen ist mit der Ausbreitung der Städte und der Verkehrsmittel die Bebauung weiter hinausgerückt. Das gleiche System wiederholt sich in dem vorgeschobenen äußeren Ring, wenn es auch heute nach dem Ausbau der städtischen Verkehrslinien im einzelnen etwas rascher gehen

mag. Was die Spekulation heute bei Berlin aus Vororten wie Steglitz, Friedenau, Pankow gemacht hat, das wird sie über 10 Jahre aus jedem anderen Bezirk machen, den man ihr unter den gleichen Bedingungen ausliefert.

Mit Bezug auf das Vorgehen der Bodenspekulation ist hier noch eine Einzelheit zu vermerken. Der Bodenspekulant hält es für selbstverständlich, daß er in seinen Berechnungen den sogenannten „Zinsverlust" auf den Preis der Baustelle schlägt. Wenn ein Spekulant vor 20 Jahren zu 200 gekauft hat, so hat die Baustelle eben dadurch, daß sie nicht als Baustelle gedient hat, den doppelten Wert von 400 erreicht, und diese Rechnung muß honoriert werden. Weil Kapital und Boden unbenutzt gelegen haben, deshalb haben sie an Wert zugenommen. Die Tatsache, daß der Boden rund um die Städte in festen Händen und aufgekauft ist, genügt also, um seinen Wert von Jahr zu Jahr zu steigern. Da aber der Preis des Außenlandes die Grundlage für die Bodenpreisbildung abgibt, so wird hierdurch der allgemeine Preisstand der Bodenwerte erhöht. Vgl. meine Rheinischen Wohnverhältnisse S. 41. — Bei Bodengesellschaften scheint sogar mehrfach die Übung zu bestehen, die jährlichen Zinsen dem Grundstückswert unmittelbar zuzuschreiben. Vgl. Felix Hecht (Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. CXI, S. 341), der hieran die Bemerkung knüpft: „Wenn ich Wolle kaufe und darauf ein Darlehen aufnehme, so wächst doch dadurch nicht der Wert der Wolle".

Die natürliche Entwicklung würde in dem geraden Gegensatz der zuvor geschilderten Verhältnisse bestehen. Die Stadterweiterung dürfte sich nicht im Wege des Lückenbaues, sondern sie muß sich in geschlossener Folge vollziehen. Die gedrängte Bauweise dürfte nicht von außen nach innen, sondern sie muß von innen nach außen vorrücken; sie darf nicht auf geringwertigem Boden, sondern sie muß auf hochwertigem Boden beginnen. Das sind die Zustände, die als erwünscht und als natürlich gelten müssen. Zu bekämpfen ist dagegen die gekünstelte und widernatürliche Entwicklung, die wir zuvor geschildert haben, und nur diese. Wenn sich die neuere Literatur gegen die gedrängte Bauweise gewandt hat, so richtet sich die Gegnerschaft immer nur gegen die Zwangsschablone, d. h. gegen das allgemein aufgezwungene System der Stockwerkshäufung. Kein ernsthaft zu nehmender Autor hat sich jemals gegen die gedrängte Bauweise auf hochwertigem Boden ausgesprochen.

3. Gedrängte Bauweise und Wohnungsproduktion.

§ 13. Wenn wir die Formen der Bebauung als einen der stärksten Faktoren in der Preisbildung der Bodenwerte erkannt haben, so bleibt nunmehr zu erörtern, wie das System der vertikal gedrängten Bauweise auf den Bodenpreis und damit auf die Wohnungsproduktion wirkt.

Die Einwirkung erstreckt sich zunächst unmittelbar auf den Boden, überträgt sich aber weiterhin auf das gesamte Wohnungswesen.

In demselben Maße, wie die gedrängte Ausnutzung der Grundfläche gesteigert wird, genau in demselben Maße erhöht sich der Preis des Bodens. Die vertikale Häufung der Wohnungen bewirkt nichts weiter als eine proportionierte Steigerung der Bodenpreise. Die Zusammendrängung der Bevölkerung bietet somit das erste Mittel, um die künstliche Teuerung des Wohnlandes hervorzubringen. Die gedrängte Ausnutzung hat niemals eine andere Wirkung, als daß sie bei privatgewerblicher Bautätigkeit den Preis des Bodens der Ausnutzung entsprechend hinauftreibt.

Dies ist auch das natürliche Verhältnis; denn die Bebauung des Grundstückes hat nicht etwa einen subjektiven, sondern einen objektiven Wert. Es ist ein unumstößliches Gesetz, daß die gedrängte Bauweise bei privatwirtschaftlichem Verkehr nicht etwa durch die intensivere Ausnutzung den Geländeaufwand auf die einzelne Wohnung verbilligt, sondern der Bodenpreis allein hat den Nutzen; er wird genau proportional zu der Bodenausnutzung erhöht.

Einen Vorteil hinsichtlich des Bodenpreisaufwandes gewährt also das System der gedrängten Bauweise nicht; indes könnte man vielleicht andererseits sagen, daß es ebensowenig schlechthin einen Nachteil für das Wohnungswesen bedeuten müsse. Denn machen wir die voraufgehende Rechnung nach rückwärts, so löst sich der Wert der gedrängten Bauweise wieder in seine einzelnen Bestandteile auf. Wenn wir den Bodenwert für den einfachen Häuserbau gleich 10 setzen, so kann der Preis, wie er dies in Wirklichkeit tut, auf 50 steigen, und auf die einzelne Wohnung würde doch kein höherer Bodenpreisanteil fallen. Wie sich der Wert der gedrängten Bauweise zunächst aus der vertikalen Häufung der Stockwerke zusammensetzt, so entfällt naturgemäß auf die einzelne Wohnung nur die entsprechende Quote des gesteigerten Bodenpreises. Tatsächlich sind indes die Wirkungen der Steigerung des Bodenpreises ganz andere.

Der erste und sichere Erfolg der systematischen Anwendung der gedrängten (vielstöckigen) Bauweise in den Wohnbezirken und der hierauf beruhenden Preistreiberei des Bodens besteht in einer Erhöhung der Wohnungsmieten. So oft innerhalb eines Stadtbezirks die gedrängte vier- und fünfgeschossige Bauweise dem niedrigen Flachbau an die Seite tritt, zeigt es sich, daß bei privatwirtschaftlicher Bautätigkeit der höhere Bau, trotz der stärkeren Ausnutzung der Grundfläche, höhere Mieten fordert[1]). Das Ergebnis des Zusammentreffens von Flachbau

1) Es bedarf kaum der Hervorhebung, daß es sich hier um eine volkswirtschaftliche Untersuchung handelt, die die Verkehrsfähigkeit der Güter zur Vor-

und Stockwerkshäufung bei privatwirtschaftlichem Bodenverkehr läßt sich in den Satz fassen: je höher der Bau, je höher die Mieten.

Die einschlägigen Verhältnisse wurden von mir zunächst für die Außenbezirke von Berlin geschildert. In einzelnen Berliner Vororten war noch im Jahre 1892 vielfach oder sogar vorzugsweise der Flachbau anzutreffen. Die gedrängte Bauweise ist hier erst seit dem Ende der achtziger Jahre im Gefolge der Mietskaserne eingedrungen und erschien zunächst sporadisch inmitten der niedrigen Bauformen. Die Voraussetzungen für die Vergleichung waren ausnahmsweise günstig. Es zeigte sich hier, daß in allen Fällen die fünfgeschossigen Bauten trotz der weit stärkeren Bodenausnutzung höhere Mietspreise forderten als die zwei- und dreigeschossigen Bauten. Genau die gleichen Ergebnisse zeigten sich in den von mir untersuchten größeren Städten Düsseldorf, Elberfeld, Lübeck. Die ursächlichen Zusammenhänge wurden nach der technischen Seite seitdem in einer Reihe von Untersuchungen klargestellt.

Die wirtschaftlich ungünstigen Folgen der gedrängten Bauweise für das Wohnungswesen beruhen in der Hauptsache auf drei Ursachen: 1. übermäßig erhöhter Bodenpreis, 2. erhöhte baupolizeiliche Belastungen und 3. Unrentabilität des gesteigerten Bauaufwandes.

1. Übermäßige Erhöhung des Bodenpreises. Das System der Stockwerkshäufung fügt dem Boden nach der Darlegung oben S. 74 den stärksten Wertzuschlag hinzu, der die Grundlage der Bodenspekulation bildet. Die Auftreibung der Bodenwerte wird nunmehr geschäftsmäßig bearbeitet und bildet den Gegenstand einer Wertbewegung unter Benutzung besonderer Einrichtungen wie Taxierung, Hypothekenverschuldung, Annahme von Bauunternehmern u. a., von denen in weiteren Abschnitten zu handeln ist. Für die Wirksamkeit der spekulativen Bodenpreissteigerung läßt sich nach den seitherigen Erfahrungen keine feste Grenze angeben. Sobald der Boden in den Besitz der Spekulation gelangt, bewegt sich der Preis in einer fortgesetzt steigenden Richtung. Über die Geschäftsformen vgl. § 16.

2. Erhöhte baupolizeiliche Belastungen. Die baupolizeilichen Vorschriften — größere Straßenbreiten, Einschränkungen der bebaubaren Grundfläche, höhere Anforderungen an die Standfestigkeit und die Feuersicherheit — müssen bei der gedrängten Bauweise ganz andere und sehr viel schärfere und zahlreichere sein als bei den einfachen und niedrigeren Formen des Flachbaues.

3. Unrentabilität des gesteigerten Bauaufwandes. In der Praxis hat es sich allgemein ergeben, daß bei Wohnbauten die Baukosten für das einzelne Geschoß nicht stetig mit der Bebauungshöhe abnehmen, sondern nur bis zu einer gewissen Grenze, dann aber wieder zunehmen. (Vgl. Theodor Goecke, Zeitschr. Der Städtebau, 3. Jahrg., H. 8, S. 110.) Bei mehrstöckigen Wohngebäuden können sich danach die

---

aussetzung hat. Mildtätige Stiftungen, Wohltätigkeitsanstalten und gemeinwirtschaftliche Bauten können durch die privatgeschäftliche Bodenpreisbildung nicht oder nicht in vollem Umfange ergriffen werden. Vgl. zu dem obigen meine „Rheinischen Wohnverhältnisse“, S. 97.

auf das einzelne Stockwerk entfallenden Baukosten zunächst ermäßigen; aber diese proportionale Ermäßigung tritt nur bis zu einer gewissen Bauhöhe ein, nämlich etwa bis zum dritten Geschoß, nur teilweise dagegen noch bis zum vierten Geschoß (= dritten Stockwerk). Über diese Grenze hinaus gewährt die Bauausführung aus technischen Gründen nach den Feststellungen von Goecke keinen Vorteil mehr. — Das Verhältnis von Geschoßzahl und Baukosten städtischer Wohnhäuser wird untersucht von Karl Fabarius (Technisches Gemeindeblatt, 9. Jahrg., 1906, S. 39). Fabarius geht davon aus, daß das Baugewerbe „außerhalb des Bereichs der Bodenspekulation" selbst für Zinshäuser stets nur drei Geschosse baut und nur unter dem Zwang der Bodenspekulation höhere Wohnbauten errichtet. Die Entwicklung der Baukosten bei steigender Geschoßzahl ist nach Fabarius die folgende:

Geschoßzahl	1	2	3	4	5	
Baukosten	81,7	73,7	70,3	70,7	72,3	Mk. a. 1 qm Wohnfläche
Verhältnis	100	90	86	86,5	88	Proz.

Fabarius fügt diesem Ergebnis folgende Erläuterung hinzu: „Die Baukosten vermindern sich also in der Tat vom dreigeschossigen Hause ab nicht mehr, erhöhen sich dagegen bei fünf Geschossen. Dabei wurden nur ganz einfache Grundrißformen vorausgesetzt. Das Verhältnis wird noch ungünstiger für den „Hochbau" bei den so beliebt gewordenen Seitenflügeln, die außerdem, an lange Brandmauern gelehnt und nur an einer Seite freiliegend, allen verständigen Anforderungen an die „Hygiene" der Wohnungen in bezug auf Luft, Licht und Sonne widersprechen". — Eine Gegenüberstellung der dreigeschossigen rheinischen und der fünfgeschossigen Berliner Bauweise (s. meine „Spekulation im neuzeitlichen Städtebau", S. 50) ergibt, daß die Verteuerung durch Stockwerkshäufung in dem gegebenen Beispiel 8 % beträgt, wobei die hygienische Überlegenheit des dreigeschossigen Baues noch in Betracht zu ziehen ist.

Die Ergebnisse der von Oberbaurat L. F. K. Schmidt im Auftrage des Königl. sächsischen Finanzministeriums errichteten Neubauten gehen dahin, daß „bei den sächsischen forstfiskalischen Neubauten, bei denen mehrere Wohnungen innerhalb eines Hauses untergebracht werden sollten, das System der Kaserne aufgegeben und unter wesentlicher Verbilligung der Anlagekosten zum Bau eingeschossiger Häuser übergegangen worden ist. Der selbständige Kleinwohnungsbau besitzt nicht nur die größten sanitären, wohnungstechnischen und ästhetischen Vorzüge, sondern stellt auch die bedeutend billigere Bauform dar." (L. F. K. Schmidt, Kunst auf dem Lande, S. 170; Forsthäuser und ländliche Kleinwohnungen in Sachsen, Dresden 1906.)

Wohnungsverschlechterung und Wohnungsverteuerung sind die Folgen des Systems der Mietskaserne nach den Ausführungen von Beigeordnetem und Stadtbauinspektor B. Schilling. Das mit der Stockwerkshäufung verbundene System der Straßenanlage erhöht ferner die Straßenbaukosten; Zeitschrift für Wohnungswesen 1908, Bd. VI, H. 18, S. 244. — Von besonderer Bedeutung sind die Erfahrungen bei den Wohnungsbauten der Stadt Ulm, die das Arbeiterwohnhaus von zwei Familien und neuerdings das Einfamilienhaus mit günstigstem Erfolge zur Durchführung gebracht hat (vgl. unten §§ 32 und 48). — Die von dem Reichsamt des Innern

herausgegebene „Übersicht über die Mietspreise und Wohnverhältnisse in Mietwohnungen von Reichsbeamten“ zeigt allgemein die steigende Erhöhung der Baukosten durch Stockwerkshäufung. — In England sind nach den ausführlichen Angaben von Wm. Thompson (The Housing handbook, 2. Aufl., London 1903) die Baukosten am niedrigsten bei dem Einfamilienhaus, das als Reihenhaus gebaut und mit eigenem Hof oder Garten ausgestattet ist; und bei dem Cottage-flat, das meist zwei Geschosse und in jedem eine abgeschlossene und mit gesondertem Zugang versehene Wohnung enthält. Die höchsten Baukosten dagegen fordert das Massenmietshaus. Die gleichen Ergebnisse bringt T. C. Horsfall in seinen Berechnungen für Manchester; vgl. hierzu noch C. J. Fuchs „Zur Wohnungsfrage“, Leipzig 1904. — Über die Nichtbewährung des großen Mietshauses in der gemeinnützigen Bautätigkeit vgl. die Ausführungen von Dr. Grunenberg: „Die Tendenz zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern entspringt zum Teil auch dem Umstande, daß das große Mietshaus sich nicht überall bewährt; es ist für die Bauvereine stets mit gewissem Risiko und vielen Verwaltungsschwierigkeiten verbunden“. Bericht des Rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens, 1906, S. 14, und 1907, S. 26. Vgl. ferner Ballod, Schmollers Jahrbuch, Bd. XXXII, S. 676. („An der Tatsache, daß in großen Städten mit Hochbauordnung die Mieten am höchsten stehen, kann nicht gezweifelt werden“.) — Wegen der in der Hausform begründeten Verteuerung der Bau- und Unterhaltungskosten s. unten § 32.

Scharf und treffend sind die Erörterungen von Jos. Aug. Lux über die weitgehenden Versprechungen der Stockwerkshäufung und deren vollständige Widerlegung durch die Tatsachen: „Der Aufbau vieler Stockwerke übereinander, die Ausnützung des Baugrundes zur Schaffung vieler Wohnungen sollte im Sinne der großstädtischen Bauordnungen zur Verbilligung der Mietspreise führen. Es liegt in der verhängnisvollen Logik unserer Wirtschaftspolitik, daß gerade diese Maßregel zum Gegenteil ausschlug und durch die raffinierte und unlautere Ausnutzung des Baugrundes die Bodenpreise ins Fabelhafte steigerte, was wieder verteuernd auf die Mietpreise zurückwirkte.“ Lux, Der Städtebau, Dresden 1908, S. 4 f. — Die entgegengesetzte Meinung wird vertreten durch Voigt und Geldner, Kleinhaus und Mietskaserne, Berlin 1904; Chr. Nußbaum, Hygiene des Städtebaues, Leipzig 1907; Ad. Weber, Über Bodenrente und Bodenspekulation, Leipzig 1904. Vgl. über das von ihnen vorgebrachte sachliche Material meine „Spekulation im neuzeitlichen Städtebau“ im einzelnen; ferner Zeitschr. für Wohnungswesen, 5. Jahrg., 1907, Heft 22, S. 297; 6. Jahrg., 1907, Heft 5, S. 58; Paul Mohr, Schmollers Jahrbuch, Bd. XXXI, S. 1058; Carl Ballod, ebenda, Bd. XXXII, S. 941 f.

Es kann nach alledem keinen größeren Irrtum geben, als die Annahme, daß die systematische Häufung der Stockwerke billigere Wohnungen schaffen könne; das gerade Gegenteil ist in Wirklichkeit der Fall. Die Stockwerkshäufung hat reichlich Zeit gehabt, ihre Versprechungen einzulösen. Es handelt sich nicht mehr, wie vor 30 Jahren, um Theorien und subjektive Meinungen. Die Tatsachen wie die Ursachen der Entwicklung sind gleichmäßig klargestellt. Die gedrängte

Bauweise liegt ausschließlich im Interesse des Bodenbesitzers oder sagen wir ganz abstrakt: des Bodenpreises. Hierdurch ist das Gebiet für die Anwendung der gedrängten Bauweise in natürlicher Weise abgegrenzt; in zentralen Lagen und Verkehrsbezirken ist die Stockwerkshäufung angebracht, da sie hier eine Folge des vorhandenen Bodenpreises ist. In Wohnstraßen, für die Stadterweiterung und die Neubaubezirke hat dagegen die Stockwerkshäufung keine andere Wirkung, als daß sie den Bodenpreis entsprechend der Zahl der Stockwerke erhöht. Als schematisches System des Städtebaus endlich bewirkt die gedrängte Bauweise eine allgemeine und stetige Steigerung der Boden- und Mietwerte. — Allerdings ist auch die Leistungsfähigkeit des niedrigeren Wohnbaues an bestimmte Voraussetzungen gebunden; auch er bedarf der Berücksichtigung, zuerst im Bebauungsplan durch geeignete Straßenabmessungen, alsdann in der Bauordnung durch Anpassung der baupolizeilichen Vorschriften.

4. Absolute Höhe und Steigerung des Bodenpreises.

§ 14. In der Nationalökonomie ist es längst anerkannt, daß hohe Bodenpreise nicht schlechthin ein Vorteil für die Volkswirtschaft sind, sondern unter Umständen einen schweren Schaden bedeuten. Die Einzelheiten bedürfen jedoch noch der Differenzierung.

Zunächst ist zu scheiden zwischen ländlicher und städtischer Grundrente. Ein theoretischer Unterschied ist hier allerdings nicht vorhanden. Die echte Grundrente — sog. Differentialgrundrente — besteht ganz in den gleichen Verhältnissen auf dem flachen Lande wie in den Städten. Eine Grundrente besteht z. B. zugunsten eines Hektars sächsischen Rübenbodens gegenüber einem Hektar masurischen Waldbodens; zugunsten eines Hektars Johannisberg gegenüber einem Hektar Grüneberger; ebenso zugunsten eines Hektars Bauland gegenüber einem Hektar Ackerland; endlich innerhalb der Stadt selbst zwischen Stadtmittelpunkt und Außenbezirk, vgl. oben S. 72. Diese Rente, die auf der unterschiedlichen Lage und Beschaffenheit der Grundstücke beruht, bildet sich in der Stadt wie auf dem Lande ganz von selber. Der Unterschied zwischen städtischer und ländlicher Rente ist vielmehr ein praktischer; er besteht in der verschiedenartigen Bodennutzung.

Die Grundrente der sogenannten Urproduktion (Landwirtschaft, Bergbau usw.) beruht im wesentlichen auf dem unmittelbaren Bodenertrag und der Hervorbringung von Wirtschaftsgütern; der Boden selbst bringt hier Erzeugnisse hervor. Diese Grundrente, die sich aus der Schaffung neuer wirtschaftlicher Werte und Sachgüter ergibt, bildet einen der wichtigsten und stärksten Bestandteile des nationalen Vermögens und

Reichtums. Der städtische Boden dagegen bringt unmittelbar gar nichts hervor; die Rente muß hier erst erwirtschaftet werden, d. h. der Bodennutzer (Mieter) muß den Betrag der Rente hervorbringen. Hierin liegt der wesentliche Unterschied zwischen ländlicher und städtischer Grundrente; hierin auch eine Hauptschwierigkeit in der Behandlung des städtischen Grundrentenproblems. Es handelt sich demnach um die Frage, ob die Rentensteigerung des städtischen Bodens schlechthin ein volkswirtschaftlicher Vorteil ist oder nicht. Hierauf antwortet uns die von mir nachgewiesene Tatsache, daß der spekulativ gesteigerte Bodenwert in keiner anderen Form in Erscheinung tritt als in einer gewaltig gesteigerten Bodenverschuldung. Die spekulativ gesteigerte Rente stellt sich tatsächlich dar als eine drückende Belastung, die von der Gesamtbevölkerung getragen werden muß. Die immaterielle oder spekulative Steigerung der Bodenpreise ist ein Schaden für die nationale Wirtschaft[1]).

Für den Städtebau ergibt sich die weitere schädliche Folge, daß durch die absolute Höhe des Bodenpreises die Bauweise im voraus festgelegt wird. Bei einem Bodenpreise von beispielsweise 50—70 M. ist der Bauunternehmer gezwungen, in dem System der Mietskaserne und der gedrängten Bauweise zu bauen; jede andere Form ist durch den Bodenpreis ausgeschlossen. Die Mietskaserne ist aber nicht allein die sozial und hygienisch schlechteste, sondern auch die wirtschaftlich unvorteilhafteste Bauform. Die Mieten in den kasernierten Städten sind absolut die höchsten; sie bewegen sich ferner in einer dauernd steigenden Richtung. Die spekulative Wertbewegung, die in Deutschland die Bodenverhältnisse beherrscht, beruht in ihrem Ursprung auf der absoluten Höhe des Bodenpreises. In allen Stadien des Wohnungswesens werden hierbei die Grundstückswerte durch spekulative, wirtschaftswidrige Eingriffe verteuert und die Aufwärtsbewegung der Wohnungsmieten gefördert.

Der Einfluß des Bodenpreises geht soweit, daß er sogar die Preislage der Wohnungen bestimmt, die der Bauunternehmer herstellt. Das Baugewerbe wird, zum großen Schaden des Städtebaues, in eine Richtung gedrängt, die es aus freiem Willen nicht nehmen würde. Es ist zur Genüge bekannt, daß in unseren Großstädten allgemein ein Mangel an guten und preiswerten Kleinwohnungen besteht, ein Zustand, der zu dem tatkräftigen Eintreten der Baugenossenschaften geführt hat. Andererseits aber werden große und mittlere Wohnungen reichlich, oft sogar weit über den Bedarf hinaus gebaut. Die Ursache dieser Fehl-

1) Vgl. Städt. Bodenfragen, S. 96 f.; über den aus der städtischen Bodenverschuldung gezogenen Reichtum vgl. Zentralblatt der Bauverwaltung 1902, Bd XXII, Nr. 17, S. 291.

leitung der Bautätigkeit liegt in erster Linie in der Bodenspekulation, die natürlicherweise für ihr Gelände einen höheren Preis einstellen kann, wenn es zu besseren Wohnungen, als wenn es zu billigen Kleinwohnungen verwendet wird. Die Bodenspekulation verdient mehr bei teueren Wohnungen, stellt ihren Preis danach und zwingt das Baugewerbe zu folgen. Die Baustellen werden, wie bekannt, an die Bauunternehmer mit „Bauzeichnung" verkauft; die Preislage der Wohnungen ist genau und bis in die Einzelheiten vorgeschrieben. Der Bauunternehmer führt die Wohnungen in der Form und Preislage aus, wie sie der Bodenspekulant ausrechnet.

Es ist dies um so beachtenswerter, als die durch den Bodenpreis festgelegte Form der Bautätigkeit der Nachfrage und dem Bedürfnisse nicht entspricht, zum Teil ihnen sogar unmittelbar entgegengesetzt ist. Die Verteidiger der Bodenspekulation verweisen zwar immer auf „natürliche Wirtschaftsgesetze", die die heutige Bodenentwicklung beherrschen sollen. Ob wir aber die größeren Zusammenhänge oder eine bestimmte Einzelheit im Wohnungswesen betrachten, stets finden wir Tendenzen, die den natürlichen und wirtschaftsgemäßen Verhältnissen entgegengesetzt sind. Die durch die Bodenpreise erzwungene Herstellung von teuren Wohnungen geht vielfach über den Bedarf weit hinaus und führt zu Bau- und Hausbesitzkrisen. Inmitten dieser fehlgeleiteten Produktion und ihrer Rückschläge bleibt dagegen der Hauptbedarf an Kleinwohnungen und preiswerten Mittelwohnungen unbefriedigt.

Wie der Bodenpreis durch das System der Stockwerkshäufung künstlich gesteigert wird, so wird er andererseits durch die Verhinderung dieser Bauweise sofort geworfen. Vgl. das in meiner „Spekulation im neuzeitlichen Städtebau" S. 99 und 114 behandelte Beispiel eines Geländes in bester Stadtlage, bei dem mit dem Augenblick, in dem der Bautypus der Mietskaserne verlassen werden mußte, der Bodenpreis auf weniger als die Hälfte sank. (Daß diese künstliche Herabdrückung der Bodenpreise keineswegs den Wünschen der Wohnungsreformer entspricht, bedarf kaum der Hervorhebung; s. a. a. O. S. 193.) — Wegen des Zusammenhangs von gedrängter Bauweise und Bodenspekulation vgl. auch die Verhältnisse und den Verlauf der älteren Berliner Bodenspekulation, die nicht auf die gedrängte Bauweise und Mietskaserne, sondern auf die Landhausbebauung spekulierte. Hier fehlten noch die Voraussetzungen, die das Wesen der heutigen Bodenspekulation ausmachen; die damalige Spekulation ist vollständig zusammengebrochen. Vgl. Bericht über den internationalen Wohnungskongreß Düsseldorf, Berlin 1902, S. 638, und Paul Voigt, Grundrente und Wohnungsfrage, Jena 1901, S. 119.

Die Höhe des Bodenpreises und die der Wohnungsmieten hängen unmittelbar zusammen; das Problem, das uns auf diesem Gebiete beschäftigt, betrifft indes nicht allein oder nicht einmal in der Hauptsache das feste, stehende Verhältnis, sondern vielmehr die Bewegung in den

Bodenwerten. Die Frage, auf die wir heute vor allem eine Antwort suchen, lautet: ist es das Steigen des Bodenpreises, das das Steigen der Mieten bewirkt; oder ist es umgekehrt das Steigen der Mieten, das den Bodenpreis in die Höhe treibt? Der Zusammenhang wird von Regierungsrat Max Koska auf Grund seiner praktischen Erfahrungen folgendermaßen klargestellt:

„Auf Grund meiner Erfahrungen schließe ich mich denen an, die der Eigenart der Bildung der Baugrundpreise den größeren Einfluß (gegenüber den Baukosten) zuschreiben. . . . Der Käufer des Bodens und Erbauer des Hauses kann nur bestehen, wenn er die vorausgesetzten hohen Mieten auch erzielt. So entsteht eine verhängnisvolle Wechselwirkung: die Mieten sind in letzter Reihe vom Bodenpreis abhängig, die bloße Möglichkeit einer Erhöhung der Mieten erhöht unmittelbar den Bodenpreis, und der gesteigerte Bodenpreis legt wiederum die Notwendigkeit einer Forderung der höheren Mieten sofort fest.“

Das neue Bauland der Außenbezirke würde die Möglichkeit einer Preisermäßigung und einer billigeren Wohnungsproduktion bieten. Der spekulativ gesteigerte Bodenpreis aber ist es hier, der die Miete festlegt; vom Bodenpreis geht auch die weitere Steigerung der Mieten aus.

Es genügt indes nicht, wenn wir nur die Folgen der Preissteigerung für den bebauten Teil der Grundstücksfläche betrachten. Sondern die Preiserhöhung ergreift die gesamte Grundstücksfläche, einschließlich des nicht bebauten Teils; alles städtische Land wird von ihr betroffen und allgemein künstlich im Werte gesteigert. Der gesteigerte Bodenpreis trifft das Straßenland, dessen gesteigerter Wert auf die angrenzenden Wohnungen abgewälzt werden muß; er trifft das Land für öffentliche Zwecke, für Freigärten, Parks und Spielplätze, deren Anlage außerordentlich verteuert und deren ausreichende Beschaffung dadurch schlechterdings unmöglich gemacht wird. Am schlimmsten ist wohl die Wirkung des hohen Bodenpreises für die Wohnungsproduktion selber, die auf jede Freifläche als Zubehör zu den einzelnen Wohnungen verzichten muß. Aus der bienenkorbartigen Ausnutzung der Mietskasernen kann man den Bauunternehmern keinen Vorwurf machen; sie führen lediglich aus, was der Bodenpreis fordert. Die Anlage von Freiflächen ist hier einfach unmöglich.

Man darf niemals vergessen, daß das Wohnungswesen ebensosehr der Freiflächen bedarf, wie der überbauten Flächen. Das unbebaute Land aber muß zu dem vollen Preis des bebauten Bodens bezahlt werden. Der hoch getriebene absolute Bodenpreis zwingt zu schlechten unbefriedigenden Bauformen; er verhindert die Anlage der notwendigen Freiflächen; er zwingt zu repressiven baupolizeilichen Eingriffen, deren hygienischer Erfolg zweifelhaft, deren

sichere Wirkung aber die nochmalige Erhöhung der Produktionskosten und der Wohnungsmieten ist.

5. Das Gesetz von Angebot und Nachfrage.

§ 15. Ein Gesetz, es sei naturwissenschaftlicher, philosophischer oder juristischer Art, muß einen Inhalt haben. Der Titel oder die Überschrift allein genügt nicht. Kein Jurist wird auf die Frage, was das römische XII-Tafelgesetz bedeute, die Antwort geben: eben die XII Tafeln. Kein Naturforscher wird auf die Frage, worin das Gesetz der Schwere bestehe, erwidern: eben in der Schwere. Bei dem „Gesetz von Angebot und Nachfrage" aber hat sich in der Erörterung der Inhalt vollständig verflüchtigt, und es ist nichts geblieben als die Überschrift. Was eigentlich in dem Gesetz behauptet wird, ist aus der neueren nationalökonomischen Literatur nicht zu ermitteln. Es gilt deshalb, zunächst den Inhalt wieder klarzustellen.

Für die ältere, klassische nationalökonomische Literatur hatte das Gesetz von Angebot und Nachfrage eine grundlegende Bedeutung. Gegenüber der Künstlichkeit des Merkantilsystems, das den gesamten Wirtschaftsapparat bis ins einzelne zu ordnen unternahm, verwies die klassische Nationalökonomie auf sogenannte Naturgesetze, die die Volkswirtschaft in natürlicher Weise regulieren. Ein solches Grundgesetz war dasjenige, das zwar nicht den Titel von Angebot und Nachfrage, wohl aber — und dies ist schon ein bedeutender Unterschied — von „Zufuhr und Nachfrage" (supply and demand) trug. Die klassische Nationalökonomie war der Meinung, daß in einer freien und von keinen Eingriffen behinderten Wirtschaft — hierauf liegt der Nachdruck — die Preise der Wirtschaftsgüter sich von selber regeln und ins Gleichgewicht setzen müßten. Eine gesteigerte Nachfrage müsse die Preise steigern und hierdurch eine vermehrte Zufuhr hervorrufen; die verstärkte Zufuhr würde die Preise verbilligen; steigere sich die Zufuhr dagegen bis zum Übermaß, so würde sie von selbst, da sie für die Produzenten unlohnend wird, auf das richtige Maß zurückgehen. — Würden andererseits die Preise zu stark gesteigert, so würde die Nachfrage der Käufer aufhören und hierdurch werden die Produzenten zur Preisermäßigung gezwungen.

Die klassische Lehre aber war der Ansicht, daß dieses wünschenswerte und wohltätige Gesetz nur in einem freien, durch keinerlei Schranken belasteten Verkehr wirken könne, und gerade deshalb war sie die entschiedene Gegnerin jeder Regelung und jeder Organisation im Wirtschaftsleben. Daß durch willkürliche Eingriffe und Institutionen die Wirksamkeit des Naturgesetzes stets aufgehoben werde, war ja

geradezu die Voraussetzung des Systems der klassischen Nationalökonomie. Bei dem Bestehen von Hemmungen kann nach der klassischen Lehre von der Wirkung des Gesetzes von Zufuhr und Nachfrage überhaupt nicht gesprochen werden. — Gerade auf unserem Gebiet des Wohnungswesens wurde noch in den 60er Jahren von den Vertretern der Freihandelsschule verlangt, man solle nur sämtliche baupolizeilichen Vorschriften und Beschränkungen aufheben, dann werde sich im Wohnungswesen wie auf allen anderen Gebieten, der Markt nach dem Gesetz von Angebot und Nachfrage von selber regeln. Würden die Wohnungen zu teuer, so würden die Leute nicht in die Städte ziehen. —

Das Gesetz von Angebot und Nachfrage kann überhaupt nur angerufen werden unter der klaren Voraussetzung der klassischen Nationalökonomie, nämlich bei zweiseitigem, gleichwertigem und unbehindertem Wettbewerb. Jede andere Anwendung ist ein Mißbrauch. In unserer heutigen Wirtschaftsführung, insbesondere in Deutschland, treffen jene Voraussetzungen indes allgemein nicht mehr zu; wir scheinen allmählich aus der Periode der freien Wirtschaft in die der gebundenen Wirtschaft übergegangen zu sein. Bei den meisten der leicht vermehrbaren und beweglichen Wirtschaftsgüter, von der Kohle und dem Eisen bis zum Zeitungspapier, vom Nähgarn bis zum Ziegelstein wissen wir, daß die Preisgestaltung nicht auf Grund jenes Gesetzes von Angebot und Nachfrage erfolgt. Bei dem Grund und Boden, dem neben seiner Unvermehrbarkeit noch die bedeutsamsten Verwaltungseinrichtungen und die stärksten Organisationen zur Seite stehen, sollte es eines entsprechenden Nachweises kaum bedürfen. Von einem „Gesetz“ von Angebot und Nachfrage im Sinne der Nationalökonomie kann hier nicht die Rede sein. Im besten Falle könnte von einem „Verhältnis“ von Angebot und Nachfrage gesprochen werden; aber auch dies würde keine wissenschaftliche Erklärung der Verknüpfung wirtschaftlicher Vorgänge, sondern nichts anderes als eine Vexierantwort bedeuten. Gleichwohl muß die Auffassung — die Preisbildung der Bodenwerte sei heute durch das Gesetz von Angebot und Nachfrage bestimmt — nach der positiven und negativen Seite auf das genaueste geprüft werden. Denn gerade die Ursachen, die die Ausschaltung jenes natürlichen Gesetzes bewirken, beanspruchen unser Interesse.

Naturgemäßerweise müssen die Bodenwerte am niedrigsten stehen auf reichlich vorhandenem, leicht zugänglichem und leicht bebaubarem Gelände; am höchsten dagegen dort, wo die Bodenverhältnisse ungünstig sind und die Stadterweiterung auf Geländeschwierigkeiten stößt. Die vermehrte Zufuhr an Baugelände muß nach dem obigen Gesetz von Angebot und Nachfrage die Preise verbilligen. In Wirklichkeit tritt indes nach beiden Richtungen das gerade Gegenteil jener Annahme ein. Wir

wissen zunächst, daß die Bodenpreise da am höchsten stehen, wo die weitesten Geländeflächen zur Verfügung sind und die Stadterweiterung sich in nahezu ungehinderter Weise vollziehen kann. Ferner hat es sich bei allen neuen Stadterweiterungen und Eingemeindungen ergeben, daß die reichliche Zufuhr des Baulandes zu einer allgemeinen — nicht bloß partiellen — Steigerung der Bodenpreise geführt hat.

Vgl. die S. 92 wiedergegebene Darlegung. — Für die Tatsache, daß der reichlichste Geländebestand und die höchsten Bodenpreise zusammentreffen, ist zu verweisen auf Groß-Berlin, wo die weitesten Geländeflächen vorhanden und die besten Verkehrsbedingungen gegeben sind. Für die Ausdehnungsmöglichkeit bestehen hier überhaupt keine natürlichen Grenzen. — Hinsichtlich des Verhältnisses von starker Geländezufuhr und steigendem Bodenpreis haben die neueren großen Stadterweiterungen, Eingemeindungen und Festungsauflassungen gezeigt, daß, sobald infolge der Ausdehnung der Stadt und ihres Gebietes große Geländeflächen an den Markt kamen, die Bodenwerte allgemein, und nicht bloß in dem neu hinzutretenden Gebiet, erhöht wurden. Die Vermehrung des Angebots — genauer gesagt der Zufuhr — von Bauland bewirkte eine allgemeine Erhöhung der Bodenpreise.

Bei meinen Untersuchungen der Rheinischen Wohnverhältnisse 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 bis ca. 1895 das Bodengeschäft in ruhigen Bahnen bewegt. Durch große Einverleibungen wurde das Stadtgebiet im Jahre 1898 von 1299$^1/_2$ 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. (Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern, 1908, 6. Jahrg., S. 17.) — Eine Bestätigung durch Gegenbeispiel bietet die Stadterweiterung von Ulm, wo die Bodenspekulation auf dem größeren Teil des neuerschlossenen Geländes seitens der Stadtgemeinde grundsätzlich ausgeschaltet wurde; vgl. unten § 32 und 48.

Diese Beugung eines natürlichen Gesetzes, wie sie in den obigen Vorgängen hervortritt, findet indes eine einfache Erklärung; sie liegt lediglich in der Bodenspekulation und den für ihre Tätigkeit notwendigen Voraussetzungen. Das Gebiet der Bodenspekulation sind die städtischen Außenbezirke oder allgemein die Stadterweiterungsbezirke; die Marschroute der Bodenspekulation ist von außen nach innen gerichtet. Die Leichtigkeit, mit der das Außenland zusammengekauft und festgehalten werden kann, ist deshalb bestimmend für die Wirk-

samkeit der Bodenspekulation. Die weiten Geländeflächen des Flachlandes, die Geländezufuhr durch eine Stadterweiterung und durch Eingemeindung sind die geeigneten Grundlagen der spekulativen Unternehmung[1]). In solchem Falle sind die Vorbedingungen gegeben für das Einsetzen der Spekulation, die lediglich an der Preisänderung der gehandelten Sache, ohne Rücksicht auf die Substanzänderung, einen Geldgewinn erzielen will.

Die Bodenspekulation ist hier wie überall der natürlichen Preisbildung entgegengesetzt; ihr Interesse besteht darin, eine künstliche Preisbildung hervorzubringen. Gerade bei reichlichem Geländebestand und entsprechender Aufkaufsmöglichkeit finden wir deshalb die spekulative Preistreiberei am stärksten entwickelt; und so stehen die Bodenpreise da am höchsten, wo sie nach dem Gesetz von Angebot und Nachfrage am niedrigsten stehen sollten. Aus allgemeinen Wirtschaftsgesetzen sind diese Vorgänge nicht zu erklären, ebensowenig wie ihnen mit aus solchen Gesetzen abstrahierten Maßnahmen irgendwie beizukommen ist. Die Spekulation in unbeweglichen Gütern hat ihre eigenen Grundlagen; sie beruht in letzter Instanz auf dem Kreis verwaltungsmäßiger Einrichtungen, die Deutschland zu dem klassischen Land der Bodenspekulation gemacht haben. Der paradoxe Satz: „Je größer der verfügbare Geländebestand, um so stärker die spekulative Preissteigerung", zeigt uns nur eine besondere Seite des verwickelten Prozesses, die wir hier hervorzuheben hatten.

Die Praxis des Wohnungswesens weiß längst, daß unter der Herrschaft der Bodenspekulation die Vermehrung der Geländezufuhr keine Verbilligung, nach allgemeiner Erfahrung vielmehr eine Steigerung der Bodenpreise bewirkt. In bemerkenswerten Worten werden diese Verhältnisse von einem anerkannten Fachmann, dem Vorstand der größten Berliner Bodengesellschaften geschildert:

„Der Gedanke, daß durch die Schaffung von möglichst vielem baureifem Gelände der Grund- und Bodenpreis herabgedrückt wird, geht von falschen Voraussetzungen aus. Es ist durchaus richtig und trifft auf die meisten Gebiete des wirtschaftlichen Lebens zu, daß ein reichliches Angebot einer bestimmten Warengattung einen nennenswerten Einfluß auf die Preisbildung ausübt. Der unbebaute Grundbesitz macht indessen von dieser Regel eine bemerkenswerte Ausnahme. Dies liegt darin, daß bei sonstigen Handelsobjekten eine Erhöhung ihres Wertes nur in sehr seltenen Fällen ein-

---

1) Die Spekulation gebraucht zu ihrer Betätigung gleichartige, typische und große Mengen; mit ungleichartigen, aus kleinen und verschiedenartigen Mengen zusammengesetzten Beständen kann sie nicht operieren. Vgl. Zeitschrift für Wohnungswesen 1907, S. 298.

tritt, während beim unbebauten Grundbesitz in den Städten sich der Wert der Ware erfahrungsgemäß in den meisten Fällen mit jedem Jahre erhöht[1]).“

Die Wirkungslosigkeit des Gesetzes von Angebot und Nachfrage bei der Bodenpreisbildung zeigt sich ferner darin, daß Perioden der Wirtschaftskrisen und des allgemeinen Abflauens der Bautätigkeit ohne jeden Einfluß auf den Preisstand der Bodenwerte bleiben. Die einschlägigen Verhältnisse sind von R. Goldschmidt, Baumeister und Bauunternehmer, in einer Untersuchung „Das Baugewerbe und die Krisis“, behandelt worden. Das Ergebnis ist das folgende:

„Leider hatte die Schwierigkeit der Beschaffung der Baugelder gar keinen Einfluß auf die Terrainspekulation gehabt. Man hätte doch meinen sollen, daß, da der Absatz der Grundstücke ein eingeschränkterer geworden, auch die Preise nach dem Gesetz von Angebot und Nachfrage hätten heruntergehen müssen. Das ist aber leider nicht geschehen. Diese Tatsache findet darin ihre Erklärung, daß der spekulative Terrainbesitz in Berlin in seiner Mehrheit in starken Händen sich befindet, die eben auf günstigere Zeiten warten können.“ Schriften des Vereins für Sozialpolitik Bd. 111, S. 359.

Die gleichen Zustände sind für andere Städte, so z. B. Dresden, Nürnberg, festgestellt worden. „Der unbebaute Grundbesitz ist hier wie an anderen Orten von der Krisis so gut wie gar nicht berührt worden“, Prof. Schäfer, Mitteilungen des Dresdener statistischen Amtes, 1906, Heft 15. Über Nürnberg vgl. meine Mitteilungen Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern, 1908, S. 18.

Die sichere Stellung der Bodenspekulation beruht auf der Höhe des Spekulationsgewinns, wie ihn die gedrängte Bauweise und insbesondere die Mietskaserne verbürgt; hierdurch wird heute das Festhalten des Besitzes auch unter ungünstigen Absatz- und Wirtschaftsverhältnissen ermöglicht. Andernfalls müßte die Bodenspekulation, gleich jeder anderen Hausseposition, in einer Krisis zusammenbrechen, wie dies auch früher der Fall war. Ist es überhaupt möglich, eine bestimmte absolute Preishöhe zu erreichen, so wird mit Hilfe der heutigen kapitalistischen Organisation das Gelände durchgehalten während einer Krisis „bis auf günstigere Zeiten“.

Ein wesentliches Moment ist hierbei das Eintreten des Großkapitals in die Bodenspekulation. Für die kapitalkräftige Spekulation kommt der Zinsverlust nicht in Betracht; der einzelne kapitalschwache Spekulant mag gezwungen sein, sein Gelände zu verkaufen, das dann in kräftigere Hände übergeht und trotz verminderter Nachfrage durchgehalten wird.

---

1) Georg Haberland, Der preußische Gesetzentwurf zur Verbesserung der Wohnverhältnisse, Berlin 1904, S. 10.

In der Eigentümlichkeit der Bodenspekulation ist es ferner begründet, daß auch der Zusammenbruch oder der Fehlgriff eines einzelnen Spekulanten ohne Wirkung auf die Preisbildung ist. Bei den beweglichen Spekulationsgütern Getreide, Wertpapiere, Zucker, Kaffee, ist die Preisbildung eine allgemeine und gleichmäßige. Ein Zusammenbruch in der Preisbewegung trifft jeden in der gleichen Richtung Spekulierenden, und kommt unterschiedslos jedem an der Gegenrichtung Interessierten zugute. Anders in der Bodenspekulation. Der Zusammenbruch einer einzelnen, selbst einer größeren Unternehmung, die ihre Grundstücke nicht durchhalten oder die rechnerisch angenommene Bebauung ihrer Grundstücke nicht erzielen kann, ist ohne jeden allgemeinen Einfluß auf den Bodenpreis. Im einzelnen kann der Fehlschlag einer größeren Bodenspekulation selbst ohne Einfluß auf die unmittelbar angrenzenden Grundstücke bleiben.

Es ist auch gar nicht abzusehen, wie der Fehlgriff eines einzelnen Spekulanten einen Ausgleich bieten soll für die systematische Preissteigerung des Bodens. Vgl. das in meiner „Spekulation im neuzeitlichen Städtebau" S. 99 u. 182 gegebene Beispiel. — Deshalb ist es an sich unzulässig, auf die Fehlschläge einzelner Bodenspekulanten hinzuweisen, als ob hierdurch der Schaden der Preistreiberei als solcher gemindert würde. Daß einzelne Bodenspekulanten sich verrechnen, ist bekannt; auf die allgemeine Preisbildung ist dies aus den obenerwähnten Ursachen ohne jeden Einfluß. Nur wenn die Bodenspekulation als ganzes zusammenbräche und beseitigt würde, hätte die Entwicklung der Bodenwerte einen Vorteil. Besondere Beachtung verdient hierzu eine aus Fachkreisen stammende Beurteilung der Aussichten der Bodenspekulation:

„Jedermann, der Grund und Boden entweder ererbt hat oder der denselben auf Spekulation kauft, behält ihn in der sicheren Voraussicht, daß der zurzeit vorhandene Grundwert sich mit jedem Jahre erhöhen wird und daß er ein besseres Geschäft dabei macht, als wenn er den zeitweiligen Grundwert zu Gelde macht und das Kapital in zinstragenden Papieren anlegt. Wenn es auch zahlreiche Beispiele gibt, in denen solche Spekulationen nicht den gewünschten Erfolg gehabt haben, so ist in der Mehrzahl der Fälle derartigen Terrainbesitzern außer der landesüblichen Verzinsung ein ganz erheblicher Gewinn bei dieser Spekulation verblieben." Georg Haberland, a. oben S. 92 a. a. O., S. 47.

Wie beim unbebauten Boden, so steht auch bei dem bebauten Boden die Entwicklung nicht unter der Herrschaft des Gesetzes von Angebot und Nachfrage. Dies zeigt sich schon bei der Fehlleitung der Bautätigkeit, die von der Herstellung des Wohnungstypus, nach dem die größte Nachfrage besteht, durch die Bodenspekulation abgelenkt wird; s. oben S. 87. Die Preisbildung der Wohnungsmieten vollzieht sich ebensowenig nach dem Gesetz von Angebot und Nachfrage.

Unter den später (folgender Abschnitt) zu schildernden Verhältnissen lassen die Hausbesitzer nach allgemeiner Wahrnehmung lieber Wohnungen

leer stehen, ehe sie nach dem Gesetz von Angebot und Nachfrage zu einer Herabsetzung der Mieten schreiten, ihr Grundstück dadurch entwerten und sich selber aus ihren prekären Besitz (6—0 % Anzahlung) bringen. „Trotz eines die Nachfrage übersteigenden Angebots wird der Preis der Wohnungen nicht herabgedrückt, und es bleiben eher Wohnungen leer stehen, als daß der Hausbesitzer im Preise heruntergingе.“ Beuing, Zeitschrift für Wohnungswesen, 3. Jahrg., 1904, S. 46. „Trotzdem ein Wohnungsmangel am Orte nicht besteht, vielmehr zahlreiche Wohnungen jeder Größe leer stehen, bleiben die Mietspreise infolge der Bestrebungen des Hausbesitzervereins auf ihrer Höhe“ (Kiel). „Die Mietspreise sind hier nicht gesunken, weil die im „Hausbesitzervein“ organisierten Vermieter ihre Wohnungen lieber leer stehen lassen, als mit den Preisen heruntergehen“ (Osterode). Übersicht über Mietspreise und Wohnungsverhältnisse in Genossenschaftswohnungen und Mietswohnungen von Reichsbeamten (Reichstag-Drucksachen 1906, Nr. 173).

Indes noch nach einer zweiten Richtung haben wir das Versagen des Gesetzes von Angebot und Nachfrage zu betrachten. Bei einer beliebig vermehrbaren und beweglichen Ware wird allerdings der Verkäufer regelmäßig (wenn auch nicht immer) ein Interesse haben, die hervortretende Nachfrage auszunutzen und den Markt solange zu beschicken, als überhaupt eine Differenz zwischen Kosten und Preis, also ein Nutzen erhältlich ist. Bei dem städtischen Boden dagegen kann der Verkäufer den Markt einfach dadurch beeinflussen, daß er ihm fern bleibt; sein Interesse liegt hier regelmäßig weit weniger im Angebot, als vielmehr im Nichtangebot. Der Wert des städtischen Bodens kann unter normalen Verhältnissen einfach durch Zurückhalten und Aussperrung gesteigert werden (oben S. 79). Mit anderen Worten: bei dem städtischen Boden ist eine geschäftsmäßige (also regelmäßige) Berechnung möglich, die nicht auf die Konvergenz, sondern auf die Divergenz von Angebot und Nachfrage gegründet ist.

Jedoch auch wenn der Verkäufer willig ist zu verkaufen, so ist er — und darauf muß hier besonders Nachdruck gelegt werden — häufig hierzu gar nicht imstande. Es ist dies eine Folge mangelhafter Verwaltungseinrichtungen oder ungenügender Verwaltungstätigkeit. Die einzelnen Momente brauchen an dieser Stelle nur kurz hervorgehoben zu werden; sie sind sämtlich administrativer Natur. Vielfach ist die vor der Bebauung herzustellende Straßenanlage, mitunter auch die geforderte Wasserleitung und Kanalisation nicht durchgeführt. In einzelnen Fällen ist bei einem Aufschließungsprojekt die Zustimmung eines widersprechenden Eigentümers nicht zu erzwingen, oder ein beteiligter Großbesitzer wünscht mit der Aufschließung noch zurückzuhalten. Das vorhandene, verfügbare und angebotene Land kann also nicht bebaut werden und wird vielfach durch Ursachen, die nicht volkswirtschaftlichen, son-

dern teils öffentlichen, teils privatrechtlichen Charakters sind, vom Eintritt in den Markt abgehalten.

Unter Anwendung eines Sophismas könnte man nun sagen: gut, das Land, das unter diesen erschwerenden Umständen noch an den Markt gelangt, das eben untersteht der Herrschaft des Gesetzes von Angebot und Nachfrage. Aber das ist erst recht nicht der Fall, und hier zeigt sich der Fehlgriff in der Heranziehung eines Gesetzes, das für seine Anwendung genau bestimmte Voraussetzungen fordert. Bebaut wird nicht das zunächst angebotene Land, sondern dasjenige Land, an dessen Bebauung Spekulanten und Kapitalisten ein Interesse haben, um hierdurch ihre Spekulationsgewinne zu realisieren. Es ist bekannt, und braucht hier nicht näher ausgeführt zu werden, daß größere Institute vorzugsweise, mitunter sogar ausschließlich, Baugelder für solches Gelände hergeben, an dem sie direkt oder auch indirekt interessiert sind. Es handelt sich hier nicht etwa um besondere, bei einigen Hypothekenbanken neuerdings bekannt gewordene und gerichtlich festgestellte Vorgänge; sondern es liegt hier ein allgemein gültiges und öfter erörtertes Geschäftsverhältnis vor. Weniger behandelt ist dagegen bisher die Praxis des Verkehrs mit den privaten Bauunternehmern, durch deren Tätigkeit der Bodenpreis realisiert wird und von denen wir im folgenden Paragraphen zu sprechen haben.

6. Die Realisierung des Bodenpreises und der Baustellenhandel.

§ 16. Die spekulative Preisbewegung des unbebauten Bodens findet ihren Abschluß in dem Verkauf der Baustelle an einen Bauunternehmer, der Mietwohnungen auf Spekulation baut. Der letzte Käufer der Baustelle also ist der Bauunternehmer; er will bauen; vom bauen lebt er. Der Bodenbesitzer dagegen will für sich denjenigen Nutzen realisieren, der durch die Bebauung des Bodens zu erzielen ist. Die Frage nach der Wirksamkeit des Gesetzes von Angebot und Nachfrage läuft demnach zuletzt im wesentlichen auf die Frage hinaus, welche Stellung die den Ausgangspunkt der Wohnungsproduktion bildenden Parteien zu einander einnehmen; d. h. ob der Bauunternehmer der Gegenkontrahent ist, der, als Käufer, der Preisforderung der Bodenspekulation das Gegengewicht halten kann? Ob also hier sowohl zwei gleich starke, als auch — wie sonst bei Kauf und Verkauf — zwei in ihren Interessen divergierende Kräfte sich gegenüberstehen?

Die Bodenspekulation ist an der Realisierung eines möglichst hohen Bodenpreises interessiert; eine wirtschaftsgemäße Preisbildung könnte nun zustande kommen, wenn im Gegensatz hierzu der Bauunter-

nehmer an der absoluten Niedrigkeit des Preises interessiert wäre oder wenn er auch nur den Wunsch und den Willen hätte, auf niedrige Bodenpreise zu halten. Es ist der Bodenspekulation in Deutschland gelungen, an dieser wichtigen Stelle der Preisbildung die Gegenpartei völlig auszuschalten und sich ein Bauunternehmertum großzuziehen, das lediglich die Aufträge der Bodenspekulation ausführt; sicherlich eine der bedeutsamsten Leistungen des Spekulantentums.

Welche Funktionen der Bauunternehmer heut im allgemeinen (mit absoluter Einheitlichkeit läßt sich seine Stellung kaum definieren) erfüllt, zeigt uns das von mir an anderer Stelle mitgeteilte Wort eines der größten Bauherren Düsseldorfs: „Bauunternehmer sind Leute, die man annimmt, um ein Terrain zu verwerten“[1]). So weitgreifend diese Kennzeichnung ist, so erläutert sie doch genau die Stellung der beiden kontrahierenden Parteien. Dem Bauunternehmer wird die Baustelle zu einem bestimmten Preis angerechnet; Bauzeichnung wird ihm übergeben; er führt den Bau in der Form aus, die der Bodenpreis vorschreibt.

Als Einzelbeispiel größeren Umfangs sei erwähnt die westliche Stadterweiterung von Cassel, die neuerdings von Wilh. Fabarius (viel Häuser und kein Heim, Cassel 1905) geschildert worden ist. Das einen ganzen Bezirk umfassende Gelände wurde seinerzeit von den kapitalkräftigen Besitzern für 80 Pf. für den qm Rohland angekauft. Unter Einrechnung der Straßenkosten, größerer Landabtretungen oder Schenkungen und des Zinsverlustes stellt sich der Kostenpreis des Baulandes heute auf 8 M. Die Errichtung dreigeschossiger Etagenhäuser mit Garten wäre möglich bei einem Bodenpreis von 25 M. für den qm — gewiß ein annehmbarer Gewinn für den Bodenbesitzer. Zu diesem Preis wird indes das Land nicht abgegeben; der Bodenbesitzer verlangt den Gegenwert der Mietskasernenbebauung, d. i. 50—70 M. für den qm und setzt seinen Preis mit Leichtigkeit durch. Der Bauunternehmer leistet nicht den geringsten Widerstand und baut einfach bei 50—70 M. Mietskasernen, wie er im anderen Falle, bei 25 M., mittlere Etagenhäuser mit Gärten bauen würde. Andere Beispiele s. in meiner „Spekulation im neuzeitlichen Städtebau“.

Die Arbeitsteilung im Städtebau geht dahin, daß das Geschäft des Bauunternehmers lediglich im Bauen besteht. Für den Bauunternehmer soll und muß es sich nur um die Rechnung handeln, wie er den Bau als solchen wirtschaftsgemäß am besten ausführt. Die Teilung der Arbeit zwischen Boden- und Baugeschäft ist berechtigt und notwendig. Das Baugewerbe ist an sich ein durchaus selbständiger Gewerbebetrieb, der mit dem Bodengeschäft betriebstechnisch in keiner Weise zusammenhängt.

Diese Scheidung ist von der Bodenspekulation verwischt worden. Der Bauunternehmer ist heute in der Preisbildung des Bodens nicht

1) Rheinische Wohnverhältnisse S. 37.

der wirtschaftliche Gegenkontrahent des Bodenspekulanten, sondern dessen Beauftragter. Die Bodenspekulation bestimmt den Bodenpreis und die Bauform; sie diktiert — darin liegt ihre Stärke — das Maß und die Verwendung des zum Bau notwendigen Realkredits. Das spekulative Baugewerbe wird hierdurch in einen abhängigen Betrieb umgewandelt, der teuer und unvorteilhaft arbeitet, und aus dem die wirtschaftlich und technisch selbständigen Existenzen zumeist ausgeschaltet sind.

Der eigentümliche Geschäftsverkehr mit diesen Bauunternehmern und die Besorgung der erforderlichen Beleihungen verlangt nun besonders geschulte und geeignete Persönlichkeiten. In größerem Umfange hat sich hier ein Zwischengeschäft entwickelt, das sich nochmals zwischen Grundbesitzer (bei größerem Besitz Blockbesitzer genannt) und Bauunternehmer einschiebt. Diesem sogenannten Baustellenhandel fällt die Aufgabe zu, die Gewinne des Vorbesitzers zu sichern und den weiteren Verkehr mit den Bauunternehmern zu pflegen. Trotz der hohen Bedeutung des Baustellenhandels für die Bodenpreisbildung ist der Gegenstand noch kaum in der Öffentlichkeit behandelt worden.

Der Baustellenhändler kauft die Baustelle von einem Grundstücksbesitzer; solche Grundbesitzer sind entweder Großkapitalisten, die ein großes Gelände von langer Hand gekauft haben; oder Großbanken, die direkt oder unter der Firma einer Bodengesellschaft in Gelände spekulieren, oder sogenannte „Erben“, die einen größeren Komplex als Ackerboden im Außenbezirk einer Großstadt geerbt und zu Baustellen aufgeteilt haben. Das Geschäft vollzieht sich häufig in der Weise, daß der Grundbesitzer dem Baustellenhändler schriftlich eine sogenannte „Anstellung“ macht, durch die er sich erbietet, die Baustelle dem Baustellenhändler zu einem bestimmten Preise und bis zu einem gewissen Termin an die Hand zu geben, und sie im Falle des Verkaufs direkt an einen dritten, von dem Händler zu benennenden Käufer aufzulassen; wodurch übrigens Stempel, Umsatzsteuer und Kosten „erspart“ werden. Der Baustellenhändler sucht nun einen Bauunternehmer, der ihm die Baustelle mit Zwischengewinn abnimmt und sich verpflichtet, mit dem Bau zu beginnen.

Auf die besonderen Verhältnisse im Baustellenhandel hat meines Wissens zuerst das Reichsversicherungsamt in einer bemerkenswerten Entscheidung aufmerksam gemacht.

Es handelte sich um die Feststellung, wer im wirtschaftlichen Sinne als der eigentliche Interessent bei der Bauausführung zu betrachten, und wer deshalb für die Zahlung von Versicherungsbeiträgen haftbar zu machen sei. Das Reichsversicherungsamt entschied, daß der Zwischenhändler — hier wohl zuerst amtlich als „Baustellenhändler“ bezeichnet — das überwiegende wirtschaftliche Interesse am Bau habe und als eigentlicher Bauherr zu betrachten

sei; während der Vertrag mit dem Bauunternehmer nur den Zwecken des Baustellenhändlers diene. „Das Ziel des Händlers ist es, der Hypothek, die für ihn auf das Grundstück eingetragen wird, die aber noch keine Sicherheit hat, weil ihr Betrag den Wert des Grundstückes übersteigt, diese Sicherheit durch die Bebauung des Grundstücks zu beschaffen. Zu diesem Zweck stellt er den Bauplan auf und gibt dem Bauunternehmer, der mit seinen geringen Mitteln sonst überhaupt nicht bauen könnte, ein Baugelddarlehen oder verschafft es ihm von einer Hypothekenbank, indem er sich verpflichtet, der Bank ein Vorrecht vor seiner Hypothek zu gewähren, weil die Bank die überlastete Baustelle andernfalls nicht beleihen würde . . . . Der Verkauf der Baustelle an einen Bauunternehmer, der scheinbar im Vordergrund des Geschäfts steht, ist nicht der einzige, nicht einmal der Hauptzweck des Vertrags für den Baustellenhändler.“ Amtliche Nachrichten des Reichsversicherungsamtes vom 1. Oktober 1901, S. 603 f.

Die Zustände im Baustellenhandel in Leipzig behandelt ein Artikel im Leipziger Tageblatt vom 9. August 1907. Eines der dort mitgeteilten Beispiele betrifft „einen Bauplatz, der amtlich auf 25 600 M. geschätzt war. Die hypothekarischen Belastungen betragen: erste und zweite Stelle für eine Grundstücksbank 31 100 M., dritte Stelle für den betreibenden Gläubiger 10 000 M., vierte Stelle 50 000 M. Sicherungshypothek für eine Leipziger Bank; fünfte Stelle 27 000 M., Gesamtbelastung 118 100 M. Nimmt man nur an, daß der Betrag von 41 100 M., mit dem die Forderung des betreibenden Gläubigers ausging, den vom letzten Besitzer gezahlten Kaufpreis darstellt, so war bei 25 600 M. amtlicher Schätzung der Bauplatz um 15 500 M. zu hoch bezahlt. Welcher Schaden aus solchen Verhältnissen der Allgemeinheit erwächst, wird ohne weiteres klar, wenn man bedenkt, daß 10 000 Mehrpreis für ein fertiges Grundstück jährlich 600 M. Mehrzinsen erfordern. Wenn also ein Haus auf den versteigerten Plätzen acht kleine oder vier größere Wohnungen enthalten soll, muß jede Wohnung um 75 bzw. 150 M. verteuert werden.“ Einen bemerkenswerten Vertrag zwischen Baustellenhändler und Bauunternehmer veröffentlicht das Leipziger Tageblatt vom 25. Oktober 1908.

Über die Erzielung hoher Bodenpreise durch Verkehr mit kapitalschwachen Bauunternehmern vgl. die umfangreichen Berichte über eine Kölner Gerichtsverhandlung im Kölner Lokalanzeiger vom 3.—16. Februar 1908 und 25. Februar bis 4. März 1908.

Einen genauen Einblick in die Formen des Bodengeschäftes gewähren die folgenden typischen Beispiele, die die Bodenpreisbildung in der Hand der Bodenspekulation und deren Abschluß durch Baustellenhandel kennzeichnen. Die Zahlen beruhen auf grundbuchlichen Auszügen.

1. Süddeutsche Großstadt. 1887 Ankauf eines Geländes durch den Kapitalisten F zu	1,25 M. f. d. qm
1896 im Erbgange der Ehefrau angerechnet zu	8,10 M. f. d. qm
1900 veräußert an ein Konsortium zu . . .	20,95 M. f. d. qm
5. X. 1902 nach Aufwendung von 7,75 M. Straßenkosten f. d. qm. Weiterverkauf von dem Konsortium an Baustellenhändler G zu	43,— M. f. d. qm

2. VIII. 1903 Weiterverkauf von G an den Gelegenheitshändler H zu . . . . . 65,— M. f. d. qm
1. II. 1904 Weiterverkauf von H an Bauunternehmer J zu . . . . . 70,— M. f. d. qm

2. Die Kschen Erben übernehmen im Jahre 1882 bei der Erbschaftsverhandlung den elterlichen Grundbesitz zu . . —,50 M. f. d. qm
1899 Verkauf eines Grundstücks an den Großspekulanten S zu . . . . . 24,— M. f. d. qm
1904 Verkauf von S an Baustellenhändler T zu 37,35 M. f. d. qm
1907 Nach Aufwendung von 8,75 M. Straßenkosten f. d. qm. Weiterverkauf von T an Bauunternehmer L für . . . . . 70,— M. f. d. qm

3. 1903 Besitzer M verkauft im Jahre 1872 erworbenes Gelände an eine Bodengesellschaft unter Führung einer Großbank; Kaufsumme dem Grundbuchamte nicht bekannt.
1. IX. 1905 Verkauf eines Grundstücks von der Bodengesellschaft an Kapitalist N zu 82,10 M. f. d. qm
4. I. 1906 Weiterverkauf von N an Baustellenhändler O zu . . . . . 104,— M. f. d. qm
3. XI. 1907 Weiterverkauf von O an Bauunternehmer P zu . . . . . 120,— M. f. d. qm

4. Die Bschen Erben bringen ihr als Ackerland ererbtes Gelände in eine G. m. b. H. ein zum Preise von . . . . . 20,— M. f. d. qm
26. IV. 1906 Verkauf einer Baustelle an Baustellenhändler C zu . . . . . 46,50 M. f. d. qm
27. VI. 1906 Verkauf von diesem an Bauunternehmer D zu . . . . . 63,— M. f. d. qm

5. Dieselben Vorbesitzer:
2. X. 1905 Verkauf einer Baustelle an Baustellenhändler E zu . . . . . 47,50 M. f. d. qm
21. VII. 1906 Verkauf von diesem an Bauunternehmer F zu . . . . . 61,50 M. f. d. qm

6. Berlin 1906. Die Pschen Erben verkaufen von ihrem ererbten Grundbesitz eine Baustelle an den Baustellenhändler R zu 850 M. f. d. □-Rute
3. XI. 1906 Verkauf von R an Bauunternehmer S zu . . . . . 1150 M. f. d. □-Rute

7. Dieselben Vorbesitzer:
1906 Verkauf einer Baustelle an Baustellenhändler R zu . . . . . 850 M. f. d. □-Rute
4. XI. 1906 Verkauf von R an Bauunternehmer T zu . . . . . 1200 M. f. d. □-Rute

Die Beispiele sind als typische Stichproben ausgewählt und stellen nur Durchschnittsfälle, keine Extreme dar.

Die hier von der Spekulation erzielte Wertbewegung ist sicherlich staunenswert. Gelände, das vor 25 Jahren noch als Ackerland zum Werte von 50 Pfennigen der qm vererbt wurde, wird auf 70, 80 M. und darüber getrieben. Die letzte Steigerung aber von reichlich 50 % des Preises vollzieht sich durch Handwechsel innerhalb eines einzigen Jahres, z. T. innerhalb weniger Monate. Der Grundbesitzer hätte in der Mehrzahl der Fälle mit einem gewiß annehmbaren Preise von 35—40 M. abschließen müssen. Die weitere Steigerung um die Hälfte des Wertes ist das Werk des Baustellenhandels, das er vollbringt durch die Einschiebung kapitalschwacher Bauunternehmer.

Es bedarf kaum der Hervorhebung, daß es der für uns wesentliche Teil der Wohnungsproduktion ist — der Bau von Kleinwohnungen und das spekulative Bauunternehmertum — um dessen Produktionsbedingungen es sich hier handelt und der durch diese Vorgänge getroffen wird. Nicht oder nicht in gleichem Umfang berührt wird der Villenbau, der Bau von Geschäftshäusern und Wohnhäusern für feste Rechnung.

Die Form, in der die vorerwähnten Geschäfte zwischen Baustellenhändler und Bauunternehmer vielfach zustande kommen, ist im allgemeinen wenig bekannt. Ich möchte sie als Kettengeschäfte bezeichnen, da die Geschäftsabschlüsse wie die Glieder einer Kette aneinander gereiht werden. Wenn ein Bauunternehmer einen Bau beginnt, so räumt ihm der Bodenbesitzer Priorität ein, d. h. er rückt zum Zweck der Baugeldaufnahme zurück bis zu demjenigen Betrage, der dem Bauunternehmer die Hochführung der Mauern oder auch die Vollendung des Rohbaues gestattet. Nunmehr gebraucht der Bauunternehmer weiteres Kapital zur Fertigstellung des Gebäudes. Dieses Kapital bezw. die erforderliche Hypothek beschafft der „Baustellenhändler" unter der Bedingung, daß der Bauunternehmer — der mit dem ersten Bau noch lange nicht fertig ist — ihm eine neue Baustelle mit Bauverpflichtung abkauft und auf das Darlehen in Zahlung nimmt. Die Darlehnsbedingungen sind meist sehr drückend und gelangen insbesondere in dem hohen Preis der in Zahlung gegebenen neuen Baustelle zum Ausdruck. — Der Bauunternehmer vollendet nunmehr den ersten Bau und muß dann seiner Verpflichtung gemäß sofort mit der Bebauung der neu „gekauften" Baustelle beginnen, widrigenfalls die ihm angerechnete Anzahlung verfällt. Nun beginnt das gleiche Spiel von neuem. Ist der zweite Rohbau fertig, so gebraucht der Bauunternehmer wieder Geld, das ihm der Baustellenhändler unter den gleichen Bedingungen beschafft — d. h. Kauf einer dritten Baustelle mit Bauverpflichtung. Bei diesen Geschäften sind unsere Großbanken direkt und indirekt beteiligt.

Eine der volkswirtschaftlich bedenklichen Folgen bei dieser Lage der Bauunternehmer ist, daß als Käufer der Baustellen Leute auftreten,

die eigentlich nicht kaufen können und gar nicht in der Lage sind, die Preise anzusehen. Bei diesem Handel ist sicherlich das alte „Gesetz von Angebot und Nachfrage“ nicht mehr verantwortlich zu machen. Nicht die Kapitalbedürftigkeit ist es, die unser Bauunternehmertum leistungsunfähig macht, sondern die Herabdrückung zu einem Instrument der Bodenspekulation[1]).

Unsere sogenannte Bodenspekulation, wie sie in Deutschland und nur hier besteht, ist nichts anderes als Hypothekenspekulation. Die Preistreiberei, die bei unseren Bodenwerten stattfindet und die hoch in die Milliarden geht, ist nur durchführbar durch unsere nationalen grundbuchlichen Einrichtungen, die es ermöglichen, fortgesetzt durch Einschiebung kapitalschwacher und mittelloser Personen im Wege der Bodenbelastung künstliche Werte zu schaffen. Die Hälfte der nach den obigen Typen erzeugten Werte hat keine wirtschaftsgemäßen Grundlagen und beruht auf dem Mißbrauch der Institutionen des Realkredits. Die zur Übernahme der spekulativen Bewertungen verwendeten Personen nach den Beispielen aus Leipzig, Cassel, Cöln, Berlin und süddeutschen Großstädten könnten niemals eingeschoben werden; die hierdurch erzielten Werte könnten niemals in Erscheinung treten ohne unser deutsches Grundbuch. Ich möchte die hier geschaffenen Hypotheken als Grundbuch-Reitwechsel bezeichnen.

Sie haben in der Tat vieles mit dem Reitwechsel gemein; vor allem den Mangel jeder wirtschaftsgemäßen Unterlage, ferner die völlige Kreditunwürdigkeit sowohl der beteiligten Personen wie ihrer Geschäfte. Indes besteht doch ein großer Unterschied. Der gewöhnliche Reitwechsel wird durch unsere öffentlichen Institutionen nicht gefördert, sondern bekämpft und unterdrückt. Der Grundbuch-Reitwechsel dagegen wird lediglich mit Hilfe einer staatlichen Institution geschaffen und belastet unsere gesamte Wirtschaft[3]).

Zweiter Abschnitt.

Der bebaute Boden.

1. Grundstückswert und Baukosten.

§ 17. Der Herstellungspreis eines städtischen Gebäudes setzt sich zusammen aus den Aufwendungen für den Boden und aus den Auf-

1) Die entgegengesetzten Verhältnisse finden sich in England; s. unten.

2) Spekulation im neuzeitlichen Städtebau S. 67.

3) Wegen den Einrichtungen des Realkredits s. unten § 40.

wendungen für die Errichtung des Hauses. Die für den Bau aufzuwendenden Kosten zerfallen wiederum in die Beträge, die zu zahlen sind für die Leistungen der für den Bau und die Ausstattung des Hauses tätigen Gewerbe, und die wir als Baugewerbskosten bezeichnen können; ferner in die Beträge, die für die öffentlich-rechtlichen Anforderungen an den städtischen Häuserbau zu entrichten sind und die wir Baubelastungen nennen wollen.

Die Baugewerbskosten (Baukosten im engeren Sinne) bewegen sich, wie die Preise und Löhne im allgemeinen, seit Jahren in steigender Richtung. Die Preise der hauptsächlichsten Baumaterialien, Ziegelsteine, Eisen, Bauholz haben eine starke Steigerung erfahren. Die Arbeitslöhne der Bauhandwerker sind ferner erheblich gestiegen, wie dies bei der allgemeinen Verteuerung der Lebenshaltung selbstverständlich ist; sie spielen zudem im Baugewerbe eine besonders große Rolle, da hier die Ersparnis durch den modernen maschinellen Betrieb in viel geringerem Umfang anwendbar ist, als bei anderen Gewerben. Die Steigerung der Baukosten bedarf naturgemäß der Berücksichtigung bei der Erörterung der Ursachen der Mietserhöhungen; die Form der Wohnungsproduktion wird jedoch durch sie in keiner Weise bestimmt oder auch nur berührt. Jede Form des Hausbaues, Mietskaserne, Bürgerhaus, Einfamilienhaus, wird in gleicher Weise durch die Steigerung der Materialienpreise und der Arbeitslöhne betroffen.

Von wesentlichem Einfluß auf die Baukosten ist ferner die Routine des Baugewerbes. Die am Hausbau beteiligten Gewerbe — Materialienlieferanten, Unternehmer, Handwerker — sind in ihren Leistungen regelmäßig auf einen bestimmten Bautypus eingerichtet, der am Orte der vorherrschende ist und durch Massenproduktion hergestellt wird. In den deutschen Großstädten ist dies die Mietskaserne, in den englischen Großstädten das Reihenhaus. Die Erfahrungen und Einrichtungen des Baugewerbes spielen hier eine hervorragende Rolle, so daß der Massentypus sich am Orte stets vorteilhafter herstellen läßt, als eine von der ortsüblichen verschiedene oder der Massenproduktion nicht zugängliche Bauform.

Dieser Umstand ist naturgemäß zu berücksichtigen bei den Bestrebungen, die in deutschen Großstädten einen von der Schablone abweichenden Bautypus einführen wollen. Über die gedrängte Bauweise vgl. unten.

Die zweite Kategorie der Baukosten, die Belastungen durch administrative und polizeiliche Vorschriften, sind von erheblicher Bedeutung für die Grundstückswerte. Unter den Baubelastungen, die den Grundstückskosten hinzutreten, sind zu nennen: Straßen- und Pflasterungs-

kosten, baupolizeiliche Beschränkungen, baupolizeiliche Anforderungen an die Mauerstärken, an die Feuersicherheit, an die Hygiene der Gebäude. Es liegt im Interesse der Wohnungsproduktion, daß die Baubelastungen auf das mit den öffentlichrechtlichen Aufgaben vereinbare Mindestmaß beschränkt bleiben, da jede Steigerung eine Verteuerung der Wohnungsmieten verursacht. Insbesondere muß die Baupolizei für Kleinbauten weit geringere Ansprüche stellen als für Massenmietshäuser. Auf diesem Gebiet ist die neuere Literatur dem Schematismus und der Schablonisierung entschieden entgegengetreten; doch bleibt hier immer noch viel zu tun übrig.

Für das Wohnungswesen ist indes nicht der tatsächliche Aufwand an Baukosten das entscheidende; wesentlich ist vielmehr die Frage, wie das fertige Haus weiter bewertet wird. Eine entscheidende Bedeutung haben die Baukosten nur bei einem Bauwerke, das außerhalb des Verkehrs steht, also etwa bei einem Denkmal, einer Kirche, einem unveräußerlichen Gebäude. Das städtische Mietshaus dagegen ist eine res in commercio, ein Handelsobjekt; gerade dies bildet heute seine hervorstechendste Eigenschaft. Das fertige Haus bedeutet nicht das Ende der Wertbewegung. Nach der Bauvollendung setzt vielmehr eine neue Wertbewegung ein, die die in der Bearbeitung des unbebauten Bodens geschaffenen Werte in sich aufnimmt und fortbildet. Für das Wohnungswesen ist dieser zweite Abschnitt von nicht geringerer Bedeutung als der erste.

Ich gebe im folgenden die Einzelziffern der Wertentwicklung von typischen Mietskasernen in Berlin. Die Zahlen sind dem regelmäßigen kaufmännischen Verkehr entnommen und haben an keiner Stelle etwas mit Schiebungen oder Bauschwindel zu tun.

(Tabelle 2 s. S. 105.)

Die ersten Zahlenreihen zeigen das Verhältnis der tatsächlichen Baukosten zu der Schätzung der (städtischen) Feuertaxe. Es liegt hier bereits eine Übertaxierung von 120 000 M. vor. Für ihre Zwecke muß die Grundstücksspekulation suchen, die Taxierungen in die Höhe zu treiben und hierfür bildet die Feuertaxe eines der nächstliegenden und beliebtesten Mittel.

Die folgenden Stadien der Preisentwicklung ergeben sich aus den Ziffern der Spalten 3 und 5 unserer Tabelle, Belastung und Verkaufspreise Die grundbuchliche Belastung beträgt an Hypotheken 690 000 M., an Restkaufgeldern 49 500 M., zusammen 739 500 M.; die Verkaufspreise betragen 770 000 M. — gegenüber 480 000 M. Baukosten. Durch den erstmaligen Verkauf der neubebauten Grundstücke ist also, wenn wir etwa noch die Aufwendungen für das Straßenland berücksichtigen, ein Spekulationsgewinn von rund 275 000 M. greifbar geworden, der durch die grundbuchliche Belastung so gut wie vollständig auf die Mieter abgewälzt ist. Der Gewinn verteilt sich auf verschiedene Personen (vom Bodenspekulanten bis zu dem

Tabelle 2.

Grundstückswerte in typischen Mietskasernen.

Baukosten M.	städtische Feuerkasse M.	Belastung M.	Mieten M.	Verkaufspreis M.
1	2	3	4	5
166 850	208 100	I. Hyp. 190 000 zu $4^1/_4$ II. „ 44 000 „ 5 R.K.[1]) 11 000		255 000
166 700	207 900	I. „ 190 000 „ $4^1/_4$ II. „ 46 000 „ 5 R.K. 7 000		253 000
145 984	182 000	I. „ 170 000 „ $4^1/_8$ II. „ 50 000 „ 5 R.K. 31 500 „ 5		261 500[1])
479 534	598 000	739 500	53 625	769 500

Inhaber des bebauten Grundstücks). Für die Durchführung der spekulativen Wertsteigerung und der einzelnen Spekulationsgeschäfte bedarf es einer Reihe von Mitteln.

Zunächst ist auf die Höhe der sogenannten ersten Hypothek hinzuweisen. Die erste Hypothek beträgt 550 000 M.; sie übersteigt bei weitem die Baukosten und bleibt nur um $8\,^1/_2\,^0/_0$ hinter dem übertaxierten Feuerkassenwert zurück. Die Abmessung der ersten Hypothek ist von entscheidender Bedeutung für die weitere Wertentwicklung des Grundstücks; in den einzelnen Ziffern treten die Verhältnisse in typischer Weise hervor. Die sogenannte erste Hypothek umschließt den Betrag, der eigentlich zweite Hypothek sein müßte; gemäß jener Formel, die in Zeitungsinseraten häufig mit den Worten ausgedrückt wird: „Gebe erste Hypothek, wobei die zweite gleich mit drin liegt". Die Grundstücksspekulation hat das größte, kaum der Erläuterung bedürftige Interesse, gerade die erste Hypothek möglichst hoch hinauf zu treiben und eine möglichst große Summe als erste Hypothek zu empfangen. Zunächst ist die Beleihung zur ersten Stelle die leichteste und vorteilhafteste; aber auch die weitere Belastung des Grundstücks hängt davon ab, daß die Hauptbelastung nominell als erste Hypothek erscheint; denn hierdurch wird für jede nachfolgende Belastung eine Stelle in der grundbuchlichen Rangordnung gewonnen. Nehmen wir nun an, in unserem Beispiel hielte sich die erste Hypothek, die jetzt 550 000 M. beträgt, innerhalb der eigentlichen und gesetzlichen Grenze von 440 000 M.; so müßte der Mehrbetrag von 110 000 M. schon als zweite Hypothek aufgenommen werden. Die nächste Belastung erhielte dann den Rang einer dritten Hypothek und es ist fraglich, ob eine solche über-

1) R.K. = Restkaufgelder. — Wegen der Einzelheiten vgl. „Spekulation im neuzeitlichen Städtebau" S. 53. Das an dritter Stelle aufgeführte Haus (s. Zt. ausgeboten zu 265 000 M.) ist inzwischen zu 261 500 M. bei 10 000 M. Anzahlung gekauft worden; die endgültige Ziffer ist hier eingestellt.

haupt oder zu annehmbaren Bedingungen erhältlich wäre. Damit entfiele auch die Möglichkeit, den Preis entsprechend zu steigern. Die großen Beträge, die in unserem Beispiel als zweite Hypotheken figurieren (insgesamt 150 000 M.) sind eigentlich dritte Hypotheken; nur dadurch, daß in der ersten Hypothek die zweite „gleich mit drin liegt", ist für die sog. zweite Hypothek Raum geschaffen. Hinter dieser kann jetzt eine weitere Belastung an dritter Stelle (eigentlich vierte Hypothek) eingetragen werden.

Die Aufblähung der ersten Hypothek schafft also erst die Möglichkeit, die Beleihung und damit die Bewertung des Grundstücks weiter in die Höhe zu treiben. Gewiß erscheint darnach die Frage der grundbuchlichen Beleihung weit bedeutsamer als die des Taxwesens. Wir stehen hier an einer entscheidenden Stelle der Bodenpreisbildung, die uns den Widerspruch zeigt zwischen der realen Grundlage der Bodenwerte und dem weiteren, mit Hilfe administrativer Einrichtungen hinzugefügten Aufbau der Spekulation.

Für die weitere Entwicklung handelt es sich darum, das Haus an einen kapitalschwachen Käufer — nur ein solcher kann hier in Frage kommen — abzuschieben. Bares Geld wird hierbei nicht oder nur in geringfügigsten Beträgen verlangt und kann nicht weiter verlangt werden; der Nutzen des Verkäufers liegt in der Erzielung eines hohen Kaufpreises, wie ihn ein kapitalschwacher Käufer bewilligt; seine Sicherheit dagegen liegt in unseren Grundbuchwesen, das die Überlassung hoher Werte an unbemittelte Personen ermöglicht. Unter diesen Voraussetzungen bildet sich der besondere Hausbesitzerstand, dem der Hausbesitz in unseren Großstädten im wesentlichen, so weit die Mietwohnungen in Betracht kommen, in die Hand gegeben ist.

In dem obigen typischen Beispiel (S. 105) sind die Grundstücke mit einer Anzahlung von vier Prozent erworben worden; auf den Kaufpreis von 769 500 M. sind von den drei Käufern je 10 000 M. angezahlt worden. Im allgemeinen beträgt in Berlin die Anzahlung 5—10 % des oft nur fiktiven Wertes. Vielfach werden Grundstücke ohne jede Anzahlung, nur gegen Entrichtung der Stempelgebühren, „verkauft".

Über die Verhältnisse des großstädtischen gewerbsmäßigen Hausbesitzes hat das Statistische Amt der Stadt Dresden eine Untersuchung veröffentlicht, die auf Grund von 1087 Zwangsversteigerungen der Jahre 1904/05 die Zustände in den Grundbesitzverhältnissen eingehend behandelt. (Dir. Prof. Schäfer, Mitteilungen des Statistischen Amts der Stadt Dresden 1906, H. 15.) Die Verschuldung beträgt bei den behandelten Grundstücken im Durchschnitt 109,6 %, in einzelnen Gruppen bis 115 % des Wertes. Die Überschuldung ist eine allgemeine. Nicht weniger als 73 % der bebaut erworbenen Grundstücke waren bei der Übernahme durch den letzten Besitzer bereits überschuldet; davon 41 % mit 100—150 % des Wertes (a. a. O. S. 30). Der Hausbesitz ist nichts weiter als ein Scheinbesitz, ein Kollektivbesitz der Hypothekengläubiger. Betrachtet man die seit 1900 erstellten Neubauten, so zeigt es sich, daß von diesen 95 % überschuldet waren, und zwar 69 % von ihnen mit 100 % des Wertes und darüber. Bei 87 % oder bei rund sieben Achteln der subhastierten Grundstücke ist „das Maß ihrer Vermietbarkeit für ihr schließliches Schicksal größtenteils gänzlich be-

langlos und in den übrigen Fällen zum mindesten nicht entscheidend gewesen". Vgl. Zeitschrift für Wohnungswesen, 5. Jahrg., H. 15, S. 210 f.

Auf solcher prekären Grundlage beruht unter dem System des Massenmietshauses der Hausbesitzerstand — der hochprivilegierte Träger der politischen Rechte und der Verwaltung unserer Großstädte. Es bedarf kaum der näheren Ausführung, wie das Verfahren eines solchen Hausbesitzerstandes in der Praxis sein muß. An dem Grundstück selbst ist ein derartiger Besitzer nur durch ein Draufgeld beteiligt; sein ganzes Interesse besteht lediglich in der Ausnutzung des Besitzrechts. Die Pflicht der Selbsterhaltung verlangt von einem solchen Stand — nicht etwa nur von dem einzelnen Besitzer — daß er jede Last, die der Grundbesitzer tragen sollte, auf „die Mieter" abwälzt. Das Geschäftsinteresse dieses Standes — nicht nur das des einzelnen Besitzers — verlangt, daß er seine Aufgabe darin sieht, auf die Steigerung und Festhaltung der Mieten hinzuarbeiten. Ein Stand von Hausbesitzern, die gar nichts oder 4 % oder selbst 10 % auf den angerechneten Wert der Grundstücke angezahlt haben, hat gar keine andere Wahl und keine andere Existenzmöglichkeit, als daß er seinen Nutzen auf Kosten der Bodennutzer zu erhalten oder zu vergrößern sucht; jeder andere Weg ist ihm, selbst wenn er den besten Willen hätte, abgeschnitten. Für die Grundstücksspekulation ist der kapitalschwache Hausbesitzer allerdings die beste Stütze. Die Lasten des Grundbesitzes an Hypothekenzinsen, Abgaben, Unkosten, Steuern werden auf diese Weise nach einer von mir früher gegebenen Berechnung bis auf den letzten Pfennig auf die Mieter übertragen. Schwerlich aber wird man von den Gegnern solcher Zustände sagen können, daß sie Feinde eines soliden Hausbesitzerstandes seien.

Die offiziellen Kreise der Hausbesitzervertretungen haben denn auch erkannt, daß ein System, das den Hausbesitzer zu einem Scheinbesitzer und Hypothekenwächter herabdrückt, den Verderb des selbständigen Grundbesitzes bedeutet. Im Auftrage des Zentralverbandes städtischer Haus- und Grundbesitzervereine Deutschlands, der bekannten Organisation des Hausbesitzerstandes, ist ein größeres, von A. Grävéll verfaßtes Werk herausgegeben worden, das die Interessen und die Forderungen der Hausbesitzer in der Wohnungsfrage vertritt. (A. Grävéll, Die Baugenossenschaftsfrage, Berlin 1901, im Selbstverlag des Zentralverbandes; hierzu R. Leisel, Die Baugenossenschaften und die Hausbesitzer; Referat, erstattet auf dem 23. Verbandstage 1901.) Diese offizielle Veröffentlichung des Zentralverbandes stellt sich in ihren Grundlagen und in ihren Ergebnissen ausgesprochener Weise auf den Standpunkt der hier vorgetragenen Anschauungen. Bekämpft wird die Bodenspekulation, die der erste Feind des soliden Grundbesitzes ist; dann aber vor allem die Mietskaserne, die bezeichnet wird als „die ungünstigste Wohnweise, der schlechteste Wohntypus, der zu spekulativen Zwecken da entsteht, wo er nicht hingehört und dessen ethische und

sanitäre Gefahren durch kein Mittel zu beseitigen sind". An Stelle des Massenmietshauses verlangt der Zentralverband das Bürgerhaus, das definiert wird als ein bürgerliches Mietshaus für vier bis sechs, im Höchstfalle für acht Familien. Nur im Bürgerhaus kann sich ein solider Hausbesitzerstand entwickeln, der sein Grundstück nicht zu Spekulationszwecken erwirbt.

Ein solider und befestigter Hausbesitzerstand steht durchaus nicht im Gegensatz zur Allgemeinheit; er ist vielmehr eine Notwendigkeit für die befriedigende Entwicklung unserer Städte. Die Bestrebungen der Wohnungsreform stimmen mit den berechtigten Forderungen des Hausbesitzes vollständig überein.

2. Geschäftsbezirke und Wohnbezirke.

§ 18. Durch die städtische Bebauung werden in der Gegenwart die Bodenwerte in den Städten nicht in der Weise vorgeschoben, daß vom Zentrum nach den Außenbezirken eine gleichmäßige Abflachung (Ausstrahlung) der Werte stattfindet. In dem älteren Städtebau hat ein solches Verhältnis wohl bestanden. In der Gegenwart ist die Differenzierung in den Großstädten jedoch eine andere. Die Stadtmitte wird zur Geschäftsstadt; sie sendet ferner nach den verschiedenen Richtungen Verkehrsstraßen nach dem Außenbezirk aus, die ebenfalls den Vorzug und den Grundrentenwert von Geschäftsstraßen empfangen. Es findet hierbei eine Durchdringung der Außenbezirke durch Geschäftsstraßen statt, jedoch unter der gerade für den neuzeitlichen Städtebau charakteristischen Scheidung von Geschäftsbezirk und Wohnbezirk.

Zwischen großstädtischer Geschäftsmiete und Wohnungsmiete besteht unter den heutigen Wirtschaftsverhältnissen kein Parallelismus, sondern ein Gegensatz. Die Geschäftsmieten strahlen ihre Werte nicht allgemein aus, sondern sie kontrahieren die Grundrente, d. h. sie ziehen sie in wenige Straßen zusammen. Gleich um die Ecke der Geschäftsstraße ist die Lage schon minderwertig oder z. T. für Geschäftszwecke wertlos. So ist es in München in der Kaufingerstraße, in Berlin in der Leipziger- und Friedrichstraße, in Breslau, Köln usw. in den sog. Laufstraßen und Hauptgeschäftsstraßen. Die großen Geschäftshäuser senden ihre Mietwerte nicht nach anderen Stadtbezirken aus, sondern sie saugen die Grundrente an sich. Die gute Geschäftslage entsteht nicht zugunsten, sondern eher auf Kosten der Nicht-Geschäftsstraßen.

In natürlicher Entwicklung bildet sich hierbei die Scheidung der großstädtischen Bodenwerte, die als erwünscht zu bezeichnen ist: konzentrierte Geschäftsstraßen mit entsprechend hochwertigem Boden, billige Wohnstraßen und billiges Wohngelände. Besonders klar zeigt sich diese Scheidung von konzentrierter Geschäftslage und billiger, weit ausgedehnter Wohnfläche in London. Die Scheidung der Bodenwerte be-

schränkt sich dort keineswegs auf die oft erwähnte sog. Citybildung, sondern die Geschäftsstraßen ziehen sich nach allen Richtungen als Hauptverkehrsstraßen bis in den Außenkreis der Großstadt.

Die Differenzierung zwischen Zentrum und Außenbezirk erfolgt in den Großstädten ferner nicht nach irgend einem festen Schema, so daß sich für die Abstufung oder Abflachung der Bodenwerte irgend eine gleichmäßige Formel aufstellen ließe. Regelmäßig stehen bei gleichem Abstand vom Zentrum die Preise der Grundstücke nach einer bestimmten Himmelsrichtung höher als die nach einer andern Richtung. Häufig sind es die vom Zentrum aus nach Westen, oft auch die nach Süden gelegenen Bezirke, die bei gleichem Abstand einen weit höheren Preis haben als die nach Osten oder nach Norden gelegenen. Die Möglichkeit der Ausdehnung und die Geländebeschaffenheit sind hierbei im einzelnen von Einfluß. Regelmäßig ist ferner das Zentrum, die Altstadt, von einer breiten Zone minderwertiger, weil unmodern gebauter Häuser umgeben, während erst in weiterem Abstand höherwertige, weil modern gebaute Häuser folgen. In Berlin z. B. ist die in den 70er Jahren bebaute Zone, obwohl viel näher zur Stadtmitte gelegen, weit weniger wertvoll als die in den 80er und 90er Jahren bebaute; diese wiederum steht zurück gegen die jüngste Zone der neuesten Bauten. Die stadteinwärts gelegenen älteren Grundstücke gelangen dann wieder zu höherem Werte, wenn sie zum Abbruch oder Umbau reif sind. In dieser Hinsicht finden fortwährende, niemals ruhende Wertverschiebungen statt, so daß sich auf Grund des Abstandes vom Zentrum keine schematische Grundrententheorie aufstellen läßt.

Das Verhältnis zwischen Zentrum und Peripherie ist demnach in den Bodenwerten durchaus kein einheitliches. Eine Ausstrahlung der im Zentrum geschaffenen Mietwerte findet nicht statt, und kann nicht stattfinden. Es ist eine kaum der Widerlegung bedürftige Annahme, daß die Citybildung der Großstädte und die hierdurch erzwungene Abwanderung der Wohnbevölkerung aus der Stadtmitte die Ursache sei, die den Bodenwert in den Außenbezirken in die Höhe treibe. So wenig das Wachstum der Außenbezirke durch die infolge der Citybildung abziehende Bevölkerung der Innenstadt erfolgt, sondern durch selbstständige Volksvermehrung und Zuwanderung, so wenig werden auch die Bodenwerte der Wohnbezirke im allgemeinen durch die hohen Geschäftsmieten der Innenstadt berührt. Nur durch das — keineswegs aus der Innenstadt herrührende — Wachstum der Bevölkerung wird die städtische Grundrente, die Hausplatzrente (s. oben S. 72 und 77) nach außen vorgeschoben. Für die Entwicklung der Hausplatzrente ist nicht entscheidend der im Zentrum geschaffene Bodenwert, sondern

lediglich die Art der städtischen Ausdehnung und Stadterweiterung, d. h. die Gesamtheit der Bedingungen, unter denen die Wohnungsproduktion in dem neu angegliederten Außenbezirk erfolgen kann.

3. Zinsfuß und Grundstückswert.

§ 19. Der Zinsfuß ist von wesentlichem Einfluß auf die Preisbildung der Grundstückswerte. Ein allgemeines nationalökonomisches Preisbildungsgesetz sagt, daß der Bodenpreis bestimmt wird durch den Ertrag des Grundstücks und den jeweiligen Zinsfuß. Unter natürlichen Verhältnissen wird der Ertrag eines Grundstücks gemäß dem jeweiligen Zinsfuß kapitalisiert, so daß bei fallendem Zinsfuß der Kapitalwert des Grundstücks steigt, bei steigendem Zinsfuß dagegen fällt. Es ist von besonderem Interesse, die Wirkung dieses Gesetzes zu betrachten, weil wir sehen werden, wie die tatsächliche Entwicklung ein logisch richtiges Wirtschaftsgesetz gerade in sein Gegenteil verkehrt hat.

Nehmen wir als Beispiel einen Grundstücksertrag von 8000 M. Der Ertrag von 8000 M. repräsentiert bei einem Zinsfuß von 4 % einen Grundstückwert von 200000 M.; steigt nun der Zinsfuß auf 5 %, so fällt der Kapitalwert auf 160000 M., fällt der Zinsfuß auf 3 %, so steigt der Grundstückswert auf ca. 266000 M.[1]).

Der Ertrag des Grundstücks ist hier das feststehende, der Zinsfuß und der Kapitalwert dagegen das schwankende Element. Dieses Verhältnis findet sich überall, wo der Bodenertrag eine feste Rente ergibt und nicht einseitig durch den Grundbesitzer erhöht werden kann, also vor allem in der Landwirtschaft, wo bei steigendem Zinsfuß, wie wir ihn in der letzten Zeit hatten, der Kapitalwert der Grundstücke stark vermindert wird. Während des fallenden Zinsfußes der 70er Jahre war andererseits der Kapitalwert der landwirtschaftlichen Grundstücke seinerzeit stark gestiegen.

Ganz anders liegen die Verhältnisse dagegen bei den städtischen Mietshäusern. Das Steigen des Zinsfußes hat hier nicht die Wirkung, daß der Preis des Grundstücks fällt, sondern — die Mieten werden erhöht. Der Kapitalwert bildet also hier (wenigstens bei steigendem Zinsfuß) das feststehende, der Ertrag dagegen das veränderliche Element. Es findet nicht eine Kapitalisierung des Wertes gemäß dem Zinsfuß statt, sondern eine entsprechende Steigerung der Mieten.

---

1)

Ertrag	Zinsfuß		Kapitalisierter Wert
M. 8000	4 %	=	200 000 M.
„ 8000	5 %	=	160 000 „
„ 8000	3 %	=	266 667 „

Wir haben eine solche Periode des steigenden Zinsfußes und zugleich steigender Grundstückserträge in den letzten Jahren durchgemacht. Den ersten Anstoß zu den abnormen Erhöhungen der Wohnungsmieten in den Jahren 1900/01 gab, wie allgemein bekannt, das starke Steigen des Zinsfußes[1]); der Zinsfuß für Hypotheken stieg um $^3/_4$—1 %. Die städtischen Massenmietshäuser sind nun durchschnittlich zu 90—96 % ihres oft nur fiktiven Wertes mit Hypotheken belastet. Bei einem Mietshause im Werte von nur 200000 M. ergibt deshalb die Zinsfußerhöhung für die Hyptheken schon einen jährlichen Mehraufwand von etwa 1800 M. Die Wirkung der Zinsfußerhöhung war nun keineswegs, daß die einzelnen von dem Vorgang betroffenen Hausbesitzer die Mehrbelastung trugen, sondern die Mieten wurden erhöht; in Berlin betrug die Steigerung für die Kleinwohnungen etwa 30 M. (10 % des Mietpreises). Die Zusammenhänge wurden seinerzeit in der Berliner Stadtverordnetenversammlung und von anderer fachmännischer Seite eingehend erörtert.

Vgl. den stenographischen Bericht über die Sitzungen der Stadtverordnetenversammlung in Berlin 1901. Siehe ferner J. Schneider, Beschaffung von Hypotheken, Berlin 1901, S. 17: „Der vor zwei Jahren übliche billigste Zinsfuß von $3^1/_2$ % gehört heute der Vergangenheit an und sind pupillarische Hypotheken für Grundstücke bester Stadtgegend kaum zu 4 % zu haben. Demgemäß sind auch die Provisionssätze teurer geworden. Man geht indessen fehl, wenn man glaubt, diese Verteuerung träfe den Grundstückseigentümer direkt; es ist lediglich der Mieter, der die Kosten zu bezahlen hat, indem die Mieten z. B. in Berlin seitdem eine wesentliche Steigerung erfahren haben.“

Das Geschäft des städtischen gewerbsmäßigen Hausbesitzers — dies wird jetzt allgemein, wenn auch noch nicht mit den vollen Konsequenzen anerkannt — verlangt vor allem, daß er die sämtlichen Lasten des Grundbesitzes auf die Mieter überträgt. Es ist dies, wie ich ausdrücklich hervorheben will, nicht etwa böse Absicht, sondern eine notwendige Folge des oben geschilderten Systems des nominellen Hausbesitzes und des dadurch geschaffenen Erwerbszweiges.

Hätte man im vorerwähnten Fall bei steigendem Zinsfuß den Bodenertrag unverändert kapitalisiert, so wäre der städtische Grundbesitz um etwa ein Fünftel seines Kapitalwertes entwertet worden, also um einen vielfach höheren Betrag als der dem Hausbesitzer überhaupt im allgemeinen zustehende Besitzanteil. Dieser Fall ist indes nicht eingetreten; der notwendige Ausgleich wurde vielmehr durch die Be-

1) Während der deutschen Krisis des Jahres 1900 erfolgte der Zusammenbruch einiger großen Hypothekenbanken und im Anschluß an diesen eine allgemeine Erschütterung des Marktes der Hypotkekenbankpfandbriefe.

richtigung der Mietserträge erzielt, die entsprechend hinaufgesetzt wurden. Der Bodenpreis bildet sich also auch hier nicht nach natürlichen Gesetzen, sondern auf Grund tatsächlicher Machtverhältnisse. Die Mietserhöhung von Ende 1900 und 1901 enthält so ziemlich alles, was als Widerspruch gegen die naturgemäßen wirtschaftlichen Voraussetzungen bezeichnet werden kann; sie ist deshalb in ihren Einzelheiten besonders lehrreich.

Die Mietserhöhung erfolgte während eines Zusammenbruches der Hochkonjunktur und ohne jeden Zusammenhang mit populationistischen Vorgängen, zum Teil im schroffsten Gegensatz zu diesen. Eine schwere Wirtschaftskrisis war ausgebrochen und verschärfte sich während des Jahres 1901 insbesondere in Norddeutschland. Die wirtschaftliche Lage in einzelnen Großindustrien verschlechterte sich; die Erwerbsbedingungen für große Arbeitermassen wurden von Monat zu Monat ungünstiger. Der Zuzug nach Berlin fiel im Jahre 1901 auf ein Viertel der Vorjahre, nämlich auf 10 429 Personen, eine Ziffer, die ohne Beispiel ist in allen Zählungen bis zum Jahre 1869 rückwärts. Die Arbeitslöhne der ansässigen Bevölkerung selber gingen zurück.

Trotz aller dieser Umstände, die unter natürlichen Wirtschaftsverhältnissen einen scharfen Rückgang der Mieten hätten bewirken müssen, wurde die starke Mietssteigerung durchgesetzt. Bemerkenswert ist, daß nur die spekulative Überschuldung den Anstoß zu dieser Bewegung gab. Denn die Schwierigkeiten lagen nicht so sehr oder nicht in der Hauptsache bei der langfristigen ersten Hypothek, sondern vielmehr bei der Masse der kurzfristigen Nachhypotheken, deren Beschaffung und Erneuerung schwierig wurde. Auch von der Gesamtsumme der vorhandenen Nachhypotheken wurde, wie sich von selbst versteht, nur ein Teil von den ungünstigen Verhältnissen betroffen; gleichwohl gelang die allgemeine Mietserhöhung. Der ganze Vorgang zeigt uns die (von mir gewiß nicht überschätzten) Gefahren der Überschuldung, die bei einer allgemeinen oder politischen Krisis ganz anders über unsere Volkswirtschaft hereinbrechen würden als in dem obigen Fall. Es ergibt sich ferner wiederum, welche Faktoren die Bodenpreisbildung bestimmen und daß die Mieter, d. i. die Gesamtbevölkerung, als selbständig wirkende Gegenkraft hierbei nicht in Betracht kommen.

Die seit 1906 eingetretene Steigerung des Diskonts und des Hypothekenzinsfußes hat wiederum zu einer Steigerung der Mieten geführt. Die Mietssteigerungen für Kleinwohnungen im Jahre 1908 wurden an verschiedenen Orten, so in Leipzig, in Kundgebungen der Hausbesitzervereine und der Allgemeinheit mehrfach erörtert. Die Hausbesitzer rechtfertigten die Steigerungen mit der Höhe des Diskonts und des Zinsfußes für Hypotheken; seitens der Mieterschaft wurde dem entgegengehalten, daß durch diesen Umstand doch höchstens die Neubautätigkeit und die im Verhältnis zum Gesamtbestand an Wohnungen nur geringfügige Zahl der Neubauten getroffen werden könne. Eine Mietserhöhung der Hauptmasse der Wohnungen könne damit in keiner Weise gerechtfertigt werden. — Demgegenüber ist auf die oben ge-

schilderten Zustände hinzuweisen, deren volkswirtschaftliche Schädlichkeit durch jene Vorgänge aufs neue verdeutlicht wird. Auch die alten Gebäude sind zu 90 % mit Hypotheken belastet, eine Tilgung findet, trotz verminderten Wertes und steigenden Alters der Gebäude, nicht statt. Entscheidend ist also nicht der Bauwert der Gebäude, sondern die Verschuldung, für deren Verzinsung die Mieter aufzukommen haben.

4. Bodenverschuldung und Bodenwert.

§ 20. Für die Preisbildung der städtischen Bodenwerte, mit der wir es hier zunächst allein zu tun haben, beruht die Bedeutung der Bodenverschuldung darauf, daß die Werte hauptsächlich im Wege der Verschuldung realisiert werden. Insofern ist die Bodenverschuldung die entscheidende Stelle für die Bodenpreisbildung selbst; sie bildet den Punkt, in dem, wie meine Untersuchungen zuerst gezeigt haben, die verschlungenen Fäden des ganzen Preisbildungsprozesses zusammenlaufen.

Die Bodenwerte, deren Hervorbringung wir oben S. 99f. und 105 verfolgt haben, werden lediglich durch unsere Institutionen der Bodenverschuldung greifbar gemacht. Bodenspekulation ist, wie wir sagten, Hypothekenspekulation. Die Zusammenhänge ergeben sich in bündigster Weise aus dem in Berlin und in den deutschen Großstädten mit gleichen Verhältnissen geltenden, geschäftlichen Grundsatz: „das Grundstück wird nach der Beleihung bewertet"; d. h. der Preis des Grundstücks wird bestimmt durch die Höhe, bis zu der es gelingt, die Beleihung hinaufzutreiben. Nicht wirtschaftliche Maßstäbe, sondern die grundbuchlichen Beleihungsziffern werden maßgebend für die Gestaltung unserer Bodenwerte.

Von den oben geschilderten Formen der Auftreibung der Bodenwerte ist keine durchführbar ohne unser Verschuldungswesen. Eine materielle Grundlage für die in den einzelnen Stadien des Bodengeschäfts, des Baustellenhandels und des Häuserhandels erzielten spekulativen Aufschläge ist, wie wir sahen, nicht vorhanden. Der gesteigerte Bodenwert besteht hier in nichts anderem als in der gesteigerten Verschuldung. Ist die Beleihung mit einem die verschiedenen Spekulationsgewinne einschließenden Betrage durchgeführt, so kann mit Hilfe unserer sicheren grundbuchlichen Institutionen das Grundstück selbst einem mittellosen Käufer ohne jede Anzahlung oder gegen ein geringfügiges Angeld übergeben werden. Das Grundbuch schafft hierbei dingliches Recht, das gegen jeden Bodennutzer durchgreift und die Höhe des Realkredits, soweit möglich, unabhängig macht von der Person des nächsten

Schuldners. In welcher Weise die erzielten spekulativen Werte dann hereingebracht werden, wird später zu erörtern sein.

Ist es erst gelungen, die Beleihung durchzuführen, so steht hinter der Aufrechterhaltung der Bewertung des Grundstücks die ganze Macht der Hypothekengläubiger. Ihr Interesse ist jetzt mit dem Grundstückspreis verknüpft. Die das erste und zweite Hypothekendarlehen gebenden kapitalkräftigen Institute, die nicht schwindelhaft vorgehen, geraten auch im Fall einer Subhastation nicht allzu oft in die Lage, ein Grundstück offen übernehmen zu müssen; dafür haben sie andere Interessenten, Tochterinstitute oder schlimmstenfalls vorgeschobene Strohmänner. Ein Zinsverlust einiger Monate oder selbst eines Jahres kommt nicht in Betracht gegenüber der notwendigen Festhaltung der Kapitalforderungen oder der Spekulationsgewinne. Es ist noch stets gelungen, die Beleihungen der großen Institute und Hypothekengeber selbst durch einen Rückschlag des Grundstücksmarkts hindurchzuhalten; denn die Einrichtungen für die Beleihung betreffen nicht ein einzelnes Grundstück, sondern sie geben die allgemein gleichartigen Grundlagen ab für das großstädtische Wohnungswesen. Es müßte eine vollständige Entvölkerung der Großstadt eintreten, wenn auch nur die zweite Hypothek der soliden, nicht schwindelhaft verfahrenden Geldgeber wertlos werden sollte. Der Besitzer der Restkaufgelderhypotheken (vgl. oben S. 105) verliert erst recht nichts, wenn er sein abgeschobenes Grundstück zurücknimmt, falls sein „Käufer" späterhin zahlungsunfähig werden sollte. — Als letzter Hüter der Hypotheken endlich ist der Hausbesitzer gesetzt, der in seiner ganzen Existenz mit der Festhaltung und Erhöhung der übernommenen Werte verknüpft ist.

Die Betreibung der Überbeleihungen durch Beschaffung hoher Grundstückstaxen, Feuerversicherungstaxen, Einsetzung hoher Mietserträge, Interessierung der Beteiligten und dergleichen bildet die Voraussetzung für die spekulative Entwicklung der Bodenwerte. Das Interesse der an den Beleihungen durch Gewinne und Provisionen Beteiligten bedarf nicht der Erläuterung, „Die Verschuldung geht Hand in Hand mit der äußersten Anstrengung, die Kreditausnutzung unter Preisgebung jedes vernünftigen Wertmaßstabes weit über die Grenze des Zuträglichen hinaus zu forcieren." Georg Schanz, Zur Praxis der Hypothekenbanken, Bank-Archiv 1906, Bd. VI, Nr. 3, S. 26. — Die sog. bankmäßige Grenze (60 % des Verkaufswertes) wird entweder glattweg überschritten, wie in unseren obigen typischen Beispielen S. 105 (75 % des Verkaufswertes); oder es wird in der Schätzung ein übermäßiger Verkaufswert angenommen, wobei unter den im Bodengeschäft bestehenden Verhältnissen nicht einmal böser Wille mitzuwirken braucht; oder es treffen beide Momente zusammen. Vgl. die Angaben über Hamburg (nach der Frankfurter Zeitung) und Berlin in meiner „Spekulation im neuzeitlichen Städtebau", S. 189. Über den Beginn der Auftreibung der I. Hypothek durch Zusammenwerfen von Hypotheken verschiedener Pro-

venienz (sog. Hypothekenregulierung) in den 80er Jahren vgl. meinen „Kapitalmarkt“, S. 272.

Es ist noch darauf hinzuweisen, daß die Verschuldung auf dem städtischen Boden gleichzeitig steigend und unablösbar ist. Eine Tilgung der auf städtischen Hausgrundstücken haftenden Bodenschulden findet nicht statt; zu den wirtschaftlichen Paradoxen unserer Bodenentwicklung tritt hier noch die Erscheinung, daß sich die Hausbesitzer der Schuldentilgung unmittelbar widersetzen. Denn nur das hochverschuldete Haus eignet sich zum Spekulationsgegenstand und zur Weiterschiebung an kapitallose Käufer, die einen hohen Preis bewilligen, aber keine Barzahlung leisten. Die Zinslast der gewaltigen Summen trifft aber nicht den Grundstücksbesitzer, sondern ist auf unsere Gesamtbevölkerung abgewälzt und muß von unserer Volkswirtschaft getragen werden. Keine dieser Besonderheiten ist mit dem Häuserbau als solchem irgendwie naturgemäßer Weise verknüpft.

5. Die Durchführung der Wertbewegung.

§ 21. Die in der zuvor behandelten Preisbildung geschaffenen Werte bestehen im wesentlichen in Forderungsrechten und Belastungen. Es bleibt uns nunmehr noch zu betrachten, in welcher Weise diese Werte ihre Begleichung und Verwirklichung empfangen, und wie demnach die gesamte Wertbewegung abschließt.

Da die Boden- und Grundstücksspekulation eine einseitige Spekulation ist, die sich nur in der Richtung nach oben und zur Herbeiführung einer Preissteigerung vollzieht, so fehlt hier schon die bei anderen Spekulationsformen vorhandene Gegenkraft, die geschäftsmäßig, am gleichen Markte und als Gegenpartei für die Preisbewegung nach unten tätig wäre. Unter den Berufsgenossen findet die Bodenspekulation, als einzige, keinen Widerpart und keine Gegenrichtung. Die einzelnen Spekulanten haben wohl ihre verschiedenen Interessen; aber das Bestehen einer geschäftsmäßigen Gegenpartei, wie sie jede andere Spekulationsform hat, ist beim Boden durch die Natur der Dinge ausgeschlossen (s. oben S. 71).

Die Stellung der Bodenspekulation ist also eine eigenartige, die wir uns am Ausgangspunkt der Erörterung gegenwärtig halten müssen. Ein Gegeninteressent im eigenen Lager — Baissepartei — ist hier nicht vorhanden und unmöglich; hieraus ergibt sich die nächste Folgerung: die weitere Aufgabe der Bodenspekulation kann nunmehr dahin gehen, in ihrem Geschäftsbetrieb auch ihre Vertragsgegner, Besitznachfolger und die sonstigen Interessenten der gleichen Wertrichtung dienstbar zu machen. In dieser Hinsicht hat in der Tat die Bodenspekulation Einzigartiges geleistet. Es kommen hier für die Entwicklung der Bodenwerte der Reihe nach in Betracht der Bauunternehmer, der Hausbesitzer und die Mieter. — Die erste Stufe der Entwicklung

der Bodenwerte wird dargestellt durch das geschäftliche Verhältnis zwischen Bodenspekulant und Bauunternehmer. Der Bauunternehmer ist der Bundesgenosse, aber nicht der Gegner der Bodenspekulation. Seine Aufgabe ist es gerade, die von der Bodenspekulation aufgetriebenen Werte schlechthin zu übernehmen und durch die Bebauung greifbar zu machen. Der Bauunternehmer hat wie wir sahen, weder die Macht noch hat er auch nur das Interesse, der Preissteigerung des Bodens entgegenzuwirken (s. oben S. 97 f.); er führt einfach die ihm durch den Bodenpreis vorgeschriebene Bauform aus. Es ist ein schwerer, dem System unseres Städtebaues anhaftender Schaden, daß schon am Ausgangspunkt der Preisentwicklung keinerlei Widerstand gegen die Preistreiberei besteht. Ihren nächsten Gegenkontrahenten hat die Bodenspekulation zu ihrem Handlanger gemacht.

Auf der zweiten Stufe der Bodenwertentwicklung stehen sich gegenüber Bauunternehmer und Hausbesitzer. Der Hausbesitzer ist nun allerdings am wenigsten geeignet der Aufwärtsbewegung entgegenzuwirken. Mit seiner geringfügigen Anzahlung — wenn er eine solche überhaupt geleistet hat — ist der Hausbesitzer nicht nur außerstande der Preissteigerung zu begegnen; sondern er ist gerade darauf angewiesen, die Preistreiberei seinerseits fortzusetzen. Der Hausbesitzer, der mit einem fast als Schiebung zu bezeichnenden Draufgeld ein Grundstück übernimmt, ist vielleicht die markanteste Erscheinung in dem bemerkenswerten Aufbau, der der Erzielung und Festhaltung der Spekulationsgewinne dient. Der Geschäftsbetrieb der Grundstücksspekulation beruht darauf, daß sie — die selber der Kategorie des Großkapitals angehört — zur Realisierung ihrer Gewinne sich der Benutzung kapitalschwacher oder mittelloser Unternehmer bedient, beim Hausbau wie insbesondere beim Hausbesitz. Der Bauunternehmer, der Kapital gebraucht[1]) und der Hausbesitzer, der kein Kapital hat, sind die willkommenen, man darf sagen, die notwendigen Hilfskräfte der Bodenspekulation. Der Hausbesitzer ist nichts anderes als der Hüter der Spekulationsgewinne, die die Form übermäßiger Hypotheken angenommen haben und die er bei Strafe der Preisgebung seiner eigenen Existenz in ihrem Bestande sichern muß. — Diese Ordnung der Dinge ist wohl für die Preissteigerung die vorteilhafteste. Aber sicherlich ist es keine gesunde Entwicklung, die ihre Erfolge dadurch erzielt, daß sie die stärksten wirtschaftlichen Funktionen in die wirtschaftlich schwächsten Hände legt.

Der Gegenkontrahent des Hausbesitzers endlich sind die Mieter, denen jeder individuelle Einfluß auf die Entwicklung der Bodenwerte

1) Der kapitalschwache Bauunternehmer ist jedoch kein Bauschwindler; vgl. Spekulation im neuzeitlichen Städtebau, S. 16.

genommen ist. Nur als objektive Voraussetzung der Wertbewegung kommen sie in Betracht. Während des normalen, durch unsere ökonomisch-technische Entwicklung bedingten Wachstums der Städte sind „die Mieter“ einflußlos, und selbst eine scharfe Wirtschaftskrise hat, wie wir mehrfach gesehen haben, heute nicht die Wirkung, die Bodenwerte herabzudrücken. Die in wirtschaftlichen Kämpfen sonst angewandten Machtmittel, der Streik und die Gewerkschaftsbewegung, versagen beim Wohnungswesen aus naheliegenden und natürlichen Gründen; der Mieter kann die beiden schärfsten und wirkungsvollsten Waffen, die er überall im wirtschaftlichen Leben gebraucht, gerade hier nicht benutzen, obwohl er als Masse mit streng einheitlichen Interessen einer kleinen Minderheit gegenübersteht. Den Hausbesitzern dagegen steht jede Stärkung ihrer Stellung durch straffe Organisation, vermehrt durch politische Vorrechte, zu Gebote.

Somit sind wir also mit der Erklärung des Kräfteverhältnisses zu Ende? Keineswegs; sie muß hier vielmehr erst recht beginnen. Die für die spekulative Preissteigerung erforderlichen Summen kommen nicht aus der vierten Dimension, sondern sie müssen bis auf den letzten Pfennig hereingebracht werden. Wenn sich die zuvor behandelte Preisbildung mit ihren volkswirtschaftlichen Wirkungen lediglich innerhalb des unmittelbar beteiligten Personenkreises abspielte, so könnte sie niemals zur Durchführung gelangen. Ermöglicht wird die Bewegung vielmehr nur dadurch, daß sie übergreift und übertragen wird auf andere Kreise unserer Volkswirtschaft. Natürlich wälzen die „Mieter“ die Belastung ab, da wo sie die stärkeren sind oder mindestens die Möglichkeit erfolgreichen Handelns haben; mißlingt aber die Abwälzung, so muß die Lebenshaltung eingeschränkt werden. Dieser Zwang zur Aufbringung der von der spekulativen Wertbewegung geforderten Beträge bildet vielleicht die schlimmste und am wenigsten beachtete Seite der Bodenwertbildung.

Die nächstliegende Abwälzung der spekulativen Belastung ist für einen großen Teil der Bevölkerung die Erhöhung der Arbeitslöhne, bei deren Festsetzung dem Arbeiterstand diejenigen Machtmittel zu Gebote stehen, die ihm auf dem Gebiet des Wohnungswesens fehlen. Der ständigen Aufwärtsbewegung der Bodenwerte geht parallel die ständige Bestrebung der Lohnsteigerung. Wenn dem Arbeiter die Wohnungsmiete schrittweise von 120 M. auf 300 M. gesteigert wird, so muß er versuchen, sich jeweils im Arbeitslohn schadlos zu halten. Indes mit einer Erhöhung seines Lohnes ist dem einzelnen Arbeiter nicht für die Dauer geholfen; denn die Preise aller Wirtschaftsgüter werden jetzt mit Notwendigkeit in die Höhe getrieben. Jeder Lohnarbeiter muß in den allgemein steigenden Preisen der Lebenshaltung auch die Zuschläge

aller anderen Individuen bezahlen, die die auf sie entfallende Last ihrerseits abwälzen. Nach kurzer Zeit ist der einzelne Wirtschafter mit der Prästationskraft seines Einkommens wieder gerade soweit wie zuvor, und es entsteht eine Schraube ohne Ende. Die Lohnbewegung ist also eine dauernde und kommt nicht zum Abschluß.

Nicht immer gelingt indes die Lastenabwälzung durch Einkommenserhöhung. Für einen erheblichen Teil der Bevölkerung ist die stetige Steigerung des Einkommens schwierig oder unerreichbar. Die Haushaltungen mit festem Einkommen (Beamte) können mit der Verteuerung der Lebenshaltung nicht gleichen Schritt halten; die Aufbesserung der Gehälter wird häufig schon durch neue Mietssteigerungen aufgezehrt[1]). In der Arbeiterschaft aber ist ein nicht geringer Teil (ungelernte Arbeiter, Heimarbeiter) außerstande, eine stetige Einkommenserhöhung durchzusetzen; hier ist eine Verschlechterung der Lebenshaltung die vielfach beobachtete Folge. Für die wirtschaftlich schwächste Schicht der Bevölkerung endlich bleibt als letzte Abwälzung — die auf den kommunalen Armenetat, der in den letzten Jahrzehnten trotz aller sozialpolitischen Maßnahmen fortwährend steigt.

Der für die Boden- und Grundstücksspekulationen zu beschaffende Aufwand ist die schwerste Belastung, die unsere Bevölkerung zu tragen hat. Sie trifft die Produktion auf ihrer ersten, untersten Stufe und wächst fortwährend durch erhöhte Zuschläge und Überwälzungen. Die Verteilung der wirtschaftlichen Kräfte in der Grundstücksspekulation zeigt uns das eigentümliche Verhältnis, daß es bei den einzelnen Trägern der spekulativen Bodenwertentwicklung schon an jedem Gegeninteresse gegenüber der Preissteigerung fehlt, von einem Widerstand ganz zu schweigen. Umsomehr nimmt die auf die Gesamtheit der Bevölkerung ausgeübte Wirkung unsere Aufmerksamkeit in Anspruch. Unsere breiten, von der Agitation durchwühlten Volksschichten haben gerade für die Vorgänge in der Bodenentwicklung kein Interesse. Aus guten Gründen. Die Arbeitermassen wissen genau, daß auf dem Gebiet des Bodens für sie nichts durchzusetzen ist. Die Lohnerhöhung ist

1) In der Reichstagssitzung vom 21. April 1902 führte der Staatssekretär des Innern hierzu folgendes aus: „Ist mir doch von vertrauenswürdiger Seite gesagt worden, daß bei der letzten Gehaltserhöhung der Beamten die Hausbesitzer in einer gewissen Stadt zusammengetreten seien und eine Erhöhung der Mieten um denselben Betrag beschlossen haben. Wenn jetzt die Wohnungsgeldzuschüsse erhöht würden, so liegt darin die Gefahr, daß das Benefizium der Erhöhung des Wohnungsgeldzuschusses nicht den Beamten, sondern den Hausbesitzern zugute kommt.“ Vgl. ferner: Es ist zu befürchten, daß die bevorstehende Erhöhung der Gehälter der unteren und mittleren Staats- und städtischen Beamten eine Steigerung der Mieten für Wohnungen mit 1—3 Zimmern zur Folge haben wird; Vossische Zeitung, Berlin, vom 10. Juli 1908; vgl. ebenda Nr. 540 vom 16. Nov. 1908.

ihnen deshalb alles. Das Volksinteresse ist von dem wichtigsten Gebiete abgelenkt; der Ausgleich der Belastung wird auf unsere gesamte Volkswirtschaft geworfen. Die von der Bodenspekulation ausgehende Bewegung pflanzt sich fort in einem durch Zuschläge stetig gesteigerten Maße; sie wird übertragen auf unser gesamtes Wirtschaftsleben — begleitet von einer andauernden Unruhe und Beunruhigung der wirtschaftlichen wie der politischen Zustände.

Die Bewegung ist nicht vorübergehender und konjunkturgemäßer, sondern dauernder Art und in den Institutionen begründet. Ein Stillstand kann nur eintreten, wenn der hier geschilderte Aufbau in seiner Grundlage, bei der Bodenspekulation, abgeändert wird.

Unsere Darlegung ist davon ausgegangen, daß wir in der Preisbildung der Bodenwerte die natürlichen Faktoren zu scheiden suchten von den gewollten und künstlichen; das Ergebnis hat uns gezeigt, einen wie großen und allgemeinen Einfluß die willkürlichen Maßnahmen auf die gesamte heutige Bodenentwicklung ausüben. Für unsere weiteren Untersuchungen wollen wir insbesondere drei Erkenntnisse mitnehmen.

Das erste ist die wiederholte Feststellung, daß sog. natürliche, logisch wohlbegründete Gesetze für den städtischen Boden vermöge tatsächlicher Machtverhältnisse unwirksam gemacht, öfter sogar in ihr Gegenteil verkehrt werden. Die heutigen Zustände in Deutschland sind nicht das Werk natürlicher Wirtschaftsgesetze; im Gegenteil, es erscheinen gerade alle diejenigen Vorbedingungen aufgehoben, die die individualistische Wirtschaftsperiode für ihre natürlichen Gesetze einst vorausgesetzt und auf die sie die von ihr geschaffenen Institutionen begründet hat.

An zweiter Stelle haben wir festzuhalten die scharfe Umgrenzung der Bodenspekulation und ihrer Hilfsmittel, und ihre begriffliche und praktische Scheidung von der Handelsspekulation oder Bauspekulation. Wir sind Gegner der ersten, und entschiedene Beförderer der zweiten. Die Versorgung des städtischen Wohnungsmarktes muß heute im wesentlichen durch die private auf Spekulation arbeitende Bautätigkeit erfolgen (oben S. 67). Eine gekünstelte, völlig fehlerhafte Bodenpolitik hat nun in Deutschland der Bodenspekulation die Herrschaft über die Parzellierung, das Bausystem und die Kapitalzufuhr in die Hand gegeben und ein Hindernis jeder volkswirtschaftlich richtigen Bodenwertentwicklung geschaffen. Für die Gesundung unseres Wohnungswesens und der weiten, mit ihm zusammenhängenden Gebiete liegt die Aufgabe darin, die natürliche und wirtschaftsgemäße Preisbildung der Bodenwerte wieder herzustellen.

Das dritte Ergebnis ist, daß die Ausgestaltung der Bodenwerte gerade da, wo sie die schädlichsten Erscheinungen zeigt, auf nachweisbaren Einrichtungen des Rechts und der Verwaltung beruht, die ihrem ursprünglichen Zweck entfremdet wurden. In den schlechten Zuständen unseres Städtebaues und unseres Wohnungswesens stehen wir nirgends einer Entwicklung gegenüber, die aus der Natur der Dinge oder aus dem Geist unserer Rechtsordnung hervorgeht. Die Träger der schädlichen Zustände sind allesamt nichts weiter als Prekaristen, die von der Gnade unserer Institutionen leben.

Dritter Teil.

Wohnungsstatistik.

Erster Abschnitt.

Unbebauter Boden und Bodenfläche.

§ 22. Die entwicklungsgeschichtliche, volkswirtschaftliche und verwaltungs-technische Betrachtung der voraufgehenden Abschnitte muß ihre Ergänzung finden in den durch die statistische Methode erreichbaren Angaben. Für die Gewinnung selbständiger Erkenntnisse, wie zur Erläuterung der Ergebnisse der Einzelforschung bedürfen wir der von der Statistik dargebotenen Mittel. Die Statistik kann die Vorgänge allerdings nur erfassen, insoweit sie unter eine zahlenmäßige Einheit zu bringen sind; dies ist aber bei dem Wohnungswesen nicht durchweg möglich. Gleichwohl ist das Gebiet der statistischen Bearbeitung im Wohnungswesen ein außerordentlich großes und wichtiges; eine Reihe der bedeutsamsten Erscheinungen ist nur vermittelst der Statistik festzustellen und zu erklären.

Immerhin treten gerade im Wohnungswesen neben den Vorzügen der statistischen Methode auch gewisse Mängel besonders scharf hervor. Unzutreffende Ergebnisse werden insbesondere herbeigeführt durch die einfache Summierung von Zahlen, denen es an jeder inneren und sachlichen Einheit fehlt; ferner durch die beliebte Vergleichung von Zahlen, die auf gänzlich unvergleichbaren und verschiedenen Grundlagen beruhen; endlich durch die Ermittlung von „Durchschnittsziffern“ für Dinge, deren Eigenheit lediglich in der Spezialisierung besteht.

Zahlenmäßige Angaben sind zunächst für die Preislage des unbebauten Bodens zu suchen. Bei dem unüberbauten Boden haben wir, nach der im Bodengeschäft üblichen Terminologie, drei Klassen zu unterscheiden:

1. Landwirtschaftlicher Boden, d. h. solcher Boden, der nach seinem Preisstand die Nutzung für Ackerbau und Gärtnerei gestattet. Als Preislage wird hierfür allgemein bis 50 Pf. für den Quadratmeter bei Ackerbau, bis 2 M. für Gärtnereibetrieb angenommen.

2. Spekulationsland (in der Geschäftssprache „Spekulationsterrains"), worunter solche Ländereien zu verstehen sind, deren künftige Verwendung für den Häuserbau erwartet wird. Eine allgemeine Preisgrenze oder Preislage läßt sich hier nicht bestimmen, da die erzielten Preise örtlich und zeitlich verschieden sind und zudem innerhalb des gegebenen Spielraumes zahllose Abstufungen während des Zwischenhandels möglich sind.

3. Baustellen, d. h. Grundstücke, die nach dem gegenwärtigen Preis der Bebauung bewertet werden und von denen im unüberbauten Zustande keine weitere Wertbewegung erwartet wird.

Die wichtigste unter diesen drei Klassen ist die zweite, die des Spekulationslandes. Von der Höhe des zu erzielenden Preises hängt es ab, ob ein bestimmtes Gelände (auch unter Zinsverlust) als Spekulationsland festgehalten und ob es während eines Stillstandes oder eines Rückganges der Konjunktur behauptet werden kann. — Ein Gelände kann bei der gedrängten Bauweise den Charakter und die Steigerungsfähigkeit von Spekulationsland behalten, während es bei Flachbau längst die Preishöhe der Baustelle (Klasse 3) erreicht haben würde.

In der Verschiedenheit der Preisklassen und den fortgesetzten Verschiebungen innerhalb derselben ist es begründet, daß der Preis des unbebauten Bodens statistisch schwer zu fassen ist. Von dem Preis des Ackerlandes bis zur fertigen Baustelle macht das Gelände zahlreiche Wertbewegungen durch, und dieselbe Baustelle durchläuft heute in ihrer Entwicklung die verschiedensten Preisstadien. Irgendwie einheitliche Ziffern zu ermitteln, ist deshalb beim unbebauten Boden nicht möglich.

Ein erläuterndes Beispiel gibt uns die oben S. 99 f. mitgeteilte Tabelle, in der die Preise für den unbebauten Boden in der gleichen Stadt und für die gleiche Baustelle von 50 Pfg. bis 70 M. und mehr schwanken. Benachbarte Grundstücke können die verschiedensten Preise erzielen je nach der Stellung des Käufers und nach der Bauweise; vgl. „Spekulation im neuzeitlichen Städtebau", S. 15, 82, 88, 99.

Wir müssen uns deshalb darauf beschränken, einige Einzelziffern mitzuteilen für Gelände, das für Kleinwohnungen Verwendung findet; die Preise für vornehme Wohnungen und Geschäftslagen kommen für uns nicht in Frage. Die hier angegebenen Preise beziehen sich im übrigen auf Bezirke, in denen die Bautätigkeit bereits im Gange ist, also nicht auf neu erschlossenes oder abgelegenes Gelände.

Übersicht von Baustellenpreisen für Kleinwohnungen.

Berlin: Bessere Lagen bis 150 M. der Quadratmeter; auf teurerem Boden werden kaum mehr Arbeiterwohnungen gebaut. — Günstige

Lagen innerhalb der Ringbahn (Verbindungsbahn) 80—90 M. der Quadratmeter. Außerhalb der Ringbahn in den angrenzenden Vororten mit Mietskasernenbebauung 70—60 M.

Hamburg: Hammerbrook, Billwärder 60—50 M.

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

Leipzig: Außenbezirke 40 M.

Düsseldorf: Kleinwohnungsbezirke 30—40 M.

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

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

Mannheim: 40—60 M. für den Quadratmeter[1]).

Die Baustellenpreise bei dem gemeinnützigen Wohnhausbau stellen sich im allgemeinen wesentlich niedriger als die im spekulativen Baugeschäft und zeigen die verschiedensten Preislagen, je nach dem Stadium, in dem das Grundstück erworben wird.

Im allgemeinen ist mit Bezug auf die Preislage zu bemerken, daß die Bodenpreise weitaus am höchsten stehen in den Großstädten mit Mietskasernensystem, vor allem in Berlin; am niedrigsten dagegen in den Großstädten mit dem System der selbständigen Kleinwohnungsgebäude (Rheinische Bauweise). Zugunsten des letztgenannten Systems ist hierbei weiter zu beachten, daß die Baustelle ganz oder in der Hauptsache aus Vorderland besteht, und daß sich hier die Bodenpreise nach Verwendungszweck und Lage genau differenzieren. Bei der Mietskaserne dagegen besteht das Grundstück zur Hälfte bis zu $^2/_3$ aus Hofland (Hinterland), das ebenso hoch wie das Vorderland bezahlt werden muß. Die künstliche Verkoppelung von Baugelände, das einen ganz verschiedenen Wert hat — Bauland für herrschaftliche Wohnungen und für Kleinwohnungen — gehört unter die Nachteile des Mietskasernensystems. Eine genaue Differenzierung der Bodenpreise ist hier nicht möglich. Das Hinterland der Hofwohnungen muß (worauf Th. Goecke hingewiesen hat) ebenso teuer bezahlt werden wie das Vorderland an der Straße, wo die besseren Wohnungen stehen; ein Umstand, durch den der Bau von Arbeiterwohnungen weiter verteuert wird.

Für das Wohnungswesen ist der eigene Grundbesitz der Städte von einer großen, der Gegenwart immer mehr zum Bewußtsein kommenden Bedeutung. Wir besitzen indes keine näheren Angaben über den bebauungsfähigen Grundbesitz der Stadtgemeinden. Die folgende Tabelle 3 zeigt nur den Grundbesitz der Stadtgemeinden im ganzen.

Ein genauerer Rückschluß auf die städtische Bodenpolitik und auf die für den Wohnungsbau verfügbare Fläche an städtischem Grundbesitz läßt sich aus dieser Tabelle nicht ziehen. Die Ziffern geben den Gesamtbestand des städtischen Grundbesitzes; sie umschließen demnach

1) Vgl. jedoch Beck, Mannheimer Wohnungsfrage 1907, S. 61 f.

Tabelle 3 [1]).

Fläche des Grundeigentums der Stadtgemeinden (in ha) im Jahre 1903.

Städte	Städtische Grundstücke innerhalb des Stadtbezirks	Städtische Grundstücke außerhalb des Stadtbezirks	Städte	Städtische Grundstücke innerhalb des Stadtbezirks	Städtische Grundstücke außerhalb des Stadtbezirks
Aachen	1352	71	Halle a. S.	455	673
Altona	263	71	Hannover	1487	809
Augsburg	1026	211	Karlsruhe i. B.	331	90
Barmen	153	137	Kiel	610	266
Berlin	587	15290	Leipzig	1840	1562
Bochum	55	72	Liegnitz	234	2099
Breslau	831	5746	Magdeburg	261	12
Cassel	263	54	Mainz	240	9
Charlottenburg	94	870	Mannheim	2343	46
Cöln	786	6	Mülhausen	267	137
Crefeld	234	293	München	1826	2278
Danzig	218	2834	Nürnberg	428	70
Darmstadt	1744	184	Plauen i. V.	712	1032
Dortmund	352	1244	Posen	161	34
Dresden	311	281	Potsdam	73	14
Düsseldorf	529	123	Rixdorf	34	473
Duisburg	619	—	Schöneberg	40	621
Elberfeld	273	26	Spandau	1810	3
Erfurt	1446	181	Stettin	294	4862
Essen	176	218	Straßburg i. E.	2597	2205
Frankfurt a. M.	4199	355	Stuttgart	1006	102
Freiburg i. B.	54	3201	Wiesbaden	1316	130
Gelsenkirchen	122	2	Zwickau	259	332
Görlitz	168	30936			

vor allem die bebauten Grundstücke, deren jede Stadtgemeinde für die Zwecke der Verwaltungsgebäude, der Schul- und Krankenhausbauten usw. eine erhebliche Anzahl besitzt. Ferner ist in den Ziffern derjenige Grundbesitz enthalten, der für die Bebauung überhaupt nicht in Betracht kommt; so in Berlin die Rieselfelder, die den größten Teil des außerhalb des Stadtbezirks gelegenen städtischen Grundbesitzes ausmachen.

In den Gebieten, nach denen sich die Stadt erweitert, sollte die Gemeinde mit Grundbesitz in entsprechendem Umfang beteiligt sein. Zunächst braucht die Gemeinde selber Gelände für neue öffentliche Bauten, Schulhäuser, Verwaltungsgebäude, freie Plätze. Weiterhin ist auch der Kirchenbau zu berücksichtigen. Gerade beim Kirchenbau scheinen in letzter Zeit bei der sog. Schenkung des Bauplatzes einige schwere Mißbräuche vorgekommen zu sein. Ebenso ist die Stadtgemeinde zuletzt geschädigt, wenn sie sich einen freien Platz schenken läßt und als Gegenleistung den Be-

1) Aus dem Statist. Jahrbuch Deutscher Städte, herausgegeben von Dr. M. Neefe, XIV. Jahrgang, Breslau 1907.

bauungsplan nach den Wünschen des Bodenspekulanten herstellt oder korrigiert. Daß derartige Geschenke sehr teuer zu stehen kommen, hat man jetzt auch in Verwaltungskreisen eingesehen. — Auch abgesehen von dem Bedarf für öffentliche Zwecke, muß die Stadtgemeinde unbedingt in den Bezirken der städtischen Ausdehnung mit Grundbesitz beteiligt sein, um auf den Gang der Stadterweiterung einwirken zu können.

Die ältere Zeit hatte die deutschen Städte regelmäßig mit Grundbesitz versorgt, der allerdings in Notjahren zum Teil verloren ging. Immerhin hatte sich in einer größeren Anzahl von Städten kommunaler Grundbesitz bis zur jüngsten Periode unseres Städtebaues (1860 ff.) erhalten. In Berlin stehen die städtischen Parks Friedrichshain, Humboldthain, Schlesischer Busch, Treptower Park ganz oder zum großen Teil auf altem Gemeindeland; ein Teil der überkommenen Ländereien wurde dagegen in den 70er Jahren verkauft, so das wertvolle Gelände am Halleschen Tor. — Neuerdings (seit dem Ministerialerlaß von 1901; s. § 47) wird in Preußen seitens der Regierung auf die Erhaltung und Vermehrung des kommunalen Grundbesitzes hingewirkt. Gelände größeren Umfanges im Stadterweiterungsbezirk (verwendbar für private und öffentliche Bauzwecke, freie Plätze usw.) besitzen in Preußen: Frankfurt a. M., Kiel, Altona, Schleswig, Dortmund, Aachen; Geländeankäufe haben in letzter Zeit stattgefunden seitens der Gemeinden Arnswalde, Breslau, Bromberg, Elsterwerda, Bleicherode, Einbeck, Lüneburg, Höxter, Gütersloh, Hamm, Kirn, Düsseldorf, Essen, Elberfeld. In Liegnitz wird seitens des Bezirksausschusses die Genehmigung von Grundstücksveräußerungen der Gemeinden an die Bedingung geknüpft, daß der Erlös zum Erwerb anderer Grundstücke verwendet wird. Der Kreisausschuß Einbeck macht bei der Veräußerungsgenehmigung zur Bedingung, daß den Gemeinden das Recht des Wiederkaufes bei spekulativer Ausnutzung vorbehalten bleibt (Übersicht der im Königreich Preußen zur Regelung des Wohnungswesens usw. getroffenen Maßnahmen).

Eine größere Anzahl von Gemeinden ist in der Lage, Baugelände zu mäßigen Preisen für die Errichtung von Kleinwohnungen abzugeben. Außer den vorerwähnten sind zu nennen: Insterburg, Hildesheim, Emden, Münster, Berg-Gladbach, in Preußen; ferner Fürth, Ulm, Eßlingen, Heilbronn, Mannheim, Worms, Lübeck, Rostock, Reichenberg i. B., Trient (Beck, Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. XCVI, S. 213). Die Stadtverwaltungen von Frankfurt a. M., Mannheim, Altona, Ulm verfügen über einen erheblichen Bestand an Baugelände im Stadterweiterungsgebiete. — Über die gemeindliche Bodenpolitik in Hessen vgl. die Angaben von Gretzschel, Bericht des Landeswohnungsinspektor für 1907, S. 42.

Tabelle 4 zeigt die innerhalb des Stadtgebietes gelegenen öffentlichen Park- und Schmuckanlagen in 47 deutschen Städten.

(Tabelle 4 s. S. 126 u. 127.)

Die Parks und Anlagen der Städte sind zum weitaus überwiegenden Teil Schöpfungen der älteren Zeit. Teils handelt es sich um landesfürstliche Gärten, die der öffentlichen Benutzung freigegeben wurden (Berlin, Dresden, Cassel, Hannover, Stuttgart u. a.), teils um ehemalige Stadtwälle, die in Anlagen umgewandelt wurden (Hamburg,

Tabelle 4[1]).

Öffentliche Park-, Garten- und Schmuckanlagen.

Städte	Von den im Stadtgebiet liegenden Anlagen über 5 ar waren im Eigentum des Staates	der Stadt	von Privaten	zusammen
	Fläche in ha			
Aachen	—	51	6	57
Altona	—	25	—	25
Augsburg	—	43	4	47
Barmen	—	122	87	209
Berlin	291	178	—	469
Bochum	—	19	—	19
Braunschweig	28	51	91	170
Bremen	51	—	136	187
Breslau	5	198	—	203
Cassel	164	17	—	181
Charlottenburg	69	194	—	263
Chemnitz	0,5	126	—	126
Cöln	0,1	235	—	235
Crefeld	—	13	2	15
Danzig	—	16	—	16
Darmstadt	4	15	29	48
Dortmund	—	119	—	119
Dresden	190	173	—	363
Duisburg	—	41	—	41
Düsseldorf	7	207	—	214
Elberfeld	—	156	138	294
Erfurt	16	28	0,4	45
Essen	—	17	0,4	18
Frankfurt a. M.	—	39	—	39
Frankfurt a. O.	—	94	—	94
Freiburg i. Br.	—	17	—	17
Gelsenkirchen	—	44	0,6	44
Görlitz	—	133	—	133
Halle a. S.	—	70	—	70
Hamburg	141	—	—	141
Hannover	60	96	77	232
Karlsruhe i. B.	65	33	—	99
Kiel	5	49	6	61
Königsberg i. Pr.	4	22	1	27
Leipzig	—	180	—	180
Liegnitz	1	90	—	91
Lübeck	33	—	—	33
Magdeburg	27	236	—	263
Mainz	—	19	—	19
Mannheim	27	190	29	246
Metz	—	6	—	6
Mülhausen	—	55	1	56
München	16	149	503	668
Nürnberg	1	45	—	46
Plauen i. V.	—	76	—	76
Posen	38	14	—	52
Potsdam	2	5	131	138

1) Aus dem Statist. Jahrbuch Deutscher Städte, herausgegeben von Dr. M. Neefe, XIV. Jahrgang, Breslau 1907.

Fortsetzung von Tabelle 4.

Städte	Von den im Städtegebiet liegenden Anlagen über 5 ar waren im Eigentum			
	des Staates	der Stadt	von Privaten	zusammen
	Fläche in ha			
Rixdorf	—	4	—	4
Schöneberg	—	5	—	5
Spandau	17	13	—	31
Stettin	—	92	—	92
Straßburg i. E.	2	33	—	35
Stuttgart	77	9	3	88
Wiesbaden	—	39	—	39
Würzburg	27	57	39	123
Zwickau	—	30	—	30

Frankfurt a. M., Breslau u. a.), teils um alten Gemeindebesitz (Gemeindeländereien). In der jüngsten Zeit hat die Anlage öffentlicher Plätze dagegen in den meisten Großstädten in keiner Weise mit der raschen Volksvermehrung Schritt gehalten. Die Zahl der Städte, die neuerdings öffentliche Parks angelegt haben, ist verhältnismäßig gering. Insbesondere aber fehlt es an Freigärten und an Spielplätzen für die Kinder (vgl. unten § 31).

Zweiter Abschnitt.

Gebäude. Wohnung. Wohnungsbenutzung.

1. Hausform und Wohnweise.

§ 23. Das Hauptgebiet der Wohnungsstatistik ist der bebaute Boden. Die erste Ziffer, die uns ein allgemeines Bild von dem Stande des Wohnungswesens gibt, ist die sog. Behausungsziffer (Anzahl der Bewohner auf ein bebautes Grundstück), eine für die Beurteilung der Wohnverhältnisse besonders bedeutsame Zahl; sie zeigt an, welche Hausform in einer Stadt vorherrscht, wie die Bodenparzellierung beschaffen ist und wie sich diese Verhältnisse in den einzelnen Zählperioden entwickeln. Die folgende Tabelle gibt für 33 deutsche Städte von mehr als 100 000 Bewohnern die Einwohnerzahl, die Zahl der Wohngebäude, die Behausungsziffer, endlich die Fortentwicklung der Hausformen in den einzelnen Zählperioden der letzten 10 Jahre.

Zu den Zahlen der Tabelle 5 ist zu bemerken, daß nach den amtlichen Vorschriften in Preußen als ein besonderes Gebäude zu rechnen ist „jedes Gebäude, das von nebenstehenden durch eine vom Dach bis zum Keller reichende Trennungswand geschieden ist". Ein Wohnhaus, das unter einem Dache liegt und in jeder Weise eine untrennbare Einheit bildet, wird demnach als zwei Gebäude gezählt, sobald eine Hauptwand in voller Bauhöhe hindurchgeht, wie dies bei tiefen Grundstücken stets der Fall ist. Insbesondere wird jede Mietskaserne demnach statistisch als zwei Gebäude gerechnet, da zwischen Seitenflügel und Quergebäude aus bautechnischen Gründen stets eine Hauptwand hindurchgeführt wird. In einer Stadt, in der das kleine Grundstück vorherrscht und die Hofwohnung als System fehlt, weicht das Ergebnis der Gebäudezählung nicht allzu sehr von den wirklichen Verhältnissen ab; dies ist der Fall bei Nr. 1—14 unserer Tabelle. Bei den Städten, in denen das große Grundstück und das Massenmietshaus überwiegen, ist jedoch die Bebauungsziffer wesentlich größer, als die auf der Gebäudezählung beruhende Zahl angibt. Die höheren Ziffern etwa von Nr. 15 ab sind deshalb nur mit Einschränkungen zu benutzen; hier müssen wir für das Wohngebäude eine erheblich höhere Behausungsziffer ansetzen. (Die Ziffern Nr. 30—33 der Tabelle sind dementsprechend berichtigt.)

(Tabelle 5 s. S. 129.)

Die Tabelle 5 ist eingeteilt in Gruppen; sie zeigt den großen Abstand, der in der Gestaltung des Wohnungswesens noch heute innerhalb Deutschlands besteht. Eine besonders günstige Stellung nimmt Bremen ein mit 7,96 Bewohnern auf ein Grundstück. Hier hat sich das Kleinhaus auch für die mittleren und unteren Schichten der Bevölkerung gehalten. Die bemerkenswerteste Gruppe ist die zweite, die die Behausungsziffer von 10—20 Bewohnern umfaßt. Die Zusammenstellung zeigt uns, welche groben Irrtümer über die Ursachen der schlechten Wohnungszustände verbreitet werden. Es ist eine häufig vorgebrachte Annahme, daß die Festungseigenschaft der Städte eigentlich schuld sei an der unbefriedigenden Gestaltung unserer Wohnverhältnisse. Die Behauptung wird durch unsere Tabelle in bündigster Weise widerlegt. Ziemlich an der Spitze unserer Liste mit den günstigsten Ziffern stehen Straßburg und Köln, Städte, die seit sieben Jahrhunderten ohne Unterbrechung in ihre Festungswälle eingeschlossen sind. Gerade unsere stärksten und ältesten Waffenplätze nehmen demnach zwei der besten Stellungen in der Liste ein. Den Schluß mit den schlechtesten Ziffern bilden dagegen die offenen Städte Berlin und Charlottenburg, die teils niemals, teils nicht seit ihrer neueren Entwicklung Festungen gewesen sind. Ihnen zunächst steht Breslau, dessen großstädtisches Wachstum ebenfalls keinerlei Beziehungen zu der Periode vormaliger Befestigung hat. Wir werden späterhin sehen, daß auch die Höhenausnutzung des Bodens in den offenen Städten außerordentlich viel stärker ist als in den Festungsstädten. Mit der überlieferten

Tabelle 5.

Behausungsziffern 1895—1905.

	Stadt	Einwohner 1905	Auf 1 Gebäude Einwohner 1895	1900	1905
			a) 1—10 Bewohner.		
1.	Bremen	214 861	—	7,84	7,96
			b) 10—20 Bewohner.		
2.	Krefeld	110 344	14,23	13,96	13,48
3.	Straßburg . . .	167 678	—	16,97	16,10
4.	Aachen	144 095	17,30	17,44	16,25
5.	Cöln	428 722	14,76	15,82	16,41
6.	Braunschweig . .	136 397	—	18,05	17,35
7.	Barmen	156 080	18,21	18,36	18,46
8.	Frankfurt a. M. .	334 978	17,82	18,71	18,75
9.	Essen	231 360	16,90	18,73	18,92
10.	Elberfeld . . .	162 853	18,35	18,87	—
11.	Altona	168 320	20,13	19,48	19,65
12.	Nürnberg . . .	294 426	—	19,49	—
13.	Stuttgart . . .	249 286	—	21,06	19,46
			c) 20—30 Bewohner.		
14.	Düsseldorf . . .	253 274	18,69	20,00	20,09
15.	Dortmund . . .	175 577	19,09	19,86	20,48
16.	Hannover . . .	250 024	19,27	20,36	20,98
17.	Danzig	159 648	21,06	20,34	21,47
18.	Mannheim . . .	163 693	—	22,16	23,75
19.	Halle a. S. . . .	169 916	20,13	20,83	23,92
20.	Kiel	163 772	21,98	23,85	26,91
21.	Kassel	120 467	23,96	24,89	27,04
22.	Leipzig	503 672	—	27,84	27,64
23.	Dresden	516 996	—	28,68	27,69
			d) 30—55 Bewohner.		
24.	Chemnitz . . .	244 927	—	30,14	30,29
25.	Königsberg . . .	223 770	30,29	32,42	30,31
26.	Magdeburg . . .	240 633	31,31	32,83	35,23
27.	München . . .	538 983	—	[1]) 36,61	[1]) 36,53
28.	Hamburg . . .	802 793	[1]) 33,59	[1]) 35,59	[1]) 36,81
29.	Stettin	224 119	30,02	38,54	37,34
30.	Posen	136 808	39,44	39,12	[1]) 43,03
31.	Breslau	470 904	[1]) 51,22	[1]) 53,29	[1]) 51,97
			e) über 60 Bewohner.		
32.	Charlottenburg. .	239 559	—	[1]) 60,07	[1]) 64,78
33.	Berlin	2 040 148	[1]) 71,15	[1]) 77,00	[1]) 77,54

Festungseigenschaft unserer Städte sind also die Wohnverhältnisse in keinen allgemeinen oder systematischen Zusammenhang zu bringen.

Vgl. hierzu H. von Wagner, Wohnungsfürsorge der Stadt Ulm 1903, S. 1 und die Bemerkungen zu Tabelle 8, hier unten S. 134. — Ich möchte darauf hinweisen, daß, wenn von einer Einschnürung durch Bauwerke (auf eine zweite Form der Unterbindung werden wir noch hinzuweisen haben)

1) Ziffern der Grundstückszählung, nicht der Gebäudezählung. — Auf die Verschiebungen innerhalb der Zahlperioden ist die größere oder geringere Zahl der jeweils leerstehenden Wohnungen, sowie eine etwaige Eingemeindung von Einfluß.

gesprochen werden soll, sie bei unseren Städten auf einem ganz anderen Gebiete zu finden wäre: es sind die Eisenbahnanlagen, die durch die Bahnhöfe, Geleiskörper und Linienführungen die Ausbreitung unserer Städte oft in der schädlichsten Weise unterbinden. In unseren bedeutendsten Großstädten ist in dieser Hinsicht in der letzten Zeit manches verbessert; doch haben immer noch zahlreiche Großstädte und Mittelstädte unter der Einschnürung durch Eisenbahnanlagen zu leiden. Ich glaube, daß die Städtebautechniker diesem Punkt größere Aufmerksamkeit widmen sollten.

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

Es zeigt sich hier, wie vollständig irrtümlich und verfehlt die Behauptung ist, das Anwachsen der Industrie sei an unseren schlechten Wohnverhältnissen schuld; das gerade Gegenteil ist der Fall. Die Industriestädte, die sich eine tüchtige kommunale Verwaltung und eine den Anforderungen des Kleinwohnungsbaues entsprechende Bauweise bewahrt haben, weisen eine sich günstig abhebende Gestaltung des Wohnungswesens auf. Während der letzten Jahre sind aus anderen Gegenden Deutschlands und ohne jeden Zusammenhang mit der industriellen Entwicklung die bekannten neueren Erscheinungen — schematische Bauweise, Bodenverschuldung — in die Industriebezirke vorgedrungen; es sind dies — wie z. B. die Einführung des preußischen Grundbuchs — allgemeine administrative Einrichtungen, deren sich der einzelne Bezirk nicht erwehren kann. Gleichwohl zeigen die Industriestädte noch immer einen verhältnismäßig günstigen Stand des Wohnungswesens. Vgl. auch unten S. 145.

Eine von dem Westfälischen Verein zur Förderung des Kleinwohnungswesens herausgegebene Wohnungsaufnahme, die sich auf 39 westfälische Städte (nach dem Stand am 1. Dezember 1905) erstreckt, ergibt für den Durchschnitt sämtlicher Städte 13,82 Bewohner auf ein Grundstück, eine Zahl, die den Typus des Kleinwohnungsgebäudes als vorherrschende Hausform deutlich zum Ausdruck bringt. Im einzelnen zeigen indes die Städte erhebliche Abweichungen. Bochum (119 000 Einwohner), hat eine Behausungsziffer von 21,66 Bewohnern auf ein Grundstück, Hagen 20,96; Münster hält mit 13,51 die Mitte, während die Ziffer in Siegen (25 200 Einwohner) auf 9,82 und in Bocholt (24 000 Einwohner) gar auf 6,77 sinkt.

Die voraufgehenden Zahlen sind die Durchschnittswerte einer jeden Stadt. Demgegenüber bleibt noch die Verteilung der Haustypen

und der Bevölkerung innerhalb der einzelnen Städte selbst festzustellen. Die Tabelle 6 zeigt für Berlin die prozentuale Verteilung der Bevölkerung gegenüber den einzelnen Haustypen und zugleich den Entwicklungsgang für dieses Verhältnis innerhalb der Jahre 1875/1900.

Tabelle 6[1]).

Prozentuale Verteilung der bewohnten Grundstücke in Berlin.

Zahl der Wohnungen eines Grundstücks	1875	1880	1885	1890	1895	Ende Oktober 1900
1/5	24,1	21,6	19,3	16,9	16,0	14,6
6/10	23,4	22,3	19,6	17,6	17,3	15,2
11/20	34,8	34,6	34,3	33,9	33,0	31,4
21/30	12,8	14,9	16,9	18,9	19,3	20,0
31/40	3,5	4,7	6,3	7,8	8,9	10,9
41/50	0,9	1,3	2,2	3,0	3,5	5,0
über 50	0,5	0,7	1,3	1.9	2,1	2,9
Zahl der Bewohner eines Grundstücks	**1875**	**1880**	**1885**	**1890**	**1895**	**Ende Oktober 1900**
1/10	7,9	7,4	6,7	5,7	5,6	5,8
11/20	10,6	9,9	8,9	7,7	7,7	7,3
21/50	33,7	32,1	29,4	27,6	28,4	26,6
50/100	34,7	35,5	35,8	36,2	35,8	34,8
101/300	} 13,2	14,9	18,8	22,4	22,2	24,9
über 300		0,2	0,4	0,5	0,5	0,6

Die Tendenz geht dahin, die Abmessungen der Spekulationsgrundstücke immer mehr zu vergrößern. Fast die gesamte Bevölkerung wohnt jetzt in Mietskasernen, und nicht weniger als $^1/_4$ der Einwohner ist in Gebäuden mit 100—300 Bewohnern untergebracht. Der Anteil der Grundstücke mit 1—5 Wohnungen ist von 24,1 % im Jahre 1875 auf 14,6 im Jahre 1900 zurückgegangen; in umgekehrtem Verhältnis hat sich der Anteil der Massenmietshäuser vermehrt, und zwar wächst die Vermehrung parallel mit der Größe des Hauses.

Den Gegensatz hierzu bildet die folgende Tabelle 7, die die Haustypen und die Bevölkerungsverteilung für Elberfeld darstellt.

(Tabelle 7 s. S. 132.)

Obwohl es sich hier um eine Großstadt mit starker Bevölkerungszunahme, überwiegender Arbeiterbevölkerung und mit einem für die Bebauung ungünstigen, hügeligen Gelände handelt, zeigt doch Elberfeld eine sozial befriedigende Entwicklung und den vollsten Gegensatz zu den kasernierten Städten. Die Haustypen von 1—5 Wohnungen umfassen hier $41^1/_2$ % aller Haushaltungen. In den Häusern von 1—6 Wohnungen ist

1) Grundstücksaufnahme Ende Oktober 1900, herausgegeben von dem Statist. Amt der Stadt Berlin 1902, S. IV.

Tabelle 7[1]).

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

Das Gebäude enthält Haushaltungen	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16 bis 20	über 20	
Zahl der vorhandenen Gebäude eines jeden Typus	2269	1139	912	964	668	524	499	407	396	272	135	79	53	27	18	30	1	8393 Wohngebäude
Zahl der Haushaltungen in jedem Haustypus	2269	2278	2736	3856	3340	3144	3493	3256	3564	2720	1485	948	689	378	270	531	21	34978 Haushaltungen
Prozentanteil der Haushaltungen	6,48	6,51	7,82	11,02	9,55	9,00	10,00	9,31	10,19	7,77	4,25	2,71	1,97	1,08	0,77	1,51	0,06	

mehr als die Hälfte aller tHaushaltungen untergebracht. Bemerkenswert ist, daß hier nun, im Gegensa z zu Berlin, die Leistungsfähigkeit des Haustypus sich vermindert parallel zur Vergrößerung des Hauses. Der prozentuale Anteil der Hausformen nimmt nach oben stetig ab und fällt bei den größeren Wohngebäuden bis auf $1^1/_2$ %. Als entscheidende Momente für das Wohnungswesen erweisen sich auch hier wieder die Bodenparzellierung und die auf ihr beruhende Bauweise. —

Die Wohnungsaufnahme westfälischer Städte von 1905 ergibt hinsichtlich des Gebäudeumfangs, daß 72,88 % sämtlicher Gebäude der Größenklasse von 1—3 Wohnungen angehören; 9,79 % der Gebäude enthalten 4 Wohnungen, und genau der gleiche Prozentsatz entfällt noch auf die Gebäude mit 5 und 6 Wohnungen. Von hier ab fallen die Zahlen rasch; Gebäude mit 10 und mehr Wohnungen wurden nur noch 1,63 % gezählt. Im einzelnen zeigt es sich, daß das große Mietshaus von 10 Wohnungen und darüber in Hagen, Bochum, Witten eine größere Bedeutung (4—8 % der Gebäude) gewinnt.

In Fürth i. B. beträgt die Behausungsziffer im Durchschnitt der Stadt 18,93 Bewohner auf das Gebäude; ein erheblicher Abstand ergibt sich indes, wenn man die Durchschnittsziffer in ihre Bestandteile zerlegt. Unter der Gesamtzahl von 2240 Grundstücken hatten noch 1103, d. i. genau die Hälfte, nicht über 20 Bewohner; das kleine und mittlere Grundstück, das sog. Vierfamilienhaus, stellt also die überlieferte Form der Bodenparzellierung dar. Im Gegensatz hierzu ist in der Neubautätigkeit das große Mietshaus mit 50 und mehr Bewohnern eingedrungen, so daß „auf nur

1) Aus Eberstadt, Rheinische Wohnverhältnisse und ihre Bedeutung für das Wohnungswesen in Deutschland, S. 61.

205 Grundstücken dieser Grundstücksklasse bereits 13 586 Einwohner = 24,41 % der Bevölkerung wohnen müssen". Die Einführung des Massenmietshauses hat im wesentlichen in den Neubaubezirken auf billigem Außengelände stattgefunden. (Ergebnisse der Wohnungserhebung in der Stadt Fürth i. B., bearbeitet von Dr. Eugen Dennig.)

Die folgende Tabelle 8 gibt für 15 preußische Städte eine Reihe wichtiger kombinierter Angaben, nämlich 1. das Verhältnis der Woh-

Tabelle 8 [1]).

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

Stadt	Jahr	Keller	Erdgeschoß	I. Stockwerk	II. Stockwerk	III. Stockwerk	IV. Stockwerk	Dachwohnungen	mehrere Stockwerke	Ganzes Haus umfassend	Vorderwohnungen	Hinterwohnungen
Berlin	1900	5,12	12,77	20,76	20,02	21,10	19,32		0,84	χ0,15	52,26	47,66
	1895	5,94	13,43	16,68	19,56	20,72	22,97		0,70		53,66	46,34
	1890	7,70	15,89	18,49	19,85	20,19	17,26		0,61	χ0,18	56,06	43,94
Breslau	1900	3,81	15,67	20,00	20,56	20,10	18,97		0,90			
	1895	4,28	15,92	20,42	20,97	19,86	17,50		1,10			
	1890	4,63	16,84	21,36	21,24	19,48	14,82		1,63			
Cöln	1897										71,45	28,55
	1890	0,09	18,22	24,46	24,71	12,85	2,33		8,72	8,62	94,30	5,70
Frankfurt a. M. .	1895		16,67	27,23	24,19	18,71	7,54	3,11		2,55	86,05	13,95
Hannover . . .	1900	0,09	19,28	26,93	24,32	18,62	7,63		1,33	1,79	85,98	14,02
	1895	0,08	19,96	26,97	23,37	16,82	7,98		3,63	1,20	84,62	15,38
	1890	0,06	19,90	26,26	22,46	14,92	5,36	0,02	10,47	0,54	83,76	16,24
Magdeburg . .	1895	0,58	20,12	30,97	25,33	16,76	4,31		1,94			
	1890	1,12	16,64	35,38	24,56	15,83	4,42		2,05			
Charlottenburg .	1900	1,80	20,34	24,97	19,27	18,24	13,46		1,93		57,97	42,03
	1895	2,33	20,73	19,37	19,45	18,74	18,05		1,33		55,47	44,53
Königsberg . .	1895	3,02	27,06	29,27	23,46	13,15	2,28		1,76			
	1890	3,56	28,03	29,94	22,36	11,80	1,86		2,45	1,32		
Essen	1900	0,11	22,22	25,31	18,32	1,66	0,02	18,27	8,46	5,63	96,50	3,50
Altona	1900 [2])										85,87	14,13
	1900 [3])	5,57	17,02	30,56	27,18	14,16	3,14	0,004	0,66	1,69		
	1890 [3])	8,53	25,50	28,64	21,90	9,28	0,95	0,69	0,84	3,67		
Halle	1900	2,77	16,65	35,54	23,95	11,79	1,33	3,03	3,90	1,03	80,55	19,45
	1895	3,50	16,05	34,74	24,90	12,67	2,02		5,01	1,11	77,01	22,99
	1890	4,10	17,45	34,84	25,17	11,41	0,89		6,10	0,05	76,22	23,78
Barmen	1900	0,52	14,49	25,18	20,97	11,01	1,43	9,58	12,82	4,02	88,74	11,26
Danzig	1900	1,39	32,12	32,25	20,29	9,15	1,82		2,98			
Posen	1900	6,99	20,93	27,99	19,50	12,86	4,48	3,12	1,41	2,72	68,39	31,61
	1895	9,64	19,10	27,14	19,71	13,71	5,14	3,20	1,76	0,59	82,99	17,01
Kiel	1900	5,40	16,13	32,79	20,48	12,11	1,96	6,66	4,48		87,49	12,51
	1890	8,13	16,03	37,73	19,10	6,32	0,29	7,44	4,56	0,39	83,90	16,10

1) Nach Evert, Zeitschr. d. Kgl. Preuß. Statist. Bureaus, XLII. Jahrg. 1902, S. 185.

2) Bewohnte Wohnungen.

3) Wohnungen ohne gewerbliche Benutzung.

nungen nach Stockwerklage; 2. die Verteilung zwischen Vorder- und Hinterwohnung; 3. — soweit vorhanden — die Vergleichsziffern verschiedener Jahrgänge.

In der Höhenausnutzung stehen wieder die offenen Städte Berlin, Charlottenburg und Breslau an der Spitze; hier sind 19,32, 13,46 und 18,97 % der Wohnungen im 4. Stock und darüber gelegen. Dagegen zeigen die Festungsstädte Cöln, Königsberg, Magdeburg, Posen eine unvergleichlich geringere Höhenausnutzung, deren entsprechende Ziffern nur 2,33, 2,78, 4,31 bezw. 4,18 % sind (vgl. oben S. 128, Erörterung zu Tabelle 5). Rechnet man selbst noch das dritte Stockwerk hinzu, so machen in Berlin die im 3. und 4. Stockwerk und darüber belegenen Wohnungen 40½ % der Gesamtzahl aus; in Cöln dagegen nur 15 %, in Magdeburg 21 %, in Königsberg 15½ %, in Posen 17 %. Es zeigt sich auch hier auf das deutlichste, daß die Bodenspekulation einen vielfach stärkeren Wall um die Städte zieht und die Bevölkerung viel enger einschnürt als eine Festungsmauer.

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

Die Vergleichungsziffern für verschiedene Zählperioden bis 1900 liegen in Tabelle 8 nur bei wenigen Städten vor; hier zeigen sie indes in der Hauptsache — insbesondere in Berlin, Charlottenburg, Breslau, Posen — ein ungünstiges Bild. Es ist bemerkenswert, daß diese Entwicklung zur gedrängteren Bebauung und zur systematischen Anlage der Hinterwohnung sich in den Neubaubezirken, d. h. auf an sich billigerem Außengelände, vollzieht. Die Neubauten in den Stadterweiterungsgebieten und auf dem reichlichen Boden des Außenkreises bringen hier nicht eine Milderung, sondern eine Verschärfung der Mißstände der Bevölkerungsanhäufung.

Über die Ursachen vgl. oben S. 78 und 90. Zu den Städten der Tab. 8 vgl. noch die Ziffern aus Fürth, oben S. 132 und die Angaben von Hans Rost, Wohnungsuntersuchung in Augsburg, Ztschr. f. Wohnungsw. 1905, III S. 226, Sp. 1. — Hinsichtlich der Bodenausnutzung in den westfälischen Städten zeigt die oben S. 130 erwähnte Wohnungserhebung von 1905, daß nicht weniger als 89,91 % sämtlicher Gebäude eine Höhe von

nur 1—3 Geschossen haben; nur 10,09 % haben mehr als 3 Geschosse. Der Flachbau herrscht also noch vor, wird aber bereits von der Stockwerkshäufung bedrängt. Die Einzelzahlen ergeben indes auch hier wieder erhebliche Abweichungen von der Durchschnittsziffer. Unter den größeren Städten besitzen in Bielefeld nur 6,18 % der Häuser, in Münster 11,73 % mehr als 3 Geschosse; in Bochum dagegen sind es 24,15 %, in Hagen 35,61 %. Von den Mittelstädten zählen in Siegen 7,55 %, Soest 2,47 %, Bocholt nur 0,85 % der Häuser über 3 Geschosse. Bei den Kleinstädten zeigen sich bemerkenswerte Abstände. In dem lediglich von der Industrie bevölkerten Gronau (9200 Einwohner) haben sämtliche Gebäude (mit Ausnahme von 2 Häusern) trotzdem nicht mehr als 2 Geschosse; in der Gemeinde Wetter (8000 Einwohner) dagegen sind bereits 47,59 % dreigeschossige und noch 7,78 % höhere Gebäude anzutreffen.

Unter den Ergebnissen dieses Abschnitts tritt insbesondere die jeder natürlichen und wirtschaftsgemäßen Entwicklung widersprechende Tatsache hervor, daß die Zusammendrängung der Bevölkerung am stärksten ist in den offenen Städten, auf ursprünglich billigem Boden und in den Neubaubezirken; vgl. dagegen die unten in § 51 gegebene Statistik. Ferner zeigt es sich, daß der Flachbau in Deutschland als die überlieferte und vielfach noch jetzt vorherrschende Bauform anzusehen ist. Bei dem Vordringen der gedrängten Bauweise handelt es sich in vielen Fällen um eine örtlich fremde Erscheinung der jüngsten Zeit; die Stockwerkshäufung wird erst neuerdings von außen in Bezirke und Städte eingeführt, in denen sie bis dahin nicht oder nur ausnahmsweise bekannt war.

2. Wohnungsform und Wohnungsherstellung.

§ 24. In der Darstellung der Wohnungsform begegnet die statistische Methode erheblichen Schwierigkeiten, da hier zunächst nicht alleindie Zahl, sondern mehr noch die besondere Eigenschaft der Wohnung entscheidend ist, eine ins einzelne gehende Differenzierung aber, wie sie wohl notwendig wäre, auch wegen des Arbeitsaufwandes und der Zersplitterung des Materials, schwer durchführbar ist.

Für die Bewertung der Wohnung kommen an sachlichen Eigenschaften insbesondere in Betracht: 1. die Hausanlage, ob Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Mietskaserne; 2. der Wohnungsgrundriß; 3. die Wohnungsbeschaffenheit (Belichtung, Besonnung, Instandhaltung); 4. Wohnungsausstattung; 5. die Höhenlage, ob Keller, obere oder untere Stockwerke, Dach; 6. die Lage im Grundstück, ob Vorderwohnung, Hofwohnung; 7. die Wohnungsgröße und der Luftraum. Hierzu treten dann 8. die persönlichen Verhältnisse in der Wohnungsbenutzung, Abvermietung, Überfüllung u. a.

Über die den Zählungen neuerdings durch Vereinbarung der Städtestatistiker zugrunde gelegten Zählbegriffe, die wenigstens zur Ermittelung der Zimmerzahl einheitliche Grundsätze schaffen wollen, vgl. Schäfer, Mitteilungen des Statistischen Amtes der Stadt Dresden, Dresden 1908, S. 4f.

Der Begriff des „heizbaren Zimmers“ ließ sich nicht allgemein festhalten, da in Westdeutschland (insbesondere Rheinland, Westfalen) in der Kleinwohnung sich regelmäßig keine festen, mit der Wohnung dauernd verbundenen Öfen befinden; der Mieter bringt vielmehr seine eisernen Öfen, wie jedes andere Gerät, in die Wohnung mit, so daß hier der Begriff des heizbaren Zimmers nach ostdeutscher Auffassung nicht anwendbar ist. Es ergab sich deshalb die Notwendigkeit der Annahme einer allgemeineren Einheit, des „Wohnraumes“. Als Wohnräume werden sämtliche (heizbare und nicht heizbare) Zimmer, Stuben und Kammern, sowie auch die Küche angesehen. Für die Vergleichung mit älteren Zählungen können hierdurch Schwierigkeiten entstehen, insofern eine Wohnnng von einem heizbaren Zimmer, wenn sie etwa noch Kammer und Küche enthält, nunmehr als Wohnung von drei Wohnräumen erscheint. Auch die englische Wohnungsstatistik zählt nach der Einheit des Wohnraumes (room). — Unter „Geschoß“ verstehe ich im folgenden jeden durch Fußboden und Decke umgrenzten Gebäudeteil, z. B. „Erdgeschoß“. Als „Stockwerk“ bezeichnen wir jedes aufgesetzte Geschoß, z. B. 1. Stock = ein über dem Erdgeschoß aufgesetztes Stockwerk.

Mit Rücksicht auf die Bedeutung der Wohnungsform wäre es erwünscht, wenn seitens der städtischen statistischen Ämter bei ihren Veröffentlichungen jeweils die Haupttypen der örtlichen Wohnungsproduktion in Abbildungen dargestellt würden, damit eine Beurteilung der Wohnweise möglich ist.

Die folgende Tabelle 9 gibt für 10 deutsche Großstädte das Verhältnis der Kleinwohnung von 1 und 2 heizbaren Zimmern gegenüber der Gesamtzahl der Wohnungen und die Vergleichszahlen für die Entwicklung z. T. seit 1871.

(Tabelle 9 s. S. 137.)

Die Tabelle zeigt, daß der Anteil der kleinen Wohnungen in fast allen hier einbezogenen Städten stetig zurückgegangen ist. Hierbei ist jedoch außerdem zu berücksichtigen, daß die Tabelle keine Auskunft gibt über die gleichzeitige Mietpreissteigerung und über die zuvor S. 135 genannten 8 Hauptpunkte der Wohnungsbewertung (Anlage, Beschaffenheit, Lage usw.); ferner ist zu beachten, daß die Bevölkerungsvermehrung der Großstädte zum großen Teil auf die unteren und minder bemittelten Klassen entfällt, so daß eigentlich eine starke Vermehrung des prozentualen Anteils der kleinen Wohnungen erforderlich gewesen wäre. Im einzelnen zeigt uns die Tabelle, daß in Berlin die Normalwohnung des Arbeiters (Stube und Küche) in ihrem Prozentanteil von 1871—1900 um 3,5 v. H. zurückgegangen ist, während sich der Anteil der Wohnungen von zwei heizbaren Zimmern um 4,4 v. H. gehoben hat. Hierauf läßt sich indes kein Rückschluß auf die dem Arbeiter zur Verfügung stehenden Räume gründen, da inzwischen die Abvermietung von sog. Teilwohnungen und die Aufnahme von Schlafgängern und Einmietern sich in stärkerem Maße entwickelt hat.

Die Entwicklung des Wohnungswesens unter dem heutigen Bausystem zeigt für Berlin folgende Ziffern: nach der Grundstücksaufnahme vom 1. Dezember 1900 bestanden 4086 Wohnungen aus — einer Küche; sie beherbergen eine Bevölkerung von 7759 Personen, wobei die Belegschaft im einzelnen Fall bis zu 12 Köpfen steigt. Weitere 2419 Wohnungen mit

Tabelle 9 [1]).

Prozentualer Anteil der kleinen Wohnungen an der Gesamtzahl der Wohnungen.

Wohnungsklasse:		kein heizb. Zimmer Proz.	1 heizb. Zimmer Proz.	zus. Proz.	2 heizb. Zimmer Proz.	zus. Proz.
Berlin . . .	1871	2,58	52,47	55,05	23,73	78,78
	1890	0,92	49,95	50,87	26,91	77,78
	1895	1,15	49,66	50,81	27,35	78,16
	1900	1,44	48,97	50,41	28,11	78,52
Hamburg . .	1875	0,94	44,49	45,43	24,40	69,83
	1890	0,63	29,34	29,97	31,56	61,53
	1895	0,35	25,06	25,41	31,70	57,11
	1900	0,35	23,48	23,83	31,20	55,03
München . .	1875	0,28	18,79	19,07	28,73	47,80
	1890	0,56	33,44	34,00	25,06	59,06
	1895	0,38	31,52	31,90	27,67	59,57
	1900	0,63	27,19	27,82	30,13	57,95
Leipzig . . .	1871	—	35,70	35,70	26,70	62,40
	1890	0,05	36,55	36,60	32,83	69,43
	1895	0,05	33,54	33,59	34,92	68,51
	1900	0,05	26,90	26,95	36,35	63,30
Breslau . . .	1880	0,56	59,01	59,57	21,73	81,30
	1890	0,20	54,40	54,60	25,10	79,70
	1895	0,10	50,90	51,00	28,20	79,20
	1900	—	47,40	47,40	30,30	77,70
Dresden . . .	1880	0,32	54,41	54,73	20,60	75,33
	1890	0,25	49,65	49,90	23,90	73,80
	1895	0,14	48,09	48,23	24,91	73,14
	1900	0,17	43,34	43,51	26,60	70,11
Hannover . .	1890	0,22	43,22	43,44	30,07	73,51
	1895	0,31	39,96	40,27	32,03	72,30
	1900	0,34	35,24	35,58	33,71	69,29
Magdeburg*) .	1886	0,31	58,02	58,33	22,26	80,59
	1890	0,23	55,45	55,68	23,11	78,79
	1895	0,33	54,07	54,40	22,37	76,77
	1900	0,52	49,96	50,48	22,80	73,28
Charlottenburg	1895	0,54	31,13	31,67	30,38	62,05
	1900	0,45	29,23	29,68	29,19	58,87
Halle a. S. . .	1895	0,04	47,65	47,69	22,51	70,20
	1900	0,12	47,56	47,68	22,17	69,85
*) Darunter nur zu Wohnzwecken benutzte Wohnungen:						
	1886	0,32	62,49	62,81	19,76	82,57
	1890	0,22	59,84	60,06	20,66	80,72
	1895	0,33	57,69	58,02	20,27	78,29
	1900	0,46	53,80	54,26	20,91	75,17

7412 Bewohnern besaßen kein heizbares Zimmer. Die nächste Stufe umfaßt die Wohnungen, die aus einem einzigen heizbaren Zimmer ohne irgend einen Nebenraum bestehen, und deren es 32 812 mit 59 746 Bewohnern gibt.

1) Nach Jahrbüchern, Volkszählungsberichten, Verwaltungsberichten der einzelnen Städte und freundlicher Auskunft der einzelnen städtischen statistischen Ämter.

Die dritte Wohnungsstufe enthält die Wohnform, die die Normalwohnung des Berliner Arbeiters darstellt; sie umfaßt für sich allein etwa die Hälfte aller Wohnungen — 197 394 — und auch etwa die Hälfte der gesamten Berliner Bevölkerung = 726 723 Bewohner. Diese Normalwohnung besteht aus — einer Stube nebst Küche, regelmäßig auf dem Hofe gelegen, fest eingebaut, ohne die Möglichkeit einer Querlüftung und ohne die zu einer selbständigen Wohnung notwendige Zubehör. Die Räume müssen indes überdies noch mit Schlafleuten geteilt werden; in den drei Unterstufen der Wohnungen sind 38 118 Schlafleute und 4481 Chambregarnisten untergebracht. Der Mietpreis für die normale Hofwohnung von Stube und Küche beträgt heute (1908) 300 M.; für Stube, Kammer und Küche 360—420 M., Vorderwohnung entsprechend höher. Es ist dies das $2^1/_2$- bis 3fache der Miete von 1870 und 22—24 % des heutigen Durchschnittseinkommens der in Betracht kommenden Volksschichten. —

Die Ziffer der Heerestauglichen in Berlin ist äußerst schlecht und beträgt für 1902 34,7 % gegenüber dem Reichsdurchschnitt von 56,75 %, d. i. nur $^6/_{10}$ des Durchschnitts. Hierbei ist noch besonders zu beachten, daß Berlin ständig einen Strom der kräftigsten Zuwanderer aus der Provinz empfängt; trotzdem ist der Nachwuchs schwächlich, infolge der für die Heranwachsenden besonders ungünstigen Wohnverhältnisse.

Für München gibt Prof. Max Gruber nach den Wohnungserhebungen 1904/07 folgende Zahlen: „30 % der gesamten Münchener Bevölkerung leben in Wohnungen mit 1 und 2 „Wohnräumen“ (Zimmer, Kammer, Küche), 48 % mit 1 höchstens 3 Wohnräumen. In den eigentlichen Arbeitervierteln, wie im 18. Bezirk, steigen die Prozentzahlen auf 52 bzw. 77 %. Ein Viertel aller Münchener hat weniger als 14 cbm Schlafraum; im 18. Bezirk müssen rund 39 % sich mit einem so geringen Luftkubus begnügen. Ein Viertel aller Münchener Wohnungen sind „Teilwohnungen“, d. h. Bruchteile einer Familienwohnung, und als solche ungenügend voneinander abgeschlossen, ungenügend mit den notwendigsten Nebenräumen versorgt. Rund 59 % aller einräumigen und 49 % aller zweiräumigen Wohnungen sind derartige Teilwohnungen, und man kann sich ausmalen, wie sehr die Misere in diesen kleinsten Wohnungen dadurch verschärft wird. Rund 80 000 Menschen wohnen so in München. Dazu kommt noch, daß in den Bezirken, wo die breiten Schichten wohnen, ein großer Teil der Wohnungen Schlafgänger zu beherbergen hat. Dies trifft z. B. im 15. und 16. Bezirk bei rund einem Sechstel aller Wohnungen zu. Am grellsten werden die Wohnungszustände vielleicht durch die Tatsache beleuchtet, daß rund 17 000 Münchener unter Bettmangel leiden. — Die Familie, die unersetzliche Grundlage jeder staatlichen und gesellschaftlichen Ordnung, muß moralisch und körperlich verfallen, wenn — um nur den allerschlimmsten Mißstand zu nennen — eine derartige Gedrängtheit des Wohnens weiter bestehen bleibt.“ Beilage der Münchener Neuesten Nachrichten vom 7. Juli 1908.

Bezüglich der Abmessungen der Wohnungen von verschiedener Größenklasse und Stadtlage ist der Fürther Statistik von 1905 ein bemerkenswerter Vergleich zu entnehmen zwischen drei Bezirken entgegengesetzten Charakters, nämlich einem altstädtischen Bezirk (2. Bezirk), einem Wohnbezirk der besseren Klasse (17. Bezirk) und einem neuen Arbeiterviertel (20. Bezirk). „In den neueren Stadtbezirken, so z. B. dem 20. mit

seinen zahlreichen Kleinwohnungen, überwiegen die Zimmer von 10—15 qm (mit 41,6 %) und die kleineren (mit 34,5—36 %) durchaus, wogegen die größten Räume hier noch seltener vorkommen, als in dem altstädtischen 2. Bezirk" (S. 25). Im einzelnen zeigt die bezügliche Tabelle 22 für die erwähnten drei Bezirke:

Tabelle 10.

In den Wohnungen von		1	2	3	Räumen
		(ohne Küche gerechnet) kommen			
		qm Bodenfläche auf 1 Wohnung:			überhaupt:
Bezirk Nr. 2	E[1])	—	22,00	27,33	62,37
	M	13,10	16,31	25,58	31,82
Bezirk Nr. 17	E	—	41,00	54,00	1[illegible]4,33
	M	16,50	32,19	51,04	102,30
Bezirk Nr. 20	E	—	29,00	30,25	58,95
	M	16,22	24,15	29,38	34,24
		qm Bodenfläche auf 1 Bewohner:			
Bezirk Nr. 2	E	—	22,00	9,65	12,80
	M	7,32	6,21	6,78	7,55
Bezirk Nr. 17	E	—	20,50	18,00	34,34
	M	13,20	9,17	15,01	24,71
Bezirk Nr. 20	E	—	29,00	12,10	11,96
	M	7,46	7,17	6,46	7,25
		cbm Luftinhalt auf 1 Wohnung:			
Bezirk Nr. 2	E	—	(53,00)	67,83	162,04
	M	36,10	43,91	62,32	81,05
Bezirk Nr. 17	E	—	126,50	155,50	568,18
	M	45,00	89,21	137,30	328,41
Bezirk Nr. 20	E	—	(101,00)	90,00	197,16
	M	48,45	70,03	85,17	97,41
		cbm Luftinhalt auf 1 Bewohner:			
Bezirk Nr. 2	E	—	(53,00)	23,94	33,18
	M	20,17	16,71	16,45	19,24
Bezirk Nr. 17	E	—	63,25	51,83	111,34
	M	36,00	25,42	40,38	79,35
Bezirk Nr. 20	E	—	(101,00)	36,00	36,72
	M	22,28	20,79	18,72	20,63

Wenn wir die letzte Spalte überblicken, tritt in der Gegenüberstellung zunächst der allgemeine Abstand hervor zwischen dem 17. Bezirk (bessere Wohnungen) einerseits und den beiden Kleinwohnungsbezirken andererseits, von denen wiederum der eine (zweite Bezirk) der alten Innenstadt, der andere (20. Bezirk) dagegen der neuen Außenstadt angehört. Die Hauptmasse der Mietwohnungen — die Eigentümerwohnungen machen nur einen geringen Prozentanteil aus — zeigt zwischen dem alten und dem neuen Bezirk nicht allzu große Abweichungen. Ferner aber ergibt es sich, daß die Raumverhältnisse hinsichtlich der Bodenfläche der Mietwohnungen in dem Neubaubezirk Nr. 20 sogar ungünstiger sind als in dem altstädtischen Bezirk Nr. 2. Nur in der Berechnung nach Kubikmetern scheint infolge der Steigerung der Zimmerhöhe eine Luftraumvermehrung vorzuliegen; doch

1) E = Eigentümerwohnung; M = Mietwohnung.

ist zu beachten, daß dieser Zuwachs von sehr zweifelhafter Bedeutung ist. Die Steigerung der Zimmerhöhe schafft einen stagnierenden Luftwürfel oberhalb der Fensteroberkante, der in den Kleinwohnungen, insbesondere bei dem Mangel an Querlüftung, nur einen geringen hygienischen Wert besitzt.

Über die Bautätigkeit in den deutschen Städten werden seitens der einzelnen städtischen statistischen Ämter regelmäßig Berichte veröffentlicht. Die Berichte umfassen die Gesamtzahl der Neubauten, die Zimmerzahl der Wohnungen, sowie z. T. die Zahl der durch Abbrüche in Wegfall geratenen Wohnungen. Der Verlauf der Bautätigkeit, der sich aus diesen Zahlen ergibt, verdient Beachtung.

In Berlin betrug die Zahl der:

	neuerbauten Wohnungen	darunter Kleinwohnungen bis zu 3 Räumen (= 2 Zimmer und Küche)	durch Abbrüche weggefallen
1907	14 110	12 059	1504
1906	22 303	18 863	1315
1905	20 162		1125
1904	19 827		1025

Die Wohnungsproduktion ist von 1906 auf 1907 insgesamt von rund 22 000 auf rund 14 000 Wohnungen, bei den Kleinwohnungen von rund 19 000 auf 12 000 Wohnungen gefallen. Daß hier Einflüsse maßgebend sind, die völlig außerhalb des Baugewerbes stehen, sollte eigentlich keines Beweises bedürfen.

Die gleichen Verhältnisse finden wir in dem an Berlin angrenzenden Schöneberg, wobei der Gegensatz zwischen Bautätigkeit und Bedarf wiederum scharf hervortritt. Hier betrug „der Anteil der Wohnungen mit höchstens drei Zimmern, der von 65 % im Jahre 1905 auf 71 % im Vorjahre gestiegen war, im Jahre 1907 nur mehr 60 %. Die Bautätigkeit, die sich im Vorjahre bei der starken Nachfrage nach kleineren Wohnungen, die in der geringen Zahl von leerstehenden kleinen Wohnungen ihren Ausdruck findet, anzupassen gesucht hatte, bevorzugte also im Jahre 1907 abermals die größeren Wohnungen. In gewissem Zusammenhang mit der starken Einschränkung in der Herstellung kleinerer Wohnungen steht es, daß im Jahre 1907 die Erbauung von Kleinwohnungshäusern, d. h. Häusern mit ausschließlich kleinen Wohnungen wesentlich zurückgegangen ist.“ Die absoluten Zahlen der neuerbauten Wohnungen sind 1906 3480, 1907 dagegen 2458. (Statist. Monatsberichte, Schöneberg, 5. Jahrg., S. 37.)

In Dresden verlief die Wohnungsherstellung 1904/07 folgendermaßen:

	neuerstellte Wohnungen
1907	986
1906	1746
1905	2834
1904	4061

Die Bautätigkeit ist hier also in vier Jahren auf weniger als ein Viertel zurückgegangen. Die Wohnungsnachfrage hat nach der starken Bautätigkeit der früheren Jahre im Jahre 1906/07 kräftig angezogen, in

einzelnen Stadtbezirken sind die Wohnungen knapp (Statistisches Amt a. a O. S. 40 und 44).

Das statistische Amt der Stadt Köln stellt jährlich die Gesamtziffern der Bautätigkeit in Deutschland zusammen und sucht hierbei das Verhältnis zwischen Wohnungsbestand und Bautätigkeit zu ermitteln. Nach der letzten Zusammenstellung (für 1904) treffen die ergänzenden Faktoren „ungenügender Bestand und starke Bautätigkeit" nirgends zusammen; ungenügender Bestand begegnet noch einer mittleren Bautätigkeit in drei Städten, und nur einer schwachen ebenfalls in drei Städten. Insgesamt ermittelt das Kölner Amt, daß in den 29 Städten des Berichts die Einwohnerzahl während des Jahres 1904 um 2,82 % gestiegen, der Zugang an Wohnungen dagegen um 2,96 % gefallen ist.

Hierbei ist zu bemerken, daß die verwendeten statistischen Ziffern Durchschnittszahlen sind, in denen die einzelnen Wohnungsklassen nicht unterschieden werden; es kann und wird häufig in einer Stadt an besseren Wohnungen ein Überschuß bestehen, während an Kleinwohnungen Mangel herrscht; die Durchschnittsziffer läßt die Zustände für die Kleinwohnung günstiger erscheinen als sie tatsächlich sind. Doch auch aus den nicht differenzierten Durchschnittsziffern ergibt sich bereits die Inkongruenz von Bautätigkeit und Bedarf. — Über Mangel an Kleinwohnungen für 1907 und 1908 wird, unter z. T. geradezu drastischen Schilderungen, aus einer großen Anzahl von Großstädten und Mittelstädten in allen Teilen Deutschlands berichtet.

Der Gesamtbedarf an Wohnungsneubauten für Minderbemittelte in Deutschland wird von Landeswohnungsinspektor Gretzschel für die Bevölkerungszunahme und für den Ersatz der durch Abbrüche weggefallenen Wohnungen auf 200 000 Wohnungen jährlich veranschlagt. Über den hierfür erforderlichen Kapitalbedarf und die mehr als reichliche Kapitalzufuhr vgl. unten § 40.

Die Bautätigkeit unterliegt in Deutschland außerordentlichen Schwankungen, wie sie sich ähnlich bei keinem zweiten. ein regelmäßiges Bedürfnis versorgenden Gewerbe finden. Während gerade bei dem Baugewerbe durch die Offenkundigkeit aller Voraussetzungen eine wirtschaftsgemäße Abwicklung des Betriebes anzunehmen wäre, bewegt sich unser Baugewerbe zwischen Perioden der Überproduktion und der Stockung, die zudem häufig im Gegensatz zu der allgemeinen konjunkturgemäßen Lage verlaufen. Unser Baugewerbe ist wohl das einzige große Gewerbe, das gleichmäßig unter der günstigen wie unter der ungünstigen Wirtschaftskonjunktur zu leiden hat; es versagt plötzlich, wenn seine Tätigkeit am meisten erforderlich ist, in Zeiten wirtschaftlichen Aufschwungs; es ist ebensowenig imstande, seinen Betrieb in der Periode eines wirtschaftlichen Niedergangs aufrecht zu erhalten.

Die Ursachen sind oben S. 96f. erörtert worden. Das Kapital ist in Deutschland dem Baugewerbe gar nicht unmittelbar zugänglich. Die Bautätigkeit hängt davon ab, daß zunächst für die hohen Beträge der Forderung des Bodenspekulanten und des Baustellenhändlers das

Kapital gefunden wird. Hierdurch entstehen die Stockungen sowohl in der wirtschaftlichen Hochkonjunktur, wie auch in den Zeiten des Niedergangs.

Wenn an der empfindlichsten und entscheidenden Stelle irgend einer anderen Großindustrie ähnliche Verhältnisse beständen, wie im Bodengeschäft und im Baustellenhandel, so würde die Produktion in denselben Zuckungen verlaufen wie beim Baugewerbe. — Das Dresdener statistische Amt hat neuerdings die Frage erörtert welcher Bestand an leerstehenden Wohnungen mindestens vorhanden sein müsse, damit einer Wohnungsnot vorgebeugt wird. Das Amt kommt zu dem Ergebnis, daß der notwendige Bestand an leerstehenden Wohnungen auf 3,48 % sämtlicher Wohnungen anzusetzen sei, wodurch die schon früher angenommene Erfahrungsziffer von 3 % bestätigt wird (Dresdner Statistik H. 17, S. 11f.).

Zu den Einzelheiten der Bautätigkeit ist noch zu bemerken, daß Wohnungsnot nicht gleichbedeutend ist mit „Mangel an Wohnungen"; vgl. Cahn, Wohnungszustände der minderbemittelten Schichten in Wiesbaden, S. 6. Daß es sich bei der Wohnungsfrage in Deutschland nicht allein und nicht einmal in der Hauptsache um den absoluten Mangel an Wohnungen, sondern vielmehr um die ungenügende Form der vorhandenen Wohnungen handelt, wurde oben bereits erwähnt.

Über die Fehlleitung der Bautätigkeit. — Ablenkung von dem Hauptgebiet der Wohnungsnachfrage — vgl. oben S. 86 und 140. In der Statistik der Neubauten sind überdies die von der gemeinnützigen Bautätigkeit hergestellten Wohnungen einbegriffen. Die private Bautätigkeit auf dem Gebiet der Kleinwohnungen ist also noch geringer als die Statistik ausweist. — Schädlich wirken ferner die dem Baugewerbe durch den Bodenpreis aufgezwungenen großen Hausformen, ferner die technisch unvorteilhaften Baukonstruktionen, wie die Anlage von Seitenflügeln usf.; vgl. Fabarius, Technisches Gemeindeblatt 1906, 9. Jahrg., S. 40 und meinen Aufsatz, Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern 1908, 6. Jahrg., Nr. 3, S. 17.

3. Einkommen und Miete.

§ 25. Von dem Gesamteinkommen muß regelmäßig ein um so höherer Prozentsatz für Miete aufgewendet werden, je niedriger das Einkommen ist (sog. Schwabesches Gesetz). In den unteren Einkommenstufen bis 2000 Mk. beträgt der für die Miete aufzuwendende Anteil heute in Deutschland bei der städtischen Bevölkerung meist 20—25 % des Einkommens; während als die eigentlich zulässige Grenze $16^2/_3$—$14^2/_7$ % ($^1/_6$—$^1/_7$ des Einkommens) bezeichnet wird. (Vgl. dagegen unten § 52.) In der Annahme, daß $^1/_6$ des Gesamteinkommens für Miete ausgegeben werden könnte, gibt Landeswohnungsinspektor Gretzschel folgende Tabelle des Verhältnisses von Einkommen und Miete für die hessischen Städte:

Tabelle 11.

Gemeinde	Bevölkerung 1900	Eine Wohnung v. Stube, Kammer und Küche kostet M.	Zur Zahlung der Wohnung wäre erford. ein Eink. von M.	Gesamtzahl d. Einkommensteuerpflichtigen in 1904	Von diesen blieben unter der erforderlichen Höhe Sp. 4	Proz. der Gesamtzahl
1	2	3	4	5	6	7
Alzey . . .	6 893	180	1080	2 066	1 233	60
Bingen . .	9 600	240	1440	3 186	2 125	67
Darmstadt	72 381	240	1440	23 172	14 882	64
Friedberg.	7 806	240	1440	2 338	1 522	65
Gießen . .	25 457	240	1440	6 954	4 454	64
Mainz . .	84 251	325	1950	29 553	23 548	80
Offenbach	50 463	320	1920	17 452	14 519	83
Worms . .	40 705	350	2100	13 668	11 698	85

„Es haben danach also in den kleineren Städten 60—70 %, in den größeren 80—85 % der Einkommensteuerpflichtigen ein Einkommen, aus dem sie das durchschnittliche Minimum an Wohnraum nicht bezahlen könnten.“ Zu berücksichtigen ist nach Gretzschel, daß sich unter den Steuerpflichtigen viele ledige Personen mit geringerem Wohnbedürfnis befinden; ferner, daß hier und da noch Angehörige der Familie mitverdienen, wobei jedoch in der Regel die Aufwendung für die Wohnung auch entsprechend steigt (Jahresbericht 1906, S. 20).

Das Verhältnis von Einkommen und Miete bei der Bevölkerung in der Großstadt wird von R. Kuczynski für das Jahr 1906 in Schöneberg bei Berlin untersucht.

Hinsichtlich der Bedeutung der Ziffern ist vorauszuschicken, daß „einerseits das versteuerte Einkommen häufig hinter dem tatsächlichen Einkommen zurückbleibt, während andererseits die gezahlte Miete häufig über den für die Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses verausgabten Betrag hinausgeht . . . Andererseits ist bei den Berechnungen des Verhältnisses von Miete und Einkommen durchweg als versteuertes Einkommen der höchste der betreffenden Stufe entsprechende Einkommensbetrag (also z. B. bei der Stufe 900—1050 M. der höchste Satz von 1050 M. Einkommen) angesetzt worden; infolgedessen dürfte das als versteuert angesetzte Einkommen vielfach etwas höher als das tatsächliche sein.“ Die Statistik zeigt das auch in anderen Großstädten festgestellte Ergebnis, daß „die ärmere Bevölkerung einen außerordentlich hohen Anteil des von ihr versteuerten Einkommens für Miete aufwendet. Selbst nach Ausscheidung aller Wohnungen, die mit Gewerberäumen verbunden sind, und aller Haushaltungen, die zur Aufnahme von Schlafgängern oder Chambregarnisten eine größere Wohnung genommen haben, würde der Anteil der Familien, die bei einem versteuerten Einkommen bis zu 1200 M. mehr als ein Viertel des Einkommens für Miete ausgeben, sicherlich noch mehr als drei Viertel der Gesamtzahl betragen.“ Im einzelnen ergeben sich folgende Verhältnisse:

Tabelle 12.

Versteuertes Einkommen		Von den Haushaltungsvorständen zahlten für Miete						Absolute Zahl der Haushaltungsvorstände
mehr als	bis	3/4 mehr als	1/2 mehr als	1/4 mehr als	3/4 von ihrem versteuerten Einkommen mindestens	1/2 von ihrem versteuerten Einkommen mindestens	1/4 von ihrem versteuerten Einkommen mindestens	
M.	M.	M.	M.	M.	Proz.	Proz.	Proz.	
900	1050	275	300	450	27	33	43	5196
1050	1200	275	350	500	25	32	44	4058
1200	1350	300	400	600	24	31	46	2997
1350	1500	350	450	700	25	32	49	2343
1500	1650	400	500	750	26	33	46	1188
1650	1800	450	550	750	26	33	44	1166
1800	2100	500	600	750	24	29	38	1314
3600	3900	700	800	1100	19	22	28	516
5000	5500	850	1050	1300	16	20	25	528
7500	8000	1050	1400	1700	13	18	22	234
9500	10500	1200	1600	1900	12	16	19	318

Bemerkenswert ist, daß auch für den gutgelohnten Arbeiter mit einem Einkommen von 1800—2100 M. der Aufwand für Miete noch bei einem großen Teil 24 %, bei einem nicht unerheblichen Teil 38 % des Einkommens ausmacht. Erst bei den Einkommen von 3000 M. aufwärts geht der Prozentanteil des Mietaufwandes stärker zurück, um bei den höchsten Steuerstufen auf 5—6 % zu fallen.

Eine Zusammenstellung über das Verhältnis von Einkommen und Miete bei einem großen Teil der Hamburger Wohnbevölkerung gibt das Hamburger statistische Amt für das Jahr 1901. Die Tabelle zeigt ein doppeltes Ergebnis: in den untersten Einkommenstufen ist der auf die Miete verwendete Prozentanteil des Einkommens am höchsten; er erhebt sich hier bis zu 24 %. Zugleich zeigt es sich, daß dieser Prozentsatz seit 1882 wesentlich gestiegen ist. Bei den oberen Stufen über 3600 M. sinkt der Satz auf 18 % und darunter, und zeigt ferner in der Entwicklung von 1882 eine fallende Richtung. Mitteilungen der Statistik des Hamburger Staates, H. 22; Soziale Praxis 1905, 14. Jahrg., Sp. 660. —

Angaben über Mietsaufwand und Einkommen, verbunden mit einer Gegenüberstellung der Mietssteigerungen, veröffentlicht H. Freese (Jahrbuch der Bodenreform, Bd. I, H. 1). Die Erhöhung des Einkommens der Arbeiter ist nach Freese von den Hausbesitzern resorbiert. Der Arbeiter muß übrigens, wie Freese richtig ausführt, nicht nur seine eigenen höheren Mieten tragen, sondern auch die der anderen Personen in den steigenden Warenpreisen mitzahlen.

Ein günstigeres Ergebnis zeigt sich — wie auf vielen Gebieten des Wohnungswesens — im Königreich Sachsen bei einer Teilerhebung des Jahres 1905, die das Verhältnis von Einkommen und Miete in einer Reihe

von Mittel- und Kleinstädten behandelt. Die Statistik erstreckt sich auf 16 Städte, von 6000—35000 Einwohner. Ausgeschieden wurden hierbei alle Mietverhältnisse mit Untervermietungen, deren Anteil an der Gesamtzahl zwischen der Mindestziffer von 2,8 % (Hohenstein) und der Höchstziffer von 18 % (Limbach) schwankte. Es ergibt sich darnach folgende Übersicht:

von ihrem Einkommen verwandten auf die Wohnungsmiete	unter 100 Wohnungsinhabern ohne Zurechnung d. Einkommens d. Angehörigen	unter 100 Wohnungsinhabern mit Zurechnung d. Einkommens d. Angehörigen
bis 5 % des Einkommens	1,2	3,9
5—10 % „ „	18,5	32,1
10—15 % „ „	38,8	33,9
15—20 % „ „	20,4	15,3
insges. bis 20 % „ „	78,9	85,2

so daß bei 79 bzw. 85 % der Wohnungsinhaber der Aufwand für die Miete 20 % des Einkommens nicht überstieg, und bei dem größeren Teil hinter diesem Satz zurückblieb. (Steinbach, Zeitschr. des königl. sächs. statist. Landesamt, 1907, 53. Jahrg., S. 232). Dieses günstige Verhältnis, das kaum auf die größeren Städte Sachsens anwendbar ist, beruht auf der absoluten Billigkeit der Wohnungsmieten, die einen für städtisch-industrielle Verhältnisse ungewöhnlich niedrigen Stand aufweisen. Nicht weniger als 37,6 % aller Wohnungen der untersuchten 16 Städte standen im Preise bis zu 100 Mk. Jahresmiete; die Miete bis zu 125 M. umfaßt sogar 56 % aller Wohnungen, sodaß selbst bei niedrigem Einkommen sich notwendigerweise ein günstiges Verhältnis ergeben muß.

Es ist von Bedeutung, die Einzelheiten näher zu untersuchen, wobei wir zuerst annehmen wollen, daß die Mietsausgabe 20 % (= $^1/_5$) und weiterhin, daß sie nur $16^2/_3$ (= $^1/_6$) des Einkommes ausmachen dürfe. Es haben betragen:

a) die vorhandenen Wohnungen		b) die einkommenspflichtigen Personen	
bis zu 100 M.:	37,6 % der Gesamtzahl	bis zu 500 M.:	19,2 % der Gesamtzahl
von 101—125 „ :	18,2 % „ „	von 501—600 „ :	5,5 % „ „
	55,8 %		24,7 %

Bei der Anahme einer Mietsausgabe von 20 % (= 100 M. Miete auf 500 M. Einkommen) ist für die Einkommensstufe bis zu 500 M. genau die doppelte Zahl der Wohnungen in der erforderlichen Preislage vorhanden; für die Einkommen bis zu 600 M. ergibt sich noch ein Überschuß von 31 % der Wohnungen, der der nächst höheren Einkommenstufe zugute kommt. Legen wir eine noch geringere Mietsausgabe von $16^2/_3$ (= 100 M. auf 600 M. Einkommen) zugrunde, so ist das Verhältnis das folgende:

Wohnungen		Einkommen	
bis zu 100 M.	37,6 % der Gesamtzahl	bis zu 600 M.	24,7 % der Gesamtzahl
von 101—125 „	18,2 % „ „	von 601—800 „	18,7 % „ „
	55,8 %		43,4 %

Selbst bei der Annahme des niedrigen Satzes von $16^2/_3$ % des Einkommens, ergibt sich noch ein Überschuß von 12 % der Wohnungen in der erforderlichen Preislage. Die Statistik zeigt, welche Ergebnisse noch heute in städtisch-industriellen, von der spekulativen Steigerung nicht ergriffenen Gebieten erreichbar sind und daß die absolute, nicht bloß die relative Höhe der Mietpreise eine u. U. entscheidende Bedeutung besitzt.

Beachtenswert sind insbesondere die Angaben des Jahresberichts der Königl. Preuß. Regierungs- und Gewerberäte und Bergbehörden für 1906. Die Berichte der einzelnen Regierungsbezirke kommen fast durchweg zu dem Ergebnis, daß infolge der Steigerung der Wohnungmieten und sämtlicher Lebensbedürfnisse im Berichtsjahr die erzielten Lohnerhöhungen und Teuerungszulagen durch Mehrausgaben mindestens ausgeglichen wurden; in einzelnen Bezirken konnte die Lohnsteigerung sogar nicht einmal Schritt halten mit der verteuerten Lebenshaltung — und das in einem Jahr, das für die Forderungen der Arbeiter, bei starker Beschäftigung und knappen Arbeitskräften, ausnahmsweise günstige Bedingungen bot.

In den Regierungsbezirken Hannover und Erfurt haben die Lohnsteigerungen von 15 und 16 % gegenüber den hohen Preisen der Wohnungsmieten und Lebensmittel keine Besserung der Lebenshaltung eintreten lassen. Dasselbe gilt für den Regierungsbezirk Münster und selbst für die hohen Lohnsteigerungen im Regierungsbezirk Düsseldorf. Aus den Regierungsbezirken Cöln und Potsdam wird berichtet, daß die Lohnsteigerungen des Jahres 1906 sogar nicht ausgereicht haben, um die Mehrausgaben für die steigenden Preise der Wohnungen und Lebensbedürfnisse auszugleichen. Karl Schürmann, Arbeitslohn und Teuerung, Preuß. Jahrbücher 1907, Bd. CXXIX, H. 2, S. 210. Vgl. hier oben S. 117.

4. Die Mietpreise.

§ 26. In der Bewertung der Wohnungen bestehen innerhalb der Stadt große Unterschiede und ein einheitlicher Maßstab ist hierfür überhaupt nicht zu finden. Es können z. B in einer Stadt in ungünstiger oder schwer erreichbarer Lage — Neubaubezirke — billige Wohnungen in großer Zahl vorhanden sein, während zugleich in günstiger Lage eine Wohnungs-Teuerung besteht. Verschiebungen in der Arbeitsgelegenheit — Verlegung von Fabriken, Umschwung der Konjunktur — können in einem bestimmten Bezirk einer Stadt Wohnungsüberfluß hervorrufen, während im allgemeinen Wohnungsmangel herrscht. Abgesehen von solchen Ungleichheiten, die z. T. einen vorübergehenden Charakter tragen, gibt es indes im Wohnungswesen grundsätzliche Unterschiede von dauernder Art.

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

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

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

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

Andererseits sind leider auch Teile der städtischen Bevölkerung gezwungen, aus Not die verwahrlosten Wohnungen aufzusuchen, weil sie die Preise für gut gehaltene Wohnungen nicht erschwingen können. Die Unterbringung der gegen ihren Willen und aus Zwang in schlechte Wohnungen gedrängten Volksteile bildet eines der schwierigsten Stücke der eigentlichen Wohnungsfrage.

Vgl. unten VII. Teil § 47 und 49. — Umfangreiche Erfahrungen in der Säuberung verwahrloster Bezirke liegen aus England vor; vgl. den Abschnitt England § 51.

2. Ältere, gut erhaltene Gebäude sind dagegen von großer Bedeutung für das Wohnungswesen, da sie vielfach gute Wohnungen zu einem billigen Preise liefern. Voraussetzung ist hierbei, daß die auf den Gebäuden haftende Verschuldung nicht zu hoch ist; sonst sind — wie in Berlin — auch in älteren Gebäuden die Wohnungen teuer. Unter normalen Verhältnissen dagegen können die älteren, gut erhaltenen Gebäude in hohem Maße dazu beitragen, die Wohnungspreise allgemein niedrig zu halten. Bei älteren gering verschuldeten Häusern fällt ferner der Zwang fort, die Mietserträge nach einer hohen Schuldenlast oder hohen Erwerbspreisen zu bemessen. Hieraus erklären sich die großen Abstände der Wohnungsmieten in einzelnen Städten.

Selbst innerhalb der einzelnen Städte finden sich die größten Verschiedenheiten in den Wohnungsmieten, je nach den Erwerbs- und Besitzverhältnissen des Hausbesitzers. Häuser, die noch vor zwei Jahrzehnten, z. T. von selbständigen Baumeistern und Bauhandwerkern, errichtet wurden und noch im Besitz des Erbauers stehen, zeigen mitunter besonders billige Mieten. Am stärksten sind die Unterschiede in solchen Städten, in denen sich

ein größerer Bestand älterer etwa vor 1870 zurückreichender Kleinwohnungsgebäude erhalten hat. Wenn auch die Mieten im Anschluß an die Preise der neueren Bauten gestiegen sind, und nirgends mehr den unserem Gedächtnis entschwundenen Stand der Kleinwohnungsmieten bis zu den 70er Jahren haben, so finden sich doch in jenen älteren gut unterhaltenen Bauten mitunter noch niedrige Mieten.

Berechnungen über die Mieten und den Ertrag von älteren Häusern eines größeren rheinischen Hausbesitzers habe ich in meinen „Rheinischen Wohnverhältnissen“ S. 64 veröffentlicht. Die Häuser gewähren günstige kleine Wohnungen; die Mieten weisen von 1890—1901 nur geringe Schwankungen auf. Vgl. auch a. a. O. S. 69 die Verschuldungstabelle, die allerdings dem Jahre 1895 (vor Einführung des neuen Grundbuchs) angehört.

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

Über vorübergehend billige Neubaubezirke vgl. „Städtische Bodenfragen“ S. 5; über verwahrloste Neubaubezirke „Rheinische Wohnverhältnisse“ S. 26.

Die Statistik kann im allgemeinen nur die Durchschnittsziffern der einzelnen Städte zusammenfassen; insbesondere sind interlokale Vergleichungen zurzeit nur auf Grund von Gesamtziffern möglich. Mit den aus dem zuvor Gesagten sich ergebenden Einschränkungen teile ich die Durchschnittsziffern der folgenden Tabelle 13 mit.

(Tabelle 13 s. S. 149.)

Der Preisstand der Kleinwohnung läßt sich aus den Spalten 3 bis 5 der Tabelle 13 nicht mit voller Genauigkeit ersehen. Zunächst ist zu bemerken, daß die Form der Kleinwohnung an sich im Osten und im Westen Deutschlands verschieden ist.

Im Osten besteht die zweiräumige Kleinwohnung, die als „Stube und Küche“ bezeichnet wird, aus zwei ungleichwertigen Räumen, nämlich aus einer größeren Stube und der kleinen Küche. Im Westen dagegen sind beide Räume gleichwertig; die Küche gilt hier als „Wohnküche“ und ist für den dauernden Aufenthalt der Bewohner unter Tags eingerichtet. Häufig dient sogar der größere Raum als Wohnküche, während der kleinere Raum als Schlafstube benutzt wird. Ferner ist der Begriff des „heizbaren Zimmers“ ein ungleichartiger. In den westlichen Industriebezirken hat die Kleinwohnung keinerlei Kachelöfen und keinen fest mit der Wohnung verbundenen Kochherd (vgl. „Rheinische Wohnverhältnisse“ S. 9). In der Spalte 4

Tabelle 13.

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

Städte	Jahr der Erhebung	Der durchschnittliche jährliche Mietspreis betrug in Mark für: eine Wohnung mit nur 1 nicht heizbaren Zimmer	1 heizbaren Zimmer ohne Zubehör	1 heizbaren Zimmer mit Zubehör	2 heizb. Z.	1 heizbares Zimmer im Keller	Erdgeschoß	I (Stock)	II (Stock)	III (Stock)	IV (Stock)	V. Stock und höher sowie in Dachräumen
1	2	3	4		5	6	7	8	9	10	11	12
Berlin	1900	—	232		379	196	231	251	242	224	206	195
	1895	132	220		365	—	—	—	—	—	—	—
	1890	156	231		384	—	208	230	227	221	206	195 [1]
						178	223	224	226	210	189	183
Charlottenburg	1900	229	218		348	133	205	266	248	234	194	171
Schöneberg	1900	257	244		375	152	214	238	230	221	204	188
Rixdorf	1900	251	200		304	125	158	180	168	156	163	149
Friedenau	1900	237	208		330	104	190	200	194	186	145	94
Frankfurt a. M.	1895	—	173		280	—	—	—	—	—	—	—
Königsberg i. Pr.	1895	103	126	168	302	136	165	174	169	155	138	—
Breslau	1900	52	146	179	251	110	168	185	181	165	132	117
	1895	—	141		227	—	—	—	—	—	—	—
	1890	—	143		244	—	—	—	—	—	—	—
Altona	1900	162	154	233	298	154	162	164	155	144	135	—
	1895	155	205		301	—	—	—	—	—	—	—
	1890	—	207		302	158	170	163	156	145	130	—
Halle a. S.	1900	—	—	—	—	98	127	132	128	117	115	111
	1895	—	—	—	—	100	133	135	128	114	106	—
	1890	—	—	—	—	92	130	141	131	112	113	—
Posen	1900	117	110	155	269	132	147	170	169	161	141	119
	1895	—	—	—	—	129	161	186	181	167	134	109
Magdeburg	1895	89	141		245	—	—	—	—	—	—	—
	1890	92	142		246	—	—	—	—	—	—	—
Hannover	1890	—	—	—	—	142	201	176	187	171	176	—
Cöln a. Rh. Stadt Cöln	1897 [2]	—	94	132	171	—	—	—	—	—	—	—
Cöln a. Rh. Alt- „	1897 [2]	—	98	155	185	—	—	—	—	—	—	—
Cöln a. Rh. Stadt „	1890	185	154		237	222 [3]	123	138	143	139	121	—
Essen	1900 [2]	90			167	58	94	96	96	93	87	73

der Tabelle 13 sind demnach Kleinwohnungen von sehr verschiedener Größe und ungleichem Werte zusammengefaßt. Für Berlin im besonderen ist noch hervorzuheben, daß hier etwa der zehnte Teil aller Kleinwohnungen von

1) Obere Reihe Gebäude ohne, untere Reihe Gebäude mit Kellerwohnungen.

2) Für Cöln gelten die Zahlen von 1897 und für Essen die Zahlen von 1900 für einen Wohnraum.

3) Bei dem hohen Preis dürfte es sich hier wohl um Geschäftskeller handeln. Nach Evert, Zeitschr. des Königl. Preuß. Statist. Bureaus, 42. Jahrg., 1902, S. 167.

einem heizbaren Zimmer nur aus einem Raum ohne jede Zubehör — einer sog. Kochstube — besteht (s. unten). Die in der Tabelle angegebenen Durchschnittsziffern zeigen demnach in der Spalte 4 ungleichartige Werte. — Die Durchschnittsziffern für ganze Städte sind im übrigen aus den zuvor dargelegten Gründen nur mit erheblichen Einschränkungen zu verwenden; Lage, Alter, Beschaffenheit der Wohnungen ergeben im einzelnen große Preisabstände, die hier verwischt erscheinen; auch läßt sich nicht ersehen, mit welcher Zahl die einzelnen Preisstufen an der Durchschnittsziffer beteiligt sind.

Dagegen lassen sich den Spalten 6 bis 12 der Tabelle 13 einige Angaben entnehmen, die durch Durchschnittsziffern hinreichend zu begründen sind und nur anderweitig festgestellte Tatsachen bestätigen. Die Wohnungsverteuerung in Deutschland kommt aus dem Osten. Nicht der Westen mit seiner hochentwickelten Industrie, seinen im allgemeinen höher stehenden Löhnen, seiner teureren Lebenshaltung, seiner wohlhabenderen Bevölkerung hat die teuersten Mieten; sondern diese finden sich im Osten. Das Verhältnis wird uns auch durch die Tabelle 13 Spalte 6—12 bestätigt. Der Berliner Vorort Rixdorf mit einer überwiegenden Arbeiterbevölkerung und zahllosem Proletariat zeigt eine höhere Durchschnittsmiete als — Cöln mit seiner gemischten und wohlhabenden, zum Teil sogar reichen Einwohnerschaft. Die Mieten in Königsberg und Posen stehen durchschnittlich ebenso hoch wie in Hannover. Wir sehen auch hier, daß die Mißstände der Wohnungsverteuerung in Deutschland nicht auf natürliche Vorgänge zurückzuführen sind, sondern daß sie auf bestimmten Einrichtungen beruhen, die sich in ihrer vollen Schärfe zunächst im Osten herausgebildet haben. —

Die beifolgende Tabelle 14 berechnet die Wertbewegung, die in dem gemeinen Wert der Grundstücke in drei an Berlin angrenzenden Bezirken von Schöneberg nach erfolgter Bebauung späterhin eingetreten ist.

(Tabelle 14 s. S. 151.)

Das Statistische Amt bemerkt hierzu: „Die Steigerung des gemeinen Wertes der Häuser in der Berichtszeit ist nur zum geringen Teil auf bauliche Veränderungen zurückzuführen. Zum Beweis möge folgendes dienen: Von den insgesamt 815 bebauten Grundstücken (der Tabelle 14) wiesen während der Berichtszeit 222 eine Wertveränderung von mehr als 10 % auf; unter diesen waren 71 Eckgrundstücke und 151 sonstige Grundstücke. Es erlitten nun eine bauliche Veränderung von den 71 Eckgrundstücken 23, von den 151 sonstigen Grundstücken 19. Durch die baulichen Veränderungen stieg der gemeine Wert der Eckgrundstücke um 1 405 000 M., der der sonstigen Grundstücke um 643 000 M. Demgegenüber stieg der gemeine Wert sämtlicher 217 Eckgrundstücke in der Berichtszeit um 7 741 300 M., der sämtlicher 598 sonstigen Grundstücke um 9 718 333 M.“ Vgl. hierzu die Wertbewegung vor dem erstmaligen Verkauf, hier oben S. 105. Wesentlich ist noch, daß die Bewegung in eine Zeit steigenden

Tabelle 14.

Gemeiner Wert der bebauten Grundstücke in den Stadtbezirken I—III in Schöneberg in den Jahren 1900—1908.

Jahr der Bebauung	Grundstücke Zahl	Grundstücke Fläche qm	Gemeiner Wert in 1000 M. am 1. April 1900	1901	1902	1903	1904	1905	1906	1907	1908
						Eckgrundstücke					
vor 1900	77	74 299	28 167	28 972	29 470	29 557	30 181	30 569	30 881	32 041	32 785
1900	14	15 734	.	5 941	6 273	6 413	6 435	6 552	6 600	6 778	6 869
1901	15	18 295	.	.	7 848	7 930	8 079	8 094	8 128	8 168	8 085
1902	9	10 460	.	.	.	4 093	4 247	4 305	4 735	4 751	4 864
1903	19	21 217	.	.	.	.	9 051	9 102	9 300	9 495	9 574
1904	12	13 525	.	.	.	.	.	5 662	5 872	5 816	5 841
1905	28	30 621	.	.	.	.	.	.	13 524	13 654	13 831
1906	16	23 006	.	.	.	.	.	.	.	11 822	11 999
1907	27	28 840	.	.	.	.	.	.	.	.	12 931
Zus.	217	235 997	28 16[illegible]	34 914	43 591	47 994	57 994	64 285	79 043	92 528	106 782
						Sonstige Grundstücke					
vor 1900	284	230 070	71 406	73 315	74 221	74 708	75 759	76 417	76 851	77 024	78 442
1900	32	33 755	.	10 853	11 223	11 304	11 329	11 310	11 391	11 315	11 388
1901	43	42 481	.	.	15 271	15 613	15 864	16 059	16 055	15 939	15 993
1902	34	36 443	.	.	.	12 403	12 550	12 615	12 631	12 622	12 671
1903	33	32 437	.	.	.	.	11 533	11 896	12 006	12 010	12 083
1904	44	45 151	.	.	.	.	.	15 635	15 727	15 751	15 822
1905	45	37 950	.	.	.	.	.	.	13 633	13 703	13 847
1906	52	45 956	.	.	.	.	.	.	.	16 440	16 647
1907	31	26 654	.	.	.	.	.	.	.	.	10 040
Zus.	598	530 897	71 406	84 169	100 715	114 029	127 036	143 933	158 295	174 806	186 935

Diskonts und erhöhten Hypothekenzinsfußes fiel, die eigentlich eine starke Herabdrückung des kapitalisierten Wertes hätte bewirken müssen, so daß selbst die Erhaltung des Gleichstandes des Kapitalwertes nur durch starke Mietserhöhungen möglich war; s. oben S. 110 u. 111. —

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

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

In den Ziffern der gewerblichen Gebäude der Tabelle 15 prägt sich die (in gleicher Weise für Deutschland kennzeichnende) gewerbliche Entwicklung, das rasche und übermächtige Vordringen der Großindustrie, deutlich aus. Die Zahl der Fabriken ist in einem Jahrzehnt um 11577 = 8,26 % zurückgegangen, während zugleich ihr Wert sich um nicht weniger als 20,78 % erhöht hat. Die kleine Fabrikanlage und Werkstatt wird verdrängt; der Großbetrieb breitet sich aus.

Tabelle 15.

Zahl und Vermietungswert der Gebäude in Frankreich 1891 und 1901 [1])

	1. Januar 1891 Frcs.	1. Januar 1901 Frcs.	Zunahme Frcs.	Abnahme Frcs.	Prozentsatz Zunahme	Prozentsatz Abnahme
Hausbauten, Zahl . .	8 926 170	9 120 675	194 505	—	2,18	—
Gewerbl. Gebäude, Zahl	140 108	128 531	—	11 577	—	8,26
insgesamt	9 066 278	9 249 206	182 928	—	2,02	—
Hausbauten, Vermietungswert in Frcs. .	2 593 140 427	2 869 170 799	276 030 372	—	10,64	—
Gewerbl. Gebäude, Vermietungswert in Frcs.	211 089 801	254 951 670	43 861 869	—	20,78	—
insgesamt	2 804 230 228	3 124 122 469	319 892 241	—	11,41	—

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

Hausbauten	2 151 797 820 Frcs.
Gewerbliche Gebäude .	152 960 056 „
	2 304 757 876 Frcs.

Der Prozentsatz der Zunahme ist indes in den einzelnen Departements sehr ungleich; er steigt von 0,42 % (Departement de l'Aube) bis zu der außerordentlichen Höhe von 162,64 % im Departement Savoyen, wo die Nutzbarmachung der alpinen Wasserkräfte (zur Erzeugung elektrischer Energie) eine vollständige Umwälzung der gewerblichen Verhältnisse hervorgerufen hat. Auch die Grenzgebiete gegen Deutsch-Lothringen und Luxemburg haben einen starken, der Eisenindustrie zu dankenden Zuwachs zu verzeichnen.

Bei den Hausbauten (nicht gewerblichen Gebäuden) zeigen sich während der zehnjährigen Zählperiode erhebliche Verschiebungen in der Gebäudezahl und im Gebäudewert. Im Durchschnitt des ganzen Staatsgebietes hat die Zahl der Gebäude insgesamt um 2,91 %, der Wert um 12,33 % zugenommen. An der Zunahme der Gebäudezahl sind nur 57 Departements beteiligt, während 80 Departements einen Zuwachs des Gebäudewerts zu verzeichnen haben.

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

Ein beachtenswertes Material liefert uns nun die französische Statistik für die Fragen der Großstadtentwicklung. Der steuerbare

1) Nach Abzug der steuerfreien Gebäude (Neubauten und gemeinnützige Wohnbauten).

Gebäudewert von Paris (ohne die Vor- und Nachbarorte) umfaßt heute 27 % des Gebäudewertes des gesamten französischen Staatsgebietes. Die Beträge für 1901 sind die folgenden:

Vermietungswert der Pariser Gebäude 1901:

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

Bei einer Bevölkerung von 2 741 068 Einwohnern im Jahre 1901 entfiel demnach ein Betrag von 234,15 frcs. = 187,22 M. an Mietsaufwand auf den Kopf der Pariser Bevölkerung. Es sei nun im folgenden der Versuch gemacht, die Pariser Zahlen mit denen von Berlin zu vergleichen. Der Nutzertrag der Berliner Grundstücke betrug im Jahre 1901 369 463 162 M.; bei einer Bevölkerung von 1 898 997 Einwohnern ergibt dies 194,60 M. auf den Kopf der Bevölkerung. Die undifferenzierten Zahlen bedürfen indes nach zwei Richtungen der Erläuterung. — In Paris wie in Berlin wird die Grundsteuer nach dem Mietsertrag der Grundstücke veranschlagt; insofern sind die Ergebnisse der beiden Städte vergleichbar. Wesentliche Verschiedenheiten bestehen jedoch 1. in den Grundsätzen der Steuerveranlagung; 2. in dem verhältnismäßigen Anteil der eigentlichen Wohnungsmiete, die in den obigen Ziffern mit der Geschäftsmiete zusammengeschlossen ist.

1. Die französische Gebäudegrundsteuer rechnet unter den Vermietungswert den Wert einer jeden Vorrichtung, Anlage oder Maschine, die mit dem Gebäude durch Nieten, Bolzen oder auch nur durch größeres Eigengewicht zusammenhängt (Payelle, S. 198). Gebäudesteuerpflichtig sind also u. a. Hebevorrichtungen, Antriebsmaschinen, Werkzeugmaschinen, Transmissionen u. dergl. Der Gebäudevermietungswert wird hierdurch in Paris gegenüber Berlin, wo nur der reine Gebäudeertrag verlangt wird, bedeutend erhöht. Andererseits gestattet Paris eine Vergütung von 25 % auf Hausbauten und 40 % auf Fabriken, die indes jeden weiteren Abzug ausschließt. In Berlin dagegen sind nur 8 % der Miete abzugsfähig, außerdem aber alle Mietsbeträge, die für eine nicht in der reinen Gebäudenutzung begründete Leistung gezahlt werden (z. B. für Zentralheizung 10 %, für Dampf- und Kraftlieferung usw.). Verschieden sind weiter die Veranlagungsgrundsätze für öffentliche Gebäude, Anstalten und Stiftungen. Anstalten und Stiftungen sind in Berlin allgemein steuerfrei; in Paris dagegen nur, insoweit sie sich im öffentlichen Besitz befinden (Payelle, S. 205). Steuerpflichtig sind in Paris ferner die hochwertigen Anstalten für die Wasserversorgung, die in Berlin steuerfrei sind.

2. Zur Beurteilung des Aufwandes an Wohnungsmiete bedarf es einer Trennung der Gesamtziffern in Wohnungsmiete und Geschäftsmiete,

deren Anteil an den Gesamtbeträgen in beiden Großstädten ein wesentlich verschiedener ist.

Paris:

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

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

Berlin:

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

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

Es entfallen demnach in Paris von den Gesamtziffern der obigen Mietwerte nicht weniger als 37,86 % auf die Geschäftsräume und 2,75 % auf Fabrikräume, so daß für die von der Bevölkerung aufzubringende Wohnungsmiete nur 59,4 % des Gesamtbetrages übrig bleiben. Jn Berlin kommen von der Gesamtsumme auf die Gewerberäume nur 22,95 %, auf Amtslokale 5,57 %, während auf die reine Wohnungsmiete hier 71,5 % des gesamten Mietsaufwandes entfallen.

Die Richtung der Preisentwicklung kommt nun deutlich zum Ausdruck, wenn wir die Bewegung der Mietwerte in den beiden Städten für einen längeren Zeitraum einander gegenüberstellen. Hierzu diene die folgende Übersicht für 1891/1901, aus der die Verschiedenheit der die Preisentwicklung beeinflussenden Faktoren in beiden Städten hervorgeht. Bei dieser Gegenüberstellung kommen zudem, da nur Ziffern von gleicher Grundlage verglichen werden, die vorerwähnten Unterschiede in der Veranlagung nicht in Betracht.

Paris	1891	1901
Vermietungswerte	573 877 787,— Frcs.[1])	635 521 100,— Frcs.
Bevölkerung	2 424 705	2 714 008
Mietaufwand auf den Kopf	236,70 „	234,15 „
Bevölkerung . . Zunahme	1891/1901 11,93 % = 1,19 % jährlich	
Mietaufwand . . Abnahme	1891/1901 — 1,08 %	

1) Payelle, S. 44, nach Abrechnung des gleichen Vergütungssatzes wie für 1901 ($25^1/_2$ % im Durchschnitt).

Berlin	1891	1901
Nutzertragswerte	274 571 912,— M.	369 463 162,— M.
Bevölkerung	1 606 617	1 898 997
Mietaufwand auf den Kopf	170,90 „	194,60 „
Bevölkerung . . Zunahme 1891/1901	18,20 % = 1,82 % jährlich	
Mietaufwand . . Zunahme 1891/1901	+ 13,90 %	

Die Zahlen zeigen, in welchem Umfang für die Bodenpreisbildung in Berlin, neben den natürlichen Voraussetzungen des Wohnungswesens, andere Momente entscheidend sind. Der Prozentsatz der Bevölkerungszunahme in Paris und Berlin ist während der Zählperiode weder an sich besonders hoch, noch zeigt er zwischen den beiden Städten eine wesentliche, die Preisentwicklung ausschließlich bestimmende Verschiedenheit; der jährliche Bevölkerungszuwachs betrug 1891/1901 in Paris 1,19 %, in Berlin 1,82 %. Hierbei ergibt sich indes für Paris eine Abnahme des Mietsaufwandes um 1,08 % in 10 Jahren; Berlin dagegen hat in der gleichen Zeit eine Zunahme des Mietsaufwandes um — nahezu 14 % aufzuweisen. In welcher Weise diese Steigerung zustande kommt, zeigt sich aus der großen Mietserhöhung in Berlin im Jahre 1900/1901, die schlechthin ohne jeden Zusammenhang mit Vorgängen des Volkszuwachses erfolgte (oben S. 112).

Für die Frage der städtischen Grundrentenbildung ist es weiter von Wichtigkeit, statistisch zu untersuchen, wie die reine Mietpreisbewegung, nach Ausscheidung aller Änderungen in der Substanz der Gebäude, vor sich geht. Auch für diese Verhältnisse enthält die französische Gebäudeveranlagung wertvolles Material. Die französische Statistik berechnet die Veränderungen, die sich während der 10jährigen Revisionsperiode in den Vermietungswerten ergeben, unter Fortlassung aller Veränderungen durch Neubauten oder Abbrüche (Payelle, S. 57). Wir haben also hier — ein überaus seltener Fall — die statistische Grundlage für die ohne Substanzänderung eingetretene Preisänderung der Bodenwerte.

Der unrevidierte Vermietungswert der Gebäude betrug am 1. Januar 1901	3 097 347 068 Frcs.
der revidierte Vermietungswert derselben Gebäude beträgt	3 124 122 466 „
die reine (substanzlose) Wertvermehrung in 10 Jahren beträgt also	26 776 401 „

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

Gemeinden von				
5 001	bis	10 000	Einwohnern	2,95 %
50 001	„	100 000	„	2,31 %
2 001	„	5 000	„	2,23 %
10 001	„	20 000	„	2,07 %
unter		2 000	„	1,33 %
20 001	bis	30 000	„	0,66 %

Eine Wertverminderung ist dagegen eingetreten

in Paris	0,66 %
„ Gemeinden von 30 000 bis 50 000 Einwohner	0,12 %
„ „ über 200 000 Einwohner	0,93 %
„ „ von 100 001 bis 200 000 Einwohner	1,63 %

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

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

Über die volkswirtschaftlichen Momente, die bei der obigen Mietwertsentwicklung mitsprechen, bemerkt der Verfasser des französischen Zahlenwerkes: „Im allgemeinen hat der Stand der Mieten eine leichte Senkung erfahren in den Städten von mehr als 30 000 Einwohnern. Diese Ermäßigungen sind mitunter die Folge von gewerblichen und Handelskrisen; in der Mehrzahl der Fälle liegt die Ursache jedoch in nichts anderem als in der Abwanderung der Stadtbevölkerung, die nach den Vororten zieht.“ Die Bedeutung der Außenbezirke für die innenstädtische Mietpreisbildung ist hiermit richtig gekennzeichnet. Die Einbeziehung der Vororte in die großstädtische Bebauung sollte zu einer Verbilligung der durchschnittlichen Miete führen oder mindestens der Verteuerung entgegen wirken. In Deutschland ist diese preisermäßigende Wirkung der Außenbezirke dadurch aufgehoben, daß das Außengelände rings um unsere Städte spekulativ aufgekauft ist. Die Zufuhr billigen Baulandes ist damit abgeschnitten. Gerade die Außenbezirke bilden das Gebiet und den Gegenstand der spekulativen Preistreiberei; die Stadterweiterung und Vorortsbebauung führt hier nicht zu einer Senkung der Mieten (vgl. oben S. 78).

5. Wohnungsbenutzung.

§ 27. Unter den Einzelheiten der Wohnungsbenutzung ist zunächst die Wohnungsüberfüllung zu nennen. Ein großer Teil der Kleinwohnungen ist mit einer übermäßigen Bewohnerzahl belegt. Eine mechanische Grenze für die Personenzahl, die in unbedenklicher Weise in einem Raum untergebracht werden kann, läßt sich schwer ziehen. Einerseits ist die Größe des Raumes zu berücksichtigen. Andererseits bietet die Zusammendrängung der Insassen einer Wohnung auf eine geringe Anzahl von Räumen unter allen Umständen sittlich und gesundheitlich schlechtere Bedingungen, als die Verteilung der Bewohner auf eine größere Anzahl wenn auch kleinerer Räume. Im allgemeinen pflegt man in Deutschland eine Belegung mit 5 Personen für je einen Raum als Höchstzahl zu bezeichnen, während in England bereits eine Belegung mit mehr als 2 Personen auf den Raum als Überfüllung gilt.

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

Tabelle 16.[1])

in	Wohnungen mit 4 Bewohnern	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Wohnungen, bestehend aus einer Küche ohne alle Zubehör:											
Berlin	250	122	56	22	7	4	—	1	1	—	—
Schöneberg . .	7	6	4	1	2	—	—	—	—	—	—
Rixdorf	20	15	5	2	3	1	—	—	—	—	—
Wohnungen, bestehend aus 1 heizbaren Zimmer ohne alle Zubehör (Kochstube):											
Berlin	1 584	670	285	107	54	10	3	4	1	1	—
Frankfurt a. M. .	129	61	28	15	5	4	—	—	—	—	—
Charlottenburg .	43	26	15	3	—	—	2	—	—	—	—
Schöneberg . .	41	16	10	2	3	—	1	—	—	—	—
Rixdorf	73	48	25	11	4	4	—	1	—	—	—
Wohnungen, bestehend aus 1 heizbaren Zimmer und Küche:											
Berlin	35 917	23 024	12 108	5511	2281	820	270	77	13	6	1
Charlottenburg .	2 266	1 426	782	345	143	51	12	6	2	—	—
Altona	175	81	67	17	13	4	1	—	—	—	—
Schöneberg . .	1 418	837	419	203	83	25	8	—	—	—	—
Rixdorf	2 473	1 627	915	422	145	54	19	1	1	—	1

1) Nach Evert, Zeitschr. des Kgl. preuß. Statist. Bureaus, 42. Jahrg., S. 165.

Beachtenswert sind hier nicht sowohl die Zahlen der letzten Spalten, so schlimm sie sind, sondern die hohen Ziffern der drei ersten Spalten. Es ist zu berücksichtigen, daß es sich hier meist um kasernierte Städte handelt, in denen die Wohnweise an sich eine ungünstige ist, ganz abgesehen von der Überfüllung.

Einen genauen Einblick in die großstädtischen Wohnverhältnisse gewähren die Erhebungen der Krankenkassen. Die jährlichen Wohnungserhebungen der Ortskrankenkasse für den Gewerbebetrieb der Kaufleute, Handelsleute und Apotheker (bearbeitet von Albert Kohn) behandeln die Wohnverhältnisse der der Kasse angeschlossenen Personen in regelmäßigen Veröffentlichungen, die das gesamte Material durch Text, Tabellen und Abbildungen besonders anschaulich zur Darstellung bringen. Wenn man den Maßstab von 16—20 qm Bodenfläche für Wohnräume, 20—25 qm für Schlafräume zugrunde legt, so bleiben die Räume von

1907	gegen	1901/03	
4167 = 59,65 %		22 502 = 63,43 %	Männern
3439 = 59,23 %		18 858 = 63,68 %	Frauen

noch hinter diesen Maßen zurück. Von den in Vorderhäusern wohnenden Kranken sind

1907	gegen	1906	
1490 = 48,85 %		1 506 = 49,00 %	Männer
1266 = 41,10 %		1 391 = 45,59 %	Frauen

von den in Hinterhäusern wohnenden Patienten

1907	gegen	1906	
2251 = 57,20 %		1 948 = 52,91 %	Männer
1477 = 54,14 %		1 322 = 47,00 %	Frauen,

in Räumen angetroffen worden, welche den minimalen Anforderungen als Wohnräume nicht genügen. Bei 71 Kranken entfielen auf den Bewohner nicht einmal 4 cbm Luftraum. Es wurden gezählt

740 = 10,59 %	Männer	gegen 10,01 %	im Vorjahre
677 = 11,66 %	Frauen	„ 12,62 %	„ „

welche ihr Bett mit anderen Personen teilen mußten; lungenkrank waren von diesen Patienten

112 = 15,14 %	Männer	gegen 15,95 %	1906
127 = 18,76 %	Frauen	„ 18,78 %	1906

so daß von den kontrollierten Lungenkranken

11,66 %	Männer	gegen 11,88 %	1906
18,01 %	Frauen	„ 18,56 %	1906

ohne eigene Lagerstätte waren. Die diesen Erhebungen beigegebenen Abbildungen zeigen Wohnungen in den Berliner Mietskasernen, die, im Gegensatz zu den weiter unten wiedergegebenen Bauten, Beispiele minder guter oder schlechter Wohnformen darstellen. (Vgl. auch Bernhardt, Schlafverhältnisse von Berliner Gemeindeschülern und die Schilderungen von Gruber, oben S. 138.)

Die Verwaltung der Krankenkasse sucht übrigens durch Belehrung der Mitglieder und vorkommendenfalls durch Benachrichtigung der Behörden

auf eine Besserung der Wohnverhältnisse hinzuwirken und hat hiermit im einzelnen Erfolge erzielt, wenn auch an dem mangelhaften Typus der Kleinwohnung nichts zu ändern ist.

Zu den schwersten Schädigungen in den Kleinwohnungsverhältnissen gehört das Schlafgängerwesen. Die überwiegende Mehrzahl der Haushaltungen mit Schlafleuten entfällt auf die Kleinwohnungen von 1—3 Wohnräumen; die Statistik rechnet hierbei jeden abgesonderten Raum — also heizbares Zimmer, unheizbares Zimmer oder auch nur Küche — als Wohnraum. Es wurden danach gezählt:

Tabelle 17 [1]).

in	Haushaltungen mit Schlafleuten	davon mit					
		1 Wohnraum	Proz.	2 Wohnräumen	Proz.	3 Wohnräumen	Proz.
Berlin	61 765	1958	3,17	25 435	41,18	28 726	46,51
Charlottenburg . .	3 615	20	0,55	1 098	30.37	2 079	57,51
Schöneberg . . .	1 877	25	1,33	648	34,52	1 030	54,87
Rixdorf	2 074	41	1,98	879	42,38	988	47,64
Essen mit Altendorf	2 667	6	0,22	297	11,14	1 112	41,69

Es ist zu beachten, daß in dieser Aufstellung als „zweiräumig“ die Wohnung bezeichnet wird, bei der der zweite Wohnraum oft nur aus einer kleinen Küche besteht. In Berlin und Vororten z. B. ist die hier mit zwei Wohnräumen gezählte Wohnung regelmäßig nichts anderes als die bekannte Kleinwohnung von „Stube und Küche“. Die hierher gehörenden Wohnungen werden zu einem großen Teil überdies von Familien bewohnt, die Kinder haben und neben diesen Schlafleute, zum Teil verschiedenen Geschlechts, aufnehmen:

(Tabelle 18 s. S. 160.)

Die sittlichen Schäden, welche durch diese Wohnverhältnisse entstehen, sind oft genug geschildert worden. Hier möge nur der Gerichtsbericht eines einzigen Tages (8. März 1908) aus einer Berliner Zeitung Platz finden:

„Der in Moabit wohnhafte Arbeiter K. hatte die einzige Stube seiner Wohnung noch an zwei Schlafburschen abvermietet. In dieser schliefen außerdem noch die beiden 11 bezw. 8jährigen Töchter des K., die Eltern selbst in der Küche. Erst als das 11jährige Kind über Schmerzen im Leibe klagte, schöpften die Eltern Verdacht. Ein Arzt konstatierte, daß die kleine K. mit einer häßlichen Krankheit behaftet war. Es stellte sich heraus, daß der bei K. wohnhafte Angeklagte W., während der Vater des Mädchens tagsüber auf Arbeit war und die Mutter Aufwartedienste versah, sich an

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

Tabelle 18[1]).

in	Haushaltungen mit Schlafleuten	Proz. der Haushaltungen mit Schlafleuten	darunter Familien mit Kindern	Schlafleute		davon in Familien mit Kindern	
				m.	w.	m.	w.
1	2	3	4	5	6	7	8
	in einem Wohnraume						
Berlin 1900	1 958	3,17	526	763	1 553	268	382
(Erhebung vom 2. Dez. 1895)	(1 723)	—	(511)	—	—	—	—
Charlottenburg	20	0,55	8	18	8	8	3
Schöneberg	25	1,33	11	19	20	5	9
Rixdorf	41	1,98	17	30	20	13	9
Essen mit Altendorf	6	0,22	—	4	2	—	—
	in zwei Wohnräumen						
Berlin 1900	25 435	41,18	15 765	25 190	10 617	15 556	6002
(Erhebung vom 2. Dez. 1895)	(22 629)	—	(14 895)	—	—	—	—
Charlottenburg	1 098	30,37	717	1 027	365	640	249
Schöneberg	648	34,52	394	642	203	403	217
Rixdorf	879	42,38	529	787	315	443	201
Essen mit Altendorf	297	11,14	—	553	11	—	—

dem Kind in schändlicher Weise vergangen hatte. Das Gericht erkannte auf eine Zuchthausstrafe von $1^1/_4$ Jahren. — Ganz ähnlich lag ein zweiter Fall eines Attentats auf kleine Kinder, der die 6. Strafkammer des Landgerichts I beschäftigte. Hier war der Arbeiter E. wegen Verbrechens gegen die §§ 175 und 176, 3 St.G.B. angeklagt. Auch dieser wohnte als Schlafbursche bei einer aus fünf Köpfen bestehenden Familie im Norden Berlins. Während der Abwesenheit der Eltern verging sich E. nicht nur an den beiden kleinen Knaben seiner Wirtsleute, sondern auch noch an dem achtjährigen Kinde eines anderen Hausbewohners. Das Urteil gegen ihn lautete auf $1\,^1/_2$ Jahr Gefängnis. — Wegen Sittlichkeitsverbrechens mußte sich ferner der Monteur G. vor dem Strafrichter verantworten. Dieser wohnte als Aftermieter bei einem Restaurateur B. Er verging sich an der neunjährigen Tochter seines Wirtes. Die Kleine lockte jedoch durch ihr Schreien die Mutter herbei. Gegen G. lautete das Urteil auf 1 Jahr Gefängnis. — Eine erst vierzehnjährige Mutter mußte als Zeugin in einer anderen Verhandlung erscheinen. In dieser war der Handlungsgehilfe M. wegen Sittlichkeitsverbrechens angeklagt. Der Angeschuldigte wohnte im Hause bei einem Arbeiter F. als Schlafbursche. Nachdem er die damals 12jährige Tochter seiner Wirtsleute durch Geschenke gefügig gemacht hatte, verging er sich an dem Kinde. Dieses Verhältnis währte längere Zeit und wurde erst entdeckt, als sich Folgen einstellten. Das Urteil gegen M. lautete auf $1^1/_2$ Jahr Gefängnis.“ —

Günstiger erscheinen die Untermietverhältnisse im Königreich Sachsen, dessen Verwaltung auf den verschiedenen Gebieten des Wohnungswesens mit tatkräftigen Maßnahmen vorgeht. Am 1. Dezember 1905 wurden 1 075 268

1) Nach Evert, a. a. O., S. 17.

Haushaltungen mit 4 183 686 Haushaltungsmitgliedern, 40 069 Besuchsfremden und 178 236 Zimmermietern (1. Dez. 1900: 81 380) und Schlafleuten (96 856) festgestellt. Hiernach ist, da die Begriffe „Untermieter und Schlafleute“ bei der Volkszählung von 1900 sich mit den Begriffen „Zimmermieter und Schlafleute“ bei der 1905er Zählung decken, innerhalb der letzten 5 Jahre eine Steigerung dieser Bewohnerkategorien um 961 Personen eingetreten, eine Steigerung, die in Anbetracht der allgemeinen Bevölkerungszunahme des Landes von 4 202 216 auf 4 508 601 Einwohner als sehr gering angesehen werden muß. Nach der Wohnungserhebung der Stadt Plauen im Dezember 1905 standen von den 14 932 Schlafräumen, welche die Vermieter überhaupt besaßen, den Untermietern (d. i. den Zimmermietern und Schlafleuten) 6824 Schlafräume allein und noch weitere 779, die von ihnen gemeinsam mit Familienangehörigen bzw. dem Dienstpersonal benutzt wurden, zur Verfügung. Auf eine Kopfzahl von 9475 kamen also 7 603 Schlafräume, so daß, da die Zahl der Zimmermieter in Plauen 3 529 betrug, am 1. Dezember 1905 von den 5 946 Schlafleuten 4 074 Schlafräume besetzt waren. Es war also nur reichlich der fünfte Teil der Schlafleute genötigt, mit Haushalt- oder anderen Schlafgenossen den Schlafraum zu teilen.

Die Benutzung und Belegung der Wohnungen zeigt, daß die Zahl der einer Familie zur Verfügung stehenden Zimmer, ganz abgesehen von deren Raumgröße, von entscheidender Bedeutung ist. Für das gesundheitliche und sittliche Gedeihen der städtischen Bevölkerung ist es notwendig, daß die Wohnung aus einer hinreichenden Zahl von Räumen besteht. Eine Familienwohnung von ungenügenden Räumen, die zur Gemeinschaft der Geschlechter und Familienfremden zwingt, hat die schwersten Schädigungen zur Folge. Daß in einer solchen Wohnung jede Häuslichkeit zerstört wird, bedarf kaum der Feststellung. Am schlimmsten haben unter solchen Verhältnissen in sittlicher und körperlicher Hinsicht die Kinder, das heranwachsende Geschlecht, zu leiden.

Die Einzelheiten der Wohnungsanlage und der Bauform fallen in das bautechnische Gebiet und sind in späteren Abschnitten zu behandeln.

Eine hohe Bedeutung besitzt die Beschränkung des Wohnraums und die Überfüllung bei Krankheiten. Der Zusammenhang zwischen Wohnweise und Krankheit bzw. Sterblichkeit ist vielfach hervorgehoben worden in den Untersuchungen über die Tuberkulose. Es sei hierzu bemerkt, daß die große Mehrheit der Tuberkulösen nicht nur während der leichteren Stadien der Krankheit, sondern bis zu dem tödlichen Ausgang derselben innerhalb der Familie verbleibt. In Preußen starben während des Jahres 1900 von 70 602 an Tuberkulose Verstorbenen nur 10 286, also etwa $^1/_7$, in den allgemeinen Heilanstalten; die übrigen $^6/_7$ blieben bis zu ihrem Ende in der gleichen Wohnung mit ihren Angehörigen. Der ganze Krankheitsverlauf vollzieht sich hier in der Hauptsache innerhalb der Familienwohnung.

Für Mannheim ergibt eine von Fr. C. Freudenberg bearbeitete Statistik, bei Weglassung der bis zu 5 Jahren alten Kinder, für fünf nach den Wohnverhältnissen geschiedene Klassen folgenden Anteil an der Gesamtsterblichkeit:

Tabelle 19.

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

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

Welche Gefahren für die Mitbewohner bei der ein- und zweiräumigen Wohnung bestehen, ergibt sich aus folgender auf Anregung von Dr. Kayserling für 1905 ausgearbeiteten Tabelle, die die Wohnungsgröße und die Bewohnerschaft zusammenstellt. Es starben im Jahre 1905 in

Tabelle 20.

Wohnungen mit Zimmern	Zahl der Personen										11 und mehr	ohne Angabe	überhaupt
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
nur Küche	1	3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4
1	23	169	226	196	158	73	43	18	12	6	1	2	927
2	5	73	153	245	172	127	83	37	19	1	2	1	917
3	2	12	46	53	41	24	24	16	8	1	1	—	228
4	—	3	10	14	21	17	6	6	—	—	—	—	78
5	—	—	3	4	7	4	5	—	1	—	—	—	24
6	—	—	3	2	4	5	3	1	—	1	—	—	19
7	—	—	2	1	2	2	1	—	—	—	1	—	9
8	—	—	—	—	1	—	—	—	—	—	—	—	1
9	—	—	—	—	—	1	—	—	—	—	—	—	1
10	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
mehr ohne Angabe	—	—	—	1	—	—	1	—	—	—	—	—	2
Zusammen	31	260	443	516	406	253	166	78	40	9	5	3	2210

Eine Darlegung über die Zusammenhänge von „Tuberkulose und Wohnungsfrage“ mit eindringlichen Schilderungen von Wohnungszuständen veröffentlicht Geheimrat Ernst Pütter in der „Woche“ vom 21. September 1907, S. 1647f.

Beziehungen zwischen gesundheitlichen Verhältnissen und der Stockwerkslage der Wohnungen bestehen nach verschiedenen Richtungen.

Die sog. Kellerwohnungen werden allgemein als der Gesundheit abträglich betrachtet, insbesondere für die Kinder (vgl. Hans Rost, Zeitschr. f. Wohnungswesen 1905, S. 37); die Zahl der Kellerwohnungen ist infolge des baupolizeilichen Einschreitens und des Verbots der Neuanlage im Rückgange begriffen. Gleichwohl wurden in Berlin 1900 noch 25 170 Kellerwohnungen mit einer Bevölkerung von 95 948 Personen gezählt. Wegen München s. oben. — Die hochgelegenen Stockwerke bieten den Nachteil des Treppensteigens, der sich insbesondere bei Frauen (Schwangeren) und kleinen Kindern geltend macht. Auch wird eine etwa vorhandene Anlage zu organischen Leiden, wie Herzleiden, ungünstig beeinflußt (nach Dr. med. W. Feilchenfeld-Charlottenburg, zitiert in der Wohnungsenquete der Berliner Krankenkasse der Kaufleute usw. 1907, S. 11). — Die hohe Treppenlage bewirkt ferner, daß den Bewohnern das Verlassen der Wohnung erschwert und nicht genügende Gelegenheit zur Bewegung in freier Luft gegeben ist. Für die Haushaltsbesorgung und die Beaufsichtigung der Kinder ergeben sich Nachteile (vgl. Horsfall, Zeitschrift für Wohnungswesen 1906, 5. Jahrg., S. 242.)

Für den Wohnungsmarkt ist die Leistung der hochgelegenen Wohnungen eine geringere, da sie nur bei Wohnungsteuerung und Wohnungsmangel besetzt werden und bei jeder Verflauung des Wohnungsmarktes leer stehen. Statistische Angaben bringt Dr. Schott in seiner Studie über das Mannheimer Wohnungswesen, Beiträge zur Statistik der Stadt Mannheim, Jahrg. 1901, H. 9, S. 6 und 12.

Eingehend behandelt Hellmuth Wolff die Leistung der oberen Stockwerke für den Wohnungsmarkt in Zürich. „Die günstige (normale) Leerzeit von zwei Monaten am Erhebungstage nimmt mit jedem höheren Stockwerk ab. Besonders der vierte Oberstock und der Dachstock zeigen also eine sehr ungünstige Verlängerung der Leerzeit gegenüber den unteren Stockwerken; die Vermietbarkeit ist im vierten Oberstock und im Dachstock ganz wesentlich geringer als in den unteren Stockwerken. Und dieses Ergebnis bei einem stetig kleiner gewordenen Wohnungsvorrate, bei einem seit Jahren fühlbaren Wohnungsmangel!“ (Zeitschrift für Wohnungswesen 1907, 5. Jahrg., S. 216). Daß nur das Interesse des Bodenpreises die Bauunternehmer zur Steigerung der Bauhöhe zwingt, wurde oben S. 83 nach Fabarius bemerkt.

Die eigentlichen Dachwohnungen gelten als gesundheitlich anfechtbar, wenn sie leicht gebaut sind. Die Nachteile einer solchen Dachwohnung bestehen darin, daß sie den Extremen der Temperatur ausgesetzt ist und im Sommer übermäßige Hitze, im Winter übermäßige Kälte aufweist. (Jaeger, Wohnungsfrage 2, S. 45.) Insbesondere ist die Säuglingssterblichkeit eine hohe. — Anders ist die solide und mit gutem Isoliermaterial

gebaute Dachwohnung, genauer „Mansardenwohnung“, zu betrachten, gegen die von Seiten der Hygieniker kaum etwas eingewendet wird, wenn die Stockwerkslage keine übermäßig hohe und wenn gegen bestimmte Nachteile der Dachwohnung Vorkehrung getroffen ist. Vgl. Ferd. Hueppe, Staatliche Wohnungsfürsorge, Deutsche Medizinische Wochenschrift 1903; Hans Ravenstein, Zeitschrift für Wohnungswesen 1907, 6. Jahrg., S. 62. — Über die in der Benutzung der Dachwohnungen gemachten Erfahrungen berichtet eingehend Gretzschel, Jahresbericht des Großherzogl hess. Landeswohnungsinspektors für 1907, S. 16.

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

Die Wohnverhältnisse in den schlecht gelohnten Heimarbeitsindustrien sind zum Teil äußerst unbefriedigend. Vielfach sind die Wohnungen nach Größe und Anlage in keiner Weise für einen Gewerbebetrieb geeignet, und ihre Benutzung für gewerbliche Beschäftigung ist direkt gesundheitsschädlich. — Auf die Gefahren die dadurch entstehen, daß der Betrieb von Heimarbeit in infizierten Räumen stattfindet und daß hierbei die Krankheitskeime auf die Arbeitserzeugnisse übertragen werden, ist noch besonders hinzuweisen. Vgl. noch „Spekulation im neuzeitlichen Städtebau“, S. 25.

Literatur.

a) Veröffentlichungen statistischer Ämter und statistische Erhebungen.

Veröffentlichungen der städtischen statistischen Ämter: Aachen, Altona, Barmen, Berlin, Braunschweig, Bremen, Breslau, Cassel, Charlottenburg, Chemnitz, Dortmund, Dresden, Duisburg, Düsseldorf, Elberfeld, Essen, Frankfurt a. M., Freiburg i. B., Görlitz, Halle, Hamburg, Hannover, Karlsruhe, Kiel, Köln, Königsberg i. Pr., Leipzig, Linden, Lübeck, Magdeburg, Mannheim, München, Nürnberg, Plauen, Posen, Straßburg, Stuttgart, Wiesbaden, Wilmersdorf.

Statistisches Jahrbuch der deutschen Städte, herausg. von Dr. **Neefe,** *Breslau 1890 ff., jährlich.*

Georges Payelle, *Résultats de la Ire Révision Décennale du Revenu net des Propriétés bâties, Paris 1901.*

Georg Evert, *Zur Wohnungsstatistik in Preußen, Zeitschr. d. kgl. Preuß. Landesamts, Jahrg. 42, 1902, S. 129.*

Wiedfeld, *Das Aftermietwesen in der Stadt Essen, Statist. Amt H. 7, Essen 1902.*

Die Grundstücksaufnahme Ende Oktober 1900 in Berlin und 23 Nachbargemeinden, herausg. vom Statist. Amt der Stadt Berlin 1903.

Böhmert, *Bremische Wohnungsstatistik, Mitteil. d. Statist. Amts 1903, H. 1 u. 2.*

Ders., *Untersuchungen der Wohnungen der minderbemittelten Klassen in Bremen, Bremen 1905.*

Jahresbericht des Großherzoglich Hessischen Landeswohnungsinspektors, herausg. von **Gretzschel,** *Darmstadt 1906 ff.*

Schaefer, *Die Verhältnisse des subhastierten Dresdner Hausbesitzes, Statist. Amt H. 15, Dresden 1906.*

Zur Statistik des Breslauer Grundbesitzes, hersg. vom Statist. Amt, Bd. XV, H. 1, Breslau 1906.

Steinbach, *Zeitschrift des königl. sächs. statist. Landesamts, Dresden 1907.*

Ergebnisse der Wohnungsaufnahme in westfälischen Städten vom 1. Dez. 1905, bearb. von **Beuing,** *Münster 1907.*

Ergebnisse der Wohnungserhebung in der Stadt Fürth i. B., bearb. von **Eugen Dennig,** *Fürth 1907.*

Statistische Monatsberichte der Stadt Schöneberg, herausg. von **Kuczynski,** *1907.*

Schaefer, *Lage des Dresdner Wohnungsmarktes, Statist. Amt H. 17, Dresden 1908.*

b) Bearbeitungen.

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

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

Rud. Eberstadt, *Städtische Bodenfragen, Berlin 1894.*

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

Oldendorff, *Einfluß der Wohnungen auf die Gesundheit, Handbuch der Hygiene, 1901, Bd. IV, S. 1.*

Paul Voigt, *Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und Vororten, Jena 1901.*

H. Lindemann, *Wohnungsstatistik, Schr. d. Ver. f. Sozialpol., Bd. 94, S. 263 ff., Leipzig 1901.*

Eugen Jäger, *Die Wohnungsfrage, Berlin 1902.*

S. Schott, *Das Wachstum der deutschen Großstädte, Statist. Jahrbuch deutscher St. 1902, Bd. XI, S. 129.*

Schutz den Heimarbeitern, Denkschrift des Verbandes der Schneider und verwandter Berufsgenossen, Stuttgart 1902, Holzhäußer.

Albert Kohn, *Wohnungsenquête der Ortskrankenkasse für den Gewerbebetrieb der Kaufleute, Handelsleute und Apotheker, Berlin 1902 ff.*

Ad. Streuli, *Die Züricher Liegenschaftenkrise, Zürich 1902.*

K. Seutemann, *Die deutsche Wohnungsstatistik, Göttingen 1902.*

W. Naumann, *Zur Wohnungsfrage im Königreich Sachsen, Leipzig 1902.*

Schriften d. Ver. f. Sozialpolitik, Bd. III mit Beiträgen von F. Hecht, J. Feig, H. Silbergleit, L. Maaß, R. Goldschmidt, A. Schuster, Leipzig 1903.

J. A. Meyer, *Die wirtschaftlichen Verhältnisse des Grund und Bodens der Stadt Gießen, Paderborn 1903.*

Kayserling, *Tuberkulosis, 1903, Bd. I, S. 250.*

S. Schott, *Mannheim-Heidelberg, Zeitschr. f. Wohnungswesen 1903, Bd. II, Nr. 7, S. 88.*

F. C. Freudenberg, *Licht und Schatten in der industriellen Landstadt Weinheim 1903.*

Rud. Eberstadt, *Rheinische Wohnverhältnisse, Jena 1903.*

M. May, *Die Heidelberger Wohnungsuntersuchungen 1895/96, Jena 1903.*

Th. **Weyl,** *Die Abwehr gemeingefährlicher Krankheiten, Handb. der Hygiene 1904, 4. Suppl.-Bd.*

Handbuch „Krankheiten und Ehe", herausg. von **Senator** *und* **Kaminer,** *München 1904.*

E. **Hirschberg,** *Bilder aus der Berliner Statistik, Berlin 1904.*

von Renauld, *Beiträge zur Entwicklung der Grundrente und Wohnungsfrage in München, Leipzig 1904.*

Ludwig Bauer, *Der Zug nach der Stadt, Stuttgart 1904.*

F. **Adler,** *Wohnungsverhältnisse und Wohnungspolitik d. St. Frankfurt a. M. 1904.*

J. **Markuse,** *Die Wohnungen in ihren Beziehungen zur Tuberkulose, Würzburg 1904.*

Lujo Brentano, *Wohnungszustände und Wohnungsreform in München, München 1904.*

H. **Haase,** *Gesundheitswidrige Wohnungen und deren Begutachtung, Berlin 1905.*

H. **Freese,** *Wohnung und Einkommen, Jahrb. der Bodenreform 1905, Bd. I.*

W. **Mewes,** *Bodenwerte, Bau- und Bodenpolitik in Freiburg, Karlsruhe 1905.*

L. **Pohle,** *Die neuere Entwicklung der Wohnungsverhältnisse in Deutschland, Göttingen 1905.*

E. **Cahn,** *Wohnungszustände der minder bemittelten Bevölkerungsschichten in Wiesbaden 1906.*

D. F. **Walli,** *Die Dezentralisation der Industrie und der Arbeiterschaft im Großherzogtum Baden, Karlsruhe 1906.*

Bericht über die Veränderungen in den Steuern, Wohnungs- und Lebensmittelpreisen, Tarifamt der deutschen Buchdrucker, Berlin 1906.

Hans Rost, *Wohnungserhebungen in Augsburg, Zeitschr. f. Wohnungswesen 1906, Bd. IV, H. 8 ff.*

A. **Berberich,** *Bau- und Wohnungshygiene, 2. Aufl., Düsseldorf 1906.*

A. **Sieveking,** *Wohnungsverhältnisse Hamburgs in älterer und neuerer Zeit, Zeitschr. für Wohnungswesen 1906, Bd. V, S. 1.*

F. C. **Freudenberg,** *Grundrente und Grundkredit in Karlsruhe, Karlsruhe 1907.*

Otto Beck, *Die Mannheimer Wohnungsfrage und die Bau- und Bodenpolitik der Stadtgemeinde, 1907.*

Hellmuth Wolff, *Stockwerkslage und Wohnungsmarkt, Zeitschr. f. Wohnungswesen 1907, Bd. V, H. 16, S. 213.*

F. **Meiner,** *Bodenspekulation und Recht der Stadterweiterung in Plauen, Leipzig 1907.*

L. **Bernhardt,** *Beiträge zur Kenntnis der Schlafverhältnisse von Berliner Gemeindeschülern, Langensalza 1907.*

W. **Weis,** *Gemarkungs-, Boden-, Bau- und Wohnungspolitik der Stadt Mannheim, Karlsruhe 1907.*

E. **Pütter,** *Tuberkulose und Wohnungsfrage, Die Woche 21, 1907, Bd. IX.*

Karl Bittmann, *Heimarbeit und Wohnung im Großherzogtum Baden, Karlsruhe 1908.*

Heinrich Silbergleit, *Preußens Städte, Denkschrift zum 100jährigen Jubiläum der Städteordnung, Berlin 1908.*

Hellmuth Wolff, *Verkaufsbauten und Bestellbauten, Zeitschr. für Wohnungswesen 1908, Bd. VI, S. 157.*

Rud. Eberstadt, *Neuere Literatur zur Wohnungsfrage, Archiv f. Volkswohlfahrt 1908, H. 9, S. 627 ff.*

Komunales Jahrbuch, herausgeg. von **H. Lindemann** *und* **A. Südekum,** *1. Jahrg., Jena 1908.*

Vierter Teil.

Die Praxis des Städtebaues.

Einleitung.

Die neue Stadtanlage.

§ 28. Der Städtebau ist vielleicht dasjenige Gebiet unseres Kulturlebens, auf dem es der Gegenwart am wenigsten vergönnt war, aus eigenem zu schaffen und auf dem — was wohl die selbstverständliche Folge ist — das geschaffene am wenigsten befriedigt. Wir haben die vorhandene Stadtanlage und die Vorbilder der Vergangenheit übernommen; aber wir haben keine den Bedürfnissen der Gegenwart entsprechenden Formen entwickelt. Die äußere Gestaltung, das System und die Bauformen des Städtebaues sind in Deutschland aus Perioden ererbt, die durchaus andere Aufgaben zu erfüllen hatten, als sie der Städtebau der Gegenwart stellt. Eine vergleichende Gegenüberstellung kann vielleicht am raschesten dazu dienen, die wichtigeren unter den Gegensätzen zwischen dem uns überlieferten und dem neu zu entwickelnden Städtebau hervorzuheben und zugleich an ihnen die veränderten Ziele der Gegenwart zu umgrenzen.

Als den ersten Gegensatz zwischen der von uns vorgefundenen Stadtanlage und den neu zu schaffenden Formen möchte ich bezeichnen die vollständige Umkehrung in der Stellung des Zentrums und des Außenbezirks. Im älteren Städtebau bildet die Innenstadt den besten und gesuchtesten Wohnbezirk; die Außenbezirke und Vorstädte gelten als minderwertig. In den dem landesfürstlichen Städtebau entstammenden Stadtanlagen ist das fürstliche Residenzschloß der glanzvolle Hauptpunkt, der oft schon äußerlich das Stadtbild beherrscht und an dessen Umgebung die meistbegünstigten Stadtteile sich anschließen. Auch in den aus mittelalterlichen Anlagen entwickelten Städten befinden sich die guten Wohnbezirke nicht allzuweit von der Stadtmitte. Bis in die 60er Jahre des 19. Jahrhunderts hatte sich an dieser Bewertung von Innenstadt und Außenbezirken in Deutschland nichts wesentliches ge-

ändert. Heute dagegen hat fast in jeder Großstadt die Stadtmitte oder die Umgebung des Residenzschlosses aufgehört, den bevorzugten Wohnbezirk zu bilden; vielfach kommt sie als Wohnstadtteil nicht mehr oder nur in geringem Umfang in Betracht. Die Außenbezirke und Vorstädte dagegen haben den Charakter der Minderwertigkeit verloren; in ihnen vollzieht sich nach jeder Richtung hin, wenn auch mit Unterscheidung des Wertes der Lage, die neuere Stadterweiterung. Die uns überlieferte Stadtanlage hat einen zentripetalen, die neuzeitliche hat zentrifugalen Charakter.

Der zweite Gegensatz besteht darin, daß in den Großstädten heute Wohnstätte und Arbeitsstätte regelmäßig getrennt sind, während sie noch in der uns unmittelbar voraufgehenden Periode zumeist vereinigt waren. Schon diese Scheidung fordert eine Änderung des überlieferten und noch vielfach festgehaltenen Systems der Stadtanlage, die darauf beruhte, daß vordem die Bevölkerung — obere Klassen wie Handwerker — Geschäft, Laden und Wohnung im gleichen Hause hatte. In den Großstädten ist heute die Stadtmitte in größerem oder geringerem Umfang reine Geschäftsstadt geworden. Auch in den übrigen Stadtbezirken wohnt der Großkaufmann und Großunternehmer heute allgemein nicht mehr in dem Gebäude seines Geschäftsbetriebes. Für die Masse der städtischen Arbeiter vollends ist die Trennung von Wohnung und Arbeitsstätte selbstverständlich. Der Städtebau der Gegenwart steht somit zum erstenmal vor der Aufgabe, reine Wohnstadtteile errichten zu müssen.

Als eine dritte Unterscheidung ist hervorzuheben, daß die Schichtung der städtischen Bevölkerung eine vollständig verschiedene gegenüber der voraufgehenden Zeit geworden ist. Die überwiegende Mehrzahl der städtischen Einwohner gliedert sich heute in Haushaltungen mit einem Einkommen bis zu 1200 und 2000 M. Der Bedarf an Kleinwohnungen und kleinen Mittelwohnungen ist auf mindestens 85% sämtlicher städtischen Wohnungen zu veranschlagen. Die Wohnungen in den oberen Preislagen bilden nur einen geringen Prozentsatz des großstädtischen Wohnungsbedarfs. In reinen Industriestädten ist das Verhältnis vielleicht noch ein schärferes. Die Kleinwohnung müßte heute eigentlich dem Städtebau das Gepräge geben.

Endlich ist noch ein viertes Moment von Bedeutung: Die Stadterweiterung der Gegenwart geht regelmäßig über die kommunalen Gebietsgrenzen hinaus und erstreckt sich auf fremde Verwaltungsbezirke, die keine administrative Einheit bilden und zudem wirtschaftlich einen ganz ungleichartigen Charakter haben. Ortschaften, die weder die Steuerkraft, noch das Kapital, noch den erforderlichen technischen Apparat besitzen, werden von der Ausbreitung benachbarter Städte er-

griffen. Andererseits entwickeln sich einzelne Vororte zum Sammelpunkt gerade der steuerkräftigsten Personen. Zudem wird die planmäßige behördliche Leitung der Stadterweiterung durch Zuständigkeitsgrenzen öfter behindert. Die Eingemeindungen bieten hiergegen nur ein ungenügendes, häufig verspätet angewandtes, mitunter auch vollständig versagendes Hilfsmittel. Doch auch innerhalb ihres eigenen Gebietes bleibt die kommunale Tätigkeit hinter den Anforderungen, die das städtische Wachstum stellt, zurück. Die Leitung der städtischen Ausbreitung fällt unter diesen Verhältnissen vielfach privaten Unternehmern zu, die die Stadterweiterungsgeschäfte in die Hand nehmen und in ihrem Betrieb nicht an die kommunalen Grenzen gebunden sind.

Für die städtische Ausbreitung und die Stadtanlage der Gegenwart dürften sich demnach aus dem vorigen als hauptsächliche Gesichtspunkte wohl die folgenden ergeben: 1. entscheidende Bedeutung der Gestaltung der Außenbezirke; 2. Scheidung zwischen den Wohnbezirken und den Geschäfts- und Industrielagen; 3. Berücksichtigung des Überwiegens der Kleinwohnung; 4. Notwendigkeit einer über die heutige kommunale Tätigkeit und die Gemeindegrenzen hinausgreifenden Leitung der Stadterweiterung.

Am schwersten wird der Gegenwart vielleicht das Eingeständnis fallen, daß die Kleinwohnung unserem Städtebau das Gepräge geben sollte. Und doch beruhen auf der Verkennung dieser Tatsache die Fehler unseres deutschen Städtebaues; wie aus der richtigen Erkenntnis der Verhältnisse die Vorzüge des immer wieder studierten Städtebaues in England hervorgehen. Ein zahlenmäßiges Bild mag uns die Zusammensetzung unserer städtischen Bevölkerung veranschaulichen. Die Schichtung der städtischen Bevölkerung ergibt sich aus der Einkommenstatistik, die die Verteilung der städtischen Einwohner nach den einzelnen Einkommensgruppen zeigt. In den preußischen Städten war der Aufbau im Jahre 1907 der folgende:

(Tabelle 21 s. S. 170.)

Nehmen wir als das Verhältnis von Einkommen und Wohnungsmiete den Höchstsatz von 20 % an, so verlangen nicht weniger als 92 1/4 % der städtischen Bevölkerung des preußischen Staates die Kleinwohnung im Mietpreise von 150—400 M. oder die kleine Mittelwohnung von 500 bis höchstens 600 M. Eine erhebliche Bedeutung hat nur die größere Mittelwohnung, die dem Einkommen von 3000—6000 M. entspricht und in Preußen zwischen 600—1200 M. steht. Die höheren Einkommen, die für die großen und herrschaftlichen Wohnungen ausreichen, umfassen noch nicht 3 % der städtischen

Tabelle 21.

Übersicht der Verteilung der städtischen Bevölkerung im Königreich Preußen nach Einkommensgruppen für das Jahr 1907[1]).

	In den Städten überhaupt	In den Städten Proz. der Bevölkerung
A. Einkommensteuerfrei.		
a) weil das Einkommen den Betrag von 900 M. nicht überschreitet	6 761 409	39,26
b) freigestellt wegen großer Kinderzahl oder anderer außergewöhnlicher Belastung	822 715	4,78
B. Zur Einkommensteuer veranlagt in der Einkommensgruppe		
a) von mehr als 900 bis 3 000 M.	8 292 397	48,15
	15 876 521	92,19
b) „ „ „ 3 000 „ 6 500 „	901 415	5,24
c) „ „ „ 6 500 „ 9 500 „	184 787	1,07
d) „ „ „ 9 500 „ 30 500 „	206 478	1,20
e) „ „ „ 30 500 „ 100 000 „	43 355	0,25
f) „ „ „ 100 000	8 803	0,05
	17 221 359	100,00

Bevölkerung. In einzelnen Städten der Monarchie mag die Verteilung über, in anderen wird sie unter dem Durchschnitt stehen.

Genauere Zahlen über die Schichtung der Bevölkerung in einzelnen Städten gibt die Westfälische Erhebung von 1905. In 17 westfälischen Städten umfaßten die Stufen bis zu 1500 M. Einkommen 85 bis 90 % sämtlicher Steuerpflichtigen; in 12 Städten zählten hierzu 80 bis 85 %, in sechs Städten 75 bis 80 % der Steuerpflichtigen und nur in vier Städten (Paderborn, Minden, Dorsten, Arnsberg), sank der Anteil dieser niedrigen Einkommen auf weniger als 75 %.

In den übrigen Bundesstaaten ist das Bild kein wesentlich verschiedenes, bei überwiegender Industriebevölkerung z. T. noch ein ungünstigeres. Für das Königreich Sachsen zeigt die folgende Tabelle 22 die Ergebnisse der Steuereinschätzung des Jahres 1906:

(Tabelle 22 s. S. 171.)

Die Tabelle dient insofern zur Ergänzung der Tabelle 21, als sie die Bevölkerung der kleinen Städte gesondert aufführt. Ziehen wir die Grenze bei 3100 M. (100 M. höher als für Preußen), so umgreift dieser Einkommenssatz in den kleinen Städten $93^1/_3$ %, in den größeren Städten $92^8/_{10}$ % der Steuerpflichtigen.

Berücksichtigen wir auch noch, daß ein Teil der Steuerpflichtigen aus ledigen Personen besteht; andererseits, daß ein erheblicher Teil der Bevöl-

1) Mitteilungen der Verwaltung der direkten Steuern im preußischen Staate, Berlin 1907, S. 7.

Tabelle 22 [1]).

Steuereinschätzung der physischen Personen im Königreich Sachsen für das Jahr 1906 [1]):

Steuerklassen	Städte mit über 10 000 Einw.	Städte mit unter 10 000 Einw.	Städte mit zusammen	Städte mit über 10 000 Einw. Proz.	Städte mit unter 10 000 Einw. Proz.	Städte mit insgesamt Proz.
bis zu 800 M.	374 044	112 748	486 792	42,94	58,95	45,81
über 800—1250 „	235 071	42 401	277 472	26,97	22,16	26,11
„ 1250—1900 „	131 629	17 465	149 094	15,10	9,13	14,03
„ 1900—3100 „	68 311	10 480	78 791	7,83	6,48	7,41
	809 055	183 094	992 149	92,83	92,72	93,36
„ 3100—6300 „	39 489	5 872	45 361	4,54	3,09	4,27
„ 6300—8300 „	7 150	897	8 047	0,83	0,46	0,76
über 8300 „	15 680	1 392	17 072	1,80	0,73	1·61
	871 374	171 255	1 062 639	100,00	100,00	100,00

kerung, sei es aus Zwang, sei es freiwillig zum Zweck des Geldverdienens durch Abvermietung, eine größere Wohnung nimmt, als dem eigentlichen Einkommen entsprechen würde, so wird das Gesamtbild hierdurch nicht, jedenfalls nicht nach der günstigen Seite, verändert.

Wenn wir mit diesen Ziffern die äußere Gestaltung unserer deutschen Großstädte vergleichen, so muß es für jeden klar werden, in wie unverantwortlicher Weise in unserem deutschen Städtebau gewirtschaftet worden ist. Auf die Gesamtheit der Bevölkerung, die ihr wirtschaftliches, kulturelles und politisches Dasein in den Städten findet, ist in den meisten unserer Großstädte nicht die geringste Rücksicht genommen. Gleichviel ob wir innere oder äußere Momente, die Bodenbesitzverhältnisse, die Straßenanlage, die Grundstücksteilung, den Häuserbau betrachten, nirgends gelangen die tatsächlichen Voraussetzungen zu ihrem Recht und zu dem notwendigen Ausdruck. Es müßte wunderbar zugehen, wenn diese städtische Bevölkerung dem Staate anders als unbefriedigt und feindlich gegenüberstehen sollte; denn sie ist dem Gemeinwesen in ihren vornehmsten und täglich fühlbaren Beziehungen entfremdet. Die Kraft des bodenständigen Bürgertums geht, wie dem Städtebau, so dem Gemeinwesen verloren. Unsere städtische Bodenentwicklung erweckt den Anschein, als ob das Wachstum unserer Städte keinen anderen Zweck hätte, als den Gegenstand des gewinnbringenden Geschäftsbetriebes einiger wenigen Personen zu bilden. Es ist deshalb müßig, darüber zu streiten, ob an einzelnen

1) Zeitschr. d. Königl. Sächs. Statist. Landesamts, 53. Jahrg. 1907, S. 56 f.

Stellen oder in einzelnen Jahren etwa ein Wohnungsmangel besteht. Das ganze System ist unzureichend und fehlerhaft. Zu keiner anderen Zeit hatte unser deutscher Städtebau ähnliche Zustände aufzuweisen. Vielmehr waren in jeder Periode des städtischen Wachstums unsere Städte — wie dürfte es in einem sittlich geleiteten Gemeinwesen auch anders sein — im Interesse der Bewohnerschaft angelegt und ihre äußere Form war das genaue Gegenbild des Standes der Bevölkerung.

Hierauf aber und auf keinem anderen Grundgedanken beruht auch die vielbewunderte Schönheit unserer alten Städte. Gewiß stehen für unsere Untersuchungen die volkswirtschaftlichen, rechtlichen und politischen Gesichtspunkte an erster Stelle; indes die künstlerischen Forderungen fallen mit unseren Zielen vollständig zusammen und können nur gleichzeitig und gemeinsam mit diesen verwirklicht werden. Befriedigende Werke kann der Künstler nur schaffen, wenn er die seinem Zeitalter gestellten Aufgaben auszuführen vermag. Dies ist ihm im Städtebau heute verwehrt durch die in früheren Abschnitten geschilderten Machtverhältnisse; es bleibt ihm nichts, als einem unwahren Inhalt eine unwahre äußere Form zu leihen. Das Ergebnis unseres Städtebaues, wie es heute vor unseren Augen steht, konnte kein anderes sein in einem Zeitalter, das durch alle Stilformen vergangener Perioden hindurchrast, den Aufgaben der eigenen Zeit fremd gegenübersteht und unvermögend ist, sie künstlerisch zu formen.

Auch für den Künstler muß es klar werden, daß uns mit der Jagd nach Vorbildern allein nicht geholfen ist. Wir müssen uns zuvor des Zwangs einer falschen Produktionsrichtung entledigen und das Schaffen im Städtebau so frei von fremden Einflüssen hinstellen, wie es in den früheren Perioden gewesen ist. Dann erst haben wir das Recht, uns in den alten Zeiten umzutun und aus dem unversiegbaren Quell der alten deutschen Städtekunst zu schöpfen. Die Erkenntnis der volkswirtschaftlichen und verwaltungstechnischen Grundlagen des heutigen Systems, die Aufstellung der Ziele des neuen Städtebaues muß deshalb vorausgehen, wenn wir an die Praxis der Bautechnik herantreten.

Erster Abschnitt.

Bebauungsplan und Bodenparzellierung.

1. Die allgemeine Bedeutung des Bebauungsplans.

§ 29. Das Gelände, das für den Bau oder für die Erweiterung einer Stadt dienen soll, bedarf der Aufteilung, bevor es für den Häuser-

bau verwendbar wird. Eine Parzellierung der für die städtische Bebauung bestimmten Bodenflächen ist notwendig, gleichviel, ob sie den Eigentümern der Grundstücke selber überlassen wird, oder ob sie nach einem großangelegten Plane erfolgt, oder ob sie endlich sich auf die nächsten Bedürfnisse der Stadterweiterung beschränkt. Bei dieser Bodenaufteilung sind zwei Momente zu unterscheiden: die Aufteilung einerseits für öffentliche und andererseits für private Zwecke. Zu den öffentlichen Zwecken zählt die Anlage der Straßen, die Ausscheidung von Gelände für freie Plätze und öffentliche Bauten; die privaten Zwecke umfassen die Aufteilung und Bereitstellung des Bodens für den eigentlichen Häuserbau.

Das Erfordernis oder zum mindesten die Ersprießlichkeit, in die Aufteilung des städtischen Bodens eine bestimmte Planmäßigkeit zu bringen, ergibt sich schon aus rein wirtschaftlichen Gründen, d. h. aus der ordnungsmäßigen, vorteilhaften und rechnerisch günstigen Verwendung der Bauflächen. Hierzu treten indes noch die zahlreichen und weitgehenden öffentlichen Interessen und nicht zum wenigsten die ästhetischen und künstlerischen Gesichtspunkte. Den Entwurf, der die Einteilung einer zur städtischen Bebauung bestimmten Landfläche ordnet oder vorschreibt, bezeichnet man mit dem Ausdruck Bebauungsplan oder Stadtbauplan. Der Bebauungsplan ist eine Planzeichnung; er enthält die Gesamtheit derjenigen Festsetzungen, die sich auf die Aufteilung des städtischen Baulandes durch die Straßenzüge, durch öffentliche Plätze und durch Verkehrslinien beziehen. Durch den Bebauungsplan werden demnach insbesondere festgestellt die Zahl und die Führung der Straßen und die Einteilung der einzelnen für den Häuserbau dienenden Grundstücksblöcke.

Das Recht zur Aufstellung von Bebauungsplänen ist in den verschiedenen Ländern nicht gleichmäßig geregelt. In einzelnen Ländern, wie z. B. in England, ist das Recht im wesentlichen dem privaten Bodenbesitzer überlassen. In Deutschland dagegen besteht allgemein die tief eingreifende amtliche Befugnis zur Aufstellung der Bebauungspläne. Im folgenden ist nur von deutschen Verhältnissen die Rede; bezüglich Englands vgl. den besonderen Abschnitt.

Der Bebauungsplan bildet die bestimmende Grundlage des gesamten städtischen Bauwesens; auf der durch ihn geschaffenen Basis vollzieht sich zunächst die Preisbildung der Bodenwerte, erfolgt die Ausgestaltung der einzelnen Grundstücke und empfängt das Baugewerbe seine bestimmende Richtung. Ob die Entwicklung der Bodenwerte eine naturgemäße, oder ob sie eine künstlich-spekulative sein soll, hängt in erster Linie von dem Bebauungsplan ab. Die Stadtverwaltung bzw. die mit der Planaufstellung betraute Behörde hat es in der Hand,

durch die Anlage und Breitenabmessung der Straßen entweder die städtische Bauweise sich gemäß dem individuellen Bedürfnis entwickeln zu lassen oder andererseits ein schematisches gekünsteltes Bausystem hervorzubringen.

Für die hier erforderliche Betätigung im Wohnungswesen und Städtebau läßt sich der Satz aufstellen: die Bearbeitung des städtischen Bebauungsplanes ist zu betrachten als eine Aufgabe der Bodenparzellierung. Der Städtebauer muß sich bewußt bleiben, daß er durch seine Maßnahmen die Grundlage des städtischen Wesens, die Bodenparzellierung, in entscheidender Weise feststellt. Er muß sich deshalb ein bestimmtes Ziel der Bodenaufteilung. der Schichtung der Bevölkerung entsprechend, vor Augen halten. Die Aufmerksamkeit ist hierbei zu richten auf zwei Gebiete, die in engstem Zusammenhang stehen: die Straßenführung und die Hausform.

Die Bodenaufteilung wird in erster Linie bewirkt durch das Straßensystem, durch die Zahl und durch den Abstand der einzelnen Straßen. Werden die Straßen beispielsweise nur in einem Abstand angelegt, der 200 m von Straße zu Straße beträgt, so entstehen Grundstücke, die eine Tiefe von $\frac{200}{2}$ = je 100 Metern haben. Grundstücke von dieser Tiefe können aber für Wohnzwecke privatwirtschaftlich nur durch große Massenmietshäuser mit Hofwohnungen ausgenutzt und bebaut werden. Hiermit ist die allgemeine Bauform gegeben. Die nächste Wirkung ergibt sich in der Bauhöhe. Wird jede Straße ohne Rücksicht auf ihre Bedeutung schablonenmäßig in großer Breite von 22 Metern und mehr bemessen, so werden die Häuser allgemein bis zur Maximalbauhöhe gebaut; diese beträgt 22 m oder fünf Wohngeschosse; der Preis des Bodens erhöht sich entsprechend dem Werte der fünffachen Überbauung, vgl. Abb. 19 oben S. 63. Diese Parzellierungsweise hat ferner an dritter Stelle die notwendige Wirkung, daß die Zahl der Grundstücke außer allem Verhältnis zu der Zahl der Bevölkerung gebracht wird; denn infolge der Schaffung großer Grundstücke mit Massenmietshäusern entfällt nur auf je 30—40 Familien ein Grundstück, so daß in einfachster Form der Individualbesitz am Boden aufgehoben ist. Der Monopolwert des Bodens wird hierdurch gesteigert und ein Stand von nur nominellen Hausbesitzern gebildet. — Die Zusammenhänge dieses Systems stehen unter sich in der Wechselwirkung eines Zirkelschlusses, in dessen Erklärung man an beliebiger Stelle einsetzen kann; wir können z. B. ebensogut bei der Straßenbreite beginnen: Werden alle Straßen in großer Breite von 22—25 m und darüber angelegt, so ergibt sich von selbst, daß solche Straßen wegen der großen Kosten des Straßenlandes, des Straßenbaues und der Pflasterung (ein billiges

Pflaster wird hier nicht angewendet) nur in weiten Abständen, etwa von 200 m, angelegt werden können. Wollte man die 22 m breiten Straßen in Abständen von 50 m wiederholen, so fiele ein Drittel des städtischen Baulandes auf Straßen. Hieraus ergibt sich wieder — ganz wie oben — die große Blocktiefe und der Mietskasernenumfang der Grundstücke. Da ferner die hohen Kosten solcher Straßen auf den Anlieger abgewälzt werden, so ergibt sich wiederum die Notwendigkeit der fünffachen Überbauung, da ein niedriger Bau die hohen Straßenkosten nicht tragen kann. Der Preis des Bodens steigt also, wie oben, auf den Wert der fünffachen Überbauung. — An diesen Verhältnissen zeigt sich bereits, welche wirtschaftliche und politische Macht das amtliche Recht der Aufstellung von Bebauungsplänen umschließt.

Nach der künstlerischen Seite stellt die Schablone der breiten Straßen und der tiefen Baublöcke mit Mietskasernen eine der schlimmsten Formen des Städtebaues dar. Ein derartiger Plan entsteht, indem man einen Bogen Papier durch wagrechte und senkrechte Striche in Vierecke einteilt, und das Stadtbild ist fertig. Die nach diesem Schema gebauten Stadtteile zeigen die ödeste Langeweile; nirgends lassen sich künstlerische Wirkungen anbringen. In der schablonisierten breiten Wohnstraße ist unser Auge unfähig, ein Architekturbild in sich aufzunehmen. Der einzelne Architekt, der sich bemerkbar machen will, ist zur Überladung der Baufronten mit Ornamenten und Aufbauten und zur schreienden Reklame gezwungen. Auch die Anlage der Plätze ist in solchem Bebauungsplan eine unbefriedigende.

Als Beispiel des entgegengesetzten Parzellierungssystems sei hier ein Ausschnitt aus dem Bebauungsplan von Bremen wiedergegeben. Die Wirkung erstreckt sich hier genau auf die gleichen Einzelheiten wie in dem voraufgehenden System und bringt jeweils das entgegengesetzte Ergebnis hervor; vgl. Abb. 20. Die Tiefe der Baublöcke und

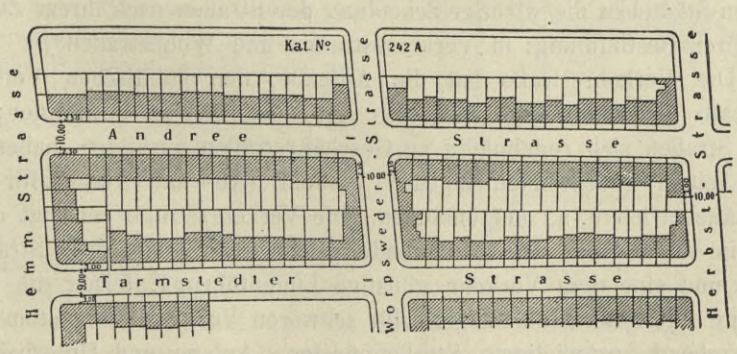


Abb. 20. Bremer Parzellierung für Arbeiterviertel. Maßstab 1 : 3000.

der Abstand zur nächsten Querstraße beträgt 40 m; es entstehen Grundstücke von 20 m Tiefe, die zur Bebauung mit Kleinwohnungsgebäuden bestimmt sind. Die Straßen haben eine Breite von 10 m mit $2^1/_2$ m

Vorgärten oder von 9 m mit je 3 m Vorgärten; die Häuser haben eine Höhe von 2—3 Geschossen; Seitenflügel und Hofwohnungen werden nicht gebaut. Im Innern der Baublöcke befinden sich Gärten.

Nehmen wir zur Gegenprobe, wie bei dem ersten Beispiel, unsern Ausgangspunkt von der Straßenbreite, so kommen wir wiederum zu der gleichen Reihenfolge von Schlüssen wie oben, mit den jeweils entgegengesetzten Ergebnissen: die schmalen billigen Straßen können in kurzen Abständen wiederholt werden; hieraus ergibt sich die geringe Grundstückstiefe und die Möglichkeit einer niedrigen Überbauung und eines niedrigen Bodenpreises.

Wir finden hier zwei diametral entgegengesetzte Systeme der Bodenparzellierung, deren Anwendung jeweils zur Folge hat, daß verschiedene Straßenanlagen und verschiedene Hausformen entstehen. Wir haben demnach den Zusammenhang zwischen Straßenanlage und Hausform, zwischen Bebauungsplan und Grundstücksparzellierung aufgezeigt und wollen ihn festhalten. Im weiteren betrachten wir nun zunächst die Straßenanlage getrennt von den Hausformen. In den volkswirtschaftlichen und bodenpolitischen Wirkungen haben wir erst eine unter den zahlreichen Funktionen des Straßensystems kennen gelernt.

Unser zuerst besprochenes System nach Abb. 19 zeigt uns, daß sämtlichen Straßen, auch in den verkehrslosen oder verkehrsschwachen Wohnbezirken eine übermäßige Breite gegeben ist, die zu einer fehlerhaften und verhängnisvollen Preisbildung der Bodenwerte führt. Das zweite System nach Abb. 20 dagegen weist zwar die wünschenswerte Entwicklung für Wohnbezirke auf; es setzt jedoch, mit seinen schmalen, für keinen großen Verkehr berechneten Straßen, eine getrennte Behandlung der verkehrsreichen Straßen voraus. Hieraus ergibt sich für den Städtebau die wichtige Scheidung der Straßen nach ihrem Zweck und ihrer Bestimmung: in Verkehrsstraßen und Wohnstraßen [1]).

Die Verkehrsstraße hat die Aufgabe, den städtischen Verkehr innerhalb der Stadt und nach den Außenbezirken zu bewältigen; da diese Straßen sich regelmäßig zu Geschäftsstraßen ausbilden, haben sie ferner einen bedeutenden eigenen Verkehr (An- und Abfuhr für den Geschäftsbetrieb u. a.) aufzunehmen. Die Verkehrsstraße verlangt demnach im allgemeinen eine bedeutende, reichlich zu bemessende Straßenbreite und eine dem Verkehr günstige Linienführung, ferner die Ausstattung mit widerstandsfähigem, für schweren Verkehr geeignetem und entsprechend kostspieligem Straßenpflaster. Anlage und Unterhaltung der Verkehrsstraßen sind teuer.

---

1) So zuerst in meiner „Berliner Kommunalreform“ 1892, abgedruckt „Städtische Bodenfragen“ S. 1 f. Die Angabe bei Hercher, Großstadterweiterungen, die die Unterscheidung an die Arbeit eines anderen Autors anknüpft, ist irrtümlich.

Anders die Wohnstraße. Ihr kommt verkehrstechnisch nur eine geringe Bedeutung zu; sie hat nur den Verkehr mit den Anwohnern und deren Verbindung mit den anschließenden Straßen zu vermitteln. Sie besitzt weder einen nennenswerten eigenen Verkehr noch einen Durchgangsverkehr und bedarf nicht der für die Verkehrsstraßen notwendigen Breite. Die Straßenherstellung verlangt nur geringe Aufwendungen; für den Straßenbau ist die Pflasterung mit billigem Material genügend und erwünscht, die die Straßenanlage und den Bodenpreis nicht oder nur wenig belastet. Während verkehrstechnisch nur geringe Anforderungen an die Breite der Wohnstraßen zu stellen sind, bleiben dagegen die Ansprüche der Hygiene zu berücksichtigen. Die Straße ist unsere vornehmste Zubringerin von Licht und Luft; ihre Abmessungen müssen also in Einklang gebracht werden mit den sich hieraus ergebenden Bedingungen.

In der Wohnstraße werden deshalb häufig Vorgärten oder Vorstreifen (Hausstreifen) angebracht, die von der Bebauung ausgeschlossen sind, jedoch nicht zur eigentlichen Straße gehören. Vgl. Abb. 20. In solchem Fall unterscheidet man für die bauliche Grenze beim Hausbau die Straßenflucht (den eigentlichen Straßenkörper) und die Bauflucht (Grenzlinie, an der der Hausbau beginnt).

Während die voraufgehenden Scheidungen den Zweck und die Aufgaben der Straßen betreffen, unterscheidet man städtebautechnisch die Straßen noch weiter nach der ihnen gegebenen Richtung in 1. Radialstraßen, Strahlstraßen; 2. Diagonalstraßen, Schrägstraßen; 3. Ringstraßen. Vgl. das beifolgende allgemeine Schema. Verkehrstechnisch kommt die größte Bedeutung der Radialstraße zu, die den Hauptverkehr aufzunehmen und zu leiten hat. Ihr zunächst steht die Diagonalstraße, die der neuere französische Städtebau mit Vorliebe anwendet. Die Ringstraße ist im älteren Städtebau wenig angewandt und hat hier selten eine große Bedeutung; vgl. die Ringstraße um die Herrenstadt Rothenburg Abb. 3, die aus dem untergeordneten Straßenzug Alter Graben bis Judengasse besteht. In der Neuzeit ist die Anwendung eine verschiedene; in England wird die Ringstraße selten angelegt; dagegen nimmt sie im neueren kontinentalen Städtebau eine bevorzugte Stelle ein.

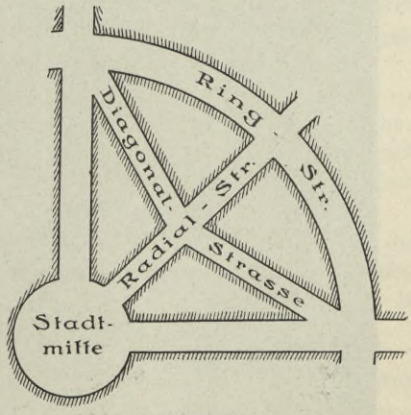


Abb. 21.

2. Die Straßenführung.

§ 30. Der Straßenbau des Mittelalters zeigt dem Beobachter häufig eine besondere Wirkung, die eines gewaltigen Eindrucks sicher

ist. Die Straßen sind so geführt, daß ein Monumentalbau von mächtigen Formen hineinragt in die Straßen, gleichsam als Verkünder großer, über-alltäglicher Gedanken. Es ist nicht der geradlinige point de vue,

Abb. 22. Straße in Danzig.

der Richtpunkt des landesfürstlichen Städtebaues, der uns mit absolutem Befehl die Richtung zeigt, die wir zu gehen haben; sondern wie ein treuer Wächter blickt der mittelalterliche Bau in die Gassen hinein, der

in der Enge und Plage des Werktaglebens an die hohen Dinge mahnen will. Kirche und Rathaus, die Verkörperung von Glaube und Freiheit nach damaliger Verfassung, sind es, die über das mittelalterliche Straßenbild die Wache halten und uns bei den Windungen unseres Weges immer von neuem durch ihre Gegenwart überraschen.

Zur nächsten Veranschaulichung sei ein Straßenbild aus Danzig wiedergegeben, in dem die Marienkirche hervortritt (Abb. 22). Die Kirche selbst, die Straßenführung und die Grundstückseinteilung gehören dem Mittelalter an, während die Häuser in verschiedenen Perioden entstanden bzw. ausgebaut sind. Die Straße ist, wie hervorgehoben sei, nicht auf einen bestimmten Bauteil, weder auf den Haupteingang, noch auf den Turm der Kirche geradeswegs hingeführt.

In einer unübertrefflichen Wirkung zeigt sich uns das Hineinragen des Monumentalbaues in die Straßen von Ulm, denen das folgende Beispiel Abb. 23 entnommen ist. Das mächtig erhabene und zugleich freundliche Bild muß sich in seiner Verbindung von Bürgerhaus und Gotteshaus dem Beschauer tief einprägen.

Doch nicht allein dem Kirchenbau, auch dem Profanbau weiß das Mittelalter die gleiche Bedeutung in der Straßenanlage zu verleihen. Die nächste Abb. 24 zeigt eine Straße von Ravensburg, in die ein weltlicher Bau, das Waghaus mit dem Bläserturm hineinblickt. Die Stellung des Turmes erscheint wie geschaffen, um den Bürgern als ein Mahnzeichen zu dienen. Wie der Kirchenbau an die Gemeinschaft des Glaubens, so mahnt der städtische Turm an die weltliche Gemeinschaft der Bürger.

Der Bläserturm diente der alten Sitte, daß von einem weltlichen Bau, (z. B. Rathaus) der Choral geblasen wird. Der alte Brauch hat sich in einigen protestantischen Städten erhalten, so in Rothenburg ob der Tauber, wo alte Stiftungen zu diesem Zweck bestehen.

Die Stadtbefestigung wird im Mittelalter ebenfalls zur Erzielung der obenerwähnten Wirkungen benutzt. Besonders schön zeigt sich das Hineinragen der Festungstürme in einzelnen Straßen von Dinkelsbühl, z. B. in der Weethgasse.

Die Abb. 24 leitet uns hinüber zur Besprechung einer zweiten Eigenheit der Straßenführung; es ist die Straßenbiegung und Krümmung. Die gerade Linienführung ist zwar auch in der mittelalterlichen Stadt für die Hauptstraßenzüge angewandt; vgl. oben S. 25. Indes wird auch dann eine nach der Schnur gezogene Baufluchtlinie vermieden. Dem einzelnen Haus wird auch bei gerader Straßenführung gestattet, sich selbständig durch kleine Verschiebungen in der Reihe abzuheben, so daß der Baumeister nicht gezwungen wird, durch aufdringlichen Zierrat sich bemerkbar zu machen.

Vielfach ist der Straße jedoch eine allgemein merkbare Biegung, Krümmung oder mindestens Schweifung gegeben, die dem Straßenbild einen großen Reiz verleiht. Die Biegung in unserer Abb. 24 ist eine erhebliche. Ohne weiteres ergibt sich, daß die Häuser der rechten

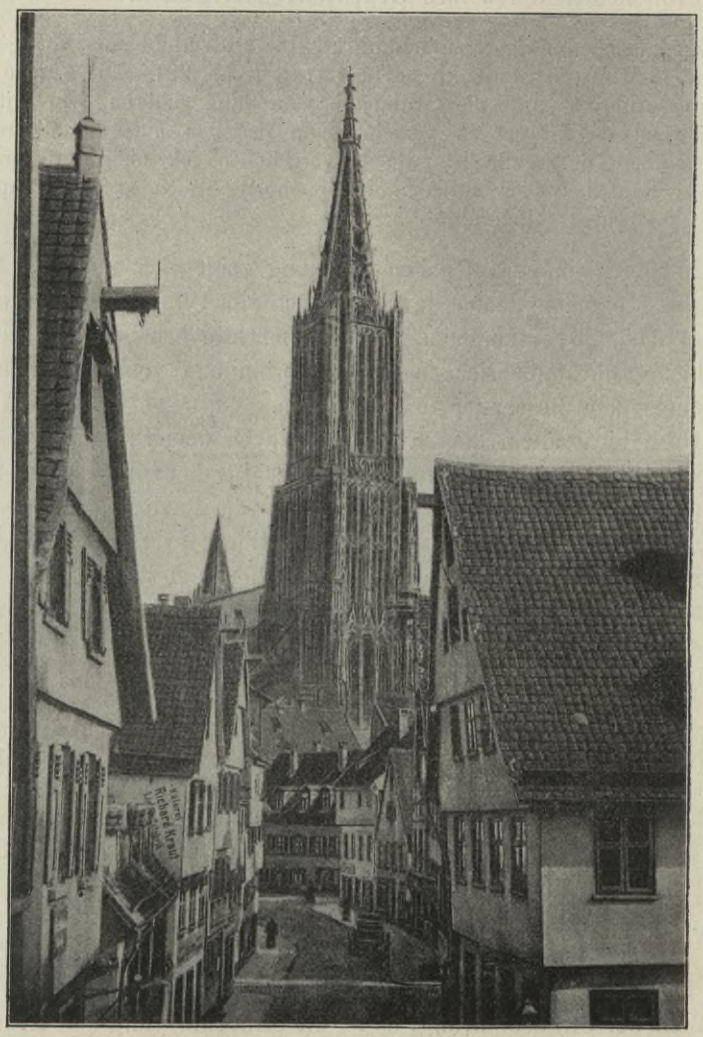


Abb. 23. Straße in Ulm.

konkaven Seite hierdurch begünstigt werden; sie treten einzeln deutlich hervor und können von dem Beschauer leicht ins Auge gefaßt werden. Aber auch die gegenüberliegende konvexe Seite ist bei geeigneter Linienführung nicht benachteiligt; sie gibt im einzelnen zu trefflichen architektonischen Wirkungen Gelegenheit.

Die Abweichung von der Schnur beruhte im Mittelalter wohl z. T. auf ästhetischer, durch Schulung gewonnener Erkenntnis, vielfach aber auf praktischen Ursachen. In der Nähe der Stadttore war die Straßenführung durch fortifikatorische Bedingungen bestimmt, und eine Krümmung der

Abb. 24. Straße in Ravensburg mit Bläserturm.

Straße findet sich hier häufig. Die Straßenkrümmung mochte an solchen Stellen um so mehr angezeigt erscheinen, als im älteren Kriegswesen die Eroberung eines Tores noch nicht die Einnahme der Stadt bedeutete; vielmehr wurde in den Straßen weitergekämpft. Eine Straßenbiegung bot hier

den Eindringenden Widerstand und den Verteidigern einen Stützpunkt. Nach Einführung der Feuertechnik wurden die Straßen nächst den Toren allgemein in Windungen geführt. — Einen Anlaß zur Straßenkrümmung boten ferner die Geländeverhältnisse, sei es, daß es sich um die Überwindung einer Unebenheit des Bodens oder um die Umgehung eines Grundstückes handelte. Endlich wurden bei den zahlreichen Stadterweiterungen des Mittelalters schon im 13. Jahrhundert die vormaligen Wälle, Wallgänge und Gräben der Altstadt zu Straßenzügen umgewandelt, die im Bogen verliefen und uns heute natürlich als alte Straßen der Innenstadt erscheinen (vgl. oben S. 24f.).

Die Krümmung der Straße bietet für das Straßenbild und die Heraushebung der Bauten wesentliche Vorteile gegenüber den langgestreckten geraden Straßen, in denen das einzelne Haus nicht oder nicht genügend erfaßt werden kann. — Der neuere Städtebau wendet die Straßenkrümmung wieder gern an; wo sie in Geländeverhältnissen begründet ist, wird man sie bedingungslos als einen Fortschritt gegenüber dem bisherigen Schematismus begrüßen dürfen. Um konvexe Straßenwände (wie in Abb. 24 linke Seite) zu vermeiden, greift man mitunter zu dem Mittel, daß beide Seiten der Straßen gekrümmt werden, so daß eine zweiseitige ovale Ausbuchtung der Straßenwände entsteht, oder die der konkaven gegenüberliegende Seite wird geradlinig geführt (einseitige Krümmung).

Wenn bereits die Führung der einzelnen Straßen bedeutsame Aufgaben stellt, so steigern sich diese noch bei der Gestaltung der Einmündung, der Verzweigung und Durchkreuzung mehrerer Straßenzüge. Es bieten sich hierfür verschiedene Lösungen, von denen die bekanntesten sind die Straßenkreuzung (rechtwinkelige Durchschneidung zweier Straßen), die Straßenversetzung (Verbindung zweier Straßen, wobei die geradlinige Fortführung der einen Straße gebrochen, d. h. „versetzt“ wird) und der Straßenstern (sternförmige Zusammenziehung mehrerer Straßen auf einen einzigen Schnittpunkt). Ich möchte indes zuvor eine Form der Straßenverzweigung besprechen, die uns im älteren Städtebau mit vortrefflichen Wirkungen vielfach begegnet; es ist die Straßengabelung.

Häufig finden wir in der mittelalterlichen Stadt einen Verkehrsstraßenzug, dem an hervorragender Stelle ein bedeutendes Bauwerk entgegentritt; wie eine Barre lagert es sich dem Verkehr entgegen und zwingt diesen, sich in zwei Richtungen zu teilen, die meist endgültig auseinander gehen, mitunter aber auch sich später wieder vereinigen. Als Beispiel der Anwendung in der Praxis sei zunächst eine Straßengabelung aus Ochsenfurt wiedergegeben (Abb. 25). Die Hauptstraße wird von Westen her in einer leichten Krümmung heraufgeführt; an einer Ausbiegung stellt sich breit das Rathaus entgegen und teilt den Straßenzug in eine südöstliche und nordöstliche Linie. Die Wirkung ist infolge der richtigen Bewertung der Abmessungen, eine ästhetisch

ebenso befriedigende, wie sie verkehrstechnisch günstig ist (vgl. den Stadtplan, oben S. 28).

Als Beispiel von Straßengabelungen seien noch genannt: Münster i. W., Einführung der Hammerstraße, der sich die Ludgerikirche entgegenstellt; Gabelung in Ludgeristraße und Königsstraße. Lübeck, Gabelungen der Abb. 6 S. 28. Halberstadt zahlreiche Straßen in der Altstadt. Berlin,

Abb. 25. Straßengabelung in Ochsenfurt a. M.

Gertraudtenstraße = Mühlendamm, Gabelung in Spandauerstraße und Stralauerstraße. Augsburg, doppelte Gabelung der Ludwigstraße und Karlstraße, u. a. m.

Die Straßengabelung hat nicht nur den Erfolg, daß sie die Monumentalbauten gut in die Erscheinung treten läßt; sondern auch für private Geschäftsgrundstücke werden günstige Stellen geschaffen. Die an den Straßengabelungen gelegenen Grundstücke sind für Geschäftszwecke stets gesucht.

Doch nicht allein in den breiten Verkehrsstraßen ist die Straßenteilung anwendbar; auch in den Wohn- und Nebenstraßen kann die alte Verzweigung gute Anwendung finden. Gerade hier möchte ich auf ältere Vorbilder zurückgreifen, da die Belebung und Gliederung der Wohnstraßen besonders erwünscht und notwendig ist. Einförmigkeit und Schablone sollen vor allem vermieden werden in den Wohnbezirken, die den größten Teil unserer Stadtanlagen ausmachen. Die Voraussetzungen der Straßengabelung sind hier allerdings andere als in den Verkehrsstraßen.

Als Beispiel der Straßengabelung in einer Nebenstraße sei die Abb. 26 aus der Innenstadt von Ulm wiedergegeben. Die Verzweigung wirkt in den kleinen Abmessungen der Nebenstraßen äußerst anmutig und hat zunächst etwas von der freien Willkür des Waldpfades an sich. Zugleich aber werden, ohne jede Aufdringlichkeit, die Gebäude mit vielem Geschick herausgehoben. Nicht allein das in der Mitte gelegene Haus, sondern auch die seitlichen Straßenwände — vgl. insbesondere die Ecke rechts — gelangen gut zur Geltung. Das Auge des Be-

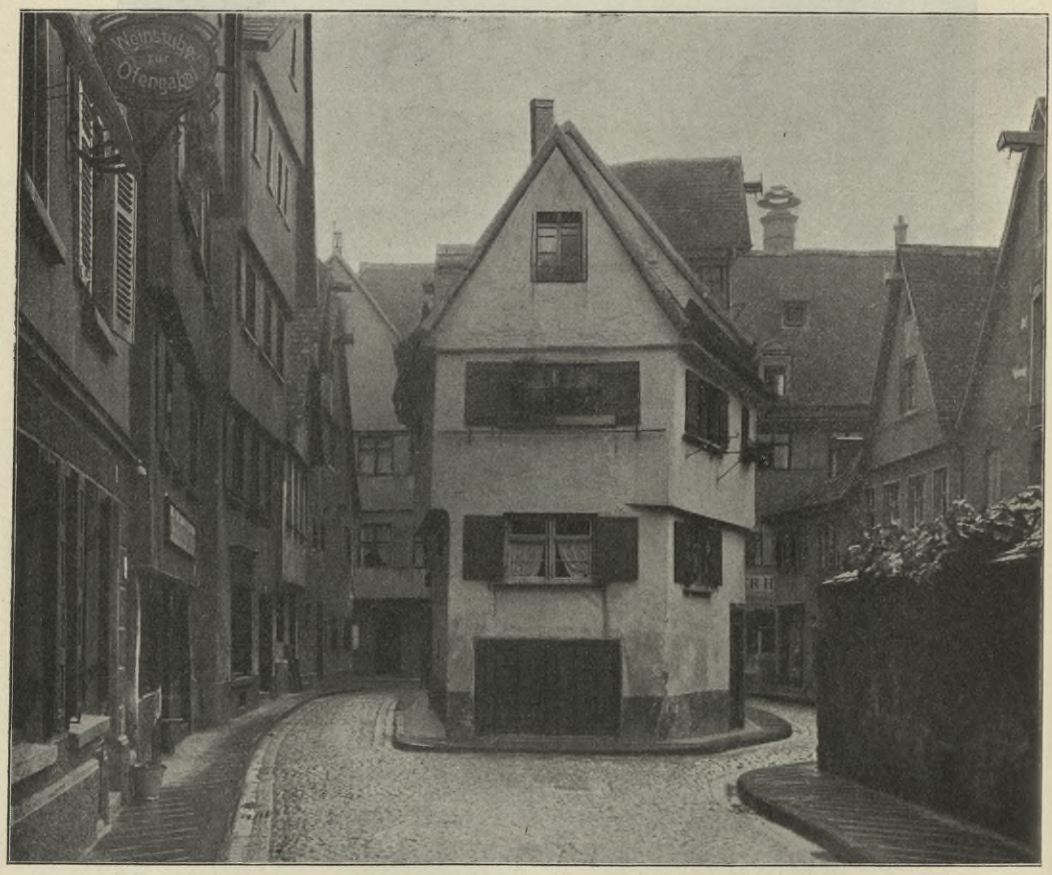


Abb. 26. Straßengabelung in Ulm.

schauers wird zunächst durch das in der Mitte stehende Gebäude angezogen, nimmt aber dann sofort die ganze Straßenanlage in den Blick auf.

Für die Wohnstraßen der Gegenwart liegen die Voraussetzungen für die Anwendung der Straßengabelung und -Verzweigung noch günstiger als

in der mittelalterlichen Innenstadt. Die Lösung empfiehlt sich insbesondere dann, wenn man eine im wesentlichen gerade Richtung der Straßenzüge beibehalten und nicht in hypermoderner Manier zu übermäßig gekünstelten Krümmungen und Windungen greifen will.

Für die zuvor besprochenen Einzelheiten der Straßenführungen ist indes ein allgemeiner Grundsatz aufzustellen: das wesentliche an allen diesen Wirkungen sind die Abmessungen. Das beste Vorbild verliert seinen Wert, wenn der richtige Maßstab der Verhältnisse verfehlt wird. Hieraus ergibt sich wiederum, daß auch für die künstlerisch-technischen Aufgaben der zuvor betonte, unlösbare Zusammenhang zwischen Bebauungsplan und Hausformen besteht. Der Städtebauer kann durch die Straßenführung dem einzelnen Architekten die Erzielung guter Wirkungen im Häuserbau ermöglichen und erleichtern, oder auch erschweren und versperren; er kann die Bautätigkeit zu einfachen harmonischen Lösungen lenken, oder sie auf Künstelei und Mißgestaltung hindrängen.

Die Straßengabelung muß, um günstig zu wirken, an der Verzweigungsstelle eine breite Hausfläche schaffen, die, wie in den Abb. 25 u. 26, dem Beschauer ein vollständig ausgebildetes Bauwerk zeigt. Fehlerhaft und hier natürlich nicht in Betracht gezogen sind dagegen die spitzwinkligen Straßenabzweigungen, an denen spitze Grundstücke entstehen, die etwa die Form eines Bügeleisens haben, d. h. an der Verzweigungsstelle in eine scharfe Spitze auslaufend und sich dann allmählich verbreiternd.

Auch für die zuvor (oben S. 182) erwähnten, neuerdings viel erörterten Formen des Straßensterns und der Straßenversetzung gilt der Satz, daß ihr städtebautechnischer Wert von den Abmessungen abhängt. Das Vorbild des häufig nachgeahmten Straßensterns ist die place de l'Etoile in Paris, wo auf einem Platz von riesigen Abmessungen 12 Straßenzüge zusammengeführt sind. Der Verkehr wickelt sich hier glatt ab; die Anlage ist — über ihre Schönheit läßt sich streiten — verkehrstechnisch unbedenklich. Die entgegengesetzte Wirkung aber muß eintreten, wenn, wie in deutschen Nachahmungen, auf einen kleinen Sternplatz von 50 m Durchmesser 8 Straßen zusammengezogen werden; daß hier fortwährend Verkehrsstockungen und Zusammenstösse stattfinden müssen, ist wohl selbstverständlich. Ähnlich verhält es sich mit der Straßenversetzung, die von einer Seite (Camillo Sitte) empfohlen, von anderer Seite (Jos. Stübben) abgelehnt wird.

Als Straßenversetzung ist zu bezeichnen die Verbindung zweier Straßen, die in der Weise bewirkt wird, daß die eine der eingeführten Straßen nicht in ihrer geraden Richtung, sondern gebrochen weitergeführt, also in ihrer Fortführung „versetzt" wird. Verkehrstechnisch günstig wirkt die Straßenversetzung nur dann, wenn zwischen Eintritt und Austritt der Querstraße eine solche Ausdehnung für die Längsstraße verbleibt, daß der Verkehr sich in die Längsrichtung einfügen und mit ihr verschmelzen kann. Vgl. die beiden Schemata Abb. 27 und 28.

Im Fall der Abb. 27 wird die Anlage allerdings für den Wagenführer unübersichtlich und bietet gegenüber der rechtwinkligen Straßen-

kreuzung kaum einen Vorteil. Bei der Anordnung der Abb. 28 dagegen kann sich der Verkehr von *C* und *D* mit der Richtung *A*—*B* verschmelzen, und für die Abwicklung mögen sich manche Erleichterungen ergeben. Doch wird sich eine solche Anlage nicht immer ermöglichen lassen.

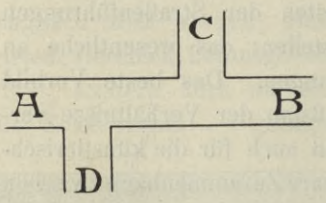


Abb. 27.

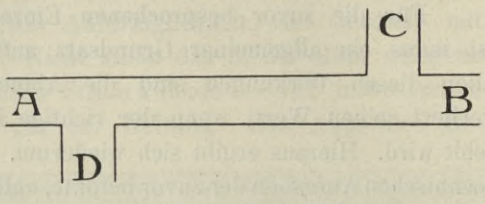


Abb. 28.

Auf eine Einzelheit der alten Straßenanlagen ist schließlich noch hinzuweisen; es ist die Anordnung der Baufluchten, die wir als „Staffelstellung“ bezeichnen können. Die einzelnen Häuser sind so gestellt, daß das folgende Haus jeweils um einen oder mehrere Schritte über das vorherstehende Haus vorrückt. Das Maß der Verschiebung ist verschieden, gestattet jedoch meist die Anbringung eines Fensters in der vorgeschobenen Wandfläche, für Geschäftshäuser ein Vorteil. Vom Beginn der Staffel gesehen, hebt sich jedes einzelne Haus deutlich ab. Vgl. in der Abb. 25 S. 183 die rechts abzweigende Straße, in der den hinter dem Rathaus gelegenen Häusern die Staffelstellung gegeben ist. Besonders ansprechende Beispiele der Staffelstellung finden sich in Nürnberg in der Königstraße und deren Seitenstraßen.

3. Die Wohnstraße.

§ 31. Wenn wir im vorigen allgemein die enge Verbindung zwischen der Straßenanlage und dem Häuserbau fanden, so gilt es, diese Beziehungen noch genauer zu betrachten für das Hauptstück unseres neueren Städtebaues, d. h. für die reinen Wohn-Stadtteile und die Produktion von Kleinwohnungen und kleinen Mittelwohnungen.

Die Anlage reiner Wohnbezirke wurde oben durch die Abb. 20 in der Bremer Parzellierung für Kleinwohnungsgebäude gezeigt. Das Gelände wird durch Straßen von entsprechender Breite allgemein für den Kleinwohnungsbau aufgeteilt; den Baublöcken sind die hierfür geeigneten Abmessungen gegeben. Indes ist der hier dargestellte Weg nicht der einzige, auch nicht der überall gangbare. Gerade für die Wohnbezirke ist eine Mannigfaltigkeit der Anlage anzustreben und bei richtiger Behandlung leicht zu erzielen.

Wir wollen auch hier zunächst unter den älteren Vorbildern Umschau halten. Der ältere Städtebau brauchte allerdings nicht annähernd in dem Maße wie der heutige, reine ungemischte Wohnbezirke zu errichten. Der Handwerker hatte seine Wohnung vereinigt mit dem

Geschäft, und sein Betrieb sollte sogar nach der alten zünftigen Anschauung von außen sichtbar und überwachbar sein[1]). Das alte Bürgerhaus ist also regelmäßig zugleich auch Geschäftshaus. Gleichwohl zeigt der ältere Städtebau das Bestreben, sobald die Verbindung der Wohnung mit einem Geschäftsbetrieb nicht erforderlich ist, die Wohnung ganz für sich abgeschlossen vom Verkehr anzulegen. Reine Wohnstraßen finden wir für kleine Leute allgemein in der alten Stadt; so in den Nebengassen und Seitengassen der Stadterweiterung von Rothenburg in unserem Plan Abb. 3., S. 25. Die großen Baublöcke der an die innere „Herrenstadt" nach außen anschließenden alten Stadterweiterung sind allgemein aufgeteilt und angeschnitten durch Nebengassen, Hofgassen und Sackgassen. In ähnlicher Weise sind Wohnstraßen wohl in jeder alten Stadt vorhanden.

Den planmäßigen Bau reiner Wohnstraßen in größerem Umfang zeigt uns dagegen die Fuggerei in Augsburg, als Wohnungsstiftung im Jahre 1519 von Jakob Fugger begründet. Die Fuggerei besteht aus mehreren sich rechtwinkelig schneidenden Straßen, die mit 53 Häusern besetzt sind. Jedes Kleinhaus enthält zwei Wohnungen, die ganze Anlage 106 Wohnungen, von denen je eine im Erdgeschoß und im Oberstock gelegen ist. Beachtenswert ist, daß jede Wohnung einen gesonderten Eingang besitzt; zu der im Obergeschoß belegenen Wohnung führt jeweils eine besondere Treppe mit eigenem Eingang von der Straße, s. Abb. 29. Die Wohnungen der Fuggerei sind durchgängig in gutem Stande und von stiftungsberechtigten, dem Kleinbürger- und Arbeiterstande entstammenden Inhabern bewohnt. Die ganze Anlage ist auf einem großen Innengelände erbaut und ist von jedem Durchgangsverkehr abgeschnitten; der Zugang zu den umliegenden Straßen wird durch Tore vermittelt.

Die Ausnutzung tiefer Grundstücke zu Kleinwohnungen ist von alters her üblich in den drei Hansestädten Lübeck, Bremen und Hamburg. In das Blockinnere wird von der Straße her eine Wohngasse hineingeschoben, „Wohngang" genannt. Diese Hofgasse ist häufig auf beiden Seiten, oft auch nur von einer Seite, von flachen, 5—7 m tiefen Wohnhäusern eingefaßt. Solche Wohngänge bestehen in den drei Hansestädten in großer Zahl, jedoch mit abweichenden Zuständen, die sich im Laufe der Zeit vollständig verschieden entwickelt haben.

Den besten Zustand zeigen die Ganghäuser in Lübeck. Ein erheblicher Teil der Ganghäuser steht im Eigentum der in Lübeck besonders zahlreichen Stiftungen und wird von Pfründnern bewohnt. Andere sind im Besitz von kleinen Handwerkern und Arbeitern. Viel-

1) s. mein „französisches Gewerberecht vom 13. Jahrhundert bis 1589", Leipzig 1899, S. 97.

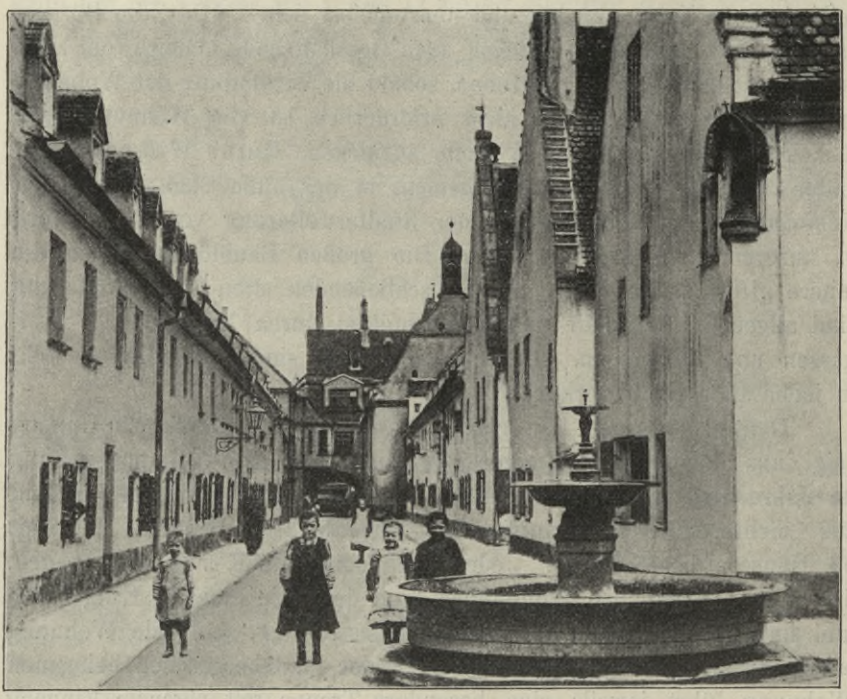


Abb. 29. Wohnstraße in der Fuggerei, Augsburg.

Abb. 30. Wohngang in Lübeck.

fach finden sich hier wohlgepflegte Gartenanlagen; manche dieser Gänge haben ein besonders freundliches, einige ein vortreffliches Aussehen. (Vgl. hierzu Abb. 30).

Schlechte Zustände bestehen dagegen in den Gangwohnungen von Hamburg, in denen die Wohngänge nicht zu Einfamilienhäusern benutzt, sondern mit Etagenhäusern besetzt wurden. Vgl. „Spekulation im neuzeit-

Abb. 31.

lichen Städtebau“ S. 133f. und C. J. Fuchs, Zeitschrift für Wohnungswesen, Bd. III, S. 277. Es ergibt sich auch hier, wie öfter im Städtebau, daß nicht die alte Anlage, sondern die Entfremdung vom ursprünglichen Zweck, die neuzeitliche Ausnutzung, das Fehlerhafte ist.

Einen überaus freundlichen Anblick gewährt die Bauweise der Abb. 31, die dem sog. Soldatendörfchen der Stadt Ulm — ehemalige Söldnerwohnungen — entnommen ist. Die Wohnungsanlage an sich macht einen günstigen Eindruck; hierzu tritt noch die gute Instand-

haltung, die sichtliche Sorgfalt in der Haus- und Wohnungspflege bei den Inhabern. In zahlreichen Einzelheiten gibt sich die auf das eigene Heim verwendete Mühe zu erkennen.

In der Abb. 32 ist eine bereits der Neuzeit angehörige, ältere Hofgasse aus Danzig wiedergegeben, die zur Nutzbarmachung eines tiefen Grundstücks angelegt ist. Die Gasse enthält 64 Wohnungen, die zu den billigsten in Danzig gehören und von Hafenarbeitern bewohnt

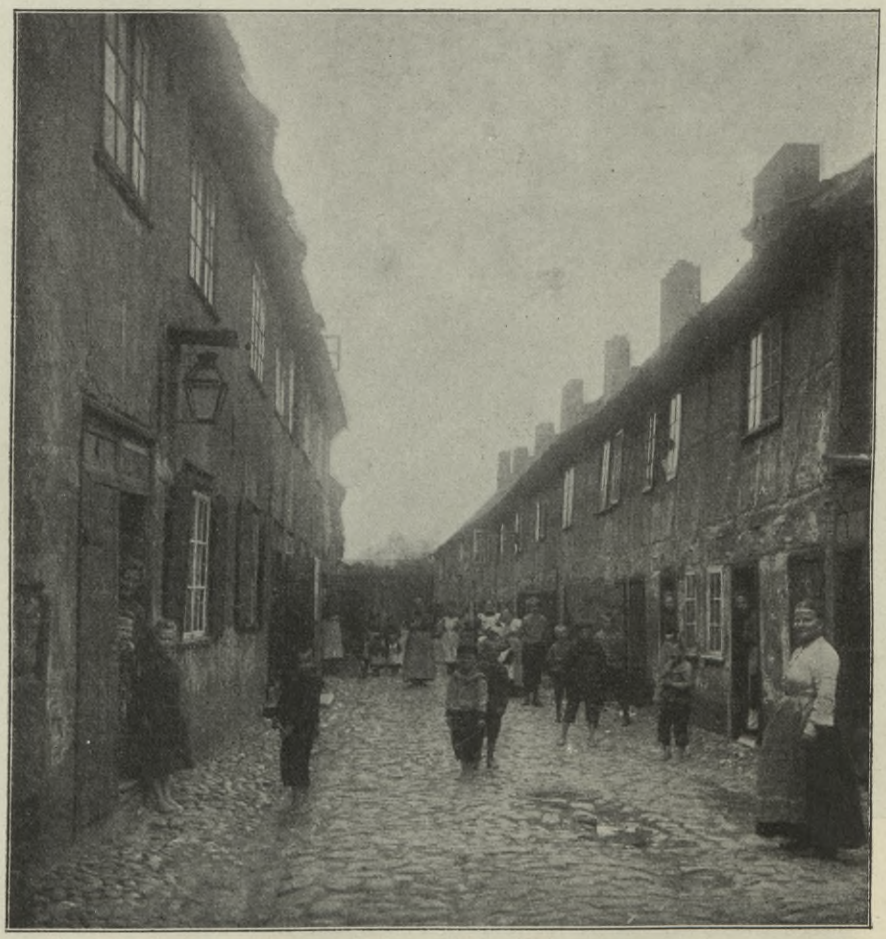


Abb. 32. Hofgasse in Danzig.

werden; sie dürften etwa der Wohnungskategorie oben S. 147 zuzuzählen sein. Die Häuser sind leicht aus Fachwerk gebaut; für die Instandhaltung wird wenig aufgewendet. Jedes Haus enthält zwei Wohnungen, die, wie in der Fuggerei, getrennte Eingänge haben; zu dem Obergeschoß führt eine besondere Tür unmittelbar von der Gasse aus. Die

Wohnräume sind klein, haben jedoch Querlüftung. Die Wohnungsmiete ist, dem Alter und der Ausstattung der Häuser entsprechend, niedrig und beträgt rund 13,50 M. monatlich (= 162 M. jährlich) für eine kleine Wohnung. Unter den Mietern sind die kinderreichen Familien stark vertreten. Die Gasse endigt in einem Sack und ist schon hierdurch von jedem Fuhrwerksverkehr abgeschnitten. Ein Durchgang an der Rückseite würde indessen unschwer anzubringen sein.

So wenig die ganze Anlage als Vorbild dienen kann, so gibt sie doch, neuzeitliche Ausstattung vorausgesetzt, die Anregung zu einer brauchbaren Form der Ausnutzung tiefer Grundstücke. Auf einen durchgehenden Fuhrwerksverkehr braucht eine derartige Wohnstraße keinerlei Rücksicht zu nehmen; dagegen bietet sie — und darum wurde insbesondere die Wiedergabe gewählt — Bedingungen für die Lösung eines weiterhin zu erörternden Problems; es ist das Spielen, die Bewegung und die Beaufsichtigung der Kinder.

Unsere Beispiele zeigen uns, daß der ältere Städtebau in der Errichtung ungemischter Wohnbauten mehrfach beachtenswerte Formen zur Anwendung gebracht hat. Den bautechnischen Anlaß für diese Anlagen bot regelmäßig die Ausnutzung tiefer oder mitteltiefer Grundstücke. In der einfachsten Weise und mit dem geringsten Aufwand an äußeren Mitteln wurde das Bauland für Wohnzwecke nutzbar gemacht. Als einer der wesentlichen Grundzüge erscheint, daß der Fuhrwerksverkehr entweder gänzlich ausgeschlossen oder mindestens unter Fernhaltung jedes Durchgangsverkehrs auf die bedeutungslose Anfuhr für die Bedürfnisse der Anwohner beschränkt ist. Es ist sicher, daß wir den älteren Beispielen manche Anregung für die Gegenwart entnehmen können.

Wirtschaftlich gewährt die Ausführung von Wohnstraßen — nach dem Beispiel 31 von Ulm ohne weiteres, nach den Beispielen der Fuggerei und der Danziger Hofgasse unter Anpassung an neuzeitliche Bedingungen — erhebliche Vorteile. Die Parzellierung ist einfach und für die Bodenbesitzer günstig. Die Aufteilung ist in gleicher Weise zweckmäßig und anwendbar bei tiefen wie bei flachen Grundstücken. Die Straßenanlage ist billig, die hohen Kosten für teure Pflasterungsarten fallen weg. Für das Baugewerbe ergeben sich brauchbare Hausformen; gesundheitlich ist die Wohnweise besonders befriedigend.

In künstlerischer Hinsicht endlich bietet die Einfügung der Wohnstraßen allgemeine Vorzüge; sie gestattet, eine reiche Abwechslung in das Städtebild zu bringen. Der Städtebauer, der sich mit den Einzelheiten der Wohnstraßen vertraut gemacht hat, wird die mannigfaltigsten

Lösungen finden; er wird in ungezwungener Weise die praktischen Anforderungen der neuzeitlichen Stadtanlage mit den Bestrebungen nach künstlerischer Gestaltung vereinigen.

Zu erwähnen ist noch ein Hauptpunkt, der auf die Anlegung der vom Verkehr abgetrennten Wohnstraßen hindrängt; es ist die lange, und z. T. in schädlichster Weise vernachlässigte Rücksicht auf die Entwicklung der Kinder in den Großstädten. Für das Gedeihen der Kinder bedarf es nicht nur einer tauglichen Wohnung, sondern ebensosehr der Bewegung und des Aufenthalts in freier Luft und der Spielgelegenheit.

Für diese Zwecke kommt zunächst die Straße in Betracht. In den Städten mit gedrängter Bauweise und Mietskasernen ist überhaupt keine andere Gelegenheit vorhanden, da der aufgetriebene Bodenpreis die Beschaffung zureichender Freiflächen verbietet. Mit der Kasernierung ist aber das System der Straßenschablonisierung und der mangelnden Scheidung zwischen Verkehrsstraßen und Wohnstraßen notwendig verbunden[1]). Die Kinder müssen hier ihren Aufenthalt auf Straßen nehmen, die gleichzeitig dem Fahrverkehr dienen. Die Zustände, die sich hier ergeben, gehören zu den schlimmsten, was das Gebiet der Wohnungsfrage aufzuweisen hat.

In einer im Technischen Gemeindeblatt, 5. Jahrg., Nr. 10, S. 141 f. veröffentlichten Arbeit habe ich die „Kinderunfälle im Berliner Straßenverkehr" an der Hand des Polizeiberichts untersucht. Der Abdruck der lapidar gefaßten polizeilichen Berichte aus einem Zeitraum von zehn Wochen (!) füllt $2^1/_4$ Quartseiten in Kleindruck. Es sind hierbei alle Fälle ausgeschieden worden, in denen die Verletzungen durch mutwillige oder böswillige Handlungen der Kinder selber verursacht wurden, wie z. B. durch das beliebte Anhängen an Fuhrwerke u. dergl. Aus den Darlegungen a. a. O. erwähne ich: „Man wird diese, die kurze Spanne von zehn Wochen umschließende Chronik nicht ohne Entsetzen lesen können. Die Unfälle wiederholen sich mit statistischer Regelmäßigkeit; eine erhebliche Zahl von Kindern wird für die Lebenszeit verstümmelt, einige werden auf der Stelle getötet. Dabei gibt der obige Bericht noch kein richtiges Bild von dem Umfange des Notstandes. Es muß vielmehr dem polizeilichen Bericht ein starker Prozentsatz zugeschlagen werden, da lange nicht alle Unfälle zur sofortigen polizeilichen Meldung gelangen und überdies der Bericht nur das eigentliche Berliner Weichbild, nicht die angrenzenden Teile von Groß-Berlin umfaßt . . . . . Die Unfälle beim Spielen machen den erschütterndsten Eindruck, und die knappen Schilderungen des Polizeiberichts sind hier in der Tat ergreifend. Ein Kind spielt auf dem breiten Fahrdamm; es wird vom Kutscher des herannahenden Fuhrwerks angerufen, sieht in der breiten Straßenfläche keinen Ausweg, und blindlings rennt es in seinem Schreck in den Wagen hinein, von dem es gerädert wird."

1) Vgl. oben S. 174 die Zusammenhänge zwischen Breite der Straßen, Zahl der Straßen, Höhe der Bebauung und Bodenpreis.

In verschiedener Weise hat man neuerdings versucht, die für die Kinder erforderliche Freifläche zu schaffen, jedoch — soweit die Hauptmasse der Bevölkerung in Betracht kommt — ohne zureichenden Erfolg. Zunächst wurde die Anlage von Innengärten innerhalb großer Blocks empfohlen. Es ist wohl möglich, daß für die obersten Klassen die Anlage von Innengärten in ausreichender Größe, wenn auch nicht überall, durchführbar ist; in Großstädten mit absolut hohen Bodenpreisen kann dies allerdings auch für begüterte Familien nur in beschränktem Umfang geschehen. Für die Masse der städtischen Bevölkerung ist indes auch unter günstigen Verhältnissen nur ein Stück Gartenland erreichbar, dessen Wert außerordentlich hoch veranschlagt werden muß; für die vorliegende Frage handelt es sich jedoch um ein ganz anderes Bedürfnis. Auch bei den mit Gärtchen versehenen Kleinhäusern spielen die Kinder auf der Straße. Selbst besondere Spielplätze innerhalb der Baublöcke sind, wie die Erfahrung gezeigt hat, nicht genügend. Für die Bewegung und das Spielen der Kinder der minderbegüterten Klasse wird vielmehr immer die Straße in Anspruch genommen.

Eine der größeren Berliner Baugenossenschaften hat in ihren Bauten Spielplätze angelegt. Die praktische Erfahrung hat ergeben, daß diese Spielplätze im wesentlichen nur ausreichen für die kleinsten Kinder — etwa im Alter bis zu 4 oder 5 Jahren — die in Sandhaufen spielen oder sich auf einem beschränkten Raum umherbewegen. Die Kinder im Alter von mehr als 5 Jahren dagegen gehen meist auf die Straße, und zwar aus verschiedenen Gründen. Zunächst finden sie nur hier den ausreichenden Raum für ihre Bewegungsspiele; der kleine abgeteilte Spielplatz ist für ihre Laufspiele an sich nicht genügend; für Ball- und Wurfspiele ergeben sich Streitigkeiten, wenn die Bälle in die umliegenden Gartengrundstücke fliegen und von den Kindern, natürlich unter Schädigung der Gartenanlagen, herausgeholt werden. Weiter aber beklagen sich die Anwohner der Baublöcke allgemein über den von den Kindern auf den inneren Spielplätzen verübten Lärm. Die sog. inneren Spielplätze haben den Nachteil, daß sie den Lärm von der Straße nach den Höfen ziehen und zwar in um so stärkerem Maße, als die Wohnbevölkerung durch die Häufung von Stockwerken vermehrt und zusammengedrängt wird. Auch bei den Genossenschaftsbauten sieht man deshalb die Kinder gern auf der Straße spielen.

Für den Städtebau haben wir uns mit der Tatsache abzufinden, daß die Kinder sich auf der Straße bewegen und hier spielen. Jede Beobachtung bestätigt uns den Sachverhalt, und jeder Versuch beweist die Unmöglichkeit, hieran etwas zu ändern. Die natürliche Entwicklung des Städtebaues zeigt uns auch hier die beste Lösung; sie drängt auf die Scheidung des Wohnbezirks von den Verkehrsstraßen, auf die Anlage geeigneter, von dem Durchgangsverkehr abgetrennter Wohnstraßen, für die sich die mannigfaltigsten, wirtschaftlich vorteilhaftesten Formen bieten.

4. Die Hausformen.

A. Die verschiedenen Bautypen.

§ 32. Zur Unterscheidung der Wohnhausformen können wir zwei Gesichtspunkte wählen: 1. die Zahl der innerhalb einer Hauseinheit vereinigten Wohnungen, 2. den Hausgrundriß. Es erscheint ebenso einfach wie natürlich, die Kennzeichnung eines Wohngebäudes schlechthin nach der Zahl seiner Wohnungen zu geben, und derartige Versuche sind schon mehrfach gemacht worden, z. B. in dem Entwurf eines Arbeiterwohnungsgesetzes in Österreich. Es scheint auch, als ob man sich in wohnungspolitischen Darlegungen vielfach nur durch eine der Zahl entsprechende Scheidung der Hausformen leiten ließe. Begriffsumgrenzungen, die sich auf eine Zahl gründen, schließen indes immer eine gewisse Willkür in sich; gleichviel bei welcher Wohnungszahl wir die Grenze eines Haustypus ansetzen, so wird sie immer als nur äußerlich bestimmt erscheinen. Sachlich genauer erscheint deshalb das zweite Merkmal, der Hausgrundriß. Aus dem Grundriß erkennen wir die Absicht, in der der Eigentümer sein Grundstück ausnutzen will; nach diesem Gesichtspunkte können wir die Hausformen genauer abgrenzen. Aus der Verbindung der beiden Merkmale, Wohnungszahl und Hausgrundriß ergeben sich zunächst folgende Hauptformen der Wohngebäude: 1. Familienhaus oder Eigenwohnhaus; 2. Miethaus oder Mehrfamilienhaus; 3. Mietskaserne.

Als Familienhaus (Eigenwohnhaus) ist zu bezeichnen die einfache Wohnhausform, bei der die Absicht des Besitzers erkennbar ist, das Haus als Eigenwohnung zu benutzen. In der Form des Einfamilienhauses dient das Haus nur einem einzigen Haushalt. Die entscheidende Eigenschaft des Familienhauses wird jedoch kaum geändert, wenn der Besitzer noch eine zweite Familie in sein Haus aufnimmt, sofern die Hausanlage das Merkmal der Eigenwohnung deutlich hervortreten läßt.

Die städtische Entwicklung hat das Familienhaus zu dem Miethause fortgebildet. Das Mehrfamilienhaus (Miethaus, in Sachsen als bürgerliches Miethaus, Bürgerhaus bezeichnet) entsteht, indem der Eigentümer eines Wohngrundstückes zur besseren Ausnutzung des Bauplatzes eine entsprechende Anzahl von Mietwohnungen anlegt. Je nach der Bodenausnutzung durch Anbau oder Überbauung wird die Zahl der Wohnungen auf einem Grundstück bezw. Grundstücksabschnitt vier bis acht betragen. Der ursprüngliche Charakter des Wohnhauses bleibt jedoch hier in den Abmessungen des Baugrundstücks wie in dem Hausgrundriß deutlich erhalten.

Der Ausdruck Mietskaserne bezeichnet die in Berlin entwickelte Bauweise, die infolge der mit ihr verbundenen außerordentlichen Spekulationsgewinne sich einen großen Teil Deutschlands erobert hat. Der treffende Ausdruck für diese Hausform ist in Berlin geprägt; das Sprachgefühl hat auch hier die kennzeichnende Eigenschaft richtig herausgefunden. Der Begriff „Kaserne“ enthält die Aufhebung des Einzelwesens und des Einzel-

willens und die Unterwerfung unter einen übergeordneten Zweck. Für das Wohngebäude, das jede Individualität der Bewohner verwischt und die Wohnverhältnisse durchaus den Zwecken der Spekulation unterwirft, konnte deshalb in der Tat keine treffendere Bezeichnung gefunden werden als die der Mietskaserne. Der Ausdruck bezeichnet den Haustypus, der in Hofwohnungen, Seitenflügeln, Quergebäuden eine unterschiedslose Masse von Wohnräumen umschließt. Durch die Größe des Grundstücks, dessen Abmessungen die Wohnhausform vollständig abgestreift haben, und zugleich durch den Hausgrundriß, in dem die Einzelwohnung völlig verschwindet, ist die Mietskaserne gekennzeichnet.

Als eine vierte, besondere Form können noch die Wohngebäude gelten, die äußerlich eine größere Ausdehnung und Gleichförmigkeit zeigen, in dem Wohnungsgrundriß dagegen die Abgeschlossenheit der Einzelwohnung betonen. Hierunter zählen die Wohngebäude größeren Umfangs, wie sie neuerdings seitens der Baugenossenschaften, die den Grundsatz des gemeinsamen Eigentums festhalten, sowie durch Vereine und Stiftungen errichtet wurden. Obwohl in geschlossener Reihe oder in Blockform errichtet, sind diese Genossenschaftshäuser dennoch unter sich wiederum in Einzelgebäude abgeteilt, von denen jedes einzelne den dem Miethaus entsprechenden Grundriß aufweist, d. h. die abgeschlossene Zimmergruppe. Als gesonderte Bezeichnung für diese Genossenschafts- und Vereinsbauten könnte der Ausdruck Blockgebäude, dem englischen block-building entsprechend, gebraucht werden.

Die Entwicklung vom Einfamilienhaus zum Mietshaus läßt sich genau an der Ausgestaltung des alten Dreifensterhauses verfolgen, das in zwei Grundformen zum Mehrfamilienhaus umgebildet wurde: 1. durch Verbreiterung der Grundfläche (Elberfelder, Bergischer Grundriß); 2. durch Hinzufügung eines rückwärtigen Anbaues (Düsseldorfer Grundriß). Die Entwicklung der erstgenannten Form kann hier an einem einzelnen Beispiel gezeigt werden; s. Abb. 33.

Das Haus Abb. 33 wurde im Jahre 1848 erbaut und eigens für Arbeiterwohnungen und zwar für Seidenweber eingerichtet. Die Anordnung der Räume schließt bereits die Grundzüge der späteren Ausgestaltung des rheinischen Arbeiterwohnhauses in sich ein. Die nähere Betrachtung des Grundrisses ergibt eine bemerkenswerte Wahrnehmung zur Baugeschichte. Wenn wir die Abb. 14 u. 15 oben S. 55 mit der vorliegenden Abb. 33 vergleichen, so zeigt es sich, daß der Grundriß der Abb. 33 gar nichts anderes ist, als eine Verdoppelung des alten Dreifensterhauses der Abb. 15. Der alte einfache Grundriß wird jenseits der Treppe genau wiederholt, woraus sich ganz von selbst die Hausanlage der Abb. 33 ergibt, die ihrerseits wieder die Grundlage der späteren Form bildet. Der geschichtliche Zusammenhang der Bauformen ist hier mit seltener Vollständigkeit nachweisbar. Die weitere Entwicklung führte zu dem Mehrfamilienhaus mit zentraler Treppenanlage und abgeteilten, mit Querlüftung versehenen Wohnungen.

Über die Ausbildung der zweiten Form (Düsseldorfer Grundriß) mit rückwärtigem Anbau vgl. die Grundrisse in meinen „Rheinischen Wohnverhältnissen“ Abb. 4—8. Diese Hausform mit Hofanbau ist gegenüber der zuvorgenannten als die minder empfehlenswerte zu bezeichnen; die ein-

zelnen Wohnungen sind z. T. nicht abgeschlossen, sondern durch Flure und Treppen getrennt, eine Anordnung, die darauf zurückzuführen ist, daß hier der auf das Einfamilienhaus berechnete Grundriß des Dreifensterhauses un-

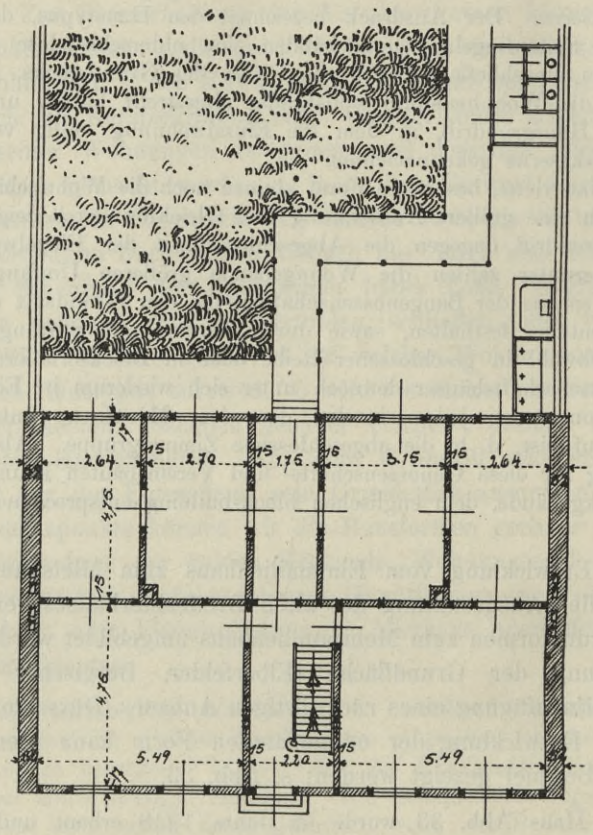


Abb. 33. Älteres Arbeitermietshaus (1848). Aus Eberstadt, Rheinische Wohnverhältnisse, S. 49.

verändert auf das Mehrfamilienhaus übertragen wurde; vgl. „Rhein. Wohnverhältnisse“ S. 22 u. 53.

Über die Entwicklung der Mietskaserne, die durch Anfügung der Hofwohnung entstanden ist, s. oben S. 61.

B. Praktische Beispiele.

Die bautechnischen Einzelheiten der Kleinwohnung, insbesondere der Arbeiterwohnung, werden im allgemeinen weit weniger erörtert und untersucht als es bei ihrer Bedeutung erwünscht wäre. Maßnahmen der Baupolizei und der Hygiene werden in breitester Ausführlichkeit besprochen. Man vergißt, daß die polizeiliche Tätigkeit, so unübersehbar

und ausgedehnt sie heute im deutschen Bauwesen ist, doch gerade da ihre Grenze findet, wo die wichtigsten Fragen des Kleinwohnungswesens beginnen: bei dem Grundriß und der Anordnung der Wohnung selber. Aus diesen Gesichtspunkten wollen wir die Ausgestaltung einzelner Bautypen betrachten, wobei die hauptsächlichen der gegenwärtig in Deutschland angewandten Grundformen an Beispielen zu erörtern sind.

Wir wenden uns zunächst zu der Berliner Mietskaserne. Unter Umgehung der Bauten der 70er Jahre nehmen wir ein Beispiel aus der Zeit, der ein großer Teil des heutigen Bestandes an Arbeiterwohnungen angehört; es ist die der 80er Jahre. Bei meinen Berliner Untersuchungen habe ich es zum Grundsatz gemacht, die Wohnverhältnisse der ärmsten und leistungsunfähigen Volksteile außer Betracht zu lassen und nur das Wohnungswesen der normal gelohnten und erwerbskräftigen Volksklassen zu schildern. Die Extreme, an denen es in der Großstadt niemals fehlt, können nicht als maßgebend gelten.

Das Beispiel unserer Abb. 34 zeigt die durchschnittsgemäße Hofwohnung des nördlichen Berliner Arbeiterviertels zwischen Gartenstraße und Brunnenstraße. Die Häuser unserer Abb. 34 stehen in einer der weiten, die stolze Breite von 30 m aufweisenden Straßen des nördlichen Berliner Arbeiterviertels nächst der Bernauerstraße. Welche volkswirtschaftliche Wirkung diese breite Straße hat, wissen wir von früher; die bautechnische Wirkung mag man aus der Abbildung entnehmen. Die Hofwohnungen enthalten die typischen Wohnungen von Stube und Küche, sowie Stube, Kammer und Küche. Die Mieterschaft gehört durchgängig zu der anständigen, schwer arbeitenden Bevölkerung mit dem normalen Einkommen ihrer Klasse. Im einzelnen mag die Anlage der Massenwohnungen dieses Typus etwas abweichen, nach der einen Richtung einen kleinen Vorzug, nach der andern einen Nachteil bieten. Im allgemeinen gibt unsere Abbildung die Form der Kleinwohnung in den Häusern wieder, die zu den älteren, nicht in der jüngsten Bauzeit geschaffenen Bauten gehören und einen großen Teil des heutigen Wohnungsbestandes ausmachen.

Wer die Berliner Arbeiterviertel in der Gegend der Acker- und Gartenstraße im Norden, Forster-, Reichenbergerstraße usw. im Osten kennt, wird wissen, daß das obige Beispiel zu den günstigen gehört. Es fehlt bereits die schlimmste Form der Hofwohnung, die Kellerhofwohnung. — Die Schöpfungen der Hygiene sind, wie erwähnt sei, in diesen Wohnungen natürlich längst angewendet. Wasserleitung und Wasserkloset sind in jedem Stockwerk vorhanden; das für mehrere Familien gemeinsame Kloset befindet sich auf dem Flur.

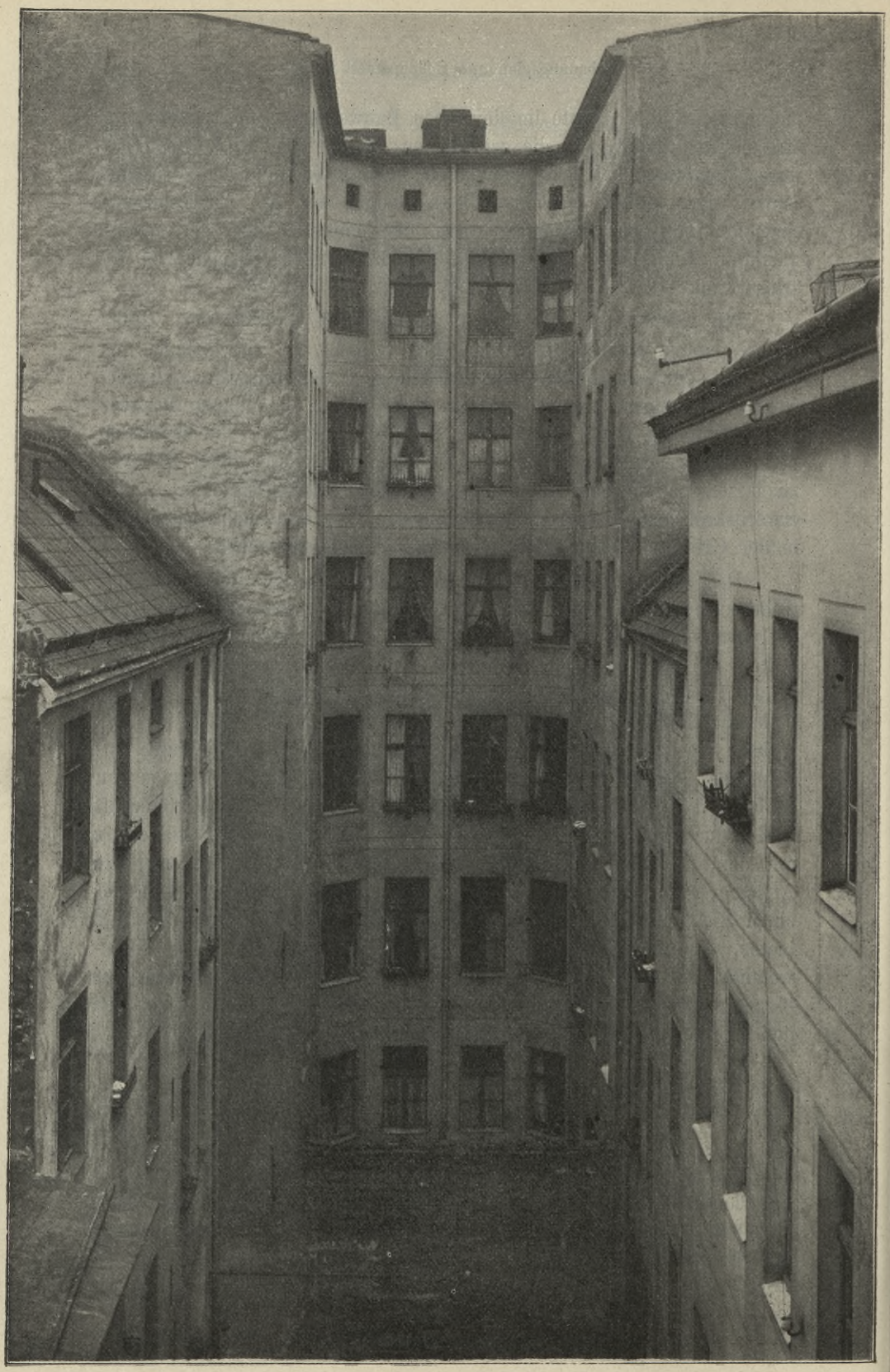


Abb. 34. Ältere Berliner Mietskaserne.

Abb. 35. Neue Berliner Mietskaserne, Baujahr 1905.

In den letzten 25 Jahren hat die Entwicklung unseres Städtebaues große Fortschritte gemacht. Die Bodenwerte und die Mieten sind gewaltig gestiegen; wer damals für Stube und Küche 180 M. zahlte, zahlt heute 275 M. Für die Herstellung und Ausstattung der Wohnungen stehen ganz andere Summen zur Verfügung; die Leistungen könnten die besten sein. Zugleich haben Baupolizei und Hygiene stark eingegriffen und ihre Anforderungen in den Bauordnungen von 1887 f. dem Baugewerbe auferlegt. Was erreicht wurde, veranschaulichen uns die Abb. 35 und 36, die Mietskaserne nach der neuesten Bautätigkeit.

macht ferner immer einen besseren Eindruck, als ein Gebäude, das einige Jahrzehnte heruntergewohnt ist. Das System ist im übrigen gänzlich unverändert das alte geblieben. Ob wir Grundriß oder Aufriß betrachten, es ist die Kasernierung in ihrer abstoßendsten Form, die jedes Gefühl der Häuslichkeit ertötet.

Wir können aus der Gegenüberstellung der Abb. 34 u. 35 ferner entnehmen, welche Fortschritte in dem Bautypus der Mietskaserne überhaupt denkbar und möglich sind. Es wäre möglich, die Höfe baupolizeilich noch mehr zu verbreitern, die Bauhöhe noch weiter herabzu-

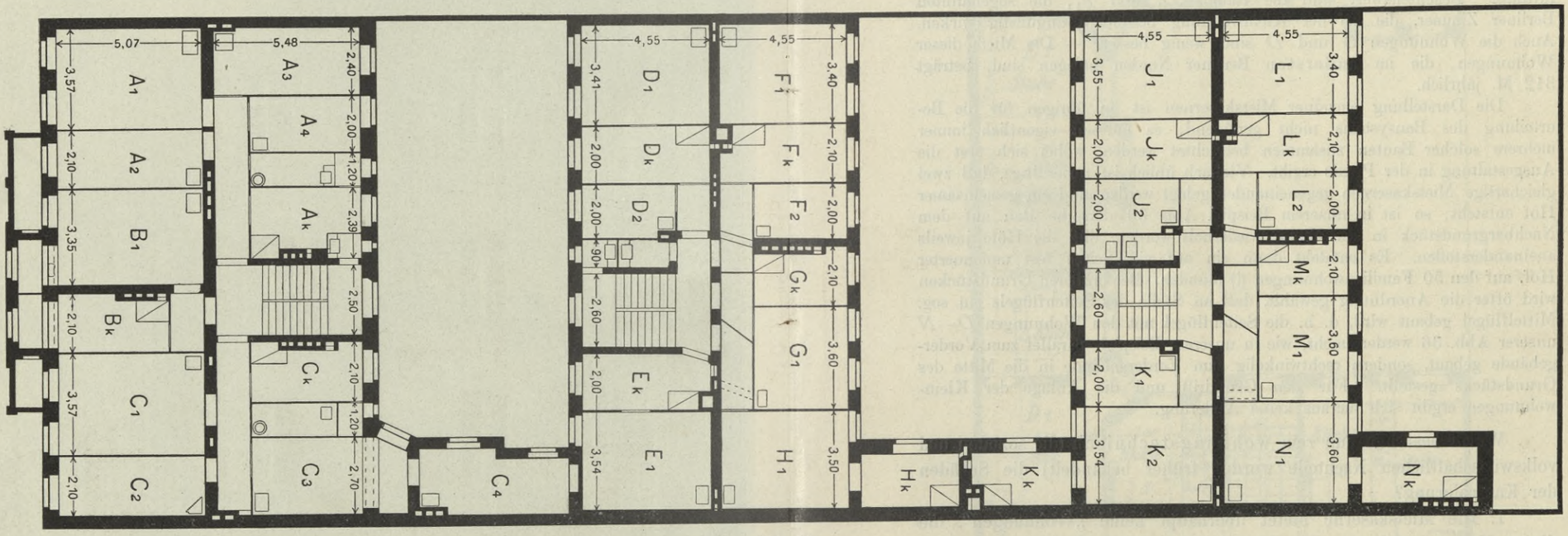


Abb. 36.

Berliner Mietskaserne mit zwei doppelten Quergebäuden. Baujahr 1905. Maßtab 1 : 200. Jede Wohnung ist bezeichnet durch Buchstaben, jedes zugehörige Zimmer durch eine Nummer (z. B. A_1, A_2 usw.); die Küche ist bezeichnet durch ein kleines *k* (z. B. *Ak*).

Die Abb. 35 und 36 zeigen uns das günstigste, was die Mietskaserne nach Durchführung der baupolizeilichen Beschränkungen zu bieten vermag. Die Wohnungen gehören übrigens zu den neuesten und besten und stehen weit über dem allgemeinen Durchschnitt des Wohnungsbestandes. Das nächste Ergebnis gegenüber den älteren Bauten ist der Wegfall eines Stockwerks — 5 Geschosse statt 6 Geschosse —, die Verbreiterung des Hofes und im Innern die Verbreiterung der Treppen. Ein Neubau, insbesondere von Kleinwohnungen,

mindern. Die Verschwendung an Bauland, zu der der Typus der Mietskaserne zwingt, könnte noch weiter getrieben werden. Eine weitere Verteuerung der Mieten wäre die einzige sichere Folge; eine Besserung der Wohnverhältnisse ist bei dieser Bauform ausgeschlossen.

Das Haus enthält (Abb. 36) auf jedem Stockwerk 2 Wohnungen von 5 Räumen, 5 Wohnungen von 1 Stube, Kammer und Küche und 6 Wohnungen von Stube und Küche, zerfallend in drei Vorderwohnungen und 10 Hofwohnungen. Beachtenswert sind insbesondere die Eckwohnungen (*E*, *H*, *K* u.

N), die weder Licht noch Luft, noch Sonne in zureichendem Maße haben. Die Aborte befinden sich meist außerhalb der Wohnung und dienen z. T. mehreren Familien.

Zum Vergleich sei hier noch in Abb. 37 eine kleinere Mietskaserne wiedergegeben, obwohl die Form des einfachen Quergebäudes sich in den Neubaubezirken weniger häufig findet als die der Abb. 36. Die Schwierigkeit der Ausnutzung des Mietskasernengrundstücks durch Kleinwohnungen tritt hier wiederum deutlich hervor. Das Haus enthält auf jedem Stockwerk 2 Wohnungen von 2 Stuben und Küche (*A*, *C*) und 5 Wohnungen von Stube und Küche (*B*, *D*, *E*, *F*, *G*). Sämtliche Wohnungen von Stube und Küche sind fest eingebaut und haben keine Möglichkeit einer Querlüftung. Beachtenswert sind die Räume D_1 und F_1, die sogenannten Berliner Zimmer, die bei der Kleinwohnung besonders ungünstig wirken. Auch die Wohnungen *G* und *D* sind wenig besser. — Die Miete dieser Wohnungen, die im äußersten Berliner Norden belegen sind, beträgt 312 M. jährlich.

Die Darstellung einzelner Mietskasernen ist im übrigen für die Beurteilung des Bausystems nicht genügend; es müssen eigentlich immer mehrere solcher Bauten zusammen betrachtet werden, wobei sich erst die Ausgestaltung in der Praxis ergibt. Vielfach üblich ist neuerdings, daß zwei gleichartige Mietskasernen gegeneinander gelegt werden und ein gemeinsamer Hof entsteht; so ist in unserem Beispiel Abb. 36 derselbe Bau auf dem Nachbargrundstück in der Weise wiederholt worden, daß die Höfe jeweils aneinanderstoßen. Es entsteht dann ein auf vier Seiten fest ummauerter Hof, auf den 50 Familienwohnungen (!) münden. Bei breiteren Grundstücken wird öfter die Anordnung gewählt, daß an Stelle des Seitenflügels ein sog. Mittelflügel gebaut wird, d. h. die Seitenflügel mit den Wohnungen *D*—*N* unserer Abb. 36 werden nicht, wie in unserem Beispiel, parallel zum Vordergebäude gebaut, sondern rechtwinkelig zum Vordergebäude in die Mitte des Grundstücks gestellt. Für den Grundriß und die Anlage der Kleinwohnungen ergibt sich hieraus keine Änderung.

Worin bestehen nun rein wohnungstechnisch (die sozialen und volkswirtschaftlichen Nachteile wurden früher behandelt) die Schäden der Kasernierung?

1. Die Mietskaserne bietet überhaupt keine „Wohnungen“, die diesen Namen verdienen. Die Räume bilden keine Wohnung. In dem Kasernengebäude ist jedes Heimgefühl aufgehoben. Auf Schritt und Tritt, bei jedem Blick aus dem Fenster besteht der Zwang der Berührung mit der Nachbarschaft. In der Behausung selbst ist der Aufenthalt ungemütlich. — Für den Aufenthalt, die Bewegung und die Beschäftigung bei oder neben der Wohnung endlich fehlt jede Möglichkeit.

Gleichviel, ob wir die älteren (Abb. 34) oder die neuesten Mietskasernen (Abb. 35—37) betrachten, eine derartige Wohnform muß den Menschen heimatlos machen und ihm jedes Bewußtsein seiner Zugehörigkeit zu dem staatlichen Gemeinwesen nehmen. Der Mieter nimmt in seinem Gebäude nicht entfernt die Stellung ein, die der Fremde im Gasthof zu beanspruchen hat. Er gleicht andererseits auch nicht dem Bewohner der

Militärkaserne, der weiß, daß er eine sittliche Pflicht erfüllt, die als die vornehmste in der staatlichen Gemeinschaft gilt. Der Bewohner der Mietskaserne dagegen ist zum Fremdling gemacht zugunsten des Spekulantentums. Von einem Hausfrieden ist in einem solchen Gebäude keine Rede. Jeder

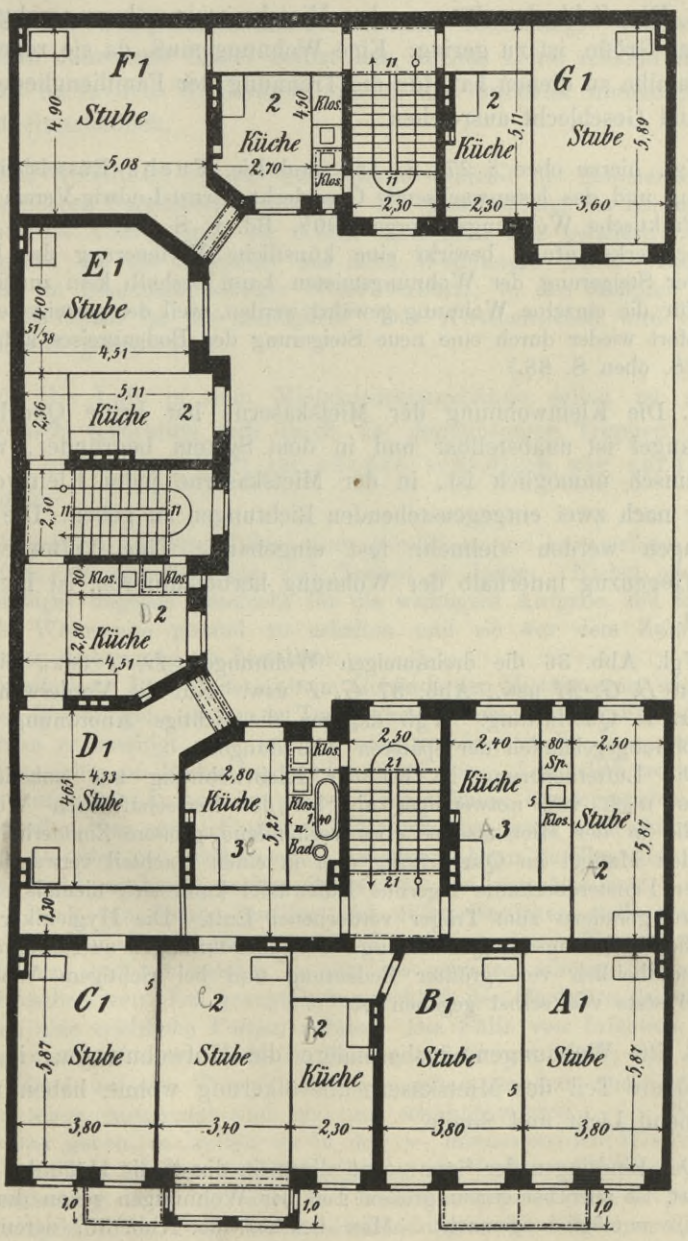


Abb. 37. Berliner Mietskaserne mit einfachem Quergebäude. Baujahr 1904. Maßstab 1 : 200.

häusliche Abschluß ist zur Unmöglichkeit gemacht. Die Gemeinschaft mit Schlafleuten, die bei der Beschränktheit der Räume zur Plage wird, braucht kaum erwähnt zu werden. Der sog. Wohnung fehlt endlich jede Freifläche, in der sich die Familie außerhalb der vier Wände bewegen könnte.

2. Die Zahl der Räume der Mietskasernenwohnung, abgesehen von ihrer Größe, ist zu gering. Eine Wohnung muß, da sie regelmäßig einer Familie zu dienen hat, für die Trennung der Familienglieder nach Alter und Geschlecht ausreichen.

Vgl. hierzu oben § 27, S. 157 und Lic. Fuchs-Rüsselsheim, Die Wohnung und das heranwachsende Geschlecht, Ernst-Ludwig-Verein Darmstadt, Praktische Wohnungsfürsorge 1908, Bd. I, S. 91. — Das System der Stockwerkshäufung bewirkt eine künstliche Verteuerung des Bodens. Trotz der Steigerung der Wohnungsmieten kann deshalb kein zureichender Raum für die einzelne Wohnung gewährt werden, weil der gesteigerte Mietspreis sofort wieder durch eine neue Steigerung des Bodenpreises aufgesogen wird. (S. oben S. 88.)

3. Die Kleinwohnung der Mietskaserne hat keine Querlüftung. Der Mangel ist unabstellbar und in dem System begründet, weil es bautechnisch unmöglich ist, in der Mietskaserne jeder Kleinwohnung Fenster nach zwei entgegenstehenden Richtungen zu geben. Die Kleinwohnungen werden vielmehr fest eingebaut. Eine Lufterneuerung durch Gegenzug innerhalb der Wohnung herbeizuführen, ist hier nicht möglich.

Vgl. Abb. 36 die dreiräumigen Wohnungen *D*, *J* usw., die zweiräumigen *B*, *G*, *M* usw.; Abb. 37 *G*, *F* usw. Nur die Vorderwohnungen haben z. T. Querlüftung. Vgl. dagegen die richtige Anordnung in den Kleinwohnungsgebäuden der späteren Abbildungen.

Die Lufterneuerung ist bei der Kleinwohnung aus naheliegenden Gründen noch viel notwendiger als bei der herrschaftlichen Wohnung. Auch die in der Mietskaserne etwa vorhandene größere Zimmerhöhe wird durch den Mangel an Querlüftung eher in einen Nachteil verwandelt; der über der Fensteroberkante lagernde Luftwürfel kann sich niemals erneuern und wird geradezu zum Träger verdorbener Luft. Die Hygieniker hätten längst die Forderung der Querlüftung für Kleinwohnungen aufstellen müssen, die gesundheitlich von größter Bedeutung und bei richtigem Wohnungsgrundriß stets von selbst gegeben ist.

4. Die Wohnungen, insbesondere die Hofwohnungen, in denen der größere Teil der Mietskasernenbevölkerung wohnt, haben niemals hinreichend Licht und Sonne.

Das Eindringen der Sonne wird allgemein durch die Höhe der Mauern gehindert, ist aber bei einem großen Teil der Wohnungen schon durch den Grundriß unmöglich gemacht. Man beachte die Abb. 35, deren photographische Aufnahme an einem sonnigen Vormittag um 10 Uhr im September erfolgt ist; trotzdem zeigt sich nur in einem Teil des obersten Ge-

schosses ein schmaler Sonnenstreifen. Im übrigen würde, auch wenn man einige Geschosse niedriger bauen müßte, schon der Grundriß der Mietskaserne das Eindringen von Licht und Luft verhindern. Vgl. Abb. 36, Wohnungen. *E*, *H*, *K*, *N*; Abb. 37, Wohnungen *F*, *E*, *D*.

5. Die Temperatureinflüsse wirken übermäßig. Während der wärmeren Jahreszeit findet selbst des Nachts keine Abkühlung statt; die Luft ist in den Wohnungen schwül und mitunter unerträglich und gesundheitsschädlich.

Der Aufenthalt in der Mietskaserne während der Sommermonate ist mit besonderen Nachteilen verbunden. Die Ausstrahlung der hohen Mauern während des Abends und der Nacht verursacht eine geradezu drückende Atmosphäre, die die Bewohner aus ihren Wohnungen treibt. Die Schlafzeit wird in gesundheitswidriger Weise verkürzt; in den dumpfen Räumen Schlaf zu finden ist oft unmöglich. Das Wirtshausleben wird hierdurch entsprechend gefördert.

6. Die Luft in dem Mietskasernengebäude selbst ist schlecht. Die Dünste verbreiten sich durch die gemeinsamen Treppen und die Höfe. Verdorbene Luft ist ebenso schädlich wie verdorbene Nahrung.

Wir haben in Deutschland einen gewaltigen und kostspieligen Apparat geschaffen, um den Kranken und Siechen zu helfen. Nichts oder nichts zweckmäßiges dagegen geschieht für die wichtigere Aufgabe, die Menschen in ihrer Wohnweise gesund zu erhalten und sie vor dem Zwang einer schädlichen Behausung zu bewahren.

Verdorbene Luft findet sich im Gebäude der Mietskaserne, wie in den einzelnen Wohnungen. „Schon im Treppenhause finden wir eine Fülle Schmutz. Und wenn er beseitigt wird, ist das meist verhängnisvoll; denn was vorher wenigstens ruhig am Boden lag, wird nun bei dem — natürlich trockenen — Kehren aufgeschüttelt und im ganzen Treppenhause herumgetrieben. Strohböden werden hier ausgeschüttelt; Kleider gereinigt, wohl auch einmal Möbel geklopft — alles bei geschlossenen Fenstern. Dazu gesellen sich die Eßgerüche und mancherlei andere Düfte aus den verschiedenen Gangtüren. Die Mischung von Staub, Bazillen und üblen Gerüchen stellt die Frischluft dar, welche der Mietskasernenbewohner aus seinem Treppenhause beziehen kann und vor welcher er sich nie ganz zu schützen vermag, weil ihm, abgesehen von dem mangelhaften Schluß der Gangtüre, jedes Öffnen derselben eine reichliche Portion zuführt. Die Fülle von Infektion, welcher die Passanten, in erster Linie die Kinder, welche wir häufig mit Eßwaren in der Hand auf der Treppe nicht nur gehen, sondern auch fallen und rutschen sehen, ausgesetzt sind, soll nur erwähnt werden . . . . Wenn wir dann weiter gehen, so treffen wir in den — mindestens zur Winterszeit — meist überfüllten Zimmern zahlreiche Quellen der Luftverschlechterung: neben der Ausdünstung, die Kohlensäure- und Wasserdampfproduktion der Menschen, noch die spezifischen Düfte der Arbeitskleidungen, der Stiefel usw., welche, auch wenn man sie nicht mehr auf dem Leibe hat, doch aus Mangel an Nebenräumen im Wohn- und Schlafgemach aufbewahrt werden müssen . . .

Soviel Frischluft als hier (in der Mietskaserne) zugeführt werden müßte, kann man mit dem besten Willen nicht hereinbekommen.“ Ludwig Bauer, Der Zug nach der Stadt, Stuttgart 1904, S. 76. Mit Recht stellt Ludwig Bauer den Satz auf, daß das Wohnungssystem, wenn es dem Städter die Schädigungen der städtischen Berufe auch nicht wett machen kann, doch wenigstens keine neuen Schädigungen hinzufügen dürfe (a. a. O. S. 32 u. 33); vgl. auch Oehmcke, Bauordnungen für Großstadterweiterungen, Berlin 1906.

7. Die zweckwidrige bautechnische Form der Mietskaserne zwingt zu Anlagen, die nur in dem schlechten Bausystem begründet sind und beim Einfamilienhaus wegfallen; hierunter zählen die Anlage der gemeinsamen Korridore, der Einfahrten, Durchfahrten, der breiten Treppen usw. Diese Einrichtungen, lediglich hervorgerufen durch die Anhäufung von 40—50 Familien in einem Wohngebäude, bewirken wohl eine große Verteuerung des Baues und seiner Verwaltung, können aber niemals einen befriedigenden Erfolg haben. Die weitgehenden Anforderungen der Baupolizei sind nicht einmal imstande, der in dem Bautypus begründeten Feuersgefahr und der Lebensgefahr bei Bränden zu begegnen.

Die Bauform der Mietskaserne besitzt an sich eine solche Feuergefährlichkeit, daß ein Brand, auch wenn er am hellen Tage ausbricht, die gesamte Mieterschaft in Gefahr bringt und ihr leicht den Rettungsweg abschneidet. Die bei den Berliner Bränden häufig wiederkehrenden Verhältnisse sind übersichtlich zu entnehmen aus den Feuerwehrberichten, von denen der folgende als typisches Beispiel wiedergegeben sei: „In der C.-Str. 5 kam heute früh gegen 9 Uhr ein größerer Kellerbrand zum Ausbruch, der mehrere Personen in ernste Lebensgefahr brachte. Bei Ankunft des ersten Löschzuges unter Führung des Brandmeisters B. war die Lage schon kritisch. Das Treppenhaus des rechten Seitenflügels war vollständig verqualmt, so daß den zahlreichen Mietern jeder Rückzug abgeschnitten war. Es entstand eine förmliche Panik. Am schwersten bedrängt war die im ersten Stock wohnende Frau J. mit ihrem sechs Wochen alten Kinde und der 51jährigen Mutter. Die ganze Wohnung war schon mit erstickendem Qualm angefüllt. Brandmeister B. ließ sofort einen Steckleitergang am Seitenflügel herstellen, über den hinweg die Sappeure in die einzelnen Wohnungen vordrangen und die geängstigten Mieter beruhigten. Frau J., ihr Kind und ihre Mutter mußten schleunigst ins Freie geschafft werden, da ein Aufenthalt im ersten Stock unmöglich war. Alle drei hatten unter der Raucheinwirkung schon sehr gelitten. Während des Rettungsmanövers sorgten andere Löschmannschaften für den Abzug des Rauches. Nachdem Menschenleben nicht mehr in Gefahr waren, erfolgte die Ablöschung des Brandes mit zwei Schlauchleitungen. — Am 19. September 1907 brach in einer der neueren Mietskasernen L.-Str. 28 am hellen Tage ein Brand aus, der sich über die gemeinsamen Treppen rasch durch das Gebäude verbreitete. Obwohl sofort Feuermeldung erfolgte, war das erschreckende Ergebnis, daß vier Personen verbrannten, während sieben Personen verwundet wurden bzw. an Raucheinatmung erkrankten. — Nächst den gefährlichen Wohnungsbränden sind die Dachstuhlbrände eine Eigentümlichkeit der Mietskaserne. In Berlin sind diese

Brände, bei denen meist Brandstiftung vorliegt, zu einer ständigen Erscheinung geworden. Nach dem Feuerwehrbericht haben in Berlin (Weichbild ohne die Nachbargemeinden) vom 1. April 1907 bis 31. März 1908 225 Boden- und Dachstuhlbrände, in dem halben Jahr vom 1. April bis 30. September 1908 bereits 154 solcher Brände stattgefunden.

Trotz aller baupolizeilichen Vorkehrungen und Ansprüche ist an der Feuergefährlichkeit des Bautypus nichts zu ändern. Die sog. „feuersichere" Treppe der Mietskaserne dient in Wirklichkeit der Verbreitung von Feuer und Rauch und verhindert zugleich häufig den Rückzug der in den Wohnungen befindlichen Personen. —

Der Grundriß der Mietskaserne ist auf die herrschaftliche Vorderwohnung zugeschnitten; für die Kleinwohnung dagegen ist er untauglich und schlechthin unverbesserlich. Die widernatürliche Verbindung zweier verschiedenen Wohnungsformen, wie sie in der Mietskaserne vorliegt, bringt nach jeder Richtung nur Unzuträglichkeiten hervor. Es ist schlechterdings ausgeschlossen auf einem Mietskasernengrundstück befriedigende Kleinwohnungen zu bauen. Die neueren sog. hygienischen Verbesserungen und Einschränkungen der Bodenausnutzung bewirken hier in erster Linie eine Verteuerung der Wohnungen; an der verfehlten Wohnungsanlage dagegen können sie nichts oder nur wenig ändern. Einem richtigen Wohnungsgrundriß setzt schon der Zuschnitt der Mietskasernenbaustelle das natürlichste Hindernis entgegen.

Es ist ein unhaltbarer Widerspruch, daß in einer Zeit, in der der Arbeiterstand politisch und kulturell emporstieg, ihm Wohnungsverhältnisse geschaffen wurden, wie er sie in Deutschland zu keiner Zeit gekannt hat. Die Masse der städtischen Bewohner ist vom Grundbesitz ausgeschlossen; das Privateigentum am Boden ist durch die Mietskaserne aufgehoben und in den unsicheren Spekulationsbesitz einer kleinen Minderheit verwandelt. Die Mehrzahl der Bevölkerung — und ihr kräftigster Teil — ist nach dem Hofe abgeschoben; die Anlage der Kleinwohnung ist in jeder Hinsicht unbefriedigend. Dieses politisch und sozial schlechteste Wohnungssystem ist zugleich das teuerste und unvorteilhafteste; es fordert die höchsten Mieten und macht eine zureichende Produktion von Kleinwohnungen unmöglich.

Wir handeln hier, wie zuvor bemerkt, nur von den gut gehaltenen Mietskasernen mit normalen Wohnungen. Doch ist keine Bauform, selbst bei hohen Unterhaltungskosten, so rasch dem Verfall ausgesetzt, wie die Mietskaserne, und die schlecht oder minder gut gehaltenen Wohnungen bilden hier stets einen hohen Prozentsatz. Über die unbefriedigenden Wohnungen in der Mietskaserne vgl. die Veröffentlichungen der Wohnungsenquete der Berliner Krankenkasse der Kaufleute, 1903 f., in denen photographische Aufnahmen der Einzelheiten mitgeteilt werden. An diesen Abbildungen der „Wohnungsenquete" ist nicht allein das Wohnungselend

schlechter Behausungen zu beachten; sondern die ungünstigen Zustände werden noch gesteigert durch die besonderen Verhältnisse der Mietskaserne, den Mangel jeder Lüftung und Belichtung, die Höhenlage u. a. m. — Vgl. auch über Mietskaserne und Hofwohnung noch Jos. Aug. Lux, Der Städtebau, Dresden 1907, S. 3.

Der zweite Haustypus, das Mehrfamilienhaus, zeigt in seinen Grundformen entweder die zentrale oder die an die Seite geschobene Treppenanlage. Wo die Treppe in die Mitte gelegt ist, befinden sich jeweils zwei Wohnungen auf einem Stockwerk. Das rheinische Mehrfamilienhaaus mit zentraler Treppenanlage ist in den beifolgenden Abb. 38 u. 39 wiedergegeben.

Anlage und Einteilung der Wohnungen dürfen als günstig bezeichnet werden. In der praktischen Ausführung (Barmen) hat das Haus 3 Geschosse und ausgebautes Dachgeschoß. Durch das Einziehen einer Wand im Treppenhaus ist für die Wohnungen in den oberen Stockwerken ein kleiner Vorflur geschaffen.

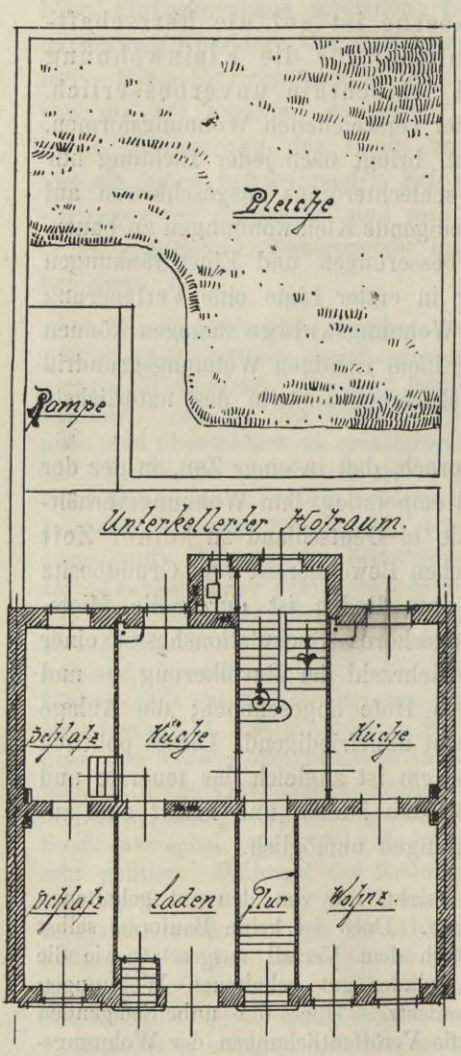


Abb. 38. Erdgeschoß.

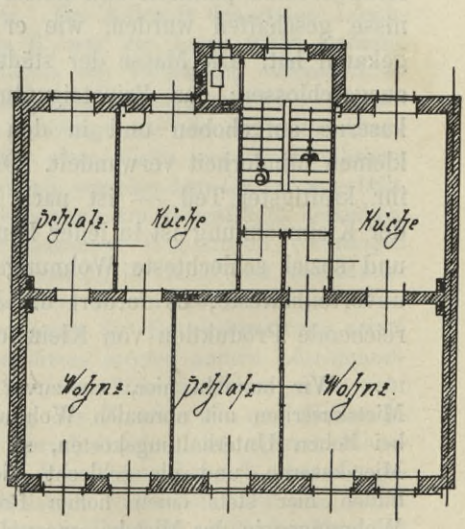


Abb. 39. Obergeschoß.

Abb. 38 u. 39. Kleinwohnungsgebäude. Maßstab 1 : 200. Aus Eberstadt, Rheinische Wohnverhältnisse S. 81.

Die Wohnungen haben sämtlich Querlüftung, die sich hier aus der Anordnung des Grundrisses ebenso von selbst ergibt, wie sie sich bei der Mietskaserne verbietet. Eine Freifläche ist beim Haus vorhanden. Als Mietpreise werden in den Bauten dieser Kategorie in Elberfeld-Barmen 95 bis 100 M. für das Zimmer berechnet.

Die beifolgende Abb. 40 zeigt ein rheinisches Kleinwohnungsgebäude mit Wohnungen von zwei und drei Räumen, das im übrigen im Grundriß mit den vorerwähnten übereinstimmt. Aus der Abbildung ergibt sich ferner, wie im Rheinland die Ausnutzung tiefer Grundstücke durch Hofgebäude erfolgt.

Das Hofgebäude ist hier lediglich die Wiederholung der Vorderwohnung. Seitenflügel wie in Abb. 35 u. 36 fehlen vollständig. Die Seitenflügel sind bautechnisch unvorteilhaft und werden nur, wie in Berlin, unter dem Zwang der Bodenpreise angebracht. S. o. S. 83.

Das Mehrfamilienhaus mit seitlich gerückter Treppenanlage scheidet sich wiederum in zwei Unterarten; es enthält entweder nur eine Wohnung auf jedem Stockwerk oder zwei und mehr Wohnungen. Die Abb. 41 gibt den Typus des Vierfensterhauses wieder,

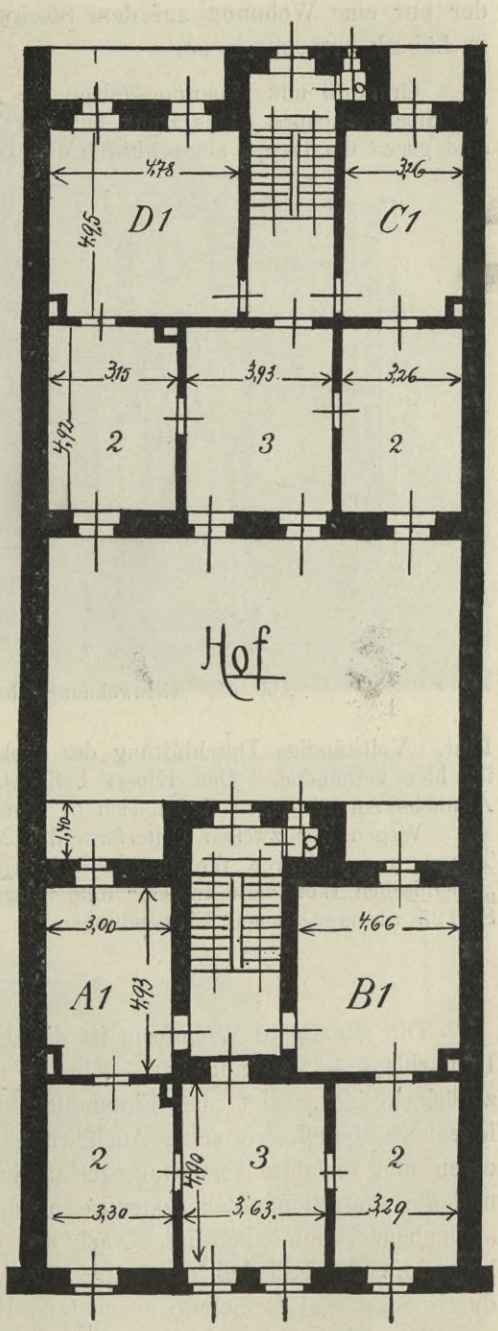


Abb. 40. Kleinwohnungsgebäude mit Hintergebäude. Aus Eberstadt, Rheinische Wohnverhältnisse, S. 54.

der nur eine Wohnung auf dem Stockwerk hat und der Bautätigkeit in Lübeck entnommen ist.

Grundriß und Wohnungsanlage der Abb. 41 zeigen eine gute Form des Stockwerkbaues. Das Haus hat vier Wohngeschosse; die Wohnungen sind gegen die Treppe abgeschlossen und besitzen einen eigenen geräumigen

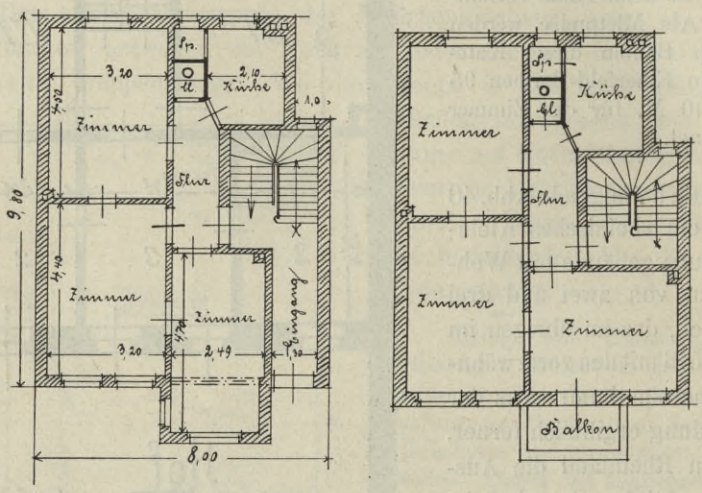


Abb. 41. Kleinwohnungsgebäude in Lübeck.

Flur. Vollständige Durchlüftung der Wohnungen und des Treppenhauses ist hier vorhanden. Das Kloset befindet sich innerhalb der Wohnung. Ähnliche Ausführungen finden sich in Münster i. W.

Wegen der zweiten Unterform des Mehrfamilienhauses mit seitlicher Treppe und mehreren Wohnungen auf dem Stockwerk vgl. die in meinen „Rheinischen Wohnverhältnissen“ mitgeteilten Grundrisse, und die hier oben S. 195 wiedergegebenen Einwendungen.

Die günstigste Wohnform ist die dritte, das Einfamilienhaus. In Deutschland — und nur hier —, in der spekulativen Bautätigkeit stark zurückgedrängt, zeigt das Einfamilienhaus seine bautechnische Überlegenheit überall, wo seine Ausführung nicht durch spekulative Interessen und verfehlte verwaltungstechnische Maßnahmen verhindert wird und die Auftreibung der Bodenpreise durch Zwischenmänner und Baustellenhandel unmöglich ist. Nach der Lage der Dinge ist dies insbesondere der Fall bei der unter Ausschaltung der Bodenspekulation durch Staat und Gemeinde ausgeübten Bautätigkeit.

Die folgenden Abb. 42—45 geben Beispiele der von der Stadt Ulm in größerer Zahl und unter vollständiger Ausführung mehrerer Straßen errichteten Einfamilienhäuser. Sie zeigen, was eine tüchtige

Abb. 42 u. 43. Einfamilienhäuser in Ulm.

Abb. 44. Einfamilienhaus in Ulm.

Abb. 45. Einfamilienhaus (Doppelhaus) in Ulm.

Verwaltung auf dem Gebiet des Wohnungswesens zu leisten vermag, und dürfen nach jeder Richtung als vorbildlich gelten. Bautechnisch sind diese Häuser nicht allein durch ihre vortreffliche Ausführung bemerkenswert; sie veranschaulichen uns außerdem, welche Mannigfaltigkeit das einfache Einfamilienhaus dem Städtebild zu geben vermag.

Sämtliche hier wiedergegebenen Häuser sind Arbeiterhäuser. Das Baugewerbe kann sie ohne weiteres überall ausführen, wo die Bodenspekulation nicht hindernd dazwischen tritt. Daß es möglich ist, in Deutschland solche Wohnungen zu bauen, die ohne Unterstützung und Almosen zu ihrem vollen Wert bezahlt werden, ist vielleicht die schlimmste Anklage, die gegen das heutige System der Kasernierung und der gedrängten Bauweise erhoben werden kann.

Die Häuser sind teils als Doppelhäuser (je zwei Häuser zusammengebaut), als Gruppenhäuser (je vier Häuser zusammengebaut) und als Reihenhäuser errichtet. Für die Verzinsung und Tilgung, durch die das Haus nebst Garten in 50—60 Jahren schuldenfreies Eigentum wird, sind jährlich zu zahlen: Abb. 42 301,75 M., Abb. 43 273 M., Abb. 44 297,50 M., Abb. 45 306 M., also ein den Aufwand für die gewöhnliche Mietwohnung nicht oder nicht wesentlich übersteigender Betrag. Wegen der Einzelheiten, der Grundrisse, Baukosten, Straßenanlagen usw. s. unten § 46.

Durch private Unternehmer wird das Einfamilienhaus in den Großstädten Deutschlands in größerem Umfang noch in Bremen gebaut. Die beifolgenden Abb. 46 und 47 zeigen die von der spekulativen Bautätigkeit errichteten Typen. Die Häuser werden von privaten Bauunternehmern in größerer Zahl als Reihenhäuser — etwa 20—25 Häuser zugleich — aufgeführt und an reale Käufer verkauft, die sowohl Anzahlung wie Abzahlung leisten. Als Anzahlung werden regelmäßig mindestens 10% der Kaufsumme geleistet.

Das Haus der Abb. 46 enthält bei 5,50 m Straßenfront im Erdgeschoß zwei Zimmer und Küche, im Obergeschoß eine Kammer und reichliches Nebengelaß. Es ist das alte Dreifensterhaus, das sich auch hier als eine zweckmäßige, günstige Form des Städtebaues zeigt. Die Räume sind für die Kleinwohnung ausreichend; sie sind ferner praktisch verteilt und haben durchweg reichliche Belichtung und Lüftung. Der Kaufpreis des fertigen Hauses beträgt 5800 M.

Die zweite Hausform der Abb. 48 zeigt, bei einer nur wenig breiteren Baustelle von 5,90 m, im Erdgeschoß drei Räume und Waschküche, im Oberstock eine größere Schlafkammer. Die Verteilung der Räume ist im übrigen die gleiche. Der Kaufpreis des Hauses beträgt 6000 M.

Als dritte Form des von privaten Unternehmern gebauten Bremer Familienhauses sei hier das Beispiel eines Zweifamilienhauses Abb. 51 wiedergegeben.

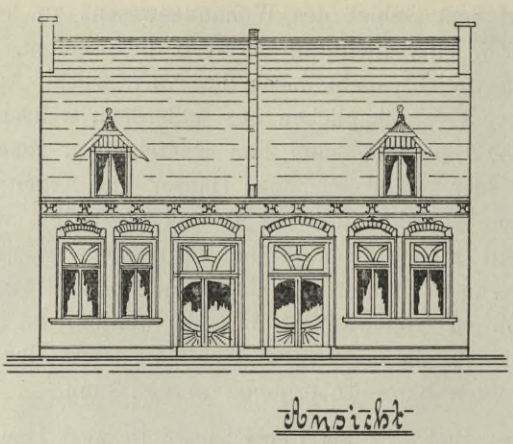
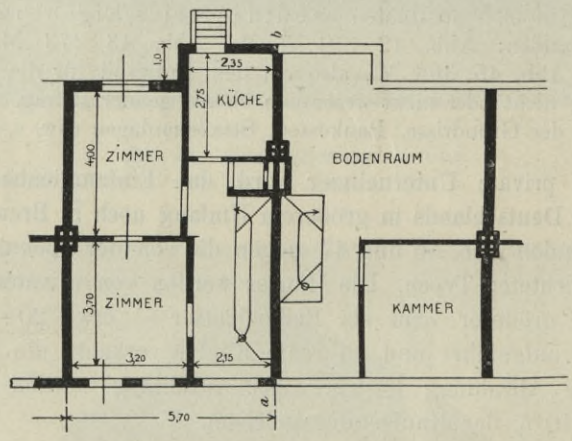


Abb. 46. Einfamilien-Reihenhaus (Bremen).



Erdgeschoß Obergeschoß

Abb. 47.

Das Haus enthält im Erdgeschoß 2 Räume und Küche, im Obergeschoß 3 Räume und Küche; die Nebenräume sind im Boden- und Kellergeschoß reichlich vorhanden. Obwohl der Hauseingang für beide Familien gemeinsam ist, darf die ganze Anlage doch als eine günstige Verbindung von Eigentümer- und Mietwohnung bezeichnet werden. Die Baukosten dieses Hauses betragen 7000 M.

Das private Baugewerbe in Bremen findet in dem Bau von Einfamilienhäusern eine lohnende Beschäftigung und bevorzugt die überlieferte Bauform. Gegen das neuere Eindringen der Stockwerkshäufung erhebt sich in Bremen Widerspruch in den Fachkreisen und in der Bürgerschaft, und Bestrebungen zur Erhaltung des Einfamilienhauses sind im Gange.

In Bremen sind bisher die Bebauungspläne im wesentlichen allmählich gemäß dem Fortschreiten der Bebauung aufgestellt worden (ähnlich wie in England) ohne Ausarbeitung eines allgemein amtlichen Bebauungsplanes. Das Ergebnis dieser Entwicklung wird von E. Högg in folgende Sätze zusammengefaßt: „Trotz alledem sehen in Bremen die neuen Stadtteile erfreulicher aus, als die gleichzeitig nach einheitlichem Plan entstandenen Erweiterungen anderer Städte. Das liegt aber nicht an der Art ihrer Entstehung, sondern lediglich an der Bauweise der die Straßen einsäumenden Häuser, an dem Einfamilienhause. Mag eine Straße noch so ungünstig

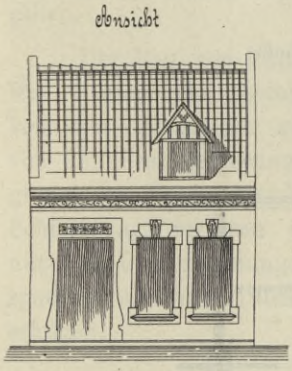


Abb. 48.
Einfamilien-Reihenhaus (Bremen).

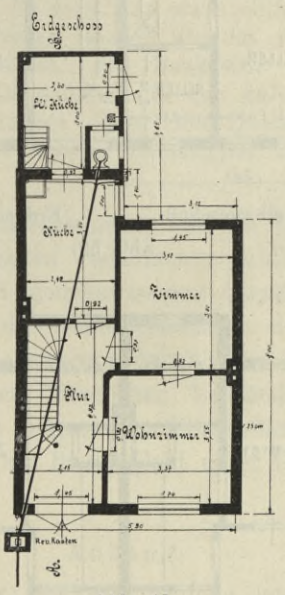


Abb. 49.

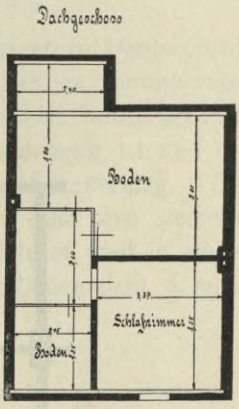


Abb. 50.

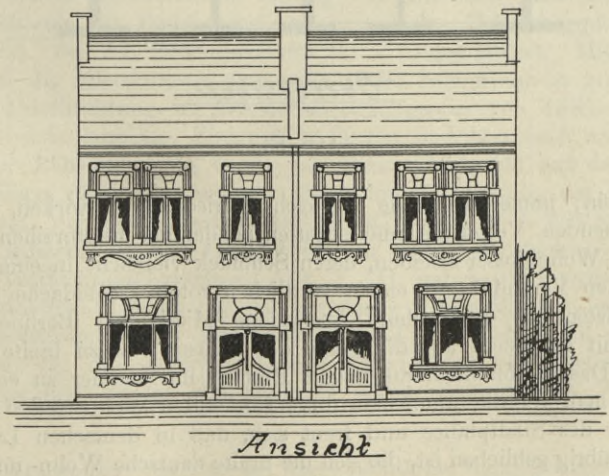
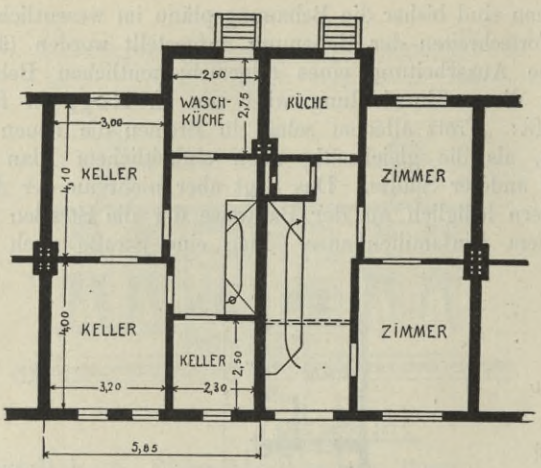


Abb. 51. Zweifamilien-Reihenhaus.



Kellergeschoß Erdgeschoß

Abb. 52.

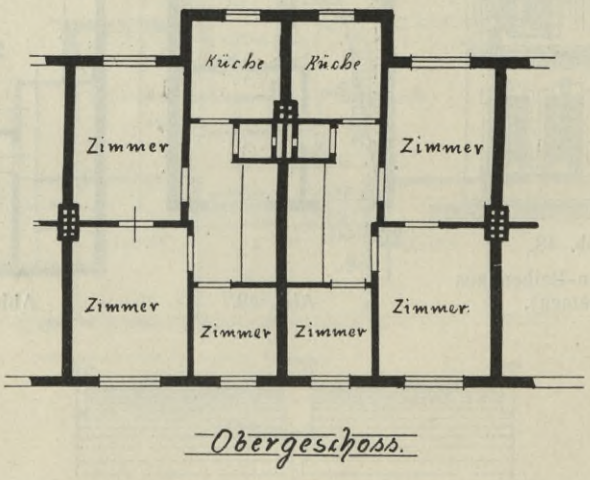


Abb. 53.

gezogen sein, immer wird sie ungleich befriedigender wirken, wenn sich hinter blühenden Vorgärten und schattenspendenden Baumreihen behagliche einstöckige Wohnhäuser erheben, deren Schmuck vielleicht in einer klyzinienumsponnenen Veranda und einem stattlichen roten Ziegeldache besteht, als wenn fünfstöckige, protzenhaft überladene Mietkästen Berliner Stils die staubige, mit Rücksicht auf die Höhe der Häuser viel zu breite Straße begrenzen. Das Einfamilienhaus macht Bremen im Sommer zu einer Gartenstadt, und man vergißt, wenn man durch ihre stillen Wohnstraßen hinwandelt, alle Fehler des Stadtplanes und freut sich, daß in deutschen Landen noch eine Stadt übrig geblieben ist, die sich die uralte deutsche Wohn- und Bauweise so unwandelbar bewahrt hat.“ (Der „Städtebau“ 1908, Bd. V, S. 106.) —

Als Gegenstücke zu dem Bremer Reihenhaus seien hier noch Beispiele von niederdeutschen Arbeiterwohnhäusern gegeben, die als Doppelhäuser mit Seitenabstand, unweit von Bremen (in Einswarden bei Nordenham; Architekt H. Wagner, Bremen) errichtet wurden. Das Haus der Abb. 54 erfreut in seiner äußeren Erscheinung durch die hübsche Anordnung des Vordachs. Im Innern ist der Gruudriß gemäß den Bedürfnissen des gewerblichen Arbeiters ausgestaltet. Das Erdgeschoß enthält Wohnküche, Spülküche und Kammer; im Dachgeschoß sind drei Schlafräume untergebracht. Die Baukosten des Hauses (halbes Doppelhaus) betragen 4000 M.

Das Haus der Abb. 56 zeigt eine etwas einfachere Ausführung; das Erdgeschoß enthält die gleichen Räume, wie das vorige, das Dachgeschoß dagegen nur zwei Schlafräume. Die Baukosten belaufen sich hier auf 3500 M. für das halbe Doppelhaus. In der äußeren Gestaltung wie in der Raumverteilung des Innern dürfen die Häuser als gute und nachahmenswerte Vorbilder der privaten Bautätigkeit im Arbeiterwohnungsbau gelten.

Der Bau von Einfamilienhäusern wird im übrigen in Deutschland, wie es unter den bestehenden Verhältnissen erklärlich ist, vorzugsweise von der öffentlichen und gemeinnützigen Bautätigkeit betrieben, die von der Preissteigerung der Bodenspekulation unabhängig ist und die günstigste Form der Wohnungsproduktion zu wählen vermag. Die Schilderung der von den öffentlichen Verbänden und den gemeinnützigen Unternehmungen hergestellten Einfamilienhäuser wird in einem späteren Abschnitt (über die Bautätigkeit unter Gewinnverzicht, § 46 f.) erfolgen.

Anhang.

Die Einführung der Stockwerkshäufung und der Mietskaserne in Deutschland ist ein Vorgang von so weitgreifender Bedeutung, daß jeder hierauf bezügliche geschichtliche Beitrag ein Interesse beanspruchen darf. Die Entwicklung der Bodenparzellierung und des Bebauungsplanes wurde oben S. 58 f., die des Bodengeschäfts S. 74 f. geschildert. Hierbei wurde gezeigt, daß die Mietskaserne eine willkürliche Schöpfung ist und daß ihre allgemeine Durchführung im Berliner Bebauungsplan von 1861—1863 auf bewußter Absicht beruhte. Einige Einzelheiten sind hier noch nachzutragen. Der Berliner Bebauungsplan wurde von Baurat Hobrecht auf dem Berliner Polizeipräsidium (übrigens durchaus nicht ohne Mitwirkung der Kommunalbehörden; vgl. Verwaltungsbericht 1861—1876, Bd. I, S. 43) ausgearbeitet und blieb zunächst in der Hauptsache nur auf dem Papier. Nach dem Erlaß des Baufluchtliniengesetzes (unten § 34) und dem Übertritt Hobrechts in den städtischen Dienst lag die praktische Durchführung in der Hand der Stadtverwaltung. Die Auffassungen und die Ziele, von denen man sich bei den für die gesamte Berliner Entwicklung entscheidenden Maßnahmen leiten ließ, werden von Hobrecht selbst mit folgenden Worten dargelegt[1]):

1) J. Hobrecht, Stadtbaurat, Über öffentliche Gesundheitspflege, Stettin 1868, S. 13 f.

Abb. 54. Einfamilienhaus (Doppelhaus).

Abb. 56. Einfamilienhaus (Doppelhaus).

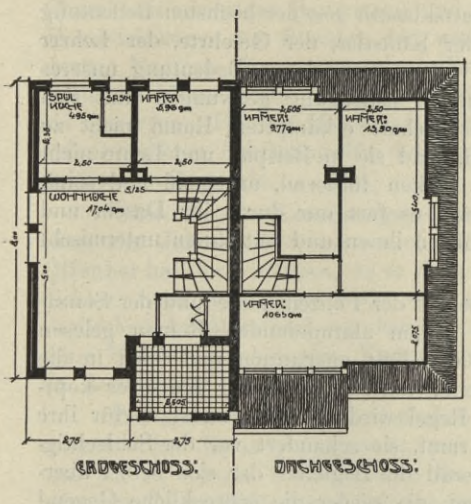


Abb. 55.

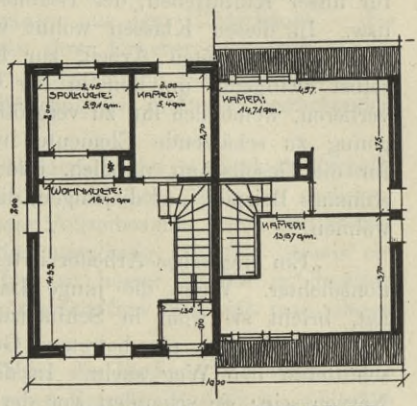


Abb. 57.

„Unsere Art zu wohnen steht — wie bekannt — in einem prinzipiellen Gegensatz zu der englischen. In einer sog. Mietskaserne befindet sich im I. Stockwerk eine Wohnung zu 500 Talern Miete, im Erdgeschoß und II. Stockwerk je zwei Wohnungen zu 200 Talern, im III. Stockwerk je zwei Wohnungen zu 150 Talern, im IV. drei Wohnungen à 100 Taler, im Keller, auf dem Bodenraum, im Hinterhause oder dergl. noch mehrere Wohnungen à 50 Taler.

„In einer englischen Stadt finden wir im Westend oder irgendwo anders, aber zusammenliegend, die Villen und einzelnen Häuser der wohlhabenden Klasse, in den anderen Stadtteilen die Häuser der ärmeren Bevölkerung, immer in Gruppen nach dem Vermögen der Besitzer zusammenliegend, ganze Stadtteile dabei lediglich von der Arbeiterbevölkerung bewohnt. Wer möchte nun bezweifeln, daß die reservierte Lage der je wohlhabenderen Klassen und Häuser Annehmlichkeiten genug bietet, aber — wer kann auch sein Auge der Tatsache verschließen, daß die je ärmere Klasse vieler Wohltaten verlustig geht, die ein Durcheinanderwohnen gewährt. Nicht „Abschließung", sondern „Durchdringung" scheint mir aus sittlichen und darum aus staatlichen Rücksichten das Gebotene zu sein.

„In der Mietskaserne gehen die Kinder aus den Kellerwohnungen in die Freischule über denselben Hausflur, wie diejenigen des Rats oder Kaufmanns auf dem Wege nach dem Gymnasium. Schusters Wilhelm aus der Mansarde und die alte bettlägerige Frau Schulz im Hinterhause, deren Tochter durch Nähen oder Putzarbeiten den notdürftigen Lebensunterhalt besorgt, werden in dem I. Stockwerk bekannte Persönlichkeiten. Hier ist ein Teller Suppe zur Stärkung bei Krankheit, da ein Kleidungsstück, dort die wirksame Hülfe zur Erlangung freien Unterrichts oder dergl., und alles das, was sich als das Resultat der gemütlichen Beziehungen zwischen den gleichgearteten und wenn auch noch so verschieden situierten Bewohnern herausstellt, eine Hülfe, welche ihren veredelnden Einfluß auf den Geber ausübt. Und zwischen diesen extremen Gesellschaftsklassen bewegen sich die Ärmeren

aus dem III. und IV. Stock, Gesellschaftsklassen von der höchsten Bedeutung für unser Kulturleben, der Beamte, der Künstler, der Gelehrte, der Lehrer usw. In diesen Klassen wohnt vor allem die geistige Bedeutung unseres Volkes. Zur steten Arbeit, zur häufigen Entsagung gezwungen und sich selbst zwingend, um den in der Gesellschaft erkämpften Raum nicht zu verlieren, womöglich ihn zu vergrößern, sind sie in Beispiel und Lehre nicht genug zu schätzende Elemente und wirken fördernd, anregend und somit für die Gesellschaft nützlich, und wäre es fast nur durch ihr Dasein und stummes Beispiel, auf diejenigen, die neben ihnen und mit ihnen untermischt wohnen."

„Ein englisches Arbeiterviertel betritt der Polizeibeamte und der Sensationsdichter. Wenn die junge Lady seinen alarmierenden Roman gelesen hat, bricht sie wohl in Schluchzen aus, läßt anspannen und fährt in die von ihresgleichen nie betretene Gegend, nach welcher der Kutscher kopfschüttelnd den Weg sucht. In der Regel wird das Bad zu stark für ihre Nerven sein; sie schaudert vor der Armut, sie schaudert vor der Schlechtigkeit und dem Verbrechen, welche überall die Begleiter der sich selbst überlassenen Armut sind, fährt zurück, um nie wieder die schreckliche Gegend zu sehen, und salviert ihre Seele durch einen Geldbeitrag an eine Armenkommission."

Diese Darlegungen, in denen man jeden Satz mit einem Ausrufungszeichen versehen möchte, wurden im Jahre 1868 geschrieben; was aber vielleicht noch merkwürdiger ist — sie wurden im Jahre 1893 in Berliner Zeitungen neu abgedruckt zur Verteidigung des damals scharf angegriffenen Mietskasernensystems[1]). Wir können danach zweierlei feststellen: zunächst, daß die Einführung der Mietskaserne im Jahre 1868 in jeder Weise auf Vorsatz und Absicht beruhte; und ferner, daß die tatsächlich vollzogene Entwicklung, trotz der schlimmen Ergebnisse, im Jahre 1893 von den leitenden Stellen gebilligt und „unentwegt" fortgeführt wurde.

Die obigen Ausführungen können nach verschiedenen Richtungen als eine bemerkenswerte Urkunde gelten. Es ist wohl richtig, daß es im einzelnen solche Verhältnisse in den Mietskasernen gegeben hat und noch heute gibt, wie sie Hobrecht schildert; Schusters Wilhelm und die bettlägerige Frau Schulz mögen immerhin als Berliner Typen gelten. Aber sie als die normalen Vertreter des Berliner Arbeiterstandes für das Jahr 1868 hinzustellen, erscheint ungerechtfertigt — jenes Arbeiterstandes, der sich damals längst als selbständige Klasse fühlte und in seinem Erwerbsleben schwerlich auf ein abgelegtes Kleidungsstück und einen Teller Suppe aus dem Vorderhause ausging. Ein solches Zerrbild hat der Berliner Arbeiterstand im Jahre 1868 allerdings nicht geboten. — Und 25 Jahre später, im Jahre 1893, durfte man es wagen, diese Anschauungen erneut vorzubringen und sie als die richtigen, auf die Hauptmasse der Bevölkerung zutreffenden, zu verteidigen. Eine schärfere Verurteilung der Mietskaserne läßt sich kaum finden, als sie in den Worten des Verteidigers ausgesprochen ist, mit ihrer knappen

---

1) Die mir zugegangene Nummer trägt das Datum vom 28. Januar 1893. Der Wiederabdruck aus der H. schen Schrift erfolgte unter dem Titel: Mietshaus und Villa. Der Artikel trat insbesondere der durch die Stubenrauchsche Bauordnung von 1892 angestrebten Schaffung von Kleinbaubezirken entgegen.

Charakterisierung des Bausystems und ihrer ungeheuerlichen Verkennung und Herabdrückung des Standes der werktätigen Bevölkerung. Eine minderwertige Bauform für untergeordnete Kostgänger aus dem Hinterhause — das sollte die Mietskaserne nach den Absichten ihrer Urheber sein, und das ist sie geworden. Bei der Herrschaft solcher Auffassungen bedarf es allerdings keiner weiteren Erklärung für die Herbeiführung der in Berlin herrschenden politischen Zustände.

Über die als Kontrast gegebene Schilderung der englischen Verhältnisse des Jahres 1868 oder auch 1893 ist wohl kein Wort zu verlieren. Offenbar hat der Verfasser, da er doch weder Polizeibeamter, noch Sensationsdichter, noch eine junge Lady war, es für unzulässig gehalten, jemals ein englisches Arbeiterviertel zu betreten. Um so besser kannte er dagegen seine Berliner kommunalen Verwaltungskörperschaften und was man diesen an Aufklärung bieten durfte. —

Der erste, der die bautechnischen Fehler des Berliner Bebauungsplanes erkannte und ihnen entgegentrat, war Ernst Bruch (Statistiker, späterhin und bis zu seinem Tode Direktor des Breslauer statistischen Amtes). Auf seine im Jahre 1870 veröffentlichte Schrift wurde ich nach dem Erscheinen meiner „Berliner Kommunalreform“ von K. E. O. Fritsch (damals Leiter der Deutschen Bauzeitung) aufmerksam gemacht. Über das tatsächliche Zahlenverhältnis zwischen der herrschaftlichen Wohnung und der Kleinwohnung, vgl. die Angaben oben S. 169 und 138.

5. Die künstlerische Bewertung der Hausformen.

§ 33. Die Alten haben in einer fast abergläubischen Weise an Zahl und Maß im Bauwesen gehangen. Ein Zahlensystem war die Baukunst des Hippodamos. Zahlenverhältnisse bilden die Lehre und die künstlerische Forderung des Vitruv. Zahl und Abmessung waren die Grundlage der Gothik und des Aufbaues unserer bewunderten Dome. Fast möchte man wünschen, daß den neuzeitlichen Baumeister etwas von jener Verehrung der Alten für das Zahl- und Maßverhältnis überkäme.

Das Gesetz, das uns sagt, daß von den Abmessungen die Schönheit abhängt, zeigt sich nirgends so klar als in der Bewertung der Hausformen. Unsere Architekten verlangen, daß ihnen im Städtebau Gelegenheit gegeben werde künstlerisch zu schaffen; sie sollten richtiger sagen: Gelegenheit, in solchen Maßverhältnissen zu schaffen, daß eine künstlerische Wirkung möglich ist. Bei der Mehrzahl der zuvor betrachteten Hausformen, zu deren Errichtung unser Baugewerbe gezwungen wird, ist eine künstlerische Gestaltung absolut ausgeschlossen, und wenn man sie vom Sockel bis zum Dach mit Aufputz, Ornamenten, Sezessionslinien und Türmchen bedeckte. Die Abmessungen entsprechen nicht den für den Wohnhausbau vorausgesetzten Verhältnissen.

Es gibt wohl kaum eine höhere Aufgabe als die des Architekten, für Gott und die Menschen das Haus zu bauen. Wie aber das Gotteshaus seine Weihe verliert, wenn man es den Wechslern und Händlern preisgibt, so wird das Haus des Menschen verdorben, wenn man es zu einem Massenpferch erniedrigt. Die Häßlichkeit jener Bauten nach Abb. 34—37, die unsere Städte verunstalten, liegt nicht in ihrer Nüchternheit; sie würden, wenn man sie mit Säulen und Karyatiden überzöge, noch viel häßlicher, weil noch unwahrer wirken. Das Wohnhaus muß seine Bestimmung ausdrücken, dem Menschen zu gehören, ihm Frieden, Sicherheit und Besitz zu bieten, und nur wo diese Bedingung noch erfüllbar ist, läßt sich die äußere Form künstlerisch gut gestalten.

Der wohltuende Eindruck, den die Bautypen Abb. 42—47 und einige später zu besprechende Beispiele des Reihenhauses bei dem Beschauer hervorbringen, beruht auf einer klaren ästhetischen Wirkung: es ist die volle Übereinstimmung zwischen Form und Inhalt, die harmonische Verkörperung des Zweckgedankens. Das Haus, wie wir es in diesen Beispielen sehen, erweckt in seiner Erscheinung — es gibt dafür keinen treffenderen Ausdruck — die Vorstellung der „Häuslichkeit". Hierdurch bekommt es Charakter und empfängt es Individualität. Die Wirkung wäre sofort aufgehoben, wenn man die Grundform, unter unveränderter Beibehaltung des gleichen Stils und des gleichen Materials, zu einem Massenmiethaus für 40 Familien vergrößerte; eine unerträglich häßliche Mißbildung würde daraus entstehen. Die Entwicklung des Städtebaues während der letzten 30—40 Jahre hat uns reichlich Gelegenheit gegeben, die großen Wohnhausformen zu erproben. Das einfache Backsteinhaus und der schlichte Putzbau, die als Kleinhaus vortrefflich wirken, werden zu abstoßend unschönen Kasten, wenn man sie in gleicher Ausführung auf die Abmessungen der Mietskaserne vergrößert. Es bleibt in solchem Fall nichts übrig, als eine Veränderung durch Aufputz.

In zahlreichen Städten können wir durch Vergleichung der älteren und neueren Bauten diese Verhältnisse feststellen. Häufig finden wir in den Städten die Versuche von Baumeistern, zunächst das alte Kleinhaus des örtlichen Baustils einfach auf das Maß der großen Hausbauten zu vergrößern; das Ergebnis sind gänzlich formlose Bauten und die Erfahrung lehrt schnell, daß hier zu „Verzierungen", natürlich aus Stuck, Zink, Blech u. dergl. gegriffen werden muß.

Hieraus ergibt sich nun die nächste Folgerung. Das Massenmietshaus muß eine bessere „Ausstattung" bekommen; es ahmt die Formen des Monumentalbaues nach; es wird zum Palazzo — der auf 20 Meter Straßenfront 40 Wohnungen enthält; oder zur Burg, zum Ritter-

schloß, zum Barockmuseum. Die Architekten und der Sinn für Reklame überbieten sich in Steigerungen. Eine unerschöpfliche Fülle von Stilformen wird auf das Äußere verwendet. Im Innern werden die Ein- und Aufgänge „verziert"; das an sich dunkle Treppenhaus wird durch farbige Fenster völlig verfinstert; die Flure werden durch Stuck und Malerei geschmückt. Die Baukosten erhöhen sich hierdurch stark, eine der Ursachen der Verteuerung durch die gedrängte Bauweise. — Aber hierbei hat es nicht sein Bewenden. Der ganze Aufputz ist von geringer Haltbarkeit und ganz unpraktisch. Der Zierrat an den Außenmauern verwittert rasch; die Ausschmückung im Innern verblaßt und zerfällt in wenigen Jahren. Die Reparaturen hören nicht auf und steigern sich bei einigermaßen guter Instandhaltung über das wirtschaftliche Maß. Am schlimmsten gestalten sich die Verhältnisse in der Kleinwohnung, die in kürzester Zeit heruntergewohnt ist. Der Hausbesitz leidet unter einer dauernden Last hoher Unkosten, und das Haus gilt nach wenigen Jahren als veraltet und „unmodern".

In unseren deutschen Großstädten wird ein auf Spekulation gebautes Miethaus häufig nach 20 Jahren als alt, nach 5 Jahren als unmodern bezeichnet; dabei darf man sicher sein, daß die auf dem „alten" Haus lastende 90 oder 95 %ige Verschuldung in der Zwischenzeit nicht um einen Pfennig vermindert, sondern nach Möglichkeit erhöht worden ist — als ob nach dieser Richtung der Bau mit der Zeit an Wert gewinne. In England ist bei dem Kleinhaussystem diese Auffassung unbekannt; Wohnhäuser, die vor 20 Jahren gebaut wurden, gelten dort im allgemeinen nicht als minderwertig, obwohl an der etwaigen Verschuldung regelmäßig getilgt wird.

Das Wohnhaus muß in seinen Abmessungen die ihm zukommende Bestimmung ausprägen, wenn es künstlerisch befriedigend gestaltet werden soll. Ganz besonders gilt dies für die Kleinwohnung. Der Grundsatz des Städtebauers muß hier lauten: selbständige Formen für den Kleinwohnungsbau. Das Wohnhaus, das wir für die Hauptmasse unserer städtischen Bevölkerung gebrauchen, erträgt nicht die Abmessungen des Palastbaues. Es hat ebensowenig zu tun mit dem Monumentalbau, dem großen Geschäftshaus, den Banken und den Warenhäusern, für die unsere Architekten längst die richtige Form gefunden haben. Für das Wohnhaus findet man sie ebenso sicher, wo der Zwang beseitigt ist, in fehlerhaften Formen zu bauen. Eine Zwangsschablone des Einfamilienhauses kann nicht befürwortet werden und besteht nirgends; aber noch weniger ist ein Zwang zugunsten der Mietskaserne und der gedrängten Bauweise berechtigt.

Die beifolgende Abb. 58 zeigt in einer Gegenüberstellung das Aufeinandertreffen des alten und neuen Wohnhausbaues. Der neuere Bau zählt zu den besseren seiner Art und ist weit entfernt von der Mietskaserne. Der alte Bau ist schmucklos und entbehrt jedes äußeren Zierrats. Gleich-

wohl kann über die architektonische Wirkung der beiden Bauformen kaum ein Zweifel sein. Auch auf eine Vergleichung der Abb. 14 u. 15 oben S. 54 und Abb. 34 u. 37 S. 198 sei hingewiesen.

Abb. 58.

6. Gesetzliche Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplanes.

§ 34. Das öffentliche Recht zur Aufstellung von Bebauungsplänen ist in Deutschland seit den 70er Jahren allgemein landesgesetzlich geregelt, während in anderen Ländern mit rasch fortschreitender städtischer Ausbreitung, wie in England, hierzu bis jetzt nur die ersten Ansätze vorhanden sind. Die Verschiedenheit der verwaltungsrechtlichen Entwicklung ist von wesentlicher, bisher kaum zur Genüge gewürdigter Bedeutung für die Ausgestaltung des Wohnungswesens geworden. Die Schaffung der ökonomisch tief eingreifenden amtlichen Befugnisse zur

Aufstellung von Bebauungsplänen und ihre vielfach vorbehaltlose Überlassung an die Selbstverwaltungsbehörden hat der Entwicklung des Wohnungswesens in Deutschland zu einem erheblichen Teil die Richtung gegeben.

Unter den deutschen Landesgesetzen ist nach der Größe seines Geltungsbereichs das bedeutsamste das preußische Baufluchtliniengesetz von 1875. Über die Entstehungsgeschichte des Gesetzes seien hier einige kurze Angaben gemacht, nicht allein wegen der Wichtigkeit des Gesetzes für Preußen selbst, sondern auch wegen des Einflusses, den die in Preußen gezeitigten Ergebnisse der städtischen Bodenentwicklung über die Landesgrenzen hinaus ausgeübt haben und noch heute ausüben.

Die Periode der landesfürstlichen Bautätigkeit war in Preußen mit dem Ablauf des 18. Jahrhunderts zu Ende; ihre Grundsätze konnten in das neue preußische Staatswesen nicht unverändert übernommen werden. Das 19. Jahrhundert hat eine besondere Politik des Städtebaues zunächst überhaupt nicht gekannt. Für die Handhabung der Bauverwaltung durch die zentralen und örtlichen Behörden in Preußen waren in der Hauptsache maßgebend die Vorschriften des Allgemeinen Landrechts und der Städteordnung, sowie die Bestimmungen über die Organisation und Zuständigkeit der Behörden. Seit dem Erlaß des Gesetzes über die Polizeiverwaltung vom 11. März 1850 gründeten sich die für die verschiedenen Landesteile ergangenen Baupolizeiverordnungen auf den § 6 des genannten Gesetzes. Die von den Ortspolizeibehörden wahrgenommenen Interessen betrafen vorzugsweise die Fürsorge bei Bauausführungen und die Bedürfnisse des Verkehrs. Auf der Grundlage des erwähnten Paragraphen des Polizeiverwaltungsgesetzes beruht auch die Befugnis der Polizeibehörden zur Aufstellung von Bebauungsplänen.

Mit dem städtischen Aufschwung und dem Beginn der neuen Periode des Städtebaues in den 60er Jahren setzen bereits die Bestrebungen der preußischen Regierung ein, die gesetzgeberische Behandlung des Bebauungsplanes in Angriff zu nehmen. Schon in den Jahren 1865 und 1866 wurde der Versuch gemacht, einzelne mit der Aufstellung von Bebauungsplänen zusammenhängende Materien zu regeln; doch gelang es nicht, eine Verständigung im Abgeordnetenhause herbeizuführen. In den Jahren 1873—1874 gelangten die Städtebaufragen wiederum an den Landtag. Ein Antrag auf Vorlegung einer Normalbauordnung für die Städte des ganzen Königreichs wurde abgelehnt; dagegen faßte das Abgeordnetenhaus den Beschluß, die Regierung aufzufordern, eine gesetzliche Regelung der mit dem Bebauungsplan zusammenhängenden Fragen eintreten zu lassen. Bereits zu Beginn des folgenden Jahres legte die Regierung den entsprechenden Gesetzentwurf

vor; es ist das Gesetz betr. die Anlegung und Bebauung von Straßen und Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften, meist zitiert unter der Bezeichnung Baufluchtliniengesetz, das nach wesentlichen Abänderungen am 2. Juli 1875 die königliche Sanktion erhielt.

Das Baufluchtliniengesetz gehört zu jenen großen Gesetzen, die durch freigiebige Ausstattung mit öffentlichen Rechten eine leistungsfähige Selbstverwaltung in Preußen schaffen wollen. Man wird sogar sagen dürfen, daß kaum ein zweites Gesetz Befugnisse von so weittragender ökonomischer Bedeutung in die Hand der Selbstverwaltungsbehörden gelegt hat, wie das Gesetz vom 2. Juli 1875. Unter seiner Herrschaft vollzog sich jetzt die Entwicklung der Bodenwerte und der Bodenverhältnisse in den Städten.

Die grundlegende Bestimmung des Baufluchtliniengesetzes geht dahin, daß die Befugnis zur Aufstellung von Bebauungsplänen im wesentlichen vom Staat den Selbstverwaltungsbehörden übergeben wird. Die Begründung des Gesetzentwurfs kennzeichnet den Wert des Rechts, das jetzt den Gemeinden anvertraut wurde, mit folgenden Worten: „Während die Regierung bis dahin das Recht für sich in Anspruch genommen hat, die Aufstellung von Bebauungsplänen selbständig anzuordnen und durch die Polizeibehörden zur Ausführung bringen zu lassen, soll die Aufstellung von Bebauungsplänen fortan der Regel nach der freien Initiative der Gemeinden überlassen bleiben.“ Nur wenige Vorbehalte wurden von der Regierung gemacht, und auch diese haben sich in der Praxis als bedeutungslos erwiesen.

Alle Voraussetzungen rechtlicher und ökonomischer Art waren nunmehr gegeben, um den Städten eine richtige Bodenpolitik zu ermöglichen und die Bodenentwicklung dem Gemeininteresse gemäß zu gestalten. Das Baufluchtliniengesetz von 1875 darf man wohl als eine Magna charta libertatum bezeichnen, die der Selbstverwaltung die Herrschaft über den gesamten Städtebau übertrug: und dieser Freibrief ist den Städten — anders wie einst die Steinsche Städteordnung — in der günstigsten Zeit übergeben worden, in einer Periode unvergleichlichen städtischen Wachstums bei fortwährendem Steigen der Bevölkerungszahl, der Grundrente, der Produktivität, der Steuerkraft in den Städten. — Im Interesse unseres gesamten politischen und öffentlichen Lebens ist es nicht genug zu beklagen, daß die Selbstverwaltung auf diesem wichtigsten Gebiet versagt hat und daß unter ihrer Geschäftsführung die heute herrschenden Bodenverhältnisse in den meisten preußischen Großstädten entstanden sind.

Die Erwartungen, die damals die Regierung und den Landtag leiteten und in den bemerkenswerten Landtagsverhandlungen zum Ausdruck kamen, haben sich nicht erfüllt. Die Handhabung der Bebauungspläne sollte im

öffentlichen Interesse erfolgen. An der von dem Landtag beschlossenen Fassung hatte einen hervorragenden Anteil Rudolf Virchow in seiner Eigenschaft als Abgeordneter, der hier indes im Gegensatz zu einem großen Teil seiner Parteigenossen stand und gegen die von diesen vorgeschobenen Schlagworte die schärfsten Ausdrücke gebrauchte. Auf Virchows Anregung wurde auch in den Gesetzentwurf die Bestimmung aufgenommen, bezw. schärfer gefaßt, die den Begriff des öffentlichen Interesses in § 1 Absatz 1 u. 2 des Baufluchtliniengesetzes hineinbringt und seine Wahrnehmung der Ortspolizeibehörde überträgt. Vgl. meine Abhandlung „Der Entwurf eines preußischen Wohnungsgesetzes und seine Vorgeschichte", Archiv für Sozialwissenschaft, Bd. I, S. 194 u. 195, A. 2.

Die hauptsächlichen Bestimmungen des Baufluchtliniengesetzes sind die folgenden:

Für die Anlegung von Straßen und Plätzen sind die Straßen- und Baufluchtlinien vom Gemeindevorstand im Einverständnis mit der Gemeinde, dem öffentlichen Bedürfnis entsprechend, unter Zustimmung der Ortspolizeibehörde festzusetzen. Die Ortspolizeibehörde kann Festsetzung aus polizeilichen Rücksichten fordern (§ 1). Für die Polizei ist jedoch das von ihr wahrzunehmende Interesse beschränkt auf Verkehr, Feuersicherheit, öffentliche Gesundheit und Verunstaltung der Straßen (§ 3). Nach § 5 kann die Ortspolizei die von ihr zu erteilende Zustimmung nur innerhalb dieser durch § 3 umgrenzten polizeilichen Rücksichten versagen. Durch Ortsstatut kann festgesetzt werden, daß an noch nicht anbaufähig fertiggestellten Straßen Wohngebäude nicht errichtet werden können (§ 12). Das Ortsstatut kann den Anbau an unregulierten Straßen ganz untersagen oder Bedingungen daran knüpfen. Ortsstatutarisch kann ferner vorgeschrieben werden, daß bei Anlegung neuer Straßen von dem Unternehmer oder Eigentümer die Freilegung, erste Einrichtung, Entwässerungs- und Beleuchtungsvorrichtungen der Straßen beschafft und die Kosten für fünfjährige Unterhaltung geleistet werden. Bei Straßenbreiten über 26 m kann jedoch Abtretung nur jederseits bis 13 m gefordert werden. — Hierzu treten die Ausführungsbestimmungen des Ministeriums für Handel, Gewerbe und öffentliche Arbeiten vom 18. Mai 1876. Im § 7 wird bestimmt, daß Verkehrsstraßen nicht unter 30 m, Nebenverkehrsstraßen 20 m, alle anderen 12 m breit angelegt werden sollen.

Das Ansiedelungsgesetz vom 25. August 1876 für die alte Monarchie nebst Ergänzungsgesetzen bestimmt im § 13: Wer außerhalb einer im Zusammenhange gebauten Ortschaft ein Wohnhaus errichten oder einrichten will, bedarf einer von der Ortspolizeibehörde zu erteilenden Ansiedelungsgenehmigung. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn nicht die Beschaffung eines zugänglichen Weges gesichert ist; sie kann ferner versagt werden, wenn von dem Eigentümer des Nachbargrundstücks oder von dem Vorsteher des Gemeindebezirks oder den angrenzenden Besitzern Einspruch erhoben wird.

Eine notwendige Ergänzung des Gesetzes von 1875 wurde versucht durch den preußischen Wohnungsgesetzentwurf vom Jahre 1903, der vorschrieb, daß bei der Aufteilung des Baugeländes das Wohnungsbedürfnis berücksichtigt werde und daß für Wohnungszwecke Straßen von geringer Breite und Baublöcke von geringer Tiefe geschaffen werden sollen. Mit dieser Bestimmung — sagte der Entwurf — soll dem Gebrauch entgegen-

getreten werden, vorwiegend tiefe Baublöcke bei wenigen übermäßig breiten Straßen vorzusehen, wodurch das Bestreben gefördert wird, durch Errichtung großer Massenmietshäuser die Preise der Grundstücke in die Höhe zu treiben. Der Entwurf fand heftigen Widerstand bei der Mehrzahl der städtischen Verwaltungen, und wurde von der Regierung zurückgezogen. Die gegen die notwendigen Aufsichtsbefugnisse seitens einiger städtischen Vertreter gerichteten Darlegungen beruhten z. T. auf sachlich unrichtigen Angaben. Es war nicht ein Regierungsbeamter, sondern kein anderer als der fortschrittliche Rudolf Virchow, der bereits 1875 in der Angelegenheit des Bebauungsplanes das Bestehen einer Behörde verlangte, die außerhalb des Druckes der örtlichen Interessen steht, und zwar sollte diese eine staatliche Polizeibehörde sein. Die Ausführungen Virchows lauteten: „Anders liegt die Sache, meine Herren, wenn man eine Staatsbehörde hat, welche gegenüber der in dem einzelnen Falle interessierten Gemeinde angerufen werden kann, auch von jedem einzelnen, an welche sich auch der einzelne wenden kann, um sie aufmerksam zu machen: dann haben wir eine gewisse Garantie gegen unberechtigte Forderungen, und wenn man fürchtet, daß die Behörde geneigt sei, zu weit zu gehen, so haben wir einen weiteren Schutz darin, daß die Behörde nicht durch ihr Resolut die Sache erledigen kann, sondern daß dieselbe auf den Weg der ordentlichen Instanzen verwiesen wird . . . Ich verstehe in der Tat nicht, wie man sich so anstellen kann, als müsse bei einer weiteren geordneten Entwicklung unserer Verhältnisse die Polizei ewig in der Situation des Peinigers und nicht vielmehr in der Situation des Helfers sein . . . So weit gehe ich nicht in der Forderung der Autonomie der Gemeinden, daß ich der Meinung wäre, man müßte jede Gemeinde machen lassen, was ihr gefällt.“ (Vgl. meine zuvor zitierte Abhandlung, S. 194). — S. dagegen die Gesetzgebung in Sachsen und Baden.

Für Bayern bestimmt die Landesbauordnung vom 17. Februar 1901, daß die Festsetzung der Baulinien, insoweit hierzu überhaupt ein Bedürfnis besteht, von Amts wegen zu geschehen und die betreffende Gemeinde die erforderlichen Pläne und sonstigen Instruktionsbehelfe beizubringen hat (§ 59).

Die Erledigung etwa in Frage kommender Grundabtretungen zu öffentlichen Plätzen, Straßen oder Wegen fällt dem Übereinkommen der Gemeinden mit den Beteiligten anheim (§ 62). Das bayerische Expropriationsgesetz gewährt für Ortsstraßen (von der Gemeinde anzulegende Straßen, im Gegensatz zu Staatsstraßen) kein Enteignungsrecht. (In der Pfalz ist ein gewisses Enteignungsrecht gegen die Angrenzer öffentlicher Straßen aus dem Gesetz vom 16. September 1807, betreffend das Austrocknen der Sümpfe, herzuleiten). Das Recht des Staates ist auf dem Gebiet des Bebauungsplanes in Bayern ein wesentlich größeres, das der Gemeinde ein wesentlich kleineres, als in Preußen.

Das allgemeine Baugesetz für das Königreich Sachsen vom 1. Juli 1900 und das Badische Gesetz vom 15. Oktober 1908 behandeln die Vorschriften über den Bebauungsplan in den §§ 15ff. in einer von den vorgenannten Gesetzen wesentlich verschiedenen Auffassung.

Der Bebauungsplan hat in Sachsen die Fluchtlinien und die Bauweise festzusetzen unter Wahrnehmung der Anforderungen der Feuersicherheit, des öffentlichen Verkehrs, der Gesundheit, der örtlichen Entwicklung und des Wohnbedürfnisses. Die Lage der Baublöcke und der Straßen muß eine derartige sein, daß eine ausreichende Besonnung der Wohnräume sichergestellt wird. Die Größenverhältnisse der Baublöcke sind so zu bemessen, daß sie eine zweckmäßige bauliche Ausnutzung des Grund und Bodens ermöglichen; die Breite der Straßen und Fußwege richtet sich nach den Bedürfnissen des örtlichen Verkehrs und ist je nach der Eigenschaft der Straßen als Haupt- oder Neben- oder bloßen Wohnstraßen zweckmäßig abzustufen. Bei Wohnstraßen mit offener Bauweise kann die Verkehrsbreite bis zu 8 m herab beschränkt werden. Im übrigen sind Straßen mit offener Bauweise und mäßigem Durchgangsverkehr, sowie alle Straßen mit geschlossener Bauweise mindestens 12 m, Straßen mit Geschäfts- und Durchgangsverkehr mindestens 17 m breit anzulegen (§§ 15—17).

Für vereinzelt außerhalb geschlossener Ortschaften zu errichtende Gebäude besteht nur die Forderung eines dauernd gesicherten Zugangs (§ 82).

Nach der Allgemeinen Bauordnung für das Königreich Württemberg vom 6. Oktober 1872 erfolgt die Aufstellung neuer Bebauungspläne durch den Gemeinderat unter Zustimmung des Bürgerausschusses und mit Genehmigung der Regierungsbehörde. Als Mindestbreite neu anzulegender Straßen werden 11 m festgesetzt. Die gegenwärtig zur Beratung stehende neue Landesbauordnung schließt sich dem gleich zu erwähnenden badischen Gesetze an.

In Baden ist die Aufstellung des Bebauungsplanes durch das neue Ortsstraßengesetz vom 15. Oktober 1908 geregelt, das im Artikel 2 die Aufstellung des Bebauungsplanes „in einem dem voraussichtlichen Bedürfnisse entsprechenden Umfange“ dem Gemeinderate überträgt. Nach öffentlicher Auslegung des Plans und Prüfung durch das Bezirksamt hat der Bezirksrat über die endgültige Feststellung zu beschließen. Über die bei der Aufstellung der Bebauungspläne zu befolgenden Grundsätze bestimmt das Gesetz in einer vorbildlichen Fassung:

„Hierbei ist den Anforderungen der Gesundheit, des zu erwartenden Verkehrs und der Feuersicherheit, sowie dem Wohnungsbedürfnis und den sonstigen wirtschaftlichen Verhältnissen der Einwohner Rechnung zu tragen. Insbesondere ist dafür zu sorgen, daß öffentliche Plätze in angemessener Lage, Zahl, Art und Größe vorgesehen, sowie, daß die Breite der Ortsstraßen und die Tiefe der Baublöcke den örtlichen Verhältnissen und Bedürfnissen entsprechend abgestuft werden. Auch soll darauf Bedacht genommen werden, daß geschichtlich oder künstlerisch bedeutungsvolle Baudenkmäler erhalten und schöne Orts-, Straßen- und Landschaftsbilder vor Verunstaltung bewahrt werden.“

In Hessen obliegt die Aufstellung des Bebauungsplanes dem Gemeindevorstand (Bürgermeister und Stadtverordnetenversammlung) mit dem Erfordernis der Genehmigung durch das Ministerium des Innern bei Plänen größeren Umfanges bzw. durch das Kreisamt bei Plänen für einzelne Straßenteile (Gesetz vom 30. April 1882). — Wegen der in Bremen befolgten Praxis s. oben S. 215. — Über die Verteilung der Straßenkosten und der Beiträge vgl. Lindemann und Südekum, Kommunales Jahrbuch, Jena 1908, S. 137 u. 140; J. Stübben, Der Stadterweiterungsplan, Schriften

des Vereins für Sozialpolitik, Bd. XCV, S. 161; ferner meine „Städtischen Bodenfragen“, S. 58 u. 59.

Die Stadterweiterung, die über die politischen Grenzen der Gemeinde hinausgreift (oben S. 168), macht die Aufstellung entsprechender Bebauungspläne notwendig, die als Ortserweiterungsplan, Generalbebauungsplan und ähnlich bezeichnet werden.

Das allgemeine sächsische Baugesetz bestimmt im § 38, daß die Baupolizeibehörde nach Anhörung der beteiligten Gemeindevertretungen einen Ortserweiterungsplan aufstellen kann, der die Hauptverkehrsstraßen und die Hauptzüge der Entwässerungs- und Wasserversorgungsanlagen festsetzt. — Das preußische Baufluchtliniengesetz schreibt im § 9 vor, daß für die Festsetzung von Fluchtlinien, bei denen mehrere Gemeinden beteiligt sind, eine Verhandlung unter den betreffenden Gemeinden stattzufinden hat. Für die Beschlußfassung ist der Kreisausschuß zuständig.

Zur Erlangung eines Grundplanes für die Entwicklung von Groß-Berlin hat ein von der Vereinigung der Berliner Architekten und dem Architektenverein gemeinsam gebildeter Ausschuß die Anregung gegeben, dem, unter dem Vorsitz von Otto March, eine Reihe berufener Städtebautechniker Berlins angehören. „Der Grundplan soll sich erstrecken auf a) die grundsätzliche Regelung der Ansiedelung auf dem vom Anbau noch nicht erreichten Gelände von Groß-Berlin, b) die möglichen Verbesserungen in den bereits bebauten Teilen Berlins und seiner Vororte. Der so beschaffene Grundplan soll die Ausgangspunkte liefern und das Gerippe bilden für die von den Gemeinden nach den gesetzlichen Vorschriften zu entwerfenden und festzustellenden Bebauungspläne.“ Der Ausschuß hat zur Erlangung eines Grundplans einen Wettbewerb ausgeschrieben mit Einlieferungsfrist bis 15. Dezember 1909.

Literatur.

a) Kommentare und Wörterbücher:

v. Stengel, *Wörterbuch des deutschen Verwaltungsrechts, Freiburg 1890.*

v. Bitter, *Handwörterbuch der preußischen Verwaltung, Leipzig 1906.*

Stier-Somlo, *Jahrbuch des Verwaltungsrechts, Berlin 1906 f., jährlich.*

F. Münchgesang, *Das Bauwesen; Sammlung preußischer Gesetze, Berlin 1904.*

K. Rumpelt, *Das allgemeine Baugesetz für das Königreich Sachen, 3. Aufl., Leipzig 1904.*

v. Strauß und Torney, *(Preußisches) Gesetz betr. die Anlegung und Veränderung von Straßen und Plätzen vom 2. Juli 1875, 5. Aufl., Berlin 1905.*

Englert, *Die bayerische Bauordnung (nebst Min.-Entsch. betr. die Herstellung von Baulinienplänen), 3. Aufl., München 1906.*

Roth, *Badische Landesbauordnung (nebst Ortsstraßengesetz), Karlsruhe 1904.*

b) Bearbeitungen und Abhandlungen:

Ernst Bruch, *Die bauliche Zukunft Berlins und der Bebauungsplan, Berlin 1870.*

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

Rud. Eberstadt, *Berliner Kommunalreform, Preuß. Jahrb. 1892, Bd. LXX.*

Th. Goecke, *Verkehrsstraße und Wohnstraße, Preuß. Jahrb. 1893, Bd. LXXIII, S. 85*

F. v. Gruber, *Anhaltspunkte für die Verfassung neuer Bauordnungen, Wien 1893.*

M. Brandts, *Aufgaben von Staat und Gemeinde in der Wohnungsfrage, Cöln 1893.*

Rud. Eberstadt, *Städtische Bodenfragen, Berlin 1894.*

Adickes, Hinckeldeyn *und* **Classen,** *Die Notwendigkeit weiträumiger Bebauung bei Stadterweiterungen, S.-A., Braunschweig 1895.*

K. Mayreder, *Wiener Stadtregulierungsfragen, Wien 1895.*

Camillo Sitte, *Der Städtebau nach seinen künstlerischen Grundsätzen, Wien 1896.*

E. Genzmer, *Die städtischen Straßen, Stuttgart 1897.*

M. Brandts, *Die Arbeiter-Wohnungsfrage, eine Frage des Stadtbauplans und der Bauordnung, Cöln 1897.*

O. Gruner, *Praktische Wirksamkeit der Baupolizei, Techn. Gemeindebl. 1899.*

J. Stübben, *Die weiträumige Bauweise im Stadterweiterungsgelände zu Stuttgart, Deutsche Vierteljahrsschrift f. öffentl. Gesundheitspflege 1900, S. 537.*

E. Genzmer, *Die Entwicklung des Städtebaues und seine Ziele in künstlerischer Beziehung, Techn. Gemeindebl. 1900, S. 49.*

W. Franz, *Die Aufgaben der Gemeinden in der Wohnungsfrage, Techn. Gemeindebl. 1900, Nr. 17.*

Paul Voigt, *Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und Vororten, Jena 1901.*

J. Stübben, *Hygiene des Städtebaues, Handb. der Hygiene 1901, Bd. IV.*

Cornelius Gurlitt, *Historische Städtebilder, Berlin 1901 f.*

Die Stuttgarter Stadterweiterung, Beiträge von **Kölle, Rettig, Nußbaum, Abele, Th. Fischer,** *herausgeg. vom Stadtschultheißenamt, Stuttgart 1901.*

J. Stübben, *Der Stadterweiterungsplan, Schrift. d. Vereins f. Sozialpolitik, Bd. XCV, S. 113.*

Adickes, *Artikel Stadterweiterung, Handwörterbuch d. Staatswissensch., 2. Aufl., Bd. IV, S. 968, Jena 1901.*

C. J. Fuchs, *Artikel Wohnungsfrage, ebenda, Bd. VII, S. 829.*

R. Baumeister, *Stadtbaupläne in alter und neuer Zeit, Stuttgart 1902.*

G. Füssenhäuser, *Die Wohnungsfrage, Stuttgart 1902.*

Spiller, *Die Aufstellung städtischer Bebauungspläne, Techn. Gemeindebl., 5. Jahrg., Nr. 14, S. 210.*

K. Henrici, *Die Aufstellung städtischer Bebauungspläne, Zentralbl. d. Bauverwaltung 1902, S. 96.*

E. Jäger, *Die Wohnungsfrage, Berlin 1903.*

Th. Goecke, *Bauordnung und Bebauungsplan, Zeitschr. f. Wohnungswesen 1903, Bd. I, S. 189.*

Rud. Eberstadt, *Schematische Bauweise und hoher Bodenpreis, Zentralbl. d. Bauverwaltung 1902, S. 290.*

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

Ders., *Über einige Fragen des Städtebaues, Zentralbl. d. Bauverwaltung 1903, S. 408.*

A. Abendroth, *Die Aufstellung und Durchführung von amtlichen Bebauungsplänen, Berlin 1903.*

K. Mayreder, *Städtische Bauordnungen mit besonderer Berücksichtigung der Wohnungsfrage, Wien 1903.*

Karl Henrici, *Stadt und Straßenbild im Mittelalter und in der Neuzeit, S.-A., Kunstwart 1903.*

Ders., *Beiträge zur praktischen Ästhetik im Städtebau, München 1904.*

Camillo Sitte, Enteignungsgesetz und Lageplan, Der „Städtebau“ 1904, Bd. I, S. 3.
L. Hercher, Großstadterweiterungen, Göttingen 1904.
C. Gurlitt, Über Baukunst, Muthersche Sammlung, Berlin 1904.
Der Wald- und Wiesengürtel und die Höhenstraße in Wien, Wien 1905.
Th. Goecke, Berliner Wohnbaublöcke, Der „Städtebau“ 1905, Bd. II, S. 127.
A. Abendroth, Die Großstadt als Städtegründerin, Schlachtensee 1905.
Rud. Eberstadt, Die Bedeutung der Bodenparzellierung für das Bauwesen, Der „Städtebau“ 1905, Bd. II, S. 18.
P. Schultze-Naumburg, Der Städtebau, München 1906.
Th. Goecke, Allgemeine Grundsätze für die Aufstellung städtischer Bebauungspläne, Der „Städtebau“ 1906, Bd. III, S. 2.
E. Genzmer, Über die Entwicklung des Wohnungswesens, Danzig 1906.
Denkschrift über Grundsätze des Städtebaues, Verband deutscher Architekten- und Ingenieur-Vereine, Berlin 1906 (Deutsche Bauzeitung).
J. Stübben, Der „Städtebau“, 2. Aufl., Stuttgart 1907.
Groß-Berlin, herausgeg. von der Vereinigung Berliner Architekten und dem Berliner Architekten-Verein, Berlin 1907 (Wasmuth).
Kleinwohnungsstraßen; Ein Vorschlag, Zeitschr. für Wohnungswesen 1907, Bd. V, S. 185.
Rud. Eberstadt, Die Spekulation im neuzeitlichen Städtebau, Jena 1907.
Jos. A. Lux, Der Städtebau u. die Grundpfeiler der heimischen Bauweise, Dresden 1908.
Th. Fischer, Neuere Bebauungspläne, Der „Städtebau“ 1908, Bd. V, S. 85.
C. Hocheder, Altes Torhaus und moderner Baublock, ebenda S. 99.
Hecker, Die wirtschaftliche Bedeutung der Bebauungspläne, Rhein.-Westfäl. Gemeindezeitung 1908, Bd. I, Nr. 14f.
Jos. Brix, Aufgaben und Ziele des Städtebaues; F. Genzmer, Kunst im Städtebau; städtebauliche Vorträge, H. 1, Berlin 1908.
E. Högg, Bremische Städtebaufragen, Der „Städtebau“ 1908, Bd. V, S. 104.
B. Schilling, Aufgaben der Gemeinde bei der Ausgestaltung des Bebauungsplanes, Zeitschrift f. Wohnungswesen 1908, Bd. VI, S. 241.
Rud. Eberstadt, Die städtische Bodenparzellierung in England und ihre Vergleichung mit deutschen Einrichtungen, Berlin 1908.
Kommunales Jahrbuch, bearb. von H. Lindemann und A. Südekum, Bd. I, Jena 1908.

7. Enteignung und Umlegung.

§ 35. Ist ein Bebauungsplan in rechtsverbindlichen Formen aufgestellt, so steht in den meisten deutschen Staaten den Gemeinden das Recht zu, das für die Straßen und öffentlichen Plätze bestimmte Land zu enteignen. Die Entschädigung regelt sich nach besonderen Grundsätzen.

In Preußen ist das Enteignungsrecht der Gemeinde im § 11 des Baufluchtliniengesetzes festgestellt. Nach § 13 kann eine Entschädigung für Straßenland nur dann verlangt werden, wenn die Grundfläche auf Verlangen der Gemeinde abgetreten wurde. Wegen der bei neu anzulegenden Straßen von den Anliegern zu übernehmenden Freilegung und Unterhaltungspflicht s. oben S. 227. — Für Sachsen wird das Enteignungsrecht im § 67 des Allg. Baugesetzes behandelt. — Für Württemberg wird durch das in Be-

ratung befindliche Baugesetz eine den Gemeinden günstige Erweiterung des Enteignungsrechts für Straßenland eintreten.

In Bayern fehlt den Gemeinden das Recht der Enteignung von Straßenland. Ein widersprechender oder besonders hohe Preise fordernder Eigentümer kann die Straßenanlage verhindern. Hieraus erklärt sich die Bedeutung der Bodengesellschaften, z. B. in München, die durch Aufkauf des Bodens den Widerstand der Einzeleigentümer beseitigen.

Von der Enteignung des Straßenlandes ist zu unterscheiden die Enteignung von Baugrundstücken, die wiederum erfolgen kann a) im Stadtinnern und für bebaute Grundstücke, b) in Neubaubezirken und für unbebaute Grundstücke.

In zahlreichen Großstädten hat sich die Notwendigkeit ergeben, einzelne Stadtviertel, die im Laufe der Zeit minderwertig geworden waren, insbesondere in der Innenstadt, niederzulegen oder durch Straßendurchlegungen zu säubern. Für derartige Unternehmungen, in England, Frankreich, Belgien und andern Ländern in großem Umfang durchgeführt, wird bezirksweise ein Enteignungsrecht gewährt, das vielfach als Expropriation par zones, Zonen-, Streifenenteignungsrecht bezeichnet wird; richtiger wäre wohl „Bezirksenteignungsrecht". In Deutschland wird eine genaue Regelung des Bezirksenteignungsrechts durch das Allgemeine sächsische Baugesetz gegeben; die Enteignungsbefugnis wird in Sachsen erteilt, „wenn die Niederlegung von Gebäuden oder Gebäudegruppen im Interesse des Verkehrs oder der öffentlichen Gesundheitspflege unerläßlich ist". Für die infolge der Niederlegungen vertriebene Wohnbevölkerung entstehen häufig Schwierigkeiten in der Beschaffung einer geeigneten neuen Wohnung. § 75 des Gesetzes bestimmt deshalb, daß den vormaligen Eigentümern tunlichst Gelegenheit zum Erwerb einer in der Nähe gelegenen Baustelle gegeben werden solle und daß ferner die Gemeinde darauf Bedacht zu nehmen hat, daß die Bewohner, welche ein solches Haus infolge einer Umlegung oder Enteignung verlassen müssen, ein geeignetes Unterkommen finden.

Reststreifen, die bei der Neuanlegung einer Straße liegen bleiben, zur selbständigen Bebauung zu schmal sind, jedoch die Bebauung der neben ihnen liegenden Grundstücke hindern, nennt man „Masken", „Vexierstreifen" „Schikanierstreifen". In dem vorerwähnten § 67 Ziffer f des sächs. Baugesetzes wird das Enteignungsrecht zur Beseitigung solcher Streifen gewährt: eine nachahmenswerte Bestimmung.

Eine besondere Form des Eingreifens in die Eigentums- und Besitzverhältnisse stellt das Verfahren zur Umlegung und Zusammenlegung von Grundstücken dar. Das Verfahren kann sowohl auf unbebautes wie auf bebautes Gelände angewandt werden.

Die Umwandlung von Ackerland zu Baustellen stößt in der Umgebung der Städte häufig auf Hindernisse infolge der Stückelung des Grundbesitzes. Wo ein großes Gelände sich in der Hand eines einzigen Besitzers befindet, macht die Einteilung der Baustellen keine Schwierigkeit. Anders bei zersplittertem Grundbesitz (Lage im „Gemenge"). Hier ist es oft unmöglich, eine vorteilhafte Parzellierung zu

erzielen. Vielfach ist ferner die Bodenverteilung eine derartige, daß sie die Verwendung der einzelnen Bodenstücke für den städtischen Hausbau schlechthin verbietet.

Die Fluren in der Umgebung unserer Städte sind mitunter in schmale Streifen von wenigen Metern Breite geteilt; vgl. die beifolgende, in vielen Städten anzutreffende Flurteilung aus Nürnberg, Abb. 59. Ähnliche Verhältnisse finden sich im Norden (Hannover, Osnabrück) und im Westen (Rheinland).

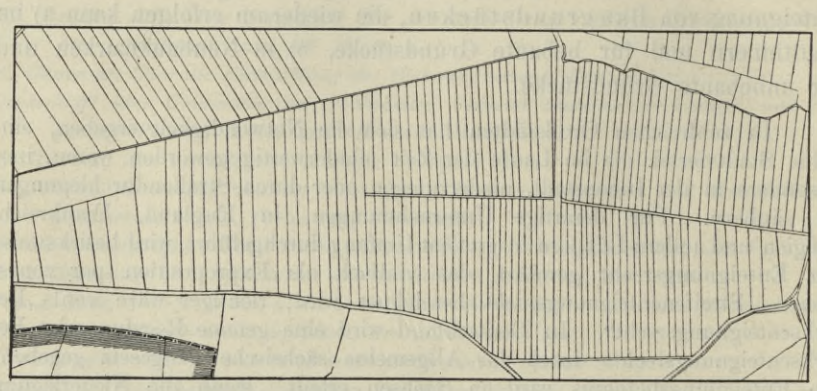


Abb. 59.

Den Unzuträglichkeiten, die sich aus der ungünstigen Bodenstückelung ergeben, begegnet man durch ein Verfahren, das — in Anlehnung an die auf dem flachen Lande erprobten Formen der Grundstücksregulierung — die einzelnen Grundstücke zunächst in eine Masse vereinigt und sie dann nach einem vorteilhaften Plane neu verteilt. Wie auf den unbebauten, so kann das gleiche Vorgehen auch auf den bebauten Boden angewandt werden; in Bezirken der Innenstadt, die aus gesundheitlichen oder verkehrstechnischen Gründen niedergelegt werden müssen, können die Grundstücke nach erfolgtem Abriß der Gebäude vereinigt und nach einem neuen Plan umgelegt werden.

Das Badische Ortsstraßengesetz vom 15. Oktober 1908 bestimmt im Artikel 13 (unter Abänderung des Gesetzes vom 6. Juli 1896): Wenn die Lage, die Form oder der Flächengehalt der Grundstücke im Bereich eines Ortsstraßenplans oder einer bestehenden Ortsstraße eine angemessene Bebauung hindert, kann behufs Gewinnung zweckmäßiger Bauplätze eine Neueinteilung der Grundstücke durch Änderung der Grenzen oder Umlegung auf Antrag des Gemeinderats auch gegen den Willen der Eigentümer erfolgen, wenn die Neueinteilung der Grundstücke im öffentlichen Interesse liegt und wenn zugleich mehr als die Hälfte der beteiligten Grundeigentümer, die über mehr als die Hälfte der Grundstücke verfügen, zustimmen. — Für Sachsen ist die Materie durch § 54 f. des Allgemeinen Baugesetzes geordnet. Zur Gewinnung geeigneter Baustellen kann eine zwangsweise Neueinteilung des Geländes stattfinden, falls sie a) im öffentlichen In-

teresse liegt, b) von der Gemeindevertretung oder von mehr als der Hälfte der betreffenden Grundeigentümer, denen mehr als die Hälfte der betreffenden Gesamtbodenfläche gehört, beantragt wird. — In Preußen ist durch die Bemühungen des Oberbürgermeisters Adickes das Gesetz betreffend die Umlegung von Grundstücken vom 28. Juli 1902 zustande gekommen, mit einem auf Frankfurt a. M. beschränkten Geltungsbereich. Bestimmungen über die Zusammenlegung wurden in Preußen noch im Jahre 1895/96 für den Wiederaufbau des abgebrannten Städtchens Brotterode erlassen. — Für Hessen ergingen Vorschriften über Grundstücksumlegungen für die Stadterweiterung von Mainz 1895; für Hamburg durch Gesetz vom 30. Dezember 1892.

Zusammenlegungen für Bebauungszwecke werden ferner in Preußen durch die Königlichen Generalkommissionen vorgenommen.

Das Gelände, das durch die Broich-Speldorfer Wald- und Garten-Aktiengesellschaft der Bebauung erschlossen wird (unten § 46), wurde durch die Generalkommission Münster (Entscheidung vom 17. August 1907) zusammengelegt. — Eine bemerkenswerte Zusammenlegung wurde 1902 in Dortmund durchgeführt, unter Benutzung des Gesetzes vom 2. April 1872, betreffend die Ausdehnung der Gemeinheitsteilungsordnung. Die Südostfeldmark von Dortmund wurde s. Zt. vorwiegend landschaftlich benutzt, doch war die Verwendung eines Teiles zu Bauzwecken in Bälde zu erwarten. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes auf Grund des Gesetzes vom 2. Juli 1875 erschien nicht angängig. Es wurde deshalb eine Grundstücksumlegung auf Grund des Gesetzes vom 2. April 1872 beantragt, und die Generalkommission Münster erklärte sich für zuständig, da ein erhebliches Landeskulturinteresse vorlag. Mit Rücksicht auf die spätere Verwendung der Flächen als Baugelände wurde mit der Stadt die Anlage eines engmaschigen Wegenetzes von 9 m Wegebreite vereinbart und die Abtretung der zur späteren Straßenanlage erforderlichen Verbreiterung den Anliegern auferlegt. „Die Zusammenlegung hat gezeigt, daß nach den Agrargesetzen, insbesondere nach dem Gesetz vom 2. April 1872, auch Feldmarken mit ausgeprägt städtischem Charakter umgelegt werden können und daß sich dabei unschwer die Rücksichten auf die bestehende Landwirtschaft und die künftige Bebauung vereinigen lassen. Es läßt sich daraus schließen, daß nach den genannten Gesetzen infolge ihrer zweckmäßigen und freien Gestaltung sich städtische Feldmarken mit demselben Erfolge, wie die Südostfeldmark Dortmund, umlegen lassen und daß das Verfahren in jedem Falle den örtlichen Verhältnissen und Bedürfnissen angepaßt werden kann, vorausgesetzt, daß die Zuständigkeit der Auseinandersetzungsbehörde begründet ist.“ (Vgl. de Weldige-Cremer und Fahrenhorst.)

Literatur.

E. Meyn, Stadterweiterungen, Berlin 1893.

F. Adickes, Umlegung und Zonenenteignung, Archiv f. soz. Gesetzgebung u. Statistik, Bd. VI, S. 429, Berlin 1893.

Th. Weyl, Die Assanierung Neapels, Deutsche Vierteljahrsschrift f. öffentl. Gesundheitspflege 1894.

J. Stübben, Hygiene des Städtebaues, Weyls Handbuch d. Hygiene, Bd. IV, Jena 1896.

Baumeister, Classen *und* **Stübben,** *Die Umlegung städtischer Grundstücke und die Zonenenteignung, Berlin 1897.*

J. Olshausen, *Sanierung der älteren Stadtteile Hamburgs, Zeitschrift f. Wohnungswesen 1902, Bd. I, S. 77.*

de Weldige-Cremer *und* ***Dr. Fahrenhorst,*** *Die Grundstücksumlegung in Dortmund, Dortmund 1903.*

A. Abendroth, *Die Aufstellung und Durchführung von amtlichen Bebauungsplänen Berlin 1903.*

Camillo Sitte, *Enteignungsgesetz und Lageplan, Der „Städtebau" 1904, Bd. I, S. 5 f., 17 f.*

A. Rumpelt, *Allgemeines Baugesetz für das Königreich Sachsen, 3. Aufl., Leipzig 1904.*

Zur Frage der Baulandumlegung, Der „Städtebau" 1905, Bd. II, S. 133.

Neukamp, *Art. Enteignung in Elsters Wörterbuch der Volkswirtschaft, 2. Aufl., Bd. I, S. 761.*

J. Stübben, *Der Städtebau, 2. Aufl., Stuttgart 1907.*

Zweiter Abschnitt.

Bauordnung und Wohnungsaufsicht.

1. Die einzelnen Gebiete der Bauordnung.

§ 36. Die Baupolizei zählt zu den ältesten Bestandteilen des Baurechts. Unbeschränkte Baufreiheit hat in keiner Periode unseres Städtebaues bestanden (oben S. 41). Die Gegenwart hatte hier nicht den Rechtssatz neu zu schaffen, sondern nur seine praktische Anwendung auszubauen. Gerade hierbei aber entstanden erhebliche Schwierigkeiten; der Kreis der bauenden Personen hatte sich geändert. In der früheren Zeit baute der Grundeigentümer sein Haus, wenn nicht durchgängig, so doch in großem Umfang für seinen eigenen Besitz und seinen eigenen Gebrauch. Man konnte ihm die bauliche Ausnutzung nach innen im wesentlichen ganz und nach außen insoweit überlassen, als nicht nachbarliche und allgemeine Interessen berührt wurden. Hier hat die neuere Form der Wohnungsproduktion eine völlige Wandlung herbeigeführt. In dem Maße, wie die Voraussetzungen der Bodenausnutzung und des Hausbesitzes sich änderten, ergab sich die Notwendigkeit, den Häuserbau genauen polizeilichen Regelungen zu unterwerfen. Der Kreis polizeilichen Eingreifens wurde damit auf ein früher ungekanntes Maß erweitert.

Die Bauordnung regelt den eigentlichen Häuserbau durch die seitens der Baupolizei für die Errichtung von Bauten gegebenen Vorschriften. Bestimmungsgemäß hat die Bauordnung diejenigen Anforderungen festzusetzen, die an den Häuserbau im Interesse der Stand-

festigkeit, der Feuersicherheit, der Gesundheit, des Verkehrs und der nachbarlichen Beziehungen zu stellen sind. In ihrer weiteren Ausgestaltung bietet die Bauordnung nach verschiedenen Richtungen die Möglichkeit, in technischer, hygienischer, volkswirtschaftlicher und sozialer Hinsicht auf das Wohnungswesen einzuwirken.

Die die Bauordnung enthaltenden Regelungen lassen sich nach zwei Richtungen scheiden; sie beziehen sich entweder A. auf die Ausführung der einzelnen Gebäude oder B. auf die Bauweise nach Gebäudegruppen und Bezirken.

A. Vorschriften über die Ausführung der einzelnen Gebäude. Die hier von der Bauordnung allgemein geregelten Gebiete sind:

1. Die Höhenausnutzung der Gebäude. Die zulässige Gebäudehöhe ist heute in Deutschland fast durchweg abhängig von der Straßenbreite, die wiederum durch den Bebauungsplan festgelegt wird. Regelmäßig ist die Haushöhe der Straßenbreite gleichgestellt, so daß z. B. an einer 22 m breiten Straße die Gebäude eine Höhe von 22 m haben dürfen. Im Stadtinnern, an hochwertigen, aber nicht sehr breiten Geschäftsstraßen, wird mitunter eine stärkere Ausnutzung gestattet. In Außenbezirken, Vororten und Landhausbezirken wird dagegen die Höhenausnutzung öfter beschränkt und eine geringere als die der Straßenbreite entsprechende Gebäudehöhe oder eine nicht überschreitbare Höchstzahl von Wohngeschossen vorgeschrieben.

2. Die Flächenausnutzung. Es ist heute allgemein unzulässig, ein Grundstück in seiner ganzen Fläche mit Gebäuden zu besetzen; vielmehr muß stets ein gewisser Teil frei bleiben. Im Stadtinnern ist das Verhältnis etwa 75 % Baufläche zu 25 % Freifläche, während in der Richtung nach den Außenbezirken der Anteil der Freifläche zunimmt. Neuerdings wird (wie in Berlin) die Flächenausnutzung eines Grundstücks vermindert im Verhältnis zur Tiefe und zum Abstand von der Straße; eine Vorschrift, die der Anlage von Hofwohnungen entgegenzuwirken sucht.

3. Die bauliche Anlage und Nutzung der Gebäude. Hierbei sind die Anforderungen der Hygiene zu berücksichtigen, insbesondere die Vorschriften über Belichtung und Besonnung der Räume, Höhe der Räume, die Zulässigkeit der Verwendung zu Wohn- und Aufenthaltszwecken (Verbot der Kellerwohnung u. a.), die Anlage der Wasserleitung und Entwässerung u. a. m.

4. Bauausführung und Material. Hier sind die Anforderungen zu behandeln, die an die einzelnen Hausformen nach den Bedingungen der Standfestigkeit und Feuersicherheit gestellt werden müssen, wobei die entgegengesetzten Formen, der Flachbau und die Stockwerkshäufung, zu berücksichtigen sind. Vorgeschrieben werden Mauerstärken, die sich nach der Anzahl der Geschosse abstufen; für jedes aufgesetzte Stockwerk muß jeweils die Mauer des darunterliegenden Geschosses verstärkt werden. Für große Hausformen sind ferner zu regeln: die Zahl der Ein- und Ausgänge, Durchfahrten usw.; die Treppenanlage nach der Breite, die sich mit der Zahl der Geschosse steigern muß, die Zugänglichkeit und die Bauausführung. Vorschriften werden gegeben über Anwendung und Beschaffenheit des Materials, wie Qualität der Ziegelsteine, Bedingungen der Verwendung von Holzfach-

werk, Art der Bedachung (weich, Strohdach, bzw. hart, Schiefer, Ziegel u. dgl.) u. a. m.

B. Vorschriften über die Bauweise nach Gebäudegattungen und Bezirken. Die Bauordnung kann nicht nur für jedes einzelne Gebäude, sondern auch in einer nach Straßen oder Bezirken bemessenen Abgrenzung eine bestimmte Bauweise vorschreiben oder auch verbieten.

1. Die offene Bauweise; sie bildet den Gegensatz zu der geschlossenen Bauweise oder dem Reihenbau. Die Anordnung der offenen Bauweise schreibt vor, daß in bestimmten Straßen oder Bezirken jedes Gebäude auf allen vier Seiten oder mindestens, unter Anlehnung einer Seitenmauer an ein gleichartiges Nebengebäude, auf drei Seiten freistehen muß. Die erste Anordnung wird als ganz offen, englisch detached, die zweite als halboffen oder, da zwei Häuser zu einer „Gruppe“ vereinigt werden, als Gruppenbau, englisch semi-detached, bezeichnet. Wird ein Baublock an zwei Längsseiten mit Reihenhäusern besetzt, während dagegen die beiden Querseiten offen bleiben, so daß die Luft frei hindurchströmen kann, so entsteht der „halboffene Reihenbau“. — Die offene Bauweise ist empfehlenswert für Landhausviertel und allgemein für Außenbezirke, in denen es möglich ist, die Häuser oder Gruppen mit genügender Freifläche zu umgeben. Bei gesteigertem Bodenwert ist für Arbeiterviertel die offene Bauweise schwer durchführbar. Ob bei Stockwerkshäufung die offene Bauweise anzuwenden sei, ist bestritten.

Der von Bebauung frei zu haltende Abstand zwischen zwei Gebäuden wird als Freifläche oder auch als Wich bezeichnet. Unter Wich verstand man im älteren Städtebau den Zwischenraum, der von altersher vielfach zwischen zwei Gebäuden angeordnet wurde (s. oben S. 34); der Wich, der meist nur schmal war, hatte im alten Städtebau kaum eine hygienische, sondern wohl nur eine bautechnische und feuerpolizeiliche Bedeutung.

2. Die weiträumige geschlossene Bauweise. Die offene Bauweise ist nicht schlechthin mit weiträumiger Bauweise gleichzusetzen. Auch die offene Bauweise kann durch Stockwerkshäufung engräumig werden; andererseits kann gerade die geschlossene Bauweise durch Baubeschränkungen weiträumig gestaltet werden. Die Weiträumigkeit wird bei geschlossener Bauweise erzielt durch a) die baupolizeiliche Beschränkung der Stockwerksanzahl (Flachbau) oder b) durch die Vorschrift größerer Freiflächen im Innern des von Gebäuden umschlossenen Baublocks.

Wird bei geschlossen umbauten Baublöcken die Anlage von Hofgebäuden untersagt, so daß das Blockinnere für Gärten freibleibt, so entsteht die sogenannte Randbebauung. Die Randbebauung war im älteren Städtebau allgemein und noch in der neueren Zeit vielfach üblich; vgl. oben S. 60. Um zu verhüten, daß, wie dies in unserer Abb. 18 geschehen, das Blockinnere nachträglich mit Gebäuden besetzt wird, werden baupolizeilich sogenannte rückwärtige (innere) Baufluchtlinien vorgeschrieben. In solchem Falle darf die einmal festgelegte innere Bauflucht nicht durch spätere Zubauten überschritten werden.

Es ist jedoch ein Irrtum, zu glauben, daß man durch die Randbebauung bei gedrängter Bauweise ruhige Innenhöfe für Kleinwohnungen und Arbeiterwohnungen schaffen könne. Die Innenhöfe bei der Randbebauung unserer alten Städte waren ruhig, weil sie

von Patrizierhäusern, Speichern, Lagergebäuden umgeben waren. Die Übertragung der Eigenheiten der großen Hausformen auf die kleinen ist hier, wie überall, fehlerhaft. Gewiß ist es unzutreffend, anzunehmen, daß ein Block, der von 200—300 Arbeiterfamilien umwohnt ist, ruhige Innenflächen gleich den Patriziergärten bieten könne. Es handelt sich hier um eine der Ausreden, die die gedrängte Bauweise, um sich zu rechtfertigen, vorbringt und mit denen unser Städtebau seit Jahrzehnten immer wieder getäuscht wird.

Zuerst wurde die „breite Straße" als eine Wohltat für die Bevölkerung gepriesen (Städtische Bodenfragen, S. 5); jetzt sind es die breiten Innenhöfe. Weder das eine noch das andere kann die Nachteile der gedrängten Bauweise für die Wohnungsgestaltung aufheben. Bei niedriger Bebauung (Flachbau) mag die Festsetzung rückwärtiger Baulinien, wenn sie überhaupt erforderlich ist, von Vorteil sein. Der Glaube aber, daß die Stockwerkshäufung durch die hintere Baufluchtlinie bei Kleinwohnungen erträglich gemacht werden könne, wird sich ebenso als irrtümlich erweisen, wie der Glaube an die zahllosen anderen Baubeschränkungen, hygienischen Linderungsmittel und Surrogate, die der Reihe nach zur Erhaltung der Stockwerkshäufung eingeführt wurden und, außer der Verteuerung der Kleinwohnung, nicht allzugroße sichtbare Erfolge gehabt haben. Man sollte doch allmählich erfahren haben, daß es nicht richtig ist, die Menschen durch Stockwerkshäufung zusammenzudrängen, um eine breite Straße oder einen breiten Innenhof zu bekommen. Wenn man auf die alten Vorbilder für die Kleinwohnung zurückgreifen will, so ist das oben S. 189 gegebene Beispiel anwendbar. Vgl. über die Innengärten noch oben S. 193.

3. Die Aussonderung von Landhausbezirken. Durch die Bauordnung kann vorgeschrieben werden, daß in einzelnen Bezirken nur eine landhausmäßige Bebauung zulässig ist, wobei außer der Einhaltung der offenen Bauweise noch die Anlage größerer Freiflächen — bis zu $^2/_3$ der Grundstücksfläche — angeordnet wird.

4. Die Aussonderung von Geschäfts- und Industriebezirken und Fabrikvierteln. In den neueren Bauordnungen sucht man die Wohnbezirke von störendem Geräusch dadurch freizuhalten, daß man die Anlage von Fabrik- und geräuschvollen Betrieben in den Wohnbezirken verbietet, dafür aber andere Bezirke für die Anlage solcher Fabriken freigibt und durch Gewährung einer stärkeren Ausnutzung der Grundstücke die Verlegung von Fabriken in solche Bezirke begünstigt. — Ferner wird mitunter die Herausbildung von Geschäftsstraßen und ihre Scheidung von den Wohnstraßen dadurch gefördert, daß man innerhalb eines Bezirks die Verkehrsstraßen durch die Gestattung einer größeren Stockwerkszahl bevorzugt.

Bauordnungen, die die vorgenannten Scheidungen nach Bezirken, Bauklassen usw. durchführen, bezeichnet man als abgestufte Bauordnungen, Zonen- oder Staffelbauordnungen. Die neueren Bestrebungen im Städtebau gehen dahin, die verschiedenen Wohnhausbauklassen nicht streng nach Bezirken abzusondern, sondern sie, durch zweckmäßige Mischung der Straßenbreiten im Bebauungsplan, sich gegenseitig durchdringen zu lassen.

Nach ihrem Geltungsbereich scheidet man die Bauordnungen in örtliche, städtische, und in allgemeine, Provinzial- bzw. Landesbauordnungen. Die materiellen Vorschriften zeigen wesentliche Abweichungen.

Über den Inhalt einer Anzahl von Bauordnungen aus städtischen und ländlichen Bezirken in Deutschland veröffentlicht Landeswohnungsinspektor Gretzschel eine Untersuchung in der Zeitschr. f. Wohnungsw., Bd. IV, No. 21 u. 22, S. 281 f. In bezug auf die oben unter A aufgestellten vier Punkte ergibt sich, daß das Maß der zulässigen Gebäudehöhe schwankt zwischen 16, 18, 19, 20—22 m. Die Gebäudehöhe darf in einer Anzahl von Bauordnungen die Straßenbreite überschreiten; doch wird dies praktisch meist nur für die alten Innenstädte von Bedeutung sein. Bezüglich der Mauerstärken äußert sich Gretzschel: „Soviel Bauordnungen, soviel verschiedene Vorschriften hinsichtlich der Mauerstärken bei Verwendung gleichartigen Materials. In den verschiedenen Bauordnungen heißt es, daß die Stärke der Mauern „mindestens“ 25 bzw. 38 cm betragen müsse, vom Kellergeschoß bis ins Dachgeschoß. Derartige Bestimmungen dürften kaum zu billigen sein, da mit zunehmender Höhe der Gebäude eine Verstärkung der Mauern unbedingt nötig erscheint. Bedauerlich erscheint das Verbot gemeinschaftlicher Brandmauern. Der wirtschaftliche Vorteil der gemeinschaftlichen Mauern ist ein so bedeutender, daß kein Verwaltungsbezirk versäumen sollte, ihren Aufbau zu gestatten und in die betreffende Verordnung Bestimmungen aufzunehmen, die etwa mögliche Streitigkeiten der Nachbarn ausschließen.“

„Recht annehmbar scheint die Bestimmung des Art. 47 im hessischen Baugesetze vom 30. April 1881 in bezug auf Brandmauern zu sein: „Werden mehrere Gebäude von gleicher Höhe und Tiefe mit gleicher Neigung der Dächer gleichzeitig unmittelbar aneinandergebaut, so kann die Weglassung eigentlicher Brandmauern zwischen den einzelnen Häusern gestattet werden.“

„Wenn man für die Zimmerhöhe nach Schilling für das Stockwerk ein lichtes Maß von 2,70, für das Land 2,50, nach Stübben 2,50 bzw. 2,30 m fordert, so zeigen sich auch hier erhebliche Abweichungen, die eine Verteuerung der Baukosten bedeuten. Die in einzelnen Bauordnungen ausgesprochene Gewährung einer hohen Bebaubarkeit der Grundstücke zugunsten des Einfamilienhauses ist wohl zulässig bei bereits gesteigerten Bodenpreisen; auf billigem Boden sollte man indes auch für Einfamilienhäuser auf weiträumigen Ausbau halten (S. 287). Die Anlage der als unzulässig zu bezeichnenden Kellerwohnungen wird in einzelnen Bauordnungen sogar noch für Landkreise gestattet (S. 297). Schließlich bestehen noch in einzelnen Bauordnungen Vorschriften über Mindesthöhe und Mindestfrontlänge der Gebäude (z. B. mindestens zwei Geschosse und Mansardenstock, mindestens 10 oder 12 m Frontlänge), die nur für vornehme, mit herrschaftlichen Bauten zu besetzende Straßen (zu diesem Zweck in Düsseldorf vorgeschrieben) geeignet sind, aber nicht gerechtfertigt erscheinen, wo sie den Eindruck großstädtischen Charakters hervorbringen sollen, hierbei aber die Einförmigkeit fördern und die Erbauung von kleineren Wohnhäusern hindern.“

Die Berliner Bauordnung sucht der Anlage übermäßig tiefer Grundstücke dadurch entgegenzuwirken, daß die Bebaubarkeit dieser Grundstücke vermindert wird im Verhältnis zur Tiefe. Die Grundstücke werden durch die

Bauordnung in Streifen zerlegt. Der erste Streifen bis zu 6 m Tiefe (von der Bauflucht ab gerechnet) darf voll bebaut werden, der zweite bis 32 m Tiefe zu $^7/_{10}$, der Rest über 32 m darf, falls das Grundstück innerhalb der alten Stadtmauer liegt, bis $^6/_{10}$ oder, wenn außerhalb der alten Ringmauer, bis $^5/_{10}$ der Fläche bebaut werden. — Weitgehende Abstufungen enthält die Bauordnung für Düsseldorf vom 8. Mai 1907. Die Bauordnung teilt nach der Intensität der Ausnutzbarkeit des Bodens das Stadtgebiet in drei Bauzonen ein: die I. Bauzone, umfassend das Gebiet der bisherigen Innenzone, die II. Bauzone, umfassend das an die I. Bauzone sich anschließende Stadtgebiet, soweit es zurzeit größtenteils bebaut oder wenigstens schon in bestimmte Bauplätze eingeteilt ist, und die III. Bauzone, umfassend das noch weiter draußen liegende Gebiet. Bei Bebauung unter Verzicht auf Hofwohnungen wird hinsichtlich der Grundfläche und der Bauhöhe eine stärkere Ausnutzung gewährt, als bei Anlage von Hofwohnungen. In Straßen von mindestens 25 m Breite wird jedoch in den Bauzonen II u. III die Bebauung mit vier Geschossen bis zu 20 m Grundstückstiefe zugelassen. Die Bauordnung unterscheidet weiter Wohnstraßen, Geschäftsstraßen und Fabrikstraßen. Die Wohnstraßen mit geschlossener Bebauung zerfallen in drei Bauklassen, die für die Zwecke der Errichtung vornehmer Einfamilienhäuser und Etagewohnungen, sowie einfacherer Familienwohnungen abgestuft sind. Für Wohnstraßen mit offener Bebauung werden ebenfalls drei Bauklassen unterschieden. Als letzte tritt die Blockbebauung hinzu, die für Bauzone II und III mit einer Ausnutzung von $^6/_{10}$ der Grundfläche zugelassen werden kann, wenn a) hintere Baufluchtlinien festgesetzt sind, b) das von diesen eingeschlossene Blockinnere mindestens $^4/_{10}$ der gesamten Grundfläche des Baublocks beträgt. Die Bauordnung enthält endlich für Ein-, Zwei-, Drei- und Vierfamilienhäuser, sowie für kleine Mehrfamilienhäuser Vergünstigungen, für große Mehrfamilienhäuser Erschwerungen. Die Bauordnung stellt hierbei den richtigen Grundsatz auf, daß die kleineren, durch Erleichterungen zu begünstigenden Hausformen in der Weise gebaut sein müssen, daß auf jedem Geschoß nicht mehr als zwei Familienwohnungen enthalten sind: eine Forderung, die bei Anwendung einer richtigen Grundstücksbildung keinerlei Belastung bedeutet und einen guten Grundriß mit Querlüftung gewährleistet; vgl. oben S. 208f. (Baupolizeiverordnung für die Stadt Düsseldorf, herg. von Emil Mangold 1907; Besprechung von Bauinspektor Redlich, Zeitschr. für Wohnungsw., 6. Jahrg., S. 92.)

Die Bauordnung für Osnabrück von 1905 zeigt einfache und bemerkenswerte Vorschriften. Das Stadtgebiet wird eingeteilt in vier Baubezirke: 1. die Innenstadt; 2. die Wohnviertel des Stadterweiterungsgebiets; 3. die reinen Fabrikviertel (erleichterte Zulassung von Fabrikanlagen); 4. der gemischte Bezirk (Zulassung von Fabrikanlagen unter Erschwerungen). Neben diesen Baubezirken werden noch in zweckmäßiger Weise Straßenklassen unterschieden, die die einzelnen Baubezirke durchziehen. Für die hochwertigen Geschäftsstraßen der Innenstadt wird mit Recht die weitestgehende Ausnutzbarkeit gestattet. In den übrigen Verkehrsstraßen wird ferner eine höhere Bebaubarkeit als die in dem betr. Baubezirke allgemein zugelassene, bewilligt. Für die Wohnstraßen des Außenbezirks dagegen beträgt die Bauhöhe zwei Wohngeschosse und ausgebautes Dachgeschoß. — Für gewerbliche Zwecke erschien es erwünscht, neben den reinen Fabrikvierteln einen gemischten Bezirk auszusondern, in welchem die Anlage geräuschvoller Betriebe

zwar möglich ist, aber durch Erschwerungen in der Grundstücksausnutzung beschränkt wird. Die Bauordnung zeichnet sich durch Übersichtlichkeit und sachgemäße Behandlungsweise vorteilhaft aus. (Ausg. von Stadtbaumeister Lehmann, Das Baurecht von Osnabrück, 1906).

2. Der gegenwärtige Stand des Bauordnungswesens.

§ 37. Die Auffassung von den Aufgaben der Bauordnung hat sich infolge der in den letzten Jahrzehnten gesammelten Erfahrungen umgewandelt. Die uns überlieferten Bauordnungen waren aus den Verhältnissen der 70er Jahre hervorgegangen. Damals hatten sich sowohl die Ziele wie die Personen im Bauwesen geändert. Der Gewinn aus der intensivsten Bodenausnutzung wurde zu dem einträglichsten Geschäft. Zugleich kam ein neues Bauunternehmertum auf, das weder die Gebundenheit noch die Kenntnisse der älteren Zeit besaß.

Gegenüber einer solchen Entwicklung mußte allerdings die Verantwortung der Baupolizei in gewaltigem Maßstabe wachsen. Unsolides Bauen, Verwendung schlechten Materials, Gewinnsucht und Gewissenlosigkeit der Unternehmer, mangelhaftes technisches Können führten zu schweren Bauunfällen. Die Ausnutzung des Bodens wurde ins unerträgliche gesteigert. Es ist gewiß verständlich, wenn auch bedauerlich, daß unter diesen Verhältnissen die Baupolizei als ihr einziges und erstes Ziel ansah: die notwendige Standfestigkeit, die Solidität des Bauens im Aufsichtswege vorzuschreiben.

Hierzu kamen dann bestimmte Ansprüche des Verkehrs und der Hygiene, die von den damaligen Städtebauern vertreten wurden; sie bezogen sich im wesentlichen nur auf gewisse Äußerlichkeiten im Städtebau und trafen zusammen in der Forderung der breiten Straße und der undurchlässigen, harten und teuren Pflasterung, durch die es im übrigen durchaus nicht gelingen wollte, Licht und Luft in die Wohnungen selber hineinzubringen. Unter solchen Voraussetzungen entstanden die Bauordnungen, die der Baupolizei die dreifache Aufgabe zuteilen: Standfestigkeit, Feuersicherheit, Interesse des Verkehrs.

Der Schematismus gelangte zur Herrschaft, wie im Bebauungsplan, so in der Bauordnung, und die einmal ausgearbeiteten Ansprüche wurden schablonenmäßig in gänzlich anders geartete Orte und Bezirke übertragen.

Wie dies mit der Vorortebauordnung von Berlin noch im Jahre 1887 geschah, hat Paul Voigt, Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin, S. 127f. geschildert: „Am 15. Januar 1887 wurde bekanntlich für Berlin eine neue Bauordnung erlassen, die das System der fünfstöckigen Mietskaserne

zwar gänzlich unangetastet ließ, jedoch immerhin gegenüber den bisherigen Zuständen für die Stadt selbst einen gewissen Fortschritt bedeutete. Diese neue Bauordnung hielt die Königliche Regierung in Potsdam für so ideal, daß sie nichts Eiligeres zu tun hatte, als sie unter dem 24. Juni 1887 auf fast sämtliche Vororte auszudehnen, denen damit das System des Massenmiethauses von Obrigkeits wegen direkt aufoktroyiert wurde. Selbst für die schönen Villenorte im Südwesten wurde die fünfstöckige Mietskaserne als angemessene Bauart erklärt. Die Folgen des unheilvollen Schrittes zeigten sich bald. Auf den bisher unbebauten Grundstücken wurden fast durchweg fünfstöckige Mietskasernen mit Seitenflügeln und Hinterhäusern aufgeführt, die hier ihre hohen kahlen Brandmauern in geschlossener Baumasse auf freiem Felde erhoben, dort sich zwischen die niedrigen Häuser der alten Dorfstraßen eindrängten."

In der hier dargelegten Weise wurden großstädtische Bauordnungen mit ihren auf die gedrängte Bauweise beruhenden Anforderungen in Mittelstädte, Vororte, Kleinstädte und selbst in Badeorte übertragen. In einer mißverständlichen Auffassung von den Bedingungen der Feuersicherheit (s. oben S. 206) wurden die an die Mietskaserne gestellten Ansprüche der Treppenbreite, Mauerstärke u. a. allgemein übernommen; der Fachwerksbau wurde verboten oder beschränkt. Die Ausdehnung der gedrängten Bauweise selbst wurde selbstverständlicherweise gefördert, indem man die ihr entsprechenden Anforderungen den Bauordnungen zugrunde legte.

In der neueren Zeit hat die Behandlung des Bauordnungswesens eine durchgreifende Umgestaltung erfahren. Die neuere Bearbeitung der Bauordnungen sieht von einheitlich gleichartigen Bestimmungen für ein ganzes Stadt- oder Bebauungsgebiet ab und sucht den verschiedenartigen Bedürfnissen des Bauwesens Geltung zu verschaffen.

Für die Erkenntnis der technischen und wissenschaftlichen Bedeutung des Bauordnungswesens sind die wissenschaftlichen Arbeiten von R. Baumeister von hervorragendem Einfluß gewesen, während sich um die Praxis die in dem Verein für öffentliche Gesundheitspflege vereinigten Verwaltungsbeamten und Techniker ein großes Verdienst erworben haben.

Auf der Versammlung des Vereins für öffentliche Gesundheitspflege, Magdeburg 1894, wurde, unter Bezugnahme auf meine Untersuchungen, eine Anzahl von Leitsätzen aufgestellt, welche die neueren Anschauungen aus den Gebieten des Bebauungsplanes und der Bauordnung knapp wiedergeben. Referenten waren Adickes, Hinckeldeyn und Classen, deren Leitsätze mit wenigen Änderungen einstimmig zur Annahme gelangten. Die Leitsätze betonen die Bedeutung des Bebauungsplanes für die städtische Bodenparzellierung, sowie der Bauordnung für den städtischen Häuserbau; sie verlangen insbesondere: Beseitigung der auf Mietskasernen berechneten tiefen Baublöcke; Anlage von Wohnstraßen mit einfachen, für die verkehrslosen Straßen geeigneter Pflasterung; Unterscheidung der baupolizeilichen Anforderungen für Kleinwohnungsgebäude und für große Bauformen; Beschränkung der Stockwerkshöhe in den städtischen Außenbezirken. Vgl. „Die Notwendigkeit weiträumiger Bebauung bei Stadterweiterungen"; Referate Adickes, Hinckeldeyn und Classen, S.-A. der Deutschen Viertel-

jahrsschrift für öffentliche Gesundheitspflege, Bd. XXVII, Braunschweig 1895[1]).

Abgestufte Bauordnungen gemäß den oben S. 238 f. angegebenen Grundsätzen werden neuerdings von den größeren Städten in fortgesetzt steigendem Umfang eingeführt. Im Jahre 1905 waren, wie Ewald Genzmer, Zeitschr. für Wohnungsw., 6. Jahrg., S. 213 mitteilt, auf der Dresdener Städteausstellung bei 120 ausstellenden Städten erst 20 abgestufte Bauordnungen vertreten; inzwischen hat sich die Zahl erheblich vermehrt.

Zu den nach neueren Grundsätzen aufgestellten Bauordnungen zählen die Bauordnungen von Frankfurt a. M., Mannheim, München, (Staffelbauordnung), Halle, Osnabrück (Durchdringung der Baugebiete durch verschiedene Straßenklassen), Cöln, Posen, Düsseldorf u. a. m. Über die schrittweise erfolgte Entwicklung der Anschauungen im Bauordnungswesen bis zu den neueren Auffassungen vgl. die Darlegung von Bauinspektor de Jonge in meinen „Rheinischen Wohnverhältnissen" S. 75 f.

Neuere Landesbauordnungen sind seit dem Jahre 1900 ergangen in Bayern, Sachsen, Baden, Anhalt.

Die bayerische Bauordnung vom 17. Februar 1901 stellt allgemeine Grenzen auf für die Ausnutzung der Grundstücke hinsichtlich der Bauhöhe und der Freifläche. Die Gebäudehöhe darf die Straßenbreite nicht überschreiten; die Flächenausnutzung darf höchstens bis zu $^3/_4$ des Gesamtgrundstücks im Höchstfalle betragen. Bezüglich der Mauerstärken bestimmt die Bauordnung, daß bei mehrstöckigen Bauten die Umfassungsmauern im obersten Geschoß $1^1/_2$ Stein stark sein müssen, in den darunter liegenden Stockwerken ist das Mauerwerk um je 13 cm für je zwei Geschosse zu verstärken, so daß sich bei fünfgeschossigen Bauten folgende Stärken ergeben:

Erdgeschoß	1.	2.	3.	4. Stockwerk
64	51	51	38	38 cm.

Für zweigeschossige (einstöckige) Wohngebäude mit nicht mehr als 6 m freitragender Balkenlänge beträgt die vorgeschriebene Mauerstärke 38 cm im Erdgeschoß und 25 cm im Obergeschoß. Für die Errichtung von Brandmauern werden weitgehende Vorschriften gegeben (von denen im Einzelfall dispensiert werden kann; Englert, S. 43). — Die Anforderungen an die Mauerstärken erscheinen unelastisch und insbesondere für den Kleinwohnungsbau ungünstig; sie zwingen geradezu zur Anwendung großer Hausformen; vgl. meinen Aufsatz „Bemerkungen über das Kleinwohnungswesen in Nürnberg", Zeitschr. für Wohnungsw. in Bayern, VI. Jahrg., 1908, S. 17 f. — Die bayerische Regierung bemüht sich neuerdings vielfach in nachahmenswerter Weise um die Individualisierung und künstlerische Gestaltung der Bauordnungen; s. § 38.

---

1) Mit Bezug auf die literarische Bearbeitung sei die Bemerkung gestattet, daß meine in den obenerwähnten Referaten S. 8 und 12 herangezogenen Untersuchungen bereits im Jahre 1892 in dem Preuß. Jahrb. erschienen sind; die Schrift „Städtische Bodenfragen" ist nur ein späterer Wiederabdruck.

Das Sächsische allgemeine Baugesetz vom 20. Mai 1904 zählt zu den umfassendsten baupolizeilichen Regelungen in Deutschland, deren günstiger Einfluß auf das Wohnungswesen allgemein anerkannt wird. Der Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ist hier auf das engste gewahrt; vgl. § 18 Baugesetz und hier oben S. 174. Hinsichtlich der Grundstücksausnutzung bestimmt das Baugesetz, daß vor oder hinter jedem Gebäude eine Hoffläche anzuordnen ist, die in ihrer Breite der Höhe des Gebäudes gleichkommt. Die Anzahl der Geschosse einschließlich Dachgeschoß beträgt nach dem Gesetz in Landhausvierteln, ländlichen Orten und in Orten, in denen bisher im allgemeinen nicht höher gebaut wurde, drei Geschosse, im übrigen vier Geschosse; für das Innere größerer Städte sind fünf Geschosse zulässig (§ 99). Das Gesetz gibt hier wie immer nur die allgemeine Höchstgrenze, die durch örtliche Vorschriften im einzelnen festzulegen ist. Die dem Baugesetz beigegebene „Anleitung zum Erlaß baurechtlicher Ortsgesetze" stellt hierzu folgende Bestimmungen auf: Die Gebäudehöhe wird — von öffentlichen Gebäuden abgesehen — tunlichst auf drei Geschosse einschließlich des Erdgeschosses zu beschränken sein. Außerdem empfiehlt sich die Aufnahme einer Bestimmung, die der Baupolizeibehörde gestattet, bei offener Bauweise der Errichtung unverhältnismäßig tiefer und langer Miethäuser entgegenzutreten. Endlich ist darauf Bedacht zu nehmen, daß hinreichende Bauflächen vorbehalten bleiben, auf denen nur kleine Familienhäuser errichtet werden dürfen (Rumpelt, S. 385).

Das Gesetz vermeidet es, zahlenmäßige Vorschriften über die Festigkeit der Bauten und der Mauerstärken zu geben und bestimmt nur: „Für die taugliche Beschaffenheit und die Tragfähigkeit der beim Bauen und bei den Gerüsten zur Verwendung kommenden Baustoffe sind die Bauausführenden verantwortlich" (§ 105; hierzu die Erläuterungen, Rumpelt, S. 233 f.). Die Verwendung von Holzfachwerk ist bei offener Bauweise gestattet. Für örtliche oder heimatliche Bauarten, z. B. Holzblockbau, sind weitergehende Erleichterungen zulässig (§ 107). Über die Beschaffenheit der Wohnungen gibt die für die Ortsstatute bestimmte Anleitung (s. oben) folgende Bestimmungen an die Hand:

„Eine Familienwohnung soll in der Regel wenigstens aus einem gut heizbaren Wohnraum, einem Schlafraum und einer Küche, sowie aus dem nötigen Gelaß zur Aufbewahrung von Gerätschaften, Holz usw. bestehen. Wohn- und Schlafräume müssen zusammen wenigstens 30 qm Grundfläche haben. Die Gesamtfläche der Fenster soll wenigstens ein Zwölftel der Grundfläche des betreffenden Raumes betragen. Auch soll jede Wohnung in der Regel wenigstens zwei sich gegenüberliegende Fenster haben, um eine gründliche Lüftung der Räume zu ermöglichen. Der Einbau sog. Alkoven ist unzulässig.

„Als überfüllt ist eine Wohnung anzusehen, wenn sie nicht für jede erwachsene Person wenigstens 20 cbm und für jedes Kind wenigstens 10 cbm Luftraum bietet."

Die badische Landesbauordnung vom 1. September 1907 stellt, gleich der sächsischen, ein umfangreiches Gesetzgebungswerk dar, das sich durch Berücksichtigung der verschiedenartigen Anforderungen des Wohnungswesens kennzeichnet. Hinsichtlich der Grundstücksausnutzung wird bestimmt, daß im allgemeinen die Gebäudehöhe die Straßenbreite nicht übersteigen darf. Die Geschoßzahl soll bei Wohngeschossen in der Regel betragen:

in Orten mit ländlichen Verhältnissen nicht mehr als zwei, in Orten mittlerer Größe, in Vororten, Landhausvierteln und Außenbezirken größerer Städte nicht mehr als drei, im übrigen nicht mehr als vier Hauptgeschosse. In den Hauptgeschäftsstraßen im Stadtinnern können fünf Geschosse zugelassen werden. Außer den Hauptgeschossen dürfen die Gebäude noch ein Dachgeschoß erhalten; in vier- und fünfgeschossigen Gebäuden dürfen jedoch in dem Dachgeschoß nur Einzelräume als Zubehör zu den Wohnungen der unteren Geschosse (Dienstbotenkammern u. dgl.) eingerichtet werden (§ 29). Vorschriften über Mauerstärken werden nur bezüglich der Brandmauern gegeben, die bei $1^1/_2$ geschossigen Gebäuden bis 9 m Bauhöhe 25 cm stark sein sollen und mit der Gebäudehöhe zu verstärken sind. — Den örtlichen Bauordnungen bleibt die Berücksichtigung der eigenartigen, klimatischen, gesundheitlichen, sozialen, Gelände- und Verkehrsverhältnisse überlassen. Insbesondere ist den örtlichen Bauordnungen die Erhaltung und Förderung einer bodenständigen und charakteristischen Bauweise aufgetragen. Soweit zulässig, soll die Errichtung von Gebäuden mit beschränkter Zahl von Wohnungen, von Einfamilienhäusern, von Reihenhäusern mit hinreichenden Freiflächen und die Anwendung der offenen Bauweise gefördert werden (§ 209). Für das Kleinwohnungswesen sind tunlichst Erleichterungen zu gewähren.

Mit Bezug auf die bauliche Anlage schreibt die Landesbauordnung vor, daß die Zimmerhöhe mindestens 2,50 m, in rauheren Gegenden 2,30 m betragen soll. Als Mindestbodenfläche eines Wohnraums werden 10 qm, als Verhältnis der Fensterfläche zur Grundfläche der Räume 1 : 10 angegeben (§ 43 und 44). Bei Kleinbauten mit nicht mehr als zwei Geschossen werden einfache Treppenanlagen (Holztreppen) gestattet. — Eine Reihe von Bestimmungen behandelt die ländliche Bauweise. In höheren und rauheren Gebirgsgegenden (Schwarzwald) wird das Strohdach unter bestimmten Vorschriften zugelassen. Ein besonderer Abschnitt der Landesbauordnung regelt die Wohnungsaufsicht; vgl. hier unten § 39, S. 254.

Die Forderung der Fortbildung des Bauordnungswesens im Sinne einer bautechnisch, wirtschaftlich und sozial befriedigenden Regelung des Städtebaues und der städtischen Ansiedelung wird von Technikern und Praktikern in der Literatur vertreten. Wilh. Fabarius, Ew. Genzmer, Oehmcke befürworten in ihren neueren Untersuchungen, daß die Bauhöhe der Wohngebäude in den Außenbezirken und Vororten der Städte auf drei Geschosse beschränkt werde; ein Satz, den Genzmer richtigerweise durch die einzelnen Landesordnungen festzulegen vorschlägt. Daß die Stockwerkshäufung keinesfalls in den Außenbezirken beginnen darf und von dort rechtzeitig und vorbeugend ferngehalten werden muß, kann in der Tat als ein notwendiger Grundsatz der Baupolizei bezeichnet werden, der der gesetzlichen Sicherung bedarf.

Als hauptsächliche Anforderungen, die für die der Bauordnung zufallende Regelung der Bautätigkeit gegenwärtig zu stellen sind, dürften etwa die folgenden zu bezeichnen sein:

1. Bei der in Deutschland geltenden Befugnis der amtlichen Aufstellung von Bebauungsplänen ist der Zusammenhang zwischen Bebauungsplan und Bauordnung, d. h. zwischen der Straßenanlage und den Hausform, genau zu wahren.

Die Bauordnung muß auf bestimmte Hausformen hinarbeiten; dies kann sie nur, wenn sie in stetem Anschluß an die durch den Bebauungsplan festgelegten Straßenbreiten und Straßenklassen vorgeht; vgl. oben S. 174f.

2. Die Scheidung zwischen Verkehrs- und Geschäftsbezirken und reinen Wohnbezirken gilt für die Bauordnung wie für den Bebauungsplan. Die gesonderte Behandlung beider Kategorien des städtischen Bodens ist notwendig; sie soll jedoch nicht schlechthin auf einer bezirksweise verhängten Ausschließung und Abgrenzung beruhen, sondern die erfahrungsgemäße Durchdringung der Wohnbezirke durch Verkehrsstraßen berücksichtigen.

Vgl. die Bauordnungen von Halle, München, Osnabrück usw. oben S. 241. — Die Verkehrsstraßen, deren Zug stets im voraus bekannt ist, sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu bestimmen. Vorschriften über geeignete leichte Pflasterung der Wohnstraßen sollten in die Bauordnungen aufgenommen werden [1]).

3. Die normale Hauptmasse der städtischen Wohnungen muß den Ausgangspunkt der baupolizeilichen Regelung bilden. Das heute in Deutschland angewandte System ist verfehlt, das die großen Hausformen und die gedrängte Bauweise zur Grundlage nimmt und für den Kleinwohnungsbau einzelne „Erleichterungen“ gewährt.

Sachgemäß und natürlich ist die entgegengesetzte in England bestehende Ordnung; hier gilt der Kleinwohnungsbau als maßgebende Norm und für die großen Hausformen werden andererseits Erschwerungen festgesetzt. Diese Regelung ist nicht allein die den tatsächlichen Verhältnissen entsprechende und zweckmäßige; sie bietet ferner den einzigen Weg zu der allseitig als notwendig erkannten Vereinfachung der Verwaltung und zur Beseitigung des Übermaßes an baupolizeilichen Vorschriften und Eingriffen, zu denen das deutsche System nötigt. Wegen der Einzelheiten und insbesondere wegen der Einfachheit und Zweckdienlichkeit der baupolizeilichen Einrichtungen in England vgl. meine „Städtische Bodenparzellierung in England“, Berlin 1908.

Für die baupolizeilichen Vorschriften kommen insbesondere in Betracht: die Anforderungen an die Mauerstärken, an das Baumaterial, an die Treppenanlagen. In allen diesen Richtungen verlangen die kleinen Bauformen nicht etwa sog. „Erleichterungen“, sondern eine vollständig verschiedene Behandlung gegenüber den großen Gebäuden. Wegen der Frage der Feuersicherheit bei Stockwerkshäufung s. oben S. 206.

4. Für Geschäftsbezirke und Innenbezirke sollte die gedrängte Ausnutzung gestattet werden; für die Wohnbezirke ist der Flachbau angemessen als die Bauform, die für das Wohnungswesen die vorteilhafteste ist und sich für die reichliche Produktion von Kleinwohnungen durch das private Baugewerbe als die günstigste erweist.

---

1) Vgl. auch die Hinweise auf die Straßenteerung im Anhang.

Für Wohnbezirke und Außenbezirke wird die Ansetzung eines Höchstmaßes von drei Geschossen in der Literatur vielfach vertreten; die Forderung ist in neueren Landesbauordnungen verwirklicht; s. oben S. 245 f.

5. An die Wohnungsform und Wohnungsanlage sollten bestimmte Anforderungen gestellt werden. Diese baupolizeilichen Ansprüche bilden den schwierigsten und trotz (oder vielleicht richtiger: infolge) ihres großen Umfangs den wenigst befriedigenden Teil der deutschen Bauordnungen. Für die baupolizeilichen Vorschriften möchte ich deshalb die Regel aufstellen: die Anforderungen der Bauordnung sollten derart gefaßt werden, daß sie sich bei Anwendung eines richtigen Grundrisses von selbst erfüllen und keine Belastung des Baugewerbes bedeuten. Der Anspruch, den wir an eine Bauordnung wie an jede Verwaltungsmaßregel, stellen müssen, geht dahin, daß sie die naturgemäße und wirtschaftlich günstige Produktionsweise zur Grundlage ihrer Vorschriften nehmen soll, so daß ihr die gewerbliche Tätigkeit bei richtiger Leitung ohne Beschwerde folgen kann. Nicht aber soll sich die Bauordnung die Aufgabe stellen, auf eine an sich fehlerhafte Entwicklung ihre polizeilichen Eingriffe aufzupfropfen.

Als erwünscht und bei guten Bauformen ohne weiteres erfüllbar sind folgende Bestimmungen zu bezeichnen:

a) Die Zahl der Wohnungen auf jedem Geschoß soll nicht mehr als zwei betragen. Die Durchführung dieser Forderung ergibt sich von selbst in den Bauformen Abb. 38, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 48, 51; sie ist dagegen bei Kleinwohnungen allgemein unerfüllbar in den Bauformen Abb. 34, 35, 37.

b) Jede Wohnung soll die Möglichkeit der Querlüftung durch gegenüberstehende Fenster besitzen. Die Durchführung bzw. die Unerfüllbarkeit ist wiederum die gleiche wie unter a.

c) Erforderlich sind Vorschriften über die Mindestanzahl der eine Wohnung bildenden Räume, die für das Familienleben und die Trennung der Geschlechter ausreichen und ev. die unbedenkliche Aufnahme von Einmietern gestatten. Ein bestimmtes Mindestmaß von Nebenräumen ist gleichfalls für die Wohnung nicht zu entbehren. Für die Durchführung bzw. Unerfüllbarkeit dieser Anforderungen bei wirtschaftlich angemessenen Mietpreisen gilt wiederum das gleiche wie unter a.

Einzelne unter den obigen Bestimmungen sind in neueren Landesbauordnungen bereits aufgestellt. Vgl. oben S. 245 sächs. Baugesetz und die Vorschriften der badischen Landesbauordnung, unten § 39. — Erwähnt seien hierzu die Größenmaße, die K. Siebold nach den Erfahrungen der Arbeiterheime Bielefeld gibt: „Am wichtigsten für die kleinste Wohnung sind die Küche und die Schlafzimmer. Die Küche muß mindestens 14 bis 15 qm groß sein und als Wohnraum ausgebildet werden. An Schlafräumen

sind erforderlich ein größeres mit 14 qm für die Eltern und zwei kleinere von je mindestens 10 qm, um die heranwachsenden Kinder nach dem Geschlecht trennen zu können."

Das Gebiet der Bauordnung besitzt für den Techniker und für den Laien zwei verführerische Eigenschaften: die Mannigfaltigkeit des zu Gebote stehenden Mittel und die Unmittelbarkeit des Eingreifens in das Wohnungswesen. Auf die Bauordnung wird deshalb mit Vorliebe zur Reformierung unserer Wohnverhältnisse hingewiesen. Hier ist indes ein wichtiger Vorbehalt zu machen.

Gerade an der Stelle, wo die Bauordnung im Wohnungsbau einsetzt, steht kein ebenbürtiger Gegenkontrahent, sondern ein Gehilfe der Bodenspekulanten, beauftragt, die Forderungen und die Belastungen der Bodenspekulation zu überwälzen. Daraus erklärt sich, daß manche gut gemeinten baupolizeilichen Eingriffe nach der wirtschaftlichen Seite ergebnislos verlaufen. Die technische Wirkung der Baupolizei ist allerdings untrüglich; jede Vorschrift kann verordnet und anbefohlen werden. Aber man übersieht hierbei, daß die Bodenspekulation den wirtschaftlichen Erfolg vereiteln will und kann; daß mit dem heutigen Bauunternehmer jene lange Kette von Existenzen beginnt, die insgesamt der Umgehung der die Bodenausnutzung regelnden Beschränkungen und der Überwälzung von Belastungen dienen. Solange diese Verhältnisse bestehen, kann die Bauordnung ihre Aufgabe im Wohnungswesen nicht oder nicht voll erfüllen. Die wirkungsvolle Gestaltung der Bauordnung ist vielmehr auf das engste gebunden an die Voraussetzungen, die in unseren Erörterungen über die Preisbildung der Bodenwerte fesgestellt wurden.

Literatur.

a) Systematische Darstellungen. Kommentare. Handwörterbücher:

Die oben § 34, S. 230 unter a angegebenen Werke; ferner:

W. Müller, *Deutsches Bau- und Nachbarrecht, 2. Aufl., Berlin 1903.*

C. Baltz, *Preußisches Baupolizeirecht, 3. Aufl., Berlin 1905.*

b) Wissenschaftliche Bearbeitungen und Abhandlungen:

Die oben § 34, S. 230 unter b angegebenen Arbeiten handeln meist gleichzeitig von der Bauordnung; hierzu noch:

H. von Wagner, *Die Tätigkeit der Stadt Ulm auf dem Gebiete der Wohnungsfürsorge, Ulm 1903.*

Beuing, *Grundsätze beim Bau von Arbeiterwohnungen, Zeitschrift f. Wohnungswesen 1904, Bd. III, S. 45.*

W. Fabarius, Die Bedeutung der Baupolizeiordnung für das städtische Wohnungswesen, mit besonderer Berücksichtigung der Stadt Cassel, Zentralblatt f. allgem. Gesundheitspflege 1905, Bd. XXIII.

K. Siebold, Viventi satis, Bielefeld 1906.

Th. Oehmcke, Bauordnung für Großstadterweiterungen, Berlin 1906.

Gretzschel, Bauordnungsfragen, Zeitschrift f. Wohnungswesen 1906, Bd. IV, S. 281 f.

Neue Aufgaben in der Bauordnungs- und Ansiedelungsfrage mit Beiträgen von K. v. Mangoldt, Stübben, Gretzschel und Eberstadt, Göttingen 1906.

Redlich, Erker, Balkone u. dergl., Der „Städtebau" 1907, Bd. IV, S. 108.

W. Dehnhardt, Die Lage städtischer Häuser und Straßen zur Sonne, Der „Städtebau" 1907, Bd. IV, S. 122.

Jos. Ehrler, Die neue badische Landesbauordnung, Zeitschrift f. Wohnungswesen 1907, Bd. VI, S. 58.

E. Heimann, Eine neue Bauordnung für Groß-Berlin, Deutsche Bauzeitung, 42. Jahrg., 1908, S. 238.

Ew. Genzmer, Die Bebaubarkeit des Bodens in den Landesbauordnungen, Zeitschrift f. Wohnungswesen 1908, Bd. VI, S. 213.

c) Zeitschriften:

Die oben § 1 unter c angegebenen; ferner:

Baupolizeiliche Mitteilungen, herausgeg. von Dr. Plathner, Berlin.

Die Gesundheit, herausgeg. von Prof. J. Brix.

Der Baumeister, Berlin.

Berliner Architekturwelt.

Baugewerkszeitung, Berlin.

Süddeutsche Bauzeitung, München.

Württembergische Bauzeitung. Stuttgart.

Neudeutsche Bauzeitung, Leipzig.

Bautechnische Zeitschrift, München.

Hochbau, Amtsblatt der bayerischen Baugewerks-Berufsgenossenschaft, herausgeg. von Dr. Rentsch, München.

Das deutsche Landhaus, herausgeg. von Martin Hildebrandt, Berlin.

3. Die Freiheit der Formengebung in den Bauordnungen.

§ 38. Wie auf dem Gebiete des Bebauungsplanes, so haben auch auf dem Gebiete der Bauordnung die künstlerischen Kreise gegen die neuere Entwicklung Widerspruch erhoben und gezeigt, welche Kulturwerte durch die neuere Bauweise zerstört worden sind. Was sich volkswirtschaftlich, sozial und verwaltungstechnisch als verfehlt erwiesen hat, wird jetzt auch nach der künstlerischen Seite als schädlich erkannt. Die Bestrebungen zur Besserung unserer Bauweise treten in verschiedenen Formen auf, als Heimatschutz, Erhaltung der überlieferten Bautypen, künstlerische Gestaltung der Bautätigkeit u. a. m.; allgemein jedoch wird eine Änderung in den Grundsätzen des Bauordnungswesens verlangt. Allen diesen verschiedenen Anregungen dürfte,

wie ich glaube, eine einheitliche Ursache zugrunde liegen; es ist das Bedürfnis nach der Freiheit der Formengebung, die durch die Bauordnungen vielfach beeinträchtigt wird.

Obrigkeitliche Regelung und Bodenspekulation — so verschieden sie sonst sein mögen — haben eine bestimmte Richtung gemeinsam: es ist die Tendenz zur Schablonisierung. Der Bodenspekulant, der sein Grundstück seinem Bauunternehmer „mit Bauzeichnung" übergibt, ist der geschworene Anhänger der Schablone; er ist der unbedingte Freund jedes Schemas im Bauwesen, das ihm die gleichartigen einheitlichen Massen schafft, die er gebraucht. (Vgl. oben S. 92.) Die Aufstellung allgemeiner gleichartiger Bauordnungen für ganze Stadtbezirke, Vororte, Landbezirke ist eine willkommene Förderung der spekulativen Tätigkeit; und hier hat unser behördlicher Schematismus, sicherlich wider Willen, dem Spekulantentum mächtig in die Hände gearbeitet. Durch das übel angewandte Schema großstädtischer, an sich fehlerhafter Bauordnungen sind einfache, brauchbare Bauformen und trefflich wirkende Baumaterialien beseitigt und schlechte, geschmacklose und charakterlose Bautypen befördert worden. Der Widerstand der künstlerischen Kreise, wenn er auch spät kommt, ist hier gewiß erfreulich.

Ob die Reformbestrebungen auf diesem Gebiet gerade mit dem Kennwort des „Künstlerischen" zutreffend zu bezeichnen sind, mag vielleicht fraglich erscheinen. Auch die jetzt, wie zu hoffen ist, endlich überwundene Richtung in unserem Städtebau ist ihren Vertretern s. Zt. als Kunst erschienen; die Schöpfer unseres heutigen Städtebaues erhoben sicherlich und mit Recht den Anspruch, als Künstler bezeichnet zu werden. Andererseits sind gerade die alten, von uns als Vorbilder betrachteten Werke des Städtebaues in einer Zeit enstanden, die den Begriff der Kunst in dem gesteigerten Sinne des Wortes überhaupt nicht kannte und Kunst und Handwerk ungetrennt als eines ansah [1]). Was wir vielmehr gebrauchen und uns zurückgewinnen müssen, ist die Grundlage aller schöpferischen Tätigkeit im Bauwesen, die Freiheit der Formengebung. Die entgegenstehenden Hindernisse beruhen sicherlich z. T. auf dem Schematismus unserer Bauordnungen; zum größeren Teil aber sind sie gegründet auf dem wirtschaftlichen Zwang, den die spekulativen Interessen in der Preisbildung des Bodens ausüben. Wo diese Einflüsse beseitigt sind, stellt sich sofort auch eine befriedigende Bauweise ein, wie uns die Beispiele oben S. 211 f. und die später § 49 zu besprechenden Unternehmungen zeigen.

---

1) Vgl. mein „Französisches Gewerberecht" vom 13. Jahrhundert bis 1589, S. 328 f. u. 375 f., Leipzig 1899.

Der Reichtum und die Fruchtbarkeit einer freien Entwicklung des Bauwesens sind nur zu erlangen, wenn der heutige fehlerhafte Aufbau, die Fesselung und wirtschaftliche Abhängigkeit des Baugewerbes geändert werden. Dann wird auch die Gestaltungskraft im Städtebau zurückkehren, wie sie in der alten Zeit gewesen ist.

Unter den nationalen und örtlich organisierten Vereinen, die sich hohe Verdienste um die Erkenntnis der Bedeutung des Bauordnungswesens erworben haben, sind zu nennen: der Bund „Heimatschutz", die in den einzelnen Landesteilen tätigen Verbände auf volkskundlicher, historischer und künstlerischer Grundlage, die teils als Zweigvereine des Bundes „Heimatschutz", teils als selbständige Verbindungen bestehen. Es zählen hierher: Bayerischer Verein für Volkskunst und Volkskunde, Rheinischer Verein für Denkmalpflege und Heimatschutz, Verein für niedersächsisches Volkstum in Bremen, Ausschuß zur Pflege heimatlicher Natur, Kunst und Bauweise in Sachsen u. a. m.

Seitens der Landesregierungen in den verschiedenen Bundesstaaten ist eine Reihe von Maßnahmen ergriffen worden, die in der Behandlung der Bauordnungen neue und erweiterte Gesichtspunkte zur Geltung bringen. Im allgemeinen lassen sich diese Ziele dahin zusammenfassen: die heimatliche und örtlich charakteristische Bauweise soll erhalten werden. Schablonenmäßige Ansprüche, die für den örtlichen Wohnungsbau ungeeignet sind und nur eine Verteuerung der Bauweise bewirken, sollen vermieden werden. Die Anwendung der der örtlichen Bauweise und insbesondere den kleinen Bauformen angemessenen Baustoffe — wie Holzfachwerk — ist zu gestatten. Die Beratung durch künstlerisch geschulte Architekten und durch Vereinigungen, die das Verständnis für heimatliche Bauweise pflegen, ist den Baulustigen und Bauunternehmern zu empfehlen.

In Bayern wurde durch Ministerialentschließung vom 1. Jan. 1904, Denkmalpflege und Pflege der heimischen Bauweise betreffend, die Regierungsbehörde angewiesen, innerhalb ihrer Zuständigkeit für die Erhaltung des heimischen Baustils und für die Fernhaltung unschöner und ungeeigneter Bauformen zu wirken. Soweit erforderlich, sollten in diesen Richtungen ortspolizeiliche Vorschriften erlassen werden; ferner wird der Ortsverwaltung empfohlen, zur Beurteilung von Bauprojekten künstlerisch geschulte Kräfte zuzuziehen, oder sich gegebenenfalls an die Ortsvereine des bayerischen Architekten- und Ingenieurvereins, oder an den bayerischen Verein für Volkskunst und Volkskunde zu wenden. Für ländliche Ortschaften wird zur Erhaltung des einheimischen Baustils (insbesondere im Gebirge) ein Muster eines Ortsstatuts mitgeteilt, das u. a. bestimmt: „Dacheindeckung mit Schiefer oder Blech ist nur dann gestattet, wenn sie die Umgebung in ihrer Wirkung nicht nachteilig beeinflußt." Vgl. den Abdruck bei Englert, Bauordnung, 3. Aufl., S. 209 f., München 1906.

Für Preußen erging am 20. Dezember 1906 der bemerkenswerte Runderlaß des Ministers der öffentlichen Arbeiten, der im Anhang zum Abdruck

gebracht ist. — Durch das nach langen Verhandlungen unterm 15. Juli 1907 zustande gekommene preußische Gesetz gegen die Verunstaltung von Ortschaften und landschaftlich hervorragenden Gegenden wurde im § 1 die Möglichkeit des baupolizeilichen Einschreitens geschaffen gegen solche Bauten, die eine Verunstaltung des Straßen- und Ortsbildes herbeiführen würden. (Die Anregung zu dem Gesetz wurde 1902 von Oberbürgermeister Struckmann-Hildesheim gegeben, unter dessen Verwaltung bereits ein Ortsstatut mit gleichen Zielen für Hildesheim ergangen war.) Ein Runderlaß des Ministers der öffentlichen Arbeiten und des Innern vom 10. Januar 1908 ersucht die Regierungspräsidenten, die Staatsbaubeamten ihres Bezirks anzuweisen, außerhalb des Rahmens des eben erwähnten Gesetzes vom 15. Juli 1907 „auf die Förderung einer gesunden heimatlichen Bauweise bedacht zu sein und auch außeramtlich sich an allen Bestrebungen in diesem Sinne mitschaffend und anregend zu beteiligen".

Literatur.

Mitteilungen des Bundes „Heimatschutz".

P. Schultze-Naumburg, *Kulturarbeiten, München 1901.*

Ernst Rudorff, *Heimatschutz, 3. Aufl., München 1904.*

C. A. Wieland, *Der Denkmal- und Heimatschutz in der Gesetzgebung der Gegenwart. Basel 1905.*

Kunst auf dem Lande, ein Wegweiser für die Pflege des Schönen und des Heimatsinns, herausgeg. von H. Sohnrey, Bielefeld 1905.

Richtpunkte für die Pflege der heimischen Bauweise auf dem Lande, Anweisung, herausgegeben von dem Bayerischen Verein für Volkskunst und Volkskunde, München 1907.

H. Sohnrey, *Wegweiser für ländliche Wohlfahrts- und Heimatpflege, 3. Aufl., 1908.*

4. Die Wohnungsaufsicht.

§ 39. Die über die Beschaffenheit der Wohnungen zu führende Aufsicht umfaßt im weiteren Sinne die Besichtigung neu erbauter Wohnungen, die regelmäßig zu den von der Baupolizei wahrzunehmenden Obliegenheiten gehört, und insbesondere die Beaufsichtigung der in Benutzung befindlichen Wohnungen, Wohnungsaufsicht im eigentlichen Sinne. Allgemein sind die Grundsätze über die Wohnungsaufsicht in den einzelnen deutschen Staaten landesgesetzlich geregelt, während die Wahrnehmung der Aufsicht selbst durch örtliche Organe erfolgt, im einzelnen unter Überwachung durch eine Zentralstelle.

In Preußen hatte der (nicht zur Verabschiedung gelangte) Gesetzentwurf für die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse von 1903 die allgemeine Einführung der Wohnungsaufsicht vorgeschlagen. Auf dem Gebiete der Wohnungsaufsicht besteht eine große Anzahl örtlicher und provinzialer Verordnungen, die sich auf die Wohnungsbenutzung, das Schlafstellen-

und Einmieterwesen beziehen. — Für Bayern bestimmt die Verordnung vom 10. Februar 1901, daß in allen Gemeinden des Königreichs eine polizeiliche Beaufsichtigung der Wohnungen und Wohnungsräume einzuführen ist. Nach Maßgabe des Bedürfnisses sind in größeren Städten eigene Wohnungskommissionen zu bestellen. Bis zum Jahre 1905 waren 924 Wohnungskommissionen errichtet. Seit dem 1. Dezember 1906 besteht das Amt eines Zentralwohnungsinspektors, dessen Tätigkeit sich auf die einheitliche und gleichmäßige Durchführung der Wohnungsaufsicht und die Förderung der auf Wohnungsbeschaffung gerichteten Bestrebungen, namentlich gemeinnütziger Bauunternehmungen, erstrecken soll. Zu der Amtstätigkeit gehört ferner die Bearbeitung der die Wohnungsfürsorge und die organisatorischen Fragen auf dem Gebiete des Wohnungswesens betreffenden Gegenstände, sowie die Oberaufsicht über das Wohnungswesen.

Der erstmalig im Jahre 1908 erstattete Bericht enthält eine Reihe bemerkenswerter Angaben und Schilderungen. Allgemein tritt in den Städten und Ortschaften eine große Nachfrage nach Kleinwohnungen hervor. Während in den Großstädten München und Nürnberg, in Mittelstädten wie Fürth, starker Wohnungsmangel herrscht, wird aus Pirmasens und Selb berichtet: „Leerstehende Wohnungen sollen überhaupt nicht vorhanden sein“. Erwähnenswert ist die in Pirmasens gegebene Anregung, die Verkehrsverhältnisse nach den umliegenden Ortschaften zu verbessern, damit es den in der Stadt beschäftigten Arbeitern ermöglicht würde, ihren Wohnsitz auf den Dörfern zu behalten (vgl. unten § 44 S. 288 und § 52). — Für Sachsen gab das Allgemeine Baugesetz im § 163 die gesetzliche Grundlage für die Regelung der Wohnungsaufsicht durch örtliche Verordnung; auf die wirksame Durchführung der Aufsicht wurden die Kreishauptmannschaften durch Ministerialverordnung vom 31. März 1903 erneut hingewiesen. —

Die neue Badische Landesbauordnung von 1907 regelt die Wohnungsaufsicht in umfassender Weise. Für größere Gemeinden sind besondere Wohnungskommissionen zu bestellen. Der Wohnungsaufsicht unterliegen sämtliche zum Aufenthalt von Menschen dienenden Gebäude und Gebäudeteile. Über die Benutzung der Wohnungen können im Wege ortspolizeilicher Vorschriften Wohnungsordnungen erlassen werden, für deren Mindestanforderungen folgende Grundsätze gegeben werden:

a) Jede Wohnung soll so benutzt werden, daß mindestens jedes Ehepaar für sich und seine noch nicht 12 jährigen Kinder einen besonderen Schlafraum besitzt und daß für die übrigen, über 12 Jahre alten Personen nach dem Geschlecht getrennte Schlafräume vorhanden sind. Küchen sollen nicht als Schlafräume benutzt werden.

b) Die Benutzung der Schlafräume soll in der Weise geschehen, daß — unbeschadet der Vorschriften in § 44 (s. hier oben S. 246) über die Mindesthöhe und Mindestbodenfläche der Räume auf jede Person mindestens 10 cbm Luftraum und mindestens 3,5 qm Bodenfläche entfallen.

c) Für jede aus mehr als zwei Räumen (einschließlich der Küche) bestehende Familienwohnung und für jeden größeren Geschäftsbetrieb soll in der Regel ein besonderer Abort von guter Beschaffenheit vorhanden sein.

d) Werden Zimmermieter oder Schlafgänger verschiedenen Geschlechts in einer Wohnung aufgenommen, so sollen die denselben zugewiesenen Räume vollständig voneinander getrennt sein und eigene verschließbare Zugänge haben. Jedem Schlafgänger soll ein besonderes Bett, eine Sitz-

gelegenheit, ein besonderes Wasch- und Trinkgefäß und ein eigenes Handtuch zur Verfügung stehen.

Zu einer Organisation von weitreichender Bedeutung hat sich die Wohnungsaufsicht im Großherzogtum Hessen entwickelt. Bei der Einführung der Wohnungsaufsicht stellte Landeswohnungsinspektor Gretzschel als das Ziel der Einrichtung auf: Die Wohnungsaufsicht soll 1. zur Feststellung der tatsächlichen Wohnungsverhältnisse dienen; 2. die Beseitigung von Mißständen in den vorhandenen Wohnungen anstreben; 3. dafür sorgen, daß nicht durch die Art der Benutzung gute Wohnungen in schlechte verwandelt werden; 4. das Verständnis für den Nutzen eines guten und ordnungsgemäßen Wohnens wecken. In allen vier Richtungen hat die hessische Wohnungsaufsicht auf das günstigste gewirkt. Zudem wurde hier für die positive Förderung des Wohnungswesens durch Beschaffung guter und preiswerter Wohnungen und durch Anregung und Erleichterung der Bautätigkeit Hervorragendes geleistet. Vgl. die Bautätigkeit des mit der Landesinspektion in enger Verbindung stehenden Ernst-Ludwig-Vereins, unten § 50.

Von den vier Punkten des obigen Programms ist insbesondere der dritte — Einwirkung auf die Art der Wohnungsbenutzung — von wesentlicher Bedeutung. Über den Erfolg der Wohnungsaufsicht, soweit die Benutzung der Wohnungen in Betracht kommt, äußert sich der hessische Bericht von 1907 dahin: „Die Beschaffenheit der Kleinwohnungen und die Art ihrer Benutzung wird da, wo die Wohnungsaufsicht in gehöriger Weise gehandhabt wird, bereits in unverkennbarer Weise günstig beeinflußt. Eine große Anzahl der örtlichen Wohnungsinspektoren berichtet, daß in den ihrer Aufsicht unterstehenden kleinen Wohnungen zumeist große Sauberkeit herrsche und daß auch bauliche Mängel in erheblicher Anzahl beseitigt worden sind. Viele überfüllte Wohnungen sind von den betreffenden Familien geräumt und mit einer genügenden Wohnung vertauscht worden. Der Berichterstatter hat diese Angaben bei Nachrevisionen bestätigen können.“ — Die Belehrung der Mieter über die Benutzung und Instandhaltung der Wohnung, die Hinweise auf Reinlichkeit und Ordnung dienen, wie kaum gesagt zu werden braucht, auch dem Vorteil der Hausbesitzer, die durch Nachlässigkeit der Mieter in der Wohnungsbenutzung geschädigt werden.

Städtische Wohnungsämter bestehen in einer Reihe von Städten, wie in Stuttgart (erste Einrichtung), Straßburg i. Els., Colmar, Fürth, Mainz u. a. Mit den Wohnungsämtern ist regelmäßig auch ein Wohnungsnachweis verknüpft.

Von privater Seite wird den Zuständen in der Wohnungsbenutzung durch die Organisation der Krankenkassen (Berlin, Leipzig u. a. O.) neuerdings eine erhöhte Aufmerksamkeit zugewendet; insofern hierbei die Kassenbeamten und Ärzte durch Belehrung auf eine ordnungsgemäße Benutzung der Wohnung und auf Beseitigung von Mißständen hinweisen, ist diese Tätigkeit zweifellos erwünscht und den Interessen eines soliden Hausbesitzes entsprechend.

Ein Hauptgebiet der Wohnungsaufsicht und der mit ihr zusammenhängenden Wohnungsordnungen bildet das Schlafstellenwesen.

Die Aufnahme von Schlafgängern ist in den Städten allgemein durch polizeiliche Vorschriften geregelt; eine Zusammenstellung der verschiedenen Verordnungen gibt die dankenswerte Arbeit von Kalcksteins. Unter

den neueren Wohnungsordnungen seien die über die Teilvermietungen in Dresden (Zeitschr. für Wohnungsw., Bd. II, S. 91) und Leipzig (a. a. O. Bd. III, S. 59) und die Verordnung über das Schlafstellenwesen in Mannheim (a. a. O. Bd. V., S. 138) erwähnt. Die praktische Durchführung der Bestimmungen über das Schlafgänger- und Abvermietungswesen läßt noch vieles zu wünschen übrig. Eine Besserung der hier bestehenden Zustände ist in der Hauptsache nur erreichbar durch die Beseitigung der Mißstände im Kleinwohnungswesen — hohe und steigende Mietpreise bei gleichzeitig ungenügender Zahl der die Kleinwohnung bildenden Räume, woraus sich der Zwang der Abvermietung und zugleich der Untermischung mit Fremden ergibt. Vgl. oben S. 159.

So hoch die Bedeutung der Wohnungsaufsicht zu veranschlagen ist, so kann ein durchgreifender Erfolg nach allgemeiner Übereinstimmung nur dann eintreten, wenn die Aufsicht zusammentrifft mit einer gesunden Bodenpolitik, die eine hinreichende Produktion von einwandfreien Kleinwohnungen ermöglicht. Vgl. die Königl. sächs. Ministerialverordnung vom 31. März 1903: „Die Wohnungsaufsicht muß versagen, wenn an sich genügende Wohnungen überhaupt fehlen oder zu teuer sind. Alsdann ist es nicht möglich, die Bewohnung ungenügender Wohnungen oder die Wohnungsüberfüllung mit all ihren nachteiligen Folgen zu verhindern.“ Siehe ferner Reincke, Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. XCV, S. 25: „Wo sind die Wohnungen, in denen die ausgetriebenen Leute Unterkunft finden können? Ist die Behörde imstande, sie nachzuweisen? In der Regel wird ein Achselzucken die Antwort sein, und es ist deshalb nicht mit Unrecht gesagt worden, daß mit der negativen Seite, der Unterdrückung der schlechten Wohnungen, die Frage nicht gelöst sei; es müsse die positive nachfolgen. Wenn man nur schlechte Wohnungen unterdrückt, ohne für gute zu sorgen, gebe man Steine statt Brot.“

Literatur.

Ernst Cahn, *Das Schlafstellenwesen in den deutschen Großstädten, Stuttgart 1898.*

v. d. Goltz, *Die Wohnungsinspektion und ihre Ausgestaltung durch das Reich. Schriften des Ver. Reichswohnungsgesetz, H. 1, Göttingen 1900.*

Stier-Somlo, *Unser Mietrechtverhältnis und seine Reform, ebenda H. 4.*

Reincke, *Die Beaufsichtigung der vorhandenen Wohnungen. Schriften des Vereins für Sozialpolitik 1901, Bd. XCV, S. 3.*

Zweigert, *Die Beaufsichtigung der vorhandenen Wohnungen, ebenda S. 45.*

Wiedfeldt, *Das Aftermietwesen in der Stadt Essen. Beiträge zur Statistik der Stadt Essen 1902, H. 7.*

Rettich, *Das Stuttgarter Wohnungsamt, Stuttgart 1903.*

Berichte der Zentralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen, 13. Konferenz, 1904, Schlafstellenwesen und Ledigenheime.

Rumpelt, *Allgemeines Baugesetz für das Königreich Sachsen, 3. Aufl., Leipzig 1904.*

Entwicklung der Wohnungsfürsorge im Königreich Bayern, Zeitschr. für Wohnungswesen 1905, Bd. IV, S. 57.

Gretzschel, *Die hessische Wohnungsinspektion, Zeitschr. für Wohnungswesen 1905, Bd. III, S. 165f.*

Ders., *Jahresbericht der Großherzoglich hessischen Landeswohnungsinspektion, Darmstadt 1906f.*

F. Englert, Die bayerische Bauordnung von 1901, 3. Aufl., München 1906.

J. Ehrler, Die neue badische Landesbauordnung, Zeitschr. für Wohnungswesen 1907, Bd. VI, S. 59.

Das Hamburger Gesetz, betreffend die Wohnungspflege, Zeitschr. für Wohnungswesen 1907, Bd. V, S. 317.

Roth, Die badische Landesbauordnung von 1907, Karlsruhe 1907.

W. v. Kalckstein, Die im Deutschen Reiche erlassenen Vorschriften über Benutzung und Beschaffenheit von Wohnungen, Berlin 1907.

Ders., Die Wohnungsaufsicht nach den im Deutschen Reich erlassenen Wohnungsordnungen, Zeitschr. für Wohnungswesen 1907, Bd. VI, S. 73.

Bergmann, Jahresbericht des bayerischen Zentralwohnungsinspektors für das Jahr 1907, München 1908.

Fünfter Teil.

Kapitalbeschaffung. Bodenleihe. Besteuerung.

1. Die Bedeutung des Realkredits.

§ 40. Realkredit, hier genauer Immobiliarkredit, ist derjenige Kredit, der gewährt wird gegen das Unterpfand von Immobilien, d. i. von Grundstücken und Gebäuden. Eine hochstehende und fortschreitende Bodenkultur bedarf unbedingt eines reichlichen und stetigen Zustroms von Produktivkapital; sie ist ohne diesen schlechthin unmöglich. Der Weg der Kapitalzuleitung aber ist der des Kredits. Daß die hohen Aufwendungen für die Bodenkultur in barem Gelde bestritten werden, ist weder tunlich noch auch nur wünschenswert. Die Schöpfungen der Bodenkultur — Meliorationen, Hausbauten — gewähren meist eine lange Dauer und Nutzung; der Boden selbst bietet ein sicheres und nicht entziehbares Unterpfand. Für die Kapitalzufuhr und den Realkredit bestehen deshalb besondere Verwaltungseinrichtungen von größter Bedeutung, die deutschrechtlichen Ursprungs sind und das gesamte Hypotheken- und Grundbuchwesen umfassen. Die Aufgabe dieser Einrichtungen ist es, durch das staatlich geführte Grundbuch und durch die Regelung und Organisation des Hypothekenverkehrs dem Boden das Produktivkapital in ausreichenden Mengen, gegen die beste, reale Sicherheit und zu billigen Bedingungen zuzuführen.

Es ist leicht, dem Boden eine Verbindlichkeit in Gestalt einer Geldschuld aufzuerlegen und aus dem Bodenertrag die Verzinsung und Bezahlung zu decken. Wenn auf diesem Weg dem Bebauer des Bodens wertvolles Kapital zugeführt wird, so ist die Kreditform eine ebenso solide wie wünschenswerte. Der Geldgeber hat die denkbar beste Sicherheit; der Geldnehmer hat einen leichten Kredit und kann die Gegenleistung für das empfangene Kapital aus dem Bodenertrag entnehmen. Die Bedeutung des Realkredits für unsere Volkswirtschaft ist demnach eine außerordentlich große. Wir haben kaum ein besseres Mittel, um das vorhandene Kapital, den Unternehmungsgeist, die Arbeitskraft in Bewegung zu setzen, als den Realkredit.

Aber nicht immer hängt der Realkredit mit der Beschaffung von produktivem Kapital zusammen. Mit der gleichen Leichtigkeit wie für die Belastung zur Kapitalaufnahme, bietet sich der Boden auch für die Belastung zu jedem anderen Zweck. Die Ursachen der Beschwerung können die mannigfaltigsten sein. Durch Vereinbarung, Rechtssatz, Gewalt — durch hunderterlei Ursachen kann eine Belastung des Bodens herbeigeführt werden. Zu den verschiedensten Zeiten hat man versucht, den Boden zum Zweck einer Rentenerzielung und Rentensicherung zu belasten. Der Druck dieser Verbindlichkeiten ist oft zu unerträglicher Höhe gestiegen, und man kann sagen, daß der Stand der Bodenbelastung häufig oder vielleicht regelmäßig entscheidend ist für die Zustände eines Zeitalters. In ihrem Ursprung haben alle Bodenbelastungen wohl eine rechtliche oder berechtigte Grundlage, wenn es auch nur das Kriegsrecht oder das Recht der Eroberung ist; aber diese Grundlage geht äußerst rasch verloren, meist schon in einer Generation. Eben die Leichtigkeit und die Sicherheit, mit der der Boden belastet werden kann, führen dahin, daß diese Belastung sehr bald, wo ihr keine Grenzen gezogen werden, eine mißbräuchliche wird und zu schweren Mißständen führt.

Die Belastung des Bodens mit Zins- und Rentenforderungen nimmt nun äußerlich ganz die gleiche Form an wie der produktive Realkredit. Der Boden wird mit einer Schuld, einer Verpflichtung beschwert, von der wir, äußerlich betrachtet, zunächst gar nicht sagen können, aus welchem Verhältnis sie ursprünglich herrührt. Wir müssen demnach feststellen, wie wir den Realkredit nicht bloß nach der formalen, sondern nach der materiellen Seite zu unterscheiden haben.

Jeden Kreditanspruch unterscheidet die Volkswirtschaft nach der Verwendung des kreditierten Kapitals. Die erste, allgemein notwendige Scheidung ist die zwischen produktiver und unproduktiver Verschuldung[1]). Ein Landwirt, der Kapital aufnimmt zum Ankauf von Maschinen oder für die Durchführung von Meliorationen, kontrahiert eine Verschuldung zu produktiven Zwecken; nimmt er dagegen das Kapital auf für seinen persönlichen Verbrauch und für Ausgaben des Unterhalts, so ist die Verschuldung unproduktiv. Die gleichen Gesichtspunkte gelten für die öffentliche Schuldenaufnahme, in deren Bewertung man nach den gleichen Grundsätzen — ob zu einer werbenden Anlage verwendet oder nicht — unterscheidet. Eine zweite wesentliche Unterscheidung ist die nach Leistung und Gegenleistung. Erfolgt bei der Verschuldung eine materielle Gegenleistung, so spricht man von einer materiellen Verschuldung; erfolgt keine materielle Gegenleistung, so liegt eine immaterielle Ver-

1) Vgl. Karl Knies, Der Kredit, 2. Hälfte, S. 300 und öfter, Berlin 1879.

schuldung vor. Wird z. B. ein Grundstück mit 50000 M. verschuldet wegen eines Hausbaues, so ist dies eine materielle Verschuldung; für die aufgenommene Hypothek ist ein Haus hergestellt und geliefert. Wird das Grundstück dagegen wegen einer Bodenspekulation mit 50000 M. belastet, so ist das eine immaterielle Verschuldung, der kein materieller Neuwert gegenübersteht.

Eine dritte Unterscheidung ist die zwischen stehender und ablösbarer Verschuldung. Auch für die materielle oder die produktive Verschuldung macht es einen gewaltigen Unterschied, ob sie ewig oder ob sie tilgbar ist. Denn die Substanz, wegen deren ursprünglich die Schuld aufgenommen wurde, mindert sich oder verschwindet im Laufe der Zeit; das gebaute Haus wird allmählich minderwertig, reparaturbedürftig, baufällig; die angeschafften Maschinen werden veraltet, unbrauchbar, wertlos usw. Wenn nun die ursprüngliche Schuld stehen bleibt, während der dafür gelieferte Nachwert aufgezehrt ist, so wird auch eine ursprünglich materielle oder produktive Verschuldung im Laufe der Zeit zu einer immateriellen. Die Schuld ist da; der Gegenwert dagegen ist vermindert oder ganz geschwunden. Doch auch, wo die Substanz z. T. erhalten ist, verlangt das Interesse der Volkswirtschaft, daß das aufgewendete Kapital freigesetzt wird. Die Volkswirtschaft hat die Aufgabe, neue Werte zu schaffen, nicht die Last alter Forderungen dauernd weiter zu tragen.

Wir haben somit drei Formen der Bodenverschuldung unterschieden:

1. produktive und unproduktive,
2. materielle und immaterielle,
3. ablösbare und stehende.

Die produktive, die materielle und die ablösbare Verschuldung können wir als unbedingt wirtschaftsgemäße Verschuldungsformen bezeichnen; bei der unproduktiven, der immateriellen und der stehenden dagegen ist die wirtschaftliche Bedeutung teils eine zweifelhafte, teils geradezu eine ungünstige.

Die Bodenverschuldung erstreckt jedoch ihre Wirkungen auf ein weiteres, mit ihr enge zusammenhängendes Gebiet; es ist das der Preisbildung der Bodenwerte. Der Zusammenhang zwischen Bodenverschuldung und Bodenwert, auf den meine Arbeiten hingewiesen haben, war in der früheren Zeit bekannt und unbestritten. Einem Beobachter, der die wirtschaftliche und nicht nur die formale Bedeutung der Verwaltungseinrichtungen erkennt, kann es in der Tat nicht verborgen bleiben, daß von der Verschuldungsmöglichkeit auch der Wert und der Preis des Bodens abhängt.

Es war in Preußen in der zweiten Hälfte des 18. und noch im 19. Jahrhundert den führenden Personen unter der höheren Beamtenschaft durchaus geläufig und wird in den Verhandlungen über die Reformen im Realkredit mehrfach hervorgehoben, daß mit der Erleichterung der Beleihung und der Erhöhung der Beleihungsgrenze die Bodenpreise steigen, mit der Erschwerung und Herabsetzung dagegen fallen. Mitteilung von Dr jur. Weyermann, aus archivarischen Studien zur Geschichte des preußischen Grundbuchwesens.

In der Beleihungstechnik ist nun hier ein wesentlicher Unterschied zu machen. Eine Beleihung, die von einem vorhandenen, nicht einseitig steigerbaren Ertrag ausgeht, mag im einzelnen zu hoch greifen und die wirtschaftlich zuträgliche Verschuldungsgrenze überschreiten; dies wird insbesondere dann der Fall sein, wenn, nach dem oben S. 110 gegebenen Beispiel, der Bodenwert zu einem niedrigen Zinsfuß kapitalisiert wurde und mit dem Eintritt eines Steigens des Zinsfußes der Kapitalwert sinkt. Die Landwirtschaft, die in solchem Fall die Bodenerträge nicht einseitig steigern kann, hat den Schaden des Schwankens der kapitalisierten Werte oft genug erfahren. Im allgemeinen findet hier jedoch die Beleihung des Bodens an dem vorhandenen Ertrag ihre natürliche Grenze.

Anders jedoch unter den oben erörterten Verhältnissen im städtischen Grundbesitz, bei dem die Möglichkeit besteht, Wert und Ertrag einseitig und gewerbsmäßig zu steigern, d. h. durch eigene geschäftsmäßige Einrichtungen den Bodenwert aufzutreiben, die spekulativen Gewinne alsdann zu realisieren und durch eine auf 90—100% des gesteigerten Wertes getriebene Verschuldung fortzuwälzen auf die Bevölkerung, in der Kette Bodenspekulant, Bauunternehmer, Hausbesitzer, Mieterschaft. Unter diesen Voraussetzungen ist es allerdings durchführbar, den Charakter des Realkredits in allen seinen drei Grundrichtungen zu verändern und der Bevölkerung eine unproduktive, immaterielle und stehende Verschuldung aufzuerlegen.

Jetzt werden die Aufgaben und die wirtschaftliche Wirkung des Realkredits vollständig umgewandelt. Die Aufgabe des Realkredits ist es, der Produktion Kapital zu beschaffen; jetzt wird es der Spekulation zugeführt. Die materielle Wertschöpfung bedarf des Kapitals; jetzt werden zuerst die spekulativen Ansprüche befriedigt, und die produktive Tätigkeit leidet dauernd unter Kapitalmangel und Stockung. Die staatlichen Einrichtungen sollen die Kapitalbeschaffung für die Kulturzwecke erleichtern und verbilligen; sie wird erschwert und mit Wuchergeschäften verteuert. Der reale Wert soll den Maßstab abgeben für die Beleihung; das Verhältnis kehrt sich um, und die Beleihung wird entscheidend für den Wert.

Wir sind hiermit in das Zentrum der städtischen Bodenentwicklung vorgerückt. Die beiden Fragen der Bodenparzellierung und des Realkredits sind, wie meine Untersuchungen gezeigt haben, das eigentlich Entscheidende in der Wohnungsfrage. Zugleich sind es diejenigen Gebiete, deren Zustand in erster Reihe von der Gestaltung der nationalen Institutionen abhängt. Nimmt man der Spekulation die Verfügung über das Grundbuch, so ist ein erheblicher Teil der Mißstände im Wohnungswesen und Städtebau beseitigt. Unser zur äußersten formalen Schärfe entwickeltes Grundbuch bewirkt, infolge der Schädigung und Zurücksetzung der Produktion und der Begünstigung der Spekulation, das Gegenteil der ihm ursprünglich gesetzten Aufgaben.

Die heutige Gestaltung des Grundbuch- und Hypothekenwesens beruht in der Hauptsache auf der für Deutschland vorbildlich gewordenen preußischen Hypothekenordnung vom 5. Mai 1872, die nach langen, durch die Konfliktszeit und die nationalen Kriege unterbrochenen Verhandlungen zustande gekommen ist. Das ältere Recht zeigte noch die Zwiefältigkeit römischrechtlicher und deutschrechtlicher Grundsätze. Die treibende Kraft bei der jahrzehntelang erwogenen Reform des älteren preußischen Grundbuchrechts war — was im allgemeinen kaum bekannt sein dürfte — die Landwirtschaft. Die Landwirtschaft litt seit dem Ende der 30er Jahre des letzten Jahrhunderts mehrfach unter einer Kreditnot; diese wurde von den Wortführern der landwirtschaftlichen Interessen — ganz anders allerdings von Rodbertus — zurückgeführt auf die Leichtigkeit der Kapitalanlage in Aktien und Obligationen. Die starken Bedürfnisse des damals beginnenden Eisenbahnbaues und der aufstrebenden Industrie boten dem Kapital in leicht umsetzbaren und börsenmäßig verkäuflichen Wertpapieren eine günstige Anlageform, während die Kapitalanlage in Hypotheken damals mit Umständlichkeiten verknüpft war.

Die Landwirtschaft war der Ansicht, daß hierin die Ursache der Kreditnot zu suchen sei und daß das Kapital durch die mangelnde Schärfe der Hypothekenordnung von der Anlage in Bodenwerten zurückgehalten werde. Man glaubte durch Erleichterung des Hypothekenverkehrs und der Bodenbelastung eine stärkere Zufuhr des Produktivkapitals zu erreichen. Das ausgesprochene — und an sich entschieden berechtigte — Ziel der preußischen Hypothekenordnung von 1872 war, den Realkredit der Beweglichkeit des Kapitals anzupassen. Der Fehler, in den man dabei verfiel, bestand darin, daß man das staatliche Grundbuch unterschiedslos für jede Bodenbelastung zur Verfügung stellte, gleichviel, ob die Beträge aus produktiven Aufwendungen oder aus unproduktiven Ansprüchen herrührten. Grundsätze aus zwei völlig verschiedenen Rechtssystemen — das römische Pfandrecht und das deutsche Grundbuchrecht, die bisher getrennt geblieben waren — wurden zu einer einheitlichen Einrichtung verschmolzen. Die preußische Grundbuchreform von 1872 beseitigte jede Beschränkung in der Eintragung von Hypotheken, ohne Rücksicht auf das Produktivkapital, das man eigentlich heranziehen wollte und ohne Rücksicht auf die ungeheure wirtschaftliche und soziale Wirkung der öffentlich-rechtlichen grundbuchlichen Einrichtungen.

An abmahnenden Stimmen fehlte es — abgesehen von den Regierungskreisen — auch im preußischen Landtage nicht. Zu den Gegnern zählte insbesondere der Abgeordnete Reichensperger (Olpe), der während der Verhandlungen den bemerkenswerten Ausspruch tat: „Das kann man freilich machen, das heißt aber Aufgeben alles materiellen Rechtsprinzips — es heißt, die Idee, die in allen Gesetzgebungen ihren Ausdruck gefunden hat, verleugnen — es heißt, das System des Wechselrechts generalisieren".

Amtliche Gesamtziffern über die Entwicklung des Realkredits in Deutschland sind nicht vorhanden. Nach einer früher von mir angestellten Berechnung erscheint die Annahme begründet, daß die Bodenverschuldung in Deutschland heute die Summe von 60 Milliarden erreicht hat, wodurch die Hypothek weitaus an die erste Stelle aller mobilen Werte rückt und für den Zustand unserer Kapital- und Kreditverhältnisse von entscheidender Bedeutung wird. Der bei weitem überwiegende Teil der Bodenverschuldung, mindestens drei Viertel, dürfte auf die Städte entfallen. Der jährlich für Hypotheken neu aufgebrachte Betrag ist, von abnormen Schwankungeu abgesehen, auf mehr als 2 Milliarden anzusetzen.

Die in meinem „Kapitalmarkt" gegebenen Ziffern entstammen meist den Jahren 1895—1897 und liegen z. T. noch weiter zurück; sie sind allgemein zu niedrig, da die neuere Verschuldungsbewegung erst in den 80er Jahren einsetzt und sich mit voller Intensität erst seit Mitte der 90er Jahre ausgebreitet hat; vgl. Kapitalmarkt S. 223 u. 227. Das Verhältnis der städtischen zur ländlichen Verschuldung war damals in Preußen wie $3^1/_2 : 1$, in Bayern sogar $4^1/_2 : 1$. — Für den jährlichen Zuwachs der Hypotheken ergab sich, ebenfalls nach den Ziffern der Jahre 1890—1897, eine Summe von 1740 Millionen (Kapitalmarkt S. 234), die heute bei weitem überschritten ist. — Der für die Verzinsung der stehenden Bodenschuld aufzubringende Betrag ist hier, wie kaum gesagt zu werden braucht, nicht berücksichtigt; er dürfte sich heute, einschließlich der Abschlußprovisionen, auf reichlich 2500 Millionen belaufen.

Wenn wir diese Summe betrachten, die der Realkredit in Bewegung setzt, dann fragen wir erstaunt, wie es nur einen Träumer in Deutschland geben mag, der es wagt von einer Wohnungsfrage zu sprechen. Unserem Boden steht unerschöpfliches Kapital zur Verfügung. Auf den städtischen Boden allein entfallen jährlich über 1600 Mill. M. an neuer Kapitalzufuhr. Die sicherlich reichliche Schätzung von Gretzschel oben S. 141 nimmt an, daß jährlich insgesamt 200000 Klein- und Mittelwohnungen in Deutschland neu erbaut werden müßten und daß hierzu ein Kapital von 800 Mill. M erforderlich wäre; mehr als die doppelte Summe wird tatsächlich für den städtischen Boden allein aufgebracht. Machen wir zu der Gretzschelschen Wohnungsziffer noch einen Zuschlag von 10 % für den Bedarf an großen Wohnungen, so

ist für den Bau jeder Wohnung durchschnittlich ein Betrag von 7500 M. vorhanden; mehr als hinreichend, nicht für die Hofwohnung einer Mietskaserne, sondern um unser Volk mit den besten Landhäusern zu versorgen. —

In der Wirklichkeit sind die Verhältnisse aber paradoxer Weise ganz anders. Unsere Bautätigkeit leidet fortdauernd unter einem Mangel an Kapital; in Zeiten besonders günstiger oder auch besonders ungünstiger Konjunktur sogar unter völliger Kapitalstockung. Wir müssen uns öffentliche und gemeinnützige Gelder zusammenholen, um Kleinwohnungen bauen zu können. Deutschland soll trotz jener Milliarden von Kreditkapital ein kapitalarmes Land sein. Es fehlt uns angeblich an Kapital für die notwendigen produktiven Aufgaben und insbesondere für das Baugewerbe. Das sind in der Tat anscheinend unvereinbare Widersprüche.

Die Lösung ergibt sich indes, wenn wir die in früheren Abschnitten mitgeteilten Zahlen betrachten; sie zeigen uns zunächst: unser städtischer Boden in Deutschland leidet nicht an einem Mangel, sondern an einer gewaltigen Hypertrophie von Kreditkapital. Alle unsere Bodenwerte sind in schlimmstem Grade überkapitalisiert. Daß aber inmitten der mächtigen Kapitalzufuhr gerade die produktive Tätigkeit an Kapitalmangel leidet, erklärt sich ebenfalls in schlüssiger Weise aus unseren Darlegungen; die Kapitalisierung des städtischen Bodens beginnt damit, daß nicht die Bedürfnisse der Bautätigkeit, sondern die Forderungen der Spekulation sichergestellt werden müssen. Bodenspekulant und Baustellenhändler nehmen für sich die Werte in Beschlag, die durch die Bautätigkeit hervorgebracht werden; für diese Ansprüche, die heute mit dem Bauwert in einen Betrag zusammenwachsen, muß erst das Kapital beschafft werden, ehe die Bautätigkeit beginnen kann.

Unsere typischen Beispiele S. 104 zeigen uns, welche volkswirtschaftlichen Aufgaben der Realkredit zu erfüllen hat, und welche wirtschaftswidrigen Erfolge unser heutiges System des Grundbuchwesens tatsächlich hervorbringt. Die Summe, die für die produktive Tätigkeit des Häuserbaues durch den Realkredit zu beschaffen ist, beträgt in unserem Fall noch nicht 500 000 M. Spielend leicht und zu den günstigsten Bedingungen wäre dieser Betrag für das Baugewerbe aufzubringen; denn schon die sog. erste Hypothek beläuft sich auf 550 000 M.; sie ist mehr als hinreichend, um jeden Anspruch der Bautätigkeit zu decken. Die Grundstücke unseres Beispiels tragen eine weit höhere Belastung. Aber mit der Bautätigkeit hat das nichts zu tun. Selbst wenn man den Bodenwert auf den letzten Pfennig hypothezierte, wäre

die erste Hypothek noch viel zu groß für das Bedürfnis des Baugewerbes.

In den auf S. 99f. behandelten Geschäftsverhältnissen wird der Preis des Bodens vom Wert des Ackerlandes mit 50 Pf. bis 1 M. für den Quadratmeter auf 50—70 M. getrieben, und für diese Summe, nicht für das Baugewerbe, muß zuerst das Kapital gefunden werden. Der Bodenbesitzer, der die erste Stelle hat, räumt eine ungenügende Priorität ein, die die Wirkung hat, daß der neugeschaffene Wert ihm zuwächst und er die reale Sicherheit für seine fiktiven Spekulationswerte in der Hand behält. Die produktive Aufwendung für den Häuserbau bildet die einzige tragende Basis, auf der sich die Realisierung der spekulativen Ansprüche aufbaut. Man fragt sich vergebens, weshalb die Spekulation die erste Verfügung über das Grundbuch hat, und mit welchem Recht in einer staatlich geleiteten Verwaltungseinrichtung die Wertschöpfungen der produktiven Tätigkeit mit ihrem Todfeind, den Forderungen der Spekulation, zusammengeschmolzen werden dürfen.

Wie die Gestaltung der Bodenparzellierung, so greift auch die des Realkredits weit hinaus über das Wohnungswesen und berührt unsere allgemeinen volkswirtschaftlichen und politischen Zustände. Welche Kapitalvergeudung und Kreditüberspannung unter den oben erörterten Umständen stattfindet, bedarf kaum der Hervorhebung. Die unbefriedigende Lage unseres Kapital- und Kreditmarkts hängt auf das engste mit den Mißständen in unserer Bodenkapitalisierung zusammen. Der Anspruch an Kreditkapital für die Zwecke der Bodenspekulation bildet einen der stärksten Posten, wenn nicht den stärksten, im Bedarf an Kreditkapital innerhalb unserer Volkswirtschaft. Die von der Bodenspekulation erzielten Werte, die lediglich als Bodenverschuldung in Erscheinung treten, schaffen eine jährlich nach Milliarden rechnende Belastung unserer Gesamtbevölkerung zugunsten einer Minderheit von Rentenempfängern und damit einen wirtschaftlich und politisch gleich schädlichen Gegensatz. Endlich zeigt sich hier der außerordentliche Umfang der spekulativen Interessen, die mit der Aufrechterhaltung der gegenwärtigen Mißstände verknüpft sind.

2. Die Ordnung des Realkredits. Kapitalbeschaffung.

§ 41. Die Hauptform der städtischen Wohnungsproduktion in der Gegenwart ist die der spekulativen Bautätigkeit (Handelsspekulation, oben S. 67). Der städtische Häuserbau bewirkt, daß durch die Errichtung eines ertragsfähigen Gebäudes ein bis dahin gänzlich oder nahezu gänzlich ertragloser Anspruch, nämlich die Forderung des Bodenspekulanten zu einem realisierbaren Werte wird. Nicht nur der Bauwert des Hauses wird durch die Bebauung geschaffen; sondern der spekulative Bodenwert wird, wenn man ihn mit dem Bauwert zu-

sammenschmelzen läßt, gleichzeitig realisierbar. Die Forderung des Bodenspekulanten, der über die erste Stelle im Realkredit verfügt, ist den Interessen des Häuserbaues in jeder Weise entgegengesetzt. Die Rechtsordnung hat nun durch ihre Einrichtungen die Frage zu entscheiden, ob dem Bodenspekulanten ein Wert zuwachsen solle, der weder durch sein Kapital, noch durch seine Arbeit, noch auch nur innerhalb seines wirtschaftlichen Bereichs geschaffen ist.

In der bodenrechtlichen Behandlung stehen sich hier zwei Anschauungen gegenüber. Das römische Recht verlangt, daß jede auf den Boden gemachte Aufwendung dem Besitzer des Bodens zufalle; ein Grundsatz, der erst während der römischen Kaiserzeit unter dem Zwang der Verhältnisse durch die Ausnahme der Superficies durchbrochen wurde. Das deutsche Recht dagegen, dem wir unser neuzeitliches Grundbuchwesen verdanken, behandelt den Boden und das Bauwerk von jeher getrennt. Die mit dem Aufbau des Städtebaues im Mittelalter ausgebildeten Institutionen des Immobiliarverkehrs beruhen auf der rechtlichen Scheidung von Boden und Bauwerk und führen den Grundsatz durch, daß an dem durch Kapital und Arbeit geschaffenen Werte der Bodenbesitzer kein Recht habe. In der späteren Entwickelung drang indes die römischrechtliche Auffassung wiederum durch; das alte Recht hat sich dagegen in der Gegenwart erhalten in der Ausnahme der sog. Meliorationshypothek (Art. 118 Einführungs-Ges. B.G.B.), die landesgesetzlich die rechtliche und grundbuchliche Trennung einer auf Melioration beruhenden Forderung zuläßt.

Auf dieser hergebrachten und in den natürlichen Verhältnissen begründeten Scheidung gilt es, die Ordnung des Realkredits aufzubauen. Demgemäß haben meine Untersuchungen die Forderung der Rückkehr zu unserem deutschrechtlichen System und den Grundsatz der Hypothekendifferenzierung aufgestellt, d. i. Scheidung und dauernde Trennung der Hypotheken in Meliorationshypotheken, die für die zur Besserung (Bebauung) des Grundstücks verwendeten Darlehen gewährt werden, und in einfache Bodenschulden [1]). Die grundbuchliche Belastung des Bodens für produktive Zwecke soll getrennt werden und dauernd getrennt bleiben von der Belastung für immaterielle und spekulative Forderungen, so daß der Bauwert nicht mehr genutzt werden kann zur Realisierung der spekulativen Ansprüche. Als Meliorationshypotheken würden im Sinne des Art. 118 Einführungs-Ges. B.G.B. nur diejenigen Beträge grundbuchlich eingetragen, die tatsächlich — unter Statuierung

1) So in meinem „Kapitalmarkt“ S. 270. Die von anderer Seite angewendeten und mir zugeschriebenen Ausdrücke „Meliorationshypothek und Spekulationshypothek“ werden von mir in diesem Zusammenhang nicht gebraucht.

der Verpflichtung zu wahrheitsgemäßen Angaben — auf die Besserung des Grundstückes verwendet sind. Die Eintragung der der Meliorationshypothek nachstehenden und mit ihr nicht verschmelzbaren Bodenschulden bliebe dagegen unkontrolliert und unbeschränkt.

Die Neuordnung der pfandrechtlichen Behandlung der Bodenschulden muß die doppelte Aufgabe erfüllen, die schweren Mißstände des heutigen Zwittersystems zu beseitigen und zugleich eine gesunde Ordnung des Realkredits herbeizuführen. Beide Ziele werden durch die Hypothekendifferenzierung erreicht. Die Aufnahme produktiven Kapitals und produktiver Schulden wird erleichtert; die Kapitalbeschaffung für die Bodenkultur und das Baugewerbe würde die reichlichste und billigste. Die Auftreibung der Grundstückswerte durch Einschiebung von Baustellenhändlern, Annahme von Bauunternehmern, durch Überbeleihung usf. wäre unmöglich. Ferner würde, da die Meliorationshypothek der Amortisation unterliegt, auf die Tilgung der Bodenschulden hingewirkt. Die Mißbräuche im Beleihungs- und Taxwesen würden wegfallen, die heute kaum zu beseitigen sind; denn die Spekulation wird, falls die Taxierung der Bodenwerte als Maßstab der zulässigen Beleihung bestehen bleibt, wohl immer Mittel finden, um die Taxwerte zu korrumpieren oder aufzutreiben. Auch für unseren Kapital- und Kreditmarkt würden gesunde Verhältnisse sich einstellen, wenn das Übermaß der Hypotheken und der Grundbuch-Reitwechsel eingeschränkt würde. Endlich aber — und dies ist nicht das geringste — würden wir ein leistungsfähiges, kapitalkräftiges Baugewerbe bekommen, das imstande ist, die bedarfgemäße Marktversorgung zu übernehmen. Solange man aber die grundbuchliche Verschmelzung des Bauwertes mit der Bodenspekulation zuläßt, kann weder dem Baugewerbe, noch dem Wohnungswesen geholfen werden.

Die wirtschaftsgemäße Ordnung des Realkredits kann im übrigen wie kaum gesagt zu werden braucht, weder die berechtigten Interessen des Grundbesitzes schädigen, noch irgendwie auf Kosten des soliden Bodengeschäfts gehen; im Gegenteil, die Wirkung wird für den Geschäftsverkehr eine günstige sein. Die Steigerung vom Ackerland zur Baustelle bleibt dem Bodenbesitzer unbeschränkt; was wegfallen soll, sind die späteren Treibereien durch die S. 99f. erörterten Hantierungen. Der Anspruch auf die Werterhöhung seines Grundstückes durch Melioration wird dem Bodenbesitzer innerhalb des realen Baustellenwertes ganz ebenso gesichert wie heute. — Auch das Kapital selber wird besser seine Rechnung finden, wenn es aus der Bodenspekulation herausgetrieben wird und, wie auf den anderen Gebieten der Industrie, mit der produktiven, wertschaffenden Tätigkeit zusammengeht. Die Kräftigung der zahlreichen an der Wohnungsproduktion beteiligten In-

dustrien und Gewerbe — von den günstigen Wirkungen auf die städtische Gesamtbevölkerung ganz abgesehen — kommt vor allem dem Kapital zugute, indem der Umfang wie die Solidität der mit dem Bodengeschäft zusammenhängenden Unternehmungen sich heben wird.

Ein weiterer Vorteil der Schuldendifferenzierung wird darin bestehen, daß Meliorationshypothek und Bodenschuld sich wechselseitig überwachen, da der eine Teil ein offenbares Interesse hat den andern Teil nicht anwachsen zu lassen. In diesem Umstand dürfte noch ein wesentlicher Vorzug des von mir vorgeschlagenen Systems liegen. Denn während heute nur ein gleichmäßiges Interesse besteht, die Bodenschulden zu steigern, werden nunmehr die Gegensätze zum Ausdruck gebracht, die in der Natur der Sache liegen: die produktive Verwendung und die Spekulation. Den entgegengesetzten Faktoren der Bodenwertbildung ist hiermit die Verkörperung gegeben; daß sie sich, zum Vorteil der Bodenkultur, gegenwärtig bekämpfen, ist ebenso notwendig, wie es natürlich ist. Der Spekulant, der heute die treibende Kraft in der Schuldenvermehrung ist, wird künftig die Meliorationshypothek, die ihm den Rang wegnimmt, nach ihrer Höhe und Berechtigung auf das genaueste kontrollieren. Vgl. im einzelnen meine erste Darlegung der Hypothekendifferenzierung in meinem „Kapitalmarkt", insbes. S. 264 f.

Aus der Baupraxis wurde ich auf den Einwand hingewiesen, daß auch unter dem System der Meliorationshypothek sich ähnliche Mißstände wie die hier erörterten ausbilden könnten. Die Spekulation würde gefälschte (erhöhte) Baurechnungen vorlegen und dadurch eine höhere Beleihung erwirken; es scheint in der Tat, daß dieses Verfahren leider schon heute zu Spekulationszwecken mehrfach angewendet wird (vgl. auch die Darlegungen in der Zeitschr. Plutus 1906, Bd. III, H. 38, S. 686). Ich glaube indes nicht, daß derartige Mißbräuche allgemein zu befürchten wären, sobald wissentlich falsche Angaben bei der grundbuchlichen Eintragung unter Strafe gestellt werden. Einzelne Betrugsfälle werden immer vorkommen; sie finden sich ebenso auf anderen Gebieten, wie z. B. bei der Einkommenserklärung. Doch wird niemand daraus den Vorwurf herleiten, daß etwa unser Einschätzungssystem unwirksam oder nicht zweckentsprechend sei. —

Zur Reformierung des Realkredits werden noch andere Wege vorgeschlagen. Ein von Bauinspektor Albert Weiß gemachter Vorschlag geht dahin, den reinen Bodenwert zu taxieren (s. „Spekulation im neuzeitlichen Städtebau" S. 191). Eine höhere grundbuchliche Belastung des Bodens als die des festgesetzten Taxwertes, solle dann unzulässig sein. Für das Baugelände wäre also eine Verschuldungsgrenze — und damit auch eine Preisgrenze — einzuführen. An dritter Stelle ist die von Fr. C. Freudenberg (Verschuldung und Mietzins in Mannheim, 1906) gegebene Anregung zu erwähnen, die für das gesamte Grundstück (Boden einschließlich Gebäude) eine amtliche Taxierung verlangt. Die grundbuchliche Eintragung von Hypotheken solle nur bis zur Höhe der Grundstückstaxe gestattet sein, so daß hiermit eine Verschuldungsgrenze für Boden und Gebäude gegeben wäre. — Der Grundsatz der Hypothekendifferenzierung, der von der Taxierung absieht und die natürliche Preisbildung und den Geschäftsverkehr unbelästigt läßt, scheint mir indes den Vorzug zu verdienen.

Es bedarf kaum der Hervorhebung, daß die Hypothekendifferenzierung vollständig verschieden ist von den Maßnahmen für den sogenannten „Schutz

der Bauhandwerker", der schwerlich eine Besserung der heutigen Mißstände, sicherlich aber eine Schädigung des Baugewerbes und eine weitere Stärkung der Bodenspekulation und des Großkapitals bringen würde. Ich möchte hier — wenn auch mit abweichender Begründung — den Schlußfolgerungen von Georg Haberland zustimmen, der für das Gesetz zur Sicherung der Bauforderungen ganz andere Ergebnisse voraussieht, als die Befürworter des Entwurfs erwarten. Haberland glaubt, daß nur das Großkapital einen Nutzen haben werde und daß „es diese Konjunktur mit bestem Erfolge für seine Tasche ausnutzen wird". Vgl. Zentralblatt für das Deutsche Baugewerbe 1905, 4. Jahrg., Nr. 51, S. 605 ff. — Über die Beleihungsgeschäfte der Banken vgl. auch Plutus vom 21. März 1908, S. 238 und Deutscher Ökonomist vom 8. Aug. 1908, S. 474.

Während wir als das eigentliche Ziel im Wohnungswesen die Ordnung des Realkredits betrachten müssen, hat das bedauerliche Versagen des Kapitalkredits für den Kleinwohnungsbau zu der Forderung geführt, daß öffentliche Gelder für das Wohnungswesen beschafft bezw. nutzbar gemacht werden sollen. Daß der Bedarf der privatgewerblichen Bautätigkeit auf diesem Wege nicht befriedigt werden kann, ist gewiß; es wäre auch, die Möglichkeit selbst angenommen, nicht wünschenswert, daß die erforderlichen großen Summen durch öffentlichen Kredit beschafft würden. Immerhin hat die gewinnlose (gemeinnützige, genossenschaftliche) Bautätigkeit, im einzelnen auch die privatgewerbliche, eine erfreuliche Beihilfe erhalten, indem durch öffentliche Anstalten Realkredit in erheblichem Umfang gewährt wurde.

Was wir vom Staat und vor allem von der Gemeinde verlangen müssen, ist nicht die Hergabe von Geld, sondern die Schaffung leistungsfähiger, von Sachkenntnis eingegebener Verwaltungseinrichtungen. An Kreditkapital für Bodenzwecke fehlt es uns wirklich nicht. Solange indes die heutigen widerspruchsvollen Zustände auf diesem Gebiet bestehen, ist es allerdings eine Notwendigkeit, auch noch öffentliche Gelder für den Wohnungsbau aufzubringen, insbesondere für diejenigen Schichten der Bevölkerung, denen — wie den Beamten — die Fortwälzung der Mietssteigerung durch Einkommenserhöhung nicht möglich ist; s. oben S. 118.

Die Unterstützung des Wohnungsbaues durch öffentlichen Kredit erfolgt 1. durch Gewährung von Darlehen, 2. durch Errichtung öffentlicher Kreditanstalten.

1. Gewährung von Darlehen. In den Etat des deutschen Reichs werden seit 1901 regelmäßig Geldmittel für Darlehnsgewährung zu Wohnungsbauzwecken eingestellt. In Preußen wurden durch Gesetz vom 13. August 1895 zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse der Arbeiter und Beamten in Staatsbetrieben erstmalig 5 Mill. M. zur Verfügung gestellt, eine Summe, die inzwischen durch Nachträge auf 119 Mill. M. erhöht worden ist. In Bayern wurde durch Gesetz vom 31. Mai 1901 ein Kredit für den Wohnungsbau von 6 Mill. M. eröffnet, von denen 2 Mill. M. für staatseigene Wohn-

ungen, 4 Mill. für Baudarlehen verwendet wurden. Durch Gesetz vom 21. Dezember 1901 wurden weitere $4^1/_2$ Mill. bewilligt.

Eine Hauptquelle des Kapitals für den gemeinnützigen Wohnungsbau bilden die Landesversicherungsanstalten, die im Interesse der Versicherten aus dem Anstaltsvermögen Darlehen zum Wohnungsbau geben, unter der Bedingung, daß die erbauten Wohnungen dem Kreise versicherungspflichtiger Personen zugute kommen. Bis zum 31. Dezember 1906 sind seitens der Versicherungsanstalten Darlehen in Höhe von 172 627 651 M. für den Bau von Arbeiterwohnungen gegeben worden. Die größten Beträge entfallen auf die Anstalten Rheinprovinz (28,7 Mill.), Hannover (22,9 Mill.), Königreich Sachsen (13,6 Mill.), Baden (13,2 Mill.). —

Die Gemeinden unterstützen die Kapitalbeschaffung für den Kleinwohnungsbau teils durch Hergabe von Kapital und Zeichnung von Anteilscheinen bei Baugenossenschaften, insbesondere aber durch Übernahme von Darlehensbürgschaften für gemeinnützige Bauvereinigungen. Für Preußen ist hervorzuheben, daß die kommunalen Leistungen im Osten erheblich hinter denen im Westen der Monarchie zurückstehen. Die Ursache für diese Gegensätze liegt zum großen Teil in der verschiedenartigen Verteilung des städtischen Haus- und Grundbesitzes und der daraus folgenden Zusammensetzung der kommunalen Vertretungskörper, durch die die Bodenpolitik der Gemeinden geleitet wird. Im Osten ist der nominelle und spekulative Hausbesitz vorherrschend, der seine Sonderinteressen vertritt; im Westen dagegen der reale Besitz, der den Verbesserungen im Wohnungswesen günstig ist. Aus dem Osten sind, nach einer im Jahre 1903 vorgenommenen Aufnahme, nur auffallend wenige Fälle der Förderung der Kapitalbeschaffung durch die Gemeinden zu berichten: Arnswalde (Darlehn), Spremberg (Bürgschaft bei der Landesversicherungsanstalt) Osterode in Ostpr. (ebenso) und Berlin (500 000 M. Darlehn an die A.-G. zur Verbesserung kleiner Wohnungen). Den Gegensatz hierzu zeigen Westphalen und Rheinprovinz. Vor allem in der Rheinprovinz, wo schon seit den 90er Jahren Oberpräsident Nasse und Minister von Rheinhaben (damals Regierungspräsident in Düsseldorf) für die Verbesserung der Kleinwohnungsverhältnisse durch die Gemeinden wirkten, bildet die Beteiligung der Gemeindeverbände an der Fürsorge für den Realkredit geradezu die Regel. Es dürfte hier kaum eine größere Gemeinde untätig geblieben sein. Eine Aufzählung im einzelnen ist deshalb nicht erforderlich. Die amtliche Denkschrift nennt in der Rheinprovinz allein nicht weniger als 57 Gemeinden, die in einer der drei Formen — Beteiligung durch Kapital, Anteilscheine oder Darlehnsbürgschaft — für den Kleinwohnungsbau eingetreten sind. Bei mittleren Gemeinden gehen die Bürgschaftssummen bis zu 700 000 M. (Übersicht über die im Königreich Preußen zur Regelung des Wohnungswesens und zur Förderung der Herstellung von Wohnungen für die minderbemittelten Bevölkerungskreise getroffenen Maßnahmen, 1903). —

In großem Umfang hat die Stadtgemeinde Leipzig die Kapitalbeschaffung für die dortige gemeinnützige Baugesellschaft ermöglicht, indem seitens der Gemeinde die Bürgschaft für Hypothekendarlehen bei der Landesversicherungsanstalt in Höhe von 3,7 Mill. M. übernommen wurde. — In Hessen werden Kapitalien für die gemeinnützige Bautätigkeit von den Gemeinden und in steigendem Umfang von den öffentlichen Sparkassen gegeben (Jahresbericht der Großherzogl. hess. Landeswohnungsinspektion, 1907, S. 41—46). —

II. Errichtung öffentlicher Kreditanstalten. Im Großherzogtum Hessen ist im Jahre 1902 eine staatliche Landeshypothekenbank errichtet worden. Das Hypothekenbankgesetz von 1902 ermächtigte die großherzogl. Regierung „in Gemeinschaft mit Gemeinden und Kommunalverbänden oder mit öffentlichen Sparkassen des Landes eine Hypothekenbank zu errichten". Zu diesem Zweck wurde der Regierung zunächst ein Betrag von 4 Mill. M. zur Verfügung gestellt. Die Sparkassen sollten für ein Zehntel ihrer Reservefonds gleichfalls Aktien der Hypothekenbank übernehmen. Die Bank gibt Pfandbriefe aus (gemäß § 7 des Reichsges. v. 13 Juli 1899 bis zum 15 fachen Betrage der Summe des Stammkapitals der Bank). Gegenstand des Geschäftsbetriebs der Hypothekenbank bildet die Förderung des Bodenkredits für die Kreditzwecke aller Berufsarten, also der städtischen sowohl wie der ländlichen Berufe. Über die Formen der Kreditgewährung sagt der Bericht des Kammerausschusses: „Eine Entschuldung des Grundbesitzes, wie sie das Hauptziel der zu gründenden Anstalt bilden soll, kann nur durch Amortisationsdarlehen erzielt werden. Die Anstalt soll daher als Regel nur diese Art von Darlehen ausgeben und die Tilgungsquote nicht unter $^1/_2$ v. H. herabsetzen." Die Summe der bis Ende 1907 seitens der Landeshypothekenbank gewährten hypothekarischen Darlehen betrug 95 Mill. M. Der Bericht der Landeswohnungsinspektion bemerkt hierzu: „Die hessische Landeshypothekenbank hat im Berichtsjahre Darlehen für den gemeinnützigen Wohnungsbau nicht bewilligt. Dagegen hat sie sich nach wie vor bemüht, in den jetzigen Zeiten der Geldkrise die Darlehnssucher nach Möglichkeit zu befriedigen, und das ist ihr auch gelungen."

Eine städtische Hypothekenstelle wurde im Jahre 1900 in Düsseldorf gegründet. Die Stadt Dresden hat eine Grundrenten- und Hypothekenanstalt ins Leben gerufen, die auf dem Gedanken der Landeskulturrentenbanken aufgebaut ist. Die städtische Anstalt hat die Aufgabe, die Straßen- und Entwässerungsbauten, sowie die zur Beseitigung der Abfallstoffe dienenden Einrichtungen in Dresden zu erleichtern, indem den Grundbesitzern gegen die Belastung der Grundstücke mit einer Rente die erforderlichen Geldmittel zur Verfügung gestellt werden. Außerdem gibt die Anstalt Darlehen gegen Hypotheken.

Literatur.

Karl Knies, Der Kredit, Berlin 1876.

Rud. Eberstadt, Der deutsche Kapitalmarkt, Leipzig 1901.

M. Brandts, Die Beschaffung der Geldmittel für die gemeinnützige Bautätigkeit, Schriften des Vereins für Sozialpolitik 1901, Bd. XCVI, S. 87.

Braun, Die wirtschaftspolitische Gesetzgebung des Großherzogtums Hessen im Jahre 1902, Darmstadt 1902.

Th. Unger, Kommt die Wohnungsnot, Hannover 1902.

Kutzer, Die Errichtung einer städtischen Hypothekenanstalt in Düsseldorf, Bericht über den VI. Internationalen Wohnungskongreß, Berlin 1902, S. 342.

Rud. Eberstadt, Rheinische Wohnverhältnisse, Jena 1903.

Schriften des Zentralverbandes städtischer Haus- und Grundbesitzervereine 1903, Bd. VIII, H. 2, S. 116.

Rud. Eberstadt, Der Entwurf eines preußischen Wohnungsgesetzes, seine Vorgeschichte und seine Bedeutung, Archiv für Sozialwissenschaft und Sozialpolitik 1904, S. 173.

Carl Joh. Fuchs, Zur Wohnungsfrage, Leipzig 1904.
C. Schmidt, Die Aufgaben und die Tätigkeit der deutschen Invalidenversicherungsanstalten in der Arbeiterwohnungsfrage, Cöln 1905.
Bosse, Die Förderung des Arbeiterwohnungswesens durch die Landesversicherungsanstalten, Jena 1907.
Rud. Eberstadt, Die städtische Bodenparzellierung in England und ihre Vergleichung mit deutschen Einrichtungen, Berlin 1908.

3. Das Erbbaurecht.

§ 42. Das Erbbaurecht ist eine Form der Bodenleihe, d. i. eine Einrichtung des Immobiliarrechts, die den Boden nicht durch endgültigen Verkauf, sondern im Wege der langfristigen Verleihung in Verkehr bringen will. Die Form der Verleihung, insbesondere wenn sie mit hinreichend langer Frist erfolgt, kann trotz der Bindung des Eigentumsrechtes sowohl für den Grundeigentümer wie für den Bodennutzer Vorteile gegenüber dem ungebundenen Verkehr bieten. Der Bodenleihe kommt deshalb allgemein in Vergangenheit und Gegenwart eine große Bedeutung als Verkehrsform zu.

Das deutsche Erbbaurecht wird behandelt im B.G.B. in den §§ 1012 bis 1017 und ist dort bezeichnet als das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines fremden Grundstücks ein Gebäude zu haben. Das hierdurch hergestellte Verhältnis hat also, wenn wir das Wesentliche kurz hervorheben wollen, den Erfolg, daß der Grundeigentümer getrennt wird von dem Hausbesitzer. Der Grundeigentümer behält zwar das Eigentum an der Bodenfläche, die jedoch für die Dauer des Erbbaurechts gewissermaßen außerhalb des Verkehrs und außerhalb der Wertbewegung gesetzt ist. Der Erbbauberechtigte hat während dieser Zeit die volle Ausnutzung des Grundstücks; er kann auf diesem ein Gebäude errichten, das er verkaufen, vererben und mit Hypotheken belasten mag. Nach Ablauf des vereinbarten Zeitraumes erlischt das Erbbaurecht und das errichtete Gebäude fällt, sei es mit oder ohne Entschädigung, dem Grundeigentümer zu.

Für den städtischen Boden und den Zweck des Häuserbaues findet sich die Verleihung des Bodens — im Gegensatz zum Bodenverkauf — bei den verschiedensten Völkern und auf verschiedenen Rechtsgrundlagen; es bestehen ohne Zweifel innere Ursachen, die auf die Anwendung der Leiheform im Städtebau unter zeitlich und örtlich auseinanderliegenden Verhältnissen hindrängen.

Wir kennen drei verschiedene Formen der städtischen Bodenleihe: die römische Superfizies, unser altes deutsches Erbbaurecht und die englische Lessa oder Lease. Unser heutiges Erbbaurecht ist nun kein

einheitliches Rechtsinstitut; es vereinigt in sich Grundzüge aus allen drei vorgenannten Leiheformen.

Am bekanntesten und einfachsten ist die Geschichte der römischen Superfizies, der man unser heutiges Erbbaurecht kurzerhand gleichzustellen pflegt. Juristisch decken sich indes beide Institute, wie bekannt, auch heute nicht vollständig; nach der geschichtlichen und volkswirtschaftlichen Seite fallen sie noch weit mehr auseinander. Die Superfizies hat ihren Ursprung in dem Bestreben, Grundstücke, die an sich unveräußerlich waren und nicht verkauft werden durften, der bestmöglichen Verwendung zuzuführen; es geschah dies, indem das Grundstück zur weiteren Ausnutzung, insbesondere zur Besetzung mit Gebäuden einem „Superfiziar" überlassen wurde, der hierfür dem Eigentümer einen Bodenzins, solarium, zu zahlen hatte. Zunächst beschränkte sich demgemäß die Superfizies auf Staats- und Gemeindeland, bei dem der Verkauf ausgeschlossen war. Späterhin wurde auch privaten Großgrundbesitzern gestattet, ihre Grundstücke zu superfiziarischem Rechte auszutun. Eine Aufteilung des Bodens wurde hierdurch jedoch nicht bewirkt; es entstanden große Miethäuser (insulae), in denen sich, ganz wie heute, drei Parteien gegenüberstanden: der Dominus, der Procurator insulae und die Mietleute (inquilini). — Auch die Tabernae der Geldwechsler standen in Rom auf öffentlichem Boden und superfiziarischem Recht (Merkel, Conrads Handwörterbuch, Bd. II, S. 164).

Mit der römischen Superficies hat unser altes deutsches Erbbaurecht das Bestreben gemeinsam, den Großgrundbesitz besser nutzbar zu machen. Bei der Superficies herrscht indes das Interesse der Großgrundbesitzer vor; bei unserem Erbbaurecht rückt gleich zu Anfang das Interesse des Bodennutzers in den Vordergrund.

Die Entwicklung unserer deutschen Städte verursachte im 12. Jahrhundert eine rasche Bewegung des Großgrundbesitzes. Die ersten Grundbesitzer waren König, Adel, Geistlichkeit; hierzu treten alsbald noch die städtischen Geschlechter (Patrizier). Bei der Veräußerung des Grundbesitzes waren zwei verschiedene Interessen zu befriedigen. Der mittelalterliche Grundbesitzer — nach einer Anschauung, die wir vielfach treffen, wo ein befestigter Stand von Grundbesitzern besteht — lehnt es ab, seinen Besitz endgültig zu veräußern; er will ihn nur in Verkehr bringen; aber das Obereigentum will er behalten. Andererseits verlangte der kräftig aufstrebende Bürgerstand seit dem Anfang des 13. Jahrhunderts die Ausrüstung mit Hausbesitz. Beide Interessen, der Vorbehalt der Grundbesitzer und der Anspruch auf Hausbesitz, begegneten sich in der städtischen Grundstücksleihe, dem oben S. 31 beschriebenen Rechtsverhältnisse, das unser altes Erbbaurecht darstellt. Der ursprüngliche Grundeigentümer wurde hierbei seit dem 13. Jahrhundert beschränkt auf seinen Zins, der teils durch die Wertsteigerung des städtischen Bodens, teils vor allem durch die fortwährenden Münzverschlechterungen seine Bedeutung vollständig verlor. In der Reformationszeit wurden die Zinse vielfach für ablösbar erklärt; mitunter erhielten sie sich bis zu unserer Zeit; eine größere Bedeutung kam ihnen jedoch nicht mehr zu. Aus der Leihe hatte sich ein unbeschränktes Eigentum entwickelt.

Anders war die Ausgestaltung der Bodenleihe in England. Die Grundlage des Leiheverhältnisses war zwar in England die gleiche wie in Deutschland; aber die Grundbesitzer hielten dort fest an der zeitlichen Begrenzung der Leihe. Die Verleihung des Bodens, im mittelalterlichen Latein lessa, heute lease genannt, wird nur auf eine zwar langgestreckte, aber doch stets begrenzte Zahl von Jahren gewährt. Meist sind es 99 Jahre, ein Zeitraum, der ausreicht, um die weitgehendste Aufwendung für die Bodenkultur zu ermöglichen.

Im übrigen wird die Bodenleihe in England nicht allein auf den unbebauten Boden angewandt, sondern ebenso auf den bebauten Boden. Ist z. B. die Frist von 99 Jahren verstrichen und das errichtete Gebäude dem Grundeigentümer zugefallen, so wird das Grundstück einschließlich des Gebäudes wiederum im Wege der Bodenleihe (lease) weiter veräußert. Nach Ablauf der heutigen Erbbaufristen wird sich dieses Verhältnis wohl auch in Deutschland herausbilden.

Vergleichen wir die drei Leiheformen, so hat unter ihnen die Superfizies die geringste soziale Bedeutung. Eine Aufteilung des Großgrundbesitzes ist in Rom durch die Superfizies nicht bewirkt worden. Die deutsche Grundstücksleihe dagegen ist zunächst den Interessen beider Teile gerecht geworden, hat dann aber das Grundeigentum in die Hand der ursprünglich nur Beliehenen, d. h. des neuen Bürgerstandes, übergeleitet. Die englische Lessa endlich hat sich als ein Mittel erwiesen, einen befestigten Stand von Grundbesitzern zu schaffen und eine ausreichende Verwendung des Bodens für städtische Bauzwecke zu ermöglichen.

Aus dieser Darlegung ergibt sich bereits, welche Bedeutung und Lebenskraft der Grundstücksleihe, im Gegensatz zum Grundstücksverkauf, innewohnt. Wiederholt und ganz spontan tritt die Bodenleihe auf und setzt sich im Grundstücksverkehr durch. Wir finden die Bodenleihe in dem alternden kaiserlichen Rom, in den kräftig aufstrebenden mittelalterlichen Städten, in dem hochentwickelten England. Die Berechtigung der Leiheform als solcher erscheint demnach erwiesen.

Neuerdings gewinnt die Bodenleihe in Gestalt des Erbbaurechts in Deutschland eine größere Bedeutung als ein Mittel zur Besserung der Wohnverhältnisse.

Die Bodenleihe war in Deutschland auch während der neueren Zeit niemals vollständig ausgestorben; das Rechtsverhältnis bestand in verschiedenen Formen als Superfizies, Erbleihe, Kellerrecht fort; die Neuanwendung war jedoch selten und beschränkte sich auf einzelne Fälle, wie die Bauten im Berliner Tiergarten, das Krollsche Theater, der Zoologische Garten, die Kaiser-Friedrich-Gedächtniskirche. In das B.G.B. wurde das Institut zunächst wohl nur aus antiquarischen Gründen mit aufgenommen; daß es sich zu größerer praktischer Bedeutung entwickeln könne, wurde nicht vorausgesetzt.

Als Mittel der Bodenpolitik und der Wohnungsreform wurde die Bodenleihe in der neueren Zeit schon im Jahre 1871 von den Hirsch-Dunckerschen Gewerkvereinen empfohlen; eine Anregung durch englische Verhältnisse ist hier wohl vorauszusetzen (Wiedfeldt, S. 160). Im Jahre 1872 beantragte Oberbürgermeister Hobrecht in der Berliner Stadtverordnetenversammlung die Vererbpachtung eines größeren städtischen Geländes zu Bauzwecken; der Antrag wurde abgewiesen. Im Jahre 1899 wurde durch die Bodenreformer die allgemeine Aufmerksamkeit auf das Erbbaurecht und seine Aufnahme in das B.G.B. hingelenkt. Die Anregung zur praktischen Verwendung des Erbbaurechts ist wohl, wie Erman S. 21 mit Recht hervorhebt, auf Joh. von Miquel, damals Oberbürgermeister von Frankfurt a. M. zurückzuführen; auch Miquels Nachfolger im Bürgermeisteramt, Adickes, hat frühzeitig auf die praktische Bedeutung des Erbbaurechts hingewiesen. Im Jahre 1900 wurde seitens der Frankfurter Stadtverwaltung der erste deutsche Erbbaurechtsvertrag geschlossen; die Anwendung des Erbbaurechts gewann seitdem rasch an Ausdehnung. Als Erbbaurechtsgeber kommen heute die verschiedensten Stellen in Betracht: Reich, Staat, Gemeinde, öffentliche Körperschaften und vereinzelt private Vereine. Unter den neuerdings abgeschlossenen Erbbaurechtsverträgen seien u. a. genannt: Frankfurt a. M., Leipzig, Essen, Ruhrort, Mannheim, Apolda, Ulm (Gemeinde), Posen (Provinzialverwaltung), Geislingen (Bauverein), Dahlem bei Berlin (Staat), Dresden, Brunsbüttel (Reich).

Die Erbbaurechtsverträge enthalten regelmäßige Bestimmungen über:

1. die Zeitdauer des Erbbaurechtsverhältnisses;
2. die Höhe des an den Grundeigentümer zu zahlenden jährlichen Bodenzinses;
3. die Verpflichtung des Erbbauers, das Gebäude zu errichten und in gutem Stand zu halten;
4. die Beendigung des Erbbaurechts, wobei das Gebäude entweder mit oder ohne Entschädigung dem Grundeigentümer zufällt;
5. die Hypothekenverhältnisse und die Tilgung der hypothekarischen Darlehen.

Als Beispiele solcher Verträge, in denen die einzelnen Punkte verschiedenartig geordnet sind, seien erwähnt: Erbbauvertrag des preußischen Staates mit dem Berliner Beamten-Wohnungsverein, wonach dem Verein ein Gelände in Dahlem überlassen wird gegen Zahlung eines Erbbauzinses von 20 % des Bodenwertes; das Erbbaurecht erstreckt sich auf 70 Jahre, nach deren Ablauf die errichteten Baulichkeiten gegen eine Vergütung von 20 % des abzuschätzenden Wertes dem Fiskus zufallen. — Erbbauvertrag der Stadtgemeinde Essen, wodurch ein größeres städtisches Gelände auf 60 bis 70 Jahre in Erbbau gegeben wird gegen eine 3 %ige Verzinsung des von der Stadtgemeinde selber seiner Zeit bezahlten Bodenpreises; die Gebäude sollen nach Ablauf des Erbbaurechts zu einem alsdann zu ermittelnden Taxwert von der Stadtgemeinde übernommen werden. Die Beschaffung des Baukapitals erfolgt durch ein seitens der Landesversicherungsanstalt der Rheinprovinz gewährtes Darlehen in Höhe von 75 % der Baukosten.

Die Gegensätze in diesen Beispielen, aus denen sich verschiedene Möglichkeiten der Behandlung des Erbbaurechts ergeben, sind die folgenden: Im ersten Fall wird der Boden nach seinem Verkaufswert geschätzt und zu einem Zins von 2 % in Erbbau gegeben: im zweiten Fall wird der Ankaufswert zu Grunde gelegt und ein Zins von 3 % angesetzt. Im ersten Fall sollen ferner die Gebäude bei Ablauf des Erbbaurechts abgeschätzt und gegen 2 % dieser Schätzung vom Grundeigentümer übernommen werden; im zweiten Fall soll die Übernahme schlechthin zum Taxwert erfolgen. Der von den Erbbauberechtigten jährlich zu zahlende Bodenzins beläuft sich in den einzelnen Städten je nach dem Bodenwert auf 15, 30, 50 bis zu 100 Pfennigen für 1 qm Bodenfläche.

Erbbauverträge verschiedenen Inhalts werden von der „Zeitschrift für Wohnungswesen" regelmäßig veröffentlicht. Wegen der Berücksichtigung der Einzelheiten der Beleihung sei auf den von der Landesversicherungsanstalt im Königreich Sachsen abgeschlossenen Vertrag hingewiesen, a. a. O., 25. Juli 1908, S. 266. Vgl. ferner die im Anhang unter IV und V gegebenen Beispiele von Erbbauverträgen.

Für die Bestellung von Erbbaurechten auf Privatboden sind zu nennen: Obstbaukolonie Eden-Oranienburg, Erbbauverein Geißlingen und in größerem Umfang die Fürstlich Stolberg-Wernigerodesche Kammerverwaltung, die den größten Teil des Bodens in dem Luftkurort Schierke besitzt und ihn nur im Wege des Erbbaurechts abgibt; s. Carl Koehne, Erbbaurecht, S. 26.

Die in den deutschen Erbbauverträgen regelmäßig getroffene Bestimmung, daß dem Erbbauer bei dem Erlöschen des Erbbaurechts eine Vergütung für die Baulichkeiten gewährt wird, ist von wesentlicher Bedeutung; sie darf als das beste Mittel gelten, um die gute Instandhaltung der Gebäude zu sichern und der Verwahrlosung vorzubeugen. —

Die Praxis der staatlichen und gemeindlichen Behörden, soviel wird man ohne Einschränkung zugeben dürfen, hat es verstanden, mit den unvollständigen Paragraphen über das Erbbaurecht Bedeutsames zu leisten. Für die weitere Ausbreitung des Erbbaurechts handelt es sich darum, die Kapitalzufuhr zu erleichtern und sicher zu stellen und für den Geschäftsverkehr ebenso einfache Formen zu finden, wie sie sich in anderen Ländern für die Bodenkapitalisierung auf Erbbauboden herausgebildet haben. In den auf das Erbbaurecht bezüglichen Geschäften sind zwei Gebiete zu unterscheiden: 1. das eigentliche Erbbaurecht, d. h. das Recht, auf fremdem Boden ein Gebäude zu haben, und sein Verkehrswert, d. h. der von dem Erbbauer für dieses Recht zu zahlende Bodenzins; 2. das auf dem Boden errichtete Bauwerk und dessen Verkehrswert bzw. Substanzwert. Kapital und Kredit müssen auf beiden Gebieten eine klare Sicherheit finden.

An sich ist die Gewährung von Hypothekarkredit auf geliehenen Boden — dies zeigt das Beispiel Englands — volkswirtschaftlich in jeder Weise zulässig und einwandfrei. Es liegt eine durchaus solide Kreditgewährung vor, wenn ein Gebäude beliehen wird, bei dem — das ist das Wesent-

liche in diesem Fall — eine zwangsweise Tilgung stattfindet, in der Weise, daß nach 40—50 Jahren die Schuld getilgt ist. Ein derartiger Kredit, der in scharfem Gegensatz zu unserer heutigen Bodenverschuldung steht, scheint den Ansprüchen einer vorsichtigen Wirtschaft zu entsprechen. Der Kredit wird für den Zweck der Bodenkultur gegeben und vor dem Verbrauch des geschaffenen Objekts zurückgezahlt. Auf diesen Standpunkt stellt sich auch einer unserer vorsichtigsten Kreditgeber, der preußische Staat. Aus den Mitteln des Staatskredits für die Verbesserung der Beamtenwohnungsverhältnisse werden hypothekarische Darlehen gegeben bis zum vollen Bauwerte bei einer Annuität von 4 % (wovon 3 % als Zins und 1 % als Tilgung) oder bis zu 90 % des Bauwertes bei einer Annuität von $3^1/_2$ % (wovon 3 % als Zins und $^1/_2$ % als Tilgung). Die Tilgung ist also hier ein entscheidendes Moment für die Kreditgewährung. Vgl. auch Erman, Jahrb. der Bodenreform 1908, Bd. IV, S. 289.

Die Schwierigkeiten, die der erweiterten Anwendung des Erbbaurechts in Deutschland zur Zeit entgegenstehen, sind in zwei Richtungen zu suchen; einmal in der Unvollständigkeit der gesetzlichen Bestimmungen über das Erbbaurecht, dessen spätere wirtschaftliche Bedeutung bei der Ausarbeitung des B.G.B. nicht vorausgesehen wurde; alsdann in dem Mangel an Realkreditinstituten, die für die Gewährung tilgbarer Darlehen auf geliehenen Boden eingerichtet sind.

Wo Grundbesitzer und Geldgeber ein und dieselbe Rechtspersönlichkeit sind, begegnet die hypothekarische Beleihung von Erbbaugebäuden keinen Schwierigkeiten; z. B. wenn der Staat das Grundstück in Erbbau verleiht und gleichzeitig einer bauenden Genossenschaft das erforderliche Darlehen gibt. Sind Grundbesitzer und Geldgeber verschiedene Rechtspersönlichkeiten — z. B. Grundbesitzer Gemeinde; Darlehensgeber Landesversicherungsanstalt — so wird öfter die Bürgschaft der Gemeinde für das Darlehen verlangt; s. oben S. 270. Eine Vervollständigung der bereits bei der gegenwärtigen Ausbreitung des Erbbaurechts ungenügenden Vorschriften des § 1012 f. B.G.B. erscheint angezeigt, und zwar in der Richtung der Stärkung der Sicherheit des für den Hausbau gegebenen Kapitals.

Daß auch auf Grund des gegenwärtigen Rechtszustandes sichere Hypotheken auf Erbbaurecht zu begründen sind, wird von Erman näher ausgeführt: „Zusammenfassend können wir jetzt von der Erbbauhypothek sagen: sie ist unberechenbar und praktisch wenig wert, wenn das Erbbaurecht resolutiv bedingt und dadurch vorzeitigem Erlöschen ausgesetzt ist. Daher ersetze man die Resolutivbedingungen durch Rückübertragungspflicht mit Vormerkung und räume den zu sichernden Hypotheken den Vorrang davor ein. Andere, ungenehmigte Hypotheken wird der Erbbauer dann schwerlich erhalten, so daß ein besonderes Verbot, wie es in mehreren, sozialen Erbbauunternehmungen sich findet, bei diesem Verfahren überflüssig ist.“ (Jahrb. der Bodenreform, Bd. IV, S. 285; vgl. hier unten Anhang V.)

Als wichtige Aufgabe für die erweiterte Einführung des Erbbaurechts bleibt indes noch die Regelung der Einrichtungen und Organisationen für den Realkredit. Erforderlich wäre hierfür die Schaffung von Realkreditinstituten, die der Gewährung von tilgbaren Darlehen angepaßt sind und keine Verbindung mit dem spekulativen Bodengeschäft und den mit diesem

verknüpften Hantierungen und Zwischengewinnen haben. Der Realkredit in England ist auf dieser Grundlage aufgebaut, und seine Geschäftsformen können in dieser Hinsicht als Beispiel dienen. Unser Hypothekenwesen dagegen ist mit der Bodenspekulation eng verknüpft und mit seinem ganzen Apparat auf die hieraus hervorgehenden Gewinne und Verdienste zugeschnitten. Wir gebrauchen reine Realkreditbanken, oder Realkreditinstitute, die nach geschäftlichen Grundsätzen, aber doch mit einem wesentlich einfacheren Apparat einen billigen Realkredit für den städtischen Häuserbau vermitteln und auf die Tilgung der Bodenschulden hinwirken sollen.

Als die beste Form erscheint mir immer noch die in Deutschland eingebürgerte Form der Hypothekenbank. Vgl. die für das Großherzogtum Hessen gegründete Bank, oben S. 271, und die Darlegungen von Landesrat Dr. Brandts, Soziale Praxis, 1901, 11. Jahrg., Sp. 138. — Eine zweite Form bieten die in England ausgebildeten Building Societies, deren Einführung in Deutschland bisher trotz mehrfacher Bemühungen nicht gelungen ist. Diese englischen Hauskreditgenossenschaften haben, wie bekannt, außerordentlich hohe Leistungen aufzuweisen; sie sind ferner nach ihrer ganzen Einrichtung und Organisation gerade für die Kreditgewährung auf gepachtetem Boden geeignet. —

Im Interesse des Grundbesitzes und des Kapitals sollten ferner die kapitalisierten Bodenzinse an den Markt gebracht werden; sie bilden in England eine erstklassige und gesuchte Anlage. Der von dem Erbbauer oder dem Bodennutzer zu zahlende Zins wird zu einem bestimmten Zinsfuß kapitalisiert; wenn z. B. eine Baustelle 200 M. jährlich Bodenzins zahlt, so würde dies, als erste Sicherheit zu 4% kapitalisiert, einen Kaufpreis von 5000 M. ergeben; eine sichere Kapitalsanlage, die gewiß auch bei uns gute Abnehmer finden würde. Über die Formen der Kapitalisierung von Bodenzinsen habe ich in meiner „städtischen Bodenparzellierung in England“, Berlin 1908, erstmals genauere Angaben gemacht; vgl. dort S. 34 f. u. 41 f.

Anhang.

Das Wiederkaufsrecht.

Die Stadtgemeinde Ulm hat bei ihrer ausgedehnten Tätigkeit im Wohnungswesen auf die Anwendung des Erbbaurechts verzichtet und statt dessen den Käufern der von der Stadt errichteten Wohnhäuser das volle Eigentumsrecht gewährt, das durch ein Wiederkaufsrecht zugunsten der Stadtgemeinde beschränkt ist. Zu diesem Beschluß kam die Stadtgemeinde durch die Erwägung, daß die wohnungspolitischen Zwecke des Erbbaurechts sich auch beim Wiederkaufsrecht erzielen lassen; während andererseits der soziale Vorteil hinzutritt, daß der Käufer das Eigentumsrecht an Boden und Gebäude erwirbt — ein Umstand, der hier von Bedeutung ist, da es sich um Einfamilienhäuser, nicht um Genossenschaftshäuser handelt. Die Verkaufsverträge bestimmen demnach, daß der Stadtgemeinde an den von ihr veräußerten Häusern das Wiederkaufsrecht vorbehalten bleibt, das sie innerhalb

100 Jahren in bestimmten Fällen auszuüben befugt ist. Die wichtigsten Fälle sind:

a) Weiterveräußerung des Grundstückes seitens des Käufers (Verhütung von Spekulation);

b) Aufnahme von Hypothekenschulden ohne Genehmigung der Stadtverwaltung;

c) Vernachlässigung und Verwahrlosung des Grundstückes.

Beim Wiederkauf wird der Erwerbspreis zugrunde gelegt unter Zuschlag der von dem Eigentümer angebrachten Besserungen und unter Abrechnung der eingetretenen Wertminderung. Das Wiederkaufsrecht hat sich bisher in der Praxis bewährt.

Literatur.

Eugen Jäger, *Die Wohnungsfrage, Berlin 1902.*

Zeitschrift für Wohnungswesen, 1. Jahrg., S. 99 und 255.

Schriften der Zentralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen, Gutachten von **André, Pütter, Ph. Stein** *und Verhandlungsbericht vom 5.—6. Mai 1902.*

Rud. Eberstadt, *Das Erbbaurecht und seine soziale Bedeutung, Wissenschaftliche Beilage zur Allgemeinen Zeitung, Nr. 150 vom 4. Juli 1902.*

Max Koska, *Der erste Erbbauvertrag des preußischen Staates, Zeitschr. für Wohnungswesen 1903, Bd. II, S. 17.*

Max Pommer, *Ein Beitrag zur Lösung der Wohnungsfrage, ebenda S. 151.*

H. von Wagner, *Die Tätigkeit der Stadt Ulm auf dem Gebiete der Wohnungsfürsorge, Ulm 1903.*

Kretzschmar, *Das Erbbaurecht, Zentralbl. für freiwillige Gerichtsbarkeit 1903, Bd. III, S. 433.*

Ad. Damaschke, *Aufgabe der Gemeindepolitik, 4. Aufl., Jena 1904.*

C. Meißgeier, *Wohnungsfrage und Erbbaurecht, Leipzig 1905.*

H. Wittmaack, *Das Erbbaurecht, München 1906.*

Wiedfeldt, *Städtische Bodenpolitik, Zeitschr. für Wohnungswesen 1906, Bd. V, S. 129f.*

Dietzsch, *Die Praxis des Erbbaurechts, Berlin 1907.*

Heinr. Erman, *Erbbaurecht und Kleinwohnungsbau, Münster 1907.*

Carl Köhne, *Die Grundsätze des Erbbaurechts, Städtebautechnische Vorträge, herausgegeben von Jos. Brix und F. Genzmer, Bd. I, H. 2, Berlin 1908.*

Rud. Sohm, *Betrachtungen über das Erbbaurecht, Jahrb. der Bodenreform 1908, S 241.*

Heinr. Erman, *Erbbaurecht und Kleinwohnungswesen, ebenda S. 248f.*

H. v. Wagner, *Praktische Bedenken gegen die heutige Form des Erbbaurechts, ebenda S. 296f.*

Pohlmann-Hohenaspe, *Zur Praxis des Erbbaurechts, ebenda S. 305f.*

4. Die Bodenbesteuerung.

§ 43. Die Besteuerung des Bodens kann sich ein dreifaches Ziel setzen: 1. sie kann den Boden als ein günstiges Objekt zur Erlangung von Einnahmen, also als Steuerquelle behandeln; 2. sie kann durch die

Art der Steuerauflage eine, sei es wirtschaftlich, sei es sozial erwünschte Verteilung öffentlicher Lasten anstreben; 3. sie kann den Zweck verfolgen, eben durch die steuerliche Belastung des Bodens Mißstände in der Bodenentwicklung zu treffen und zu beseitigen. Alle drei Zwecksetzungen sind in der Praxis in steuertechnischen Maßnahmen, teils vereinzelt, teils gemeinsam verbunden, zu finden.

Die Bodenbesteuerung gehört zweifellos zu den bedeutsamen Mitteln der Bodenpolitik. Gemäß den hier vertretenen Anschauungen muß indes bemerkt werden, daß die Besteuerung nicht, wie es von mancher Seite geschieht, als ein isoliertes und grundlegendes Mittel zur Reformierung unserer Bodenentwicklung angesehen werden sollte. Daß vermittelst der Bodenbesteuerung große Summen beschafft werden könnten, mag schwerlich besser und eindringlicher bewiesen werden als durch unsere Angaben über die Preisbildung der Bodenwerte und den Realkredit. Wo Gewinne nach Millionen und Milliarden gemacht werden, ist mit Sicherheit auch noch mehr zu holen. Trotzdem würde es sich kaum empfehlen, auf der Grundlage der bestehenden Verhältnisse neue Steuern aufzubauen, die den Gewinn aus der spekulativen Wertsteigerung des Bodens zum Gegenstand nehmen. Die Bodenspekulation würde jeden Pfennig an neuer Belastung, durch Zuschläge vermehrt, vermittelst Bauunternehmer und Hausbesitzer auf die Bevölkerung fortwälzen; die Mißstände im Wohnungswesen würden sich dabei schwerlich vermindern.

Die Fortwälzung der Bodenbelastungen ist bisher stets gelungen; sie gehört notwendigerweise zu dem Geschäft und System unserer Boden- und Grundstücksspekulation. Es ist ein sympathischer Gedanke, aber den heutigen Verhältnissen kaum entsprechend, daß man die Gewinne der Spekulation durch Besteuerung der Allgemeinheit zuführen könne. Die Allgemeinheit wird eben dann auch die Steuer zahlen müssen. Eine Reformierung der Institutionen unserer Bodenpolitik muß vielmehr voraufgehen. Dann erst kann man es unternehmen, die Bodenbesteuerung mit finanziell und sozial zuträglicher Wirkung fortzubilden [1]). — Nicht richtig ist es dagegen, die heutigen Mißstände bestehen zu lassen und sie zum Gegenstand der Besteuerung zu machen. Je mehr die Wertentwicklung des Bodens für Steuerzwecke in Anspruch genommen wird, um so größer wird die Verpflichtung des Staates, zuvor die Schädigungen und Unzuträglichkeiten in der Preisbildung zu beseitigen.

Wo nur reale Besitzer vorhanden sind und keine geschäftsmäßige Bodenspekulation mit angegliederten Bauunternehmern und nominellen Haus-

1) Städtische Bodenfragen, S. 78.

besitzern besteht, sind die Verhältnisse selbstverständlich andere; hier ist eine Fortwälzung der Bodenbelastungen schwierig und vielleicht unmöglich. Solche Ortschaften und Bezirke gibt es allerdings auch in Deutschland. Aber die Wahrnehmungen aus den an solchen Orten bestehenden Verhältnissen dürfen nicht übertragen werden auf die Hauptgebiete der städtischen Wohnungsproduktion. — Über die Einrichtung zur Lastenabwälzung bei der Bodenspekulation s. oben II. Teil. Bezüglich der Überwälzung der Belastung beim Hausbesitz vgl. die Angaben in meinen „Städtischen Bodenfragen", S. 122 f.: „Von einer Besteuerung des Grundbesitzes kann nicht einmal als von einer Fiktion die Rede sein; der Hausbesitzer schießt die Beträge nicht einmal vor, er empfängt sie unmittelbar mit der Miete. Ich würde es für ein vernünftigeres Beginnen halten, von den Zollbeamten zu verlangen, daß sie die Reichszölle aus ihrem Gehalt bezahlen sollen, als von den Hausbesitzern zu erwarten, daß sie die Lasten des Grundbesitzes tragen. Denn der Besitz gehört ihnen nicht, sondern nur die Verwaltung des Besitzes." — Zu erwähnen ist, daß auch die Entlastung der Bodenbesteuerung unter diesem System nicht den Mietern zugute kommt. Im Jahre 1893 wurde die Berliner Mietssteuer, der man eine nachweisliche Verteuerung der Mieten nachgesagt hatte, aufgehoben. Ein Rückgang der Mieten ist nicht eingetreten; die Steigerung hat sich fortgesetzt. —

Die Besteuerung des Bodens kann angesetzt werden a) für den Besitz des Bodens, b) für den Fall der Veräußerung oder des Verkaufs, c) für den Fall der Erzielung von Wertsteigerungen; hiernach unterscheidet man die drei Formen der Besitzsteuer, der Besitzwechselsteuer und der Wertzuwachssteuer.

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

Die Besitzwechselsteuer — Umsatzsteuer von Eigentumsübergang durch entgeltliches Rechtsgeschäft — besteht in Deutschland zunächst als staatliche Abgabe in den einzelnen Bundesstaaten (in Preußen, Bayern, Sachsen, Württemberg, Baden, Elsaß-Lothringen [$5^1/_2$ %] usw.). In verschiedenen Staaten tritt zu der staatlichen die kommunale Abgabe, teils in Form von Zuschlägen, teils als selbständige Umsatzsteuer (so in Preußen, Bayern, Sachsen, Württemberg, jedoch nicht in Baden). Die kommunale Umsatzsteuer schwankt von $^1/_2$ % (München) bis 2 % (Elberfeld); nur vereinzelt kommen höhere Sätze vor (Sachsen). Erwähnenswert ist die Bestimmung über die städtische Umsatzsteuer in Erfurt: bei unbebauten Grundstücken wird zur Umsatzsteuer von 1 % ein Zuschlag von 1 % desjenigen Betrages erhoben, um den der Erwerbspreis den Wert des Grundstücks als landwirtschaftlich nutzbares Land übersteigt. Als landwirtschaftlicher Wert wird mindestens der 40fache Betrag des Grundstücksreinertrags angenommen.

Im Ausland ist die Besitzwechselabgabe mehrfach eine höhere als in Deutschland; in Belgien, dessen Bodenpolitik eine von Deutschland wesentlich verschiedene ist, besteht eine Umsatzabgabe von 8—10 % mit den besten Wirkungen für das Wohnungswesen. Die Besitzwechselabgabe ist als die schlechthin empfehlenswerteste unter den Besteuerungsformen zu betrachten. Gerade hier findet indes vielfach eine Hinterziehung der Steuer statt; vgl. unten. —

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

Ein neuerer Vorschlag Adolf Wagners geht dahin, „in dem Wert eines Grundstückes drei Teile zu unterscheiden: 1. der im anfänglichen Erwerbspreise bestehende, bez. zur Zeit der ersten Steuerveranlagung nach der Einschätzung ermittelte Wert; 2. sodann der Wertzuwachs durch neuen Kapitalaufwand für Bau, Melioration usw. (vom Aufwand für die nur zur Werterhaltung dienenden Reparaturen usw. abgesehen); 3. endlich der durch „allgemeine Umstände“ herbeigeführte Wertzuwachs. Die beiden letzten Bestandteile ergeben sich aus dem neuen Veräußerungspreis, der erste davon aus den Nachweisen des Eigentümers und beide wieder, z. B. bei Wertermäßigungen mit Wertabschlägen am nachgewiesenen Bauaufwand, bei der folgenden und jeder weiteren Neuveranlagung der Grund- und Gebäudesteuer. — Für die beiden ersten Wertbestandteile würde ein Normalsteuersatz festgestellt, z. B. wie in einer Anzahl von Städten mit Wertbesteuerung 2 ‰, für den dritten Bestandteil würde dieser Satz erheblich gesteigert, z. B. auf das Doppelte oder, wahrscheinlich noch angemessener, auf noch mehr, also auf 4—6 ‰ und mehr. — Die Grundbesitzwechselabgabe wäre nun im Prinzip ebenso mit differenzierten Steuersätzen nach den angegebenen drei Wertbestandteilen einzurichten, nach Wagner ein allgemeines Desiderat auch bei der staatlichen Abgabe. Daher wiederum ein niedrigerer Steuersatz für die beiden ersten Wertbestandteile, ein beträchtlich höherer für den dritten“ (Wagner, Mitbeteiligung, S. 52). —

Die Wertzuwachssteuer gelangt als gemeindliche Abgabe neuerdings in Aufnahme. Ihren Gegenstand bildet diejenige Steigerung des Wertes von Grundstücken, die ohne eigene Tätigkeit oder Aufwendung des Grundeigentümers entsteht und insbesondere durch die Tätigkeit und die Aufwendungen der Volksgesamtheit oder auch schlechthin durch das Wachstum der Bevölkerung hervorgebracht wird (sog. „unverdienter Wertzuwachs“).

Die Besteuerung des Wertzuwachses, von den Bodenreformern empfohlen, wird auch von den Landesregierungen als eine angemessene Besteuerungsform für die Gemeinden angesehen. In Preußen ist die Erhebung der Abgabe für die Gemeinden allgemein, vorbehaltlich staatlicher Genehmigung, zulässig. Bereits im Jahre 1904 wurde die Zuwachssteuer von der Stadt Frankfurt a. M. eingeführt in Verbindung mit der Besitzwechselabgabe (dem sog. „Währschaftsgeld"). Die steuertechnischen Grundsätze sind: die Abgabe ist zu zahlen, wenn seit dem voraufgehenden Eigentumswechsel weniger als 20 Jahre verflossen sind und die bei dem gegenwärtigen Verkauf erzielte Wertsteigerung mindestens 15 % beträgt. Nicht erfaßt wird also einerseits die langfristige Übertragung von mehr als 20 Jahren Zwischenraum und andererseits die geringe Wertsteigerung von weniger als 15 %. Für die steuerpflichtige Wertsteigerung werden Steuersätze erhoben, die je nach der Höhe der Steigerung bis zu dem Höchstsatz von 25 % gehen. Vgl. den Abdruck der Frankfurter Verordnung im Anhang.

Die Einführung der Steuer erfolgte ferner im Jahre 1905 in Cöln und Gelsenkirchen, in den Jahren 1906 und 1907 in Dortmund, Breslau, Kiel, in den Berliner Vororten Weißensee, Groß-Lichterfelde, Zehlendorf und in einer Anzahl von Mittelstädten und kleinen Gemeinden Preußens. Die eingegangenen Beträge ergaben im Jahre 1906: Frankfurt a. M. 1105754 M.; Cöln 287000 M.; Gelsenkirchen 65095 M.; Essen 96000 M.; Weißensee 39074 M.

Im Königreich Sachsen hat eine Anzahl von Gemeinden die Wertzuwachssteuer eingeführt; größere Beträge sind bisher, da die Großstädte hier fehlen, nicht vereinnahmt worden. Freiberg i. S. hat die Einführung im Jahre 1907 beschlossen. Im Großherzogtum Hessen ist ein Gesetz, die Wertzuwachssteuer betreffend, nach langen Verhandlungen mit Giltigkeit vom 1. Januar 1908 zustande gekommen. Gemeinden mit weniger als 3000 Einwohnern sollen nur „nach erwiesenem Bedürfnis" zur Erhebung der Steuer berechtigt sein. Ein Gesetz, das die Gemeinden zur Erhebung der Wertzuwachssteuer ermächtigt, ist seit Januar 1908 für das Großherzogtum Oldenburg in Kraft getreten. Für Baden und Elsaß-Lothringen sind entsprechende Gesetze angeregt worden; für Bayern ist ein Gesetzentwurf den Kammern vorgelegt und befindet sich im Stadium der Beratung. — In dem deutschen Siedelungsgebiet von Kiautschou wurde die Wertzuwachssteuer bereits im Jahre 1898 eingeführt, mit einem Steuersatze von $33^1/_3$ % des Wertzuwachses.

Die Einführung der Steuer nach dem gemeinen Wert und der Wertzuwachssteuer wird insbesondere von seiten der Bodenreformer vertreten. Die Veröffentlichungen der Bodenreformer: Zeitschrift „Bodenreform" und Jahrbuch der Bodenreform herausgeg., von Ad. Damaschke, enthalten ein umfangreiches Material zur Beurteilung der erwähnten Steuerarten, ihrer Grundlage und ihrer Wirkungen. Die mit Geschick und Sachkenntnis geschriebenen Aufsätze in beiden Zeitschriften haben in hervorragender Weise dazu beigetragen, den neueren Besteuerungsformen die Wege zu ebnen und Einwendungen von gegnerischer Seite zu widerlegen.

Zu erwähnen sind hier noch die Steuerumgehungen. Auf die Steuerumgehungen im Baustellenhandel — durch sog. Anstellungsbriefe und Übertragung an einen späteren Käufer — wurde oben S. 98 hingewiesen. — Eine zweite Form ist die Gründung einer G. m. b. H., deren Anteile dann

zu einem Vielfachen des Nennwertes weiter veräußert werden. Für ein bestimmtes Grundstück im Werte von beispielsweise 400 000 M. wird eine G. m. b. H. mit nur 20 000 M. Kapitalanteilen gegründet; diese Anteile werden dann zum Preise von 400 000 M. bzw. höher verkauft. Vgl. hierzu Zeitschr. Plutus vom 27. Juni 1908, S. 513 (nach den Berliner Neuesten Hypotheken- und Grundstücksnachrichten): „Im Deutschen Reich sind in der Zeit vom 1. Januar bis 31. Mai 1908 174 G. m. b. H. gegründet worden, welche lediglich die Verwaltung und Veräußerung von Grundstücken zum Zweck hatten. Davon entfallen auf Berlin allein 106 Gründungen. Bei Berliner Grundstücken handelt es sich natürlich um sehr erhebliche Summen. Trotzdem geschieht die Kapitalsbegebung der G. m. b. H. zu dem Minimalsatze von 20 000 M. Die Vorteile der Umwandlung in G. m. b H., deren sich allmählich auch kleine Grundstücksbesitzer zu bedienen anfangen, sind außerordentlich. Das Haus kann so oft es will den Besitzer wechseln. Da dabei das Haus nicht verkauft wird, sondern nur die Anteile G. m. b. H. von einer Hand in die andere übergehen, so kostet die Geschichte nur $^1/_{50}$ v. H. des ausmachenden Betrages an Stempel. Dabei wird der Umsatzstempel erspart; ebenso wird die ev. bestehende Wertzuwachssteuer erspart.“ S. ferner Plutus v. 4. Juli 1908, S. 543, Mitteilung von Rechtsanwalt Dr. Hoeniger: „Man gründet heute unbebaute Terrains, baut erst und veräußert das bebaute Haus dergestalt, daß man sämtliche G. m. b. H.-Anteile überträgt. Der Gewinn ist dann ein ganz enormer, der Veräußerungsstempel für G. m. b. H.-Anteile beträgt $^1/_{50}$ % und noch dazu von dem in der Regel sehr gering bemessenen Grundkapital. Man nimmt nämlich meist 20 000 M. an, nie über 100 000 M., schon damit die G. m. b. H. nicht in die Steuerpflicht tritt. Demgegenüber spart man den Staatstempel 1 %, die Umsatzsteuer von 1—3 % und die Wertzuwachssteuer von 5—25 % des Wertzuwachses, und zwar jedesmal vom nominellen Entwert des Hauses, der häufig in die 100 000 M. geht. Die Ersparnisse verringern sich lediglich um die nicht allzuhohen Notariatskosten für die Gründung der G. m. b. H. plus Stempel und Gerichtskosten hierfür. Das ist natürlich ein glänzendes Geschäft. Neuerdings hat die Gemeinde Pankow ihrer Umsatzsteuerordnung einen Zusatz dahin beigefügt, daß auch die Veräußerung von G. m. b. H.-Anteilen der kommunalen Umsatzsteuerordnung unterliegen soll. Die Zulässigkeit dieser Steuerbestimmung, die meines Wissens die Genehmigung der Aufsichtsbehörde noch nicht gefunden hat, ist fraglich, da die Besteuerung von G. m. b. H.-Anteilumsätzen Reichssache ist.“ —

Vgl. hierzu den Artikel „Grundbesitz als G. m. b. H.“, Zeitschr. „Die Bank“, herausg. von Lansburgh, Berlin, Juniheft 1908; Art. Hypothekenbanken, Zeitschr. Bodenreform, 19. Jahrg., 5. Oktober 1908, S. 598.

Literatur.

M. Brandts, *Aufgaben von Staat und Gemeinde in der Wohnungsfrage, Köln 1893.*
Adickes, *Studien über die weitere Entwicklung der Gemeindesteuern. Tübingen 1894.*
Ad. Wagner, *Finanzwissenschaft, 3. Aufl., Teil 4, Leipzig 1899.*
W. zur Nieden, *Die zweckmäßige Ausgestaltung der Grund- und Gebäudesteuer, Düsseldorf 1900.*

Beck, *Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit, Schriften des Vereins für Sozialpolitik 1901, Bd. XCVI, S. 732.*

C. Hugo, *Die deutsche Städteverwaltung, Stuttgart 1901.*

E. Jäger, *Die Wohnungsfrage, Bd. II, S. 150, Berlin 1902.*

Ad. Wagner, *Die finanzielle Mitbeteiligung der Gemeinden an den kulturellen Staatseinrichtungen und die Entwicklung der Gemeindeeinnahmen, Jena 1904.*

Fr. Pabst, *Konjunkturgewinnsteuer, Preuß. Verwaltungsbl. 1905, Bd. XXXVI, Nr. 22.*

G. Sodoffsky, *Die Wohnungs- und Mietssteuern verschiedener Länder, Jahresbericht der Internationalen Vereinigung für vergleichende Rechtswissenschaft und Volkswirtschaftslehre, Bd. VIII, S. 1, Berlin 1905.*

Ad. Damaschke, *Aufgaben der Gemeindepolitik, 5. Aufl., Jena 1905.*

Rud. Eberstadt, *Art. Bodenreform, Elsters Wörterbuch der Volkswirtschaft, 2. Aufl., Bd. I, S. 482, Jena 1906.*

Rob. Brunhuber, *Die Wertzuwachssteuer, Jena 1906.*

J. V. Bredt, *Der Wertzuwachs an Grundstücken und seine Besteuerung in Preußen, Berlin 1907.*

Boldt, *Die Wertzuwachssteuer, 2. Aufl. Dortmund 1907.*

Karl Keller, *Die Besteuerung der Gebäude und Baustellen, Berlin 1907.*

Kumpmann, *Die Wertzuwachssteuer 1907.*

H. Köppe, *Die Zuwachssteuer, Jahrbuch der Bodenreform 1907.*

Die Steuerreform in Bayern, Zeitschr. für Wohnungswesen in Bayern, 5. Jahrg., 1908, H. 3, S. 20.

Franz Hoeniger, *Grundsteuernöte, Plutus 1908, Bd. V, H. 34, S. 668.*

Bodenreform, Organ der deutschen Bodenreformer, herausgeg. von **Ad. Damaschke.**

Jahrbuch der „Bodenreform", herausgeg. von **Ad. Damaschke.**

Sechster Teil.

Bewegung der Bevölkerung. Ansiedelung.

1. Die Verkehrsmittel.

§ 44. Die städtischen öffentlichen Verkehrsmittel scheiden sich zunächst in zwangsläufige, die (wie Straßenbahn, Stadtbahn) an einen Schienenweg gebunden sind, und in freiläufige, die (wie Omnibus, Kraftwagen, Droschke) sich unabbängig von Schienengeleisen bewegen. Die zwangsläufigen Verkehrsmittel zerfallen weiter in Straßenbahnen oder genauer Straßendammbahnen, die die Oberfläche einer Straße benutzen, und in Stadtbahnen, die unabhängig von der Straßenoberfläche, sei es oberhalb oder unterhalb derselben, geführt werden (Hochbahnen bzw. Untergrundbahnen). Die neuere Technik endlich hat eine weitere Scheidung innerhalb der Untergrundbahnen bewirkt; man unterscheidet Unterpflasterbahnen, die in geringer Tiefe unmittelbar unter dem Straßenpflaster angelegt werden, und Tiefbahnen, die in einer großen Tiefe von 20 Metern und darunter gebohrt werden (Londoner Tube, Pariser Stadtbahn).

Die Aufgaben der städtischen Verkehrsmittel sind ferner verschieden gemäß dem von ihnen bedienten Verkehrsbereich. Der städtische Verkehr bewegt sich teils als Binnenverkehr zwischen einzelnen Straßen und Bezirken, teils als Außenverkehr auf großen Strecken; er bedarf deshalb verschieden gestalteter Verkehrsmittel für den Verkehr innerhalb einzelner Bezirke und für die weiteren Entfernungen nach den Außenbezirken und Vororten.

Ausbau und Organisation der Verkehrsmittel bilden ein Hauptstück des städtischen Wohnungswesens. Für die befriedigende Gestaltung der städtischen Wohnverhältnisse ist die Schaffung geeigneter Verkehrsmittel die unerläßliche Voraussetzung. Gleichviel, welche Ziele wir in der Wohnweise anstreben, so stehen immer die Verkehrsfragen an wichtiger Stelle. Keine Bodenpolitik ohne Verkehrspolitik. Aber die Erfahrung zeigt, daß die Verkehrsmittel allein einen günstigen Einfluß auf das Wohnungswesen nicht auszuüben ver-

mögen. Ich glaube, wir müssen den Satz auch umkehren und zur Ergänzung sagen: keine Verkehrspolitik ohne Bodenpolitik.

Es ist uns wenig geholfen, wenn die Anlage von Verkehrsmitteln nichts weiter bewirkt, als daß die innenstädtischen Wohnungszustände nach den Außenbezirken und Vororten übertragen werden. Wo das geschieht, ist eben — mögen die Verkehrsanlagen noch so gut sein — die Bodenpolitik eine fehlerhafte. Die neuzeitliche Technik, die eigentlich vor allem durch die Schaffung vortrefflicher Verkehrsmittel charakterisiert wird, gewährt uns eine reichliche Möglichkeit, günstige Formen der städtischen Besiedelung auszubilden. Gleichzeitig finden wir bei richtiger Bodenpolitik in dem Steigen des Bodenwerts vom Ackerland zur Baustelle auch die Geldmittel für den Bau der Verkehrslinien, wo etwa ein Zuschuß für Bau und Betrieb nötig werden sollte.

Öffentliche Verkehrsmittel für gemeinsame Personenbeförderung — Omnibus — wurden in den europäischen Großstädten schon in den ersten Jahrzehnten des 19. Jahrhunderts eingeführt (1819 Paris, 1829 London). Mit der Anlage zwangsläufiger Straßenbahnen — Trambahnen, zunächst mit Pferdebetrieb — ist Amerika vorangegangen (1832 Neuyork—Harlemlinie). In Berlin wurde die erste Straßenbahn, Linie Berlin—Charlottenburg, 1865 erbaut. In London wurde ein von dem Amerikaner Francis Train im Jahre 1861 gelegtes Trambahngeleise als unpraktisch bald wieder entfernt. Seit dem Ende der 80er Jahre erfolgte allgemein die Umwandlung des Pferdebetriebes der Straßenbahnen in elektrischen Betrieb, und eine weitere Ausdehnung des inzwischen schon zu großer Bedeutung angewachsenen Verkehrsmittels war die Folge.

Die Ausbildung der von der Straße unabhängigen Verkehrslinien ist zuerst in England, und zwar in London unternommen worden. Straßendammbahnen sind im Innenbezirk von London, als dem Verkehr hinderlich, nicht zugelassen; der Nahverkehr der Eisenbahnen, obwohl stark ausgebildet und bis in die Mitte der City vorgeschoben, konnte den Bedürfnissen nicht genügen, so daß der Plan einer Untergrundbahn 1861—1863 verwirklicht wurde. Die erste Hochbahn wurde in Neuyork im Jahre 1878 dem Verkehr übergeben. Die Berliner Hochbahn wurde im Jahre 1902, die Wiener Stadtbahn 1898—1899 eröffnet. In Elberfeld-Barmen wurde 1901 als eigenartige Form des städtischen Verkehrsmittels die zum großen Teil über dem Bett der Wupper gebaute, auf eisernen Stützen ruhende Schwebebahn angelegt (von Ingenieur E. Langen), die sich gut bewährt.

Wo eine Untergrundbahn nicht unter das öffentliche Straßenland geführt werden kann, sondern private Grundstücke unterfahren muß, werden die Kosten der Anlage stark erhöht. In London und Paris ist man deshalb zu dem System der Tiefbahnen übergegangen, die in einer großen Tiefe von ca. 70 Fuß angelegt werden. Die Bodenbeschaffenheit — fester Untergrund — ist in diesen Städten der Anlage von tiefen Tunneln günstig. Die Fahrgäste werden durch Aufzüge hinab- und hinaufbefördert.

Für den städtischen Verkehr sind ferner der Nahverkehr der Eisenbahnen und die Kleinbahnen von großer Bedeutung. Die Eisenbahnen vermitteln auf ihren Lokallinien den Verkehr mit den städtischen Außen-

bezirken und Vororten. Bei einer richtigen Fahrpreispolitik können indes die Eisenbahnen die Möglichkeit gewähren, daß die in der Stadt beschäftigten Personen ihren ständigen Wohnsitz auf dem Lande unverändert beibehalten und selbst aus größeren Entfernungen nur für ihre Berufstätigkeit nach der Stadt fahren. — Die in der Nähe von Großstädten und in Industriebezirken angelegten Kleinbahnen dienen gleichfalls dem Zweck, die in der Umgebung ansässigen oder wohnhaften Arbeiter nach der Stadt oder nach einem Industriebetrieb zu befördern.

Mit Bezug auf die städtische Besiedelung lassen sich im System des Verkehrswesens zwei Ziele unterscheiden: Die Verkehrsmittel können zunächst aus dem Gesichtspunkt betrieben werden, daß das Verkehrsbedürfnis innerhalb der städtischen Ansiedelung befriedigt und die Ausbreitung der Wohnbevölkerung nach den Außenbezirken ermöglicht und erleichtert wird. Es ist dies die den Verkehrsmitteln allgemein gestellte Aufgabe, die sich aus der Anlage und der Ausdehnung der Städte von selbst ergibt. Die Verkehrspolitik kann aber weiter dahin streben, der Bevölkerung, die ihren Erwerb in der Stadt sucht, die vollständige Übersiedelung nach der Stadt selbst zu ersparen und ihr den Wohnsitz auf dem Lande zu erhalten. Von der Wahrnehmung ausgehend, daß das Wachstum der Städte zu einem erheblichen Teil durch die vom flachen Lande abwandernden und einen höheren Gelderwerb suchenden Volksteile bewirkt wird, kann die Verkehrspolitik versuchen, durch billige und geeignete Eisenbahnverbindungen der ländlichen Überschußbevölkerung die regelmäßige Fahrt nach einem städtischen Arbeitsort und zugleich die Beibehaltung des Wohnorts auf dem Lande zu ermöglichen. Das System ist insbesondere in Belgien ausgebildet worden.

Die belgische Verkehrspolitik und die mit ihr verbundene Bodenpolitik verfolgen das dreifache Ziel: Festhaltung des Systems des Einfamilienhauses, Erleichterung des Eigentumserwerbs von Kleinhäusern, Zerteilung der Bevölkerung, indem den gewerblichen Arbeitern durch billige Verkehrsmittel die Beibehaltung oder die Wahl des Wohnsitzes außerhalb des Beschäftigungsortes ermöglicht wird. S. die Einzelheiten unten § 52.

In der Technik der städtischen Verkehrsmittel im engeren Sinne sind seit 1860, dem Beginn der neuesten Periode des Städtebaues, große Fortschritte gemacht worden, die sich insbesondere während der letzten Jahrzehnte zu einer hohen Vervollkommnung der Verkehrsanlagen gesteigert hat.

Neuerdings befindet sich das Verkehrswesen der weiträumigen Städte Englands und Amerikas wiederum in einer Umbildung, indem der Grundsatz des „rapid transit“ weiter durchgeführt wird. Der Verkehr von den Außenbezirken nach dem Stadtinnern soll allgemein (auf zahlreichen Einzelstrecken ist dies schon jetzt erreicht) als Schnellverkehr organisiert werden. Zu diesem Zweck werden die örtlichen Verkehrslinien (ganz abgesehen von dem

gesondert geführten Betrieb der Fernlinien) viergeleisig ausgebaut; auf dem einen Geleisepaar verkehren die Züge, die jede einzelne Stadtbahnstation bedienen; auf dem zweiten Paar laufen die örtlichen Schnellzüge, die den Schnellverkehr von der Stadtmitte nach den Außenbezirken besorgen. Die neue Stadtlängsbahn von Newyork ist bereits nach diesem System angelegt. In London sind die Vorortslinien der Eisenbahnen längst viergeleisig ausgebaut. Vorortsschnellzüge, für das Wohnungswesen von höchster Bedeutung, laufen auf allen Vorortslinien bis zu den Endbahnhöfen in der Stadtmitte. Die Meinung der maßgebenden technischen und administrativen Kreise geht gegenwärtig dahin, daß Schnellverkehrslinien von der Stadtmitte Londons auch nach solchen Bezirken gebaut werden sollen, die bis jetzt keine oder nur eine spärliche städtische Besiedelung aufzuweisen haben, und daß für den Betrieb solcher Linien nötigenfalls eine zeitweilige Beihülfe aus öffentlichen Geldern gewährt werden solle (Royal Commission Report, Vol. I, p. 14 u. 78). — Während bei den Straßenbahnen angenommen wird, daß der vorteilhaft zu bedienende Verkehrsbereich etwa 12 Minuten Umkreis zu beiden Seiten der Linie umfaßt, ist bei den rasch fahrenden Schnellzügen und Schnellverkehrsmitteln der Verkehrsbereich naturgemäß ein sehr viel ausgedehnterer. —

Das Bedürfnis nach Verkehrserleichterungen ist in den engräumig gebauten Großstädten kein geringeres als in den weiträumigen. Man dürfte vielleicht theoretischerweise vermuten, daß die Zusammenpferchung der Menschen eine Wegeersparnis bedeute. In Wirklichkeit ist dies indes keineswegs der Fall. Wohnstätte und Arbeitsstätte fallen heute für die Mehrzahl der Bevölkerung vollständig auseinander, in Berlin ganz ebenso wie in London oder Chicago. Die Bewohner der Mietskaserne in unseren Großstädten sind gezwungen, für Erwerb und Haushalt Wege zurückzulegen, ganz ebenso wie die Bewohner von Camdentown oder Hampstead.

Vergleichsziffern für Großstädte mit verschiedener Bebauungsdichte gibt der Bericht der Königlichen Kommission für das Londoner Verkehrswesen vom Jahre 1905 (a. a. O. S. 6):

Beförderungsziffern der örtlichen Verkehrsmittel (Stadtbahnen, Straßenbahnen, Omnibusse) auf das Jahr und auf den Kopf der Bevölkerung berechnet.

Newyork	Berlin	Paris	London
300	270	200	170—200

Das Verkehrsbedürfnis in Berlin, der intensivst gebauten unter diesen Großstädten, ist also mindestens ebenso groß als das der extensiv gebauten Großstädte. Berlin übertrifft in der Verkehrsziffer das weiträumige London und reicht fast an Newyork heran. Dieses Ergebnis würde sich auch ohne jede statistische Ziffer herausgestellt haben. Denn eine Großstadt von der Einwohnerzahl Berlins kann nicht in ihrem Umfang beschränkt bleiben, auch wenn man die Mietskaserne zehnstöckig erbaute; eine solche Stadt hat ihre spezialisierten Geschäfts- und Fabrikviertel und ihre nach Klassen ge-

trennten Wohnbezirke, gleichviel wie sie im übrigen gebaut sein mag. Der Bewohner einer solchen Stadt muß sich der Verkehrsmittel bedienen mindestens in dem gleichen Maße wie der Bewohner einer weiträumig gebauten Großstadt.

Auch in der Beförderungszeit steht die intensiv gebaute Stadt sicherlich nicht besser da als die extensiv gebaute. Die Zeit, die ein Berliner gebraucht, um an seine Arbeitsstätte zu gelangen, dürfte durchschnittlich auf mindestens 45 Minuten, im einzelnen noch viel höher, zu veranschlagen sein (Clemens Heiß, S. 111).

Die Entwicklung der reinen Stadtbahnen in London und Paris, der Stadt- und Vorortsbahnen in Berlin (s. unten) ergibt sich aus folgender Zusammenstellung:

(Tabelle 23 s. S. 291.)

Für London geben die Ziffern der Tabelle 23, so gewaltig sie sind, noch keine irgendwie zureichende Vorstellung von den schnellfahrenden Bahnlinien des Stadtverkehrs. Es fehlen nämlich in der Tabelle vollständig die Stadtlinien und Vorortslinien der großen Eisenbahngesellschaften, die in umfassendster Weise den Stadtverkehr besorgen. Die in und bei der City mündenden Eisenbahnen (Liverpoolstreet, Fenchurchstreet, Cannonstreet usw.) sind z. T. als regelrechte Stadtbahnen anzusehen, die auf ihren Ortsgeleisen dem Verkehr der von ihnen durchschnittenen dicht bevölkerten Stadtbezirke dienen. Die Eisenbahngesellschaften sind es ferner, von denen in der Hauptsache der mächtige Vorortsverkehr von Greater London geleistet wird. Die Ziffern der von den Eisenbahngesellschaften betriebenen eigentlichen Stadtlinien wären also der obigen Zusammenstellung hinzuzurechnen, wenn sich ein Bild der schnellfahrenden Stadtverkehrsmittel für London ergeben soll. Für das Wohnungswesen der arbeitenden Klassen dürfte der Stadt- und Vorortsverkehr der Eisenbahngesellschaften, die die billigen Wohnbezirke bedienen, vielleicht sogar die größere Bedeutung besitzen.

Mit den Londoner Stadtlinien der Tabelle 23 läßt sich die Berliner Stadtbahn nicht ohne weiteres vergleichen, da sie zum Teil dem Vororts- und Fernverkehr dient und eine Scheidung zwischen Stadt-, Vororts- und Fernverkehr hier nicht möglich ist. Die Berliner Stadtbahn ist eher den in der Tabelle nicht enthaltenen Linien der Londoner Eisenbahngesellschaften gleichzustellen. Als eine den Londoner Linien unserer Tabelle gleichstehende Anlage ist dagegen die Berliner Hoch- und Untergrundbahn zu betrachten, der künftig die von der städtischen Verwaltung zu bauende Nord-Südbahn hinzutreten wird. Würde man die Stadtlinien unserer Tabelle auf die Einheit von 1 Million Einwohner umrechnen, so ergeben sich für

London	Paris	Berlin
25,7 km	15 km	8,7 km

Stadtbahnstrecke auf 1 Million Einwohner im Jahre 1905. Dieser Vergleich ergibt indes ein unzutreffendes und für London, trotz der hohen Ziffer, noch immer ungünstiges Bild, da, wie oben bemerkt, in London die Stadtverkehrslinien der Eisenbahnen in unserer Tabelle fehlen, während für Berlin die Stadtbahnlinie eingerechnet ist. —

Während der großstädtische Verkehr rasch fahrende und rasch fördernde Verkehrsmittel verlangt, die unabhängig von der Straße sind,

Tabelle 23.

	Betrieb eröffnet Jahr	Länge in km	Baukapital insgesamt in M.	Baukapital auf 1 km Doppelgleis Mill. M.	Von Straße bis Bahnsteig m	Betriebskraft	Auf 1 km Doppelgl. beförderte Personen Mill.	Einnahmen auf 1 Person Pf.
Metropolitan Railway	1861/68	58,6	225 470 000	7,1 soweit Untergrundbahn	3—4	elektrisch	1,6	
District Railway	1868/84 1905	20,9	157 280 000	8,8 soweit Untergrundbahn	3—4	elektrisch	2,4	14
City and South London	1890	10,1	49 000 000	4,8	22	elektrisch	1,9	16
Waterloo and City	1898	2,4	12 100 000	5,0	23		1,9	15,2
Central London	1900	10,4	77 400 000	7,5	30	elektrisch	4,3	16,5
Great Northern and City	1904	5,6	40 800 000	7,0	18	elektrisch	2,1	14,5
Baker Street and Waterloo	1906	8,4	71 260 000	8,5	19,5	elektrisch		16,6
London im Betriebe	1861 bis 1906	116,4	633 300 000					
ferner im Bau 20,0 km; in Vorbereitung 37,5 km								
Paris Linie 1, 2, 3	1900	36,22	108 140 000	3,7	5—15	elektrisch	4,0	12
ferner im Bau 36,4 km; in Vorbereitung 7,7 km								
Berlin Stadtbahn	1884	12,1	68 129 000	5,6	7	Dampf	3,3 (1902)	
Hoch- u. Untergrundbahn	1902	11,2	28 000 000	2,5 [1])	3,75	elektrisch	3,1	12,4
ferner zu bauen beschlossen:								
Süd-Nord		8,6	51 000 000	9	4,05	elektrisch		
außerdem zu bauen beschlossen 10 km; in Vorbereitung 25,6 km.								

ist doch das an die Straße gebundene Verkehrsmittel in der Großstadt keineswegs entbehrlich, sondern es behält auch bei dem bestgestalteten Schnellverkehr seine besondere Bedeutung. Der großstädtische Verkehr innerhalb der Straßen gebraucht die für diesen Zweck geeigneten Verkehrsmittel (Straßenbahn, Kraftwagen, Omnibusse), die eine von dem

1) Durchschnittlich für Hoch- und Untergrundbahnstrecken der Stammlinie Warschauer Brücke in Station Knie.

Schnellverkehr völlig verschiedene Aufgabe zu erfüllen haben. Die seitherige Entwicklung hat bewiesen, daß die unabhängig von der Straße geführten Schnellverkehrslinien (Stadtbahnen, Eisenbahnen usw.) nicht die Wirkung haben, den Verkehr von der Straße wegzuziehen, sondern daß nach wie vor ein Bedürfnis für die an die Straße selbst gebundenen Verkehrsmittel bestehen bleibt. Im einzelnen zeigt es sich sogar, daß die Straßenverkehrsmittel durch den Ausbau der unabhängig von der Straße angelegten Linien nicht nur keine Beeinträchtigung erleiden, sondern u. U. einen Zuwachs des Verkehrs empfangen. Fehlerhaft dagegen ist die Ordnung des Verkehrswesens, die den Straßenbahnen diejenigen Leistungen zuweist, die der Schnellverkehrzu erfüllen hat.

Auf die Einheit von 1 Million Einwohner zurückgeführt, ergeben sich an Straßenbahnstrecken für das Jahr 1905 in

London	Paris	Berlin
67,5 km	106,0 km	116,6 km

Straßenbahn auf je 1 Million Einwohner. Auch dieser Vergleich aber zeigt nicht die richtigen Verhältnisse; denn da er nur die Streckenlänge an sich berücksichtigt, gibt er kein zutreffendes Bild von der verschiedenartigen Bedeutung und Benutzung der Straßenbahnen in den drei Großstädten. Berlin besitzt nicht nur der Streckenlänge nach das größte Straßenbahnnetz, sondern den Straßenbahnlinien fällt hier, infolge ihrer Lage, der größte Teil des städtischen Verkehrs überhaupt zu. Die Berliner Straßenbahnstrecken führen durch die Hauptverkehrsstraßen der Innenstadt und werden in einer nahezu ununterbrochenen Wagenfolge befahren, während in London die inneren Straßen vollständig, in Paris wenigstens teilweise, den Straßenbahnen verschlossen sind. In Berlin bildet die Straßenbahn das Hauptverkehrsmittel innerhalb der Großstadt; in London dagegen besorgt die Straßenbahn den Verkehr der äußeren Bezirke und dringt nicht in den inneren Stadtkern ein.

Für Berlin vergleiche die folgende Tabelle 24. Bemerkenswert ist ein Vergleich zwischen den Jahren 1882 und 1905 hinsichtlich der Bevölkerungsvermehrung und des Verkehrszuwachses. Die Steigerung des Verkehrs ist in einem Umfang erfolgt, der über das Maß der Bevölkerungszunahme weit hinausgeht, auch wenn wir, was selbstverständlich erforderlich ist, das Wachstum der Nachbar- und Vorortsgemeinden für die Steigerung des Berliner Verkehrs berücksichtigen. Die an die Straße gebundenen Verkehrsmittel zeigen die stärkste Entwicklung. Die neueren Verkehrsmittel haben übrigens nicht vermocht, die alten, wie den Omnibus und selbst nicht den Torwagen, zu verdrängen.

(Tabelle 24 s. S. 293.)

Die Baukosten der Straßendammbahnen sind, gegenüber den Kosten der Stadtbahnen mit eigenem Bahnkörper, sehr niedrig (vgl. oben S. 291). Schon aus diesem Umstand ergibt sich, daß der Straßenbahn dauernd ein weites Feld im Stadtverkehr bleibt und daß sie den eigentlichen Stadtbahnen vielfach ergänzend zur Seite treten kann.

Tabelle 24.

Jahr	Droschken	Torwagen	Omnibus	Beförderte Personen				Bevölkerung
				Omnibus	Straßenbahn	Stadt- und Ringbahn	Hoch- und Untergrundbahn	
1865	2260	358	192	—	—	—	—	657 678
1866	2423	316	208	12 502 337	960 551	—	—	665 632
1872	3907	282	130	12 654 105	2 517 645	—	—	864 255
1882	4128	313	134	13 696 560	65 218 792	9 347 850	—	1 196 205
1895	7190	232	362	37 414 505	164 350 565	65 166 797	—	1 678 924
1902	8085	114	726	78 670 498	342 775 474	77 268 634	18 800 000[1])	1 911 665
1903	—	—	—	80 824 765	367 950 417	97 623 724	29 628 545	1 946 130
1904	—	—	—	93 452 837	394 559 854	110 713 991	32 091 230	1 988 809
1905	8692	112	906	111 457 043	419 535 376	124 631 616	34 529 325	2 043 385

Insbesondere für die Leitung des Verkehrs in den Außenbezirken und für die Aufschließung neuen Baugeländes wird die billig angelegte Straßenbahnlinie stets wichtige Leistungen für das Wohnungswesen zu erfüllen haben. Eine geringe Bebauungsdichte ist schon hinreichend, um die Anlage einer Straßenbahnlinie zu ermöglichen. Nach den von Paul Möller angestellten Berechnungen genügt bereits eine landhausmäßige Bebauung mit Grundstücken von $^1/_6$ ha für jede Familie, um die Betriebskosten einer Straßenbahnlinie zu decken.

Für die Leistungsfähigkeit der Verkehrsmittel ist von erheblichem Einfluß das System der Stadtanlage und des Bebauungsplanes, das der Verkehrsentwicklung günstig oder ungünstig sein kann. Der Verkehr stellt bestimmte Anforderungen an die Technik des Städtebaues; er bedarf der Berücksichtigung in der Straßenführung. Eine dichtbesiedelte Stadt kann unter Umständen der Entwicklung der Verkehrsmittel die schlechtesten, eine weiträumige Stadt dagegen die besten Voraussetzungen bieten. Ein Schachbrettsystem von gleichwertigen Straßen ist für den Verkehr ungünstig. Die günstigsten Bedingungen für die Entwicklung des Verkehrs sind vielmehr dann gegeben, wenn in dem System der Stadtanlage die Längslinie (Verkehrslinie) betont wird. Die städtebautechnische Herausarbeitung der Verkehrslinie ist für die Gestaltung des Verkehrswesens von wesentlicher Bedeutung; vgl. meine „Städt. Bodenfragen", S. 111 u. oben § 29.

Die wohnungspolitischen Mittel, die uns die neuzeitliche Technik des Verkehrswesens in die Hand gibt, sind von großer Tragweite, und an sie knüpft sich zum guten Teil die Aussicht auf eine Besserung der städtischen Wohnweise. Gerade auf diesem Gebiet aber haben unsachliche Interessen und Gegnerschaften in den deutschen Großstädten lange Zeit die Fortschritte gehindert, und auch heute sind noch Widerstände zu überwinden.

---

1) Eröffnung Februar 1903.

Vgl. über die ältere Berliner Auffassung meine „Berliner Kommunalreform“ (1892, Städt. Bodenfragen, S. 34 f.). Die damaligen Anschauungen auf dem Gebiete des Verkehrswesens sind zum Glück aus der Stadtverwaltung verschwunden, und man mag sich kaum erinnern, welche Meinungen zu jener Zeit die Herrschaft besaßen. Die Hindernisse, die die heutige Verkehrspolitik in Berlin findet, gehen in ihrer Grundlage auf die damalige Zeit zurück, und man kann nur wünschen, daß sie vollständig beseitigt werden.

Die Einrichtungen für den städtischen Verkehr müssen der Entwicklung vorausgehen und nicht ihr nachfolgen. Eine richtige Verkehrspolitik wird auch die doppelte Eigenschaft erkennen, die den neuzeitlichen Verkehrsmitteln innewohnt. Die Verkehrsmittel haben zunächst dazu gedient, die Bevölkerung nach den Städten in Bewegung zu setzen. Bei richtiger Verkehrs- und Bodenpolitik werden sie, wie das Beispiel Belgiens zeigt, dazu dienen, die Seßhaftigkeit und die Ansässigmachung der Bevölkerung zu fördern.

Literatur.

Rud. Eberstadt, *Städtische Bodenfragen, Berlin 1894.*

Arthur Mülberger, *Eisenbahnreform in Württemberg, Tübingen 1896.*

G. Pinkenburg, *Berliner Verkehrsverhältnisse, Berlin 1898.*

G. Schimpff, *Die elektrischen Lokalbahnen in den Vereinigten Staaten von Amerika, Zeitschr. für Kleinbahnen, Bd. X, S. 527 f., Berlin 1903.*

Clemens Heiß, *Wohnungsreform und Lokalverkehr, Göttingen 1903.*

Ernst Hirschberg, *Berliner Statistik, H. 1, Berlin 1903.*

M. Hamburger, *Denkschrift über die Beziehungen zwischen Berlin und seinen Nachbarorten, im Auftrage des Magistrats verfaßt, 1903.*

G. Kemmann, *Entwicklung der städtischen Schnellbahnen, S.-A. aus der Deutschen Bauzeitung, Berlin 1904.*

Royal Commission on London Traffic, Vol. I, London 1905.

E. Mahaim, *Entwicklung der schnellen und billigen Verbindungen, Zeitschrift für Wohnungswesen 1907, Bd. VI, H. 3, S. 29 f.*

R. Petersen, *Personenverkehr und Schnellbahnprojekte in Berlin, Berlin 1907.*

Ders., *Die Bedingungen der Rentabilität der Stadtschnellbahnen, Berlin 1907.*

G. Kemmann, *Bericht über die Tunnelentwürfe der Großen Berliner Straßenbahn, Berlin 1908.*

Ders., *Die Tunnelentwürfe der Großen Berliner Straßenbahn, Replik, Berlin 1908.*

Fr. Krause, *Entwurf für neue Verkehrswege in Berlin, Berlin 1908.*

Mattersdorf, *Die Berliner Straßenbahn-Verkehrsnot, Berlin 1908.*

P. Wittig, *Die Untergrundbahn nach Westend, Berlin 1908.*

2. Ansiedelung durch Rentengutsbildung.

§ 45. Rentengüter sind solche Grundstücke, die — im Gegensatz zu der Bodenleihe des Erbbaurechts — zu dauerndem Eigentum besessen werden und mit einer festen Geldrente belastet sind. Zunächst

für die landwirtschaftlichen Verhältnisse eingeführt, wird die Institution des Rentengutes neuerdings auf dem Gebiet des Wohnungswesens zur Ansässigmachung von Industriearbeitern benutzt.

Bestrebungen, die den Erwerb kleiner und mittlerer Bauerngüter fördern und hierbei im Interesse der wenig bemittelten Käufer an die Stelle des Kapitalzahlungsprinzips das Rentenzahlungsprinzip setzen wollten, traten in Preußen seit den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts mehrfach hervor. Nachdem die durch das Ansiedelungsgesetz für Pommern und Westpreußen (vom 26. April 1886) ermöglichte Form der Schaffung von Bauerngütern, die dem Erwerber gegen eine feste Jahresrente überlassen werden, sich gut bewährt hatte, wurde die Regierung durch den Landtag ersucht, einen Gesetzentwurf einzubringen, der die Einrichtung des Rentengutes allgemein auf die Monarchie ausdehnen sollte. Die Ergebnisse waren die Rentengesetze von 1890 und 1891. Regelmäßig entsteht das Rentengut dadurch, daß ein großes Gelände in kleine und mittlere Güter zerlegt wird. Der Erwerber des Rentengutes leistet nur eine Anzahlung von 25 %, während der größte Teil ($^3/_4$) des Kaufpreises in der Weise aufgebracht wird, daß ein staatliches Institut — die Rentenbank — den Betrag in Rentenbriefen auszahlt; der Käufer des Rentengutes hat diese Briefe mit einer Tilgungsrente von 4 % zu verzinsen, durch die nach 60 Jahren die Schuld getilgt wird. Das Rentengut hat sich als ein gutes Mittel der inneren Kolonisation für landwirtschaftliche Gebiete erwiesen.

Die Übertragung der Einrichtung des Rentengutes von der landwirtschaftlichen auf die industrielle Bevölkerung erschien angezeigt und durchführbar. Daß dem Industriearbeiter die Seßhaftmachung und der Erwerb von Grundbesitz selber erwünscht und von Vorteil ist, zeigt in größerem Maßstab das Beispiel Belgiens. Die ersten Versuche gingen von derjenigen Stelle aus, die für die Ansiedelung von Industriearbeitern mit großem Erfolge tätig ist; es ist der von Pastor v. Bodelschwingh geleitete Verein Arbeiterheim in Bielefeld. Bis zum Jahre 1903 waren 22 Grundstücke des Vereins von der Generalkommission Münster versuchsweise als Rentengüter behandelt worden.

Im Jahre 1905 war das preußische Landwirtschaftsministerium in Verhandlungen eingetreten, die den Zweck hatten, die Begründung von Rentengütern unter Inanspruchnahme von Rentenbankkredit zur Seßhaftmachung von Industriearbeitern zu ermöglichen. Als grundsätzliche Erfordernisse wurden festgestellt: 1. die Mindestgröße des Rentengutes solle 0,125 ha betragen; 2. die Gründung müsse ausgehen von Kommunalverbänden, gemeinnützigen Vereinen oder Arbeitgebern; spekulative Interessen bei der Aufteilung von Grundstücken sollten ausgeschlossen sein. Am 8. Januar 1907 erging ein gemeinschaftlicher Erlaß der preußischen Ministerien der Finanzen und der Landwirtschaft, der die Grundsätze für die Errichtung kleiner Rentengüter allgemein bestimmt. Rentengüter im Sinne der Ministerialverordnung sind „Einfamilienhäuser nebst einem Garten von $^1/_8$ ha = rund $^1/_2$ Morgen Größe, die nicht gegen Barzahlung des Kaufpreises, sondern im wesentlichen gegen Übernahme einer festen Geldrente gezahlt werden“. Das

Rentengut wird vom Staat mit $^3/_4$ des Stellenwertes (d. i. Boden und Bauwert zusammengenommen) beliehen, wenn für das letzte Viertel eine langfristige Hypothek nachgewiesen wird; andernfalls wird das Darlehen in Höhe von $^2/_3$ des Stellenwertes gegeben. Der Rest von $^1/_4$ bzw. $^1/_3$ ist seitens des Rentengutkäufers zu beschaffen und wird, soweit die eigenen Mittel des Käufers nicht ausreichen, regelmäßig durch die Landesversicherungsanstalten gegeben. Vgl. den Abdruck des Ministerialerlasses im Anhang.

Auf Grund dieser Bestimmungen ist bereits in den Jahren 1907 und 1908 die Errichtung von Rentengütern für Industriearbeiter mehrfach vorgenommen worden. Im November 1907 wurde seitens des preußischen Staates zwischen Weidenau und Siegen ein Gelände von 300 Morgen Umfang angekauft, das durch die Generalkommission Münster zu Einfamilienhäusern für Industriearbeiter unter Zugabe eines Gartens von $^1/_2$ Morgen Größe aufgeteilt wird. In Eidelstedt (Holstein) wurde von dem gemeinnützigen Bau- und Sparverein ein Gelände von 33 ha erworben, das zu Rentengütern verwendet wird; das Baukapital — 4500 bis 5000 M. für das Haus — wird seitens der Rentenbank in Stettin gegeben. — Die Stadt Lennep hat im Jahre 1908 mit der Errichtung von Rentengütern begonnen, die in erster Reihe an Industriearbeiter abgegeben werden sollen. Die Häuser kosten einschließlich $^1/_2$ Morgen Grund und Boden 6000 M.; als Darlehen geben die Preußische Rentenbank 4500 M. und die Rheinische Landesversicherungsanstalt 750 M., so daß der Käufer nur eine Anzahlung von 750 M. zu leisten hat. Für Verzinsung und Tilgung sind jährlich 210 M. aufzubringen, wogegen der Käufer nach einer Reihe von Jahren schuldenfreies Eigentum erhält. — Die Bergwerksgesellschaft Trier hat auf der Zeche Radbod bei Hövel eine Arbeiterkolonie angelegt, in der Rentengüter errichtet und mit Einfamilienhäusern nach den Entwürfen von K. Siebold-Bethel-Bielefeld ausgestattet werden. Der Preis des Rentenguts einschließlich Grund und Boden beträgt rund 6000 M., die in den zuvorgeschilderten Formen aufgebracht werden. Die Durchführung des Unternehmens erfolgt durch die Generalkommission Münster und unter Leitung des Regierungsrats Bäumer. — Der Kreis Königsberg in der Neumark und der Landkreis Dortmund haben die Errichtung von Arbeiterrentengütern beschlossen. — Durch private Tätigkeit sind Rentengüter für Arbeiter und Handwerker in Freiwalde bei Maldeuten (Westpreußen) von Ernst Hildebrandt, errichtet worden; die einzelnen Stellen kosten rund 3500 M. (Die obigen Angaben sind nach Zeitungsberichten zusammengestellt).

Um die Verzinsung und Tilgung der Hypothek von einem vorzeitigen Todesfall unabhängig zu machen, wird den Arbeitern, die ein Haus oder Grundstück ankaufen, der Abschluß einer Hypothekar-Lebensversicherung empfohlen. Die Versicherung kann auf den Todesfall oder auf den Erlebensfall abgeschlossen werden, in der Weise, daß das Kapital entweder schlechthin im Fall des Ablebens des Versicherten oder beim Erreichen eines bestimmten Lebensalters (z. B. 60. Lebensjahr) fällig wird. Siehe unten § 50, Tätigkeit des Rhein. Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens.

Literatur.

H. Linschmann, *Die Wirkungen der preußischen Rentengutsgesetzgebung, Landwirtschaftl. Jahrbücher 1905, H. 1.*

Anwendung des Rentenbankkredits zur Seßhaftmachung von Industriearbeitern, Zeitschr. für Wohnungswesen 1905, Bd. III, S. 293.

H. Mewes, Lebensversicherung und Hypothekentilgung, Zeitschr. für Wohnungswesen 1907, Bd. IV, S. 225.
B. Sering, Art. „Rentengut" in Elsters Wörterbuch der Volkswirtschaft, 2. Aufl., Bd. II, S. 712, Jena 1907.

3. Gartenstädte. Landhaussiedelungen. Feiertagshäuschen.

§ 46. Als Gartenstadt wird eine Form der Siedelung bezeichnet, die die Vorzüge des städtischen Zusammenwohnens und der hieraus entspringenden gesellschaftlichen und geschäftlichen Vorteile vereinigen will mit einer dem Landleben angenäherten Wohnweise. Zugleich soll die städtische Grundrente, insoweit sie durch die Gründung und das Wachstum der Städte gesteigert wird, der Allgemeinheit zufließen. Die Anlage der Stadt soll, wie der Name besagt, den Charakter einer in Gartenpflanzungen hineingebauten städtischen Siedelung tragen. Dem Landbau und Gartenbau bleibt ein erheblicher Teil des Bodens vorbehalten. Die Gewerbetätigkeit ist keineswegs ausgeschlossen, wird jedoch in besondere, hierfür geeignete Bezirke verwiesen.

Um die Zusammendrängung der Menschen zu vermeiden und die Weiträumigkeit der Bebauung dauernd zu erhalten, soll die Gartenstadt planmäßig für die Aufnahme einer bestimmten Anzahl von Bewohnern angelegt, also in ihrer Größe begrenzt werden. Ist die verfügbare Fläche ausgebaut, so wird eine neue Gartenstadt gegründet. — Es ist vielleicht nicht allgemein bekannt, daß bereits der griechische Städtebau eine Begrenzung des Stadtumfangs kannte und ihr in seiner Bevölkerungspolitik und Koloniegründung Rechnung trug; vgl. S. 15/16. Doch ist zu bemerken, daß die griechischen Städte vorwiegend eine von der Landwirtschaft lebende Bevölkerung umfaßten, für die sich — insbesondere bei der damaligen Technik des Ackerbaus — der gegebene Nahrungsspielraum nicht unbegrenzt vermehren ließ. Für eine industrielle Bevölkerung liegt ein Zwang zu ähnlichen Beschränkungen nicht oder zur Zeit nicht vor.

Im Jahre 1896 veröffentlichte Theodor Fritsch eine Schrift „Die Stadt der Zukunft". Der Gedankengang des Verfassers geht dahin, daß eine Stadt, auf der Grundlage des genossenschaftlichen Bodeneigentums gegründet, planmäßig in der Weise angelegt werden könne, daß die Nachteile der großstädtischen Besiedelung vermieden würden. Im Gegensatz zu dem heutigen System der Stadtanlage sollte die neue Stadt mit der Bebauung in den Außenbezirken beginnen und allmählich mit größerem Wachstum schrittweise bis zu einem Stadtkern vorrücken, der die bevorzugten Monumentalbauten enthalte. Der Stadtplan stellt etwa die Hälfte eines Kreises oder einen Fächer dar. Im zuerst zu bebauenden Außenbezirk ist das Gelände für Fabriken und Industriezwecke bestimmt; daran schließt sich stadteinwärts der Bezirk für Arbeiterwohnungen, während die folgenden inneren Ringe

zur Bebauung mit hochwertigeren Häusern dienen sollen, bis der für die öffentlichen Gebäude vorbehaltene Mittelpunkt erreicht ist. Fritsch teilt eine Reihe von Grundplänen für die neue Stadtanlage mit und erörtert im einzelnen die Vorteile einer städtischen Bebauung, die das Bodeneigentum der Gemeinschaft erhält, dagegen die Grundstücke für den Privatbesitz mit langfristiger Pacht (dem Erbbaurecht entsprechend) veräußert.

Die Gartenstadtbewegung selbst hervorgerufen zu haben, ist das Verdienst von Ebenezer Howard, dessen Buch „Garden Cities of to-morrow" im Jahre 1902 (als dritte Auflage einer älteren Schrift „To-morrow") erschien. Howard stellt die Vorzüge und die Nachteile des Landlebens und der städtischen Siedelung in knappen Skizzen einander gegenüber und gelangt zu dem Ergebnis, daß die Gartenstadt nach den oben angegebenen Grundsätzen als die neuzeitliche Form der Stadtanlage zu erstreben sei. Wegen der Erfolge in England s. § 51.

In Deutschland ist die Gründung von Gartenstädten bereits an mehreren Stellen in die Wege geleitet worden. In Königsberg i. Pr. ist eine Arbeitergartenstadt in Rathshof angelegt, die gartenmäßige Ansiedelungen für Arbeiter durch genossenschaftliche Vereinigung schaffen will. Die Häuser werden nach Entwürfen von Fritz Bleyer auf Erbbauland errichtet. In Nürnberg ist im September 1908 eine Genossenschaft zur Anlage einer Gartenstadt begründet worden. In Ausführung begriffen ist die Gartenstadt Hellerau bei Dresden, $3^1/_2$ km von der Stadtgrenze gelegen. Das Gelände der Gartenstadt umfaßt eine Fläche von ca. 140 ha, für die R. Riemerschmied einen trefflichen Bebauungsplan entworfen hat. Die Vorbereitung des ganzen Unternehmens erfolgte durch die Deutschen Werkstätten für Handwerkskunst in Dresden, die einen Teil ihres Betriebes in die neue Gartenstadt verlegen werden. Das Gelände wurde zu 1,50 M. für den Quadratmeter von den einzelnen Vorbesitzern erworben. Die Aufteilung soll in der Weise bewirkt werden, daß je ein Bezirk für Kleinhäuser, für Landhäuser und für die vorerwähnten Werkstätten ausgeschieden wird, während zwei weitere Bezirke der späteren Verwendung und den Zwecken der Allgemeinheit vorbehalten bleiben. Für die Bautätigkeit sind (von dem Allg. sächs. Baugesetz abgesehen) keine Einzelbestimmungen getroffen; dagegen unterliegt jeder Bau der vorgängigen Beurteilung durch eine Kommission, der Th. Fischer, H. Muthesius, R. Riemerschmied und O. Gassmann angehören. Dem Bau von Kleinwohnungen in der Form des Einfamilienhauses wird besondere Aufmerksamkeit zugewandt; Musterbeispiele nach dem von Riemerschmied für die Münchener Ausstellung 1908 erbauten Vorbild eines Kleinhauses sind in der Ausführung begriffen. Für gewerbliche Zwecke soll Gelände vorteilhaft abgegeben werden, wobei sich die Gartenstadt nach dem Beispiel der Stadt Ulm ein Wiederkaufsrecht für den Fall späterer Veräußerung vorbehält.

Weitläufig angelegte und mit freistehenden, von Gärten umgebenen Einfamilienhäusern bebaute Siedelungen sind in Deutschland bereits mehrfach vorhanden. Es sind hier zunächst die von Krupp angelegten Arbeiterkolonien zu nennen, die, wie Altenhof und die neue Siedelung Margaretenhof, als gartenmäßige und mit trefflichen landschaftlichen Wirkungen ausgestattete Anlagen anzusprechen sind.

(Vgl. unten § 48). In neuerer Zeit ist man dazu übergegangen, landhausmäßige Siedelungen in vorhandene Wälder und unter Erhaltung des Waldbestandes hineinzubauen.

Zu den durch Eingliederung in ältere Waldbestände entstandenen Siedelungen zählt die Villenkolonie Buchschlag, auf hessischem Gebiet in der Nähe von Frankfurt a. M. errichtet. Die Wohnungsgesellschaft Buchschlag hat das Gelände von der Großherzoglich hessischen Domänenverwaltung erworben und leitet die Besiedelung als gemeinnütziges Unternehmen. Die Häuser sind künstlerisch angelegt und stehen im Preise von rund 14000 M.

Ein großes Waldgelände ist in der Nähe von Mülheim a. d. Ruhr, im Mittelpunkt des rheinischen Industriebezirks, zur Anlage einer Waldhaussiedelung erworben worden. Das Gelände hat einen Umfang von 1612 Morgen und ist seinerseits wieder von größeren Waldungen umgeben, die ein zusammenhängendes Waldgebiet von 20 000 Morgen bilden. Zur Ausführung des Unternehmens wurde die Broich-Speldorfer Wald- und Gartenstadt-Aktiengesellschaft in Mülheim a. d. Ruhr gegründet, die in der neuen Siedelung eine Stätte der Kräftigung und der Erholung schaffen will. Der Waldbestand bleibt erhalten, und es ist jede Vorsorge getroffen, daß in der Bebauung die Eigenschaften und die Vorzüge einer waldhausmäßigen Anlage gewahrt bleiben. Das Gelände der neuen Wald- und Gartenstadt ist sehr günstig gelegen, zwischen den Flüssen Ruhr und Rhein und zwischen den ktädten Mülheim und Duisburg; die umliegenden Bezirke der Großindustrie sind leicht und durch gute Verbindungen erreichbar. Das Gebiet der Siedelung ist eingemeindet in die Stadt Mülheim a. d. Ruhr, die durch Übernahme eines Teils des Aktienkapitals auch finanziell und organisatorisch an dem Unternehmen beteiligt ist. Die Aufteilung des Bodens soll in der Weise erfolgen, daß eine übermäßige Stückelung der Grundstücke verhindert wird und die einzelnen Besitzflächen nicht unter 1—2 Morgen heruntergehen. Der Kaufpreis des Bodens beträgt je nach der Lage 2500—5000 M. für den Morgen, so daß für den Gesamtpreis von 15 000—20 000 M. ein Landhaus mit 1—2 Morgen Bodenfläche erworben werden kann. — In Hösel, zwischen Düsseldorf und Essen, ist (nach dem „Städtebau“ 1908, Bd. V, S. 150) ebenfalls eine Waldsiedelung im Entstehen begriffen. —

Die „Feiertagshäuschen“ verdanken ihre Einführung dem in England gegebenen Beispiel. In England besteht die weitverbreitete Sitte, daß der Großstädter auf dem Lande ein Grundstück erwirbt oder pachtet und hier ein kleines Häuschen errichtet, in dem er die Sonn- und Feiertage und auch wohl seine Sommerferien verbringt. Die Bezeichnung dieser Häuschen ist week-end cottage, da der Engländer sie am Ende der Woche — von Sonnabend nachmittag bis Montag früh — benutzt. Die Baulichkeiten sind von äußerster Einfachheit und sollen lediglich den Rahmen abgeben für einen völlig ungezwungenen, der Erholung und Kräftigung gewidmeten Landaufenthalt. Die Aufnahme des Brauchs dieser „Feiertagshütten“ oder „Lufthütten“ — der Name sollte richtigerweise schon die Einfachheit der Bauten ausdrücken — ist in Deutschland neuerdings mehrfach empfohlen worden.

Vielseitige Anregungen sind in dieser Hinsicht durch einen von der Zeitschrift „Die Woche“ veranstalteten Wettbewerb gegeben worden. Der im Jahre 1906 ausgeschriebene „Wettbewerb für Sommer- und Ferienhäuser“ setzte Preise aus für vier Bauklassen; an Entwürfen gingen ein:

Bauklasse	A	Baukosten	5 000	M.	929	Entwürfe
„	B	„	7 500	„	411	„
„	C	„	10 000	„	140	„
„	D	„	20 000	„	48	„

In zwei Sonderheften wurden die 21 mit Preisen bedachten und weitere 100 angekaufte Entwürfe veröffentlicht. Eine Anzahl der Entwürfe wurde mit Hilfe der Deutschen Ansiedelungsbank in Finkenkrug bei Berlin ausgeführt und der allgemeinen Besichtigung zugänglich gemacht.

In England ist die Sitte der Benutzung eines Feiertagshäuschens in allen Volksschichten verbreitet. Die hierbei verwendeten Baulichkeiten sind — auch bei den besser gestellten Klassen — häufig gänzlich anspruchslos und von geringem Wert. Oft werden alte ausgemusterte Eisenbahnwagen, Reisewagen, Tropenzelte, Blockhäuser u. ähnl. zu Zwecken der Feiertagserholung benutzt.

Versuche mit zerlegbaren Häusern sind neuerdings mehrfach gemacht worden. Die Terrastgesellschaft m. b. H. Groß-Lichterfelde bei Berlin (Vorstand Baumeister Lilienfeld) beschäftigt sich mit der Lieferung zerlegbarer Gebäude, deren Kosten erheblich geringer angegeben werden, als die eines massiven oder Fachwerkgebäudes. — In den Bodelschwinghschen Arbeitslosenkolonien sind Terrastbauten auf Pachtland zur Ausführung gelangt. — Zerlegbare Kleinhäuser sind in Belgien nach den Angaben von Abbé Gruel, Verhandlungen des VII. Internationalen Wohnungskongresses, Lüttich 1906, S. 208 ff., in Benutzung. Vgl. Erman, Jahrbuch der Bodenreform 1908, Bd. IV, S. 278.

In den Großstädten, insbesondere in den Städten mit gedrängter Bauweise, sucht man dem Bedürfnis nach Freiflächen dadurch entgegenzukommen, daß der arbeitenden Bevölkerung Gelegenheit zur Pachtung von Gartenland gegeben wird. Die Vereine für Schrebergärten (genannt nach dem Leipziger Arzt Dr. Schreber, der sich durch Bestrebungen für Volksgesundheitspflege auszeichnete), die Gesellschaft vom roten Kreuz und andere Vereine betätigen sich auf diesem Gebiete. In Kiel soll schon im Jahre 1820 städtisches Gelände zu Kleingärten verpachtet worden sein. Im Jahre 1830 waren bereits $2^1/_2$ ha in kleinen Teilstücken vergeben, und die Stadt hat seitdem ständig die zu Kleingärten verpachteten Gelände vergrößert. Im Jahre 1908 waren 3580 Kleingärten auf einem Gesamtgebiet von 375 ha vorhanden, die einen Pachtertrag von rund 67 000 M. einbrachten. Vorzugsweise sind es Arbeiter, Kleingewerbetreibende und Unterbeamte, die die Gartenstücke pachten. Die Pächter bilden eine Vereinigung, die gelegentliche Zusammenkünfte und meist jährlich eine kleine Ausstellung der in den Gärten gezogenen Erzeugnisse veranstaltet (Zeitschrift „Das rote Kreuz“, 26. Oktober 1908). — In den Außenbezirken der Großstädte werden vielfach Ländereien, deren Bebauung in absehbarer Zeit zu erwarten steht und die deshalb nicht mehr Gegenstand eines bäuerlich-landwirtschaftlichen Betriebs bilden, mit kurzfristiger Kündigung als Kleingärten verpachtet. Häufig übernimmt ein Generalpächter das ganze Gelände von dem Bodenbesitzer

und verpachtet es in kleinen Teilstücken, die bei der städtischen Bevölkerung der umliegenden bebauten Bezirke sehr gesucht sind. Es entstehen dort die sog. „Laubenkolonien". Die Pächter betreiben auf ihrem Pachtland Gartenbau und Gemüsezucht und errichten leichte Holzbaulichkeiten für den Aufenthalt während der Feierstunden. — Der Zentralausschuß der deutschen Arbeitergärten hat auf seiner Zusammenkunft in Leipzig Oktober 1908 beschlossen, eine Zeitschrift für „Kleingartenbestrebungen des In- und Auslandes" herauszugeben.

Literatur.

Theodor Fritsch, *Die Stadt der Zukunft, Leipzig 1896.*

Franz Oppenheimer, *Großgrundeigentum und soziale Frage, Berlin 1898.*

Ebenezer Howard, *Gartenstädte in Sicht; mit einem Geleitwort von Franz Oppenheimer und B. Kampffmeyer, Jena 1906.*

Alfons Fischer, *Gartenstadt und Gesundheit, Berlin 1907.*

Sommer- und Ferienhäuser aus dem Wettbewerb der „Woche", mit Einleitung von ***H. Muthesius,*** *Erste und zweite Folge, Berlin 1907.*

H. Muthesius, *Landhaus und Garten, München 1907.*

Bericht der Broich-Speldorfer Wald- und Gartenstadt-Aktiengesellschaft, Mülheim a. d. Ruhr 1907.

Wolf Dohrn, *Die Gartenstadt Hellerau, Jena 1908.*

Zeitschrift „Die Gartenstadt".

Siebenter Teil.

Die Bautätigkeit unter Gewinnverzicht.

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

1. Reich, Staat und Gemeinde.

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

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

Alle drei Formen werden uns im folgenden begegnen.

A. Das Reich betätigt sich im Eigenbau von Kleinwohnungen in der Reichsmarineverwaltung und in der Reichspostverwaltung. Ferner wird seit dem Jahre 1901 regelmäßig ein Fonds für Wohnungszwecke in den Reichshaushaltsetat eingestellt. Hieraus werden (durch Vermittelung des Reichsamtes des Innern) Gelddarlehen zum Wohnungsbau an Baugenossenschaften gegeben. Die Zahl der Bauvereinigungen, die

Darlehen aus Reichsmitteln empfangen haben, betrug 35 im Jahre 1903 (darunter 33 Baugenossenschaften). Bei Bewilligung von Reichsdarlehen ist überall streng darauf geachtet worden, daß die zur Verfügung gestellten Reichsmittel ausschließlich zur Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses der gering besoldeten Beamten und der Arbeiter in den Betrieben und Verwaltungen des Reiches Verwendung finden. — Das Reichsamt des Innern fördert die Bautätigkeit außerdem in wirkungsvoller Weise durch Hergabe von Bauland in der Form der Erbpacht, die sich auf das günstigste bewährt hat.

Eine große Wohnungsanlage wurde unter Beteiligung des Reichsamts des Innern und unter Mitwirkung des Grafen Posadowsky in Danzig geschaffen. Das Reich erwarb ein günstig gelegenes, zum größeren Teil in Danzig eingemeindetes Vorortsgelände im Umfang von 100 ha. Ein Abschnitt wurde an die Wohnungsbaugenossenschaft Neu-Schottland in Erbpacht für 85 Jahre vergeben und bis 1908 mit 116 Arbeiterwohnungen nach den Entwürfen von Ewald Genzmer bebaut.

B. Einzelstaaten. In Preußen besitzt die preußische Bergverwaltung eine alte Überlieferung in der Fürsorge für das Wohnungswesen der Arbeiter; die Bestrebungen für die Ansiedelung der Bergarbeiter gehen bis auf die Zeit Friedrichs des Großen zurück. In neuerer Zeit geht das System der Bergverwaltung in der Hauptsache dahin, den Arbeitern Bauprämien und Vorschüsse zum Häuserbau (in Oberschlesien unter Umständen auch die unentgeltliche Überlassung eines Bauplatzes) zu gewähren.

Vor 1865 wurden die Gelder meist aus der Bergbauhilfs- und Knappschaftskasse gegeben (im Saarbrücker Bezirk zum Teil aus der Staatskasse); seit dem Jahre 1865 sind die Leistungen auf die Staatskasse übernommen. Das Saarbrücker Prämiensystem geht von dem Grundsatz aus, daß der eigenen Entschließung und eigenen Tätigkeit der Arbeiter ein möglichst freier Spielraum zu lassen sei. Die Wahl und Beschaffenheit des Bauplatzes, der Entwurf des Planes, die Ausführung des Baues selbst sind Sache der Arbeiter. Der Arbeitgeber leistet seine Beihilfe in der Hauptsache durch zinslose Kreditgewährung und durch ein freies Geldgeschenk nach Fertigstellung des Baues. Diejenigen Bergleute, welche zur Erbauung eines Hauses eine Prämie erhalten haben, müssen sich verpflichten, dasselbe während 10 Jahren, vom Empfang derselben an gerechnet, selbst zu bewohnen und die von ihnen etwa nicht benutzten Räumlichkeiten nur an Bergarbeiter im aktiven Dienste der königlichen Steinkohlengruben zu vermieten. Sollten Umstände eintreten, welche die Veräußerung des Hauses wünschenswert oder notwendig machen, so darf diese Veräußerung während des angegebenen Zeitraumes nur an einen Bergmann im aktiven Dienste der königlichen Gruben und nur mit Zustimmung der Bergwerksdirektion hinsichtlich der Persönlichkeit des Erwerbers erfolgen. — Von 1865—1902 wurden von der Königlich preußischen Bergverwaltung 4 502 830 M. an Hausbauprämien und 7 781 070 M. an unverzinslichen (meist durch Lohnabzüge rückzahlbaren) Darlehen gegeben. Hierfür wurden erbaut bis 1902:

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

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

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

Die durch die im § 41 (oben S. 269) erwähnten Gesetze bereitgestellten Gelder finden Verwendung teils zum Bau von Wohnungen, die in unmittelbarem Staatseigentum verbleiben, teils zu Darlehen an Baugenossenschaften, die den Bau von Wohnungen betreiben, und an einzelne Arbeiter. Vgl. die folgende Tabelle:

Tabelle 25.

	zu staatseigenen Bauten [1])	Wohnungen	zu Darlehen	Wohnungen
Eisenbahnverwaltung . . .	37 591 059 M.	8695	18 000 219 M.	7153
Bergverwaltung	9 477 442 „	2275	1 723 600 „	—
Bauverwaltung	579 454 „	148	—	—
Verwaltung des Innern . .	—	—	14 131 280 „	3115

Insgesamt sind demnach aus den Kreditmitteln bis 1906 11 118 staatseigene Beamtenwohnungen errichtet worden, während die Darlehnsgewährung

1) Hierzu Wert des staatseigenen Geländes 1 964 422 M.

zum Bau von 10 268 Genossenschaftswohnungen diente. (Denkschrift, Drucksachen des Hauses der Abgeordneten 1907, Nr. 283; die Denkschrift enthält auf S. 4 die Grundsätze für die Darlehensgewährung.)

Für die Bodenpolitik des preußischen Staates besitzt eine hervorragende Bedeutung der Ministerialerlaß vom 19. März 1901 „wegen der zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse zunächst zu ergreifenden Maßnahmen". Der Ministerialerlaß, an die Regierungspräsidenten der Monarchie gerichtet, erörtert in einer Einleitung die Bedeutung des Wohnungswesens. Ein durchgreifender Erfolg auf dem Gebiete der Wohnverhältnisse werde sich allerdings nur durch ein umfassendes gesetzgeberisches Vorgehen auf den verschiedenen in Frage kommenden Verwaltungsgebieten erreichen lassen. Der Ministerialerlaß wünscht jedoch, daß schon auf Grund der bestehenden Gesetzgebung im Verwaltungswege alle geeigneten und durchführbaren Maßnahmen zur Besserung des Wohnungswesens getroffen werden. Zu diesem Zweck wird ein tatkräftiges Vorgehen auf vier Gebieten empfohlen: 1. Erbauung von Wohnungen für Beamte und Arbeiter in Staats- und Gemeindebetrieben, sei es durch Eigenbau oder durch Unterstützung gemeinnütziger Bautätigkeit; 2. Förderung des Kleinwohnungsbaues seitens der Gemeinden durch Erleichterungen für die Errichtung von Kleinwohnungen; 3. Ausbau der Verkehrsmittel; 4. zweckmäßige Bodenpolitik der Gemeinden und Erweiterung des gemeindlichen Grundbesitzes. Die Wirkung des Ministerialerlasses ist eine äußerst günstige gewesen. Vgl. auch unten C, Gemeinden.

In Bayern werden Beamtenwohnungen in größerem Umfang im Bereich der Staatseisenbahnverwaltung errichtet (bis 1899 rund 8000 Wohnungen). Wegen der Wohnungsbaukredite vgl. oben § 41, S. 269. — In Sachsen und Württemberg werden Wohnungen seitens der Eisenbahnverwaltung und anderer staatlicher Verwaltungen hergestellt. In Baden hat die Pensionskasse für Eisenbahnarbeiter größere Beträge für Wohnbauten aufgewendet.

C. Die Tätigkeit der Gemeinden findet sich in den drei obenerwähnten Formen der Förderung des Wohnungsbaues, im Eigenbau, in der Gewährung von Beihilfen und in der Hergabe von Darlehen und Gelände. Die Stadt Freiburg i. B. hat den Eigenbau bereits im Jahre 1866 begonnen und hauptsächlich seit 1886 gefördert. In den von der Stadt errichteten Häusern — Beurbarungshäuser genannt, weil aus der sog. Beurbarungskasse die Gelder herstammen — waren im Jahre 1900 267 Wohnungen vorhanden. Städtische Wohnhäuser sind ferner errichtet worden in Düsseldorf, Straßburg i. E., Schweinfurt, Lamprecht und Mülhausen i. E. In Preußen betätigt sich eine größere Anzahl von Kreisen und Gemeinden im Eigenbau von Wohnungen für die minderbemittelten Einwohner; erwähnenswert ist die Bautätigkeit einiger Kreise, deren Wohnbauten nicht allein der industriellen, sondern zu einem erheblichen Teil der landwirtschaftlichen Bevölkerung dienen.

In Preußen hat der Ministerialerlaß vom 19. März 1901 „wegen der zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse zunächst zu ergreifenden Maßnahmen" (s. oben) das Verdienst, eine lebhaftere Tätigkeit der Gemeinden und Kommunalverbände angeregt zu haben. Im Anschluß an den Ministerial-

erlaß hat seitens der Regierungsbehörden im Aufsichtswege eine Einwirkung auf die Gemeindebehörden nach der in dem Erlaß bezeichneten Richtung stattgefunden. Über die von den Gemeinden zur Förderung des Kleinwohnungswesens getroffenen Maßnahmen — die zum Teil auf einer schon seit längerer Zeit befolgten Bodenpolitik beruhten — wurde dann Ende 1903 eine Erhebung veranstaltet. Die Ergebnisse sind mitgeteilt in der „Übersicht über die im Königreich Preußen zur Regelung des Wohnungswesens und zur Förderung der Herstellung von Wohnungen für die minderbemittelten Bevölkerungskreise getroffenen Maßnahmen". Wohnungen für minderbemittelte Einwohner allgemein (nicht für städtische Beamte) sind von den Stadtgemeinden erbaut worden in Emden (100 Kleinwohnungen), Münster i. W., Borkum, Bonn, Düsseldorf, Duisburg (30 Wohnungen für kinderreiche Familien), Hanau, ferner in den Gemeinden Kirchen und Wehbach, Kreis Altenkirchen (35 Wohnungen) und M.-Gladbach-Land. Auch die Kreise beteiligen sich im Westen lebhaft an dem Kleinwohnungsbau. Der Kreis Merzig baut für die kleinbäuerliche Bevölkerung und für Arbeiter Wohnungen und Wirtschaftsgebäude, wenn der Besitz einer hypothekenfreien Baustelle nachgewiesen oder für den Baustellenpreis ein Bürge gestellt wird. Den Bau selbst errichtet der Kreis ohne jede Anzahlung gegen erste Hypothek mit $3^1/_4$—$3^1/_2$ % Verzinsung und $2^1/_2$—$2^1/_4$ % Tilgung. Bis 1903 hat der Kreis bereits 80 Wohnhäuser errichtet. Ein gleichartiger, bis jetzt indes wenig erfolgreicher Versuch ist im Kreise Wittlich gemacht worden. — Eine Anzahl von Gemeinden gibt für den Kleinwohnungsbau Baugelände zu mäßigen bzw. ermäßigten Preisen. Der Verkauf erfolgt mitunter, um Mißbrauch auszuschließen, mit Bauverpflichtung (Insterburg). Wegen des Wohnungsbaues für städtische Beamte s. unten; bez. der Beihülfen und der Bürgschaftsübernahme bei Darlehen vgl. oben § 41, S. 270; bez. der Hergabe von städtischem Gelände zu Erbbaurecht s. § 42, S. 275.

Eine Sonderstellung nimmt die Stadtgemeinde Ulm ein, die als erste ein geschlossenes System gemeindlicher Bodenpolitik geschaffen hat, das die wirtschaftliche, soziale und technische Seite des Städtebaues umfaßt. Die Maßnahmen der Ulmer Stadtverwaltung erstrecken sich auf den Geländeankauf, die Straßenanlegung, den Häuserbau und die Kapitalbeschaffung. Die Schöpfungen der Stadt Ulm dürfen — insbesondere wegen ihrer verwaltungstechnischen und sozialpolitischen Bedeutung — unter die vornehmsten Leistungen der Bodenpolitik gerechnet werden.

„Wie fast überall, wo die Wohnungsfrage eine brennende Frage im Volksleben bildet, lag in Ulm die Wohnungsnot weniger in dem Mangel an Wohnungen gegenüber dem steigenden Mehrbedarf als in den übermäßigen Preisen und der geringen Beschaffenheit der der arbeitenden Bevölkerung zur Verfügung stehenden Wohnungen, und nicht allein auf eine Vermehrung der letzteren, sondern vor allem auch auf eine Verbesserung des Wohnungswesens der genannten Einwohnerkategorie überhaupt war das Augenmerk zu richten" (v. Wagner, Ulm, S. 3). Die Stadt Ulm begann im Jahre 1888 ihre Fürsorge für die Kleinwohnungen durch Errichtung eines großen, 21 Wohnungen umfassenden Wohngebäudes; trotz der Geräumigkeit und

Billigkeit der Wohnungen waren die Erfahrungen, die hier, wie in anderen großen Mietgebäuden in der Stadt gemacht wurden, keine günstigen (a. a. O. S. 4 u. 11). Die Stadtgemeinde ging deshalb seit dem Jahre 1894 dazu über, Arbeiterwohnhäuser für 1—2 Familien zu errichten, die Bauausführung und Kapitalbeschaffung selbst zu übernehmen und die Häuser an Angehörige der minderbemittelten Klassen käuflich zu Eigentum abzugeben. Wegen der Begründung vgl. die bei Wagner S. 15 f. mitgeteilte bemerkenswerte Vorlage an die Stadtvertretung. Im Jahre 1895 war die erste städtische Gebäudeserie auf einem von der Stadt erworbenen Gelände von 60 ha fertiggestellt; eine zweite Serie folgte 1896, eine dritte 1899. Während bis dahin die Häuser meist neben der Eigentümerwohnung noch im obersten Stock eine Mietwohnung enthalten hatten, ging die Stadt in dem seit 1902 angelegten Wohnbezirk zum reinen Einfamilienhaus über. Im ganzen sind bis jetzt drei größere Wohnbezirke angelegt.

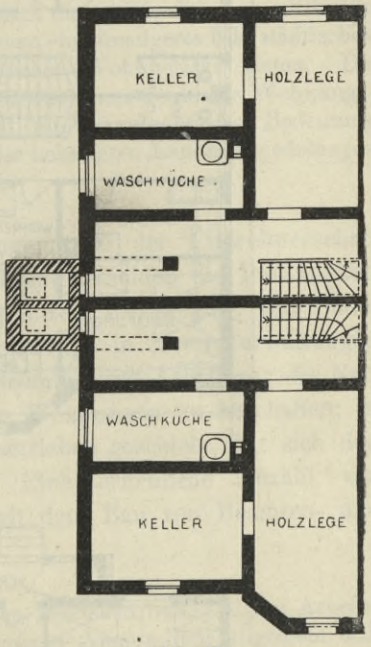


Abb. 60

Einige der Haustypen sind oben S. 211 f. wiedergegeben; über den vortrefflichen äußeren Eindruck erübrigt sich wohl jede Bemerkung. Die beifolgenden Abb. 60—62 zeigen die dazu gehörenden Grundrisse, deren Anordnung eine überaus gelungene ist. Die Wohnungen haben Licht, Besonnung und Durchlüftung in ausgiebigster Weise. Die Wohn- und Schlafräume sind reichlich zugemessen; hierzu treten noch die umfangreichen Neben- und Wirtschaftsräume. Zu jedem Hause gehört ein Garten, der ausreicht, um aus dem Ertrage den Jahresbedarf einer mittelstarken Familie an Gemüse decken zu können. Boden- und Baukosten, Preise und jährliche Aufwendung für Zins und Tilgung ergeben sich aus der beifolgenden Tabelle:

Tabelle 26.

Herstellungs- und Ertragsberechnung für die Wohnhäuser Abb. 42—45.

Abb.	Bauplatz	1 qm	Baukosten einschl. Bauplatz (Verkaufspreis)	Jährliche Verzinsung	Jährliche Tilgung	Insgesamt jährl. für Zinsen und Abtrag
	M.	M.	M.	Proz.	Proz.	M.
42	790	4	7100	3	$1^1/_4$	301,75
43	606	4	6065	3	$1^1/_2$	272,95
44/1	724	4	7000	3	$1^1/_4$	297,50
44/2	844	4	7100	3	$1^1/_4$	301,75
45	800	4	7200	3	$1^1/_4$	306,00

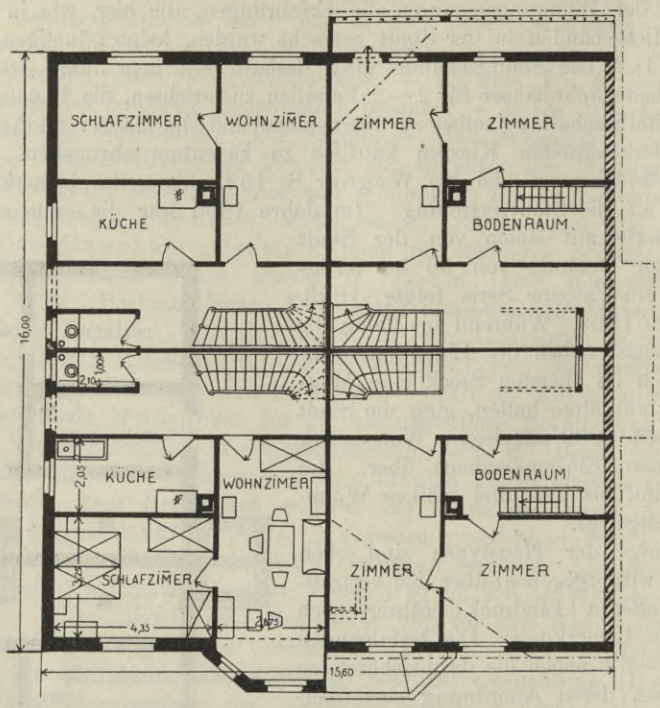


Abb. 61.

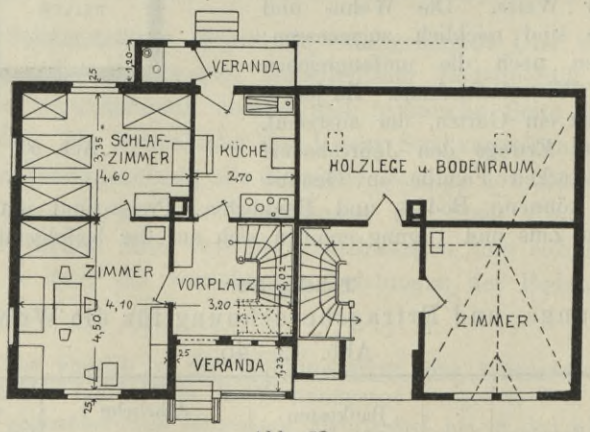


Abb. 62.

Zuschüsse und Subventionen werden seitens der Stadt nicht geleistet. Alle Auslagen sind voll in Rechnung gestellt.

Die Straßen sind als Wohnstraßen angelegt und einschließlich des Vorgartens 16 m breit. „Der unbedeutende Verkehr in den Straßen gestattet auch, daß die zahlreichen Kinder der Arbeiterfamilien daselbst sich ungefährdet tummeln können. Seit Bestehen der Wohnungen ist ein Unfall

auf der Straße nicht vorgekommen" (v. Wagner, a. a. O. S. 23). Die Käufer der Häuser sind Unterbeamte und Arbeiter. Unter ihnen befindet sich eine große Anzahl von Angestellten der Staatsbetriebe. Dies verdient um so mehr eine Hervorhebung, als sich in unmittelbarer Nähe der städtischen Einfamilienhäuser die viergeschossigen Bauten der Baugenossenschaft eines Staatsbetriebs befinden. Die Staatsbeamten ziehen indes die städtischen Häuser vor, nicht allein wegen der Möglichkeit des Eigentumserwerbs, sondern auch wegen der Vorzüge des Einfamilienhauses und des Gartens.

Ist schon der wirtschaftliche Wert der Unternehmung der Stadtgemeinde ein hoher, so wird er doch weit übertroffen durch die sozialpolitischen, sittlichen und hygienischen Vorteile. Schwerlich wird man ein günstigeres Bild städtischen Wohnens finden, als es die Ulmer städtischen Wohnbezirke bieten. Die Leistungen der Stadt gehören zu dem besten, was unser deutsches Wohnungswesen aufzuweisen hat und dürften durch ihre sozialpolitische Bedeutung die großen und vorbildlichen Schöpfungen der bekannten Landhaussiedelungen in England übertreffen.

Von dem Bau von Kleinwohnungen, die der Einwohnerschaft allgemein zur Verfügung stehen, ist zu unterscheiden die Bautätigkeit der Gemeinden für die eigenen städtischen Beamten. Die Stadt, als einer der größten Arbeitgeber, beschäftigt in ihren Verwaltungen und Betrieben eine hohe Anzahl von Beamten und Arbeitern; die Notwendigkeit, für die städtischen Beamten Wohnungen zu beschaffen, in gleicher Weise, wie dies in den Staatsbetrieben geschieht, hat sich den Gemeinden immer mehr aufgedrängt. Eine erhebliche Anzahl von Gemeinden ist demgemäß neuerdings mit dem Bau von Beamten- und Arbeiterwohnungen vorgegangen.

Wohnungen für die in den städtischen Betrieben beschäftigten Arbeiter und Unterbeamten — und zwar für die unteren Angestellten allgemein oder nur für einzelne Verwaltungszweige, wie Gas-, Wasser-, Elektrizitätswerke, Feuerwehr, Schlachthäuser — sind seitens preußischer Städte errichtet worden in Danzig, Stolp, Schlawe, Rügenwalde, Breslau, Liegnitz, Görlitz, Posen, Kiel (128 Wohnungen), Husum, Eckernförde, Sonderburg, Hannover, Lüneburg, Harburg, Münster i. W., Dorsten, Bochum, Hanau, Frankfurt a. M., Wiesbaden, Aachen, Köln, Mühlheim a. R.., Düsseldorf, Essen, Trier, Saarbrücken, Völklingen, Dudweiler; die Errichtung ist beabsichtigt in Bielefeld und Koblenz. Zu erwähnen sind ferner Mannheim, Karlsruhe, Worms (s. die Abbildungen Zeitschr. für Wohnungswesen 1906, Bd. IV, S. 248), Nürnberg, Heidelberg.

Ledigenheime sind seitens der Gemeinden neuerdings errichtet worden in Ulm (für weibliche Personen Zeitschr. für Wohnungwesen, 1905, Bd. IV, S. 29), Düsseldorf (städtische Stiftung 1907, ebenda Bd. V, S. 154), während in Charlottenburg die Stadtgemeinde den Bau des Ledigenheims durch Hergabe des Geländes in Erbbau und Bürgschaftsübernahme unterstützt hat (ebenda Bd. IV, S. 95).

Literatur.

Albrecht, *Schriften des Vereins für Sozialpolitik 1901, Bd. XCVI,, S, 9f.*

E. Jaeger, *Die Wohnungsfrage, Berlin 1902.*

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

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

v. Erdberg, *Die Subventionierung des Kleinwohnungsrevieres in Deutschland, Bericht über den VI. Internationalen Wohnungskongreß in Düsseldorf, Berlin 1902.*

Übersicht über die im Königreich Preußen zur Regelung des Wohnungswesens und zur Förderung der Herstellung von Wohnungen für die minderbemittelten Bevölkerungskreise getroffenen Maßnahmen, 1903.

Hahn, *Die Arbeiteransiedelung Prieserhöhe bei Kiel, Zeitschr. für Wohnungswesen 1903, Bd. II, S. 73.*

Grundsätze für die Aufstellung von Entwürfen und die Ausführung von Mietwohnungen für Arbeiter, untere und mittlere Beamte, Eisenbahn-Verordnungsblatt vom 31. Januar 1903.

H. v. Wagner, *Die Tätigkeit der Stadt Ulm a. D. auf dem Gebiete der Wohnungsfürsorge, Ulm 1903.*

Übersicht über die Verhältnisse der vom Reiche unterstützten Baugenossenschaften usw., Reichstagsdrucksachen 1903/04, Nr. 139.

Die Wohnungsverhältnisse der Arbeiter auf den Gruben der Königl. Bergwerksdirektion zu Saarbrücken, Zeitschr. für Wohnungswesen 1905, Bd. III, S. 100.

Jahrbuch der Wohnungsreform, herausgeg. von ***K. v. Mangoldt*** *und* ***Otto Meißgeier,*** *Göttingen 1907.*

Drucksachen dez preußischen Abgeordnetenhauses, 20. Leg.-Bericht 1907 (Denkschrift), Nr. 283.

2. Arbeitgeber und Stiftungen.

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

Über den Bau von Wohnungen, die die öffentlichen Korporationen Reich, Staat, Gemeinde in ihrer Eigenschaft als Arbeitgeber errichten, vgl. oben § 47; an dieser Stelle sind nur die privaten Arbeitgeber zu besprechen.

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

Einen größeren Umfang als die Herstellung von Verkaufshäusern hat jedoch die Erbauung von Mietwohnungen durch die Arbeitgeber angenommen. An der Spitze steht hier Friedrich Krupp in Essen; bereits im Jahre 1900 war in den Kruppschen Hausanlagen (Mietwohnungen) eine Bevölkerung von 26678 Personen untergebracht. In der Großindustrie wird der Erbauung von Beamten- und Arbeiterwohnungen erfreulicherweise eine gesteigerte Aufmerksamkeit zugewendet; bei der Errichtung oder Verlegung von Großbetrieben, in deren nächster Nähe es an zureichender Wohngelegenheit mangelt, fordert häufig das Interesse des Unternehmens selber den Bau von Arbeiterwohnungen. Die chemische Industrie (badische Anilin- und Sodafabrik, Höchster Farbwerke u. a.), die Maschinenbauanstalten, die Elektrizitätsindustrie haben in der Herstellung von Wohngebäuden besonders viel geleistet.

Während im allgemeinen der Wohnungsbau durch Arbeitgeber und Stiftungen getrennt zu behandeln ist, findet sich in der Großindustrie häufig eine Verbindung beider Formen in der Weise, daß seitens des Arbeitgebers ein Kapital für den Bau von Kleinwohnungen gestiftet wird. Große Summen sind in dieser Form seitens einzelner Arbeitgeber oder ihrer Familienangehörigen für den Wohnungsbau zur Verfügung gestellt worden.

In der umfangreichen Bautätigkeit der Firma Krupp sind alle drei Formen der Vermietungshäuser, der Eigenerwerbshäuser und der Stiftung vertreten. Die ersten Wohnungen, die die Firma für Werksangehörige errichtete, wurden im Jahre 1861/62 für Fabriksmeister erbaut und sind inzwischen mit der Erweiterung der Anlage wieder abgebrochen worden. Im Jahre 1863 wurde eine Anzahl Reihenhäuser für Arbeiter erbaut; die Bautätigkeit in größerem Umfang setzte in der Zeit von 1871/74 während eines Wohnungsmangels ein und führte zunächst zur Errichtung einfacher, schnell aufzuführender Baracken. Es folgte alsbald die Anlage von vier größeren Siedelungen (Arbeiterkolonien), Neuwestend, Baumhof, Schederhof und Cronenburg, die zum Teil aus freistehenden Häusern oder Gebäudegruppen mit Einzelgärten, z. T. aus dreigeschossigen Reihenhäusern bestehen. In den 90er Jahren wurden die Kolonien Alfredshof, Altenhof und Friedrichshof angelegt, von denen die letztgenannte Mehrfamilienhäuser enthält, während Alfredshof und Altenhof — eine reiche Stiftung von F. A. Krupp für ruheberechtigte Arbeiter und Beamte — ein landhausmäßiges Gepräge haben. Die Siedelung Alfredshof darf in ihrer landschaftlich und künstlerisch trefflichen Gestaltung als eine der bestgelungenen Schöpfungen bezeichnet werden, an der der Leiter der Kruppschen Bauverwaltung, Baurat Schmohl, in hervorragender Weise beteiligt ist. Die jüngste der Kruppschen Anlagen ist die Kolonie Margaretenhof, deren Bebauungsplan in der Abb. 63 wiedergegeben ist. Neuerdings ist seitens der Inhaber der Firma wiederum eine große Stiftung für Arbeiterwohnhäuser errichtet worden; die Ausführung nach dem System des Einfamilienhauses wurde dem Architekten Metzendorf im Anschluß an seine in der Darmstädter Ausstellung preisgekrönten Entwürfe übertragen.

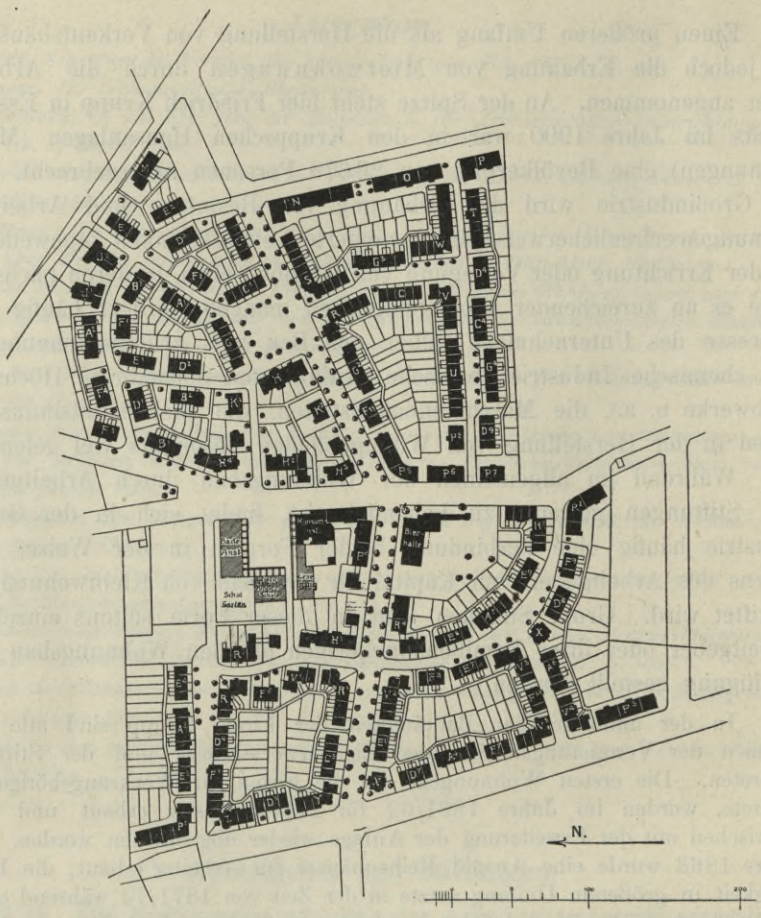


Abb. 63. Kolonie Margaretenhof der Firma Friedrich Krupp, aus Schilling, Ausgestaltung der Bebauungspläne, Zeitschr. f. Wohnungswesen 1908, Bd. VI, H. 18 f.

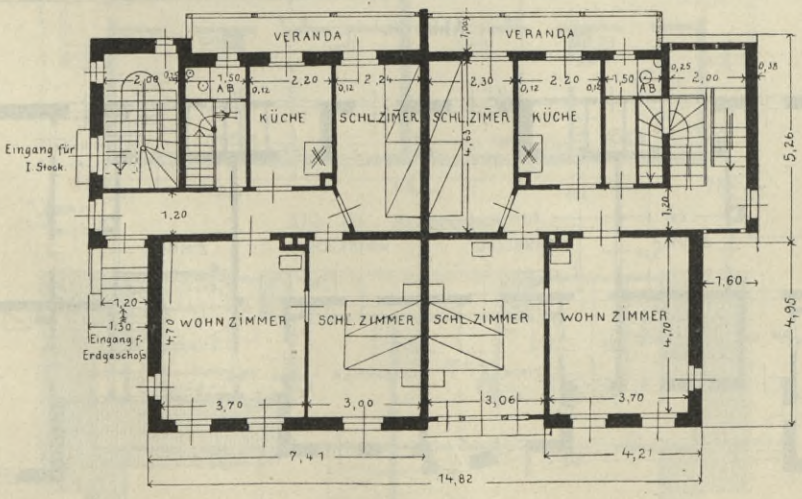
Zu den größeren Stiftungen von Arbeitgebern zählt die des Mitinhabers der Firma Villeroy & Boch in Mettlach, Ad. v. Galhau, in Höhe von 1 Mill. M. — Über den Umfang der durch Arbeitgeber entwickelten Bautätigkeit sagt der Jahresbericht des Rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens für 1906/07: „Die Zahl der Werkswohnungen hat sich, soweit wir dank der freundlichen Hilfe der Bürgermeister ermitteln konnten, im Jahre 1907 wieder um 1200 vermehrt und damit in 56 Gemeinden die Höhe von rund 27 700 erreicht. Vermutlich ist dieses aber nur ein Bruchteil der Gesamtproduktion.“ Von großer Bedeutung sind die Wohnungsbauten der industriellen Unternehmungen in den Kohlenrevieren. In drei Landkreisen der Provinz Westfalen allein wurden bis 1902 von Arbeitgebern 13 385 Wohnungen errichtet, und zwar:

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

Als eine umfangreiche Anlage ist die von der Maschinenbauanstalt Schwartzkopff in Wildau, nahe bei Berlin erbaute Arbeiterkolonie zu erwähnen. Eine Arbeiterkolonie im Walde hat die Gewerkschaft Georg von Giesches Erben in Gieschewald angelegt. Im Jahre 1908 waren 120 Kleinhäuser im Villenstil errichtet; 480 Häuser sollen noch gebaut werden. — Über die von der Bergwerksgesellschaft Trier bei Hamm errichtete Anlage vgl. oben S. 296.

Aus der Bautätigkeit von Arbeitgebern in Bayern seien hier zwei Beispiele der von der mechanischen Baumwollspinnerei in Erlangen errichteten Wohnhäuser wiedergegeben (Abb. 64 bis 67, Architekt F. Walter.

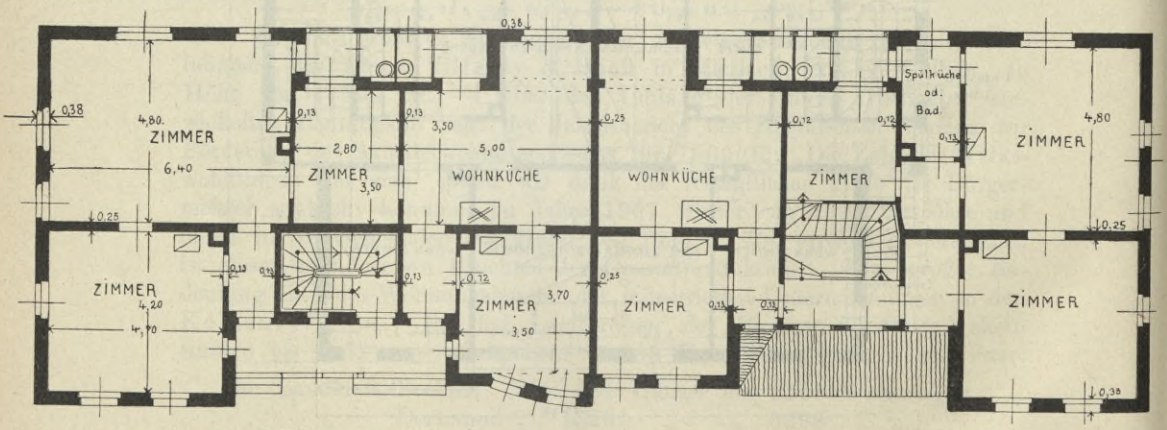
Abb. 64.



Erdgeschoß Abb. 65. Obergeschoß

Fürth i. B.). Die Grundrisse sind so angeordnet, daß die Eingänge zu den Wohnungen für Erdgeschoß und I. Stock gesondert angelegt sind; die Kellereingänge sind vollkommen unabhängig voneinander; für je zwei Familien ist ein Waschhaus vorhanden. Zu jeder Wohnung gehört ein Garten von 105—120 qm. Die Wohnungen des Typus Abb. 64 bestehen aus drei bzw. zwei Räumen mit reichlichem Nebenraum. Die Herstellungskosten betragen für das Zweifamilien-Doppelhaus Abb. 63 (4 Wohnungen) 20 000 M., für das Vierfamilien-Doppelhaus Abb. 66 (8 Wohnungen) 33 700 M. ohne Bauplatz. Den Häusern verleiht die Anwendung von Holzteilen und farbigem Anstrich ein besonders freundliches Ansehen. — Die Zahl der im Königreich Sachsen von Arbeitgebern errichteten Wohnhäuser wird in dem Bericht der Gewerbeaufsichtsbeamten für 1907 auf 2671 mit 13 021 Woh-

Abb. 66.



Erdgeschoß Abb. 67. Obergeschoß

Abb. 68. Arbeiterwohnhaus der Siedelung Gmindersdorf.

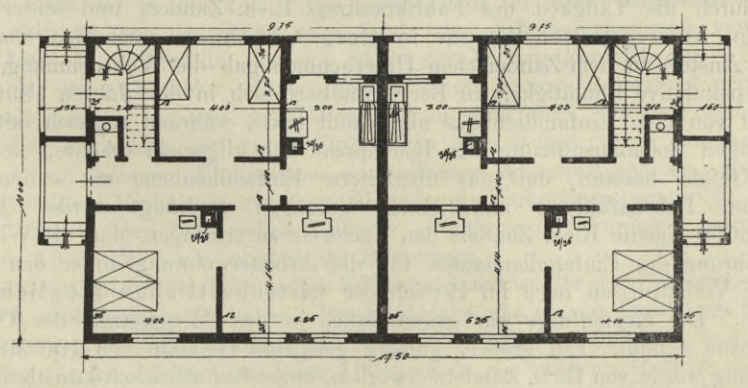


Abb. 69. Erdgeschoß.

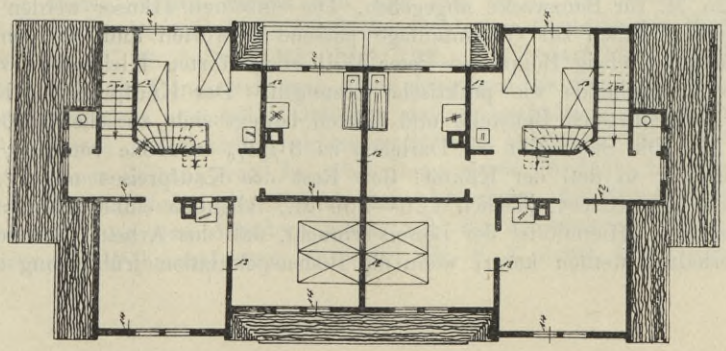


Abb. 70. Obergeschoß.

nungen angegeben. — Über die Wohnungsfürsorge der Arbeitgeber in Hessen vgl. den Bericht der Landeswohnungsinspektion. Hervorgehoben sei, daß die Firma Heyl in Worms ihren Arbeitern zum Zweck des Erwerbs von Hauseigentum bis 1907 Darlehen in Höhe von 1,7 Mill. M. gewährt hat.

Den vorbildlichen Arbeitersiedelungen, die seitens der Arbeitgeber geschaffen wurden und eine neue Auffassung von der Wohnung des Industriearbeiters darstellen, tritt die Kolonie Gmindersdorf der Firma Ulrich Gminder, Reutlingen, hinzu. Das der Siedelung zugeteilte Gelände umfaßt 10 ha; die gesamte Ausführung sowohl der Straßenanlagen wie der Hausbauten wurde in die Hände von Professor Th. Fischer-München gelegt. Die Straßenführungen wie die Gebäude zeigen gleich bemerkenswerte Wirkungen und bieten zahlreiche Anregungen für den Kleinwohnungsbau. Über die bauliche Anlage bemerkt Th. Fischer:

„Bei der Festlegung der Grundriß- und einzelner Haustypen stellte es sich bald heraus, daß nichts mehr zu vermeiden ist als die Schaffung von verkleinerten bürgerlichen Landhäusern. Das Arbeiterhaus darf mit dem Typus der Villa so gut wie gar nichts gemein haben. Viel eher liefert der uralte mittel- und süddeutsche Bauernhausgrundriß brauchbare Vorbilder, dessen Grundmotiv die quadratische Eckwohnstube ist mit der daranstoßenden Küche und einer Kammer im Erdgeschoß.“

Die beifolgenden Abb. 68—70 zeigen eines der ausgeführten Arbeiterhäuser mit den zugehörigen Grundrissen. Die Baukosten stellen sich für das Doppelhaus mit vier Wohnungen auf 23000 M. —

Eine Anlage von allgemeiner Bedeutung für den Kleinwohnungsbau ist durch die Tätigkeit des Fabrikbesitzers Rich. Zanders und seiner Gemahlin Anna geb. von Siemens in Berg.-Gladbach geschaffen worden. Den Anstoß zu dem Zanderschen Unternehmen gab die Wahrnehmung, daß die spekulative Bautätigkeit in Berg.-Gladbach sich in den Jahren 1890 bis 1900 von dem Einfamilienhaus abgewandt hatte, während zugleich mit der stärkeren Bodenausnutzung der Bodenpreis sich allgemein erhöhte, so daß die Gefahr bestand, daß das überlieferte Einfamilienhaus mit seinen die gesamte Lebensführung umfassenden Vorzügen verdrängt würde. Demgegenüber suchte Rich. Zanders den Nachweis zu erbringen, daß die Wiedereinführung des Einfamilienhauses für die Arbeiterwohnung unter den heutigen Verhältnissen noch im Bereich der wirtschaftlichen Möglichkeit liege. Die Kostenfrage war grundsätzlich in den Mittelpunkt des Unternehmens gestellt. Ein großes, günstig gelegenes Gelände von 100 Morgen Umfang wurde von Rich. Zanders erworben, unter fachmännisch-künstlerischer Beihilfe zu einer Siedelung für Einfamilienhäuser aufgeteilt und zu 1 M. bis 1,25 M. für Bauzwecke abgegeben. Die einzelnen Häuser werden nach bestimmten Plänen zur Gesamtanlage passend entworfen und die von den Architekten Ludwig Bopp und Peter Will ausgeführten Kleinhäuser zeigen ebenso ansprechende wie praktische Lösungen. Der Kaufpreis der Kleinhäuser einschließlich Baustelle und Garten bewegt sich zwischen 5500 bis 6000 M. Die Stadt gibt ein Darlehen zu $3^1/_4$ % in Höhe von 90 % des Kaufpreises, so daß der Käufer, den Rest des Kaufpreises mit 5 %iger Verzinsung gerechnet, jährlich 220—250 M., Abgaben einbegriffen, aufzubringen hat. „Hiermit ist der Beweis erbracht, daß das Arbeiter-Einfamilienhaus erhalten werden kann, wenn die Bodenspekulation früh genug einge-

dämmt wird, und daß auch für die ästhetische Ausgestaltung des Arbeiterhauses die wirtschaftliche Möglichkeit vorhanden ist."

Der über die Wohnungsanlage veröffentlichten Denkschrift ist noch zu entnehmen, daß nur die Hauptstraße als Verkehrsweg durch die Siedelung geführt ist, während die übrigen Wege als Wohnstraßen angelegt und mit Hüttenschlacke und Dolomitdecke leicht befestigt sind. Für Lastwagen bleiben die Wohnstraßen gesperrt. Die Befestigungsweise hat sich gut bewährt. „Unbeträchtliche Anlage- und Unterhaltungskosten, geringe Staubentwicklung und Trockenheit sind die Vorzüge dieser einfachen Bauweise. Wesentliche Ersparnisse an den Baukosten, die von Sachverständigen bis auf 10 % geschätzt werden, ließen sich durch ein Herabsetzen der übermäßig angespannten baupolizeilichen Anforderungen erzielen. Offenbar war bei diesen an das kleine Einfamilienhaus nicht mehr gedacht worden." —

Unter den Wohnungsbau-Stiftungen ist als eine der umfangreichsten die Adersstiftung in Düsseldorf zu erwähnen, 1887 durch Landgerichtsdirektor Aders mit 1 Mill. M. Kapital errichtet. Von 1892—1900 sind 257 Mietwohnungen hergestellt worden. Die Mieten sind so angesetzt, daß sich eine $2^1/_2$—3 %ige Verzinsung ergibt. Die Mieteingänge dienen zu Neubauten; bereits im Jahre 1902 waren 1 650 000 M. für Wohnungsbauten aufgewendet. — Zu einem großen Umfang sind die Stiftungen des Verlagsbuchhändlers H. J. Meyer in Leipzig gediehen. Die Meyersche Stiftung hat den Grundsatz durchgeführt, daß dem Mieter seitens der Stiftungsverwaltung diejenige Wohnung zugewiesen wird, die seinem Einkommen entspricht. Der Stifter geht von der Annahme aus, daß der Haushalt des Arbeiters nur dann ins Gleichgewicht kommen kann, wenn nicht mehr als $^1/_7$ (= 14 %) des Einkommens für Miete aufgewendet wird. Die Stiftung hat demgemäß eine Skala der Arbeitereinkommen von 800 bis 1500 M. aufgestellt, der eine Skala der Wohnungsmieten von 114 bis 210 M. gegenübersteht. Jeder Bewerber muß seinen Steuerzettel vorlegen, worauf ihm die entsprechende Wohnung zugeteilt wird. Es darf weder ein Arbeiter mit einem geringeren Einkommen eine teurere, noch ein Arbeiter mit einem höheren Einkommen eine billigere Wohnung nehmen, als dem festgestellten Verhältnis zwischen Miete und Einkommen entspricht. Die Zahl der in den Meyerschen Häusern enthaltenen Wohnungen betrug im Jahre 1905 1278 mit rund 5500 Bewohnern.

Die Anlage der Meyerschen Stiftungshäuser ist die der vielgeschossigen, jedoch weiträumigen Bauweise. Die Baublöcke werden am Rande mit Stockwerksbauten besetzt; während das Innere des Geländes freibleibt und einen großen Garten bildet. Im Jahre 1905 wurde ein größeres Gelände in dem Vorort Kleinzschocher erworben, das mit viergeschossigen Gebäuden, jedoch in der Weise bebaut werden soll, daß nur 16 % des Bodens überbaut werden, und volle 84 % als Freifläche verbleiben (Zeitschr. für Wohnungswesen, Bd. IV, S. 54 und Bd. V, S. 143). Es bedarf kaum der Hervorhebung, daß die Voraussetzungen einer derartigen Bauweise für das private Baugewerbe nicht anwendbar sind und daß sie auf das Unternehmen einer dankenswerten und wohltätig wirkenden Stiftung beschränkt bleiben müssen. — Aus einer Stiftung von Jac. Pallenberg wurde im Jahre 1904 in Cöln eine Anlage errichtet, die, ähnlich dem Altenheim der Firma Krupp, der Altersversorgung von Arbeitern dient; vgl. die Angaben von Schilling, Zeitschr. für Wohnungswesen 1905, Bd. IV, S. 1. nebst Abbildungen.

Literatur.

Heinr. Herkner, *Die oberelsässische Baumwollindustrie und ihre Arbeiter, Straßburg 1887.*

Oechelhäuser, *Die sozialen Aufgaben der Arbeitgeber, Leipzig 1887.*

Post und Albrecht, *Musterstätten persönlicher Fürsorge der Arbeitgeber für ihre Geschäftsangehörigen, Berlin (1889) 1893.*

Kley, *Bei Krupp, Leipzig 1887.*

H. Albrecht, *Bau von kleinen Wohnungen durch Arbeitgeber, Stiftungen usw., Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. XCIV, Leipzig 1901.*

Ders., *Handbuch der sozialen Wohlfahrtspflege, Berlin 1901.*

E. Sinzheimer, *Die Arbeiterwohnungsfrage, Stuttgart 1902.*

Bericht über den VI. Internationalen Wohnungskongreß in Düsseldorf, Berlin 1902.

Entwicklung des Arbeiterwohnungswesens auf der Gußstahlfabrik Friedrich Krupp, Essen 1902 (Druckerei der Firma).

Wohlfahrtseinrichtungen der Farbenfabriken vorm. Friedr. Bayer & Co., Elberfeld 1902.

Max Pommer, *Praktische Lösungen der Wohnungsfrage, Zeitschr. f. Wohnungswesen 1903, Bd. I, S. 89; hierzu S. 91 Anm. u. S. 123.*

E. v. Erdberg, *Die Wohlfahrtspflege, Jena 1904.*

K. Flesch, *Wohlfahrtseinrichtungen für Arbeiter, Weyls Handb. d. Hygiene, Jena 1904.*

Ad. Günther, *Die Wohlfahrtseinrichtungen der Arbeitgeber, Schrift. d. Ver. f. Sozialpolitik, Bd. CXIV, Leipzig 1905.*

Rheinischer Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens, Jahresber. für 1906/07.

Gronauer Wald in Berg.-Gladbach, Denkschrift 1907.

B. Schilling, *Ausgestaltung der Bebauungspläne in Rücksicht auf das Kleinwohnungswesen, Zeitschrift für Wohnungswesen, Bd. VI, 1908, Nr. 18 u. 19.*

Gmindersdorf, Arbeiterkolonie Ulrich Gminder, Reutlingen (Denkschrift) 1908.

3. Die gemeinnützige Bautätigkeit.

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

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

Die Gesellschaft m. b. H. hat bisher nur geringe Erfolge im Wohnungsbau aufzuweisen. Obwohl die Form als solche manche Vorzüge besitzt, ist sie doch für die Bautätigkeit nur wenig zur Anwendung gelangt; vgl. die unten gegebene Zusammenstellung für 1899.

Von größerer Bedeutung für den gemeinnützigen Wohnungsbau ist dagegen die an zweiter Stelle genannte Form der Aktiengesellschaft.

Die älteste deutsche Gesellschaft ist die Berliner gemeinnützige Baugesellschaft, 1848 gegründet, mit einem Hausbesitz von 2 Mill. M. Einige vorbildliche Aktiengesellschaften bestehen im Rheinland. Die Gladbacher Aktienbaugesellschaft in München-Gladbach hat bis 1907 783 Häuser gebaut, darunter 752 Häuser zum Verkauf und 31 Miethäuser zur Vermietung. Der Gesamtbetrag, den die Gesellschaft bis Ende 1907 auf den Häuserbau verwendet hat, erreicht die stattliche Summe von 4,2 Mill. M. Auf die zum Verkauf gebauten Häuser entfallen 3,5 Mill. M., ein Betrag, auf welchen die Erwerber dieser Häuser Ende 1907 noch 1,1 Mill. M. schuldeten. — Die Barmer Baugesellschaft für Arbeiterwohnungen hat etwa 400 Häuser fertiggestellt, die älteren nach einem einfacheren, die neueren nach einem sehr gefälligen Typus. Die Gesellschaft verteilt regelmäßig eine Dividende von 4—4$^1/_2$ %.

Die Aktiengesellschaft für kleine Wohnungen in Frankfurt a. M., im Jahre 1890 begründet, hat eine umfangreiche Tätigkeit entfaltet. Bis zum Jahre 1901 baute die Gesellschaft auf eigenem Grund und Boden und hatte 53 Häuser mit 282 Wohnungen errichtet, als die Einführung des Erbbaurechts seitens der Stadtgemeinde Gelegenheit gab, die Bautätigkeit auf geliehenem Boden zu erweitern. Die Gesellschaft hat seitdem eine Reihe von größeren Geländeflächen von der Stadtgemeinde im Erbbaurecht übernommen und mit Kleinwohnungen bebaut. Die Gebäude haben 3—4 Geschosse mit abgeschlossenen Wohnungen von 2 und 3 Zimmern. Eine Anzahl sozialer Anstalten ist mit den einzelnen Baublocks verbunden, wie Krippen, Kindergärten, Knaben- und Mädchenhorte, Lesezimmer. Auch ein Witwerheim ist errichtet worden. Bis 1904 waren bereits 975 Wohnungen hergestellt. Ebenfalls auf Erbbaugelände stehen die Kleinwohnungsgebäude der Aktiengesellschaft „Frankenallee", begründet von Cäsar Strauß, der sich auf dem Gebiet des Wohnungswesens hervorragend betätigt hat.

Zweifamilienhäuser in ansprechenden Bauformen werden von der Aktiengesellschaft zur Erbauung kleiner Wohnungen in Worms errichtet, die bis 1905 101 Zweifamilienhäuser mit 462 Wohnungen von 2 Zimmern und 40 Wohnungen von 3 Zimmern hergestellt hat. Das Gelände ist der Gesellschaft seitens des Freiherrn Heyl zu Herrnsheim überlassen worden und hinreichend groß, um für jede Wohnung die Zuteilung eines Gartens zu ermöglichen. Vgl. die Abbildungen Zeitschr. für Wohnungswesen, Bd. VII, S. 93.

Eine besondere Art der Aktienbaugesellschaft bilden diejenigen Gesellschaften, die den Hauskauf mit dem Abschluß einer Lebensversicherungspolize verbinden; es ist dies der Fall bei der Heimstätten-Aktiengesellschaft und der deutschen Volksbaugesellschaft in Berlin. Der Erwerber des Hauses macht hier eine Anzahlung von 10 % des Hauspreises; für den Rest (90 %) des Kaufgeldes nimmt der Erwerber bei einer Versicherungsanstalt

eine Lebensversicherung, die zugunsten der Baugesellschaft zahlbar ausgestellt wird. Der versicherte Betrag wird ausgezahlt beim Todesfall des Versicherten oder spätestens bei Erreichung des 60. Lebensjahres. Der Erwerber hat nun jährlich das Restkaufgeld mit 4 % zu verzinsen und die Versicherungsprämie zu zahlen und erreicht hierdurch, daß bei seinem Todesfall bez. bei Eintritt seines 60. Lebensjahres das Grundstück schuldenfreies Eigentum ist.

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

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

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

	Zahl der Baugenossenschaften
1890	50
1895	132
1900	385
1901	466
1902	498
1903	550
1904	617

Eine hohe und steigende Bedeutung besitzen insbesondere die Genossenschaften der Angestellten in den Reichs- und Staatsbetrieben. — Während auf dem Gebiete des Hänserbaus der genossenschaftliche Zusammenschlnß tüchtige Leistungen aufzuweisen hat, ist es in Deutschland noch nicht oder nicht in nennenswertem Umfang gelungen, den genossenschaftlichen Gedanken für das wichtigere Gebiet des Realkredits nutzbar zu machen und Einrichtungen zu

schaffen, wie sie anderwärts zum Vorteil des Wohnungswesens und der Bautätigkeit bestehen.

Als vierte Form des gemeinnützigen Wohnungsbaues bieten sich die Vereine, die sehr bedeutsame Leistungen aufzuweisen haben.

Der Verein für das Wohl der arbeitenden Klassen in Stuttgart hat eine umfassende Wohnungsanlage, unter dem Namen Ostheim bekannt, geschaffen. Die Mehrzahl der Häuser in Ostheim ist zum Verkauf mit bestimmten Eigentumsbeschränkungen gebaut. Der Verein zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse in München, der der Tätigkeit des verstorbenen Dr. Karl Singer viel verdankt, hat eine größere Anzahl von Bauten ausgeführt und ist in guter Entwicklung begriffen. Der Verein baut, im Gegensatz zu dem vorgenannten Stuttgarter Verein, nur Häuser zur Vermietung. Die Vereinshäuser bestehen im Stadtinnern aus Mehrfamilienhäusern mit abgeschlossenen Wohnungen, während neuerdings in dem Außenbezirk Einfamilienhäuser errichtet wurden.

Zu den bautechnischen Schöpfungen von allgemeiner Bedeutung zählt die Anlage des von Pastor v. Bodelschwingh gegründeten Vereins „Arbeiterheim“ bei Bielefeld. Der Verein baut Einfamilienhäuser zum Eigenerwerb, bei denen die Kapitalbeschaffung durch Rentengutsbildung (oben § 43) zur Anwendung gelangt. Bei den Häusern ist der Hauptwert gelegt auf die praktische Durchbildung des Grundrisses und die bedarfsgemäße Ausgestaltung der Räume. Nach längeren Versuchen mit den verschiedensten Haustypen ging der Verein zum Einfamilienhaus über, das sich bei billigen Bodenkosten als die günstigste Bauform erwies. In den Häusern ist die alte Verbindung des Industriearbeiters mit dem Land- und Gartenbau und der Eigenproduktion wiederhergestellt (s. oben S. 55). Die Bauweise ist die des niedersächsischen Bauernhauses unter Anpassung der Wohnräume an die Wünsche und Bedürfnisse des Arbeiterstandes. Die Abb. 71—74 zeigen die Ausführung von zwei Bautypen; Haus 1 kostet 3213 M.; Haus 2 3500 M. ohne Grund und Boden. In seiner für das Wohnungswesen allgemein sehr bedeutsamen Schrift „Viventi Satis“ bemerkt Regierungsbaumeister Karl Siebold hierzu: „Das „kleinste“ Haus, eingerichtet für einen Arbeiter, der sich in seinen Mußestunden noch etwas mit Garten- und Feldbau beschäftigen will, läßt sich natürlich mit Leichtigkeit in ein „kleinstes Beamtenhaus“ verwandeln für jemanden, der nur einen kleinen Garten haben will. Der Stall würde dann in eine Waschküche oder auch in eine Küche umgewandelt, die Diele in einen gewöhnlichen Flur ohne nennenswerte Mehrkosten. Für andere Gegenden müßten sie den dortigen Bedürfnissen und dortiger Bauweise entsprechend auf den Lokalton gestimmt werden; sie sollen nur dazu dienen, klar zu legen, daß es wirklich möglich ist, ein „Viventi satis“ mit seinen vielen Bedürfnissen zu einem Preise von höchstens 3500 M. und darunter zu bauen. Diese 3500 M. zu 4 % verzinst würden einen Betrag von 140 M. pro Jahr bedeuten ohne Grund und Boden und Straßen.“ — An dem Hause 1 verdient die Aufnahme des niedersächsischen Backstein-Mosaiks Beachtung. Die Muster der einzelnen Felder sind verschieden und gestatten bei aller Einfachheit der Technik eine Reihe von Abwandelungen.

(Haus 1) (Haus 2)

Abb. 71. Arbeiterhäuser in Bethel-Bielefeld.

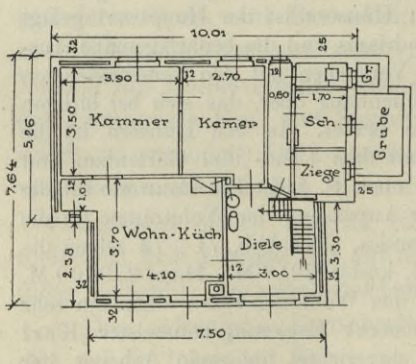


Abb. 72. Haus 1.

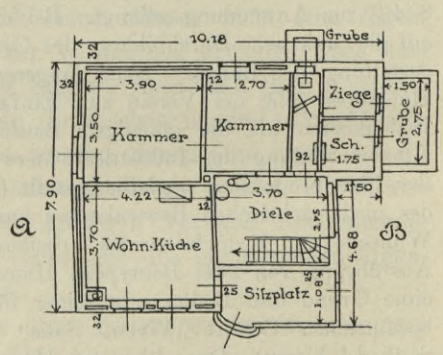


Abb. 73. Haus 2.

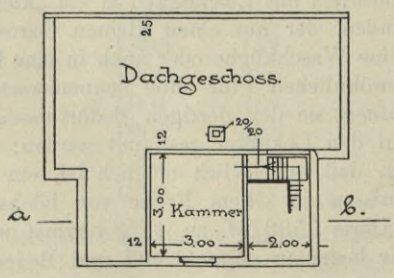


Abb. 74.

Die Ergebnisse der gemeinnützigen Bautätigkeit waren bis Dezember 1899 nach einer älteren Zusammenstellung von H. Albrecht die folgenden:

Tabelle 27.

Zahl		Häuser zur Vermietung M.	zum Eigentumserwerb M.	Insgesamt M.
14	Gesellschaften m. b. H. .	510 992	965 020	1 476 012
47	Aktiengesellschaften . .	12 027 376	13 114 052	25 141 528
18	Vereine	3 443 495	5 520 501	8 963 996
289	Baugenossenschaften . .	28 332 485	12 810 587	41 143 072
		44 314 348	32 410 160	76 724 608

Bis zum 1. Januar 1905 war die Zahl der Baugenossenschaften auf 590 bzw. 617 mit 119 956 Mitgliedern angewachsen. Wie sehr die seitens der Genossenschaften hergestellten Wohnungsbauten den Betrag der obigen Tabelle überschritten haben, ergibt sich daraus, daß der Berliner Beamtenwohnungsverein allein bis zum Jahre 1907 Bauten im Werte von $25^1/_2$ Mill. M. errichtet hatte. Vgl. auch die S. 269 mitgeteilten Zahlen über die an Baugenossenschaften gewährten Darlehen. Bei den 137 Baugenossenschaften, die an den allgemeinen Verband berichteten, betrug die Gesamtsumme der errichteten Bauten 84,3 Mill. M. im Jahre 1907.

Wenn es auch an zusammenfassenden Ziffern über die Ergebnisse fehlt, so kann doch über die weitreichende Bedeutung der gewinnlosen Bautätigkeit kein Zweifel sein. In einzelnen Städten, durch einzelne Unternehmungen ist wahrhaft Großes geleistet worden. Eine bedeutende Zahl von Familien ist durch die hier geschaffenen Bauten mit Wohnungen versorgt worden, wie sie die private Bautätigkeit nicht hätte liefern können. Doch gerade aus diesen Verhältnissen müssen wir weitere Schlüsse für das Wohnungswesen im allgemeinen ziehen.

Wir können in der gewinnlosen Bautätigkeit drei Richtungen unterscheiden. Die eine hat längst ihren Frieden mit der Bodenspekulation gemacht und errichtet ihre Stockwerksbauten in Berlin, Frankfurt a. M., Leipzig, nach ihren eigenen Zielen und unbekümmert um die spekulativen Mißstände und die Notlage im privaten Baugewerbe, dem man doch ein die Nachahmung ermöglichendes Vorbild liefern wollte, und von dem die Versorgung des Wohnungsmarktes nach wie vor in der Hauptsache abhängt. Wenn man diese Blockbauten, wie es in England geschieht, als einen Notbehelf bezeichnen wollte, erzwungen durch die naturgemäß hohen Preise in dem Innenbezirk einer Großstadt, so würde dies der Sachlage vollständig entsprechen. Unzutreffend ist es aber, wenn diese Bauten als ein allgemeines Vorbild und als ein Weg zur Lösung der Wohnungsfrage angesehen werden; denn sie sind weder das eine noch das andere. Die Voraussetzungen dieses Teils der gewinnlosen Bautätigkeit — billiger und öffentlicher Realkredit, billiger

oder geschenkter Boden — sind Vorteile, die die Anwendung auf die privatgewerbliche Bautätigkeit ausschließen. Die Mißstände im Realkredit und im Bodenpreis sind es aber gerade, die unser privates Baugewerbe herunterdrücken und leistungsunfähig machen.

Anders eine zweite Richtung, für welche die soziale Bedeutung der Wohnweise und zugleich die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens maßgebend ist. Hier finden wir Persönlichkeiten und Bestrebungen, die das Wohnungswesen in allen seinen Zusammenhängen erfassen und für die Gesamtheit unserer Bevölkerung eine befriedigende Lösung suchen. Den gemeinsamen Grundzug bildet die Gegnerschaft gegen die spekulative Verteuerung des Bodens, die man, als das Hindernis einer befriedigenden Bauweise, allgemein vermeiden will. Der Weg des Vorgehens ist im einzelnen verschieden. Einmal finden wir, wie in Ulm, eine weitverzweigte Bodenpolitik, die einen großen Teil der gesamten Stadterweiterungsflächen in den Besitz der Stadtgemeinde bringt und auf diesen Bezirken dadurch die Handhabungen der Bodenspekulation ausschließt; an anderer Stelle begegnet uns ein Unternehmen wie in Berg.-Gladbach, das im Stadtgebiet selbst ein großes Gelände ankauft und unter Ausschluß der Bodenspekulation alle Geschäfte der Bodenparzellierung und der Herrichtung der Baustellen übernimmt. Eine andere Form wiederum zeigt sich in Bethel-Bielefeld, wo man vor der Bodenverteuerung zurückweicht und ländliche Baugebiete aufsucht. Die Schlußfolgerungen sind für das Wohnungswesen allgemein die gleichen. Übereinstimmend ist auch bei den drei Formen der Bebauung die rechnerische und wirtschaftliche Grundlage für das Bauwesen als solches.

Eine dritte Richtung endlich in der gewinnlosen Bautätigkeit — in Deutschland erst in ihren Anfängen begriffen, in England viel weiter entwickelt — setzt sich das Ziel, die leistungsunfähigen, schwächsten Schichten der Bevölkerung mit geeigneten Wohnungen zu versorgen. Hier handelt es sich um die Wohnungsfürsorge für die unternormale Schicht, die, wegen Armut, Erwerbsunfähigkeit oder wegen der zeitweiligen Unmöglichkeit der Erlangung ausreichender Arbeitslöhne, die normale Wohnungsmiete nicht zu leisten vermag. In zutreffender Weise sind die Aufgaben der sozialpolitischen gewinnlosen Bautätigkeit auf diesem Gebiete von Landeswohnungsinspektor Gretzschel dargestellt worden:

„Hier scheitern die besten Absichten des Wohnungsinspektors; Hilfe ist hier nur zu erwarten von gemeinnütziger Wohnungsfürsorge, durch die die Leute in den Besitz einer ausreichenden und billigen Wohnung kommen können. Zu widerraten ist aber ein Eingreifen der Armenfürsorge, wie dies häufig selbst von sonst sozial auf einsichtigem Standpunkte stehenden

Männern verlangt wird. Die Armenfürsorge ist nicht geeignet, jene Familien sozial zu heben. Die Gemeinden tun viel besser, sie unterstützen die gemeinnützige Wohnungsfürsorge, als daß sie den betreffenden Familien durch Zuschüsse aus Mitteln der Armenverwaltung die Ermietung einer größeren Wohnung zu ermöglichen suchen.“ (Bericht für 1907 S. 15.)

Die hohen und stets steigenden Aufwendungen für die Armenpflege in den großen Städten wären in der Tat besser und nutzbringender angelegt, wenn ein Teil der Geldmittel abgezweigt würde zur Förderung des Wohnungsbaues für die bedürftigen und nicht voll leistungsfähigen Schichten der städtischen Bevölkerung.

Literatur.

v. ***Bodelschwingh,*** *Der Verein Arbeiterheim in Bielefeld, Leipzig 1886.*

W. Liebrecht, *Der Bau von Arbeiterwohnungen, Hannover 1893.*

Weisbach *und* ***Messel,*** *Normalmietshäuser, Berlin 1893.*

Berthold, *Der Spar- und Bauverein zu Blumental, 1897.*

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

Hans Crüger, *Art. Baugenossenschaften im Handwörterbuch der Staatswissenschaften 1899, Bd. II, S. 465.*

Wohlgemuth *und* ***Schneider,*** *Taschenbuch für Baugenossenschaften, Berlin 1899.*

H. Albrecht, *Schriften des Vereins für Sozialpolitik 1901, Bd. XCVI, S. 24.*

Beck, *Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit, ebenda S. 179.*

Becker, *Die Wohnfrage und ihre Lösung auf baugenossenschaftlichem Wege, Dresden 1901.*

Grävéll, *Die Baugenossenschaftsfrage, Berlin 1901; hierzu Rud. Eberstadt in Schmollers Jahrbuch 1902, Bd. XXVI, S. 1333.*

Albrecht, *Handbuch der sozialen Wohlfahrtspflege, Berlin 1902.*

Jahrbuch des Allgemeinen Verbandes der auf Selbsthilfe beruhenden Genossenschaften, herg. v. Hans Crüger, jährlich.

Verein für das Wohl der arbeitenden Klassen in Stuttgart, Jahresbericht.

Rheinischer Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens, Jahresberichte.

Westfälischer Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens, Jahresberichte.

Berichte der im Text erwähnten Gesellschaften, Genossenschaften und Vereine.

Gretzschel, *Die Tätigkeit der Bauvereine in der Rheinprovinz, Bericht über den VI. Internat. Wohnungskongreß in Düsseldorf, Berlin 1902, S. 241.*

Max Koska, *Die Bodenankäufe des Beamtenwohnungsvereins zu Berlin, Zeitschr. für Wohnungswesen 1904, Bd. II, S. 88.*

Fr. Adler, *Wohnungsverhältnisse und Wohnungspolitik der Stadt Frankfurt a. M., Frankfurt 1904.*

Beuing, *Eigenhaus oder Mietswohnung, Zeitschr. f. Wohnungswesen, 1905, Bd. III, S. 85.*

Petersilie, *Art. Baugenossenschaften, Elsters Wörterb. d. Volkswirtsch., 1906, 2. Aufl., S. 363.*

Karl Siebold, *Viventi satis, Bielefeld 1906.*

Petersilie, *Mitteilungen zur deutschen Genossenschaftsstatistik. Zeitschr. d. Kgl. Preuß. Statist. Landesamts 1907, Bd. XXVI.*

Anleitung zur Gründung von Baugenossenschaften, Westfälischer Verein zur Förderung des Kleinwohnungswesens, Münster 1907.

Bericht der Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen (H. Ravenstein), Zeitschr. für Wohnungswesen, 1908, Bd. VI, S. 264.

***Grunenberg,** Können die Bauvereine Bodenpolitik treiben? Zeitschr. für Wohnungswesen, 1908, Bd. VI, S. 144.*

***Gretzschel,** Jahresbericht des Hessischen Landeswohnungsinspektors, Darmstadt 1908.*

4. Förderung des Wohnungswesens durch Zentralstellen, Vereine und besondere Veranstaltungen.

§ 50. Die Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit durch den Zusammenschluß der vereinzelten Bestrebungen, ferner durch Anregung und Beratung und durch Beihilfe ist die Aufgabe bestimmter Organisationen, deren Bereich sich über ein größeres Gebiet erstreckt. Die Zentralstelle für Volkswohlfahrt (früher: für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen) in Berlin betätigt sich seit längerer Zeit in dieser Richtung. Als erstes Organ zur Vertretung der auf die gemeinnützige Bautätigkeit gerichteten Bestrebungen wurde im Dezember 1897 der Rheinische Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens in Düsseldorf gegründet. Nach seinem Vorbild organisierte sich der Westfälische Verein zur Förderung des Kleinwohnungswesens in Münster und der Verein für Förderung des Arbeiterwohnungswesens und verwandte Bestrebungen in Frankfurt a. M. Für Hessen besteht als Mittelpunkt der Ernst-Ludwig-Verein für Errichtung billiger Wohnungen in Darmstadt.

Die Zentralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen ist, nachdem sie lange Jahre unter Geheimrat Dr. Post eine umfangreiche Tätigkeit entfaltet hatte, im Jahre 1906 in eine Zentralstelle für Volkswohlfahrt umgewandelt worden, die unter der Leitung des auf dem Gebiete des Wohnungswesens hervorragend bewährten Prof. Dr. H. Albrecht steht. Die Zentralstelle erteilt Beratung und Auskünfte für alle auf die Volkswohlfahrt bezüglichen Unternehmungen; sie veranstaltet jährlich Konferenzen, auf denen jeweils Gegenstände von allgemeinem Interesse behandelt werden. Das seitens der Zentralstelle gesammelte Material ist in einer Reihe von eigenen Schriften veröffentlicht worden.

Der Rheinische Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens wurde am 10. Dezember 1897 in Düsseldorf gegründet, um einen Zentralpunkt zu schaffen, an welchem alle Erfahrungen über Arbeiterwohnungswesen gesammelt und weiteren Kreisen zugänglich gemacht würden. Ein hervorragendes Verdienst um die Gründung und Ausbreitung des Vereins hat sich der verstorbene Landesrat Dr. Max Brandts erworben, der schon seit 1889 für die Förderung des Arbeiterwohnungswesens durch Nutzbarmachung der Mittel der Landesversicherungsanstalten praktisch tätig gewesen war. Der Rheinische Verein entwickelte sich rasch zu einer Organisation

von hervorragender Bedeutung, die auf das gesamte Kleinwohnungswesen im Rheinland befruchtend wirkte. Nachdem sich das Arbeitsgebiet des Vereins ständig ausgedehnt hatte, wurde im Jahre 1907 noch eine Erweiterung nach verschiedenen Richtungen unternommen: 1. Die Schaffung und Einführung einer Hypothekar-Lebensversicherung zur Tilgung der Baudarlehen bei Kleinhäusern, die in den Besitz von Arbeitern übergehen sollen. Der Verein erteilt Auskünfte und gibt die Berechnungen für den Abschluß solcher Versicherungen, die insbesondere in Belgien in Arbeiterkreisen weit verbreitet sind. 2. Durchführung einer neu zu schaffenden technisch-künstlerischen Abteilung, die unter Leitung von Dr. Ing. Hecker seit April 1907 in voller Tätigkeit ist und aus den verschiedensten Kreisen stark in Anspruch genommen wird. „Staats-, Provinzial- und Kommunalbehörden, Bauvereine aller Rechtsformen, Industrielle, Privatpersonen, Bauherren wie Bauleute wenden sich in Fragen der Bebauungspläne und der Bauausführungen an die technische Abteilung, die hierdurch in die Lage kommt, eine ebenso umfassende wie günstig wirkende Tätigkeit auszuüben". 3. Gründung einer Verbandskasse zur Stärkung des Kredits der Bauvereine. Die Kasse ist unter Beteiligung von 60 Mitgliedern (darunter 40 Genossenschaften) eröffnet worden. Wegen der Einzelheiten vgl. Bericht 1907, 1. T. S. 69f.

Der Westfälische Verein erstreckt seine Tätigkeit auf die praktische Förderung des Kleinwohnungswesens, auf die Belebung der genossenschaftlichen Bautätigkeit und auf die Bearbeitung aller den Kleinwohnungsbau betreffenden Angelegenheiten. Die Herausgabe einer „Anleitung zur Gründung einer Baugenossenschaft" nebst Musterstatut, die Veranstaltung einer Erhebung über die Wohnverhältnisse, die Klarstellung der auf die Anwendung des Erbbaurechts bezüglichen Fragen (durch H. Erman) gehören zu den neuerdings von dem Verein unternommenen oder angeregten Arbeiten.

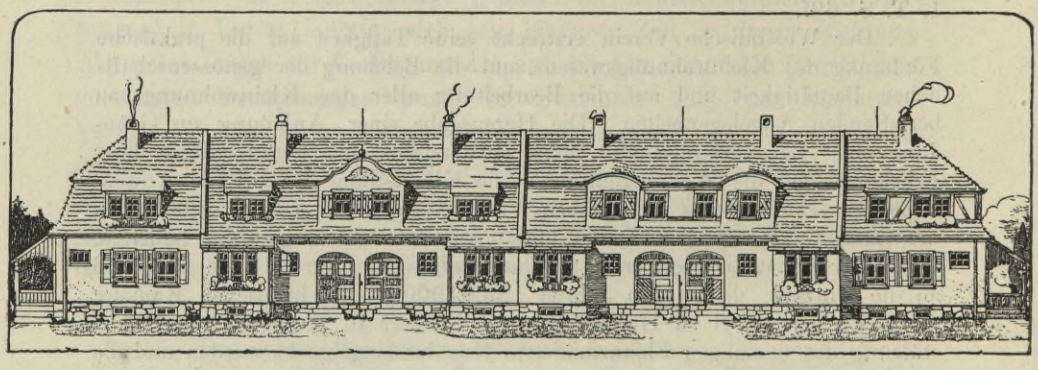
Der Ernst-Ludwig-Verein zu Darmstadt wurde gegründet im Anschluß an die Anträge, die in den Jahren 1899/1900 in der hessischen Kammer durch Freiherr Heyl zu Herrnsheim und Freiherr zu Eisenbach mit Unterstützung des damaligen Finanzministers Küchler eingebracht wurden und die Anregung praktischer Maßnahmen der Wohnungspolitik zum Gegenstand hatten. Der Verein sollte eine Zentralstelle abgeben zur Förderung aller Bestrebungen auf dem Gebiete des Kleinwohnungswesens, das im Jahre 1902 durch die insbesondere von Minister Braun bearbeitete wohnungspolitische Gesetzgebung eine wesentliche Unterstützung erfahren hatte. Der Verein entfaltet unter Leitung des Landeswohnungsinspektors Gretzschel eine umfangreiche Tätigkeit, die sich erstreckt auf die positive Förderung des Kleinwohnungsbaus, auf den Ausbau der örtlichen Organisation im Wohnungswesen und auf die Veranstaltung von Vorträgen und die Herausgabe zweckdienlicher Veröffentlichungen. Ein im Jahre 1907 ausgeschriebener „Wettbewerb zur Erlangung mustergültiger Pläne für Arbeiterwohnhäuser" brachte ein umfangreiches Material an Plänen, von denen die besten in dem von dem Verein herausgegebenen Sammelwerk veröffentlicht wurden.

Im Jahre 1908 schritt der Verein zur Veranstaltung einer Kollektivausstellung von Arbeiterwohnhäusern mit voller Wohnungseinrichtung. Gemäß der für die Beteiligung aufgestellten Bedingungen war das Schwergewicht auf die wirtschaftlichen Momente zu legen. Die Baukosten sollten höchstens betragen: für das Einfamilienhaus 4000 M., für das Zweifamilien-

haus 7200 M.; für den Bodenpreis sollten bei dem Einfamilienhaus 1,50 M. für den Quadratmeter, bei dem Zweifamilienwohnhaus 3 M. für den Quadratmeter angesetzt werden. An der Ausstellung beteiligten sich als Bauherren sechs Großindustrielle, die Firmen C. Heyl, Dörr & Reinhardt, W. Opel, Th. Merkel, Dyckerhoff & H. W. Cloos. Als Architekten waren tätig: Mahr, Metzendorf, Olbrich, Rings, Walbe und Wienkoop. Über die durch die Darmstädter Ausstellung gegebene Anregung zum Bau einer Arbeitersiedelung der Firma Krupp s. oben S. 311.

Unter den privaten Vereinigungen, die für die Förderung des Wohnungswesens tätig sind, ist der von K. v. Mangoldt geleitete Verein für Wohnungsreform zu nennen. Der Verein hat unter dem Titel „Die Wohnungsfrage und das Reich“ eine Sammlung von Arbeiten herausgegeben, die in zehn selbständigen Heften die Hauptgebiete der Wohnungsfrage behandeln. Von dem Vereinsvorsitzenden veranlaßt und z. T. bearbeitet wurde eine Untersuchung über das Bauordnungswesen, die unter dem Titel „Neue Aufgaben in der Bauordnungs- und Ansiedelungsfrage“ veröffentlicht wurde. Ferner wird von dem Verein jährlich ein „Jahrbuch der Wohnungsreform“,

Abb. 75.



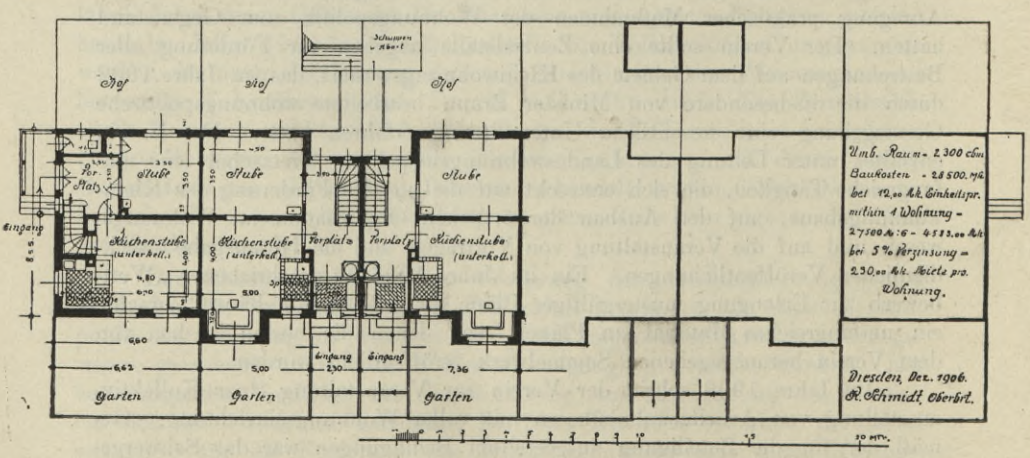


Abb. 76.

Abb. 75. Einfamilien-Reihenhäuser. Abb. 76. Grundriß (Erdgeschoß).

bearbeitet von Meißgeier, herausgegeben, das über den Stand des Wohnungswesens und der Wohnungsreformbewegung berichtet.

Internationale Wohnungskongresse finden in Zwischenräumen von zwei bis drei Jahren statt. Die Vorbereitung der Kongresse liegt in der Hand eines Ausschusses, dem die Vertreter der verschiedenen Nationen angehören. Der Versammlungsort wechselt zwischen den einzelnen Ländern. Über die durch den Kongreß erörterten Gegenstände und über die Verhandlungen werden jeweils Berichte herausgegeben.

Die Tätigkeit der vorerwähnten Zentralstellen, sowie die in § 38 besprochenen Anregungen von Behörden und Vereinen, haben ein umfangreiches Material an Entwürfen für den Kleinwohnungsbau zutage gefördert. Hierzu treten noch die Ergebnisse von Preisausschreibungen zur Erlangung von Vorlagen für den Kleinwohnungsbau. Endlich hat die gewinnlose Bautätigkeit insbesondere in den von Arbeitgebern errichteten Siedelungen vorbildliche Lösungen für den Wohnhausbau gebracht. Eine Übersicht einiger neueren Veröffentlichungen von Wohnungsanlagen ist in der Literatur unter c angefügt.

Aus der von L. F. K. Schmidt besorgten Veröffentlichung von Vorlagen für den Kleinwohnungsbau sei hier ein zur Ausführung gelangter Entwurf für Reihenhäuser wiedergegeben (Abb. 75—76). Die in der äußeren Gestaltung wie in dem Grundriß gleich wohlgelungene Anlage umfaßt sechs Einfamilienreihenhäuser, in einer den Bedürfnissen der Kleinwohnungen bis ins einzelne entsprechenden Durchbildung. Hervorgehoben sei die Anordnung der Wohnküche mit der hervortretenden Auslucht; die zunächst bei dem Eingang angebrachte kleine Vorhalle, eine ebenso praktische wie angenehme Zubehör (vgl. den „Porch", in Abb. 81 unten § 51); die Raumverteilung im Innern. Die Baukosten betragen nach der beigegebenen Berechnung 4583 M. für eine Wohnung.

Literatur.

a) Zentralstellen.

Ernst Ludwig-Verein, Darmstadt, Bd. I praktische Wohnungsfürsorge in Hessen, Darmstadt 1908.

Ders., Bd. II, Die Kleinwohnungskolonie auf der hessischen Landesausstellung für freie Kunst, Darmstadt 1908.

Westfälischer Verein zur Förderung des Kleinwohnungswesens, Jahresbericht.

Rheinischer Verein zur Förderung des Kleinwohnungswesens, Jahresbericht.

Schriften und Berichte der Zentralstelle für Volkswohlfahrt.

b) Vereine, Kongreßberichte.

Schriften des Deutschen Vereins für Wohnungsreform: Die Wohnungsfrage und das Reich, 10 Hefte, bearb. von Freiherr von der Goltz, Dr. Liebrecht, P. Kampffmeyer, Stier-Somlo, J. Stübben, Karl Seutemann, Clemens Heiß, Joh. Feig, W. Mewes, K. von Mangoldt.

Jahrbuch der Wohnungsreform, bearb. von O. Meißgeier, Göttingen, jährlich.

Berichte des Internationalen Wohnungskongresses (VI. Kongreß 1902 Düsseldorf, VII. Kongreß 1905 Lüttich, VIII. Kongreß 1907 London).

Bericht über den I. Allgemeinen Deutschen Wohnungskongreß in Frankfurt, Göttingen 1905.

Bericht über den XIV. Internationalen Kongreß für Hygiene und Demographie, Berlin 1907.

c) Veröffentlichungen ausgeführter Bauten, insbesondere der gewinnlosen Bautätigkeit. Ergebnisse von Wettbewerben und Preisausschreibungen.

Böklen *und* **Feist,** *Arbeiterwohnungen für Ostheim, Stuttgart 1902.*

A. Neumeister, *Deutsche Konkurrenzen, Leipzig 1902 (Deutsche Solvay-Werke, preisgekrönter Entwurf, Bd. XIV, H. 1 u. 2).*

E. Hennig, *Die Arbeiter- und Beamtenhäuser der Bauterrains für Arbeiterwohnungen in Eppendorf, Leipzig 1903.*

Paul Fischer, *Ansiedlungsbauten in den Provinzen Posen und Westpreußen; im Auftrage der Kgl. Ansiedlungskommission in Posen, herg. Halle 1904.*

Preisgekrönter Entwurf für Kleinwohnungen, herg. vom hessischen Zentralverein für Errichtung kleiner Wohnungen, Darmstadt 1905.

Ländliche Anwesen für Kleinbauern und Industriearbeiter, herg. im Auftrage des Vereins für Förderung des Arbeiterwohnungswesens in Frankfurt a. M., Leipzig 1905.

Franz Zell, *Heimische Bauweise in Oberbayern, München 1905 (Schriften des Bayerischen Vereins für Volkskunst).*

J. Bichlmeier, *Heimische Bauweise im Kreis Schwaben, ebenda 1906.*

Aster, *Villen und kleine Familienhäuser, Leipzig 1906.*

Preisgekrönte Entwürfe für kleine Einzel- und Gruppenhäuser für Arbeiter, Hamburg, Bauverein Aktiengesellschaft 1907.

Mustergültige Entwürfe für ländliche Arbeiterwohnungen, herg. im Auftrage der Landesversicherungsanstalt Posen, Wiesbaden 1907.

Architektur-Konkurrenzen, herg. von H. Scheurembrandt, Bd. II, H. 3. Berlin 1907, Errichtung kleiner Landhäuser im Harz.

L. F. Karl Schmidt, *Entwürfe für Kleinwohnungen in Stadt- und Landgemeinden, hervorgegangen aus einem Wettbewerb, veranstaltet auf Anregung des Kgl. Ministeriums des Innern vom Sächs. Ingenieur- und Architektenverein, Dresden 1907.*

H. Wagner, Lotz *und* **Schacht,** *Kleinwohnungen, Bremen 1908.*

Ferner die Veröffentlichungen: Ernst Ludwig-Verein unter a; Kruppsche Wohnungsbauten; Gronauerwald; Gmindersdorf oben § 48.

Achter Teil.

Ausland.

1. England.

§ 51. Das Wohnungswesen in England zeigt eine von dem kontinentalen insbesondere dem deutschen wesentlich verschiedene Gestaltung. Die Wohnweise ergibt sich zunächst aus folgender Tabelle.

Tabelle 28.

Behausungsziffer der Mittel- und Großstädte in England im Jahre 1901:

Städte	Einwohnerzahl		Zunahme in Proz. 1891-1901	Bewohner auf 1 Haus	
	1891	1901		1891	1901
Birkenhead	99 857	110 915	11,1	5,71	5,62
Birmingham	487 113	522 204	9,2	5,01	4,84
Blackburn	120 064	127 626	6,3	4,91	4,65
Bolton	146 487	168 215	14,8	4,89	4,67
Bootle	49 217	58 556	19,0	5,92	5,83
Bradford	265 728	279 767	5,3	4,65	4,36
Brigthon	115 873	123 478	6,6	5,93	5,70
Bristol	289 280	328 945	13,7	6,09	5,65
Burnley	87 016	97 043	11,5	4,89	4,58
Cardiff	128 915	164 333	27,5	6,30	5,87
Coventry	58 503	69 978	19,6	4,57	4,49
*Croydon [1])	102 695	133 895	30,4	5,43	5,20
Derby	94 146	105 912	12,5	4,90	4,61
*Devonport [3])	55 986	70 437	25,8	10,52	8,85
*East Ham [1])	32 712	96 018	193,5	5,96	5,75
*Gateshead [4])	85 692	109 888	28,2	7,94	8,01
Grimsby	51 934	63 138	21,6	4,89	4,73
Halifax	97 714	104 936	7,4	4,44	4,21
*Handsworth [2]) . . .	32 756	52 921	61,6	5,14	4,78
*Hornsey [1])	44 523	72 056	61,8	5,90	5,73
Ipswich	57 433	66 630	16,0	4,66	4,59
*Kings Norton [2]) . .	28 300	57 122	101,8	5,37	4,98

*) Vororte in der Nähe größerer Städte und zwar 1) von London, 2) von Birmingham, 3) von Plymouth, 4) von Newcastle u. T.

Aus: Census of England and Wales 1901, London 1904.

Fortsetzung von Tabelle 28.

Städte	Einwohnerzahl 1891	Einwohnerzahl 1901	Zunahme in Proz. 1891-1901	Bewohner auf 1 Haus 1891	Bewohner auf 1 Haus 1901
Kingston u. H. . . .	200 472	240 259	19,8	4,71	4,60
Leeds	367 505	428 968	16,7	4,71	4,53
Leicester	174 624	211 579	21,2	4,89	4,64
*Leyton[1])	63 106	98 912	56,7	5,83	5,79
Liverpool	629 548	684 958	8,8	5,62	5,55
London . . . . . (innerer Verw.-Bezirk)	4 228 317	4 536 541	7,3	7,73	7,93
Groß-London . . . . (Polizeibezirk)	5 633 806	6 581 402	16,7	—	—
Manchester	505 368	543 872	7,6	5,04	4,99
Middlesbrough . . .	75 532	91 302	20,9	5,67	5,24
Newcastle u. T. . . .	186 300	215 328	15,6	7,33	8,03
Newport	54 707	67 270	23,0	6,36	6,00
Norwich	100 970	111 733	10,7	4,53	4,44
Nottingham	213 877	239 753	12,1	4,65	4,57
Oldham	131 463	137 246	4,4	4,78	4,59
Plymouth	94 146	105 912	12,5	8,51	7,86
Portsmouth	159 278	188 133	18,1	5,43	5,17
Preston	107 573	112 989	5,0	4,82	4,67
Reading	60 054	72 217	20,3	5,24	4,95
Rhondda	88 351	113 735	28,7	6,52	5,98
Rochdale	76 161	83 114	9,1	4,36	4,12
Rotherham	42 061	54 349	29,2	5,26	5,03
Salford	198 139	220 957	11,5	5,06	5,02
Sheffield	324 243	380 793	17,4	4,86	4,80
*Smethwick[2])	36 106	54 539	51,1	5,17	5,00
Southampton	82 126	104 824	27,6	5,22	5,28
South Shields . . .	78 391	97 263	24,1	8,15	8,12
Sunderland	131 686	146 077	10,9	6,99	6,80
*Tottenham[1])	71 343	102 541	43,7	6,04	6,21
Tynemouth	46 588	51 366	10,3	7,29	7,58
Wallasey	33 229	53 579	61,2	5,22	4,98
*Walsall[4])	71 789	86 430	20,4	5,35	5,05
*Walthamstow[1]) . . .	46 346	95 131	105,3	5,82	5,92
*West Ham[1]) . . .	204 903	267 358	30,5	6,39	6,46
West Hartlepool . .	42 815	62 627	46,3	5,67	5,31
*Willesden[1])	61 265	114 811	87,4	7,51	7,16
York	67 841	77 914	14,8	4,93	4,71
Durchschnitt Königreich . . .				5,32	5,20
„ städtische Bezirke					5,40
„ ländliche „					4,60

Die allgemeine Wohnform des Mittel- und normalen Arbeiterstandes ist das Einfamilienwohnhaus; nur in einzelnen Städten ist die örtliche Durchschnittsziffer eine höhere. Für das gesamte Königreich ergibt

*) Vororte in der Nähe größerer Städte und zwar 1) von London, 2) von Birmingham, 3) von Plymouth, 4) von Newcastle u. T.

Aus: Census of England and Wales 1901, London 1904.

sich der niedrige Durchschnitt von 5,2 Bewohnern auf das Haus. Beachtenswert ist, daß in der überwiegenden Mehrzahl der Städte die Behausungsziffer außerdem noch zurückgeht. Von den 85 Städten mit mehr als 50 000 Einwohnern haben in dem Jahrzehnt 1891—1901 nur neun eine Erhöhung, dagegen 76 einen Rückgang der Behausungsziffer aufzuweisen; und zwar können wir hierfür den Satz aufstellen: je stärker der prozentuale Bevölkerungszuwachs einer Stadt ist, um so sicherer findet im allgemeinen ein Rückgang statt. Dieses für deutsche Zustände nahezu unverständliche Verhältnis bedarf der näheren Betrachtung nach unserer Tabelle.

Die Tabelle enthält im ganzen 26 Städte, bei denen die Zuwachsziffer eine besonders hohe ist und gegenüber der letzten Zählung (1891) mehr als 20 % beträgt. Nicht weniger als 21 unter diesen am stärksten gewachsenen Städten weisen zugleich einen Rückgang der Behausungsziffer auf. Im einzelnen finden sich hierbei Bevölkerungszugänge von 60, 90 bis zu 200 % für die Zeit von 1891—1901. Nur in 5 unter diesen Städten mit stärkster Vermehrung — nämlich in Gateshead, Southampton, Tottenham, Walthamstowe, Westham — ist die Behausungsziffer zugleich mit dem Bevölkerungszuwachs gestiegen; doch ist die Erhöhung meist eine so winzige, daß auch hier im wesentlichen von einer unveränderten Behauptung des alten Zustandes gesprochen werden kann. Bemerkenswert ist die Entwicklung von Groß-London. Im Innenbezirk mit seinem hochwertigen Boden ist die Behausungsziffer trotz der sehr geringen Bevölkerungsvermehrung während des letzten Jahrzehnts gestiegen; in dem Außenbezirk dagegen ist sie trotz stärkster Bevölkerungsvermehrung weiter gefallen oder im wesentlichen gleich geblieben.

Von alledem zeigt uns die Entwicklung in Deutschland in jeder Einzelheit das Gegenteil. In unseren Großstädten ist die Behausungsziffer in dem Innenbezirk die niedrigste, in dem Außenbezirk dagegen die höchste. Mit dem Anwachsen der Bevölkerung findet zugleich eine fortwährende Zunahme der Behausungsziffer statt; und zwar ist, wie wir mehrfach sahen, die Zusammenhäufung der Bevölkerung am stärksten in den Stadterweiterungs- und Neubaubezirken. Schwerlich kann ein Zweifel darüber sein, welche von beiden entgegengesetzten Entwicklungsformen als die natürliche zu bezeichnen ist und welche dagegen auf willkürlichen Maßnahmen beruht.

Aus der Endziffer der Tabelle 28 ergibt sich, daß die durchschnittliche Behausungsziffer für das ganze Königreich nur 5,20 beträgt und daß sie im letzten Jahrzehnt allgemein gesunken ist, obwohl der Innenbezirk London mit seinen besonderen Verhältnissen — Errichtung von Blockbuildings, Anhäufung der Ausländer und Gelegenheitsarbeiter

in den zentralen Bezirken — einen starken Druck ausübt. Scheidet man endlich die Durchschnittsziffer nach Stadt und Land, so zeigt sich das bemerkenswerte Ergebnis, daß die städtische Behausungsziffer nur 5,4 — gegenüber der ländlichen von 4,6 — beträgt. Der Unterschied ist nicht mehr bedeutend, und bei einer Fortdauer der gegenwärtigen Tendenz des Sinkens der städtischen Ziffer ist die Zeit nicht mehr fern, in der in England ein wesentlicher Unterschied zwischen städtischer und ländlicher Behausungsziffer nicht mehr besteht.

Nicht minder groß ist der Abstand gegenüber den deutschen Zuständen nach einer zweiten für das Wohnungswesen gleich bedeutsamen Richtung. Die Tabelle 29 zeigt die Wohnungsgröße nach Raum-

Tabelle 29.

Die Räumezahl der Wohnungen, die Verteilung der Bevölkerung nach der Wohnungsgröße und die von 1891 auf 1901 eingetretenen Verschiebungen.

Wohnungsgröße	Wohnungen	Bewohner	Proz. aller Wohnungen		Proz. aller Einwohner		Bewohner auf 1 Raum	
	1901	1901	1891	1901	1891	1901	1891	1901
1 Raum	251 667	507 763	4,7	3,6	2,2	1,6	2,23	2,02
2 Räume	658 203	2 158 644	11,4	9,4	8,3	6,6	1,73	1,64
3 „	779 992	3 186 640	12,3	11,1	11,1	9,8	1,42	1,36
4 „	1 596 664	7 130 062	23,9	22,7	23,5	21,9	1,16	1,12
5 „ u. mehr	3 750 342	19 544 734	47,7	53,2	54,9	60,1	—	—
	7 036 868	32 527 843	100	100	100	100		

klassen und die Bevölkerungsverteilung, sowie die Vergleichsziffern der beiden letzten Zählperioden. Verschwindend gering ist die Zahl der Personen, die sich mit einer einräumigen Wohnung behelfen müssen; sie beträgt 3,6 % der Wohnungen und nur 1,6 % der Bevölkerung, woraus sich überdies ergibt, daß es sich hier vielfach um kinderlose Familien oder Einzelpersonen handelt. Auch die zweiräumige und selbst die dreiräumige Wohnung sind noch nicht von großem Belang; auf sie entfallen zusammen erst 16,4 % der Bevölkerung. Von größerer Bedeutung wird erst die Wohnung von vier Räumen, die 22 % der Bevölkerung umfaßt. Volle 60 % der Bevölkerung verfügen über Wohnungen von 5 und mehr Räumen. Doch was hier noch besonders ins Gewicht fällt: nach allen Richtungen — Anteil der kleinsten Wohnungen, Wohnungsbenutzung und Wohndichte — zeigt sich überdies ein entschiedenes Fortschreiten im günstigen Sinne. Der Anteil der fünfräumigen Wohnung an der Gesamtzahl der Wohnungen und der Bevölkerung ist um 10 % und mehr gewachsen, der Anteil der kleineren

Wohnungen entsprechend zurückgegangen. Die gleiche Entwicklung zeigt sich in der Wohnungsbenutzung; die englische Statistik bezeichnet jeden Raum mit mehr als zwei Bewohnern als überfüllt; vgl. dagegen oben S. 157.

Die neuere Form der Ausbreitung der englischen Städte läßt sich in einem Einzelbeispiel genau verfolgen an dem Bebauungsplan von Ipswich, s. meine „Städtische Bodenparzellierung in England", S. 12, Berlin 1908. Wenn wir von der Altstadt nach außen vorschreiten, finden wir, wie die Bebauung eine stetig weiträumigere wird. Die Zone der letzten Jahre hebt sich nochmals als die günstigere ab gegenüber der weiter zurückliegenden und veranschaulicht die in der obigen Tabelle 28 gekennzeichnete Entwicklung.

Die von der kontinentalen abweichende Entwicklung des englischen Wohnungswesens ist bedingt durch rechtliche, wirtschaftliche und soziale Verhältnisse. Im allgemeinen läßt sich sagen, daß die Wohnungen des leistungsfähigen normalen Arbeiters in England wesentlich besser sind als in Deutschland; während dagegen die Wohnungen der ärmsten und untersten Klassen und die der zahlreichen in England lebenden Ausländer unbefriedigend sind. Die Verschiedenheit der Zustände ist in einer Reihe von Ursachen begründet.

Der Grundzug der englischen Entwicklung ist, daß die dortigen Einrichtungen den leistungsfähigen und lebenskräftigen britischen Volksschichten angepaßt sind und daß deren Bedürfnisse und Interessen als ausschlaggebend gelten. Auf die schwächeren und fremden Elemente wird dagegen weniger Rücksicht genommen — eine Auffassung, die uns ähnlich auch in Nordamerika begegnet (s. unten). Diese allgemeinen Anschauungen treten naturgemäß auch im Wohnungswesen mit ihren Vorzügen und ihren Mängeln hervor. Allgemein zeigt sich das Bestreben, die normale englische Arbeiterklasse möglichst gut und zugleich billig mit standesgemäßen Wohnungen zu versorgen und an der Verbesserung der Wohnweise zu arbeiten.

Unter den Momenten, die andererseits auf das Wohnungswesen der untersten Schichten in ungünstigem Sinne einwirken, kommen insbesondere drei in Betracht.

Zunächst ist zu erwähnen das Fehlen einer allgemeinen Zwangsversicherungspolitik, wie sie in Deutschland besteht und auf die Hebung gerade der schwächsten Klassen hinwirkt. Von wesentlicher Bedeutung ist ferner die tiefe Abneigung des Engländers gegen die polizeilichen Eingriffe, Regelungen und Befugnisse, soweit diese das Individuum und seine Lebensführung betreffen. Da man ein Eingreifen der polizeilichen Gewalt gegenüber den selbständigen lebenskräftigen Elementen nicht wünscht, so versagt sie auch da, wo sie angezeigt wäre, gegenüber den bedürftigen und gesunkenen Bevölkerungsschichten.

An dritter Stelle ist zu bemerken, daß die englischen Großstädte in weit stärker hervortretendem Verhältnis als die deutschen, große Massen von Ausländern enthalten, die durch ihre schlechteren Lebensgewohnheiten von den britischen Arbeitern abstechen, mit Vorliebe in gesonderten minderwertigen Bezirken zusammenwohnen und auch gern in solche Bezirke nachrücken, aus denen die besseren englischen Arbeiter weggezogen sind. Auch der irische Arbeiter wird von dem Engländer zwar nicht politisch, wohl aber volklich als Ausländer und tieferstehend betrachtet. In Deutschland finden sich ähnliche Verhältnisse nur da, wo die fremden Zuwanderer in geschlossenen Massen zugelassen werden oder sich zusammenfinden, wie in den rheinisch-westfälischen Industriebezirken, bei den ausländischen Saisonarbeitern des Großgrundbesitzes, in einzelnen Stadtbezirken von Berlin usw.

Endlich bewirkt noch die Abwesenheit des Systems der Mietkaserne und der Hof- und Hinterhauswohnungen, daß die schlechten Wohnverhältnisse der untersten Schichten in England weit mehr von der Straße aus sichtbar sind und sich der Wahrnehmung mehr aufdrängen als in Deutschland. Doch darf man aus der äußeren Erscheinung auch der schlechtgehaltenen Bezirke keine unbedingten Rückschlüsse auf das physische Gedeihen der englischen Bevölkerung ziehen. In zutreffender Weise hebt A. Grotjahn hervor, daß „die zerlumpten Rangen des Londoner Arbeiterviertels einen weit besseren Gesundheits- und Ernährungszustand aufweisen als die sorgfältig gekleideten Proletarierkinder Berlins“ [1]).

Daß die Wohnverhältnisse der unternormalen Schicht der städtischen Bevölkerung auch in England unbefriedigend sind, wird von maßgebenden Kreisen unumwunden anerkannt, und zahlreiche Kräfte sind am Werke, um die Mißstände auf diesem Teilgebiete des Wohnungswesens zu mildern. Der Zustrom von Einwanderern niedrigerer Kulturstufe ist durch Abänderung der älteren freisinnigen Einwanderungsgesetzgebung eingedämmt worden. Auf die Säuberung verwahrloster Bezirke werden gewaltige Geldmittel verwendet. Der Bau billiger Kleinwohnungen wird von den Stadtgemeinden in einem auf dem Festland unbekannten Umfange betrieben.

Anders wenn wir das Hauptgebiet des Wohnungswesens betrachten, die Wohnweise der normalen Volksschichten, von denen die Kraft und die Leistung der Nation abhängt. Was England hier vollbracht hat, läßt sich nur zusammenstellen mit dem gewaltigen Werke der sozialen Gewerbegesetzgebung, in der England der Lehrmeister der ganzen Welt gewesen ist; ein Werk, durch das es gelungen ist, die körperlich und

1) Vgl. die Darlegungen von A. Grotjahn (Handb. der Hygiene, 4. Supplbd., S. 769) und Paul Möller (Conrads Jahrb., Bd. LXXVIII, S. 3), wiedergegeben in meiner „Spekulation im neuzeitlichen Städtebau“, S. 203 f.

sittlich verwahrloste Arbeiterklasse, wie sie uns die Berichte aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts zeigen, zu dem britischen Arbeiter der Gegenwart, dem politisch und wirtschaftlich höchststehenden aller Länder emporzuheben.

Erzielt wurde dies Ergebnis durch das Zusammenwirken zweier Faktoren; einmal das Festhalten an den Grundsätzen der altüberlieferten Rechts- und Verwaltungseinrichtungen; hiermit verbunden aber eine niemals stillstehende, scharf eingreifende Gesetzgebung, deren Richtpunkte sind: Einfachheit, Zweckmäßigkeit und Anpassung an die Bedürfnisse der normalen breiten Volksschichten.

Bei der grundlegenden Bedeutung, die der Engländer dem Wohnungswesen zuerkennt, wurde die öffentliche Aufmerksamkeit frühzeitig auf die im Gefolge der städtisch-industriellen Entwicklung im 19. Jahrhundert hervortretenden Mißstände hingelenkt. Die englische Wohnungsgesetzgebung ist demgemäß eine sehr umfangreiche. Schon im Jahre 1844 wurde auf Veranlassung von Sir Robert Peel eine Kommission eingesetzt „zur Untersuchung der Wohnungen der arbeitenden Klassen in den großen Städten". Das Ergebnis waren die Wohnungsgesetze von 1851, denen sich eine Reihe hygienischer und verwaltungstechnischer Einzelgesetze (1868, 1875, 1888) anschloß. Eine Zusammenfassung und Erweiterung der Wohnungsgesetzgebung erfolgte durch das Arbeiterwohnungsgesetz (Housing of the working Classes Act) von 1890, ein umfangreiches Gesetzgebungswerk, das die älteren Wohnungsgesetze zusammenfaßte und ihren Bereich wesentlich erweiterte. Nach einer Reihe minder bedeutender Zusätze der Jahre 1893 bis 1896 erging im Jahre 1899 das Gesetz „zur Erleichterung des Erwerbs von Kleinwohnungshäusern" (Small Dwellings Acquisition Act), das die Ortsbehörden ermächtigte, Darlehen an Einzelpersonen jedes Standes zum Eigentumserwerb von Wohnhäusern zu geben. Im Jahre 1900 folgte ein Gesetz „zur Erweiterung des Abschnitts III des Arbeiterwohnungsgesetzes von 1890", mit dem Zweck, die Befugnisse der Ortsbehörden zu Landankäufen für Wohnhausbauten auszudehnen. Durch das Ergänzungsgesetz von 1903 wurde die Ausführung und Überwachung des Wohnungsgesetzes auf das „Local Government Board" übertragen. Ferner wurde verschärft die in England bestehende Verpflichtung, wonach bei der Niederlegung von Wohnbezirken für die durch Abriß beseitigten Wohnungen Ersatz in dem Bezirk selbst oder in dessen Nachbarschaft geschaffen werden muß. Durch Gesetz vom Jahre 1907 wurde das Recht auf Pachtung und Zuteilung von Gartenland festgestellt und geregelt. In Beratung befindet sich ein Gesetzentwurf, der die örtlichen Verwaltungsbehörden mit erweiterten Befugnissen hinsichtlich der Instandhaltung der Wohnungen, der Stadterweiterungen und insbesondere der Aufstellung von Bebauungsplänen ausstattet.

Die umfangreiche englische Gesetzgebung war in ihren Anfängen und in ihren Hauptteilen zunächst eine Assanierungsgesetzgebung, die hervorgerufen wurde durch hygienische Mißstände, wie sie im Städtebau bis in die zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts bestanden. Die Sanierung schlechter innenstädtischer Bezirke wurde von den Stadtver-

waltungen tatkräftig in die Hand genommen. An die Niederreißung ungesunder Wohnhäuser schloß sich dann die Errichtung von Neubauten auf dem gesäuberten Gelände.

Die Stadtverwaltungen von Glasgow, Birmingham, Manchester, Liverpool, das Londoner County Council und die einzelnen Londoner Sondergemeinden haben eine große Tätigkeit im Wohnungsbau entwickelt. Große Unternehmen zur Säuberung der Innenstädte wurden durchgeführt in London, Boundarystreet Improvement (London County Council, Aufwendung $6^3/_4$ Mill. M.); Birmingham (Gesamtaufwendung $26^1/_4$ Mill. M.); Glasgow (City Improvement, Aufwendung $24^1/_4$ Mill. M.); Liverpool (Hornbystreet und andere, Aufwendung $18^1/_2$ Mill. M.); Manchester (9 Mill.), Newcastle, Sheffield. Über die bei der Wiederbebauung der niedergelegten Bezirke verwendeten Bautypen vgl. Thompson, Housing Handbook, Bd. I, S. 40 f., Bd. II, S. 65 f.

Bei den Sanierungen hat es sich übrigens ergeben, daß die Bewohner der Slums (verwahrloste Wohnungen) nach ihrer Austreibung nicht in gute neue Wohnungen ziehen, sondern lieber ältere Wohnbezirke aufsuchen, in denen sie ihre schlechten Wohnsitten fortsetzen (slum dwelling is a disease; Thompson S. 50).

Die Verbindung von Wohnungsbau und Sanierung wird neuerdings nicht mehr festgehalten. Die Erfahrung hat gezeigt, daß die Niederlegung zentraler Bezirke und deren Wiederbebauung durch Wohnhäuser überaus kostspielig ist und gleichwohl unbefriedigend bleibt. Die neueren Bestrebungen gehen deshalb dahin, daß die öffentlichen Verbände die von ihnen zu errichtenden Wohnungen für die minderbemittelten Klassen nach Möglichkeit in den Vororten bauen und die Anlage von Verkehrsmitteln nach den Außenbezirken fördern sollen. Der kommunale Wohnungsbau wird hierdurch unabhängig von der Sanierungstätigkeit, durch die er zunächst angeregt worden war, so daß heute die Wohnungsbautätigkeit der Gemeinden und örtlichen Verwaltungskörper sich in immer stärkerem Maße auf die Außenbezirke und die verschiedenen Gebiete des Wohnungsbedarfs erstreckt.

Als Gebiete der kommunalen Bautätigkeit sind zu nennen: a) die Errichtung von Wohngebäuden für die ärmsten und untersten Volksschichten, die den Preis der normalen Wohnung nicht erschwingen können (vgl. oben § 49, S. 324); b) Bau von Kleinwohnungen in den Innenbezirken, in denen Wohnungsmangel besteht; c) Bau von Kleinwohnungen für die normale Bevölkerung in den Stadterweiterungsbezirken; endlich d) Errichtung von Logierhäusern und Ledigenheimen.

Nachdem die Gesetzgebung dem eigenen Wohnungsbau der Gemeinden hinsichtlich des Landerwerbs und der Kapitalaufnahme die nötige Bewegungsfreiheit geschaffen hatte, nahm die kommunale Bautätigkeit einen immer größeren Aufschwung. Die gemeindlichen Wohnungsbauten haben mehrfach günstige, z. T. vorbildliche Lösungen für den Kleinwohnungsbau gebracht. Bei den von den Ortsverwaltungen aufgeführten Gebäuden werden als Bauformen angewandt: das Blockbuilding, das Mehrfamilienhaus (tenement-house; tenement = Stockwerkswohnung); das Zweifamilienhaus, und in der überwiegenden Mehrzahl der Fälle das Einfamilienhaus. Die der gedrängten Bauweise angehörenden Formen werden nur da errichtet, wo der hohe Bodenpreis und die auf den Geländeerwerb aufgewendeten Kosten dazu

zwingen. Es ist dies insbesondere der Fall bei den umfangreichen Sanierungen in den Innenbezirken der Großstädte. Die Baukosten der gedrängten Bauweise sind allgemein höher als die des Flachbaues; vgl. die bei Thompson, Bd. I, S. 158 gegebene Tabelle und die in meiner „Spekulation im neuzeitlichen Städtebau“ S. 200 und 201, Anm. 5 zitierten Angaben über die unbefriedigende Gestaltung der — der deutschen Mietskaserne im übrigen weit überlegenen — Blockbuildings.

Große Aufmerksamkeit wurde seitens der englischen Gemeindeverwaltungen auf die Herausarbeitung einer günstigen Form des Zweifamilienhauses verwendet, das für hochwertigen Boden, der den Bau von Einfamilienhäusern nicht gestattet, unter vollständiger Trennung der beiden Familienwohnungen bestimmt ist. Das Ergebnis ist das Cottage-flat (flat = Stockwerkswohnung), das in verschiedenen Ausführungen in Liverpool, Richmond und anderen Städten angewandt wurde; vgl. die Abb. bei Thompson, Bd. I, S. 96 u. 114. Die Zweifamilienhäuser in Richmond haben für jede Wohnung einen gesonderten Eingang von der Straße und gesonderten Zugang nach dem Garten. Die Wohnungsmieten in den städtischen Wohnhäusern sind naturgemäß je nach der Größe der Stadt, der Bauart und der Lage der Gebäude sehr verschieden. Thompson veröffentlicht (Housinghandbook, Bd. I, S. 68—72) einige bemerkenswerte Tabellen für jede Hausform mit den Durchschnittsmieten auf einen Raum für das Königreich berechnet nebst den Einzelmieten für die verschiedenen Wohnungsgrößen in den einzelnen Städten. Die folgende Tabelle 28 gibt eine Zusammenstellung der a. a. O. veröffentlichten Durchschnitts- und Einzelziffern nach Hausform und Wohnungsgröße.

Tabelle 30.

Mietpreise nach Hausformen in den kommunalen Wohnungsbauten.

Stadt	Hausform	Zahl der Räume	Mietpreis für 1 Woche
London	Block-Building	Durchschn. f. 1 Raum	3 sh
England, Provinzialstädte	„	für 1 Raum	2 sh
Edinburgh . . .	„	„ 1 Raum	2 sh — 2 sh 6 p
	„	„ 2 Räume	3 sh 6 p — 5 sh
Glasgow	„	„ 1 Raum	2 sh — 2 sh 9 p
	„	„ 2 Räume	3 sh 2 p — 5 sh 2 p
Liverpool . . .	„	„ 1 Raum	1 sh 9 p — 2 sh 9 p
	„	„ 2 Räume	2 sh 6 p — 4 sh 6 p
Manchester . . .	„	„ 1 Raum	2 sh 6 p — 3 sh
	„	„ 2 Räume	3 sh — 5 sh
England, Provinzialstädte	Mehrfamilienhäuser	Durchschn. f. 1 Raum	1 sh 10 p
Aberdeen . . .	„	für 1 Raum	2 sh
	„	„ 2 Räume	3 sh 6 p
Liverpool . . .	„	„ 2 „	2 sh 3 p — 4 sh
	„	„ 3 „	4 sh 6 p
Sheffield . . .	„	„ 1 Raum	3 sh
	„	„ 2 Räume	5 sh
	„	„ 3 „	6 sh 6 p

Fortsetzung von Tabelle 30.

Stadt	Hausform	Zahl der Räume	Mietpreis für 1 Woche
England, Provinzialstädte	Zweifamilienhäuser	Durchschn. f. 1 Raum	1 sh 9 p
Birmingham . .	„	für 2 Räume	3 sh
	„	„ 3 „	4 sh 6 p
Hornsey	„	„ $2^1/_2$ „	6 sh
Liverpool . . .	„	„ 2 „	4 sh — 4 sh 6 p
	„	„ 3 „	5 sh
Richmond . . .	„	„ $2^1/_2$ „	5 sh 6 p
	„	„ $3^1/_2$ „	4 sh 6 p
England	Einfamilienhaus	Durchschn. f. 1 Raum (hierbei die Spülküche eingerechnet)	1 sh 4 p
Birmingham . .	„	für 5 Räume	5 sh — 6 sh 3 p
Croydon	„	„ $5^1/_2$ „	9 sh 6 p — 10 sh
Hornsey	„	„ $4^1/_2$ „	6 sh 5 p — 7 sh 6 p
	„	„ $5^1/_2$ „	8 sh 6 p — 9 sh
Huddersfield . .	„	„ 4 „	4 sh 8 p — 5 sh 6 p
Manchester . . .	„	„ $4^1/_2$ „	5 sh 6 p
	„	„ 5 „	7 sh 9 p
Richmond . . .	„	„ $4^1/_2$ „	6 sh — 6 sh 3 p
	„	„ $5^1/_2$ „	7 sh 3 p
	„	„ $6^1/_2$ „	7 sh 6 p — 7 sh 9 p
Sheffield	„	„ 5 „	6 sh 6 p
Sevenoaks . . .	„	„ $5^1/_2$ „	5 sh

Die Entwicklung der Wohnungstätigkeit des Londoner Grafschaftsrats ergibt sich aus folgender Tabelle:

Tabelle 31.

Die Wohnungsbauten des Londoner County Councils.

Jahr	Wohnungen	Räume	Schlafkammern	Bewohnerschaft	Mietseinnahmen M.
1893	56	87	324	498	71 552
1895	358	871	324	2 066	162 392
1898	1263	3 261	324	6 846	558 866
1903	3881	9 552	324	19 428	1 621 760
1908	7880	21 085	1845	44 060	3 549 755

Städtische Logierhäuser sind in einer Reihe von Städten errichtet worden, die größte Zahl mit 2166 Betten für Männer und 248 für Frauen in Glasgow; die Gebühr für eine Nacht beträgt $3^1/_2$ d (Glasgow) bis 6 d (London).

Die Aufwendungen der Gemeinde und Kommunalverbände für den Wohnungsbau sind sehr hohe. Das Londoner County Council allein hatte bis Anfang 1906 für $48^3/_4$ Mill. M. fertige Bauten hergestellt und für weitere $50^1/_2$ Mill. M. in Ausführung.

Die privatgewerbliche Bautätigkeit wird in England, wie allenthalben, für die oberen Klassen zum Teil auf festen Auftrag ausgeübt; für die Hauptmasse der Wohnungen und insbesondere für die Kleinwohnungen dagegen fällt auch hier die Aufgabe der Wohnungsherstellung dem spekulativen Baugewerbe zu. Der Boden ist in den Mittelstädten und in den für die Kleinwohnungen hauptsächlich in Betracht kommenden Außenbezirken und Vororten der Großstädte allgemein als Freehold (unserem unbeschränkten Eigentum entsprechend) zu haben. Von den großstädtischen spekulativen Bauunternehmern wird jedoch der Kapitalersparnis wegen die Form der Baupacht — leasehold, ähnlich unserem Erbbaurecht — vorgezogen, auch wenn der Boden als Freehold erhältlich ist.

„Lease" (von dem normännisch-französischen laisser = überlassen) ist im Grundstücksverkehr ein Vertrag, durch den der Grundbesitzer die Nutzung eines Grundstücks auf eine zeitlich begrenzte Dauer — also nicht endgültig und immerwährend — überträgt. Bei der Überlassung unbebauten Bodens zum Zwecke des Häuserbaues beträgt die Zeitdauer der „Lease" heute meist 99 Jahre; sog. buildinglease. Diese befristete Veräußerung durch Zeitpacht wird insbesondere bei der Verwendung für städtische Baustellen gewählt; einmal geschieht dies — wie allgemein bekannt — bei großen Grundherren und Korporationen zum Zwecke der dauernden Festhaltung des Grundeigentums und seiner späteren Wertsteigerung; ferner aber auch bei kleinerem und mittlerem Grundbesitz, weil die Baupacht in Großstädten die Vorzüge der leichteren Verkehrsfähigkeit und des geringeren Kapitalbedarfs bietet. Im allgemeinen läßt sich sagen, daß in der Großstadt, insbesondere in London, die Verwendung des Bodens in der Form des „Leasehold" vorwiegt, während dagegen in den Mittel- und Kleinstädten und auch in den großstädtischen Außenbezirken vielfach die Veräußerung als „Freehold" erfolgt.

Die Parzellierung des Bodens wird durch die privaten Grundbesitzer selbst vorgenommen. Allgemeine und im voraus bis ins einzelne durchgearbeitete Bebauungspläne werden nicht aufgestellt. Ein amtliches Recht zur Aufstellung von Bebauungsplänen ist in England bis jetzt nicht vorhanden. Es fehlt an jeder obrigkeitlichen Leitung im Parzellierungsgeschäft, aber auch an jeder schablonisierenden Gleichartigkeit in der Planfestlegung. Der Grundbesitzer, der ein Gelände aufteilen oder eine neue Straße anlegen will, reicht seinen Bebauungsplan bei der zuständigen Behörde ein; diese prüft ihn lediglich hinsichtlich der Einhaltung der ortsstatutarischen Vorschriften. Das Hauptgebiet der obrigkeitlichen Anordnung im Wohnungswesen ist das der Baupolizei und der Hygiene. Die amtlichen Vorschriften sind im Vergleich zu den deutschen von geringem Umfang, jedoch infolge ihrer praktischen Gestaltung äußerst wirkungsvoll. Den Ausgangspunkt der baupolizeilichen Regelung bildet das Einfamilienhaus, das als die normale Wohnform angesehen wird; für größere Hausformen werden dann

Erschwerungen festgesetzt. Die entgegengesetzte Auffassung besteht in Deutschland, wo die Baupolizei von den komplizierten Ansprüchen der gedrängten Bauweise ausgeht und für die kleinen Bauformen gewisse Erleichterungen gewährt; vgl. oben S. 247.

Völlig verschieden von den deutschen Einrichtungen sind die Organisationen auf dem Gebiete des Realkredits; als hauptsächlichste Gegensätze sind zu bezeichnen: kein Grundbuch nach deutschem Muster — von einem neueren örtlich beschränkten und auf starken Widerstand stoßenden Versuch abgesehen; keine Hypothekenbanken nach deutschem Vorbild; geringer Kapitalbedarf für spekulative Zwecke und daher reichliche und billige Kapitalzufuhr für produktive Zwecke. Das Kapital wird dem Boden in England in der Hauptsache als Produktivkapital oder Meliorationskapital zugeführt, d. h. zur Schaffung neuer materieller Werte. Die Kapitalbeschaffung ist reichlich und billig. Für die Realisierung der Gewinne der Bodenspekulation ist hier Kapital nur in geringem Umfang aufzubringen. Eine Belastung des Bodens wie in Deutschland — 90 bis 96% der künstlich aufgetriebenen Werte — ist den englischen Verhältnissen fremd. Ebensowenig besteht dort im allgemeinen eine dauernde, unablösbare Verschuldung für Wohngebäude.

Für die Beschaffung von Realkredit kommen insbesondere in Betracht: private Geldgeber, vorzugsweise durch die Vermittlung der Solicitors, die in allen mit dem Bodenkredit verbundenen Geschäften eine bevorzugte Stellung einnehmen; die zahlreichen Buildingsocieties, unter denen in England nicht Baugenossenschaften zu verstehen sind, sondern Baukreditgesellschaften, die das Kapital zum Häuserbau vorstrecken und auf jährliche Tilgung der hypothekarischen Schuld halten; endlich Banken und Versicherungsgesellschaften.

Eine hohe hypothekarische Gebäudeverschuldung besteht in England bemerkenswerter Weise nur bei solchen Grundstücken, auf denen eine allgemeine Schankgerechtigkeit ruht, sog. „licensed public houses“. Auf diese Schankstätten werden von dem am Ausschank beteiligten Brauereien und Destillationen, die sich hierdurch den einträglichen Absatz sichern wollen, ferner mitunter auch von Banken, hypothekarische Darlehen in großen Beträgen gegeben. Es verdient eine Hervorhebung, daß bei dieser Überbelastung wiederum nur der Wert eines behördlichen Aktes — hier der Schankkonzession — den Grundstückswert ausmacht und in der Hypothek bezahlt wird. Mit dem Hausbau und dem Wohnungswesen hat die Verschuldung der Schankstätten nichts zu tun.

Unter diesen Voraussetzungen ist eine geschäftsmäßige Bodenspekulation in der in Deutschland entwickelten Form mit ihren Hilfsmitteln der Taxierungen, der Bodenbelastung, des Baustellenhandels und der Einschiebung von Zwischenpersonen unmöglich und unbekannt. Der Bauunternehmer, in Deutschland der Handlanger des Bodenspekulanten, ist hier ein zwar kreditbedürftiger, im übrigen aber unabhängiger

Geschäftsmann. Mit der Aufbringung des Kapitals für den Boden — in Deutschland der Hauptpunkt — hat der Bauunternehmer bei Leasehold überhaupt nichts zu tun. Bei dem englischen Flachbau ergeben die Baustellenpreise überdies einen Betrag, der auch bei „Freehold“ unschwierig zu beschaffen ist. Das Baugewerbe ist demgemäß ein kapitalistischer Betrieb, der den allgemeinen Konjunkturschwankungen unterliegt wie jedes andere Gewerbe, im übrigen aber seinen regelmäßigen Gang geht und keineswegs vollends sich in Zuckungen und im offenen Gegensatz zu der allgemeinen Wirtschaftslage bewegt (oben S. 96, 141 und 264).

Wegen der Einzelheiten siehe meine Schrift „Die städtische Bodenparzellierung in England“, Berlin 1908. — Vgl. hierzu Shadwell, Industrial Efficiency, Tom. II, p. 186: „Außerhalb von London und einigen wenigen anderen besonderen Örtlichkeiten ist das Problem der Quantität der Wohnungen nicht akut, und in den meisten Provinzstädten existiert es überhaupt nicht; das Angebot ist beinahe ausreichend und wird es immer mehr. Und selbst in London ist die akute Schwierigkeit beschränkt auf das innere Gebiet; außerhalb, in Greater London wohnen die Arbeiterklassen ebenso in Einzelhäusern wie anderswo, und das Angebot hält gut Schritt mit der Nachfrage. Ich habe während der letzten 15 Jahre die Erbauung von vielen Hunderten von Kilometern von Straßen an der nördlichen und östlichen Peripherie beobachtet, die ausschließlich aus solchen Häusern bestehen. Wir haben nichts, was mit der Wohnungsnot zu vergleichen ist, die in Deutschland herrscht, und die verhältnismäßig niedrigen Mieten in England sind ein Ergebnis dieses verhältnismäßig reichlichen Angebots.“ Zitiert von Horsfall, Zeitschr. für Wohnungswesen 1906, Bd. IV, S. 241.

Die von der privatgewerblichen spekulativen Bautätigkeit vorzugsweise hergestellte Form des Kleinwohnungsgebäudes ist das Einfamilien-Reihenhaus. Die beifolgenden Abb. 77 bis 81 zeigen einige der für das Arbeiterwohnhaus meist angewandten Bauformen.

Das Haus Abb. 77 ist der spekulativen Bautätigkeit in einer der rasch anwachsenden Industriestädte, Ipswich, entnommen und stellt eine der beliebtesten Formen des Einfamilienhauses dar; es enthält 5 Zimmer, Küche und Nebenräume. Im Erdgeschoß ist ein geräumiger Hausflur vorhanden; an dem zu ebener Erde gelegenen Wohnzimmer liegt das vorgeschobene Bay-Window; es ist dies ein Vorbau, wie er in den norddeutschen Städten unter dem Namen „Auslucht“ vielfach üblich war und sich auch heute noch an den älteren Bauten von Bremen findet. Die Auslucht trägt ebenso sehr zur Belebung und Gliederung des Straßenbildes bei, wie sie die Wohnlichkeit der Innenräume der Häuser erhöht. Die Reihenhäuser werden regelmäßig als Doppelhäuser mit gemeinsamer Brandmauer gebaut, für Kleinwohnungen sicher die vorteilhafteste Bauweise.

Eine besondere Hervorhebung verdient das hübsche Motiv des Vordachs der Abb. 77, in aller Einfachheit eine Zierde und dabei eine Annehmlichkeit für das Haus. Es bietet die Möglichkeit, bei jeder Witterung vor die Haustüre treten und einen Sitz vor dem Hause einnehmen zu können.

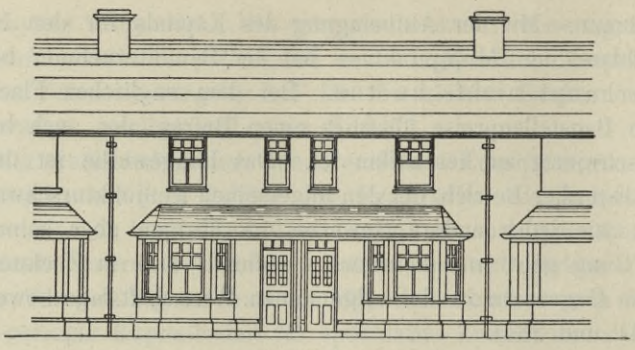
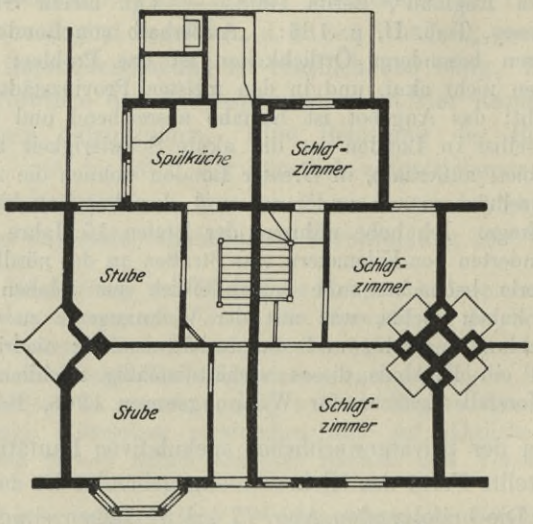


Abb. 77.



Erdgeschoß Obergeschoß

Abb. 78.

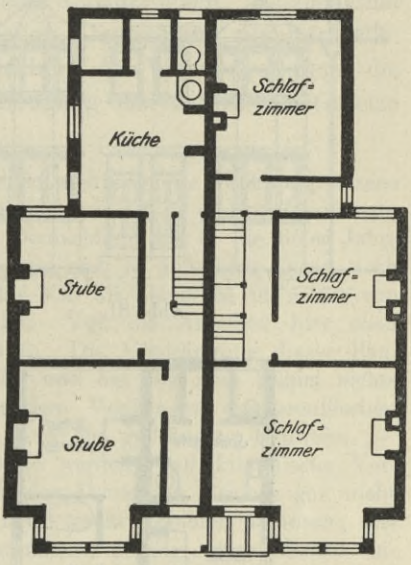
Auf die Ausgestaltung der Bedachung wird in den englischen Kleinhäusern überhaupt viel Sorgfalt verwendet; sie ist der Anwendung von überladenen Ornamenten und stilwidrigen Ausbauten weit vorzuziehen. Die Gliederung des Daches bewirkt, daß das Kleinhaus bei aller Einfachheit der Formen einen gefälligen und dauernd befriedigenden Eindruck macht. — Der Bodenpreis für das Haus Abb. 77/78 stellt sich auf rund 400 M., hierzu die Straßenkosten rund 90 M.; die Baukosten betragen 3200 M., insgesamt 3700 M.

Abb. 79 stellt ein Arbeiterhaus aus Felixstowe, einer industrielosen Provinzstadt, dar. Das Haus enthält im Erdgeschoß zwei Wohnzimmer und im Obergeschoß drei Schlafräume, ferner im Dachgeschoß noch ein geräumiges von der Straße belichtetes Schlafzimmer. Die äußere Erscheinung ist besonderer Betrachtung wert. Durch einfache Mittel, durch bescheidene Verwendung von Holzteilen ist eine erfreuliche Wirkung erzielt. Der Vorbau ist hier stärker betont, durch zwei Geschosse durchgeführt und durch einen

hübschen Giebel abgeschlossen; im Erdgeschoß ist das eben besprochene Vordach eingefügt.

Der Preis der Baustelle von 100 Fuß Tiefe betrug hier 1100 M. einschließlich Straßenkosten, das ist 6,50 M. für den Quadratmeter; das fertige Haus kostet 5500 M. — Das Haus verdient unsere Aufmerksamkeit auch deshalb, weil es sich nach Anlage und Grundriß unschwer zu einem Zweifamilienhaus mit zwei Kleinwohnungen umwandeln ließe.

Abb. 79.



Erdgeschoß Obergeschoß

Abb. 80.

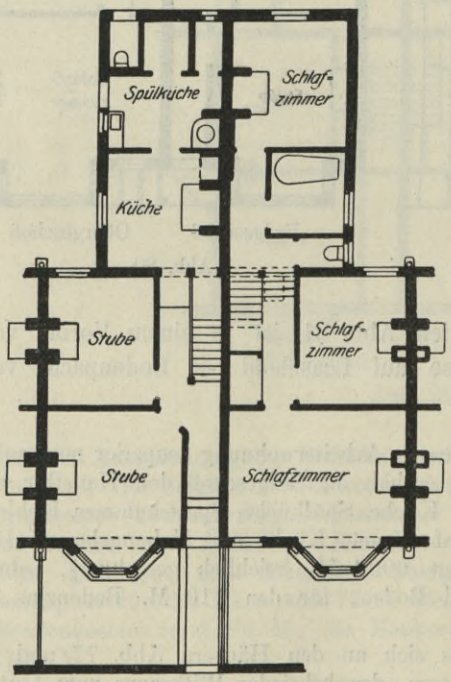
Das Haus der beifolgenden Abb. 81 ist in einem Vorort von London in der üblichen Weise auf Leasehold — Bodenpacht von 99 Jahren — erbaut.

Das Haus Abb. 81 ist als bessere Arbeiterwohnung „superior mechanics dwelling“ — zu bezeichnen. Es enthält im Erdgeschoß den Hausflur mit kleiner Vorhalle, zwei Wohnräume, Küche, Spülküche, Speisekammer, Kohlenraum, Bad, Abort; insgesamt fünf Räume, Küche und Nebengelasse. Der Verkaufspreis des Hauses beträgt 6000 M. (reichlich gerechnet), jedoch ohne den Preis von Grund und Boden, für den 110 M. Bodenzins zu zahlen sind.

Das hölzerne Vordach, das sich an den Häusern Abb. 77 und 79 findet, fehlt. Der beliebte Vorraum, der bei jeder Witterung zum Untertreten erwünscht ist, wurde jedoch dadurch geschaffen, daß die Haustür um etwa einen Meter nach innen gerückt ist (vgl. Abb. 82), so daß hier ein sog. „Porch“ entsteht. Das Hausdach findet einen hübschen Abschluß durch eine einfache Krönung mit Ziegelsteinen. Die Baustelle hat die vielfach üblichen Abmessungen von 16 Fuß Front zu 100 Fuß Tiefe. Die Kosten der Straßenanlage betragen rund 10 Schilling für den Fuß Front oder etwa

160 M. für die Baustelle; sie setzen sich zusammen aus den Kosten des Straßenbaues, der Pflasterung, der Leitungsröhren und der Kanalisation, die hier eine doppelte ist; es sind behördlicherseits getrennte Kanäle für die Hausentwässerung und für das Oberflächenwasser vorgeschrieben.

Abb. 81.



Erdgeschoß Obergeschoß

Abb. 82.

Bodengesellschaften sind in England an verschiedenen Orten, wenn auch nicht in dem gleichen Umfange wie in Deutschland, tätig; sie haben die wünschenswerte und in Deutschland fehlende Form der reinen Parzellierungsgesellschaft, die sich der notwendigen und an sich gewinnbringenden Umwandlung von Ackerland in Bauland widmet, jedoch unter völliger Abwesenheit jener langen Kette von Zwischenmännern und Hilfspersonen, die für die Preistreiberei unserer Bodenspekulation notwendig sind. Der Betrieb der englischen Bodengesellschaften umfaßt die für den Städtebau unentbehrliche Leistung der Straßenaufschließung und Bodenaufteilung; im übrigen ist es die Aufgabe der Gesellschaften, ihre Grundstücke nach kaufmännischen Gesetzen mit Nutzen, aber ohne Schiebungen und möglichst unmittelbar an reale Käufer abzusetzen. Vgl. hierüber und über die besonderen Formen der Kapitalbeschaffung meine „Städtische Bodenparzellierung in England“ im einzelnen.

Die Institutionen, auf denen das Wohnungswesen beruht, sind in England von Anfang bis Ende den deutschen entgegengesetzt: die Rechtsformen des Bodenverkehrs, die Bodenaufteilung, der Realkredit, die Bauordnung, der Bebauungsplan, die Stadterweiterung, die Hausformen haben feste, für die Entwicklung entscheidende Grundlagen, die zu den

in gleichem Maße entscheidungskräftigen Einrichtungen in Deutschland im vollen Gegensatz stehen. Das Ergebnis ist demgemäß auf allen Gebieten des Wohnungswesens das entgegengesetzte, obwohl die Vorbedingungen für beide Länder die gleichen sind, nämlich: außerordentlich starke Vermehrung der städtischen Bevölkerung, Großstadtbildung, rasches Anwachsen der Industrie und des Arbeiterstandes, Wohnungsherstellung durch die spekulative Bautätigkeit. England hat alle Vorteile der neuzeitlichen Spekulation, Deutschland alle Nachteile; auch dies ein Schaden unserer Entwicklung des Wohnungswesens, die in jeder Einzelheit eine gewaltsame Beugung der natürlichen Gesetze der Volkswirtschaft aufweist.

Zur Erklärung der abweichenden Entwicklung des Wohnungswesens wird auch das Klima herangezogen. Der Hinweis ist in diesem Zusammenhang unzutreffend. Die Bauform, die in Deutschland bis in die 60er Jahre des 19. Jahrhunderts die vorherrschende war und es an vielen Orten noch heute ist, ist das alte Dreifensterhaus, das sich als Bautypus in nichts von dem englischen Wohnhause unterscheidet. Vgl. die Angaben hier oben S. 54, 130, 132, 134, 135, 213 und 316. Die Verdrängung dieser Bauform in Deutschland ist eine willkürliche und hat mit dem Klima nichts zu tun; sie verläuft genau parallel mit dem Vordringen des preußischen Grundbuchs, der Hypothekenspekulation und der gedrängten Bauweise. — Es braucht im übrigen kaum bemerkt zu werden, daß klimatische Verschiedenheiten — an denen es innerhalb des Deutschen Reiches gar nicht fehlt — nur für die offene Bauweise in Betracht kommen könnten; das Einfamilien-Reihenhaus ist, was die Seitenmauern anlangt, ganz ebenso eingebaut und gedeckt wie die Mietskaserne. Vgl. auch § 52, IV (Belgien).

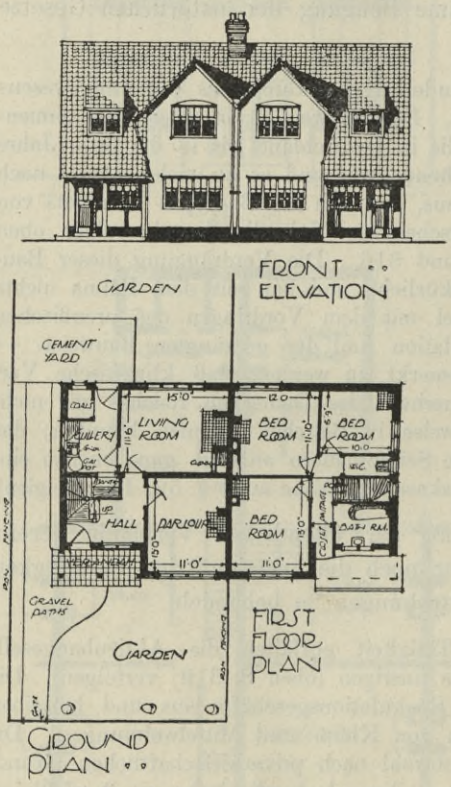
Während der Wohnungsbau der öffentlichen Verbände bereits oben besprochen wurde, sind hier noch die gemeinnützige Bautätigkeit und die mit ihr verwandten Bestrebungen zu behandeln.

Eine äußerst umfassende Tätigkeit entfalten die Aktienbaugesellschaften, die ähnliche Ziele wie die unsrigen (oben S. 319) verfolgen. Die Aktienbaugesellschaften schließen Spekulationsgeschäfte aus und betreiben in gemeinnütziger Weise den Bau von Klein- und Mittelwohnungen. Die Gesellschaften verfahren aber gleichwohl nach privatwirtschaftlichen Grundsätzen und suchen eine Verzinsung ihres Anlagekapitals mit 3—5 % zu erreichen. Die bedeutendste unter diesen Gesellschaften ist die Artizans Labourers and General Dwellings Co. in London, deren Kapital über 50 Mill. M. beträgt.

Die Bestrebungen, bessere Formen der städtischen Besiedelung zu schaffen, finden in England lebhafte Förderung. Die weitestgehende Reform der städtischen Wohnweise wird vertreten durch die „Gartenstadt“, eine neue Stadtanlage, deren Grundlinien in dem oben S. 298 genannten Buch von Ebenezer Howard beschrieben werden. Die Anregungen sind zur praktischen Durchführung gelangt in der First Garden City, die in Letchworth bei Hitchin gegründet wurde und deren Ausbau bereits bedeutend vorangeschritten ist. — Mustergültige Siedelungen für Industriearbeiter sind

geschaffen worden in Port Sunlight (Lever Bros) und Bournville (Cadbury), die auch nach der künstlerischen Seite hervorragende Leistungen darstellen. Port Sunlight und Bournville, in allen wohnungspolitischen Veröffentlichungen der verschiedensten Länder genau beschrieben, sind von großem Einfluß für die neuere Geschmacksrichtung im Kleinwohnungsbau geworden, und die Urheber dieser Siedelungen haben sich hierdurch ein großes Verdienst um das Kleinwohnungswesen erworben. Nicht mit Unrecht hat man diesen Anlagen den Beinamen „beautiful Bournville" und „Sunny Port Sunlight" gegeben. Als eine dritte, im allgemeinen weniger bekannte gartenmäßige Siedelung ist noch Earswick bei York zu nennen, eine Schöpfung von Jos. Rowntree.

Abb. 83. Einfamilienhaus.



Erdgeschoß Obergeschoß

Abb. 84.

Für die praktische Förderung des Kleinwohnungswesens ist insbesondere das National Housing Reform Council tätig, dessen Vorstand die um die Bearbeitung des Wohnungswesens verdienten Alderman Wm. Thompson, T. C. Horsfall und Henry Aldrigde bilden. Diese Zentralstelle sucht auf die Besserung der Wohnverhältnisse insbesondere durch Schaffung vorbildlicher Wohnungsanlagen einzuwirken und benutzt hierzu die Form von Wohnungsausstellungen, in denen Kleinwohnungsgebäude auf Grund von Ausschreibungen nach einem bestimmten Programm errichtet werden. Die erste derartige „Cottage Exhibition" wurde von der Gartengesellschaft in Letchworth im Jahre 1905 veranstaltet. Das Housing Reform Council selbst führte seine erste Ausstellung von Einfamilienhäusern im Jahre 1907 in Sheffield durch; die zweite folgte im Jahre 1908 in Newcastle auf einem von der Stadtverwaltung zur Verfügung gestellten Gelände von $16^1/_2$ acres Umfang. Die Bedingungen für die auszuführenden Gebäude waren:

1. Die Häuser müssen den Vorschriften der Bauordnung von Newcastle entsprechen; als Arbeitslöhne sind die von der Stadtverwaltung festgesetzten „gerechten Lohnsätze" zu zahlen.

2. Die in dem Wettbewerb für die einzelnen Bauklassen festgesetzten Anforderungen müssen eine zwar einfache, aber gute und haltbare Ausführung der Gebäude ermöglichen.

Für die Ausstellung wurden vier Wertklassen von Einfamilienhäusern aufgestellt: 1. Hausform A, enthaltend zwei Schlafräume, einen Wohnraum,

Spülküche und Bad, Herstellungspreis 3900 M.; 2. Hausform B, enthaltend drei Schlafräume, einen Wohnraum, Spülküche, Bad, Herstellungspreis 4700 M.; 3. Hausform C, enthaltend drei Schlafräume, zwei Wohnräume, Spülküche, Bad, Herstellungspreis 5200 M.; 4. Hausform D, Herstellungspreis 7000 M., ohne Vorschrift bezüglich der Zimmerzahl. Für den Grund und Boden gewährte die Stadtverwaltung die übliche 99jährige Baupacht (oben S. 341) zum Preise von 4 p für 1 □yard für die überbaute Fläche und 1 p für 1 □yard für die Freifläche. In den beifolgenden Abb. 83 und 84 ist eines der errichteten Wohnhäuser der Klasse C wiedergegeben.

Aus der neueren bodenpolitischen Gesetzgebung (oben S. 337) ist noch der Small Holdings act, seit 1. Januar 1908 in Kraft, zu erwähnen. Das Gesetz ermächtigt die Ortsverwaltungsbehörde, Land freihändig oder durch Enteignung zu erwerben und es als Kleingüter an geeignete Personen zum landwirtschaftlichen Betrieb abzugeben. Ein vorläufiger amtlicher Bericht für die ersten sechs Monate Januar—Juni 1908 spricht sich günstig aus über den Erfolg des Gesetzes und verzeichnet 19000 Anmeldungen, die bei den Ortsbehörden zur Übernahme von Kleingütern eingegangen sind. Die Anmeldungen werden seitens der Ortsbehörden darauf geprüft, ob der Bewerber die Fähigkeit und die Mittel zur Bewirtschaftung des Kleingutes besitzt. In Cambridgeshire waren in den ersten drei Monaten 1022 Meldungen mit insgesamt 10492 acres eingegangen, von denen 865 Meldungen für insgesamt 8200 acres berücksichtigt wurden. Bis Ende September 1908 waren 93 Verteilungspläne (schemes) in Bearbeitung, von denen 69 behördlich genehmigt waren. Die Ortsbehörden hatten insgesamt 12000 acres Land zur Aufteilung in Kleingüter erworben, ungerechnet die von privaten Grundbesitzern direkt an Kleingutspächter abgegebenen Flächen.

Literatur.

F. Aschrott, *Englische Wohnungsgesetzgebung, Jahrbuch für Gesetzgebung und Verwaltung 1885, Bd. IX.*

Friedr. Engels, *Die Lage der arbeitenden Klasse in England (1845), 2. Aufl., Stuttgart 1892.*

Macmorran *and* ***Lushington,*** *The Public Health Acts annotated, London 1896.*

C. Hugo, *Städteverwaltung und Munizipal-Sozialismus in England, Stuttgart 1897.*

L. Sinzheimer, *Der Londoner Grafschaftsrat, Stuttgart 1900.*

F. v. Oppenheimer, *Wohnungsnot und Wohnungsreform in England, Leipzig 1900.*

The Housing Question in London, herausgeg. vom London County Council, bearb. von ***Stewart,*** *1900.*

C. Bötzow, *Die Wohnungsfrage in England, Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. XCVII, Leipzig 1901.*

Ebenezer Howard, *Garden-cities of to-morrow, London 1902.*

E. Jaeger, *Die Wohnungsfrage, Berlin 1902.*

Clemens Heiß, *Wohnungsreform und Lokalverkehr, Göttingen 1903.*

Wm. Thompson, *The Housing Handbook, Bd. I, London 1903.*

Walter Lehwess, *Englische Arbeiterwohnstätten, Zeitschr. f. Bauwesen 1904, S. 8 f.*

C. J. Fuchs, *Zur Wohnungsfrage, Leipzig 1904.*

Knight-Casson, *Annotated Model Byelaws, 7. Aufl., London 1905.*

Report of the Royal Commission; the Means of Locomotion and Transport in London, London 1905.
H. Muthesius, *Das englische Haus, Berlin 1905.*
P. Busching, *Englische und deutsche Arbeiterwohnungen, München 1907.*
Berlepsch-Valendas, *Bauernhaus und Arbeiterwohnung in England, Stuttgart 1907.*
L. Jebb, *Small Holdings of England, London 1907.*
The Pounds Shillings and Pence of Small Holdings, The Worlds Work, September 1907.
Evelin Cecil, *London Parks and Gardens, London 1907.*
Wm. Thompson, *Housing-up-to-date, Handbook, Bd. II, London 1907.*
T. C. Horsfall, *Zeitschr. „The Nation", London, 18. Januar 1908, S. 569 und Rud. Eberstadt, Zusatz vom 22. Februar 1908, S. 761.*
Rud. Eberstadt, *Die städtische Bodenparzellierung in England und ihre Vergleichung mit deutschen Einrichtungen, Berlin 1908.*

2. Übersicht anderer ausländischer Staaten.

I. Österreich-Ungarn.

§ 52. Auf die künstlerische Seite der Entwicklung des Städtebaues hat Österreich in der neueren Zeit bedeutsam eingewirkt. Die Anlage der Wiener Ringstraße wurde in mancher Hinsicht vorbildlich für die Grundzüge der neueren Stadterweiterungen; der Stil der dort errichteten Bauten gab für die Ausgestaltung der großen Bauformen vielfache Anregung. Die Schule der Wiener Architekten und Städtebauer hat in der Literatur wie in der Praxis Hervorragendes geleistet.

In der jüngsten Zeit hat sich die Aufmerksamkeit weiter Kreise in Österreich dem Kleinwohnungswesen zugewendet. Das Gesetz vom 8. Juli 1902 gewährte Steuerbegünstigungen für den Bau von Arbeiterwohnungen und hatte die Aufgabe, das Privatkapital zum gemeinnützigen Wohnungsbau heranzuziehen. Eine größere Bautätigkeit haben die Arbeiterunfallversicherungsanstalten einiger Landesteile entfaltet, die in 5 Bezirken aus ihren verfügbaren Mitteln Arbeiterwohnhäuser errichtet haben. Bis zum Ende des Jahres 1906 waren 93 Bauten im Bauwert von $2^1/_2$ Millionen Kronen fertiggestellt. Unter den Stiftungen nimmt die Kaiser Franz Josef-Stiftung eine hervorragende Stellung ein.

Am 24. Februar 1907 wurde auf Anregung von Prof. Rauchberg, Maresch und von Fürth eine Zentralstelle für Wohnungsreform in Österreich gegründet. Schon der erste Jahresbericht zeigt, daß die Zentralstelle sich in reger Wirksamkeit betätigt und allgemein fördernd auf das Wohnungswesen wirkt. Der österreichische Reichsrat hat erstmals 4 Mill. Kr. zur Wohnungsfürsorge für Staatsbeamte zur Verfügung gestellt; die Verwendung der Gelder soll in ähnlicher Weise wie in den deutschen Bundesstaaten im Wege der Unterstützung von Beamtenbaugenossenschaften erfolgen (oben

S. 304). Unter den im letzten Jahre für Wohnungsstiftungen bereitgestellten Beträgen ist die Stiftung für Volkswohnungen der böhmischen Sparkassen in Prag im Betrage von 1,2 Mill. Kr., anläßlich des Kaiserlichen Regierungsjubiläums bewilligt, zu erwähnen.

In Ungarn ist ein Gesetz, betreffend die staatliche Förderung des Baues von Wohnhäusern für landwirtschaftliche Arbeiter, das staatliche Beihilfen und Begünstigungen für den Arbeiterwohnungsbau bewilligt, im November 1907 erlassen worden (Zeitschr. für Wohnungswesen, Bd. V, S. 293; Bd. VI, S. 56).

Literatur (s. auch oben S. 231).

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

H. Rauchberg, *Die Kaiser Franz Josef I. Jubiläums-Stiftung, Wien 1897.*

L. Simony, *Die Bauordnung in Österreich, Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. XCV, S. 249, Leipzig 1901.*

E. Pfersche, *Das Mietrecht, ebenda S. 321.*

E. Horacek, *Die Bodenbewertung in Prag, ebenda Bd. XCIV, S. 1.*

Paul Schwarz, *Die Entwicklung der Grundrente in Wien, ebenda S. 33.*

Kögler, *Die Arbeiterwohnungen der österreichischen Arbeiterversicherungsanstalten, Bericht über den VI. Intern. Wohnungskongreß in Düsseldorf, S. 445, Berlin 1902.*

Bericht der Kaiser Franz Josef I. Jubiläums-Stiftung, Wien 1902.

H. Rauchberg, *Die Zentralstelle für Wohnungreform, Zeitschr. f. Wohnungswesen 1907, Bd. V, S. 169 f.*

E. H. Vogel, *Arbeiterwohnungsgesetz und Wohnungsfrage, Zeitschr. f. Wohnungswesen 1908, Bd. V, S. 117 f. und 129 f.*

Gesetz vom 8. Juli 1902 betreffend die Arbeiterwohnungen, herausgeg. von der Zentralstelle für Wohnungsreform in Österreich, Wien 1908.

II. Schweiz.

Durch die alte Überlieferung ihrer Städte, wie durch die Schönheit ihrer landschaftlichen Bilder erscheint die Schweiz darauf hingewiesen, die besondere Ausgestaltung des Bauwesens und die Formengebung der Gebäude zu pflegen. Eine Reihe von Umständen wirkte zusammen, um den älteren Schweizer Hausbauten ein eigentümliches Gepräge zu geben. Die geographische Lage des Landes, wie die Wanderlust der Bewohner vermittelte die Bekanntschaft mit fremden Bauformen; während zugleich das starke Heimatsgefühl stets vermochte, die fremden Einflüsse mit dem heimischen Baustil zu verschmelzen und ihre ausschließliche Herrschaft zu verhindern. Eine treffliche Handwerksübung in der Verwendung heimischer Baustoffe trat hinzu, um in den städtischen, ländlichen und bäuerlichen Hausformen Vorbilder von Eigenart und Charakter zu schaffen.

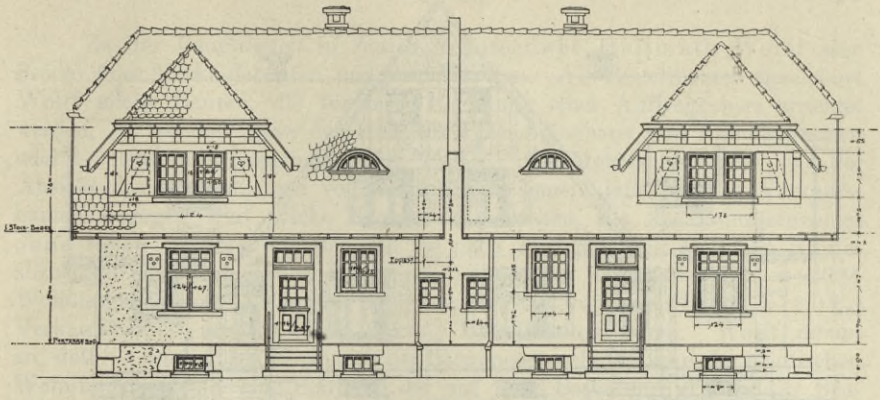
Holzbau und Steinbau haben sich selbständig, jedoch örtlich untermischt, entwickelt; der Steinbau wird schon in der älteren Zeit außerhalb der Städte, im Gebirge und in kleinen Ortschaften, angewendet. Die Formen sind von großer Mannigfaltigkeit und zeigen in den Grenzbezirken und längs der alten Haupthandelsstraßen oft fremde Einflüsse. An den alten, heute zum Teil verlassenen Handelsstraßen des Engadin glaubt man oft staffelweise den Weg verfolgen zu können, auf dem landesfremde Meister mit ihrer Handwerkstechnik der Freskomalerei und der Steinmetzkunst vorgedrungen sind. — In den Städten zeigen insbesondere die deutsch-schweizerischen Gebiete noch heute zahlreiche Beispiele der schweizer Eigenart.

Für die ältere städtische Bodenentwicklung ist vor allem auf die unerreichte Untersuchung unseres Wilh. Arnold, Geschichte des Eigentums in den deutschen Städten, hinzuweisen, die auf Baseler Urkunden beruht. Die Teilung und Aufteilung des städtischen Bodens und ihre Bedeutung für die städtische Bevölkerung werden von Arnold eingehend dargestellt, wobei Arnold im einzelnen über die seiner Schilderung gezogene zeitliche Grenze hinausgreift. Das Einzelhaus und der Eigenhausbesitz wurden darnach in Basel bis in die jüngste Zeit festgehalten: „in Basel gab es bis vor kurzem (1861) keine Miethäuser".

Die neueren Bestrebungen für den Kleinwohnungsbau gehen auch in der Schweiz darauf aus, den Kleinbauten einen Charakter zu verleihen, der sowohl dem Bedürfnis des Wohnungsinhabers wie der nationalen Eigenart der Bauweise entspricht.

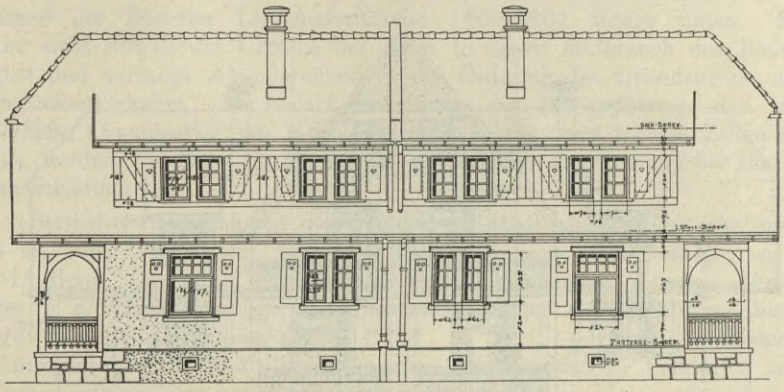
Naheliegend und im wesentlichen erfolgreich war der Versuch, das überlieferte „Schweizerhaus" zu einem Arbeiterhaus umzugestalten. Eine Reihe solcher Lösungen wird von Henry Baudin veröffentlicht. Unter den von ihm mitgeteilten Entwürfen ist zu erwähnen ein zweigeschossiges Kleinhaus mit offener Vorhalle im Erdgeschoß, das Ganze, mit Ausnahme der Grundmauern, aus Holz aufgeführt. Hervorragend hübsche Wohnbauten wurden von einzelnen Arbeitgebern in der Schweiz errichtet; insbesondere sind zu nennen die von Suchard in Serrières-Neuchâtel und von Geigy-Basel geschaffenen Arbeitersiedelungen.

Hervorzuheben sind ferner die neueren Bestrebungen in der Bautätigkeit eines der größten Arbeitgeber, der Verwaltung der Schweizer Bundesbahnen. In richtiger Erkenntnis der Wirkung, die das kleine, aber durch das ganze Land allgemein verbreitete „Bahnwärterhaus" ausübt, hat die Verwaltung neue Vorlagen für diese Bauten ausgearbeitet, die das allgegenwärtige Bahnwärterhaus zu einem freundlichen, in die Landschaft gut eingefügten Kleinhaus umgestalten (vgl. auch unten Anhang VIII). — Wohnhäuser für Eisenbahnbeamte wurden 1908 in Sargans errichtet, von denen zwei Doppelhäuser in den beifolgenden Abb. 85 bis 90 wiedergegeben sind (Architekt Adolf Gaudy, Rorschach). Jedes Haus ist nur für eine Familie bestimmt und mit Haupt- und Nebenräumen besonders reichlich ausgestattet. Das Erdgeschoß enthält außer der geräumigen, zum Aufenthalt geeigneten Diele zwei Wohnräume, Küche und Waschküche; das Obergeschoß drei Schlafräume. Hierzu Nebengelaß, Bad und Hauslaube. Die Baukosten für das halbe Haus betragen 8000 M. In den ausgeführten Bauten sind die Holzbalken und Läden mit satter blauer und roter Farbe gestrichen; die Anlage macht einen überaus gewinnenden Eindruck. —



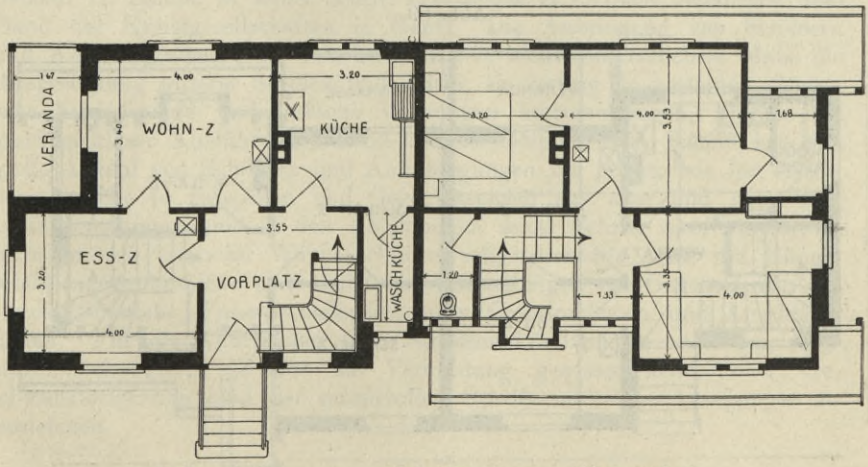
NORD ANSICHT.—

Abb. 85. Beamtenwohnhäuser in Sargans.



SÜD ANSICHT.—

Abb. 86.



Erdgeschoß Abb. 87. Obergeschoß

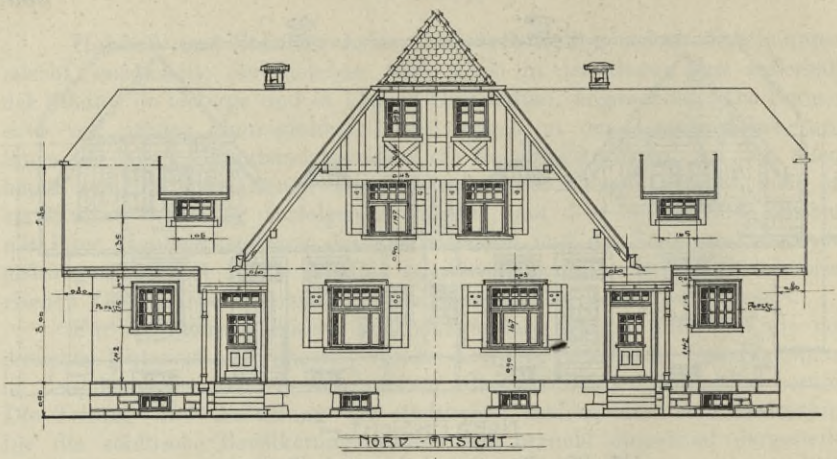


Abb. 88.

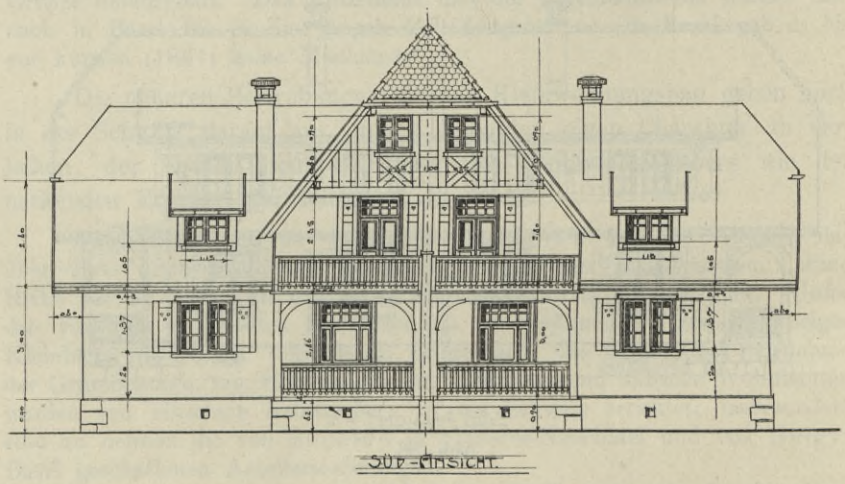
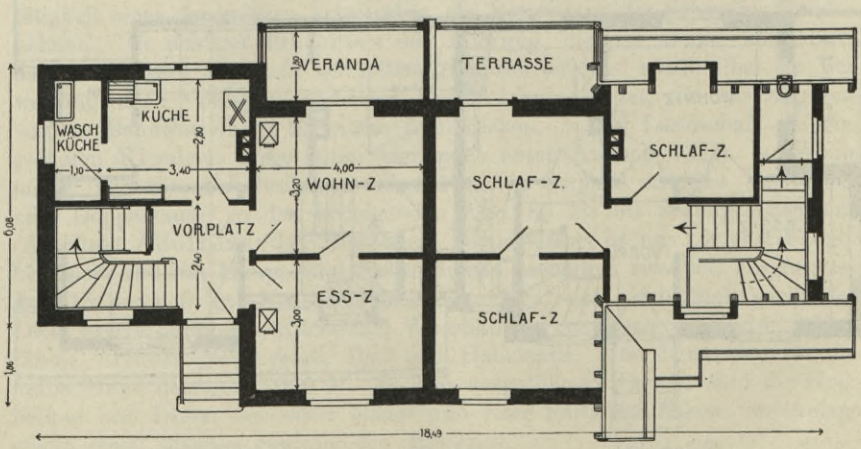


Abb. 89.



Erdgeschoß Abb. 90. Obergeschoß

Zu der Bautätigkeit in Zürich veröffentlicht Hellmuth Wolff eine Studie über Verkaufsbauten und Bestellbauten. Als Bestellbauten bezeichnet Wolff solche Bauten, die für feste Rechnung eines Auftraggebers errichtet werden, sei es, daß dieser das Haus als Einfamilienhaus zum Alleinbewohnen oder — was wohl regelmäßig der Fall — als Mehrfamilienhaus mit der Absicht des Abvermietens von Wohnungen bauen läßt. Unter Verkaufsbauten dagegen sind solche Bauten zu verstehen, die ein Bauunternehmer ohne festen Auftrag errichtet, um sie nach Fertigstellung an einen Käufer abzusetzen. Während des Jahrzehnts 1896/1905 wurden im ganzen 2084 Wohnungsneubauten für private Rechnung errichtet, von denen 1520 (=72,9 %) Verkaufsbauten und 564 (=27,1 %) Bestellbauten waren. Wolff nimmt an, daß — infolge des Eintretens der Baugenossenschaften und des städtischen Wohnungsbaues — eine Stärkung der auf feste Bestellung arbeitenden Bautätigkeit zu erwarten sei, die für die Wohnverhältnisse nur von günstigem Einfluß werden können. — In einer bemerkenswerten Untersuchung behandelt Ad. Streuli die Schäden in den Bodenkreditverhältnissen, die während der Züricher Liegenschaftskrise 1900/1901 zutage traten. Mit Recht sieht Streuli die Ursache der Krise in einem Mißbrauch des Bodenkredits und verlangt Abänderungen in der Ordnung des Grundstücks- und Hypothekenverkehrs. Es bedarf hier kaum der Hervorhebung, daß eine fehlerhafte Organisation des Hypothekenwesens nicht nur für die Zeiten der Krisis, sondern vor allem für die normale regelmäßige Entwicklung der Bodenwerte schädlich ist.

Statistische Aufnahmen des Standes der städtischen Wohnverhältnisse sind in einer Reihe von schweizer Städten vorgenommen worden, so in Basel, Bern, Lausanne, St. Gallen, Aarau, Winterthur, Luzern, Zürich, Vevey u. a. Eine übersichtliche Zusammenstellung der Ergebnisse bietet Eugen Jaeger, Wohnungsfrage, Bd. I, S. 36 f. — Über die neueren Wohnungsordnungen und die kantonalen und städtischen Beihhilfen zum Wohnungsbau vgl. den unten zitierten Bericht von Schnetzler. — Städtischerseits sind Kleinwohnungen u. a. errichtet worden in Zürich und in Lausanne.

Eine besondere Einzelheit des Straßenbildes und des Bauwesens behandelt H. Baudin in seiner Schrift L'Enseigne et l'Affiche (herausgeg. vom Bund der Kunstgesellschaften in Genf). Die Anbringung von Schildern und Ankündigungen jeder Art beeinflußt in nicht unerheblichem Maße die Ausgestaltung unserer Straßen und Plätze; sie vermag im einzelnen ebensosehr befriedigende und hübsche Wirkungen hervorzubringen, wie sie bei geschmackloser Ausführung störend und zerstörend wirkt. Baudin hat eine große Anzahl von Schildern und Ankündigungen für private wie für öffentliche Zwecke in Beispielen und Gegenbeispielen aus alter und neuer Zeit zusammengetragen und in den Abbildungen seiner Schrift veröffentlicht; es befinden sich hierunter Wappenschilder, schmiedeeiserne Arme mit Hängeschildern, sinnbildliche und realistische Darstellungen von Gegenständen des Geschäftsbetriebs, Fassadenmalereien, neue Giebelreklamen und Anschlagesäulen. Für die Anbringung guter Straßenankündigungen und Geschäftsausschmückungen, wie für die Vermeidung gewisser neuzeitlicher Geschmacklosigkeiten sind der gehaltvollen Schrift zahlreiche Anregungen zu entnehmen.

Literatur.

Karl Bücher, *Wohnungsenquete der Stadt Basel, Basel 1889.*
Carl Landolt, *Wohnungsenquete der Stadt Bern, Bern 1896.*
Eugen Jaeger, *Die Wohnungsfrage, Berlin 1902.*
Ad. Streuli, *Die Züricher Liegenschaftskrise, Zürich 1902.*
H. Baudin, *La maison familiale à bon marché, Genf 1904.*
Ders., *L'Enseigne et l'Affiche, Genf 1905.*
A. Schnetzler, *Bericht in den Actes du VII. Congres Intern. des Habitations a bon marché, I. Abschnitt, S. 47, Lüttich 1906.*
Hellmuth Wolff, *Verkaufsbauten und Bestellbauten, Zeitschr. f. Wohnungswesen 1908 Bd. VI, S. 157.*
Schweizer Bauzeitung.
Schweizerische Wohnhäuser, herausgeg. von der Schweizer Vereinigung für Heimatschutz, bearb. von ***C. H. Baer,*** *Bümpliz 1908.*

III. Frankreich.

Das allgemeine System des kontinentalen Städtebaues hat während der Neuzeit in der nachhaltigsten Weise unter dem Einflusse Frankreichs gestanden, der sich hier, wie auf anderen Verwaltungsgebieten aus den politischen Verhältnissen erklärt. Von der seit dem 16. Jahrhundert ausgebildeten französischen Baupolitik und deren Übertragung nach den deutschen Territorien wurde oben § 6 S. 53f. gesprochen. Erneut und gesteigert wurden die Einwirkungen Frankreichs durch die lebhafte Bautätigkeit, die in Paris unter Napoleon III. einsetzte und seit 1860 städtebautechnische Unternehmungen größten Stils durchführte. Das französische System der Straßenführung, die großen baumbepflanzten Straßenzüge, die Durchkreuzungen und Straßensterne (oben S. 185) wurden, wenn auch im verkleinerten Maßstabe, vielfach übernommen.

Auf dem Gebiete des Arbeiterwohnungswesens sind französische Fabrikanten während des 19. Jahrhunderts mit eigener Bautätigkeit vorgegangen. Die durch Arbeitgeber errichteten Wohnbauten werden allgemein als „Cités ouvrières“ bezeichnet, unter welchem Ausdruck man indes keine bestimmte Bauform, sondern jede Wohnungsanlage größeren Umfangs versteht, die für gewerbliche Arbeiter bestimmt ist. Als Hausformen werden die verschiedenen Typen des Einfamilienhauses (maison individuelle), des Mehrfamilienhauses (maison collective) angewandt.

Der Bau von Arbeiterwohnungen wurde von Napoleon III. seit 1850 unter seiner Präsidentschaft und späteren Regierung gefördert. Im Jahre 1852 wurde in Paris die Wohnungsanlage Cité Rochechouard erbaut, deren Wohnungen indes nicht ihrer Bestimmung gemäß von Arbeitern, sondern

von kleinen Rentnern besetzt wurden. In den französischen Industriebezirken sind Arbeitersiedelungen in erheblicher Zahl von Arbeitgebern errichtet worden. Bergwerksbetriebe und Fabriken haben in verschiedenen Industriebezirken Arbeiterwohnungen gebaut, z. T. (wegen örtlich mangelnder Unterkunft für Arbeiter) im Interesse der Unternehmer selbst. Die Mieten werden im allgemeinen niedrig berechnet; in einzelnen Werkswohnungen wohnen die Arbeiter mietefrei. Andere (wie Solvay & Co.) gewähren einen erheblichen Mietsnachlaß abgestuft nach der Zahl der Kinder des Arbeiters und nach der Zahl der Dienstjahre. Zu den Arbeitgebern, die Wohnbauten größeren Umfangs hergestellt haben, zählen: Mame-Tours, Menier-Noisel, Lederlin-Thaon, die Bergwerksgesellschaft in Anzin (3300 Wohnhäuser), Lens (4000), Schneider-Creuzot (1334 Wohnungen).

Die Baugenossenschaftsbewegung macht neuerdings in Frankreich Fortschritte. Die erste Baugenossenschaft wurde 1889 in Epinal gegründet; 1901 wurden 22 Baugenossenschaften und 37 Aktienbaugesellschaften gezählt. Der Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit dient das von Jules Siegfried geschaffene Wohnungsgesetz vom 30. November 1894. Das Gesetz gewährt Steuererleichterungen und hat mehrere Nachträge, zuletzt vom Jahre 1908 erfahren. Im Anschluß an die Novelle vom 12. April 1906 wurde bei dem Ministerium des Handels und der öffentlichen Arbeiten eine Zentralstelle, Conseil supérieur des habitations à bon marché, geschaffen, die die mit dem Wohnungsgesetz zusammenhängenden Angelegenheiten zu bearbeiten hat.

Unter den Stiftungen ist insbesondere die mit einem Kapital von 10 Mill. Frcs. ausgestattete Rothschildstiftung zu erwähnen, die im Jahre 1904 in Paris errichtet wurde. Das Kapital der Stiftung wird für den Wohnungsbau verwendet, während die eingehenden Mieten jeweils zur Fortführung der Bautätigkeit dienen sollen.

Von der Entwicklung der Grundstückswerte und der städtischen Bodenverhältnisse in Frankreich ist oben S. 151 f. die Rede gewesen.

Literatur.

G. Payelle, *Résultats de la Ière Révision Décennale du Revenu net des Propriétés bâties, Paris 1901.*

Challamel, *Les habitations ouvrières à bon marché en France. Intern. Wohnungskongreß 1902, Bd. VI, S. 405.*

Cacheux, *Intervention des Pouvoirs publics et Corporations en France, ebenda, S. 410.*

Eug. Jaeger, *Wohnungsfrage, Berlin 1902.*

Ed. Fuster, *L'habitation ouvrière et les pouvoirs publics en Allemagne, Recueil de Documents sur la Prévoyance sociale Nr. 1, Paris 1903.*

René Prévôt, *Wohlfahrtseinrichtungen der Arbeitgeber, Schrft. d. Ver. f. Sozialpolitik Bd. CXIV, S. 195, Leipzig 1905.*

Rud. Eberstadt, *Das französische Kleinwohnungsgesetz, Zeitschr. f. Wohnungswesen 1904, Bd. II, S. 309; 1906. S. 301.*

H. Rauchberg, *Die Änderung des französischen Volkswohnungsgesetzes, Zeitschr. f. Wohnungswesen 1907, S. 85.*

Paul Strauß *et* **Charles Baulez,** *Commentaire juridique de la loi du 12. Avril 1906 sur les habitations à bon marché, Paris 1907.*

Wohnungsgesetz von 1908, Reichsarbeitsblatt 1908, S. 496.

Henry Provensal, *L'habitation salubre et à bon marché, Paris 1908.*

IV. Belgien.

Das Königreich Belgien zeigt eine dichte, über das ganze Land verteilte Bevölkerung, die sich z. T. einem intensiven und ergiebigen Landbau widmet, in steigendem Maße jedoch von der hochentwickelten und im Wachstum begriffenen Industrie beschäftigt wird. Die Bevölkerungsdichte Belgiens betrug im Jahre 1900 bereits die starke Ziffer von 228 Einwohnern auf den Quadratkilometer, eine Zahl, die sich bis 1905 nochmals auf 243 (vorläufige Schätzung) erhöht hat. Die Verteilung der Bevölkerung ist indes trotz der Großstadtbildung und der Industriezentren eine günstige geblieben; in Gemeinden bis zu 25000 Einwohnern wohnten nicht weniger als 75 % der Gesamtbevölkerung; nur 25 % entfielen auf Gemeinden von mehr als 25000 Einwohnern, obwohl das Land Großstädte von der Ausdehnung Brüssels und Antwerpens besitzt.

Die Wohnweise in Belgien ist allgemein die des Einfamilienhauses. Auch hier ist es wie in England gelungen, in einer rasch anwachsenden und gewerbstätigen Bevölkerung die überlieferte Hausform zu erhalten und fortzubilden. Der Gesamtdurchschnitt für ganz Belgien ergibt 1,17 Haushaltung oder 5,3 Bewohner auf ein Haus, genau dem Durchschnitt für England entsprechend (oben S. 332). In den Städten mit mehr als 10000 Einwohnern übersteigt der Durchschnitt nicht 5,5 Einwohner auf das Haus. Unter den einzelnen Maßnahmen der Bodenpolitik ist zu erwähnen eine hohe 8—10 % betragende Umsatzabgabe von Grundstücksverkäufen, die der Ausbildung der Bodenspekulation hinderlich ist. Ferner wird Realkredit für Bauzwecke unter günstigen Bedingungen gewährt. Eine Förderung erfuhr die Wohnungsbautätigkeit durch das Gesetz vom 9. August 1889, das die Allgemeine Sparkasse ermächtigte, einen Teil ihrer Gelder zu Baudarlehen für Kleinwohnungen zu verwenden. Kreditberechtigt sind Baugesellschaften, die den Bau von Arbeiterhäusern unternehmen; und Baukreditgesellschaften, die (ähnlich wie die englischen building societies oben S. 342) ihrerseits Darlehen zum Bau von Arbeiterhäusern gewähren. Die Aktiengesellschaften haben in Belgien eine viel größere Verbreitung gefunden als die Baugenossenschaften. Unter den von der Allgemeinen Sparkasse beaufsichtigten Bauvereinigungen wurden 1902 nur 9 Baugenossenschaften gegenüber 139 Aktiengesellschaften gezählt, die an Darlehen 2,5 Mill. bezw. 43 Mill. Frcs. empfangen hatten. Die Ursache dieser verschiedenartigen Entwicklung ist darin zu suchen, daß die Gesetzgebung und die Kreditorganisationen die Form der Aktiengesellschaft begünstigen. Mit dem Erwerb eines Hauses kann der Abschluß einer Lebensversicherung zum Zweck der Tilgung des Restkaufgeldes verbunden werden.

Zu den bemerkenswertesten Mitteln der Bodenpolitik zählt in Belgien die Ausgestaltung des Verkehrswesens, das nach dem Grundsatz entwickelt wurde, den gewerblichen Arbeitern die Beschäftigung an den Sitzen der Industrie und zugleich die Beibehaltung der Wohnung auf dem Lande zu ermöglichen. Ein dichtes Netz von Vollbahnen, Kleinbahnen und Straßenbahnen dient zur Verwirklichung dieses Zieles. Die Fahrpreise sind so billig gestellt, die Verbindungen so zahlreich, daß die Arbeiter der verschiedensten Berufe mit Leichtigkeit von ihrem Wohnort an die Beschäftigungsstelle und zurück gelangen können. Über die Ergebnisse für den Arbeitsmarkt und das Wohnungswesen äußert sich Prof. E. Mahaim mit folgenden Worten:

„In den Jahren 1901 und 1902 bestand eine Krise in der großen Industrie, da mußten die bäuerlichen Arbeiter zu Hause bleiben. So sieht man, wie unser System in seiner Gesamtheit in Krisenzeiten funktioniert: Anstatt auf den Arbeitsmarkt zu drücken, kehrt die Reservearmee aufs Land zurück . . . . . In Hinsicht auf die Wohnungsfrage halte ich die Wirkung der Arbeiterabonnements für unbestreitbar günstig. Zunächst haben sie die Entvölkerung der ländlichen Gegenden und die Überlastung der Städte, wenn nicht aufgehalten, so doch mindestens verlangsamt. Wegen der Billigkeit der Mieten bleibt zunächst eine große Zahl von Arbeitern auf dem Lande oder zieht dorthin. Aber noch mehr: viele reisende Arbeiter sind selbst Eigentümer ihrer Häuser. Man sieht deutlich den günstigen Einfluß, den dies auf die Wohnungsfrage ausübt. Alle Anstrengungen zur Verbesserung des Wohnungswesens in Belgien sind fast ausschließlich auf den Erwerb eines Heimes durch den Arbeiter gerichtet gewesen. Wir haben auf diesem Wege Wunder vollbracht.“

Literatur.

M. Brandts, *Aufgabe von Staat und Gemeinde in der Wohnungsfrage, Köln 1903*[1]).

Lepreux, *Les sociétés cooperatives d'habitations ouvrières en Belgique, Bericht über den VI. Intern. Wohnungskongreß 1902, S. 261.*

Meerens, *De l'Intervention des Pouvoirs et Etablissements publics en Belgique, ebenda S. 384.*

Denis, *Proposition de loi modifiant la loi du 9. aout 1889, ebenda S. 384.*

E. Mahaim, *Die Entwicklung der schnellen und billigen Verbindungen in Belgien. Zeitschr. f. Wohnungswesen 1907, Bd. VI, S. 29 f.*

V. Niederlande.

In den Niederlanden erging am 21. Juni 1901 ein umfangreiches Wohnungsgesetz, das die Gebiete der Bauordnung, des Bebauungsplanes und der Wohnungsaufsicht behandelt.

Das Gesetz überträgt den Gemeinden den Erlaß örtlicher Bauordnungen, die seitens der Regierung zu begutachten sind. Die Aufstellung

1) Nur bezüglich der Besteuerung.

des Bebauungsplanes wird ebenfalls den Gemeinden übertragen mit der Maßgabe, daß Bebauungspläne festzusetzen sind „in allen Gemeinden mit mehr als 10000 Einwohnern, sowie in allen denjenigen, deren Einwohnerzahl innerhalb der letztabgelaufenen 5 Jahre um mehr als 20 v. H. gestiegen ist". Den Gemeinden wird das (praktisch allerdings schwierig anwendbare) Recht erteilt, Gelände für den Bau von Arbeiterwohnungen zu enteignen und Geldmittel für den Geländeankauf und für den Arbeiterwohnungsbau aufzuwenden. Zur Überwachung der Wohnungsverhältnisse werden besondere Beamte eingesetzt; diesen „Gesundheitsinspektoren" obliegt die Wohnungsaufsicht, die Überwachung der auf das Wohnungswesen bezüglichen Vorschriften und die Berichterstattung über beobachtete Mängel an die Gemeinde.

Während das holländische Wohnungsgesetz sich in mancher Hinsicht an die englische Gesetzgebung anlehnt, sieht es jedoch davon ab, regierungsseitig Musterbauordnungen gemäß dem Vorgehen der Local Government Board (oben S. 337) aufzustellen. Auch wird keine Landesbauordnung nach dem Vorbild Sachsens oder Badens gegeben. Gedrängte Bauweise und Bodenspekulation haben in Holland eine bedeutende Ausdehnung gewonnen; die neueren Verhältnisse werden in einer bemerkenswerten Studie des Inspektors D. E. Wentink behandelt. Neuere Bauordnungen, die sich äußerlich gewissen Anforderungen der Hygiene fügen, gestatten die Anlage übermäßig gedrängter Wohnbauten, von denen a. a. O. S. 11 Beispiele gegeben werden. Wentink befürwortet den Erlaß einer Verordnung mit der Maßgabe, daß bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gleichzeitig die Bauhöhe und die Bauprofile der an den einzelnen Straßen zu errichtenden Gebäude festgestellt werden sollen Hierdurch würde sich eine organische Verbindung von Bebauungsplan und Bauordnung und eine dem Wohnbedürfnis entsprechende Bodenausnutzung ergeben (vgl. oben S. 241 die Bestimmungen für Osnabrück). — Aus der Wentinkschen Darlegung sei noch die Angabe erwähnt, daß die Amsterdamer Bauordnung vom Jahre 1663 für die Bauten an der Herren- und Kaisergracht einen rückwärtigen Gebäudeabstand vorschrieb. Die innere Freifläche bei diesen damals den oberen Klassen dienenden Gebäuden beträgt rund 45 m zwischen den Hintergiebeln gemessen — ein frühes Beispiel der rückwärtigen Bauflucht (s. oben S. 238). —

In Holland haben sich die Baugenossenschaften mit unbeschränkter Haftpflicht in erheblichem Umfange betätigt. Ihre Zahl belief sich im Jahre 1901 auf 91 Genossenschaften, die sich indes in sehr ungleicher Weise über die einzelnen Städte verteilen; in Haarlem (wo seinerzeit die Keizerstraat Genossenschaft sehr günstige Ergebnisse erzielte) bestehen 30 Genossenschaften, im Haag 21, in den Großstädten Amsterdam und Rotterdam dagegen nur je 2.

Unter den von Unternehmern geschaffenen Siedelungen ist insbesondere die Gründung van Markens bei Delft zu erwähnen, bekannt unter dem Namen Agneta-Park. Die Anlage, von dem Stifter in großzügiger Weise ausgestattet, zählt zu den besten ihrer Art und hat vielfach als bautechnisches Vorbild gedient. Die Erfahrung hat indes gezeigt, daß die gewählte Form (Aktiengesellschaft „Gemeineigentum") nach verschiedenen Richtungen nicht ganz befriedigt.

Literatur.

De Clerq, *Die Baugenossenschaften in den Niederlanden, Bericht über den VI. Intern. Wohnungskongreß, S. 280, Düsseldorf 1902.*

Tellegen, *Die städtischen Bau- und Wohnverhältnisse in Holland, ebenda S. 168.*

Eringaard, *Persönliches oder gemeinschaftliches Eigentum (Agnetapark), ebenda S. 575.*

Osmer, *Das holländische Wohnungsgesetz, Zeitschr. f. Wohnungswesen 1903, Bd. I, S. 289.*

W. De Man, *Bericht über die Wohnungsfrage in den Niederlanden, Report on the VIII. Intern. Housing Congres, London 1907.*

D. E. Wentink, *Het Woningvragstuk en de Grondspeculatie, Utrecht 1908.*

VI. Dänemark. Schweden. Norwegen.

In Dänemark steht die gemeinnützige Bautätigkeit auf einer hohen Stufe. Insbesondere haben sich hier die Baugenossenschaft gut entwickelt. Als erste Genossenschaft wurde im Jahre 1865 der Kopenhagener Arbeiterbauverein gegründet, der sich unter trefflicher Leitung zu einem großen Unternehmen erweiterte. Einen neuen Anstoß erhielt die genossenschaftliche Bautätigkeit durch das Gesetz von 1898, das zunächst 2 Mill. Kr. Staatsgelder zu Baudarlehen bereitstellte. Der von dem Kopenhagener Arbeiterbauverein allein erbaute Hausbesitz erreichte im Jahre 1904 einen Wert von 10 Mill. Kr. Hiervon waren bereits 6,7 Mill. seitens der Erwerber abgezahlt. Die Gesellschaft hat im Jahre 1905 ein großes Gelände für die Errichtung von 350 Häusern erworben und mit der Bebauung bereits begonnen. Die von dem Verein errichteten Häuser gelten als besonders gut gebaut und zeichnen sich durch eine äußerst niedrige Sterblichkeitsziffer aus (11,4 ‰ gegen 17,5 ‰ für Kopenhagen insgesamt.

Arbeiterhäuser in guter Ausführung wurden von baugenossenschaftlicher Seite in dem Kopenhagener Vorort Glostrup errichtet. Die Häuser, als freistehende Einfamilienhäuser gebaut, enthalten drei Räume und Küche im Erdgeschoß und zwei Kammern im Dachgeschoß. Die Baukosten betragen 4000 M. (vgl. die Abbildungen bei Baudin, maison familiale, S. 66 f.). — Durch den Lehrer Otto Fick wurde in Kopenhagen das erste Einküchenhaus errichtet, das für die sämtlichen im Hause belegenen Wohnungen eine Zentralküche enthält und die Mahlzeiten für die einzelnen Haushaltungen liefert.

In Schweden hat seit dem Jahre 1850 mit dem Aufschwung der Gewerbetätigkeit und der Ausbreitung des Eisenbahnbaues eine erhebliche Vermehrung der städtischen Bevölkerung stattgefunden. Eine Wohnungsuntersuchung des Jahres 1896 stellte für Stockholm unbefriedigende Zustände in den Kleinwohnungen fest. In den folgenden Jahren wandte sich eine Reihe privater Unternehmer dem Bau von Kleinwohnungen zu; insbesondere wurden seitens der Aktienbaugesell-

schaften Arbeiterwohnungen in größerer Zahl und in verschiedenen Teilen der Stadt errichtet. Die Stadtgemeinde hat, angeregt durch die Ergebnisse der Wohnungsaufnahme von 1896, eine Anzahl von Wohnungen für die im städtischen Dienst beschäftigten Arbeiter erbaut. — Das allgemeine Baugesetz vom Jahre 1874 regelt die Aufstellung der Bebauungspläne, bei deren Ausarbeitung auf die Forderungen des Verkehrs, der Hygiene und der Feuersicherheit Rücksicht zu nehmen ist. Das Gesetz gibt ferner Vorschriften über die Straßenbreiten, die Ausstattung der Straßen und die Anlage von Freiflächen im Blockinnern und deren Erhaltung durch Bauabstände.

In Norwegen bestehen für die Städte Christiania, Bergen und Drontheim, sowie für die umliegenden Bezirke dieser Städte besondere Baugesetze. Für die übrigen Städte gilt das allgemeine Baugesetz für die Städte des Landes vom 27. Juli 1896, das in gleicher Weise auch auf die Vororte von Kaufstädten, auf Stapelplätze und auf Ansammlungen („Reihen") von Gebäuden auf dem platten Lande ausgedehnt werden kann und bereits für etwa 90 solcher Stellen Geltung erlangt hat.

Im übrigen haben für ländliche Gebäude die von der allgemeinen Brandversicherung aufgestellten Regeln über die Einrichtung von Feuerstätten usw. insofern Bedeutung, als ihre Nichtbefolgung eine dreifache Brandabgabe nach sich zieht. Ebenso allgemein gelten bestimmte Regeln für die Feuerstätten von Kirchen auf dem Lande. Zur Sicherung von Gasthöfen und ähnlichen Anlagen sowie von größeren Wohngebäuden gelten zwei besondere Gesetze vom 6. Juni 1891 und 8. Juni 1895. Von Einfluß auf das Bauwesen ist auch das Gesetz über die Gesundheitsausschüsse vom 16. Mai 1860, das gesundheitliche Bestimmungen über die Ausführung von Wohngebäuden und Vorwerken enthält.

Die auf dem Lande einzeln liegenden Gehöfte sind nicht dem Baugesetz unterworfen. Für die hier errichteten Bauten ist der reine Holzbau mit weicher Bedachung zulässig. — Erwähnenswert ist die Vorschrift des Baugesetzes, wonach bei Gebäuden, die mehr als 120 qm Grundfläche bedecken und mehr als ein Wohngeschoß enthalten, zwei, von jeder Wohnung aus zugängliche Treppen vorhanden sein müssen. Bei einer Bauhöhe von mehr als drei Geschossen muß eine der Treppen feuerfest angelegt sein. — In Christiania sind in den Neubaubezirken die Längsstraßen orientiert, und zwar in der Richtung von Norden nach Süden, zur Gewinnung einer ausreichenden Besonnung der Wohnungen.

Zum Zweck der Erleichterung des Erwerbs eigenen Haus- und Grundbesitzes wurden im Jahre 1894 von dem Storting Gelder bereit gestellt; nachdem diese Mittel nicht ausreichten, wurde durch Gesetz vom 9. Juni 1903 seitens des Staates ein Bankinstitut errichtet, die „Norwegische Arbeiterwirtschafts- und Bodenbank", die Darlehen an die minder bemittelten Klassen für den Grundstücks- und Wohnungserwerb gibt. Die Bank bewilligt Darlehen: a) zur Erwerbung von kleinen Arbeitergütern bis zur Höhe von 2700 Kr. gegen eine Annuität von $3\frac{1}{2}\%$ auf 47 Jahre, von denen die

ersten 5 Jahre abtragsfrei sind; b) zur Erwerbung von eigenen Wohnungen bis zur Höhe von 2000 Kr. gegen eine Annuität von 4 % auf 28 Jahre, von denen die zwei ersten abtragsfrei. Für die Darlehen hat die Heimatsgemeinde Bürgschaft zu übernehmen. — Unter den privaten Unternehmungen ist die Tätigkeit der von den organisierten Buchdruckern in Christiania im Jahre 1900 begründeten Genossenschaft „Eigenes Heim" zu nennen. Die Genossenschaft hat ein größeres Gelände in der Nähe von Christiania erworben und für Eigenhäuser mit Zubehör von Gartenland aufgeteilt. Die Bauten sind im heimischen Stil in Holz aufgeführt; die Preise von Haus und Grundstück bewegen sich zwischen 4000—6000 Kr.

Literatur.

***Cordt Trap** und **Schmidth**, Les Habitations ouvrèires en Danemark, Bericht über den VI. Intern. Wohnungskongreß in Düsseldorf 1902, S. 532.*

***K. Key-Aberg**, Die Förderung der Errichtung von Arbeiterhäusern durch die Stadtgemeinde Stockholm, ebenda S. 462.*

***Cordt Trap**, La Société de construction des ouvriers à Copenhague; Actes du VII. Congres Intern. des habitations à bon marché, Lüttich 1906.*

***H. Berle**, ebenda, II. Abschnitt, S. 10 f.*

***Arno Olsen**, Eigenheim-Bewegung in Norwegen, ebenda, VII. Abschnitt, S. 36.*

***de Bruyn**, Norwegens Baugesetz, Zentralblatt der Bauverwaltung 1908, 28. Jahrgang, S. 507.*

VII. Nordamerika.

In dem Wohnungswesen der Vereinigten Staaten von Nordamerika findet sich, ähnlich wie in England, der scharfe Gegensatz zwischen den guten Wohnungen der normalen (sei es einheimischen oder eingewanderten) Arbeiterklasse, und der schlechten Wohnweise der untersten Schichten, die sich aus der niedrigen oder gesunkenen Klasse einheimischer Arbeiter oder aus Einwanderern mit tiefstehender Kultur zusammensetzen.

Mit den Wohnungs- und Einkommensverhältnissen des amerikanischen Arbeiters beschäftigt sich eine Erhebung des Arbeitsamtes vom Jahre 1901, die sich auf 33 Staaten der Union und auf 25 440 Familien erstreckte. Als durchschnittliches Jahreseinkommen wurden 750 Dollars = 3150 M. ermittelt, so daß dieser Betrag als das Einkommen des normalgestellten amerikanischen Industriearbeiters, d. h. des Arbeiters von normaler Leistungsfähigkeit und Beschäftigung, einschließlich etwaigen Nebenerwerbs, anzusehen ist. Die Kaufkraft des Geldes ist bei dem normalen Arbeiterstande in Amerika mindestens die gleiche wie in Deutschland [1]).

1) Vgl. Kuczynski (Nation XXIV, S. 280), der im Anschluß an das Urteil Werner Sombarts ausführt, daß die Kaufkraft des Dollars gering ist bei dem höchsten Einkommen; sie steigt dagegen und ist am höchsten bei dem normalen Arbeiterstand; und sinkt wiederum bei der untersten Schicht der Arbeiter. S. auch weiter unten.

Die Statistik des Arbeitsamtes ermittelt, neben dem Einkommen, die Jahresmiete, die Zimmerzahl und die Wohndichte, den Prozentsatz der Hausbesitzer und des schuldenfreien Besitzes. Die beifolgende Tabelle stellt diese Zahlenreihen zusammen, wobei ich die Reihenfolge bei den Eingewanderten nach der Höhe der Mietsausgabe angeordnet habe.

Tabelle 32.

Einkommen, Wohnung und Hausbesitz bei einheimischen und eingewanderten Arbeitern in den Vereinigten Staaten von Nordamerika.

Geburtsland	Einkommen Dollars	Jährliche Miete Dollars	Auf 1 Familie Zimmer	Zimmer auf 1 Bewohner	Hauseigentümer Proz.	Davon schuldenfrei
Vereinigte Staaten	742	118,54	4,90	1,08	15,36	59,06
Frankreich . . .	750	130,67	4,86	1,00	25,58	77,27
Schweiz	774	129,86	5,18	1,10	26,32	53,33
England	822	128,46	5,39	1,13	19,89	58,92
Schweden . . .	766	125,20	5,03	1,11	32,27	36,42
Schottland . . .	857	124,21	5,39	1,06	19,12	54,17
Versch. Ausländer	711	122,59	4,76	1,04	7,96	66,67
Irland	775	121,63	5,03	0,99	21,56	56,30
Wales	803	120,15	5,51	1,05	27,73	69,70
Deutschland . .	745	117,20	4,90	0,95	32,33	56,97
Dänemark . . .	759	116,04	5,24	1,07	34,95	58,33
Canada	793	115,38	5,60	1,10	15,22	40,91
Norwegen . . .	762	110,11	5,28	1,02	38,96	16,67
Rußland	662	105,39	4,43	0,81	16,03	43,66
Italien	611	98,85	3,67	0,77	11,72	66,67
Österreich-Ungarn	674	96,22	4,16	0,85	17,31	57,14
Niederlande . .	675	83,89	5,76	1,05	46,15	29,17
Durchschnitt	$749^1/_2$	118,40	4,95	1,04	18,97	56,02

Der normalgelohnte amerikanische Arbeiter zahlt danach durchschnittlich eine Jahresmiete von $118^4/_{10}$ Dollar = 500 M. Das ist nur $15^8/_{10}$ % seines Jahreseinkommens. Für diese Miete erhält er eine Wohnung von fünf Zimmern, Zubehör ungerechnet. Auf einen Bewohner entfällt 1,04 Zimmer. Nahezu ein Fünftel — 19 % — der Arbeiter sind Hausbesitzer, von denen wiederum 56 % schuldenfreien Besitz haben. Die Häuser sind in der Mehrzahl Einfamilienhäuser mit zugehörenden Freiflächen oder Gärten.

Ein Vergleich mit Berliner Verhältnissen ist nicht ohne Interesse. Das durchschnittliche Einkommen eines normal-gelohnten und beschäftigten Berliner Arbeiters beträgt 1200 bis 1800 M. Hiervon hat der Arbeiter 20—24 % für die Miete aufzuwenden. Er bekommt dafür — eine Wohnung von Stube und Küche, ev. Stube, Kammer und Küche der oben beschriebenen Art in einer Mietskaserne. Diese Räume aber hat er häufig noch mit Schlafleuten zu teilen. Die Rückschlüsse auf Lebensführung, Stellung und politische Anschauung liegen auf der Hand.

Bemerkenswert ist die Tabelle noch, wenn wir sie nach einzelnen Völkerschaften betrachten. Der in den Vereinigten Staaten geborene Arbeiter (Zeile 1) kommt in seinem Einkommen und in dem Mietsaufwand dem Gesamtdurchschnitt der Tabelle am nächsten; er stellt die Norm dar, wie er auch der Zahl nach den Hauptbestandteil ausmacht. Von den Eingewanderten zeigen den größten Mietsaufwand die Westeuropäer, Franzosen, Schweizer, Engländer; den niedrigsten die Osteuropäer und die Italiener. Eine besondere Beachtung verdient der Anteil am Hausbesitz: hier ist die Verteilung eine andere. Die Eingewanderten stehen hier im allgemeinen über dem Durchschnitt des gebürtigen Amerikaners. Bei einzelnen Gruppen Eingewanderter zeigt sich ein wahrer Heißhunger nach Grundbesitz; es sind dies die Deutschen, die Niederländer und die Skandinavier, insgesamt derjenige Teil der germanischen Völker, den der Brite unter der Bezeichnung Ja-sager zusammenfaßt (da diese germanischen Sprachen alle das „Ja“ an Stelle des englischen „Yes“ haben).

Unter den Eingewanderten unserer Statistik interessieren uns naturgemäß am meisten die Deutschen, deren Wohnweise in Amerika zu einem Vergleich mit den heimatlichen Verhältnissen herausfordert. Die deutschen Industriearbeiter in Amerika sind in unserer Tabelle zu 33 % Hausbesitzer; die deutschen Arbeiter in Berlin dagegen sind vom Hausbesitz so gut wie völlig ausgeschlossen. Die nominellen Besitzer der Grundstücke — Mietskasernen — machen in Berlin sogar noch nicht 1 % der Bevölkerung aus. Die Hausbesitzer unter den ausgewanderten deutschen Arbeitern der Tabelle haben in der überwiegenden Mehrzahl — 57 % — ein schuldenfreies Besitztum zu eigen. Die sog. Hausbesitzer in Berlin dagegen sind mit 96 % des aufgetriebenen Wertes verschuldet und wirken nur als Übertragungshebel zur Belastung der Bevölkerung. Auch hier zeigt es sich, wie in den deutschen Städten mit Eigenhaus-Parzellierung, daß der gewerbliche Arbeiter gern Hausbesitz erwirbt, wenn ihm die Möglichkeit gegeben ist. Die wenigen Zahlen aber lassen erkennen, wie die Stellung des deutschen Arbeiters sich von Grund auf ändern würde, wenn unser verfehltes gekünsteltes System des Wohnungswesens verlassen würde. —

Im Gegensatz zu der Wohnweise des normalgestellten Arbeiters ist die der untersten Schichten auch in Amerika eine ungünstige. Das Einkommen dieser nach amerikanischen Begriffen niedrig gelohnten und proletarisierten Bevölkerung ist allerdings bei dem größeren Teil auf mehr als 1200 M. (300 Dollar) anzusetzen; doch muß hiervon weit mehr als bei den normalen Schichten, nämlich $^1/_5$ und darüber für die Miete aufgewendet werden[1]).

Wesentliche Gegensätze bestehen ferner örtlich in den Wohnverhältnissen der einzelnen Städte Amerikas. Von einer akuten Woh-

1) Vgl. die Anmerkung oben S. 363.

nungsfrage kann allerdings nur in wenigen Städten gesprochen werden. Dagegen treten in einzelnen Städten besondere Schwierigkeiten auf Teilgebieten des Wohnungswesens hervor. Die Mißstände verlaufen in der Hauptsache parallel mit zwei Erscheinungen; es sind die starke Einwanderung und die Ausbreitung des Mehrfamilien- und Massenmietshauses. Beide Momente wirken im amerikanischen Wohnungswesen nach der gleichen Richtung.

Die Städte, deren Wohnverhältnisse sich in ungünstiger Weise in der Union abheben, sind insbesondere Neuyork, Boston und Cincinnati. Das wohnungspolitische Problem wird in diesen Städten schlechtweg als „Tenement-house problem" bezeichnet, womit Gegenstand und Ursache dieses Teils der Wohnungsfrage knapp umschrieben sind. Die eingehendsten Schilderungen liegen aus dem Staate Neuyork vor, wo im Jahre 1900 auf Veranlassung von Präsident Roosevelt eine staatliche Tenement-house-Commission eingesetzt wurde. Ihre Berichte gaben die Grundlage ab für das „Gesetz über die Stockwerkswohnungen" vom Jahre 1901. Die Erhebungen der Behörde erstreckten sich indes nicht nur auf Neuyork, sondern auch auf die übrigen Großstädte der Union, deren Wohnverhältnisse nach den verschiedensten Richtungen untersucht wurden.

Im allgemeinen ist vorauszuschicken, daß außerhalb von Neuyork, Boston, Cincinnati und etwa Jersey-City und Hartford, das Problem der Stockwerkswohnungen in der Union unbekannt ist, wenn auch in den einzelnen Städten schlechte Wohnverhältnisse, wie allenthalben, bei der Unterschicht der Bevölkerung anzutreffen sind: „In America, there are few cities to-day, outside of Newyork, where there exists a tenement-house problem, and few where there exists even an acute housing problem; although there are a number of cities where bad housing conditions have begun to manifest themselves". (Kommissions-Bericht, De Forest and Veiller I, S. 131).

Die weitaus größte Ausdehnung hat das Tenement-house problem in Neuyork. Von den 3,4 Mill. Einwohnern der Stadt wohnen 2,4 Mill., d. s. mehr als $^2/_3$, in Stockwerkswohnungen (a. a. O. S. 3). Die Tenement-houses sind nach dem System der gedrängten Bauweise errichtet und zählen in Neuyork z. T. 6—7 Wohngeschosse. Der Zusammenhang der Wohnweise mit dem Einströmen großer Einwanderermassen, von denen der weitaus stärkste Teil in Neuyork an Land geht und hier dauernd oder vorübergehend Aufenthalt nimmt, wird von der Tenement-house Commission mehrfach dargelegt und in die knappen Worte gefaßt: „The tenement-house system is exerting quite as detrimental an effect upon the newly arrived immigrant as the newly arrived immigrant is exerting on the tenement-house. (a. a. O. S. 55)."

Die ersten Bestrebungen zur Besserung der Wohnverhältnisse in den Stockwerkswohnungen von Neuyork reichen bis zum Jahre 1834 zurück und wurden insbesondere seit dem Jahre 1842 gefördert durch die Tätigkeit des Gesundheitsinspektors Griscom, der die allgemeine Aufmerksamkeit

auf die Zustände in den Wohnungen der ärmeren Klassen und der Heerscharen der fremden Einwanderer lenkte. Im Jahre 1867 erging das erste Gesetz über die Stockwerkswohnungen, dem im Jahre 1879 ein zweites Gesetz folgte. Zugleich wurde von privater Seite ein Preisausschreiben erlassen, zur Erlangung eines Hausgrundrisses, der es ermöglichen sollte, in vorteilhaftester Weise die typische schmale Neuyorker Baustelle von 25 Fuß Front und 100 Fuß Tiefe zur Anlage von Stockwerkswohnungen auszunutzen. Den Preis erhielt ein Bauplan, der den Grundriß des Vorderhauses hofwärts als Spiegelbild wiederholt und zwischen Vorderwohnung und Hofwohnung das Treppenhaus, die Nebenräume und zwei schmale Seitenhöfe einschiebt. Dem Grundriß wurde der Beiname Dumb-bell plan (Turner-Hantel) gegeben weil er in seinen äußeren Linien der beim Turnen gebräuchlichen Hantel nicht unähnlich ist. Die Hausform, die bald allgemein zur Einführung gelangte, wurde schon im Jahre 1879 in der Öffentlichkeit als untauglich und schlecht bezeichnet.

Einen neuen Anstoß erhielt die Reformbewegung im Jahre 1884 durch das Eintreten von Professor Felix Adler, der in eindrucksvollen Vorträgen die Zustände in den Stockwerkswohnungen schilderte; eine Untersuchungs-Kommission wurde eingesetzt, deren Bericht zu dem Ergänzungsgesetz von 1887 führte. Wiederholte Veröffentlichungen über die Wohnverhältnisse in den tenement-houses gaben im Jahre 1895 den Anlaß zur Einsetzung des dritten Gesetzgebungsausschusses und zum Erlaß neuer Ergänzungsvorschriften über die Stockwerkswohnungen. Da eine wesentliche Besserung bis dahin nicht erzielt war, suchte De Veiller im Jahre 1898 eine der bedeutendsten Körperschaften von Neuyork, die Charity Organisation Society, für die Bearbeitung des Problems zu gewinnen, mit dem Erfolg, daß im Jahre 1900 die jüngste staatliche Kommission eingesetzt wurde, die einen Plan für durchgreifende und wirkungsvolle Reformen ausarbeiten sollte. Auf der Grundlage ihrer Berichte wurde die gegenwärtige Regelung des Gebietes durchgeführt; ein umfangreiches Gesetz über Stockwerkswohnungen wurde am 12. April 1901 erlassen und eine besondere staatliche Behörde für Stockwerkswohnungen eingesetzt.

Als Tenement House wird durch das Gesetz bezeichnet „jedes Haus, bewohnt von drei Familien oder mehr, die einen selbständigen Haushalt führen und mit eigener Küche wirtschaften“. Die amtlichen Berichte zeigen, welche Zustände sich in den Mehrfamilien- und Massenmietshäusern herausgebildet hatten und welche Arbeit hier zu vollbringen ist. Erwähnt sei, daß Mißstände in den Stockwerkswohnungen öfter dadurch entstehen, daß ein Gebäude nachträglich in Teilwohnungen zerlegt wird; vgl. über die Aufteilung von Häusern und Wohnungen, die für die Teilung in keiner Weise eingerichtet sind, oben S. 37 und 39. —

Die anderen Großstädte zeigen je nach dem Bau- und Stadterweiterungssystem und der nationalen Zusammensetzung der Bevölkerung verschiedene Zustände. Chicago kennt, trotz stark anwachsender Bevölkerung von wenig unter 2 Mill. Einwohnern, kein Tenement House Problem. Der Arbeiterstand wohnt in ein- bis zweigeschossigen Häusern, die z. T. für mehrere Familien gebaut sind. Die Unterschicht der Bevölkerung wohnt jedoch auch hier in unbefriedigenden Wohnungen, die öfter aus ehemaligen Einfamilienhäusern durch nachträgliche Teilung entstanden sind. Auch Kellerwohnungen sind in erheblichem Umfang im Gebrauch. —

Philadelphia hat trotz seiner großen Bevölkerung von 1,3 Mill. sich den Ruf bewahrt „a city of homes“ zu sein; die Mehrzahl der Arbeiter wohnt in eigenen Häusern, die meist mit einem Stück Gartenland versehen sind. „*If one needs further testimony to prove that a system of tall tenement houses is unnecessary in our large cities, the experience of Philadelphia would afford ample evidence*“, sagt der Bericht (a. a. O. S. 134).

Die Gestaltung der Wohnverhältnisse in Philadelphia wird auf das Zusammenwirken von sechs Ursachen zurückgeführt: 1. reichlich verfügbares Gelände für die Stadterweiterung; 2. günstige strahlenförmige Linienführung der Eisenbahnen, die auf eine Zerteilung der Industrieanlagen hinwirkte; 3. Gleichartigkeit der Einwohnerschaft und Überwiegen der teutonischen „heimliebenden“ Rasse; 4. billige und reichliche Verkehrsmittel; 5. leichter und reichlicher Realkredit durch Bau- und Darlehensgesellschaften; 6. günstige Formen der Eigentumsübertragung (a. a. O. I S. 346). Eine besondere Hervorhebung verdienen hierbei die an vierter Stelle genannten Baukreditgesellschaften, von denen der Bericht sagt: „so widespread has been the operation of these societies that it is common to say that building and loan associations have made the Philadelphia small home“. Diese Baukreditgesellschaften bieten, wie die gleichartigen englischen Gesellschaften, einen auf Abzahlung und Rückzahlung berechneten Bodenkredit; die halbjährlichen Zahlungen schließen einen Tilgungsbetrag ein, der je nach Vereinbarung das Darlehen mit 10—20 Jahren event. noch später, zur Tilgung bringt. Während die Einführung von Tilgungshypotheken in Deutschland nicht gelingt, sehen wir hier das Kreditgeschäft in der Hand von Gesellschaften, die in der Hauptsache nur tilgbaren Realkredit geben und hierbei in wirksamster Weise sowohl die Wohnungsproduktion wie den Erwerb von schuldenfreiem Hausbesitz fördern.

Für deutsche Verhältnisse darf wohl die Stadt Buffalo ein besonderes Interesse beanspruchen, da von den etwa 350 000 Einwohnern mehr als der dritte Teil deutscher Abstammung und die Stadt lange Zeit ein bevorzugtes Ziel deutscher Einwanderung gewesen ist. Nicht ohne Anteil wird man den Bericht über die dort geleistete Arbeit und die Kennzeichnung der Deutschen lesen: „This German desire of ownership has affected the whole life of the city, and it is for this reason largely that Buffalo is preeminently a city of homes (a. a. O. S. 121)“. Nach sachkundiger Schätzung stehen gegen 75 % der Wohnhäuser im Eigentum der Wohnungsinhaber und 50 % dieser Häuser, insbesondere unter den deutschen, sind frei von jeder hypothekarischen Belastung (a. a. O. S. 125; vgl. hier oben S. 365). — Der Bebauungsplan, von Joseph Ellicot ausgearbeitet, hat die Form eines Fächers, dessen Rippen nach einem Mittelpunkt, dem Niagara Square, zusammenlaufen. Zahlreiche Straßenbahnen durchziehen die Stadt; von den Bahnlinien dienen die Ringbahn und die Vorortlinien dem Personenverkehr. Die Bauordnungen enthalten eingehende Vorschriften über den Bau von Mehrfamilienhäusern, über Freiflächen und Bauhöhe. Die Baustellen für Wohngebäude werden regelmäßig in der typischen Breite von 25 Fuß Straßenfront, zu 100 bis 150 Fuß Grundstückstiefe, zugeschnitten. — Ungünstige und z. T. schlechte Wohnverhältnisse haben zwei Bezirke in Buffalo aufzuweisen, die fast ausschließlich von Italienern und von Polen bewohnt sind. Der italienische Bezirk zählt etwa 20 000, der polnische Bezirk

60 000 Einwohner. Die Mißstände der Stockwerkswohnungen sind in Buffalo auf diese beiden Bezirke beschränkt (a. a. O. S. 122).

Unbefriedigende Wohnverhältnisse bestehen in Boston und Cincinnati, die teils auf schlechte Bautypen, teils auf die öfter erwähnte Wohnungsteilung zurückgehen. Hier, wie in Pittsburg, sind es insbesondere die Einwanderer aus Ost- und Südeuropa, Italiener, Polen, Galizier, Russen, die die schlechten Wohnungen besetzen. — In Baltimore (510 000 Einwohner) wohnt die Mehrzahl der Arbeiter in Einfamilienhäusern; daneben findet sich auch das Zweifamilienhaus in erheblichem Umfang. Das Einfamilienhaus bildet ferner die überwiegende oder z. T. fast ausschließliche Wohnform des Arbeiterstandes in Cleveland (381 768 Einwohner), Neu-Orleans (287 104 Einwohner), Detroit (285 704 Einwohner), Milwaukee (285 315 Einwohner), Louisville (204 731 Einwohner), Minneapolis (202 718 Einwohner), Providence (175 597 Einwohner), St. Paul (163 065 Einwohner), Rochester (162 608 Einwohner), Denver (133 859 Einwohner), Toledo (131 822 Einwohner), Columbus (125 560 Einwohner), Syracuse (108 374 Einwohner), Nashville (80 865 Einwohner).

Über die Bodenpolitik in Kolonialländern bringt Alfred Zimmermann (Kolonialpolitik, Leipzig 1905) Angaben, denen mit Bezug auf das Wohnungswesen verschiedene Einzelheiten zu entnehmen sind. Eine reiche Auswahl von bodenpolitischen Systemen wird geschildert, die von den einzelnen Völkern in ihren Verwaltungsgebieten zur Anwendung gebracht wurden, nicht ohne daß Fehler, Irrtümer, getäuschte Erwartungen allerorten zu verzeichnen sind. Unter den einzelnen Maßnahmen sei erwähnt, daß die Einführung einer Grundbesitzsteuer auf Land, das spekulativ gekauft, aber nicht in Bebauung genommen wird, in Algier schon 1846 erfolgte. Eine umfassende gesetzgeberische Tätigkeit in den auf den Grundstücksverkehr bezüglichen Fragen hat Australien entfaltet. Im Jahre 1858 wurde in Südaustralien, als einem der ersten Länder britischer Verwaltung, das Grundbuch nach preußischem Muster durch die sog. Torrens Act eingeführt. (Die Priorität dürfte indes der britischen Siedelung Labuan zukommen, wo nach Morris, Land and Mortgage Registration, London 1875, S. 72, bereits 1849 die grundbuchliche Eintragung angeordnet wurde.) Zahlreich sind die australischen Gesetze, die sich gegen die Landspekulation und die mit der unentgeltlichen Vergabung von Land verbundenen Mißbräuche richten. Zu erwähnen ist noch das Parzellierungssystem, das in Canada durch die Landakte von 1886 (nach dem von den Vereinigten Staaten übernommenen Vorbilde) eingeführt wurde. Das unbesetzte Land wird danach in viereckige Bezirke, Townships genannt, zerlegt. Jede Township zerfällt in schematischer Gleichmäßigkeit in 36 Sektionen von je 1 engl. Quadratmeile Umfang; einzelne Sektionen werden für öffentliche Zwecke zurückbehalten und zur Ausstattung von Schulen usw. verwendet. —

Für Neu-Seeland, dessen Regierung eine vorgeschrittene und der Heranziehung von Arbeitskräften günstige Sozialpolitik befolgt, erging im Jahre 1905 ein Arbeiterwohnungsgesetz, das die Regierung ermächtigt, Grundbesitz zu erwerben oder zu verwenden, um Arbeiterwohnungen zu errichten. Die Wohnhäuser dürfen nur an Arbeiter abgegeben werden, die gegen Lohn

beschäftigt sind, nicht mehr als 200 £ jährliches Einkommen haben, selber kein Land besitzen und ein Zeugnis des guten Leumunds und der Würdigkeit beibringen. Die Miete ist auf 5 % des Bau- und Bodenwertes festgesetzt; hierzu kommen noch die Versicherungsbeiträge und die Steuern. Der Erwerb des Grundstücks kann zu vollem Eigentum erfolgen, a) durch Barzahlung des Preises nach frühestens 25 Jahren, zu welchem Zweck eine Versicherung auf den Erlebens- oder Todesfall abgeschlossen werden kann; b) durch eine jährliche Annuität von 8 %, durch deren Zahlung das Grundstück nach 32 Jahren in das Eigentum des Erwerbers übergeht. Die staatlichen Arbeiterwohnungen bestehen aus Einfamilienhäusern, 5 Räume enthaltend, zu 24 £ bis 28 £ 10 sh Jahresmiete. Der Bau von Häusern eines zweiten Typus zu 20 £ 16 sh Jahresmiete ist in Aussicht genommen.

Ein Ergänzungsgesetz bevollmächtigt die Regierung, aus Staatsmitteln Arbeitern, die selber ein Haus erbauen wollen, Darlehen bis zu 350 £ zu gewähren. Das Darlehn darf jedoch den dreifachen Betrag des Bodenwertes nicht übersteigen, so daß Boden- und Bauwert sich wie 1 : 3 verhalten müssen (z. B. auf 100 £ Bodenwert ein Darlehen von 300 £). Bei einer Annuität von 5 % wird das Darlehen in 36 Jahren getilgt; frühere Rückzahlung ist zulässig. (Thompson, Housing Handbook II S. 232).

Literatur.

***De Forest** and **Veiller**, The Tenement-house Problem, Neuyork 1903.*

***Dies.**, First Report of the Tenement-house Department, Neuyork 1903.*

54th, Bulletin of the Bureau of Labor, Washington 1904.

***R. Kuczynski**, Das Proletariat in den Vereinigten Staaten, die Nation XXIV 1905, S. 243fg.*

***H. Kayser**, Nordamerikanische Parkanlagen, der Städtebau II, 1905, S. 113.*

***C. Bartning**, vom Städtebau in Amerika und Asien, ebenda S. 141.*

***Alfred Zimmermann**, Kolonialpolitik (Frankensteinsches Hand- und Lehrbuch), Leipzig 1905.*

***Alb. B. Wolfe**, The Lodginghouse Problem in Boston, Boston 1906.*

Anhang.

I.

Zu § 38, S. 252.

Runderlaß betreffend Grundsätze für die Aufstellung von Bebauungsplänen und die Ausarbeitung neuer Bauordnungen.

Berlin, den 20. Dezember 1906.

Die Grundsätze, welche mein Erlaß vom 24. April d. Js. über die Festsetzung von Bebauungsplänen und den Erlaß von Bauordnungen gibt, haben nicht nur Anwendung auf Vororte größerer Städte zu finden, sondern auf alle Ortschaften, in denen infolge einer erheblichen Industrieentwicklung eine starke Bebauung zu erwarten ist. Für alle in rascher Entwicklung begriffenen Gebiete würde es nicht zweckentsprechend sein, die Festsetzung von Fluchtlinien von Fall zu Fall — d. h. für die einzelnen Grundstücke erst, wenn sie bebaut werden sollen — zu bewirken. Vielmehr ist auf die Aufstellung allgemeiner Bebauungspläne aus großzügigen Gesichtspunkten Bedacht zu nehmen. Dabei aber ist der Bestimmung des § 2 des Gesetzes vom 2. Juli 1875 gemäß über das voraussichtliche Bedürfnis der näheren Zukunft nicht hinaus zu gehen. Die mit dieser Vorschrift gezogene Grenze ist flüssig und richtet sich nach den jeweiligen örtlichen Verhältnissen. Regelmäßig sind zunächst nur die Hauptverkehrsstraßen, und zwar tunlichst unter Berücksichtigung der vorhandenen Wege festzulegen. Auf die Möglichkeit einer angemessenen Unterbringung der Verkehrsmittel und Verkehrsgelegenheiten (neben Fahrdamm und Bürgersteigen auch Belassung von Raum zur Anlegung von Promenaden, Straßenbahnen, Reitwegen, Radfahrwegen u. dergl.) ist dabei zu rücksichtigen. Die Unterteilung des Straßennetzes, insbesondere die Festlegung der Nebenstraßen, kann in den Außenbezirken vielfach der Zukunft je nach den eintretenden Bedürfnissen überlassen werden. Die Anforderungen an die Beschaffenheit der Straßen (Breite, Abmessungen der Fahrbahn und des Bürgersteiges, Befestigung des Straßenkörpers, Bepflanzung usw.) haben sich nach den voraussichtlichen Bedürfnissen zu richten, ohne indessen die Rücksicht auf das finanzielle Interesse der Gemeinden und der Anlieger außer acht zu lassen. Je nachdem die Bebauung der Straßen mit Geschäftshäusern, Fabriken, Mietgebäuden oder Eigenhäusern erfolgen wird, haben Abstufungen in der Beschaffenheit der Straßen bereits bei der Fluchtlinienfestsetzung einzutreten. Für Wohnstraßen sind nicht allein geringere Breiten, sondern auch ein-

fachere Befestigungen als in Geschäftsstraßen zulässig. Die Maße des § 7 der ministeriellen Vorschriften für die Aufstellung von Fluchtlinien und Bebauungsplänen vom 28. Mai 1876 (M.-Bl. S. 171) sind nicht als unter allen Umständen maßgebend zu betrachten. Insbesondere kann bei Wohnstraßen unter das Maß von 12 m hinabgegangen werden. Vorgärten werden zumeist nur in Wohnstraßen vorzusehen sein, indessen kann auch in Geschäfts- und Hauptverkehrsstraßen ihre Anlegung zweckmäßig erscheinen, zumal sie bei später wachsendem Verkehr die Verbreiterung der Straßen erleichtern. Die Breite der Vorgärten darf nicht zu groß bemessen sein, andererseits aber auch regelmäßig nicht weniger als 5 m betragen. Unter den heutigen Verhältnissen wird das Maß von 3 m, welches im letzten Absatz des § 1 des Gesetzes vom 20. Juli 1875 angegeben ist, nur ausnahmsweise Anwendung finden können. Für die Freihaltung genügend großer Plätze in hinreichender Anzahl als Schmuckplätze, Spielplätze, Parkanlagen. sowie für später zu errichtende öffentliche Gebäude ist Sorge zu tragen.

Wenn auch für die Festsetzung der Fluchtlinien in erster Linie Rücksichten der Zweckmäßigkeit entscheidend sein müssen, so ist doch auch das ästhetische Interesse dabei nicht außer acht zu lassen. Auf die Vermeidung zu großer Eintönigkeit bei der Gestaltung des Straßennetzes und auf die Erzielung einer gewissen Abwechslung im Straßenbild ist Bedacht zu nehmen. Deshalb wird, wenn nicht das Verkehrsinteresse entgegensteht, bei der Linienführung der Straßen nicht grundsätzlich der gerade Verlauf anzustreben sein. Auch empfiehlt sich die Bepflanzung besonders der äußeren Straßen mit Baumreihen, soweit nicht in der Beschattung ein Nachteil zu erblicken ist. Die zukünftige Bebauung ist nicht nur für die Abmessungen der Straßen selbst und für ihre Beschaffenheit, sondern auch für die Gestaltung der Baublöcke, insbesondere ihre Tiefe von Bedeutung. Die Aufstellung des Bebauungsplans muß daher mit der Gestaltung der Bauordnung Hand in Hand gehen, oder, sofern dem Charakter der Gegend entsprechende baupolizeiliche Vorschriften schon bestehen, auf diese Rücksicht nehmen.

Die vorstehenden Grundsätze sind bei der Festsetzung neuer Fluchtlinien zu beachten. Ferner hat nach ihnen eine Nachprüfung der jetzigen Fluchtlinien, welche bereits früher für zur Zeit noch überwiegend unbebautes Gelände festgesetzt sind, zu erfolgen. Gegebenenfalls ist auf ihre Änderung hinzuwirken.

Beim Erlasse neuer Bauordnungen für ganze Ortschaften oder weitere Gebiete wird sich vielfach die Abstufung der baupolizeilichen Normen insbesondere nach folgenden Gesichtspunkten empfehlen. Zunächst muß die historische Entwicklung des in Betracht kommenden Geländes maßgebend sein. Ferner ist der Zweck entscheidend, dem die Bebauung dienen soll: andere Vorschriften werden für Handelsviertel (Ortsteile mit Citycharakter), andere für Wohnviertel, wieder andere für Industriebezirke zu erlassen sein. Bei den Wohnvierteln muß wieder unterschieden werden, ob es sich darum handelt, die Herstellung von Miethäusern zu ermöglichen, oder ob Gelände für die Errichtung von Gebäuden, welche nur eine oder wenige Wohnungen enthalten, oder für Einfamilienhäuser vorbehalten werden sollen. Für die Bestimmung des Verhältnisses, nach welchem das Gelände eines als wirtschaftliche Einheit zu behandelnden Gebiets den einzelnen Bauklassen zugewiesen wird, haben neben den polizeilichen Rücksichten auch die wirtschaftlichen Beachtung zu finden. Es muß dafür gesorgt werden, daß allen

berechtigten Interessen in ausreichendem Maße genügt wird, damit z. B. nicht die industrielle Entwicklung durch den Ausschluß Geräusch und Dunst erzeugender Anlagen aus zu weiten Bezirken ausgeschlossen oder den Wohnbedürfnissen der minder bemittelten Klassen durch Unterstellung zu großer Gebietsteile unter den Zwang der offenen Bauweise nicht ausreichend entsprochen wird. Die örtlichen Verhältnisse begründen auch hier weitgehende Verschiedenheiten. So wird ein Kurort in dieser Beziehung wesentlich anders als eine Gemeinde mit vorwiegend industrieller Entwicklung zu behandeln sein.

Regelmäßig ist eine vom Ortsinnern nach außen abnehmende Bebauungsdichtigkeit anzustreben. Inwieweit dabei die offene Bauweise, d. h. eine solche mit Zwischenräumen zwischen den einzelnen Häusern, vorzuschreiben ist, wird sorgfältig nach Lage der örtlichen Verhältnisse zu prüfen sein. Im allgemeinen wird diese Bauweise unbedenklich für Einzelwohnhäuser wohlhabender Klassen und für Kleinbauten — d. i. Häuser für eine oder zwei Wohnungen Minderbemittelter — in ländlicher Umgebung zu wählen sein, während sie für mehrgeschossige Miethäuser in der Regel nicht geeignet erscheint. Es ist dabei zu berücksichtigen, daß vom gesundheitlichen Standpunkt die Notwendigkeit allseits offener Bauweise sich nicht immer begründen läßt, und daß auch der wirtschaftliche Standpunkt einer allzu weiträumigen Bebauung entgegenstehen kann. Selbst wenn durch Baubeschränkungen eine Niedrighaltung der Bodenpreise erzielbar ist, so wird ein solcher Vorteil doch — namentlich bei Kleinbauten — leicht aufgehoben durch das ungünstige Verhältnis zwischen der freien Fläche des Grundstücks einerseits und der Baufläche und der Gebäudehöhe andererseits und durch die verhältnismäßig größeren Baukosten niedriger, allseitig freistehender Häuser. Um den an sich durchaus erstrebenswerten Bau von Kleinbauten nach Tunlichkeit zu fördern, wird in vielen Fällen auch die sogenannte halboffene Bauweise, d. i. der Bau von Gruppen von zwei bis fünf Häusern mit anschließendem Bauwich oder der Reihenbau vorzuziehen sein, wenn nur im Blockinnern eine größere zusammenhängende Fläche von der Bebauung freigehalten wird und möglichst an den Stirnen der Blöcke Zwischenräume gelassen werden. Gegen eine allzu große Ausdehnung des Gebiets der offenen Bauweise spricht auch die Wahrnehmung, daß strenge Baubeschränkungen vom Anbau da abschrecken, wo anderweit Gelände, welches weniger scharfen Vorschriften unterliegt, verfügbar ist. Statt der beabsichtigten Niedrighaltung der Bodenpreise kann dann eine Verteuerung eintreten.

Bei den sonstigen sorgfältig abzustufenden Baubeschränkungen wird vorzugsweise darauf Bedacht zu nehmen sein, daß jedes Grundstück einen Hof von bestimmter Mindestgröße erhält, daß die Gebäudehöhe und die Zahl der Wohngeschosse der Straßenbreite und der Größe der unbebaut zu lassenden Fläche angepaßt werden, daß die Bebauung des Hinterlandes die Freilassung einer großen zusammenhängenden Fläche im Innern des Baublocks gewährleisten muß, daß also über eine gewisse Tiefe hinaus eine Bebauung nicht gestattet wird, daß auch die Höhe der Wohnräume sich bei weniger dichter Bebauung ermäßigen kann, endlich daß da, wo eine geregelte Abwässerbeseitigung und eine gute Trinkwasserleitung vorhanden ist, mildere Bestimmungen zulässig sind als dort, wo diese Einrichtungen fehlen. Bei stärkerer Besiedelung von bisher rein ländlichen Ortschaften

können hinsichtlich der Bebauungsdichtigkeit die Bestimmungen für größere Städte selbstverständlich nicht ohne weiteres maßgebend sein, vielmehr wird als Regel zu gelten haben, daß die Bebauung möglichst weiträumig erfolgt.

Die Einrichtung von Kellern und Dachgeschoßräumen zum dauernden Aufenthalte von Menschen sollte im Gebiete der geschlossenen Bauweise mit mehrstöckigen Häusern allgemein untersagt werden und nur in freistehenden Einfamilienhäusern unter Beschränkung ihrer Ausdehnung auf einen Teil der Gebäudegrundfläche zugelassen werden. In Kleinbauten — und zwar freistehenden wie Reihenhäusern — wird allerdings die teilweise Benutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken nicht verhindert werden dürfen. Die Herstellung selbständiger Wohnungen im Keller und Dach möchte nach Möglichkeit ganz zu vermeiden sein.

Konstruktive Erleichterungen für Kleinbauten sind angezeigt. Sie dürfen aber nicht lediglich aus wirtschaftlichen Rücksichten gewährt werden, da der unterschiedlichen Behandlung alsdann die rechtliche Grundlage fehlen würde; jedenfalls sind derartige Erleichterungen auf solche Bauten zu beschränken, bei denen die Grundfläche, die Wandlänge der einzelnen Räume, die Geschoßzahl und die Geschoßhöhe gering sind. Bei der Zulassung leichterer Bauart, namentlich von Fachwerk zu Außenwänden, sind die klimatischen Verhältnisse zu beachten. In feuerpolizeilicher Hinsicht ist auf die Leistungsfähigkeit der Feuerwehr Rücksicht zu nehmen. Wo ein rasches Eingreifen der Feuerwehr bei einem Brande nicht gesichert ist, müssen die baulichen Vorkehrungen so getroffen werden, daß ein schnelles Verlassen der Wohnungen möglich ist und die Weiterverbreitung des Brandes über das betreffende Gebäude hinaus tunlichst verhindert wird. Hiermit ist besonders bei den Anforderungen an die Beschaffenheit der Treppen und Brandmauern Rücksicht zu nehmen.

Hinsichtlich der für Kleinbauten zu gewährenden Erleichterungen gibt die oben erwähnte Schrift des Regierungsbaumeisters a. D. Siebold wertvolle Fingerzeige, wenn auch eine Rentabilität, wie sie der Verfasser berechnet, sich nur da erzielen läßt, wo die Preise der Baugrundstücke noch sehr niedrige und die Verhältnisse rein ländliche sind. Immerhin wird für die Gebiete, welche für die Errichtung von Arbeiterwohnhäusern im Sinne der Sieboldschen Schrift in Betracht kommen, auf die Milderung der an solche Gebäude zu stellenden baupolizeilichen Anforderungen ebenso wie auf die Schaffung günstiger Verkehrsverhältnisse (Straßenbahnen, Kleinbahnen) hinzuwirken sein.

Als besonders erstrebenswert erscheint es ferner, daß durch geeignete Maßnahmen der Übergang solcher Häuser in das freie Eigentum der Arbeiter erleichtert wird. In dieser Beziehung weise ich darauf hin, daß die Landesversicherungsanstalten vielfach Darlehne zu günstigen Bedingungen für den Eigentumsbau gegeben haben. Auch eine Rentenbank ist bereits in dem von Siebold befürworteten Sinne eingetreten. Die Beteiligung dieser Institute würde erleichtert werden, wenn Gemeinden und Kreise in solchen Fällen die Garantie für die gewährten Darlehne übernehmen. Auch Baugenossenschaften, die den Bau billiger Arbeiterhäuser ausführen, verdienen die Unterstützung der Kommunalverbände. Endlich ist es wünschenswert, daß Gemeinden, deren Gebiete von den neuen großen Wasserstraßen berührt werden, Gelände an diesen in größerem Umfange erwerben — wie es in Westfalen schon geschehen ist —, um es den Privatspekulationen zu ent-

ziehen, und daß dieses Gelände zum Teil zu Arbeiteransiedelungen nach dem Sieboldschen Vorschlag verwandt wird.

Ew. usw. wollen erwägen, wie die im vorstehenden gegebenen Anregungen in dem ihnen unterstellten Bezirke verwertet werden können. Wie bereits in dem Erlasse vom 24. April d. Js. bemerkt ist, wird es notwendig sein, daß die Ihnen beigegebenen Beamten eintretendenfalls mit den Gemeinden — je nach der Lage der Sache unter Beteiligung der Landräte — nach den von Ihnen gegebenen Anweisungen unmittelbar verhandeln. Die an verschiedenen technischen Hochschulen eingerichteten Kurse, sowie die einschlägigen Vorlesungen der Vereinigung für staatswissenschaftliche Fortbildungen hier werden dazu beitragen, daß eine stets zunehmende Zahl von Dezernenten bei den Provinzialbehörden zu einer sachgemäßen Mitwirkung auf diesem Gebiete imstande sein wird. Bis zum 1. April 1908 sehe ich einem Berichte darüber entgegen, was in Verfolg der Verfügung vom 24. April d. J. sowie dieses Erlasses im dortigen Bezirk geschehen ist. Sofern etwa die bei Ausführung der Erlasse gemachten Erfahrungen Ew. usw. Anlaß geben, weiter allgemein verwertbare Vorschläge für Maßnahmen zu machen, welche die bauliche Entwicklung stark wachsender Gemeinden in richtige Bahnen zu lenken geeignet sein würden, so stelle ich anheim, in dem Berichte hierauf näher einzugehen.

Der Minister der öffentlichen Arbeiten.
Breitenbach.

An die Herren Regierungspräsidenten und den
Herrn Polizeipräsidenten in Berlin.
III. B. I. 3717.

II.

Zu § 45, S. 296.

Ministerialerlaß, betr. die Errichtung von Arbeiter-Rentengütern.

Berlin W. 9, den 8. Januar 1907.
Leipziger Platz 7.

An
die Königlichen Generalkommissionen.

Zur Erleichterung der Ansässigmachung von Arbeitern haben wir beschlossen, versuchsweise die Anwendung der Bestimmungen des Gesetzes vom 7. Juli 1891, betreffend die Beförderung der Errichtung von Rentengütern, in einem weiteren Umfange zuzulassen, als dies nach dem Ausführungserlasse zu diesem Gesetze vom 16. November 1891 bisher der Fall gewesen ist. Und zwar haben wir es als mit dem Gesetze vereinbar

erachtet, zu genehmigen, daß bis auf weiteres derartige Rentengüter bis zu einer Mindestgröße von 12,50 ar gebildet werden.

Soweit die Begründung so kleiner Stellen für Landarbeiter in Frage kommt, wird von dem Erlaß besonderer Vorschriften abgesehen, weil allgemeines Einverständnis darüber besteht, daß es sich nicht empfiehlt, auf dem platten Lande reine Arbeiterkolonien zu errichten, andererseits aber die im Zusammenhange mit der bäuerlichen Kolonisation stattfindende Arbeiteransiedelung von den Gesichtspunkten mit betroffen wird, die im allgemeinen für die innere Kolonisation maßgebend sind. Soweit es sich aber um die Schaffung solcher Stellen für nicht landwirtschaftliche, insbesondere für Industriearbeiter, handelt, scheint es geboten, eine Reihe von Grundsätzen aufzustellen, die bei der Errichtung derartiger Rentengüter zu beachten sind. Im übrigen bemerken wir nochmals ausdrücklich, daß die Maßnahme zunächst nur den Charakter eines Versuches hat, und daß wir uns vorbehalten, sofern es nötig werden sollte, die Summen zu begrenzen, die an Rentenbriefen von den einzelnen Rentenbanken für diesen Zweck ausgegeben werden dürfen.

Die Gesichtspunkte, nach denen bei der Begründung von kleinen Rentengütern für nicht landwirtschaftliche, insbesondere Industriearbeiter, zu verfahren ist, sind folgende:

1. Voraussetzung für die Bildung solcher Rentengüter ist der Nachweis eines nachhaltigen Bedürfnisses. Dieses wird naturgemäß nur dort vorhanden sein, wo ausreichende und dauernde Arbeitsgelegenheit geboten ist. Und zwar erscheinen im Hinblick auf die Abhängigkeit der meisten Industrien von der wechselnden Konjunktur vorwiegend solche Gegenden für die Auslegung von Industriearbeiterstellen geeignet, wo mehrere Industriezweige vertreten sind. Denn hierdurch wird die Gefahr einer größeren Arbeiterabwanderung bei wirtschaftlichen Krisen einzelner Industrien und damit einer plötzlichen Entwertung der Rentengrundstücke verringert.

2. Bis genügende Erfahrungen auf diesem für die Generalkommissionen neuen Gebiete gesammelt sind, halten wir es für erforderlich, daß in jedem Falle einer Arbeiter-Rentengutsbildung meine, des Ministers für Landwirtschaft, Domänen und Forsten, Zustimmung eingeholt wird. Zur Vermeidung von Unzuträglichkeiten hat dies zu einer Zeit zu geschehen, wo einerseits die nötigen Unterlagen beschafft sind, um eine Prüfung der Verhältnisse zu ermöglichen, andererseits den Parteien der Rücktritt von dem Unternehmen ohne finanzielle Verluste noch möglich ist.

3. Bei der Beleihung der Stellen ist mit besonderer Vorsicht zu verfahren. Um den Rentengutsausgeber an dem weiteren Schicksal der Rentengüter interessiert zu halten, ist es erforderlich, daß er entweder für eine längere Zeit (mindestens 10 Jahre) unkündbare Restprivatrente oder Resthypothek auf der Stelle beläßt, oder daß er eine mindestens 10—15jährige Garantie für die Rentenzahlungen leistet. Nur dann ist es gerechtfertigt, den vollen gesetzlichen Kredit von $^3/_4$ des Stellenwerts zu gewähren; anderenfalls ist die Beleihungsgrenze niedriger — etwa bis zu $^2/_3$ des Wertes — zu bemessen.

Um das finanzielle Interesse auch des Rentengutserwerbers an seinem Besitz zu sichern, wird von ihm regelmäßig eine angemessene Anzahlung auf den Kaufpreis, wenn auch nur in Höhe von $^1/_{10}$—$^1/_8$ des Stellenwerts, zu fordern sein.

4. Bedingung für die Mitwirkung der Generalkommissionen bei Benutzung des Rentenbankkredits ist regelmäßig, daß der Rentengutsausgeber ein Kommunalverband, eine Genossenschaft oder ein gemeinnütziger Verein ist. Ausnahmsweise können, wenn das Unternehmen einen gemeinnützigen Charakter hat, bei dem jedes spekulative Motiv ausgeschlossen ist, insbesondere wenn ein Arbeitgeber für seine eigenen Arbeiter Heimstätten schaffen will, auch Privatpersonen als Ausgeber zugelassen werden, sofern gegen ihre Persönlichkeit und gegen ihre Vermögensverhältnisse Bedenken nicht vorliegen.

5. Es ist Vorsorge zu treffen, daß nicht die Eigenschaft und der Zweck des Rentengutes als ländliche Arbeiterheimstelle durch spekulative Ausbeutung beeinträchtigt wird, eine Gefahr, die in der Nähe schnell wachsender Industrieorte häufiger zu besorgen sein dürfte. Daher erscheint es unerläßlich, den Rentengutserwerber gewissen Verfügungsbeschränkungen zu unterwerfen. Es sind dies:

1. die Untersagung der Teilung des Rentengutes oder seiner Vereinigung mit anderen Grundstücken,
2. die Verpflichtung zur ordnungsmäßigen Erhaltung und Versicherung der Gebäude,
3. die Verpflichtung zur Einholung der Genehmigung der Generalkommission zu einer Veräußerung des Grundstückes,
4. das Verbot des Betriebes eines Schankgewerbes auf dem Grundstück,
5. die Innehaltung gewisser Bestimmungen über die bauliche Benutzung des Grundstückes.

Diese werden oft zweckmäßig durch eine baupolizeiliche Verordnung gesichert werden können. Da es jedoch nicht immer möglich sein wird, vor Einleitung des Rentengutsverfahrens den Erlaß einer baupolizeilichen Verordnung herbeizuführen, so ist der Rentengutserwerber in erster Linie auf die vertragsmäßige Innehaltung der Bestimmungen zu verpflichten und daneben erforderlichenfalls der Versuch zu machen, eine Baupolizeiverordnung herbeizuführen. Die hiernach dem Rentengutsnehmer aufzuerlegenden Bestimmungen sind:

a) Auf jedem Rentengute muß eine Fläche von mindestens 90 %, bei Eckgrundstücken von 85 % des ganzen Grundstückes unbebaut bleiben.

b) Jedes Rentengut darf, abgesehen von den etwa nötigen Wirtschaftsgebäuden, nur mit einem Wohnhause besetzt sein. Letzteres muß ein Einfamilienhaus sein, was jedoch selbstverständlich nicht ausschließt, daß auf der Grenze zweier Rentengüter zwei Häuser mit gemeinsamer Brandmauer aneinandergebaut werden.

c) Die Wohnhäuser dürfen nicht mehr als 2 Geschosse haben. Keller- und Dachgeschoß werden hierbei mitgerechnet, wenn sie Wohnräume oder zur Einrichtung von Wohnungen geeignete Räume enthalten.

6. In den national gefährdeten Gegenden ist der Erwerber verpflichtet, die Stelle in deutscher Hand zu erhalten.

Hierfür kommen auch einzelne Gegenden im Westen der Monarchie in Betracht. Es wird hier im Benehmen mit den politischen Behörden jedesmal zu prüfen sein, ob nach Lage der Verhältnisse nationale Sicherungsmaßregeln am Platze sind.

Zur Erreichung der vorstehend unter 1—6 aufgeführten Zwecke ist in dem Rentengutsvertrage zwischen dem Rentengutsausgeber und dem Rentengutsnehmer das dingliche Wiederkaufsrecht gemäß Artikel 29 des Preußischen Ausführungsgesetz zum B.G.B. auszubedingen und dem Rentengutsausgeber die Verpflichtung aufzuerlegen, das Wiederkaufsrecht auf Verlangen des Staates an diesen abzutreten und, solange hiervon kein Gebrauch gemacht wird, im einzelnen Falle seinerseits das Wiederkaufsrecht auf Verlangen des Staates auszuüben.

Voraussetzung für die Geltendmachung des Wiederkaufsrechtes ist die Verletzung der nach obigem dem Rentengutseigentümer aufzuerlegenden Pflichten. Ob diese Voraussetzung vorliegt, ist unter Ausschluß des Rechtsweges der Entscheidung der Generalkommission zu unterwerfen. Der Wiederkaufspreis hat sich zu bemessen:

a) für den Grund und Boden nach der Taxe, die seitens der Generalkommission der Beleihung zugrunde gelegt ist,

b) für die Gebäude nach dem reinen Bauwerte, den sie unter Berücksichtigung der Abnutzung zur Zeit der Ausübung des Wiederkaufsrechts haben. Hierbei ist der Wert vertragswidrig aufgeführter Gebäude und Gebäudeteile zuzüglich der Kosten ihrer Wiederbeseitigung in Abzug zu bringen.

Der Gesamtwiederkaufspreis soll jedoch keinesfalls mehr als 90 % des jeweiligen gemeinen Wertes der Rentenstelle betragen. Hierdurch soll der Rentengutserwerber davon abgeschreckt werden, den durch den Rentengutsvertrag übernommenen Verpflichtungen zuwiderzuhandeln.

Die Festsetzung des Wiederkaufpreises ist unter Ausschluß des Rechtsweges der Entscheidung der Generalkommission zu unterwerfen.

7. Da die Arbeiterrentengüter keine wirtschaftliche Selbständigkeit als ländliche Stellen besitzen, bedarf es selbstverständlich nicht der Eintragung der Anerbengutseigenschaft.

8. Die Generalkommissionen haben sich bewußt zu halten, daß bei den Arbeiterrentengütern der Wert der Stelle vornehmlich in den Gebäuden liegt. Zur Sicherung der Rentenbank ist daher mit der Abschätzung zum Zwecke der Beleihung ganz besonders sorgsam zu verfahren. Namentlich sind in allen nicht ganz einfach und zweifelsfrei liegenden Fällen zur Begutachtung der Gebäudewerte zuverlässige Baufachverständige zuzuziehen.

Bei der Abschätzung der Gebäude darf der Mietswert keinesfalls überschritten werden. Dieser ist in der Weise zu ermitteln, daß der nach Lage der Verhältnisse nachhaltig zu erzielende Mietsertrag abzüglich der Aufwendungen für öffentliche Abgaben und Gebäudeunterhaltung sowie einer angemessenen Quote für Abnutzung der Gebäude kapitalisiert wird.

9. Staatsbeihilfen für die Regelung der öffentlich-rechtlichen (Gemeinde-, Schul-, Kirchen-) Verhältnisse von Rentengütern für nichtlandwirtschaftliche Arbeiter können aus Fonds der landwirtschaftlichen Verwaltung nicht gewährt werden.

Zum Schluß weisen wir noch darauf hin, daß es bei der Begründung von derartigen Rentengütern vielfach zweckmäßig sein wird, nicht nur auf die Möglichkeit einer Erweiterung der Arbeiter-Kolonie als solcher, sondern auch auf Schaffung von künftigem Baugelände überhaupt Bedacht zu nehmen und gegebenenfalls dieses für eine gesunde Entwicklung des Wohnungswesens wichtige Ziel im Wege eines Umlegungsverfahrens zu erreichen.

Hierbei empfiehlt sich die Zuziehung von Sachverständigen, denen die für städtische Bebauungsplätze wichtigen praktischen und ästhetischen Gesichtspunkte geläufig sind und wie sie namentlich innerhalb der größeren städtischen Verwaltungen zu finden sein werden.

Über die Ergebnisse des nach dieser Verfügung Veranlaßten ist gelegentlich der Erstattung der Jahresberichte mir, dem Minister für Landwirtschaft, Domänen und Forsten Vortrag zu halten.

Der Finanzminister.
gez. Frhr. von Rheinbaben.

Der Minister
für Landwirtschaft, Domänen und Forsten.
gez. von Arnim.

III.

Zu § 43, S. 283.

Steuerordnung der Stadt Frankfurt a. M. das Währschaftsgeld betreffend,

vom 11. September 1906.

Gemäß §§ 13, 18, 69, 70 und 82 des Kommunalabgabengesetzes vom 14. Juli 1893 wird für die Stadt Frankfurt a. M. folgende Steuerordnung erlassen:

§ 1.

Der Wechsel des Eigentums an einem im Frankfurter Gemeindebezirk belegenen Grundstück oder Grundstücksanteil unterliegt einer städtischen Abgabe (Währschaftsgeld) von 2 % des nach § 2 zu berechnenden Wertes („Erwerbpreises“).

§ 2.

Das Währschaftsgeld wird bei freiwilligen Veräußerungen nach dem vereinbarten Preise, bei Zwangsversteigerungen nach dem Betrage des Meistgebots berechnet, zu welchem der Zuschlag erteilt wird, mit Einschluß der vom Erwerber übernommenen Lasten und Leistungen.

Die auf dem Gegenstande haftenden gemeinen Lasten werden hierbei nicht mitgerechnet, Renten und andere, zu gewissen Zeiten wiederkehrende Leistungen werden nach den Vorschriften des Reichs-Erbschaftssteuergesetzes vom 3. Juni 1906 § 17 bis 20 und der dazu vom Bundesrat erlassenen Ausführungsbestimmungen kapitalisiert.

Im übrigen oder insoweit Leistungen und Gegenleistungen im offenbaren Mißverhältnis stehen, geschieht die Berechnung nach dem gemeinen Werte des Grundstücks zur Zeit des Eigentumswechsels.

§ 3.

Zu der Steuer des § 1 werden Zuschläge erhoben, wenn seit dem letzten, nicht unter die Ausnahmen der §§ 9 und 10 fallenden Eigen-

tumswechsel („dem früheren Eigentumswechsel") eine Frist von wenigstens 20 Jahren verflossen ist. Diese Zuschläge bestehen gleichfalls in Prozentsätzen des Erwerbspreises (§ 2) und betragen:

1. bei bebauten Grundstücken:

nach	20—30	Jahren	1 %
nach mehr als	30—40	„	1½ %
„ „ „	40	„	2 %

2. bei unbebauten Grundstücken:

nach	20—30	Jahren	2 %
nach mehr als	30—40	„	3 %
„ „ „	40—50	„	4 %
„ „ „	50—60	„	5 %
„ „ „	60	„	6 %.

Bei der Veranlagung dieser und der im § 4 festgesetzten Zuschläge ist es belanglos, ob der frühere Eigentumswechsel vor oder nach dem Inkrafttreten dieser Ordnung stattgefunden hat.

Diese Zuschläge werden nicht erhoben, wenn nachgewiesen wird, daß der gegenwärtige Erwerbspreis (§ 2) des Grundstücks den früheren Erwerbspreis (vgl. folgenden Absatz), zuzüglich der nach Maßgabe des § 5 Ziffer 1 zu bestimmenden Kosten für Neubauten und für einem Neubau gleichzustellende Umbauten, nicht oder höchstens in der Höhe des Steuerzuschlages übersteigt.

Als früherer Erwerbspreis im Sinne dieser Ordnung gilt der Betrag, mit welchem der frühere Eigentumswechsel (Abs. 1) auf Grund der jeweils geltenden Bestimmungen zur Währschaftsabgabe veranlagt worden ist. Ist diese frühere Veranlagung gemäß § 8 dieser Ordnung bezw. gemäß § 9 der Währschaftsordnung vom 19. Februar 1904 erfolgt, so gilt als früherer Erwerbspreis der bei der früheren Besteuerung veranlagte Erwerbspreis des letzten Veräußerungsgeschäftes. Ist der frühere Eigentumswechsel zur Währschaftsabgabe nicht veranlagt oder ist er gemäß § 11 dieser Ordnung bzw. gemäß § 11 der Währschaftsordnung vom 19. Februar 1904 veranlagt worden, so gilt als früherer Erwerbspreis der gemeine Wert des Grundstücks zur Zeit des früheren Eigentumswechsels.

§ 4.

Sind seit dem früheren Eigentumswechsel (§ 3) weniger als 20 Jahre verflossen, so wird unter der weiteren Voraussetzung, daß eine Wertsteigerung von mindestens 15 % des früheren Erwerbspreises (§ 3 Abs. 4) zuzüglich der Anrechnungen gemäß § 5 vorliegt, ein Zuschlag zu den Steuersätzen des § 1 erhoben:

Dieser Zuschlag beträgt:

2 %	der	Wertsteigerung,	wenn	diese	sich auf	15—20 %
3 %	„	„	„	„	mehr als	20—25 %
4 %	„	„	„	„	„ „	25—30 %
5 %	„	„	„	„	„ „	30—35 %
6 %	„	„	„	„	„ „	35—40 %
7 %	„	„	„	„	„ „	40—45 %
8 %	„	„	„	„	„ „	45—50 %
9 %	„	„	„	„	„ „	50—55 %
10 %	„	„	„	„	„ „	55—60 %

beläuft und so fort je 1 % bei weiteren 5 % Wertsteigerung zunehmend bis zu einem Maximalbetrag von 25 %.

§ 5.

Bei Ausmittelung der Wertsteigerung im Sinne des § 4 ist von dem früheren Erwerbspreis (§ 3 Abs. 4) auzugehen; demselben sind aber hinzuzurechnen:

1. a) alle Ausgaben für dauernde Verbesserungen des Grundstücks einschließlich Straßenbaukosten und Kanalbeiträge. Kosten für Neu- und Umbauten werden hierbei, soweit sie nach dem Inkrafttreten des Regulativs vom 7. Dezember 1883, die Erhebung von Abgaben und Gebühren in Baupolizeisachen betr., entstanden sind, in der nach diesem Regulativ veranlagten Höhe angerechnet; sie werden indes nicht berücksichtigt, soweit sie aus Versicherungen für Brände, Wasserschäden und dgl. gedeckt worden sind.

b) 5 % vom früheren Erwerbspreis als Ersatz für die verauslagten Kosten des gegenwärtigen und früheren Erwerbs (Stempel, Währschaft, Gerichts- und Notariatskosten, Provision usw.);

2. bei unbebauten Grundstücken, welche der Veräußerer nicht selbst in landwirtschaftlichem oder gewerblichem Eigenbetriebe genutzt hat, auch Zinsverluste in Höhe von 4 %; jedoch ohne Berücksichtigung von Zinseszinsen, ingleichen Reparatur- und Unterhaltungskosten, jedoch nur gegen Aufrechnung aller gegenüberstehenden Einnahmen.

Sind Grundstücke in der Zeit zwischen dem früheren und dem gegenwärtigen Eigentumswechsel zeitweilig bebaut und zeitweilig unbebaut gewesen, so findet die unter 2 erwähnte Zinsberechnung nur während des letzterwähnten Zeitraumes statt. Dieser Zeitraum wird berechnet bis zur — wenn auch nur teilweisen — Ingebrauchnahme des Neubaues und gegebenenfalls von dem Zeitpunkt ab, in welchem die niedergelegten Baulichkeiten vollständig geräumt worden sind.

Landabtretungen zu Straßen und Plätzen werden in der Weise berücksichtigt, daß der gesamte Erwerbswert nicht auf die ursprüngliche, sondern auf die nach der Abtretung verbleibende Fläche verteilt wird.

Weitere Aufrechnungen sind nicht statthaft.

Die Differenz zwischen dem früheren Erwerbspreis — zuzüglich der vorstehend zugelassenen Anrechnungen — und dem gegenwärtigen Erwerbspreis gilt als Wertsteigerung.

§ 6.

Für die Zahlung der Steuer nebst Zuschlägen haften die Veräußerer und Erwerber als Gesamtschuldner.

Für die Zuschläge auf Grund des § 4 haftet nur der Veräußerer.

Steht einem der Abgabepflichtigen nach den landesgesetzlichen Vorschriften (§ 10 Abs. 2) ein Anspruch auf Befreiung von der Abgabe zu, so ist von dem anderen Teile die Hälfte der Abgabe zu entrichten.

Abweichende Vereinbarungen sind der Veranlagungsbehörde gegenüber unverbindlich.

Bei Grundstückserwerbungen im Zwangsversteigerungsverfahren ist die Steuer von demjenigen zu entrichten, welchem der Zuschlag erteilt ist.

Ist dieser eine von der Zahlung des Stempels befreite Person (§ 10 Abs. 2), so wird die Steuer nicht erhoben. Ist der Ersteher Gläubiger einer spätestens drei Monate vor Anordnung der Zwangsversteigerung (§ 15 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1887) von ihm erworbenen Hypothek oder Grundschuld und ist er an der Zwangsversteigerung nachweislich in der Weise beteiligt, daß er nur durch die Ansteigerung Verluste abwenden kann, so bleibt er von der Steuer befreit. Diese Befreiung tritt nicht ein, wenn der Zuschlag auf Grund eines höheren Gebotes geschehen ist, als zur Wahrung der Rechte erforderlich gewesen ist.

Die Zuschläge auf Grund der §§ 3 und 4 gelangen bei Zwangsversteigerungen nicht zur Erhebung.

Hat die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft stattgefunden, so findet die Berechnung nach Maßgabe des § 11 statt.

§ 7.

Als unbebaut im Sinne dieser Ordnung gelten diejenigen Grundstücke und Grundstücksteile, welche zur Zeit des Veräußerungsgeschäftes oder in Ermangelung eines solchen zur Zeit des Eigentumswechsels überhaupt nicht oder nur mit Gartenhäusern, Schuppen, Baracken und ähnlichen, der einstweiligen Benutzung oder anderen vorübergehenden Zwecken dienenden Baulichkeiten bebaut sind. Höfe und Gärten werden den bebauten Grundstücken zugerechnet, wenn sie als räumlich verbundene Zubehörung eines Wohngebäudes oder einer gewerblichen Anlage mit diesen zugleich veräußert werden, es sei denn, daß sie die bebaute Fläche um mehr als das Fünffache übertreffen und abgesondert baulich verwertbar sind.

§ 8.

Geschieht die Auflassung eines Grundstücks auf Grund mehrerer aufeinanderfolgender Veräußerungsgeschäfte von dem ersten Veräußerer an den letzten Erwerber, so werden für die Veranlagung gemäß § 1 die Erwerbspreise (§ 2) der sämtlichen Veräußerungsgeschäfte zusammengerechnet und in ihrer Gesamtsumme der Besteuerung zugrundegelegt.

Beurkundungen von Übertragungen der Rechte des Erwerbers aus dem Veräußerungsgeschäfte, sowie Beurkundungen nachträglicher Erklärungen der aus einem Veräußerungsgeschäfte berechtigten Erwerber, die Rechte für einen Dritten erwerben oder die Pflichten für einen Dritten übernommen haben, werden wie Verträge behandelt.

Hat jedoch der erste Erwerber das Veräußerungsgeschäft nachweislich auf Grund eines Vollmachtauftrags oder einer Geschäftsführung ohne Auftrag für einen Dritten abgeschlossen, so unterliegt diese Veräußerung nicht der Besteuerung, wenn innerhalb eines Jahres nach Abschluß des Veräußerungsgeschäftes die Auflassung des Grundstücks von dem ersten Veräußerer an den Dritten erfolgt.

Für die Steuer (Abs. 1) haften der erste Veräußerer und der letzte Erwerber als Gesamtschuldner.

§ 9.

Die Steuer wird nicht erhoben bei einem Erwerb von Todeswegen oder auf Grund einer Schenkung unter Lebenden im Sinne des Reichs-Erbschaftssteuergesetzes vom 3. Juni 1906.

§ 10.

Die Steuer wird nicht erhoben:

1. wenn aus Gründen des öffentlichen Wohles zur Erschließung von Baugelände sowie zur Herbeiführung einer zweckmäßigen Gestaltung von Baugrundstücken eine Umlegung von Grundstücken verschiedener Eigentümer auf Grund des Gesetzes vom 28. Juli 1902, betr. Umlegung von Grundstücken in Frankfurt a. M., oder auf Grund von Vereinbarungen erfolgt,

2. wenn ein Grundstück von einem Veräußerer auf einen Abkömmling auf Grund eines lästigen Vertrags übertragen wird, oder einer oder mehrere von den Teilnehmern an einer Erbschaft von den Miterben das Eigentum eines zum gemeinsamen Nachlasse gehörigen Grundstücks erwerben. Zu den Teilnehmern an einer Erbschaft zählt auch der mitüberlebende Gatte, der mit den Erben des verstorbenen Ehegatten gütergemeinschaftliches Vermögen zu teilen hat.

Im übrigen finden wegen der sachlichen und persönlichen Steuerbefreiungen die §§ 4 und 5 des Stempelsteuergesetzes vom 31. Juli 1895 entsprechende Anwendung.

§ 11.

Bei Eigentumserwerbungen, die unter Miteigentümern zum Zwecke der Teilung ihrer gemeinschaftlich besessenen Grundstücke, außer dem Falle der Erbgemeinschaft, erfolgen, kommt die Steuer nur insoweit zur Erhebung, als der Wert des dem bisherigen Miteigentümer zum alleinigen Eigentum überlassenen Grundstücks mehr beträgt als der Wert des bisherigen ideellen Anteils dieses Miteigentümers an der ganzen zur Teilung gelangten gemeinschaftlichen Vermögensmasse.

§ 12.

Bei dem Tausch von Grundstücken ist das Währschaftsgeld nur einmal und zwar, wenn beide Grundstücke im hiesigen Stadtbezirke belegen sind, nach dem Wert desjenigen der getauschten Grundsücke, von welchem der höhere Währschaftsbetrag zu berechnen ist, zu bezahlen.

§ 13.

Die Veranlagung geschieht durch den Magistrat (Rechnei-Amt).

§ 14.

Der oder die Abgabepflichtigen haben von dem eingetretenen Eigentumswechsel binnen vier Wochen beim Rechnei-Amt Anzeige zu machen, auch alle die Steuerpflicht betreffenden Urkunden vorzulegen.

Auf Verlangen des Magistrats sind die Steuerpflichtigen verbunden, über bestimmte, für die Veranlagung der Steuer maßgebende Tatsachen innerhalb einer ihnen zu bestimmenden Frist schriftlich oder zu Protokoll Auskunft zu erteilen.

§ 15.

Der Magistrat (Rechnei-Amt) ist bei der Veranlagung der Steuer an die Angaben der Steuerpflichtigen nicht gebunden. Wird die erteilte Auskunft beanstandet, so sind dem Steuerpflichtigen vor der Veranlagung die Gründe der Beanstandung mit dem Anheimstellen mitzu-

teilen, hierüber binnen einer angemessenen Frist eine weitere Erklärung abzugeben.

Findet eine Einigung mit dem Steuerpflichtigen nicht statt, so kann das Rechnei-Amt die zu entrichtende Steuer nötigenfalls nach dem Gutachten Sachverständiger festsetzen.

§ 16.

Die Veranlagung ist dem Steuerpflichtigen durch Benachrichtigungsschreiben mitzuteilen.

Die Abgabe ist binnen vier Wochen an das städtische Einziehungsamt zu entrichten.

Nach vergeblicher Zahlungsanforderung erfolgt die Einziehung der Steuer im Verwaltungszwangsverfahren.

§ 17.

Der Einspruch gegen die Veranlagung ist binnen einer Frist von vier Wochen nach Zustellung des Veranlagungsschreibens beim Rechnei-Amt schriftlich anzubringen. Über den Einspruch beschließt der Magistrat (Rechnei-Amt). Gegen dessen Beschluß steht dem Steuerpflichtigen binnen einer, mit dem ersten Tage nach erfolgter Zustellung beginnenden Frist von 2 Wochen die Klage im Verwaltungsstreitverfahren (Bezirksausschuß) offen.

§ 18.

Zuwiderhandlungen gegen die Ordnung werden, insofern nicht nach den bestehenden Gesetzen eine höhere Strafe verwirkt ist, mit Geldstrafe bis zu 30 M. bestraft.

§ 19.

Diese Steuerordnung tritt mit dem Tage ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Erfolgt jedoch die Auflassung auf Grund eines vor dem 1. April 1904 rechtsgültig abgeschlossenen Veräußerungsvertrages, so finden die bis zum 6. Mai 1904 maßgebenden Bestimmungen Anwendung.

Erfolgt die Auflassung auf Grund eines in der Zeit vom 1. April 1904 bis zum 1. Mai rechtsgültig abgeschlossenen Veräußerungsvertrages, so finden hierauf die Bestimmungen der Währschaftsordnung vom 19. Februar 1904 Anwendung.

IV.

Zu § 42, S. 276.

Erbbauvertrag zwischen Stadtgemeinde und privatem Bauunternehmer.

§ 1.

Die Stadt Elberfeld bestellt hierdurch den dieses annehmenden genannten A. B. an dem ihr gehörigen Grundstück der Katastergemeinde

Elberfeld-Stadt Flur 2 Parzellennummer 3289/469, groß 2 a 15 qm das Erbbaurecht gemäß §§ 1012 und 1013 des B.G.B., das heißt:

„das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben".

Das Grundstück bildet nach dem Auszuge aus den vorläufigen Fortschreibungsverhandlungen des Königlichen Katasteramtes hierselbst vom 26. Februar 1907 und der dazu gehörigen Handzeichnung von demselben Tage einen Teil der im Grundbuche von Elberfeld-Stadt Bd. 73a, Artikel 2920 eingetragenen Grundstücke Flur 2 Parzellennummern 2171/467, 2172/468 und 2617/469.

§ 2.

Das Erbbaurecht wird vom 1. Mai 1908 ab auf die Dauer von sechzig Jahren bestellt. A. B. sollen jedoch berechtigt sein, schon alsbald auf dem Grundstück ein Gebäude zu errichten.

§ 3.

Während der Dauer des Erbbaurechts haben die Erbbauberechtigten an den Eigentümer des Grundstücks eine jährliche Rente von 6000 M. zu entrichten, die in halbjährlichen Beträgen am 1. November und 1. Mai fällig ist und zwar postnumerando, daneben tragen die Erbbauberechtigten alle öffentlichen Lasten, die an sich rechtlich dem Eigentümer obliegen, insbesondere Steuern und andere Abgaben. Auch haben sie die polizeilichen Verpflichtungen zu erfüllen, die den Grund- oder Hauseigentümer als solchen oder auch als Straßenanlieger treffen.

Sie haben die Pflicht, das Gebäude in ordnungsmäßigem Zustande zu erhalten und seinem vollen Werte nach gegen Brandschaden versichert zu halten, auch sich über letzteres jederzeit auf Verlangen auszuweisen.

§ 4.

Nach dem Ablauf der 60 Jahre wird der Eigentümer des Grundstücks auch Eigentümer des auf oder unter der Oberfläche errichteten Gebäudes mit allen seinen Bestandteilen und seinem Zubehör, soweit dieses an sich unbeweglicher Natur ist. Der Erbbauberechtigte erhält dabei von dem Eigentümer des Grundstücks die Hälfte des Wertes des Gebäudes mit Bestandteilen und Zubehör ersetzt. Der Wert wird durch zwei Sachverständige ermittelt, von denen der eine durch den Eigentümer des Grundstücks, der andere durch den Erbbauberechtigten ernannt wird; einigen sich beide Sachverständige nicht über den Wert, so hat ein dritter Sachverständiger als Obmann teilzunehmen. Der Obmann wird von den Sachverständigen vor dem Beginn ihrer Tätigkeit bestellt, einigen sie sich nicht über den Obmann, so ernennt ihn der Präsident des Königlichen Landgerichts zu Elberfeld.

§ 5.

Der Eigentümer des Grundstücks hat das Vorkaufsrecht an dem Erbbaurecht in jedem Falle des Verkaufes.

Außerdem ist die Stadt Elberfeld, solange sie die Eigentümerin des Grundstücks ist, berechtigt, zu jeder Zeit das Erbbaurecht aus Gründen des öffentlichen Interesses oder für den Fall zurückzukaufen,

daß die Erbbauberechtigten mit der Entrichtung des Zinses länger als sechs Monate im Rückstand bleiben. Das gleiche Recht hat sie, wenn die Erbbauberechtigten die übrigen im § 3 festgesetzten Pflichten auf Mahnung nach Ablauf einer angemessenen Frist unerfüllt lassen. Die Stadt Elberfeld hat alsdann den Erbbauberechtigten während der ersten fünfunddreißig Jahre den vollen Wert der Gebäude zu vergüten, von dem 36. Jahre ab vermindert sich diese Leistung jährlich um zwei vom Hundert des Wertes. Die Festsetzung des Wertes erfolgt nach der Zeit, zu der das Erbbaurecht zurückgekauft wird und nach den Abgrenzungen des § 4.

§ 6.

Für das Erbbaurecht ist die Anlegung eines Grundbuchblattes zu beantragen, auf dem der wesentliche Inhalt dieses Vertrages, insbesondere der Erbbauzins als Reallast zugunsten der Eigentümerin an erster Stelle einzutragen ist.

§ 7.

Bei der Bebauung des Grundstücks dürfen in einer Entfernung von 3 m von der Mitte der Eckabstumpfung zwischen Heubruch und Kerstenplatz keine Erker und Balkonanlagen errichtet werden.

Im übrigen ist der Erwerber für die Bebauung in folgenden Punkten an die Genehmigung der Stadt gebunden:

1. hinsichtlich der Grundrißgestaltung, soweit dadurch die äußere Erscheinung beeinflußt wird;
2. hinsichtlich der Fassadenausbildung insofern, als durch Errichtung eines entsprechenden Gesamtbildes an dieser Stelle des Neumarktes Stil, Gebäudeform, Giebelaufbauten und Verkehrsanlagen in Frage kommen;
3. hinsichtlich des Materials der Fassaden insofern, als für die Flächen Putz und für die Architektur Hausteine, wohl auch für einzelne Teile Holzfachwerk aus Eichenholz zu verwenden ist. Die Fassadenpläne sind im Maßstabe von 1 : 50 anzufertigen und unterliegen der Genehmigung der städtischen Bauverwaltung.

Der Bürgersteig wird auf Kosten der Erbbauberechtigten durch die städtische Bauverwaltung unter Verwendung bester gekuppter Zementplatten hergestellt. Nach der Herstellung geht er einschließlich der Rahmsteine in die Unterhaltung der Erbbauberechtigten über.

Die Entwässerungsanlagen des Grundstücks müssen nach dem Neumarkt zu an das städtische Siel angeschlossen werden.

§ 8.

1. Die Stadt Elberfeld ist verpflichtet, den A. B. zur Errichtung des Gebäudes ein Darlehn bis zu 70 % des Baukapitals zu gewähren, jedoch mit der Beschränkung auf äußerstens 70000 M.

2. Das Kapital ist mit vier aufs Hundert und auf das Jahr in halbjährigen Beträgen am 1. November und 1. Mai zu verzinsen und in jährlichen Beträgen von mindestens 3000 M. abzutragen, von denen der erste am 1. Mai 1909 fällig ist.

3. Solange Zinsen und Abträge rechtzeitig gezahlt werden, ist das Kapital von seiten der Stadt Elberfeld unkündbar. Geraten aber

die Erbbauberechtigten mit Zinsen oder Abtrag über einen Monat über den Fälligkeitstag hinaus in Verzug, so hat die Gläubigerin das Recht, das noch bestehende Kapital mit halbjährlicher Frist zu kündigen. Außerdem tritt Fälligkeit ein, wenn die Erbbauberechtigten das Gebäude nicht in gutem Zustande erhalten oder unterlassen, es seinem vollen Werte nach gegen Brandschaden versichert zu halten oder den nachstehenden Verpflichtungen nicht nachkommen. Brandentschädigung haben die Erbbauberechtigten ausschließlich zum Wiederaufbau zu verwenden und der Stadtgemeinde einen Garantieschein der Feuerversicherungsgesellschaft zu beschaffen, auch mit dem Wiederaufbau sofort zu beginnen und ihn ohne Verzug zu vollenden.

4. auf das Darlehn sollen entsprechend dem Fortschreiten des Baues Vorschüsse bis zu siebzig vom Hundert des beschafften Bauwertes geleistet werden, die vom Tage der Anzahlung ab, wie das Darlehen selbst zu 4 % zu verzinsen sind. Die Zinsen der Bauperiode werden zusammen mit dem ersten Zinsbetrag des Gesamtdarlehens am 1. November 1908 fällig. Schuldner haben sich hinsichtlich des Darlehens nebst Nebenleistungen der sofortigen Zwangsvollstreckung aus notarieller Urkunde dinglich und persönlich zu unterwerfen.

5. Das Darlehen wird durch Hypothekeneintrag nebst Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung gegen den jeweiligen Berechtigten auf dem Grundbuchblatte des Erbbaurechts unmittelbar hinter den unten bewilligten Eintragungen sichergestellt. Bis zur endgültigen Feststellung der Darlehnssumme wird eine Sicherungshypothek zum Höchstbetrage von 70000 M., die nach der Abrechnung in eine endgültige Hypothek umgewandelt wird, eingetragen.

§ 9.

A. B. unterwerfen sich hierdurch wegen aller obigen Zahlungsverpflichtungen der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde. A. bewilligt die sofortige Zwangsvollstreckung in das jeweils eingebrachte Frauengut.

§ 10.

Sämtliche Kosten, die durch diesen Vertrag und die Begründung des Erbbaurechts entstehen, insbesondere Stempel, Kosten der Grundbucheintragungen, fallen A & B zur Last.

Bezüglich des Grundbuchs wird vereinbart und erklärt: Herr Beigeordneter C. handelnd wie angegeben, bewilligt und beantragt, daß für A & B auf dem vorbezeichneten Grundstück das vereinbarte Erbbaurecht eingetragen werde.

A & B nehmen die Bewilligung an und beantragen ferner, daß auf dem für das Erbbaurecht anzulegenden Blatte zugunsten der Stadtgemeinde Elberfeld eingetragen werden:

1. die oben vereinbarte Reallast (Bodenzins),
2. eine Vormerkung zur Erhaltung des Rechts auf Aufhebung und Erlöschen des Erbbaurechts in den oben vereinbarten Fällen und das eine dauernde Belastung bildende oben in § 5 vereinbarte Vorkaufsrecht, diese zu gleichem Range mit Rang hinter dem Bodenzins.

V.

Zu § 42, S. 277.

Erbbauvertrag auf reichsfiskalischem Gelände, mit Rückübertragungsklausel.

Erbbau-Vertrag.

Zwischen dem Allgemeinen Wohnungs-Bauverein zu Königsberg in Pr. (Eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht) und dem

. . . . . .

wird nachstehender Vertrag geschlossen:

§ 1.

Der Allgemeine Wohnungs-Bauverein verpflichtet sich, von seinem Grundstück Rathshof Nr. . . . . das in anliegendem Auszuge aus den vorläufigen Fortschreibungsverhandlungen bezeichnete Teilstück . . . . . .

. . . . . .

sein Grundstück Rathshof . . . . . straße Nr. . . . . von . . . . . qm Flächeninhalt, aber ohne Gewähr für die Größe, mit einem Erbbaurecht zugunsten des . . . . . .

. . . . . .

zu belasten. Die Bestellung des Erbbaurechts gemäß § 1015 B.G.B. soll bis . . . . . erfolgen.

Für dieses Erbbaurecht gelten die nachfolgenden Bestimmungen:

§ 2.

Der Erbbauer ist berechtigt, auf und unter der Erdoberfläche Bauwerke zu haben, welche jedoch nicht mehr als . . . . . qm Fläche in Anspruch nehmen dürfen. Den Rest des Grundstücks darf er in jeder Weise, welche für Benutzung der Baulichkeiten Vorteile bietet, benutzen.

§ 3.

Der Allgemeine Wohnungs-Bauverein steht dafür ein, daß das Erbbaurecht den Rang vor allen übrigen Belastungen des Grundstücks erhält, mit Ausnahme der folgenden:

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadtgemeinde Königsberg i. Pr., auf dem Grundstücke nur Wohngebäude errichten zu dürfen, die nicht mehr als ein Erdgeschoß und Dachgeschoß haben.“

der es nachsteht.

§ 4.

Der Erbbauer belastet das Erbbaurecht mit einer Reallast des Inhalts, daß aus dem Erbbaurecht an den jeweiligen Grundeigentümer eine Abgabe (Erbbauzins), beginnend mit dem . . . . . ., zu zahlen ist, welche bis zum . . . . . jährlich . . . . . Mark (geschrieben: . . . . . .) und später jährlich . . . . . M. (geschrieben: . . . . . .

. . . . . .) beträgt und in der in § 18 festgesetzten Weise zu entrichten ist.

Diese Reallast erhält den Rang unmittelbar hinter den in § 8 vorgesehenen hypothekarischen Belastungen des Erbbaurechts.

Die Ablösung in den ersten 30 (dreißig) Jahren ist ausgeschlossen; nach dieser Frist erfolgt sie auf sechsmonatliche Kündigung des Verpflichteten zu dem unter Anwendung eines Diskontsatzes von 4 % zu berechnenden Kapitalswerte, wobei die am . . . . . eintretende Erhöhung des Erbbauzinses zu berücksichtigen ist.

§ 5.

Alle öffentlich-rechtlichen Abgaben und Lasten, welche auf das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück entfallen, trägt der Erbbauer.

§ 6.

I. Der Erbbauer ist verpflichtet, auf dem Erbbaugrundstück ein Wohnhaus und . . . . . nach dem anliegenden Entwurf zu errichten und mit der Bauausführung binnen . . . Monaten nach Abschluß dieses Vertrages zu beginnen.

Das Wohnhaus soll . . . . . gemeinschaftliche Brandmauer — gemeinschaftliche Leitungen für Be- und Entwässerung — mit dem Nachbarhause Rathshof . . . . . straße Nr. . . . . erhalten.

II. Der Erbbauer erteilt dem Allgemeinen Wohnungs-Bauverein unwiderruflich Vollmacht, die Ausführung der Bauten zu I zu leiten und zu beaufsichtigen, im Namen des Erbbauers sämtliche Bauverträge mit den Bauhandwerkern und Unternehmern zu schließen, überhaupt ihn bei der Herstellung des Baues in jeder Hinsicht rechtsgeschäftlich zu vertreten. Der Allgemeine Wohnungs-Bauverein hat das Recht, sich beliebiger Unterbevollmächtigter zu bedienen und haftet nur für Arglist seines Vorstandes.

Die Abnahme der fertigen Bauten geschieht auf Kosten des Erbbauers durch einen vom Ersten Bürgermeister zu Königsberg i. Pr. zu ernennenden Baubeamten, der auch über alle die Bauleitung und Bauausführung betreffenden Streitigkeiten zwischen den Parteien endgültig entscheidet.

III. Wesentliche Abänderungen des Bauplanes und des Anschlages bedürfen schriftlicher Vereinbarung.

§ 7.

Folgende Beträge:

1. die tatsächlichen Aufwendungen aller Art, welche für den Bau gemacht werden;
2. die Abfindung für die auf der mit dem Erbbaurecht belasteten Grundfläche ruhende Eingemeindungsrente;
3. Zinsen für die Auslagen zu 1 und 2 für die Zeit bis zum . . . . . in Höhe des jeweiligen Reichsbankdiskonts;
4. 4 % der Summe zu 1, welche dem Allgemeinen Wohnungs-Bauverein als Vergütung für Leitung und Beaufsichtigung des Baues gewährt werden,

bilden die Bausumme.

Auf diese Bausumme hat der Erbbauer mindestens . . . . . M. (geschrieben . . . . . Mark) aus eigenen Mitteln aufzubringen und diesen Betrag binnen . . . . . Tagen nach Vertragsschluß an den Allgemeinen Wohnungs-Bauverein als den Bauausführenden zu zahlen.

§ 8.

Den übrigen Teil der Bausumme beschafft dem Erbbauer der Allgemeine Wohnungs-Bauverein, wie folgt:

I. Er besorgt ihm von der Landes-Versicherungsanstalt Ostpreußen, ein Darlehn in der von der genannten Darlehnsgeberin zu bestimmenden Höhe, für welches die dem Erbbauer bekannten Bestimmungen der genannten Gläubigerin maßgebend sind, insbesondere auch hinsichtlich der Verzinsung und Tilgung. Die Verzinsung beginnt vom . . . . . 19 . . ., die Tilgung vom 1. Januar 19 . . .

Für dieses Darlehn soll im Grundbuche des Erbbaurechts Hypothek mit dem Range vor allen anderen Belastungen eingetragen werden. Der Allgemeine Wohnungs-Bauverein ist ermächtigt, die Eintragung dieser Hypothek in der von ihm anzugebenden Höhe im Grundbuch des Erbbaurechts an Stelle des Erbbauers zu bewilligen und zu beantragen.

Der Erbbauer hat die auf dies Darlehn jeweilig fällig werdenden Beträge an Kapital, Zinsen und etwaigen Nebenleistungen, insbesondere Tilgungsbeiträgen, in der im § 18 festgesetzten Weise zu entrichten.

Im Falle einer länger als 8 Tage dauernden Säumnis des Erbbauers oder eines seiner Nachfolger ist der Allgemeine Wohnungs-Bauverein unbeschadet seiner weitergehenden Befugnisse aus diesem Vertrage berechtigt, zu verlangen, daß der Erbbauer unverzüglich ihn von der Schuldverbindlichkeit und das Grundstück von der Mithaft für die in diesem Paragraphen bezeichnete Hypotheken befreit.

Der Allgemeine Wohnungs-Bauverein wird unwiderruflich bevollmächtigt und ist allein berechtigt, die Darlehnvaluten für den Erbbauer von den Geldgebern in Empfang zu nehmen und zur Bauausführung zu verwenden.

Nach Vollendung des Baues wird der Allgemeine Wohnungs-Bauverein mit dem Erbbauer abrechnen.

II. Der etwaige Rest der Bausumme wird vom Allgemeinen Wohnungs-Bauverein dem Erbbauer dargeliehen.

Nach Wahl des Allgemeinen Wohnungs-Bauvereins wird dieses Darlehn in voller Höhe oder ein vom Allgemeinen Wohnungs-Bauverein zu bestimmender Teilbetrag desselben als Hypothek für den Allgemeinen Wohnungs-Bauverein mit dem Range unmittelbar hinter der Hypothek zu I im Grundbuche des Erbbaurechtes eingetragen.

Diese Hypothek ist vom . . . . . ab mit 3 % für das Jahr verzinslich und wird vom . . . . . ab mit 1 % jährlich unter Zuwachs der von den zurückgezahlten Kapitalsbeträgen ersparten Zinsen amortisiert. Sie ist mit dreimonatlicher Frist kündbar, doch darf Gläubiger vor Ablauf von 15 (fünfzehn) Jahren nach Abschluß dieses Vertrages das Kündigungsrecht nur ausüben, wenn eine der Zins- oder Tilgungsraten nicht pünktlich, das heißt, nicht spätestens acht Tage nach Fälligkeit, gezahlt wird. Auf Verlangen des Gläubigers ist das

Kapital jederzeit ohne Kündigung fällig, sobald die Baulichkeiten nicht mindestens in der Kapitalshöhe dieser Hypothek und der ihr etwa im Range vor- oder gleichstehenden Hypotheken gegen Feuersgefahr versichert sind oder sobald die Zwangsverwaltung oder Zwangsversteigerung des Erbbaurechtes oder das Konkursverfahren über das Vermögen des Erbbauers eingeleitet wird.

Der Erbbauer ist verpflichtet, dem Gläubiger einen Hypotheken-Sicherungsschein der betreffenden Feuerversicherungsanstalt auszuhändigen.

Derjenige Restbetrag des vom Allgemeinen Wohnungs-Bauverein gewährten Darlehns, welcher nicht nach vorstehender Bestimmung eingetragen wird, ist von dem Erbbauer seit dem . . . . . mit 4 (vier) vom Hundert jährlich zu verzinsen und mit . . . . . Mark jährlich zu tilgen, jedoch kann Schuldner seinerseits das Kapital jederzeit mit vierteljähriger Frist kündigen und zurückzahlen.

Zinsen und Tilgungsbeiträge sowohl für den eingetragenen wie für den nicht eingetragenen Teil des Kapitals sind in der im § 18 festgesetzten Weise zu entrichten.

III. Das Recht des Allgemeinen Wohnungs-Bauvereins auf Eintragung der Hypotheken zu I und II bis zum Gesamtbetrage von . . . . . Mark und mit einem Zinssatze von höchstens . . . . . $^0/_0$ soll im Grundbuche des Erbbaurechtes vorgemerkt werden.

§ 9.

Der Erbbauer ist dem Allgemeinen Wohnungs-Bauverein und gemäß § 328 Abs. 1 BGB. den jeweiligen späteren Grundeigentümern, sowie dem Reichsfiskus (vertreten durch den Staatssekretär des Innern) gegenüber verpflichtet, soweit und sobald die nach § 8 einzutragenden oder andere im Range vor- oder gleichstehende Hypotheken sich mit dem Erbbaurecht in einer Person vereinigen, dieselben löschen zu lassen. Dies soll durch Vormerkung gesichert werden.

§ 10.

Sofern die Hypothekenregulierung nach § 8 nicht bis zu dem in § 7 Ziffer 3 genannten Termine, nämlich dem . . . . . durchgeführt ist, sind von diesem Tage ab bis zur Regulierung der Hypotheken dem Allgemeinen Wohnungs-Bauverein dessen Auslagen seitens des Erbbauers mit vier vom Hundert jährlich in der in § 18 festgesetzten Weise zu verzinsen.

§ 11.

Der Erbbauer belastet das Erbbaurecht zugunsten des jeweiligen Grundeigentümers mit einer Grunddienstbarkeit des Inhalts, daß

1. die zu errichtenden Gebäude nicht mehr als ein Erdgeschoß und ein Dachgeschoß haben dürfen und daß das Grundstück mit den darauf befindlichen Gebäuden nicht zu andern als Wohnzwecken benutzt werden darf;
2. der Grundeigentümer das Recht hat, selbst oder durch seine Vertreter die Baulichkeiten des Erbbauers auf ihren baulichen und gesundheitlichen Zustand hin jederzeit zu prüfen und zu diesem Zwecke in allen ihren Teilen zu betreten und betreten zu lassen;

3. die errichteten Baulichkeiten ohne schriftliche Genehmigung des Berechtigten weder abgebrochen noch wesentlich verändert werden dürfen;
4. die Baulichkeiten nicht vermietet, auch Schlafgänger oder sonstige Mitbewohner nicht aufgenommen werden dürfen;
5. die einzelnen Teile der Baulichkeiten nur ihrer Bestimmung gemäß, insbesondere Räume, die nicht zum Wohnen und Schlafen bestimmt sind, weder als Wohn- noch als Schlafräume benutzt werden dürfen.

Abweichungen von den Bestimmungen zu 4 bis 5 können nur auf bestimmt begrenzte Zeit durch schriftliche Erlaubnis des Berechtigten gestattet werden. Wird das Vermieten gestattet, so darf weder von den im Erlaubnisschein festgesetzten Bedingungen abgewichen, noch der darin festgesetzte Mietzins überschritten werden.

§ 12.

Der Erbbauer ist auch persönlich verpflichtet, die im § 11 enthaltenen Bestimmungen einzuhalten. Er übernimmt ferner folgende Verpflichtungen:

1. die vorhandenen Baulichkeiten in gutem baulichen, die Wohnräume auch in einem der Gesundheit zuträglichen Zustande zu erhalten und dieselben, wenn sie durch Brand oder auf andere Weise zerstört werden, auf seine Kosten wieder herzustellen. Dem Allgemeinen Wohnungs-Bauverein und — gemäß § 328 Absatz 1 B.G.B. — dem jeweiligen Grundeigentümer wird das Recht eingeräumt, falls der Erbbauer der Aufforderung zur Wiederherstellung oder zur notwendigen Reparatur in angemessener Frist nicht nachkommt, solche auf Kosten des Erbbauers ausführen zu lassen;
2. er steht dafür ein, daß auf dem Erbbaugrundstück Ärgernis erregende Unsittlichkeit nicht getrieben wird; er hat ferner
3. die Baulichkeiten fortdauernd zu ihrem vollen Werte bei der Ostpreußischen Feuersozietät oder einer anderen von dem Allgemeinen Wohnungs-Bauverein durch schriftliche Erklärung zugelassenen Feuerversicherungsanstalt gegen Feuersgefahr versichert zu halten und dies auf Verlangen jederzeit nachzuweisen;
4. dem Allgemeinen Wohnungs-Bauverein sowie den Gläubigern der in § 8 bezeichneten Hypotheken sobald als möglich die Eintragung der Hypotheken in das Lagerbuch der Ostpreußischen Feuersozietät nachzuweisen oder den Hypothekensicherungsschein der betreffenden Feuerversicherungsgesellschaft auf seine Kosten zu verschaffen.

Der Erbbauer steht im Falle der Veräußerung des Erbbaurechtes dafür ein, daß an seiner Stelle der Erwerber des Erbbaurechtes die persönlichen Verpflichtungen aus diesem Vertrage, insbesondere auch aus diesem § 12, übernimmt. Er selbst haftet im Falle dieser Übernahme nur noch als selbstschuldnerischer Bürge.

Dieselbe Verpflichtung — für den Eintritt seines Nachfolgers zu sorgen — geht auf den Erwerber über.

§ 13.

Der jeweilige Erbbauer muß während der Dauer seines Erbbaurechtes Mitglied des Allgemeinen Wohnungs-Bauvereins sein und auf seinen Geschäftsanteil, bis derselbe erreicht ist, mindestens . . . . . Mark monatlich einzahlen. Er steht dafür ein, daß sein Nachfolger dieselbe Verpflichtung übernimmt.

Der erste und jeder spätere Erbbauer, auf welchen diese Verpflichtungen durch Übernahme oder Erbschaft übergehen, hat, wenn er nicht sofort beim Erwerbe des Erbbaurechtes den Beitritt zum Allgemeinen Wohnungs-Bauverein erklärt, oder wenn er, bevor sein Nachfolger Mitglied wird, die Mitgliedschaft kündigt, oder wegen seines Verhaltens satzungsmäßig ausgeschlossen wird, oder wenn er das Erbbaurecht veräußert, ohne daß der Erwerber diese Verpflichtungen übernimmt, dem Allgemeinen Wohnungs-Bauverein unbeschadet der demselben sonst zustehenden Rechte eine Konventionalstrafe von 500 M. für jeden Fall der Zuwiderhandlung zu entrichten.

§ 14.

I. Das Erbbaurecht endet mit Ablauf des Jahres 2004 (Zweitausendundvier).

II. Der Erbbauer ist dem Allgemeinen Wohnungs-Bauverein und — gemäß § 328 BGB. — den jeweiligen späteren Grundeigentümern gegenüber in folgenden Fällen verpflichtet, dem Grundeigentümer auf dessen Verlangen das Erbbaurecht zurück zu übertragen und aufzulassen, und zwar frei von allen nicht in diesem Vertrage vorgesehenen Belastungen, aber auch von letzteren, soweit sie nach den Bestimmungen dieses Vertrages bereits getilgt sein sollen:

A. Nach Ablauf des Jahres 1999 jederzeit;

B. Wenn der Erbbauer oder einer seiner Nachfolger im Erbbaurecht

1. eine nach §§ 4 bis 10 und 18 dieses Vertrages ihm obliegende Leistung nicht spätestens drei Monate nach Fälligkeit und Mahnung erfüllt;
2. die §§ 11, 12 und 13 dieses Vertrages nicht befolgt;
3. in Konkurs gerät oder wenn die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechtes eingeleitet wird.

Bei der Rückübertragung des Erbbaurechtes gehen die alsdann vorhandenen Baulichkeiten einschließlich der Umwehrungen und die Gartenanlagen (Bäume, Pflanzen usw.) in das Eigentum des Grundeigentümers über und sind ihm in dem Zustande, in welchem sie sich alsdann befinden, zu übergeben.

Dies Recht des Grundeigentümers soll durch Vormerkung im Grundbuch des Erbbaurechtes und des Grundeigentums gesichert werden.

Auch im Falle der Beendigung des Erbbaurechtes ist der bisherige Erbbauer verpflichtet, dem Grundeigentümer diese Gegenstände lastenfrei zu übereignen und zu übergeben.

§ 15.

Für die im vorigen Paragraphen vorgesehene Überlassung der Baulichkeiten und Anlagen zu Eigentum erstattet der Grundeigentümer dem Erbbauer denjenigen Bauwert, welchen die Baulichkeiten einschließ-

lich der Umwehrungen bei der Übergabe an den Eigentümer haben, jedoch in keinem Falle mehr als die ursprüngliche Bausumme (§ 7) zuzüglich der notwendigen Baukosten für etwa später mit schriftlicher Genehmigung des jeweiligen Grundeigentümers errichtete neue Bauten, sofern und soweit die Erstattung in dem Genehmigungsschreiben unter Bezugnahme auf diesen Vertrag zugesagt ist, aber abzüglich von je 1 % der Bausumme bzw. der Baukosten für jedes angefangene Jahr seit Errichtung der einzelnen Bauten, so daß z. B. für ein im 30. Jahre stehendes Gebäude höchstens 70 %, für ein im 90. Jahre stehendes Gebäude höchstens 10 % ihrer Bausumme beziehungsweise Baukosten zu entrichten sind. Für die Gartenanlagen (Bäume, Pflanzen usw.) wird deren Wert, höchstens aber . . . . . M. vergütet.

Sofern Parteien sich über den Wert der Baulichkeiten und Gartenanlagen zur Zeit der Übergabe an den Eigentümer nicht einigen, entscheidet darüber unter Ausschluß des Rechtsweges eine Kommission von zwei Sachverständigen, welche der jeweilige Erste Bürgermeister von Königsberg i. Pr. zu ernennen ersucht wird. Dieser soll auch bei Meinungsverschiedenheit der Sachverständigen den Obmann ernennen, welcher innerhalb der durch die Meinungsverschiedenheit der beiden Sachverständigen gegebenen Grenzen frei entscheidet, das heißt entweder der höheren oder niederen Schätzung beitreten oder eine zwischen beiden liegende Summe festsetzen kann.

§ 16.

Im Falle der Rückübertragung des Erbbaurechtes bringt der Grundeigentümer von der nach § 15 zu gewährenden Entschädigung den Wert der nach der Rückübertragung des Erbbaurechtes ihm gegenüber wirksam bleibenden dinglichen Belastungen des Erbbaurechtes in Abzug. Den verbleibenden Rest hinterlegt er. Auf ihn haben die zur Zeit der Rückübertragung am Erbbaurecht dinglich Berechtigten, mit Ausnahme des bisherigen Erbbauers wegen etwaiger Eigenrechte, nach Maßgabe des Ranges ihrer Rechte am Erbbaurechte zur Zeit der Rückübertragung insoweit einen unmittelbaren und unentziehbaren Anspruch, als diese Rechte durch die Geltendmachung des Anspruchs auf Rückübertragung dem Grundeigentümer gegenüber unwirksam geworden sind. Die Berechtigten haben ihre Ansprüche bei der Hinterlegungsstelle binnen einer Frist von drei Monaten seit der ihnen vom Grundeigentümer mittels eingeschriebenen Briefes bekannt gegebenen Hinterlegung bei Vermeidung des Ausschlusses späterer Geltendmachung und der Auszahlung der hinterlegten Summe an den bisherigen Erbbauer anzumelden. Die Verteilung und Auszahlung der Entschädigung an die Berechtigten erfolgt entsprechend der zwischen ihnen und dem bisherigen Erbbauer getroffenen, erforderlichenfalls durch richterliche Entscheidung ergänzten Vereinbarung. Den nach der Verteilung verbleibenden Rest erhält der bisherige Erbbauer.

Im Falle der Beendigung des Erbbaurechtes hinterlegt der Grundeigentümer die volle Entschädigungssumme. Die zur Zeit des Erlöschens des Erbbaurechtes dinglich Berechtigten, jedoch mit Ausnahme der bisherigen Erbbauer wegen etwaiger am Erbbaurecht erworbener Eigenrechte, haben auf die hinterlegte Summe einen unmittelbaren und

unentziehbaren Anspruch nach Maßgabe des Ranges ihrer Rechte. Hinsichtlich der Anmeldung der Ansprüche, der Folgen unterlassener oder nicht rechtzeitiger Anmeldung, der Verteilung und Auszahlung der hinterlegten Summe finden die im vorhergehenden Absatz enthaltenen Bestimmungen mit der Maßgabe Anwendung, daß die Anmeldefrist von drei Monaten vom Tage der Löschung des Erbbaurechtes im Grundbuche zu laufen beginnt.

Zu den am Erbbaurecht dinglich Berechtigten im Sinne der vorigen Absätze zählt auch der Grundeigentümer hinsichtlich solcher Hypotheken, welche als Gesamthypothek auf dem Grundstück und dem Erbbaurecht eingetragen sind und zu deren Tilgung der Erbbauer dem Grundeigentümer gegenüber verpflichtet war. Er scheidet aus, sobald die Gläubiger dieser Hypotheken ihre Ansprüche auf die hinterlegte Summe rechtzeitig geltend machen.

§ 17.

Das Erbbaurecht wird mit dem Vorkaufsrecht zugunsten des jeweiligen Grundeigentümers belastet und zwar für alle Fälle der Veräußerung, die sich während seines Bestehens ereignen.

§ 18.

Alle nach diesem Vertrage seitens des Erbbauers zu leistenden Zahlungen sind auf seine Kosten und Gefahr bei der vom Allgemeinen Wohnungs-Bauverein oder dessen Nachfolger im Grundeigentum zu bezeichnenden Zahlstelle zu leisten und zwar die periodischen Zahlungen, nämlich:

1. der Erbbauzins (§ 4),
2. die Tilgungs- und Zinsenraten (§ 8, I und II),
3. Zinsen nach § 10, welche so lange zu leisten sind, als nicht die Zahlungen zu 2 beginnen,

in monatlichen — vierteljährlichen — Teilbeträgen im voraus für jeden Monat — jedes Vierteljahr — in den ersten drei Werktagen desselben.

§ 19.

Für alle Ansprüche, welche dem Allgemeinen Wohnungs-Bauverein aus diesem Vertrage zustehen oder noch entstehen können, welcher Art sie auch sein mögen, wird, soweit diese Ansprüche nicht schon durch Eintragungen oder Vormerkungen dinglich geworden oder gesichert sind, das Erbbaurecht mit einer Sicherungshypothek zum Höchstbetrage von . . . . . M. für den Allgemeinen Wohnungs-Bauverein belastet.

§ 20.

Den Stempel tragen die Vertragschließenden je zur Hälfte, alle sonstigen Kosten, welche durch diesen Vertrag und seine Ausführung entstehen, insbesondere auch die städtische Grunderwerbssteuer, trägt der Erbbauer allein.

§ 21.

In Gemäßheit dieses Vertrages bewilligen und beantragen die Vertragschließenden, einzutragen:

I. Im Grundbuche des im § 1 bezeichneten Grundstücks:

1. das dem . . . . . nach den Bestimmungen dieses Vertrages bestellte, mit Ablauf des Jahres 2004 endigende Erbbaurecht,
2. eine Vormerkung zur Erhaltung des dem Allgemeinen Wohnungs-Bauverein und — gemäß § 328, Abs. 1 B.G.B. — dessen Rechtsnachfolgern im Grundeigentum zustehenden Anspruches auf Rückübertragung des Erbbaurechtes nach § 14, II dieses Vertrages,
3. den Vermerk der nach § 4 dem jeweiligen Grundstückseigentümer zustehenden Realberechtigung (Erbbauzins);

II. Auf dem neu anzulegenden Grundbuchblatte des Erbbaurechtes in nachfolgender Rangordnung:

1. eine Vormerkung zur Erhaltung des Rechtes des Allgemeinen Wohnungs-Bauvereins auf Eintragung in § 8 bezeichneten Hypotheken für die dort genannten Gläubiger bis zur Gesamthöhe von . . . . . M. (geschrieben: . . . . . M.) und im Zinssatze bis zu . . . . Prozent jährlich,
2. die Reallast (Erbbauzins) nach § 4 dieses Vertrages,
3. eine Vormerkung zur Sicherung des in § 9 dem Allgemeinen Wohnungs-Bauverein und dessen Rechtsnachfolgern im Grundeigentum und dem Reichsfiskus eingeräumten Rechtes,
4. die Grunddienstbarkeit gemäß § 11 dieses Vertrages,
5. eine Vormerkung zur Sicherung des dem Allgemeinen Wohnungs-Bauverein sowie gemäß § 328, Abs. 1 B.G.B. seinen Rechtsnachfolgern im Grundeigentum eingeräumten Rechtes auf Rückübertragung des Erbbaurechtes mit den auf dem Grundstück befindlichen Baulichkeiten und Anlagen gemäß §§ 14—16 dieses Vertrages,
6. das Vorkaufsrecht für den jeweiligen Grundeigentümer gemäß § 17 dieses Vertrages für alle Fälle, die sich während der Dauer des Erbbaurechtes ereignen,
7. die Sicherungshypothek gemäß § 19 dieses Vertrages.

Königsberg i. Pr., den . . . . . .

Allgemeiner Wohnungs-Bauverein
zu Königsberg i. Pr.
(Eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht.)
Der Vorstand.

VI.

Zu § 40, S. 264; § 17, S. 105.

Über die nicht wirtschaftsgemäße oder geradezu wirtschaftswidrige Verwendung der durch Steigerung der Verschuldung erlangten Beträge

wird im einzelnen berichtet: „Die Überschuldung der Grundstücke bzw. Gebäude besteht in der Hauptsache gar zu oft darin, daß ehedem bei besseren Vermietungsverhältnissen, bei Wohnungsnot und besserer baulichen Beschaffenheit der Gebäude die Hypotheken bis weit über den bankmäßigen Satz hinaufgeschraubt worden sind. Wozu aber diese Darlehen verwendet worden sind, bleibt unerklärlich. In den seltensten Fällen dürften sie zu Umbauten oder zur Erneuerung von alten Wohnungen und Gebäudeteilen verbraucht worden sein.“ Jahresbericht des Großherzogl. Hess. Landeswohnungsinspektors für 1907, S. 16. — In der oben S. 106 erwähnten Untersuchung hatte das Dresdener Statistische Amt bei besonderer Betrachtung der vor dem Jahre 1899 erworbenen Grundstücke festgestellt, daß bei diesen Grundstüeken, die schon im Jahre 1894 hoch belastet waren, die Belastung bis 1899 nochmals um 35 % zugenommen hatte. Hierzu wird bemerkt: „Wozu diese Darlehen verwendet wurden, wissen wir nicht; wir können nur dreierlei konstatieren: erstens, daß das Geld beim Eintritte der Zwangsversteigerung nicht mehr vorhanden war, zweitens, daß es nur in seltenen Fällen zu Umbauten und zur Erneuerung von alten Wohnungen verwendet wurde, und drittens, daß vermutlich mit einem Teile des Geldes in Vorortgrundbesitz verspekuliert wurde“ (a. a. O. S. 30). —

Zu der vollständig fehlerhaften Kapitalisierung bei Neubauten, die zuerst die Forderung des Bodenspekulanten zu decken hat, sei noch auf eine Erörterung im „Deutschen Ökonomist“ vom 8. August 1808 S. 475 verwiesen, die den Mißbrauch des Realkredits bei gleichzeitig unzureichender Zufuhr von Produktivkapital behandelt und zu dem Schluß kommt: „Von sachkundiger Seite wird uns versichert, daß fast sämtliche in den letzten Jahren im Berliner Westen errichteten großen Häuser minderwertig, unsolide hergestellt seien. . . . Die in solcher Art hergestellten Häuser — von außen und innen pompös aussehend — werden nach wenigen Jahren so viele kostspielige Reparaturen erfordern, daß Besitzer, die nicht sehr kapitalkräftig sind, daran zugrunde gehen.“ — Über einzelne Vorkommnisse im Hypothekenverkehr berichtet R.-A. Mothes-Leipzig in einer Darlegung, deren Gegenstand schon durch die Überschrift „Hypothekenschwindel“ zur Genüge gekennzeichnet ist, im Archiv für Kriminal-Anthropologie und Kriminalistik Bd. XVIII, S. 212, Leipzig 1905.

VII.

Zu § 37, S. 247.

Für den Zweck der in Wohnstraßen besonders erwünschten Staubverhütung sind umfangreiche Versuche mit Straßenteerung in England, Deutschland und Frankreich gemacht worden. Die Ergebnisse haben gezeigt, daß sich durch die Anwendung von Teer eine wesentlich geringere Staubentwicklung erzielen läßt. Vgl. Jos. Brix, Die Teerung der chaussierten Straßen als Mittel zur Staubverhütung, Zeitschr. „Die

Gesundheit“ 1904, S. 250f.; und die Berichte über die Erfahrungen in der Anwendung der Straßenteerung, a. a. O. 1907, S. 254, 284 und 1903; ferner C. Schmidt, Asphalt, Teer und Öl im Straßenbau. Stuttgart 1905; Bruno Heine, Der erste intern. Straßenkongreß und die Teerungsfrage, Die Gesundheit, 1908, Dezemberheft.

VIII.

Zu § 38, S. 252.

Zu den Bauwerken größeren und kleineren Umfangs, die notwendigerweise allgemein bemerkt werden müssen, zählen die Baulichkeiten der Eisenbahnverwaltungen. Erfreulicherweise wird seitens der Preußischen Staatsbahnen in einzelnen Bezirken bei der Ausführung der größeren und kleineren Gebäude die Schablone verlassen und eine der Landschaft und Örtlichkeit angepaßte Bauweise gewählt. Als Beispiele seien u. a. die neuen Streckenwärterhäuschen der Linie Stralsund-Bergen genannt. Für die Empfangsgebäude von Bahnhöfen im Direktionsbezirk Kassel wurden in jüngster Zeit in größerer Zahl Bauten erstellt, die treffliche Beispiele schlichter und zweckmäßiger Ausgestaltung bieten. Im einzelnen gelangten hierbei als Figurenschmuck Wappenhalter und örtliche Charaktertypen zur Verwendung. S. die Veröffentlichung (Entwürfe von Landbauinspektor Holtmeyer und Bildhauer H. Sautter) Zentralbl. der Bauverwaltung 1908, Bd. XXVIII, S. 630f. Vgl. auch hier oben S. 351 und 352. —

Wegen den baupolizeilichen Anforderungen an die Bedachung und der Bestrebungen zur Erhaltung des Strohdachs — oben S. 246 und 252 — vgl. die Angabe über das Gernentzsche „feuersichere Strohdach“, Heimatschutz in Brandenburg, No. 1, 1909, S. 27. Anweisungen zur Herstellung des G.schen Strohdachs sind im Verlage des Verschönerungsvereins Worpswede-Bremen erschienen. Vgl. auch die Ausführungen von Regierungsrat Fischer, Zentralbl. der Bauverwaltung, Bd. XXVIII, S. 325 und Noack, ebenda S. 374.

Verzeichnis der Abbildungen.

Sachregister.

BUCHDRUCKEREI ANT. KÄMPFE, JENA.