

N-69

RUDOLF EBERSTADT  
NEUE STUDIEN  
ÜBER STÄDTEBAU UND  
WOHNUNGSGEWESEN



JENA  
GUSTAV FISCHER  
1912

NEUE STUDIEN  
ÜBER STÄDTEBAU  
UND  
WOHNUNGSGEWESEN

VON

PROF. DR. RUD. EBERSTADT

DOZENT AN DER KÖNIGLICHEN FRIEDRICH-WILHELMUS-UNIVERSITÄT ZU BERLIN

MIT 53 ABBILDUNGEN IM TEXT



JENA  
VERLAG VON GUSTAV FISCHER  
1912

91-  
25000

## Inhaltsverzeichnis.

Erster Teil. Städtebau und Wohnungswesen in Belgien . . . . .	3
Erster Abschnitt. Gent . . . . .	4
Erstes Kapitel. Allgemeine Entwicklung des Wohnungswesens in Gent	4
Zweites Kapitel. Die Beluiken (Wohnhöfe und kurze Wohnstraßen) in Gent . . . . .	8
Drittes Kapitel. Haustypen und Mietpreise . . . . .	18
Viertes Kapitel. Straßenbau, Bebauungsplan und Bauordnung . . . . .	26
Zweiter Abschnitt. Brügge . . . . .	33
Dritter Abschnitt. Lüttich . . . . .	43
Vierter Abschnitt. Landespolitische Einrichtungen für Wohnungswesen und Städtebau . . . . .	55
Erstes Kapitel. Das Arbeiterwohnungsgesetz von 1889 und die daran anschließenden Organisationen . . . . .	55
A. Ältere Entwicklung und Vorarbeiten . . . . .	55
B. Allgemeine Ziele des Wohnungsgesetzes . . . . .	57
C. Organisationen für den Realkredit . . . . .	59
D. Die Hypothekar-Lebensversicherung. Ergänzende Veranstaltungen	64
E. Ergebnisse . . . . .	67
Zweites Kapitel. Die Zonenenteignung . . . . .	80
A. Allgemeine und städtebauliche Enteignung . . . . .	80
B. Das belgische Gesetz von 1858 . . . . .	84
C. Die Gesetzesnovelle von 1867 . . . . .	86
Drittes Kapitel. Belgische Verkehrseinrichtungen . . . . .	90
Viertes Kapitel. Zusammenfassung . . . . .	102
Zweiter Teil. Zur Behandlung des Realkredits in deutschen Städten . . . . .	113
Erster Abschnitt. Die Frage der ersten Hypothek . . . . .	115
Erstes Kapitel. Höhe und Verwendung des Kreditkapitals . . . . .	119
Zweites Kapitel. Die Abmessung der ersten Hypothek . . . . .	125
Zweiter Abschnitt. Die Erforderlichkeit von zweistelligem Kreditkapital . . . . .	129
Erstes Kapitel. Die Beschaffung der zweiten Hypothek . . . . .	129
Zweites Kapitel. Hypothek und Grundstückskrise . . . . .	132
Dritter Abschnitt. Berechnungen für den Kleinwohnungsbau . . . . .	141
Vierter Abschnitt. Zur Regelung des Realkredits . . . . .	146

ALLE RECHTE VORBEHALTEN.



108967

BIBLIOTEKA UNIWERSYTECKA  
im. Jerzego Giedroycia w Białymostku



FUW0214130

D-254|78|108967

Dritter Teil. Wiener Wohnverhältnisse . . . . .	157
Erstes Kapitel. Die Hausformen . . . . .	159
Zweites Kapitel. Grundrißgestaltung . . . . .	167
Drittes Kapitel. Bebauungsplan und Bauordnung . . . . .	179
Viertes Kapitel. Hausbesitz. Realkredit . . . . .	189
Fünftes Kapitel. Besteuerung. Wohnungsfürsorge . . . . .	197
Anhang . . . . .	205
Verzeichnis der Abbildungen . . . . .	222
Sachregister . . . . .	223

## I.

# Städtebau und Wohnungswesen in Belgien.

## Städtebau und Wohnungswesen in Belgien.

---

Das belgische Staatswesen hat seine politische Selbständigkeit in dem Zeitabschnitt begründet, der für die Bewegung, für die Erwerbsverhältnisse und für die Ansiedelung der Bevölkerung allgemein neue Bedingungen brachte. Bald nach dem Jahre 1830, dem Jahre der Unabhängigkeitserklärung Belgiens, traten die drei großen Faktoren der neuzeitlichen Entwicklung in ihrer Wirksamkeit hervor: der Eisenbahnbau, die städtische Konzentration, der Aufschwung der Großindustrie. Die Neugestaltung der wirtschaftlichen Verhältnisse stellte auf dem Gebiete des Wohnungswesens große Aufgaben, zu deren Bearbeitung das junge Staatswesen, gleich anderen Ländern, erst allmählich die erforderlichen Einrichtungen schaffen und ausbilden konnte.

Obwohl fremdländische Einflüsse in den städtebaulichen Anlagen, insbesondere der beiden größten Städte des Landes, Brüssel und Antwerpen, sich deutlich geltend machen, zeigt doch Belgien in wohnungspolitischer Hinsicht ein durchaus selbständiges Gepräge. In der Ausgestaltung der Hausformen, der Bodenwerte, der Mietpreise, in den Einrichtungen für die Bodenaufteilung, den Realkredit, das Baugewerbe und in zahlreichen anderen Einzelheiten des Wohnungswesens hat Belgien eine eigenartige Entwicklung aufzuweisen, die sich von den angrenzenden Ländern genau scheidet und sich während der letzten Jahrzehnte noch schärfer als früher abzuheben scheint.

Bei der Verschiedenheit der örtlichen Verhältnisse und der weitgehenden Autonomie der einzelnen Gemeinden konnte eine Darstellung von lediglich allgemeinem Charakter nicht genügen. Es erschien vielmehr erforderlich, zunächst Einzelschilderungen von Städten vorauszuschicken. Hierzu wurden die Städte Gent, Brügge und Lüttich gewählt, die unter sich wesentlich verschieden sind und sich deshalb zu einem, wenn auch nicht vollständigen, Gesamtbild ergänzen mögen. Eine Erörterung der bodenpolitischen Einrichtungen von allgemeiner Tragweite wird sich weiterhin anschließen.

---

## ERSTER ABSCHNITT.

### Gent.

#### ERSTES KAPITEL.

##### Allgemeine Entwicklung des Wohnungswesens in Gent.

Die belgischen Städte durften unter den neuzeitlichen Gemeinwesen als diejenigen anzusprechen sein, die die älteste zusammenhängende Überlieferung der spezifisch städtischen Formen des Gewerbefleißes aufweisen. Wenn in England die neuen Fabrikstädte reine Neugründungen des Industrialismus ohne jede Vorgeschichte darstellen; wenn in Deutschland Städte, die während des Mittelalters eine weltbeherrschende Stellung im Textilgewerbe einnahmen, wie Köln, Augsburg u. a. heute auf ihrem alten Sondergebiet keine größere Bedeutung mehr besitzen und ihre Blüte anderen Erwerbsformen verdanken; so hat in Belgien eine Reihe von Städten die bereits im Mittelalter gepflegten Erwerbszweige durch die Jahrhunderte, wenn auch von tiefem Niedergang unterbrochen, bis in die Gegenwart bewahrt.

Um so mehr aber muß hervorgehoben werden, daß auch hier für die Unterbringung der im 19. Jahrhundert einströmenden Arbeitermassen eine vollständige Neuschöpfung des Städtebaues und des Wohnungswesens notwendig war. Vorhanden war eine überlieferte Hausform und Bauweise; gänzlich neu zu schaffen waren dagegen die städtebaulichen Vorkehrungen für die Unterkunft der neuen Industriebevölkerung, die durch ihre Zahl wie durch die Art ihres Wohnbedürfnisses neue, in der voraufgehenden Zeit nicht vorgesehene Ansprüche stellte. Jahrzehnte mußten vergehen, bis genügend Erfahrungen gesammelt und die Anschauungen hinreichend geklärt waren, damit in zielbewußter Weise die Einrichtungen für das Kleinwohnungswesen mit ihren zahlreichen Ergänzungen hergestellt werden konnten. Dies ist die Ursache, weshalb in Belgien (wie anderwärts) der Eintritt des neuen Abschnittes der Wirtschaftstechnik nicht ohne weiteres zusammenfällt mit einem neuen Abschnitt der Städtebau- und Wohnungsbautechnik.

Die Abstände und die Ungleichartigkeiten in dem Gang der neueren städtebaulichen Entwicklung treten hervor in dem Beispiel der Stadt Gent, in der sich der anfängliche Gegensatz zwischen der neuzeitlichen Bevölkerungsbewegung und der Ausgestaltung des Städtebaues deutlich ausgeprägt zeigt. Der Niedergang der mächtigen, gewerbetätigen und reichen Stadt Gent, der mit den Religionsverfolgungen begann, hatte zu Ende des 18. Jahrhunderts seinen tiefsten Stand erreicht. Im Jahre 1796 zählte man noch 54 000 Einwohner, unter diesen nur 976 Arbeiter. In dieser Zeit, die durch schwere Notstände noch drückender gemacht wurde, begab sich ein Genter Bürger, Lieven Bauwens, nach England und erforschte dort unter Lebensgefahr die vor Fremden ängstlich gehütete Technik der mechanischen Baumwollspinnerei. Im Jahre 1801 begründete er die erste Genter mechanische Spinnerei in einem vormaligen Karthäuserkloster. Im Jahre 1817 wurden bereits 50 Baumwollspinnereien und 13 Baumwolldruckereien gezählt, die in ihren Betrieben allein 16 000 Arbeiter — ungerechnet der neu hinzugekommenen Arbeiter anderer Gewerbezweige — beschäftigten, ein außerordentliches Wachstum der Arbeiterbevölkerung in einem kurzen Zeitraum. Bis zum Jahre 1830 war die Bevölkerung auf 77 560 Einwohner gestiegen.

Die Einrichtungen des Städtebaues waren noch die der voraufgehenden Zeit. Die städtischen Straßen waren, dem geringen älteren Verkehrsbedürfnis entsprechend, so schmal, daß im Jahre 1808 eine Ratsverordnung erging, durch die es verboten wurde, die Pferde in den Straßen Trab laufen zu lassen<sup>1)</sup>. Für die Straßenreinigung und die Abfuhr war wenig gesorgt. In die alte kleinbürgerliche Stadt sollte nun eine neue Zuwachsbevölkerung eingegliedert werden. Die Unterbringung der neuen Arbeiterbevölkerung vollzog sich in der Weise, wie wir es in solchen Übergangsperioden des Städtebaues vielfach verfolgen können. Wohngebäude, die von einer besseren Bewohnerschaft verlassen wurden, werden zu Kleinwohnungen für Arbeiter aufgeteilt. Zugleich wird die Ausnutzung der Hofflächen und des Hinterlandes zu Wohnzwecken betrieben. Auf dem freien Gelände der Höfe werden Kleinwohnungen erbaut, und es werden ferner hofwärts gelegene Baulichkeiten, die ursprünglich nicht zu Wohnzwecken bestimmt waren, wie Schuppen, Lagerräume, Vorratsräume, selbst Stallgebäude, zu Kleinwohnungen hergerichtet. So entsteht in den Vordergebäuden die Hausteilung, auf den Höfen die Hofwohnung, der Wohnhof oder der Wohngang. Eigene Bauformen und systematische städtebauliche Einrichtungen für den Kleinwohnungsbau haben sich noch nicht entwickelt.

1) de Rycke, van Renterghem und de Buck, De Beluiken binnen de Stad Gent, Gent 1904, S. 14.

Trotz des Wachstums der arbeitenden Bevölkerung war demnach die Erkenntnis von der Bedeutung und den besonderen Erfordernissen des Kleinwohnungswesens noch nicht durchgedrungen. Es handelt sich um eine allgemeine Erscheinung der damaligen Zeit, aus der, wie sich von selbst versteht, einer einzelnen Stadt kein Vorwurf gemacht werden kann. Ein allgemeines Interesse für die Arbeiterwohnung zeigt sich bei diesem Stand des Kleinwohnungswesens regelmäßig nur in einem bestimmten Fall; es ist der Ausbruch einer Epidemie. Es fehlt selbst in unseren Tagen nicht an Beispielen, daß in Städten mit rückständigen Kleinwohnungsverhältnissen erst ein Notstand die Aufmerksamkeit auf die Gestaltung des Kleinwohnungswesens hinlenkt. Auch in Gent wurde die Öffentlichkeit erst durch eine schwere allgemeine Bedrängnis auf die Zustände des Kleinwohnungswesens hingewiesen; im Jahre 1832 kam die Cholera auf ihrem verheerenden Zuge nach Gent und richtete schlimme Verwüstungen an. Unter dem Eindruck der traurigen Lehren der Seuche wurde der erste neuere Eingriff in die örtliche Regelung des Bauwesens beschlossen, der nach langen Verhandlungen zu der Gemeinderatsverordnung vom Jahre 1838 führte. Die Verordnung bestimmte, daß die Anlage von Straßen, Durchgängen und Wohnhöfen nur nach vorgänger Genehmigung durch Bürgermeister und Schöffen erfolgen dürfe. Doch blieb die praktische Wirkung der Verordnung hinsichtlich der Verbauung von Hof- und Hintergelände gering. Die allgemeine Auffassung ging dahin, daß die baupolizeilichen Vorschriften sich nur auf die an der Straße und bis zu einer Tiefe von 6 Metern hinter der Straßenflucht aufgeführten Gebäude beziehen dürften; die Anschauung stützte sich auf eine Verordnung vom Jahre 1804, die der polizeilichen Aufsicht „jedes von der Straße aus sichtbare Gebäude“ unterworfen hatte<sup>1)</sup>.

Es bedurfte einer zweiten, schwereren Heimsuchung durch die Cholera im Jahre 1849, um die Behandlung des Bauwesens vorwärts zu bringen. Der zweite Ausbruch forderte eine noch größere Zahl von Opfern als der erste; am schlimmsten hauste die Seuche in dem von Arbeitern dicht besiedelten dritten und vierten Bezirk. Inzwischen war man durch gerichtliche Auslegung der die Zuständigkeit der Gemeinde im Gesundheitswesen begründenden Gesetze<sup>2)</sup> zu der Auffassung gelangt,

1) de Buck a. a. O., S. 18. Weiter kommen an älteren Gesetzen in Betracht: Gesetz vom 14. Dezember 1789, vom 16./24. August 1790, Gemeindegesetz 30. März 1836, Gesetz vom 1. Februar 1844, durch die die Gemeindeverwaltungen verpflichtet werden, die im gesundheitlichen Interesse notwendigen Maßnahmen zu treffen.

2) Es sind dies die in der voraufgehenden Anmerkung am Ende angeführten Gesetze.

daß die Gemeinde befugt sei, auch hinsichtlich der Bebauung der inneren Fläche (Hoffläche) der Grundstücke Vorschriften zu erlassen. Nunmehr erging am 3. August 1850 die für die weitere Entwicklung grundlegende Bauordnung.

Die hauptsächlichen Bestimmungen sind die folgenden:

Bei jedem Gebäude ist eine Freifläche von mindestens 5 m Breite anzulegen. Die Höhe eines Gebäudes darf 7 m betragen; bei Vergrößerung der Freifläche entsprechend mehr. Wohnhöfe müssen durch einen offenen, nicht überbauten Weg von 3½ m Breite mit der Straße verbunden sein. Ein Kleinhaus muß mindestens außer dem Erdgeschoß noch ein Dachgeschoß haben; die Zimmer im Erdgeschoß sollen aus Räumen von nicht unter 12 qm Umfang bestehen. Die Zimmerhöhe muß für das Erdgeschoß 3 m, für das Dachgeschoß 2½ m betragen. Verboten sind Dachwohnungen, die nicht ausgebaut und nicht mit eigener Decke versehen sind. Bau und Benutzung von Kellerwohnungen sind untersagt.

Die Verordnung von 1850 bezeichnet einen bedeutsamen Fortschritt. Die Wirkung wurde eine um so nachhaltigere, als nunmehr das städtische Gesundheitskomite die Überwachung der Kleinwohnungen übernahm und mit der Beseitigung der schlimmsten Mißstände den Anfang machte. Bis zum Jahre 1860 blieb indes die Stadt, deren Bevölkerung inzwischen auf über 100 000 Einwohner gestiegen war, in dem engen für die Erhebung der Oktroiabgabe gezogenen Gürtel eingeschlossen. Am 18. Juli 1860 fiel der Ring der Verkehrsteuer und damit eines der schwersten Hindernisse für die natürliche Ausbreitung der Stadt.

Von diesem Zeitpunkt ab können wir den Eintritt eines neuen Abschnittes des Städtebaues in Gent ansetzen, der sich kennzeichnet durch einen der Grundzüge unseres neuzeitlichen Städtewesens; es ist die Umkehrung in dem ehemaligen Verhältnis zwischen Zentrum und Außenbezirk. Der Außenbezirk bekommt jetzt die entscheidende Bedeutung für die Entwicklung des Wohnungswesens. Die Innenstadt dagegen ändert ihre Stellung als bevorzugter oder meist gesuchter Wohnbezirk; sie wandelt sich teilweise zur Geschäftsstadt, während zugleich die verwahrlosten minderwertigen Baulichkeiten in einzelnen Bezirken niedergelegt werden und die Neubebauung der inneren Stadtviertel durchgeführt wird. Dieser letzte Faktor in dem Umbildungsprozeß der neuzeitlichen Stadt setzt in Gent mit dem Jahre 1859, kräftiger noch seit den 70er Jahren, ein; es ist die Sanierungstätigkeit, die ein System breiter Verkehrs- und Geschäftsstraßen durch die Innenstadt durchlegte und hierbei eine Reihe unterwertiger Innenbezirke hinwegräumte. Die folgenden Jahrzehnte brachten eine fortschreitende Umgestaltung des Stadtkerns und der älteren Bezirke, und eine stetig zunehmende Bebauung in den Bezirken der Stadterweiterung.

Während die vorstehende Darlegung dem Wohnungswesen im allgemeinen gilt, können wir das Kleinwohnungswesen im besonderen betrachten in der Entwicklung einer Bauform, die zwar nicht eine ausschließliche Eigentümlichkeit von Gent ist, aber sich hier unter besonders günstigen Umständen untersuchen läßt; es ist die Ausbildung der Wohnhöfe und Wohnstraßen für Kleinhäuser, flämisch *beluiken*, französisch *enclos* genannt.

## ZWEITES KAPITEL.

### Die Beluiken (Wohnhöfe und kurze Wohnstraßen) in Gent.

Unsere älteren Städte sind zumeist in der Weise angelegt, daß der Stadtkörper durch ein Gerüst von Hauptstraßen (Kardinalstraßen) hergestellt wurde. Das zwischen diesen Kardinalstraßen liegende Wohngebäude wurde (wo nicht eine vollständige planmäßige Neugründung vorlag) seitens der Grundbesitzer für Bauzwecke aufgeteilt, und zwar auf zweierlei Weise: es wurden entweder Seitenstraßen und Hofgassen als Aufteilungsstraßen in das Gelände hineingetrieben; oder die tiefen Grundstücke wurden als Wohnhöfe genutzt und mit Wohngebäuden besetzt<sup>1)</sup>. Im ersten Fall ergeben sich von der Hauptstraße abzweigende, im übrigen selbständige Wohnstraßen; im zweiten Fall entsteht eine in sich abgeschlossene, zur Ausnutzung eines bestimmten Geländes dienende Wohnhausanlage. Für unsere folgende Erörterung kommt zunächst nur die zweite Form in Betracht.

Wohnhöfe finden sich in verschiedener Ausgestaltung in den meisten unserer älteren deutschen Städte. Zu einer Bauform von großem Umfang, fast zu einem Kennzeichen des älteren örtlichen Bausystems, haben sie sich in den Hansestädten entwickelt, wo sie als „Wohngänge“ bezeichnet werden. Von Danzig bis Lübeck und Bremen und weit in das Binnenland hinein hat jede Hansestadt ihre Wohngänge. Das Schicksal dieser Gänge war ein sehr verschiedenes, je nach ihrer baulichen Ausnutzung in späterer Zeit. In Hamburg wurden die Gänge nachträglich mit vielstöckigen Wohnhäusern besetzt; sie bildeten die schlimmsten Seuchenherde der Cholera und wurden seit 1892 zum großen Teil niedergelegt. In Lübeck wurde die alte Form der Ausnutzung durch das Kleinhäuschen beibehalten; die Wohngänge zählen hier zu den malerischsten Teilen der Stadt<sup>2)</sup>. Der alte Wohngang ist im übrigen regelmäßig durch einen überbauten Zugang, der durch das Vorderhaus hindurchführt, mit der

1) Handbuch des Wohnungswesens, II. Aufl., S. 30 fg.

2) Handbuch des Wohnungswesens, II. Aufl., S. 206.

Straße verbunden. Seltener sind bei älteren Anlagen die Fälle, in denen der Zutritt von der Straße her durch einen offenen Weg erfolgt.

In Deutschland haben die älteren auf die Herstellung reiner Wohnbezirke berechneten Aufteilungsformen keine systematische Fortbildung erfahren; denn mit dem Einsetzen des schematischen Städtebaues und seiner auf die Stockwerkshäufung berechneten Schablone war jenen älteren Formen der Bodenerschließung die Weiterentwicklung abgeschnitten. Erst unser neuerer Städtebau mit seiner Forderung der bedürfnisgemäßen und wirtschaftsgemäßen Bodenaufteilung hat die Frage des Systems der Bodenerschließung wieder neu in den Vordergrund geschoben. Anders war die Entwicklung in Gent. Die Fortbildung der überlieferten Aufteilungsformen war hier bis zur Gegenwart eine ununterbrochene und wurde durch zwei Umstände begünstigt: durch die Beibehaltung des Typus des selbständigen Kleinhäuses (Einfamilienhaus) und durch das Recht des Grundeigentümers, sein Gelände innerhalb der durch die öffentlich-rechtlichen Vorschriften gebotenen Beschränkungen selbst aufzuteilen (oben S. 6). Hierdurch ergab sich ein einfaches und vorteilhaftes System der Bodenerschließung, das heute den neuzeitlichen Bedürfnissen ebenso angepaßt ist, wie es in seinen älteren Formen den Verhältnissen früherer Zeiten entsprochen hatte.

Als enclos oder beluik bezeichnet man in Gent die Aufteilung eines größeren Grundstückes durch eine Kleinhausanlage, gleichviel ob die Anlage eine abgeschlossene und nur von einer Stelle aus zugängliche ist — Wohnhof; oder ob sie, wie neuerdings vielfach der Fall, einen Zugang von zwei Seiten besitzt — kurze Wohngasse. Die Entwicklung des Wohnhofes läßt sich in Gent an Beispielen der verschiedensten Jahrhunderte untersuchen. Das Studium dieser Anlagen verleiht dem Besuch der an städtebaulichen Denkmälern überreichen Stadt Gent einen besonderen Reiz<sup>1)</sup>.

Der älteste uns erhaltene Wohnhof ist am Kranstaden Nr. 41 gelegen. Um das Jahr 1363 wurde, zur Sühne schwerer Zerwürfnisse zwischen den Familien Rym und Alyn, eine Stiftung errichtet, die den Namen Catharinenhospiz oder Stiftung der Kinder Alyns erhielt<sup>2)</sup>. Die Stiftung bestand aus Kleinhäusern, die um einen Hof errichtet waren und bedürftigen älteren Leuten als Wohnungen dienten. Nachdem die Gebäude in Verfall geraten waren, wurde in den Jahren 1513 bis 1519 die heutige Wohnhausanlage errichtet, der im Jahre 1543 eine neue

1) Für die Führung durch die älteren und neueren Beluiken bin ich Herrn Migneau, Verwalter der städtischen Grundstücke und genauer Kenner des alten Gent, zu großem Dank verpflichtet.

2) Inventaire archéologique de Gand, S. 532; de Buck a. a. O., S. 47.

Kapelle hinzugefügt wurde. Die Anlage erscheint bautechnisch besonders befriedigend und praktisch durchgeführt.

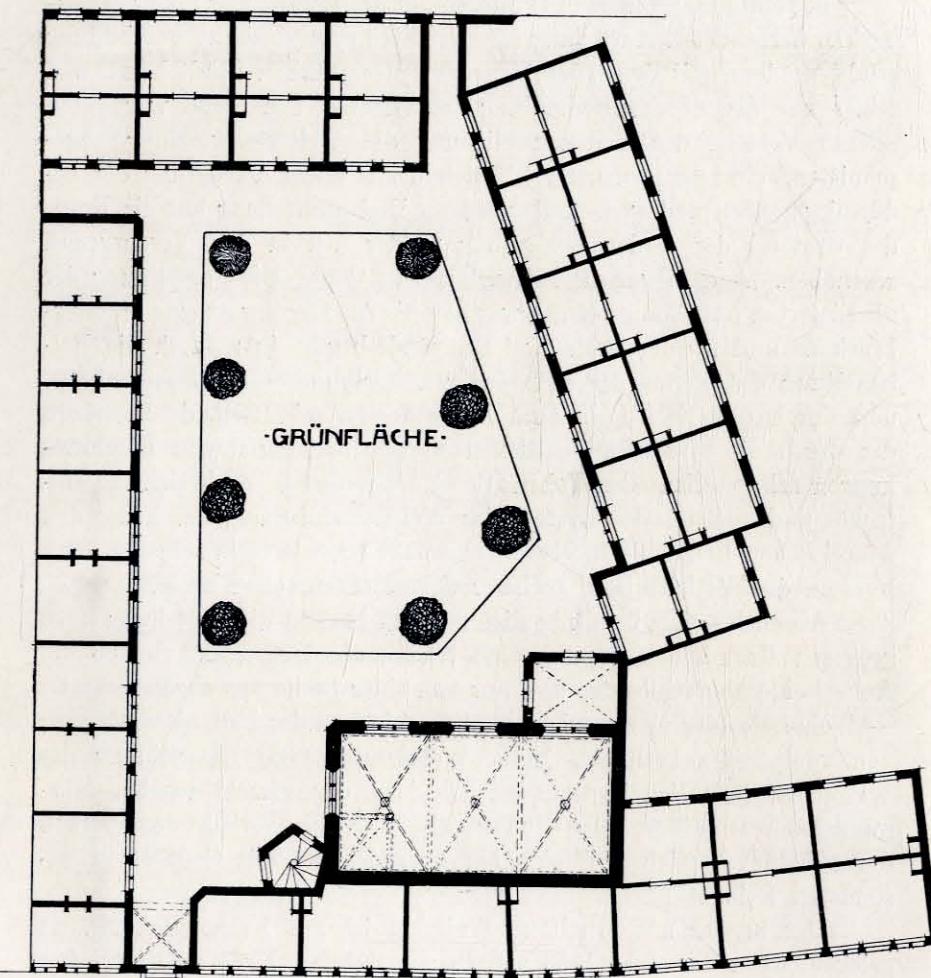


Abb. 1. Alter Wohnhof (1513).

Abbildung 1 zeigt den Gesamtplan des Wohnhofes. Aus dem im Mittelpunkt des städtischen Verkehrs gelegenen Kranstaden gelangt man durch einen Torweg in das Innere, das einen überraschenden Eindruck macht. Um die breite Rasenfläche sind 18 Kleinhäuser angeordnet; seitwärts steht die in ansprechenden Formen erbaute, gegenwärtig als Tischlerwerkstatt dienende Kapelle. Die Gruppierung der Häuser, die Stellung der Kapelle und die Einbeziehung der Freifläche vereinigen sich zu einer städtebaulich wohlgefügten Anlage. Sehr hübsch wirken,

trotz der z. T. vernachlässigten Instandhaltung der Baulichkeiten, die Platzwandungen und die gestaffelten Ecken.

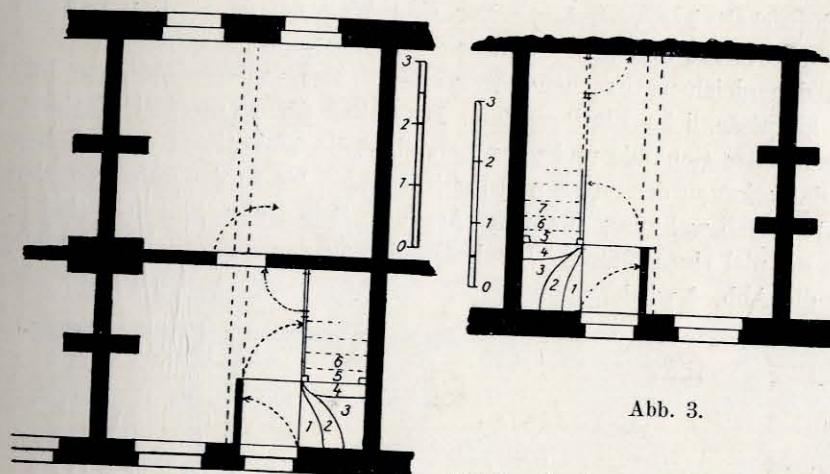


Abb. 2.

Abb. 3.

Abb. 2 u. 3. Grundrisse der Kleinhäuser zu Abb. 1.

In den Abb. 2 und 3 sind die Grundrisse zweier Kleinhäusertypen wiedergegeben. In ihrer alten Anlage bestanden die Kleinhäuser aus einem Erdgeschoß und einem Dachgeschoß. Bei einigen Gebäuden wurde späterhin an Stelle des Dachgeschoßes ein ausgebautes Obergeschoß aufgesetzt.

An der Katharinenstiftung haben wir nicht allein hervorzuheben, daß sie der älteste Wohnhof von Gent ist, sondern auch daß sie durch einen Akt der Wohltätigkeit errichtet wurde. Es sei zum Vergleich auf eine ungefähr gleichalte deutsche Wohnanlage, die im Jahre 1519 erbaute Fuggerstiftung in Augsburg, hingewiesen, die ebenfalls auf einem abgeschlossenen Innengelände angelegt wurde und aus zwei sich kreuzenden Wohnstraßen besteht; s. Handbuch des Wohnungswesens, 2. Aufl., S. 205.

Gerade in dem ältesten uns erhaltenen Wohnhof, in der Alynstiftung, haben wir eine planmäßige, auf einen Zug geschaffene Anlage vor uns, die als ein gutes Beispiel der Bodenaufteilung gelten kann und der eine neuzeitliche Ausführung kaum etwas anderes hinzuzufügen hätte als den bei den Längsreihen der Kleinhäuser fehlenden Hinterhof. Andere Verhältnisse zeigen sich naturgemäß Weise in den zahlreichen übrigen Genter Wohnhöfen, die unter den verschiedensten Umständen zur Ausnutzung der Innenfläche größerer Grundstücke bebaut wurden. Hier fehlt jede ursprüngliche Planmäßigkeit in der Ausführung; vielmehr ist die nachträgliche Einschiebung von Gebäuden

zum Zweck einträglicherer Verwendung der Bodenfläche das Kennzeichnende der Gesamtanlage. In diesen allmählich entstandenen und verbauten Wohnhöfen finden sich deshalb alle Abstufungen der städtischen Wohnverhältnisse vertreten. Der eine Wohnhof ist schon durch die Art der Anlage und der Verbauung von Anbeginn schlecht, der andere aus den gleichen Ursachen gut geraten. Des weiteren sprechen hier als hauptsächliche Einflüsse mit: Das Alter der Häuser, die Instandhaltung der Gebäude und ganz besonders die Wohnsitten der Inhaber, so daß wir von der guten und befriedigenden bis zu der unternormalen und Verfallswohnung für jede Art der Behausung Beispiele finden. Als Beispiel eines älteren Wohnhofes, der zu den gut erhaltenen zählt, sei die Abb. 4 wiedergegeben.

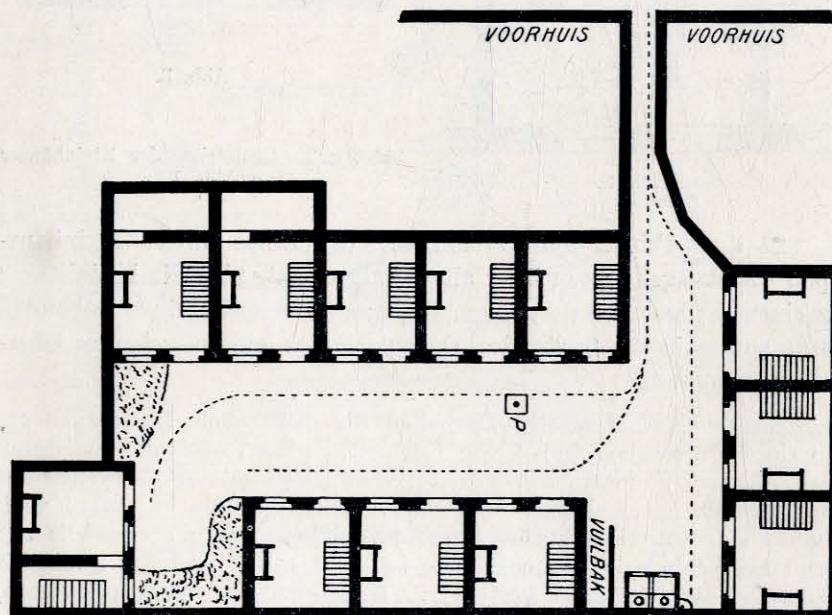


Abb. 4. Älterer Wohnhof, Gent.

Auch hier wird man noch von einer gewissen Planmäßigkeit der Anlage sprechen dürfen. Der Zugang ist der für den älteren Wohnhof typische: durch das Vorderhaus führt ein schmaler überbauter Gang, der sich dann im Inneren zu einem Hof verbreitert. Von den 12 den Hof umgebenden Kleinhäusern sind 10 unmittelbar an die Mauer des Nachbargrundstückes angebaut; nur zwei Häuser besitzen einen schmalen Hinterhof (Abbildung aus de Buck S. 46).

In großer Anzahl finden wir die alten Wohnhöfe in der Umgebung des Quai des tuileries, einem alten Stadtteil der Innenstadt. Hier ist die

Verbauung der Innenflächen eine völlig planlose. Die Hoffläche wurde, wie sich Gelegenheit bot, bald an einer Seite, bald an mehreren Seiten mit Gebäuden besetzt, die weder mit dem Vorderhaus noch sonstwie mit dem Grundstück organisch zusammenhängen. Es handelt sich lediglich um eine mit der steigenden Bevölkerungszahl allmählich vorgenommene bauliche Ausnutzung der Grundstücke.

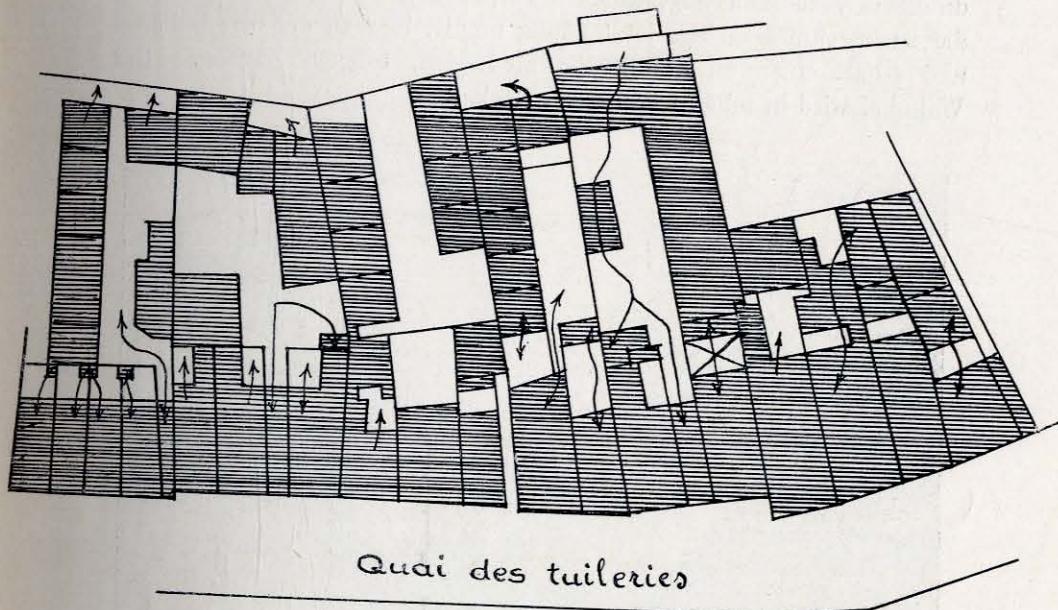


Abb. 5. Älteres Wohnviertel, Gent.

Die beifolgende Abb. 5 zeigt einen Komplex solcher Baulichkeiten. Den älteren Teil der Gebäude bilden die ursprünglich selbständigen Vorderhäuser; hinter diesen wurden regellos die Wohnhöfe angelegt, zu deren Verbindung mit der Straße mitunter nicht einmal ein besonderer Durchgang, sondern der Hausflur des Vordergebäudes dient. Die Wohnungsmieten in den Wohnhöfen dieses Bezirkes zählen zu den geringsten der, wie wir sehen werden, auch sonst durch niedrige Mietpreise ausgezeichneten Stadt Gent. Die billigsten der alten Kleinhäuser auf den Höfen bringen eine Miete von 1,50 Fres. bis 1,75 Fres. wöchentlich, d. i. 78—91 Fres. jährlich, während für die etwas besser ausgestatteten 2 Fres. bis 2,50 Fres. Wochenmiete, d. i. 104—130 Fres. Jahresmiete gezahlt werden.

Mit der neuen städtischen Entwicklung der 60er Jahre dringt die Bautätigkeit, jetzt durch Bauordnungen geregelt, in die Außenbezirke vor. Auch der Wohnhof empfängt jetzt eine neue Ausgestaltung. Beibehalten wird die Hausform des Einfamilienhauses mit seiner schmalen Baustelle und zwei Fenstern Frontbreite (Zweifesterhaus). Wenn indes der Wohnhof der Innenstadt seither gegen die Straße zu regelmäßig durch ein Vorderhaus abgeschlossen war, so rückt in den Neubaubezirken die Kleinwohnungsanlage jetzt häufig unmittelbar an die Straße heran und erhält einen an die Straße stoßenden, offenen Zugang. Der Wohnhof wird in solchen Fällen zur Sackgasse.



Abb. 6. Neuerer Wohnhof (Sackgasse) Gent.

Als Beispiel eines neueren Wohnhofes sei (aus de Buck, Beluiken) die beifolgende Abb. 6 wiedergegeben. Die hier aufgezeigte Form der

in ein tiefes Grundstück hineingetriebenen Sackgasse findet sich häufig in Neubaubezirken der Genter Arbeiterviertel. Diese Wohnhöfe, denen jeder Wagen- oder Durchgangsverkehr fehlt, sind bei dem Arbeiterstand allgemein beliebt. Das von dem Straßenverkehr unbekelligte Treiben der Kinder ist deutlich aus der Abbildung ersichtlich.

In den Außenbezirken wird die Aufschließung eines Grundstückes durch den Eigentümer mitunter in der Weise bewerkstelligt, daß der „enclos“ von Straße zu Straße durchgelegt wird. In solchen Fällen kommt es vor, daß der Eigentümer, um jeden durchgehenden Fuhrwerksverkehr zu verhindern, den einen der Zugänge durch quer über die Straße eingerammte Pfosten sperren läßt. Ein Beispiel bietet der Enclos Bottredale, Boulevard des Hospices.

Als ein Abschluß der neueren Ausgestaltung des Wohnhofes mag die Anlage der beifolgenden Abb. 7 gelten, die sich durch Klarheit und

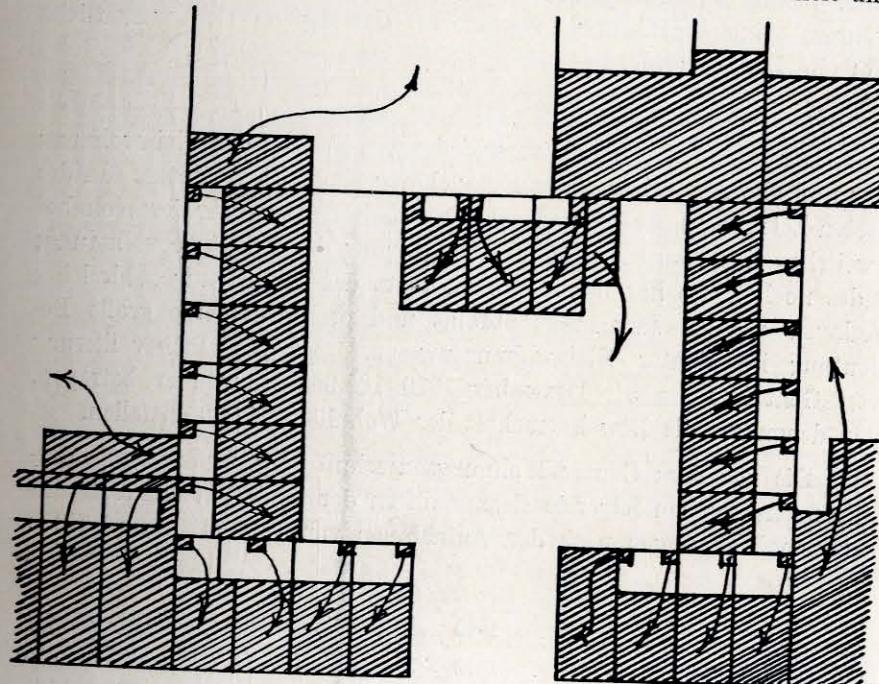


Abb. 7. Wohnhof Gent.

Zweckmäßigkeit der Anordnung auszeichnet. Das Grundstück öffnet sich gegen die Straße durch einen Zugang, der sich nach innen zur Hoffläche verbreitert. Die Kleinhäuser besitzen sämtlich einen kleinen Hinterhof.

Die Anlage Abb. 7 ist von dem Großindustriellen de Hemptinne erbaut. Die Kleinhäuser haben zwei Fenster Front und bestehen aus

Erdgeschoß von Zimmer und Küche und Obergeschoß mit Schlafzimmer und Kammer. Die Häuser werden zu 2,50 Frs. wöchentlich = 130 Frs. jährlich vermietet.

Der Wohnhof der Abb. 7 bietet in seiner Einfachheit eine wohnungs-technisch günstige Anlage und zugleich, vom Standpunkt des Grundbesitzers, eine vorteilhafte Art der Bodenaufteilung und Verwertung. Auch städtebaulich wird ein solcher Wohnhof in erwünschter Weise zur Belebung des Straßenbildes beitragen. Wenn wir nun, was wohl nicht ohne Interesse, die neue Form mit unserem ältesten Beispiel des Jahres 1513 in der Abb. 1 vergleichen, so dürfen wir nicht vergessen, daß es sich in dem einen Fall um eine auf ein rechnerisches Ergebnis verzichtende Stiftung, im anderen Fall um ein privatgewerbliches Unternehmen handelt. Ferner ist zu berücksichtigen, daß der Wohnhof der Abb. 7 nur ein Einzelgrundstück von kleinen Abmessungen umfaßt, während eine Ausführung in größerem Umfang an sich wesentliche Vorteile bieten würde. —

Der Wohnhof stellt die verschiedensten Formen der Kleinwohnung dar und alle Abstufungen der Entwicklung sind hier vertreten. In der ersten Zeit des Einströmens der neuen Arbeitermassen war der Wohnhof zweifellos eine Hauptform der Unterbringung der Arbeiterbevölkerung; indes noch heute hat der Wohnhof, trotz der Beseitigung zahlreicher Anlagen in der Innenstadt absolut und prozentual eine große Bedeutung im Genter Kleinwohnungswesen. Die Gesamtbevölkerung von Gent hat am 31. Dezember 1910 165 965 Einwohner betragen, von denen auf die Bewohnerschaft der Wohnhöfe 24 000 entfallen.

Die von dem Genter Wohnungsausschuß vorgenommenen Untersuchungen ergaben folgende Gesamtziffern der in den Wohnhöfen enthaltenen Wohnungen nach den Aufnahmen von 1899, 1904 und 1911:

	1899	1904	1911
Gute Wohnungen . . .	5672 = 72 %	4663 = 66 %	5121 = 77 %
Verbesserbare „ . . .	1060 = 13 %	1357 = 19,2 %	865 = 13 %
Schlechte „ . . .	1057 = 13 %	1041 = 14,7 %	658 = 9 %
Wohnungen insgesamt . . .	7789	7061	6644

(de Buck 1904, S. 31, 1911, S. 37.)

Die Entwicklung bis zum Jahre 1911 zeigt sich in der folgenden Tabelle:

Tabelle 1.

Jahr	Anzahl der Häuser	Haushaltungen		Bewohner	
		Anzahl	auf 1 Haus	Anzahl	auf 1 Haus
1860	5129	5863	1,13	24637	4,8
1880	7404	7467	1,00	29181	3,9
1886	7357	7459	1,01	30581	4,1
1890	8038	7568		29149	3,6
1895	7890	7524		29004	3,7
1900	7429	7492		27157	3,6
1904	7061	6967		24829	3,5
1911	6644	6603		23825	3,6

Bis zum Jahre 1886 ist die Zahl der Haushaltungen größer als die der Häuser. Mit dem Jahre 1890 ändert sich das Verhältnis, abgesehen von einer unbedeutenden Verschiebung des Jahres 1900, und die Zahl der Gebäude übersteigt jetzt die Zahl der Haushaltungen. Die Bebauungsziffer ist seit 1860 stark zurückgegangen, wenn auch unter Schwankungen, die mit der Lage des Wohnungsmarktes zusammenhängen mögen. Insgesamt ist die Bebauungsziffer von 1860—1911 von 4,8 auf 3,6 gefallen.

Die Gesamtzahl der Wohnhöfe geht seit dem Jahre 1899 zurück infolge der Abbrüche älterer Bauten. Die Neubautätigkeit schafft für diese Anlagen keinen vollen Ersatz, da neuerdings Parzellierungen großen Umfangs vorgenommen werden, bei denen die Form der durchgehenden oder öffentlichen Wohnstraße (s. folgendes Kapitel) zur Anwendung gelangt. Nahezu vollständig verschwunden ist der Wohnhof im ersten Stadtbezirk, dem hochwertigen Stadtkern; während hier im Jahre 1856 noch 34 Wohnhöfe, zum Teil von größerem Umfange, gezählt wurden, waren im Jahre 1911 nur noch sieben solcher Anlagen mit insgesamt 95 Bewohnern vorhanden. Eine Zunahme der Bewohner der Wohnhöfe zeigte im Jahre 1911 nur der vierte und sechste Bezirk. Insgesamt umfaßten die Wohnhöfe im Jahre 1911 14,3 % der Gesamtbevölkerung der Stadt<sup>1)</sup>.

Die Geschichte und Entwicklung der Genter Wohnhöfe gibt uns eine gute Erläuterung zu dem auf dem Festlande noch nicht vollständig erfaßten Problem der selbständigen Arbeiterwohnung. Der älteste Wohnhof ist eine einheitliche Schöpfung, eigens für die Kleinwohnung bestimmt und eine wohlgelungene Lösung der Aufgabe darstellend. Anders der Wohnhof der späteren Zeit. Er entsteht ohne Plan

1) Unter den neu errichteten Wohnhöfen wird in dem Bericht für 1911, S. 25 als eine der besten die von der Firma Lousburgh errichtete Anlage erwähnt.  
Eberstadt, Neue Studien über Städtebau und Wohnungswesen.



und besondere Vorkehrung, nach Zufall und Gelegenheit. Zu gewinnbringender Ausnutzung werden Hofflächen und andere Freiflächen mit Wohngebäuden besetzt; sie entstehen als Anhängsel zu Vordergebäuden.

In diesen immer dichter eingeschobenen Einbauten wird die neue Zuwachsbevölkerung untergebracht. Nichts deutet darauf hin, daß es sich um einen neuen Stand und bald um den Hauptteil der städtischen Bevölkerung handelt, der eigene städtebauliche Anlagen fordert.

Während des neunzehnten Jahrhunderts zeigen sich die schlimmen Folgen des Verfalls und der Verwahrlosung; man schreitet zu der Sanierung der schlechten Bezirke. Gleichzeitig aber dringt eine neue Erkenntnis von den Aufgaben des Städtebaus durch und führt zu einer allgemeinen Fortentwicklung des Kleinwohnungswesens, die sich auch auf den Wohnhof erstreckt und ihn — im Kreislauf der Dinge — wiederum zu einer planmäßigen, selbständigen entworfenen Anlage gestaltet.

Die städtebauliche Bedeutung des Wohnhofs liegt darin, daß er für größere Geländeächen eine Form der Aufteilung darstellt, die ebenso große Vorzüge für den Grundbesitzer wie für die Bevölkerung besitzt. In der Geländeausnutzung, in dem Zuschnitt der Baustellen, in den Aufwendungen für die Straßen und Wege findet hier der Grundbesitzer die günstigsten Bedingungen; während die Wohnweise und Bauform für die Bevölkerung vorteilhaft sind. Dem Städtebau endlich bietet die Einführung des Wohnhofs Gelegenheit, Städtebilder von örtlich ausgeprägter Eigenart zu schaffen.

Über die neuere Anwendung des Wohnhofs in Deutschland vgl. Eberstadt, Beispiel einer Bodenparzellierung kleineren Umfangs, Zentralblatt der Bauverwaltung, 17. April 1912, S. 201; Hellweg, Westfälisches Wohnungsblatt, November u. Dezember 1911, S. 82 u. 65.

### DRITTES KAPITEL.

#### **Haustypen und Mietpreise.**

Während für tiefe Grundstücke der Wohnhof sich als vorteilhafte Aufteilungsform erweist, wird für flache Grundstücke und größere Geländekomplexe in Gent die Wohnstraße in der üblichen Führung angewandt. Die Wohnstraßen sind mit Reihenhäusern besetzt; als die von dem Baugewerbe gegenwärtig zumeist hergestellte Bauform der Kleinwohnung mag bezeichnet werden: Baustelle von 4 Metern Breite auf 20 Meter Tiefe; Hausfront 2 Fenster, Gebäudehöhe 2 Vollgeschosse

und Dachgeschoß; Räumezahl: 3 Zimmer, Küche, Aufwaschraum und Bodenkammer; Material: Ziegelrohbau.

Die beifolgende Abbildung 8 zeigt das kleine Reihenhaus der neueren Bauweise aus einem nördlichen Arbeiterviertel. Die Einzelheiten der Bauform ergeben sich aus den Abbildungen 9—12 und mögen, da sie als typisch für den gegenwärtigen Stand der Kleinwohnungsherstellung zu betrachten sind, genauer besprochen werden. Die ältere Form, in der die Wohnräume

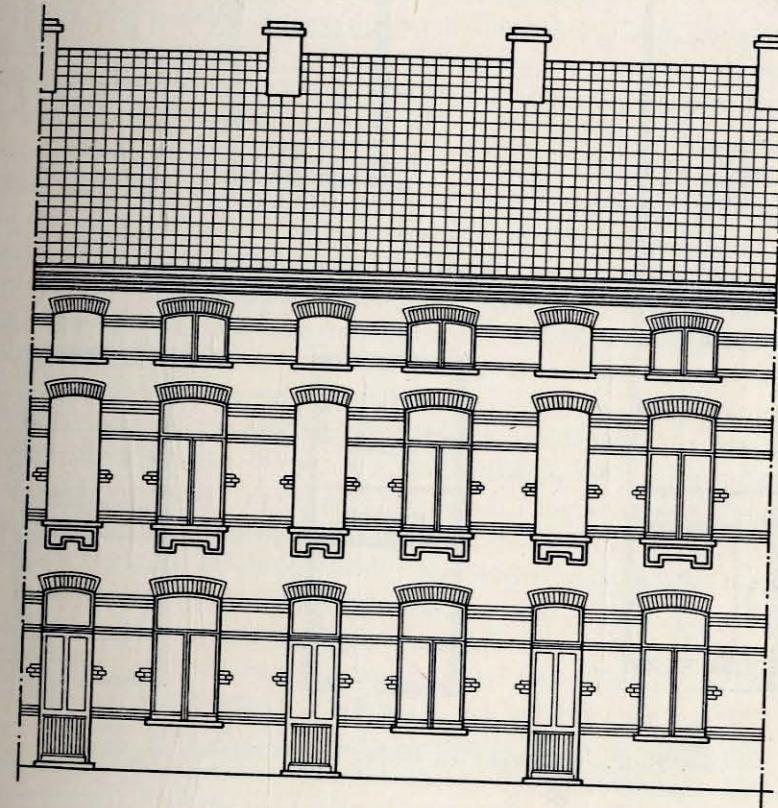


Abb. 8. Reihenhaus, Gent.

von der Straße her unvermittelt oder durch einen schmalen Windfang betreten werden, ist aufgegeben; ein Hausflur ist bis zur Treppe und zur Küche geführt. Den Mittelpunkt des Erdgeschosses bildet die Küche, ein quadratischer Raum von  $14\frac{1}{2}$  qm. An die Küche schließt sich unmittelbar der Aufwaschraum, in dessen Ecke meist ein zweiter kleiner Kochherd angebracht wird; in der Aufwaschküche werden die Wirtschaftsarbeiten verrichtet, auch kleine Mahlzeiten bereitet, so daß die Hauptküche zugleich als Aufenthaltsraum dient. Hofwärts sind noch ein Kohlen- und Geräteschuppen und der Abort angebracht.

Im Gegensatz zu der bei dem Einfamilienhaus in England und auch in deutschen Typen zumeist üblichen Anordnung, ist die Treppe nicht in der Achse des Hausflurs, sondern im rechten Winkel zu diesem angelegt (vgl. Abb. 9). Diese Abänderung erfolgt hier zugunsten der

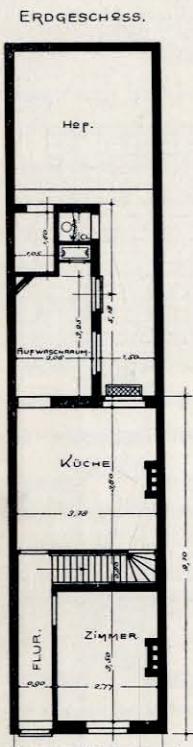


Abb. 9.

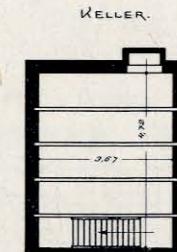


Abb. 10.

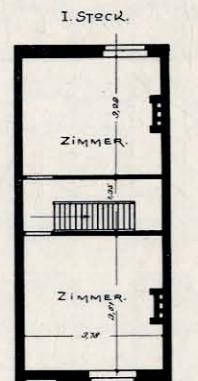


Abb. 11.

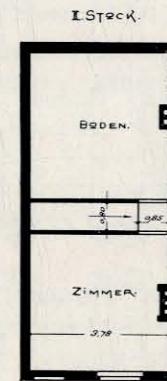


Abb. 12.

Abb. 9—12. Grundrisse des Einfamilien-Reihenhauses zu Abb. 8.

Wohnküche, die hierdurch zum Hauptaum wird; und zuungunsten der nach vorn gelegenen Wohnstube. Das Obergeschoß enthält zwei geräumige Schlafzimmer von 14 und 12½ qm; hierzu kommt noch eine große Bodenkammer. Nebengelaß ist reichlich vorhanden.

Die Herstellungskosten des im Jahre 1910 erbauten Hauses betragen 4400 Fres.; hiervon entfallen auf die Baukosten rund 3600 Fres., auf die Baustelle 830 Fres. bei einem Bodenpreis von 11½ Fres. für den Quadratmeter, einschließlich der Stempel- und Notariatsgebühren. Das Haus wird vermietet zu 4,50 Fres. wöchentlich, d. i. 234 Fres. Jahresmiete.

Wenn das Einfamilien-Reihenhaus — wie jeder Kleinwohnungstypus einer Stadt — allgemein gleichartige Grundzüge aufweist, so zeigen

doch die Haus- und Mietwerte im einzelnen große Verschiedenheiten. Die Abweichungen im Mietpreise sind an sich schon durch Unterschiede in der Bauart begründet. Gegenüber dem neuen Typus unserer Abb. 9 zeigen die Bauten älterer Jahrgänge eine minder gute Ausstattung oder eine mangelhafte Versorgung mit Nebenräumen. Ältere Häuser können ferner billiger vermietet werden; auch die Gunst oder Ungunst der Lage, der Grad der Instandhaltung kommen in Betracht.

Im allgemeinen können wir für die normale Arbeiterwohnung im Einfamilienhaus in Gent — die hier, wie überall, von der unternormalen oder Verfallswohnung zu scheiden ist — als durchschnittlichen Mietsatz für die Wohnung bis zu 3 Räumen und Küche 3,25 Fres. Wochenmiete, d. i. 169 Fres. Jahresmiete annehmen. Die neueren Wohnungen erheben sich bis 3,75 Fres. Wochenmiete = 195 Fres. Jahresmiete, 4 Fres. = 208 Fres., 4,50 Fres. = 234 Fres. und liefern hierfür entsprechend mehr Räume oder bessere Ausstattung. In den älteren Gebäuden bieten sich noch angemessene Wohnungen bis zu 2,50 Fres. = 130 Fres. Jahresmiete; doch sind hier die Wohnungseinrichtungen häufig mangelhaft, wie z. B. in den Wohnhöfen der siebziger Jahre sich noch vielfach gemeinsame Aborten für mehrere Familien finden.

Bei einer Wohnungsmiete von 5 Fres. wöchentlich = 260 Fres. jährlich ist bereits die Grenze der Wohnungsausgabe erreicht, die der Durchschnittsarbeiter als sein Einkommen überschreitend ansieht. Häuser in dieser Mietpreislage finden sich in den Außenbezirken und Arbeitervierteln in erheblicher Zahl; sie werden zum Teil von besser gelohnten Arbeitern und Werkmeistern bewohnt. Zum großen Teil aber werden solche Häuser, die als Einfamilienhäuser gebaut sind, von zwei Familien bewohnt, von denen die eine das Untergeschoß, die andere das Ober- und das Dachgeschoß benutzt und mitunter auch die kleine Aufwaschküche zum Kochen zugeteilt erhält. Es entsteht hierdurch die bei dem Einfamilienhaus öfter zu beobachtende Hausteilung<sup>1)</sup>. Häuser dieser Art und Verwendung finden sich in größerer Zahl am Boulevard de l'Industrie. Die Miete des geteilten Hauses stellt sich für jeden der beiden Haushalte auf etwa 2,50 Fres. die Woche = 130 Fres. jährlich.

Als durchschnittlicher Bodenpreis für baureifes Gelände in den für Arbeiterwohnungen in Betracht kommenden Bezirken sind etwa 10 Fres. für den Quadratmeter zu bezeichnen. Allgemein wird die Auffassung vertreten, daß, sobald der Bodenpreis über 12 Fres. steigt, der Bau des Einfamilienhauses zu einem dem Durchschnittseinkommen des Arbeiters entsprechenden Mietpreise in Gent nicht mehr möglich ist. Gelände von höherem Bodenwert muß entweder zu höher bezahlten

1) Handbuch des Wohnungswesens, II. Aufl., S. 38 und 290.

Wohnungen genutzt werden oder, falls es zu Kleinwohnungen verwendet werden soll, muß zum Stockwerksbau gegriffen werden. Die gemeinnützige Genter Maatschappy der Werkerswoningen (Gesellschaft für Arbeiterwohnungen) hat deshalb neuerdings auf einem neu erschlossenen, günstig gelegenen Gelände einen Wohnhof errichtet, der aus dreigeschossigen Mehrwohnungshäusern besteht. Die Wohnungen, bestehend aus 2 Räumen, Küche und Spülküche werden je nach der Stockwerkslage zu 156—208 Fres. jährlich vermietet.

Die unternormalen Wohnungen mit ihren billigen Mieten finden sich in älteren Gebäuden der verschiedensten Stadtteile, in der Hauptstadt aber, wie dies bei allen Großstädten der Fall, in der alten Innenstadt. Von der Entwicklung der Stadtmitte ist oben S. 7 die Rede gewesen. Die ungünstigen Wohnungszustände zeigen sich hier in älteren Gebäuden der schmalen Seitengassen und in den alten Wohnhöfen.

Die Bewohnerschaft der unternormalen Wohnungen ist, wie kaum bemerkt zu werden braucht, von der verschiedenartigsten Zusammensetzung. Es finden sich hier zunächst in erheblicher Zahl Arbeiter, die gezwungen sind, in der Nähe ihrer Arbeitsstelle zu wohnen und außerstande sind, in die Neubaubezirke zu ziehen. Einen bedeutenden Prozentsatz machen ferner diejenigen Erwerbstätigen aus, deren Einkommen zu der Bezahlung einer besseren Wohnung nicht ausreicht. Hierzu kommen noch die Familien, die sich wegen großer Kinderzahl oder aus anderen Gründen eine Beschränkung in der Wohnungsausgabe auferlegen müssen. Endlich finden alte und erwerbsunfähige Personen hier ein Unterkommen. — Daß auch die in jeder Großstadt anzutreffenden schlechten Elemente die Verfallswohnungen aufsuchen, bedarf nicht der Hervorhebung.

Trotz der billigen Mieten gewähren die unternormalen Wohnungen den Hauseigentümern häufig eine hohe Rente. Für einen der schlechtesten Bezirke, der schon vor Jahren niedergelegt wurde, „Batavia“ genannt, wurde seiner Zeit berechnet, daß die Grundstücke den Eigentümern ein Reineinkommen von 17—18 v. H. des angelegten Kapitals brachten<sup>1)</sup>. Unterhaltungskosten werden seitens der Eigentümer nicht oder in geringfügiger Weise aufgewendet. In diesem Umstande ist eine der Ursachen zu erblicken, daß die Verfallswohnungen nicht von selber verschwinden. Mitunter werden solche Baulichkeiten auf Spekulation gekauft und in Erwartung baldigen Abbruchs bestmöglich verwertet.

Die Stadt sucht die schlechten Wohnbezirke nach Möglichkeit zu beseitigen. Die Anbringung gesundheitlicher Verbesserungen wird verlangt; die Beseitigung mangelhafter Zustände wird auf Verlangen der Gesundheitsbehörde vorgeschrieben. Da die Eigentümer oft vorgeben,

1) de Buck, Beluiken, S. 57.

dab sie zu Neuaufwendungen nicht imstande oder auch nicht verpflichtet seien, benutzt die Stadt öfter den Besitzwechsel und den Verkauf schlecht gehaltener Gebäude, um die Instandsetzung dem neuen Erwerber aufzuerlegen. Indes kann diese Besserungs- und Herstellungsarbeit hier, wie anderwärts, niemals zu Ende gelangen, da Jahr für Jahr ältere Gebäude aus der Klasse der mittelguten in die der schlecht gehaltenen herabsinken und der Verwahrlosung anheimfallen.

Die Wohnverhältnisse in den einen großen Bestand alter Gebäude aufweisenden Wohnhöfen wurden in den Jahren 1899, 1904 und 1911 durch einen besonderen Ausschuß der ständigen Organisation für das Wohnungswesen, dem Bescheringskomitee der Werkmanswoningen, untersucht. Der Ausschuß unterschied hierbei die Wohnungen in gute, verbesserbare und schlechte. Die Gesamtziffern des Berichts oben S. 16 zeigen, daß in den Wohnhöfen im Jahre 1899 1057 oder 13 %, im Jahre 1904 1041 oder 14,7 %, im Jahre 1911 658 oder 9 % schlechte Wohnungen vorhanden waren. Ihre Gesamtzahl hatte sich im Jahre 1904 durch Abbrüche vermindert, der Prozentsatz dagegen hatte zugenommen. Im Jahre 1911 war die Zahl sowohl absolut wie prozentual zurückgegangen. Der Prozentsatz der verbesserbaren stellte sich in den drei Berichtsjahren auf 13,0, 19,2 und wiederum 13,0 %. In den Veränderungen der Zahlen und insbesondere in den starken periodischen Schwankungen der „verbesserbaren“ zeigt es sich, daß und auf welche Weise fortgesetzt ein Nachschub in die Kategorie der unternormalen Wohnungen stattfindet, indem ältere gute Gebäude in die Klasse der verbesserbaren und diese weiter in die der schlechten verschoben werden. Wenn auch die Mieterschaft, d. h. deren schlechte Elemente, zum Teil die Schuld für den Wohnungsvorfall trifft, so liegt doch, wie de Buck wiederholt bemerkt, die Hauptursache in der Vernachlässigung durch den Eigentümer, der die verwahrlosten Grundstücke ausnutzt. Vgl. a. a. O. S. 62: „Wir trafen hier Wohnhöfe an, die aus guten zu „verbesserbaren“ heruntergesunken waren, und wiederum aus der stets gleichen Ursache: die geringe Fürsorge der Eigentümer für ihre Grundstücke“ (s. auch a. a. O. S. 30).

Wir sehen, wie bei den unternormalen Wohnungen fortwährende Verschiebungen des Bestandes vorkommen; wie ferner ganz verschiedene Schichten der Einwohnerschaft hier ihre Unterkunft finden. Wenn es sich zeigt, daß trotz aller Abbrüche und Verbesserungen die Verfallswohnung jährlich neue Zufuhr empfängt; wenn wir ferner erwägen, daß bestimmte Teile der Bevölkerung (wie Altersschwäche, Erwerbsunfähige, niedriggelohnte Personen) billige Wohnungen und endlich die an die Arbeitsstelle gebundenen Leute zentral gelegene Wohnungen haben müssen — so scheint fast die auf die Beseitigung der unternormalen Wohnung verwendete Tätigkeit eine Sisyphusarbeit zu sein. Ein solcher pessimistischer Schluß bedarf indes kaum der Zurückweisung. Wir müssen vielmehr die Tatsache ins Auge fassen, daß wir in den Städten auf absehbare Zeit dauernd mit einem gewissen Bestandteil der Bevölke-

rung zu rechnen haben, der die normale Wohnungsmiete nicht erschwingen kann. Sind aber die Bedürfnisse dieser Bevölkerungsteile klar erkannt, so wird es möglich sein, auch für ihr Wohnungswesen zu sorgen, und zwar gerade unter Zuhilfenahme und Förderung derjenigen Bestrebungen, die auf Beseitigung des Wohnungsverfalls in den älteren Gebäuden hinarbeiten<sup>1)</sup>.

Daß die Genter Behörden und sozialpolitischen Vereinigungen auf diesem Gebiete eine rege und erfolgreiche Tätigkeit entfalten, ergibt sich aus dem öfter erwähnten Bericht über die Wohnhöfe. Eine erhebliche Besserung der unternormalen Wohnungen ist erreicht, die insbesondere in den Zahlen für 1904 und 1911 deutlich hervortritt; s. oben S. 16. Es sei indes noch bemerkt, daß eine der schlimmsten Formen des Wohnungselends, die Kellerwohnung und Kellerhofwohnung, in Gent nahezu vollständig fehlt und auch eine Reihe anderer schlechter Wohnungszustände dort unbekannt ist. Kellerwohnungen waren laut freundlicher Mitteilung des Vorstehers des städtischen Zentralbureaus Dr. Heins nach einer Zählung vom 11. Januar 1912 nur noch 42 vorhanden. Die Neuanlegung von Kellerwohnungen ist polizeilich verboten.

In der Abb. 13 ist ein Wohnhof wiedergegeben, der seitens der Untersuchungskommission als ein Beispiel der „schlechten“ Wohnhöfe ausgesucht worden ist (de Buck S. 53). Es handelt sich um einen nachträglich in das Grundstück eingeschobenen, zweiseitig bebauten Wohngang. Die früher geschilderte Entstehung der Hofbebauung ist hier deutlich erkennbar. Mit dem Vordergebäude besteht kein organischer Zusammenhang; die kleinen Häuser sind stückweise und planlos in die Hoffläche eingefügt worden. Ein Vergleich dieses schlechten Wohnhofes mit der guten, normalen Hofwohnung der Mietskaserne (Handbuch des Wohnungswesens, 2. Aufl., S. 230, Abb. 39) ist nicht ohne Interesse, wobei noch der Unterschied der höheren Wohnungsmiete bei der Mietskaserne in Betracht zu ziehen ist.

Als durchgreifendes Mittel der Umgestaltung innenstädtischer Wohnungsverhältnisse dient die Sanierung.

Für die Sanierungstätigkeit bestehen in Belgien besondere Voraussetzungen. Das Gesetz vom 1. Juli 1858, ergänzt durch die Gesetze vom 15. November 1867 und 27. Mai 1870, gewährt den Gemeinden zum Zweck der Durchführung gesundheitlicher Verbesserungen und der Erschließung von Baugelände das Recht der „Expropriation par zones“, d. i. die Streifen- oder Bezirksenteignung. Die Gemeinde kann in solchem Fall nicht allein das unmittelbar für die Straßenanlage benötigte Grundstück, sondern auch das für die wirksame Durchführung des geplanten Unternehmens mittelbar erforderliche Gelände — die Zone oder den Bezirk des Gesamtentwurfs — enteignen. Die Durchführung erfolgt

1) Es ist kaum erforderlich, an die Tätigkeit von Oktavia Hill in London zu erinnern.

in der Weise, daß die Gemeinde die ihr nach Neuanlage der Straßen verbleibenden Gelände flächen im einzelnen an Bauunternehmer verkauft; oder daß, wie in Gent in einem Einzelfall geschehen, die geschäftliche Behandlung einer Aktiengesellschaft übertragen wird.



Abb. 13. Unternormale Wohnungen (Wohnhof Gent).

Bereits im Jahre 1859 erging ein Gemeindebeschuß, der, zunächst in kleinerem Maßstabe, die Niederlegung von Wohnhöfen im 4. Stadtbezirk anordnete. Einen größeren Umfang hatten die im Jahre 1861 beabsichtigten Sanierungen im gleichen und im 5. Bezirk. Im Jahre 1881 wurde die Beseitigung des unter dem Namen Batavia bekannten unterwertigen Wohnbezirks (oben S. 20) in Angriff genommen<sup>1)</sup>. Das größte

1) de Buck, Beluiken, S. 49 und 55.

der Sanierungsunternehmungen wurde im Jahre 1882 beschlossen; es umfaßte ein Gelände von  $4\frac{1}{2}$  ha, zwischen Hauptbahnhof und der Stadtmitte gelegen, damals zum großen Teil mit minderwertigen Gebäuden besetzt, das nach dem Entwurf des Ingenieurs Zollikofer gesäubert und neu aufgeteilt wurde.

Nach langen Verhandlungen kam eine Einigung zustande, derzufolge die Stadt einen Zuschuß von  $1\frac{1}{2}$  Millionen Frs. übernahm. Die Durchführung des Unternehmens wurde einer Aktiengesellschaft Société Immobilière Belge übertragen. Die Stadt verpflichtete sich, der Gesellschaft, außer dem Zuschuß, ein in Annuitäten rückzahlbares Darlehen von  $4\frac{1}{2}$  Millionen Frs. zu gewähren. Ferner übernahm die Stadt die Verpflichtung, um nach dem Beispiel Brüssels die Bebauung zu beschleunigen, dem Bauunternehmer hypothekarische Darlehen bis zu 50 % des Bauwertes gegen Tilgungshypothek zu geben. Monumentalbauten, Theater, große Hotels und ähnliche Gebäude sollten, um die in Brüssel gemachten ungünstigen Erfahrungen zu vermeiden, von der Bevorschussung ausgeschlossen bleiben. Hinsichtlich der Bebauung wurde zur Wahrung des großstädtischen Eindruckes verfügt, daß keine Gebäude von weniger als 5 m Straßenfront und 12 m Höhe ausgeführt werden sollten. Die Bebaubarkeit wurde auf vier Fünftel der Grundstücksfläche festgesetzt; Eckgrundstücke durften bis zu einer Fläche von 600 qm voll überbaut werden. Vgl. Recueil des Résolutions du conseil concernant le plan général d'alignement, Serie V, Heft 1, S. 36, 60 u. 85. Gent 1883.

Über die späteren zahlreichen Anwendungen des Enteignungsgesetzes vgl. die Verzameling der Besluiten von den Raad betreffende het Algemeen Aflijningsplan der Straten van de Stad Gent, insbesondere Serie 7, 1900, und Serie 10, 1910; über eine auf Vorschlag der Arbeiterwohnungskommission erfolgte Niederlegung vgl. de Buck, Beluiken S. 44.

#### VIERTES KAPITEL.

#### Straßenbau, Bebauungsplan und Bauordnung.

Die Grundlage für die Regelung des Bauwesens in Gent wird hergestellt durch die Verordnung über die Straßen und Verkehrswege, Gebäude und Wohnungen vom 15. Februar 1898 und deren Nachträge<sup>1)</sup>.

Das Recht der Errichtung von Gebäuden ist in Gent nicht unbedingt abhängig von dem Vorhandensein planmäßig festgelegter Verkehrs zugänge und Straßenverbindungen. Die Baufreiheit ist vielmehr eine weitgehendere. Bauten können zunächst errichtet werden an oder in Verbindung mit Verkehrswegen, von denen das belgische Baurecht drei Klassen unterscheidet:

1) Verordening op de Wegenis, de Bouwwerken en de Woningen, Gent 1898. Die Verordnung ist in flämischem und französischem Text veröffentlicht.

1. Öffentliche Straßen (Straßen, deren Grund und Boden im unumschränkten Eigentum der Stadtgemeinde steht);

2. Privatstraßen (Straßen, die auf einem im Privatbesitz stehenden Gelände von dem Eigentümer angelegt werden);

3. Neben- und Feldwege.

Endlich aber kann der Grundbesitzer auf seinem Grundstück einzelne Bauten errichten, ohne daß ihm die Verpflichtung eines verkehrsfähigen Zugangs auferlegt wird, so daß weiter noch in Betracht kommen.

4. Einzelbauten außerhalb der Verkehrswege.

Das Genter Baurecht hat demnach das offensichtliche Bestreben, den Grundbesitzer zur baulichen Nutzbarmachung seines Geländes heranzuziehen und ihm die Aufschließung innerhalb der durch das öffentliche Interesse gebotenen Grenzen zu überlassen. Allgemeine und bis in die Einzelheiten im voraus ausgearbeitete Bebauungspläne für das gesamte Stadtgebiet sind nicht vorhanden. Hierin stimmt das belgische Recht mit demjenigen Englands, wie es bis Ende 1909 bestand, vollständig überein, wie auch die wohnungstechnische Entwicklung in den Grundzügen eine ähnliche geworden ist. Anders aber als England (das erst Dezember 1909 ein Städtebaugesetz mit dem Recht der Aufstellung allgemeiner Bebauungspläne erhielt) besitzt Belgien in dem Gesetz über die Zonenenteignung die mächtige Waffe, die die Gemeinde befähigt, an jeder Stelle des Stadtgebietes einzugreifen durch Anlage von Straßen und zugleich durch Erschließung von Baugelände. Die Gemeinde Gent hat von diesem Recht in ausgiebigem Maße Gebrauch gemacht und für die eigenen Finanzen, wie für die Förderung der Bautätigkeit gute Erfolge erzielt.

In den Straßenbau und die Bodenerschließung teilen sich demnach die Gemeinde und der private Bodenbesitz. Für die Straßenanlage und die Errichtung von Gebäuden ist die Regelung im einzelnen die folgende:

1. Die öffentlichen Straßen werden durch die Gemeinde hergestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt durch Gemeinderatsbeschluß, der durch den ständigen Ausschuß des Provinzialrates zu begutachten und durch den König zu bestätigen ist<sup>1)</sup>. Die Straßenfluchten im einzelnen dagegen werden durch den aus Bürgermeister

1) Art. 1. Il ne peut être établi, élargi, rétréci, ni supprimé aucune place, rue, impasse, allée, passage, chemin ou sentier appartenant au domaine public, qu'en vertu d'une résolution du Conseil communal soumise à l'avis de la Députation permanente du Conseil provincial et approuvée par le Roi. Art. 2. Les plans généraux d'alignement sont arrêtés par le Conseil communal et soumis à l'approbation de la Députation permanente et du Roi. Art. 3. Le Collège des bourgmestre et échevins prescrit l'alignement dans chaque cas particulier, en se conformant aux plans généraux légalement arrêtés. Verordnung v. 1898, S. 7.

und Schöffen bestehenden Gemeinderat festgesetzt; in den Einzelfällen, in denen hierbei eine Abtretung von Grundstücksstreifen notwendig wird, ist Bestätigung des Provinzialrates einzuholen.

Bei der Anlage neuer öffentlicher Straßen, sowie bei der Verbreiterung bestehender Straßen erhebt die Gemeinde seit dem Jahre 1907 eine Straßenbauabgabe. Die Höhe der Abgabe darf den Gesamtbetrag der reinen Kosten, die die Stadt für den Erwerb und die Einebnung des Straßenlandes (das hier nicht von den Anliegern unentgeltlich abgetreten wird) aufgewendet hat, nicht übersteigen. Der Kostenaufwand wird auf den Quadratmeter Straßenland umgerechnet und auf die Anlieger nach dem laufenden Meter ihrer Grundstückslänge verteilt<sup>1)</sup>.

Indes dürfen bei Plätzen und Prachtstraßen höchstens die Kosten bis zu 15 m Straßenbreite für jeden Anlieger in Anrechnung gebracht werden. Grundstücke von nicht mehr als 6 m Tiefe sind von der Abgabe befreit.

Neben der Straßenbauabgabe wird ferner bei der Neuanlage öffentlicher Straßen noch erhoben: eine Kanalisationsabgabe mit 10 Fres. für den laufenden Meter Grundstückslänge; eine Randsteinabgabe für Bürgersteige mit 8 Fres. und eine Pflasterungsabgabe mit 10 Fres. für den Quadratmeter hartes Pflaster und 3 Fres. für Macadam, ebenfalls berechnet nach dem laufenden Meter Grundstückslänge. Sämtliche Abgaben für die Straßenanlage können dem Grundeigentümer gestundet und in jährlichen Teilbeträgen innerhalb einer Frist von 20 Jahren unter vierprozentiger Verzinsung der Rückstände abgezahlt werden.

Die Kosten für die Herstellung der Hausanschlüsse an die Kanalisation (es besteht Wirtschaftswässer- und Oberflächenwasser-Kanalisation) und für die Herstellung der Bürgersteige sind seitens des Grundeigentümers besonders zu vergüten. Verordnung 1898, Art 13 und 52. Die Abgaben für die Straßenherstellung sind sämtlich nach dem laufenden Meter Grundstückslänge veranlagt. Auf die Dauer muß dies die Nebenwirkung haben, daß flache Grundstücke vermieden und tiefe Grundstücke bevorzugt werden; eine Folge, die, wie zur Genüge bekannt, in Deutschland eingetreten ist. Ein Verteilungsmaßstab, der auf die Grundstückstiefe Rücksicht nimmt, würde zweckmäßiger sein.

Durch Gemeindebeschuß vom 15. November 1909 ist ferner eine vom 1. Januar 1910 ab zunächst für 5 Jahre zu erhebende Abgabe eingeführt worden, die 4 % des Wertes der erstmalig bebauten, an eine öffentliche

1) Art. 1. Toute voie publique qui sera ouverte en tout ou en partie aux frais de la commune, à partir de l'approbation du présent règlement, donnera lieu à la perception d'une taxe d'ouverture de rue. Art. 5. Le taux de la taxe, à appliquer par mètre carré, sera obtenu en divisant la somme avancée par la Ville par le nombre de mètres carrés de superficie existant entre l'axe de la voie publique et la façade de la propriété à front de la dite voie. — Verordening-Taks op het openen van nieuwe straten en op de wegeniswerken, Gent 1907.

Straße angrenzenden Grundstücke beträgt. Der Wert des etwa schon mit Gebäuden besetzten Teiles der Grundstücke ist bei der Veranlagung in Abzug zu bringen. Grundstücke, die an einer Privatstraße gelegen sind, haben die Abgabe nur für denjenigen Teil des Geländes zu entrichten, der an die öffentliche Straße stößt<sup>1)</sup>.

2. Auf privatem Grundbesitz bedarf die Anlegung einer Straße, eines Weges, Pfades oder irgend eines Zugangs, durch den ein Grundstück mit einer öffentlichen Straße in Verbindung gebracht wird, der Bestätigung durch den Gemeinderat. Vor der Erteilung der Genehmigung sind die ärztliche und die Gesundheitskommission der Stadt zu hören<sup>2)</sup>. Das Verfahren ist also hier ein wesentlich einfacheres als bei der Anlage einer öffentlichen Straße und ist unter Wegfall des Erfordernisses der königlichen Genehmigung (oben S. 27) vollständig in die Hand der Gemeinde gelegt.

Die Breite des privaten Aufschließungsweges muß mindestens 8 Meter, bei eigentlichen Straßen mindestens 10 Meter betragen. Die Straßenfläche ist unentgeltlich an die Gemeinde abzutreten und wird auf Kosten des Eigentümers mit Pflaster und Kanalisation versehen. Die Anbringung von Baumpflanzungen, sowie von Licht und Luft versperrenden Einbauten ist in Privatstraßen allgemein untersagt<sup>3)</sup> und nur mit besonderer Genehmigung des Gemeinderates zulässig<sup>4)</sup>. Die Unterhaltung und Reinigung der Privatstraße obliegt dem Grundeigentümer.

Die Verbindung mit der öffentlichen Straße muß offen und darf nicht (wie dies früher bei den alten Wohnhöfen der Fall war; oben S. 12) überbaut sein. — Beachtenswert ist die Vorschrift, die für die alten, in Putz aufgeföhrt Häuser der Wohnhöfe eine jährliche gründliche Reinigung durch Abkratzen und Kalktünche verlangt. Für Ziegelrohbauten wird der Erlaß von Reinigungsvorschriften vorbehalten<sup>5)</sup>.

1) Art. 1. Er zal, te rekenen van 1<sup>en</sup> Januari 1910, en voor een tijdverloop van viif jaar, ten voordeele der Stad Gent ene taks geheven worden van 4 % op de waarde der onbebouwde gronden, palende aan den openaren weg, waarop voor de eerste maal gebouwen worden opgericht. Beschuß vom 15. November 1909.

2) Art. 56. Il ne peut être établi, à travers les propriétés particulières, aucune voie, rue, ruelle, passage, impasses, enclos, aboutissant à la voie publique, sans l'autorisation préalable du Collège des bourgmestre et échevins. Art. 57. Cette autorisation ne pourra être donnée qu'après que le Collège aura pris l'avis de la commission médicale locale et de la commission de salubrité publique du Conseil communal. Verordnung von 1898, S. 33.

3) So schon in der Bauordnung von 1850.

4) Art. 64. Il est défendu, à moins d'autorisation spéciale du Collège, de placer des arbres, poteaux, bornes ou pompes sur le sol des voies ouvertes à travers les propriétés particulières et aboutissant à la voie publique. Verordnung 1898, S. 35.

5) Art. 66. Les propriétaires des enclos doivent faire blanchir à la chaux, une fois l'an à l'époque déterminée par le Bourgmestre, les maisons tant à l'intérieur qu'à

3. An Neben- und Feldwegen, die auf der Wegekarte eingetragen sind, ist der Grundbesitzer zu bauen berechtigt unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5 Metern bis zur Mittelachse des Weges. Eine größere Wegebreite ist dagegen einzuhalten, wenn der Gemeinderat aus Rücksicht auf die spätere Entwicklung eine Gesamtbreite von 10 Metern für ungenügend erachtet und die Festsetzung einer größeren Straßenbreite in dem unter 1 geschilderten Planaufstellungsverfahren beantragt. Der Grundbesitzer hat vor Baubeginn die Kosten eines später herzustellenden Bürgersteiges, sowie 40 Fres. für den laufenden Meter Grundstückslänge für eine später erforderlich werdende Straßenanlage an die Gemeindekasse zu zahlen<sup>1)</sup>.

4. Aus dem vorigen ergibt sich, daß die Gemeinde über die Anlegung jeder wie immer gearteten Verbindung, sei es auch nur eines Fußpfades, zu bestimmen hat, und daß sie imstande ist, die — häufig vorteilhafte — Ausführung von Bauten auf einem noch nicht in den Bebauungsplan einbezogenen Gelände genau zu regeln. Die übertriebene Brachlegung weiter Geländeflächen durch das in Deutschland übliche Bauverbot an unregulierter Straße ist nachteilig und ein Ausfluß des kommunalbureaucratischen Schematismus im Städtebau. Die Gemeinde hat genügend Mittel, um auch bei der Ausführung von Bauten außerhalb des fertiggestellten Bebauungsplanes eine der späteren Entwicklung schädliche Verbauung zu verhindern.

Hinsichtlich der Vorschriften über die Ausführung der Gebäude ist daran zu erinnern, daß die Genter Bauordnung ein von den deutschen Bauordnungen wesentlich verschiedenes Ziel verfolgt. Die deutsche Bauordnung hat einen Bau'ypus zu behandeln, der grundsätzlich die gedrängteste Ausnutzung des Bodens durch Stockwerkshäufung anstrebt und den man durch zahllose repressive Eingriffe auf Schritt und Tritt zu regeln und erträglich zu machen sucht. Die Genter Bauordnung

*l'extérieur, ainsi que les corridors, allées et lieux d'aisance. Avant le blanchiment, tous les murs doivent être grattés. Pour les maisons construites en briques apparentes, peintes en rouge et rejoignoyées à la règle, le Collège prescrira les mesures voulues pour les entretenir en parfait état de propreté.* Verordnung 1898, S. 57.

1) Art. 67. Tout propriétaire qui voudra bâtir le long d'un chemin ou d'un sentier vicinal, régulièrement inscrit à l'atlas de la voirie vicinale, et qui n'a pas fait l'objet d'un plan d'alignement décreté par arrêté royal, conformément à la loi du 1<sup>er</sup> Février 1844 sur la voirie urbaine, ne pourra bâtir qu'à une distance d'au moins cinq mètres de l'axe du chemin ou du sentier, tel que cet axe est déterminé par le dit atlas. Verordnung 1898, S. 39.

kennt nur das Einfamilienhaus als normale Bauform und braucht andere Bautypen kaum in Betracht zu ziehen. Hieraus erklärt sich die Einfachheit, die Kürze und auch die geringe Schärfe der Vorschriften.

Mit bezug auf die bauliche Ausnutzung der Grundstücke bestimmt die Verordnung, daß bei dem durch den Eigentümer aufgeteilten Gelände nicht mehr als 50% der Gesamtfläche des Geländes mit Gebäuden besetzt werden darf. Unter Abzug des Straßenlandes würde dies etwa einer Grundstücksausnutzung von  $66\frac{2}{3}\%$ —70 % entsprechen, wobei zu berücksichtigen ist, daß es sich um Flachbau und Einfamilienhausbebauung handelt. Bei den von der Stadt erschlossenen Baubezirken wird eine Überbauung von 75 % der Grundstücksfläche zugelassen.

Die Vorschriften über die Aufteilung durch den Grundstückseigentümer — Privatstraße, beluik, Wohnhof — lautet im Art. 59 der Verordnung: La surface destinée à être couverte de bâisses ne peut en aucun cas excéder la moitié des propriétés à travers lesquelles la voie est établie. Bei den von der Stadt vorgenommenen Geländeerschließungen wird durch die erforderliche Königliche Verordnung das Maß der zulässigen Überbauung festgesetzt; s. oben S. 26. Bei Eckbaustellen wird (so in der Königlichen Verordnung vom 20. November 1911) weitgehendere Ausnutzung zugelassen.

Die Maximalhöhe eines an öffentlicher Straße errichteten Gebäudes ist auf 21 Meter festgesetzt. Im übrigen darf die Höhe der an einer öffentlichen Straße gelegenen Gebäude die Straßenbreite um 6 Meter überschreiten. Von dieser Vorschrift wird indes nur auf hochwertigem Boden und in der Hauptsache für Geschäftsbauten und in der Altstadt Gebrauch gemacht. Für das Kleinwohnungswesen in den Neubaubezirken ist die Zulassung einer die Straßenbreite überschreitenden Gebäudehöhe im wesentlichen gegenstandslos. Die Straßenbreite in den Wohnbezirken beträgt mindestens 8 Meter, meist 10 Meter und darüber, während das kleine Einfamilienhaus bei einer Ausstattung mit zwei Vollgeschossen und einem Mansardenstock (oben Abb. 8) erst eine Gebäudehöhe von 8 Metern erreicht.

An sonstigen Vorschriften sind zu erwähnen: Jedes Wohnhaus muß außer dem Erdgeschoß noch ein Obergeschoß haben (Art. 292). Die Bestimmung hat den Zweck, die Errichtung der in den alten Wohnhöfen vorfindlichen Form der Kleinhäuser, die nur aus zwei Räumen (Kammer und Küche) bestehen, zu verhindern. — Die Geschoßhöhe hat zu betragen: Erdgeschoß 3 m, I. Stock 3 m, II. Stock 2,75 m; Mansarde 2,50 m. Die vorgeschriebenen Mauerstärken betragen für Frontmauern: im Keller  $\frac{1}{2}$  Stein mehr als das Erdgeschoß; für Bauten ohne Obergeschoß 1 Stein stark; für Bauten, bestehend aus Erdgeschoß und Obergeschoß,  $1\frac{1}{2}$  Stein, für höhere Gebäude 2 Stein im Erdgeschoß,  $1\frac{1}{2}$  Stein in den Stockwerken. Neben- und Zubehörgebäude bis 6 m Höhe 1 Stein. Die Länge eines Ziegelsteines beträgt 18 cm (Art. 257).

Im übrigen behält sich die Gemeinde vor, bei jeder Bauzeichnung im besonderen zu prüfen, ob das Gebäude den Anforderungen der Standfestigkeit, der Sicherheit und der Gesundheitspflege entspricht, sowie die Neubauten während der Bauausführung besichtigen und überwachen zu lassen. Mit bezug auf den Bau von Kellerwohnungen beschränkt sich die Verordnung auf die kurze Vorschrift, daß die Anlage von Kellern zu Wohnzwecken verboten ist (Art. 295).

Erwähnenswert ist noch die Sprache des vlämischen Textes der Genter Bauordnung. Fremdwörter sind fast durchgängig durch einheimische Wortbildungen ersetzt. Ausdrücke wie Allee, Boulevard, Fassade, Mansarde, Markise, Fundament und zahllose andere technische Bezeichnungen haben eine treffende Übertragung durch holländische Stammworte gefunden. In den seit Jahrhunderten von dem deutschen Sprachgebiet abgetrennten Niederlanden beweist die germanische Sprache eine Triebkraft und Fortbildungsfähigkeit, auf die wir Deutschen nicht ohne Neid blicken können.

Die Bodenpolitik der Stadtgemeinde ist seit 1882 eine tatkräftige gewesen und erstreckte sich unter ausgiebiger Benutzung der Enteignungsge setze auf die Sanierung und Umgestaltung der Innenstadt, wie auch auf die Förderung der Stadt erweiterung. Seit dem Amtsantritt des Bürgermeisters Braun hat die Bodenpolitik der Stadt weitausschauende Unternehmungen in Angriff genommen. Im Anhang ist eine durch den Stadtsekretär de Bruycker freundlichst ausgearbeitete Zusammenstellung abgedruckt, aus der hervorgeht, in welch großer Zahl von Fällen die Stadt von der Verleihung des Enteignungsrechts zum Zwecke des Grundstückserwerbs und der Straßenanlegung Gebrauch gemacht hat. Die Durchführung der Unternehmungen erfolgt mit Hilfe von Anleihen, von denen die im Jahre 1896 die umfangreichste war. Nach dem Stand vom 31. Dezember 1910 umfaßten die Gelände flächen, die sich aus den seit dem Jahre 1880 aufgenommenen Anleihen noch im Besitze der Stadt befanden, aufgeteiltes Gelände im Werte von 2 777 000 Fres. und unaufgeteiltes Gelände im Werte von 7 177 905 Fres.

## ZWEITER ABSCHNITT.

### Brügge.

Die Stellung, die Brügge im Handel und im Gewerbe fleiß des Mittelalters eingenommen hatte, ging schon während des 15. Jahrhunderts verloren. Die neueren, auf die Hebung der Gewerbetätigkeit gerichteten Bestrebungen haben das Bild der Stadt, wie es uns durch die Jahrhunderte überliefert ist, noch nicht wesentlich verändert. Brügge bietet deshalb in städtebaulicher Hinsicht größeres Interesse als in rein wohnungspolitischer Beziehung.

Zeugen der großen Vergangenheit der Stadt finden sich vor allem auf dem Hauptmarkt, an dem der Belfried und die ausgedehnten, die Bedeutung des alten Handelsverkehrs anzeigen den Verkaufshallen stehen. Der Marktplatz selbst besitzt eine große Ausdehnung und umfaßt eine Fläche von rund 10 000 qm. Der Brügger Platz zählt demnach zu den Marktplätzen mit weiten Abmessungen, wie wir sie unter den deutschen Hansestädten in Wismar und Rostock finden. Eine solche Markt anlage ist indessen nicht allgemein kennzeichnend für die mittelalterliche Stadt. Vielmehr haben zahlreiche große Handelsstädte des Mittelalters nur kleine Marktplätze aufzuweisen. Nicht selten sind sogar die Beispiele, in denen es der mittelalterlichen Stadt zunächst an Marktplätzen fehlte und der erforderliche, oft nur beschränkte Raum für den Marktplatz erst durch Trockenlegung oder Überwölbung eines Flußarmes gewonnen werden mußte. Hierher zählen Köln, Amsterdam, Rotterdam<sup>1)</sup>. Auch der Hauptmarkt in Brüssel, eine städtebauliche Anlage von unvergleichlicher Schönheit und Wirkung, hat nur etwa die Hälfte des Umfanges des Brügger Marktes.

Im Gegensatz zu der Bedeutung der alten Stadt, ihrer Kirchen und Plätze stehen die uns erhaltenen bürgerlichen Privatbauten. Das heutige

<sup>1)</sup> Eberstadt, Ursprung des Zunftwesens, Leipzig 1900, S. 8 f.; Der Städtebau, Literaturbericht 1911, S. 2.

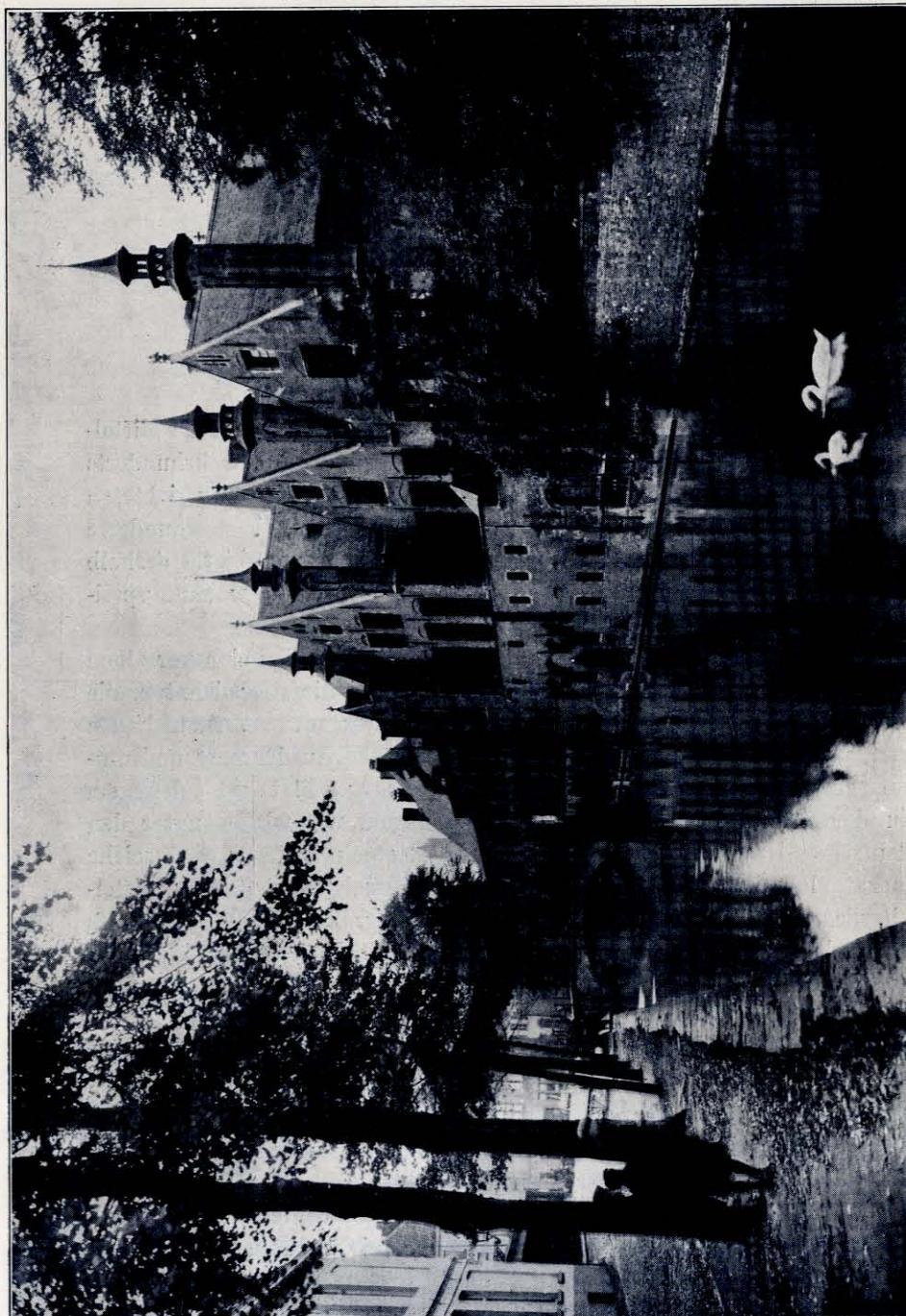


Abb. 14. Einseitige Uferstraße in Brügge.

Brügge hat nicht mehr, wie die alten deutschen Städte, die stattlichen Patrizierhäuser aufzuweisen, die von einer kraftvollen, selbstbewußten, stolzen Geschlechterherrschaft zeugen. In dieser einstigen Stätte des Welthandels fehlen heute die alten Kaufherrenhäuser mit ihren breitgelagerten Speichern und Obergeschossen, den Zeichen bedeutenden Betriebs und Besitzes. Daß solche Bauten vorhanden waren, ist gewiß und ergibt sich aus den einzelnen Bauwerken, die uns in Überresten oder in Abbildungen erhalten sind. Der Reichtum des alten Brügge war so groß, das Stadtwesen so mächtig, daß sicherlich auch von seinen Bürgern das Wort gelten durfte, das Aeneas Sylvius von den Nürnberger Bürgern sprach: „cuperent Scotorum Reges tam egregie quam mediocres cives Norimbergenses habitare.“

Zu den Privathäusern von geschichtlicher Bedeutung gehörte, wenn wir der Überlieferung des als zuverlässig bekannten Savary glauben dürfen, das große Haus der im Mittelalter hochangesehenen Familie van der Burse, das noch um 1700 erhalten war. Der Erbauer hatte an dem Gebäude ein den Familiennamen darstellendes, sog. redendes Wappen, drei Börsen, anbringen lassen. Bei diesem „Haus zur Börse“ fanden die Versammlungen der Brügger Kaufmannschaft statt. Der Name der Börsenversammlung wird von hier abgeleitet und wurde, als sich im 15. Jahrhundert der Handel von Brügge nach Antwerpen verpflanzte, auf die Antwerpener Börse und von da auf die Börsenversammlungen allgemein übertragen; Savary, *Dictionnaire du Commerce*, Ausgabe 1759, Bd. I, S. 621.

Die politischen Umwälzungen und die tiefgreifenden Veränderungen haben im Laufe von Jahrhunderten ihre Einwirkungen auf die Privatbauten von Brügge nicht verfehlt. Wenn auch einzelne eindrucksvolle Bürgerhäuser und Adelshöfe noch vorhanden oder wiederhergestellt sind, so vermissen wir doch im Gesamtbilde der Stadt die kennzeichnenden Baudenkmäler des stadtgebietenden Bürger- und Kaufmannsstandes, wie sie uns die Abbildung eines später zu erwähnenden Beispiels aufbewahrt hat. Um so mehr ist dagegen der ältere, wenn auch kaum dem Mittelalter angehörende Kleinhausbau in Brügge vertreten. —

Ein eingehendes Studium verdient in Brügge die städtebauliche Behandlung der Wasserläufe, der unser neuzeitlicher Städtebau Anregungen und Erkenntnisse in reicher Fülle entnehmen kann. In zahlreichen Verzweigungen durchziehen die Wasseradern die ganze Stadt, obwohl heute manche der alten offenen Gräben durch Zuschüttung oder Überbrückung beseitigt worden sind. Die Stadtanlage empfängt durch die Wasserläufe zum großen Teil ihr eigenständiges Gepräge und immer von neuem sind wir überrascht von der Unerschöpflichkeit und dem Reiz der städtebaulichen Wirkungen.

Aus der Mannigfaltigkeit der Wasserbautechnik in Brügge dürften sich vielleicht einige Grundsätze und Regeln für den Städtebau ableiten

lassen. Der mittelalterliche Städtebau hat das offenkundige Bestreben, der wagrechten Linie des Wasserlaufes unmittelbar die senkrechte Linie eines Bauwerks entgegenzustellen. Abgeflachte und abgeschrägte Uferlinien, die die wagrechte Wasserlinie durch eine zweite wagrechte Parallele begleiten, werden nach Möglichkeit vermieden. Entweder läßt man, unter Verzicht auf jede Uferstraße, die Gebäude unmittelbar aus dem Flußbett in die Höhe steigen; oder es wird, wo der Flußlauf durch eine Uferstraße zugänglich bleiben soll, eine senkrecht aufsteigende Ufermauer hochgeführt, die häufig durch eine steinerne Geländermauer überhöht und abgeschlossen wird. Hierdurch wird in dem Gegensatz zwischen der wagrechten und der senkrechten Linie eine ästhetisch begründete Wirkung erzielt. Weiter aber wird erreicht, daß das Wasser im wahrsten Wortsinne in das Stadtbild hereingezogen wird; es ergibt sich die ungemein reizvolle und belebende Spiegelung, die Wiedergabe des Stadtbildes im Wasserspiegel, die bei der flachen Uferlinie nicht oder nur ungenügend bewirkt werden kann. Es sei ferner darauf hingewiesen, daß in Brügge häufig nur auf einer Seite des Wasserlaufs eine Uferstraße angelegt ist, während auf der gegenüberliegenden Seite die Gebäude unmittelbar an das Wasser herantreten. In der inneren Stadt sind die zahlreichen kleineren Kanäle oft von beiden Seiten verbaut, so daß nur die Brücken einen — stets malerischen — Ausblick auf den Wasserlauf gewähren.

Der Zweck dieser kleinen Wasserstraßen war eben, der Schiffahrt das unmittelbare Anlegen an die Grundstücke und Speicher zu ermöglichen, so daß Uferstraßen hier nicht erwünscht, auch nicht erforderlich waren.

Die beifolgende Abbildung 14 zeigt eine einseitige Uferstraße. Das gegenüberliegende Ufer ist mit einem Monumentalbau besetzt, der hier eine eindrucksvolle Wirkung ausübt; es ist das dem 15. Jahrhundert entstammende Rathaus der „Freiheit Brügge“, d. h. der in Brügge Bürgerrecht (Freiheit) besitzenden Außenbürger.

In den Abbildungen 15 u. 16 ist ebenfalls eine einseitige Uferstraße wiedergegeben. Auch hier ist die Wirkung eine äußerst ansprechende bei aller Einfachheit der Mittel. Die Einfügung des Wasserlaufs, die Einrahmung durch Mauern, Gebäude und Gärten, die Widerspiegelung durch die Wasserfläche vereinigen sich zu einem anmutigen Gesamtbilde, über das als ernste „Mahner und Verkünder“ die Monumentalbauten der Kirchen und des Belfrieds die Wache halten<sup>1)</sup>. Es gilt hier eine Reihe von Einzelheiten zu beobachten, von denen keine an sich ausschlaggebende Bedeutung besitzt, auf denen aber in ihrer Zusammenwirkung die eigen-tümliche Schönheit der mittelalterlichen Stadt beruht.

1) Handbuch des Wohnungswesens, II. Aufl. S. 186.

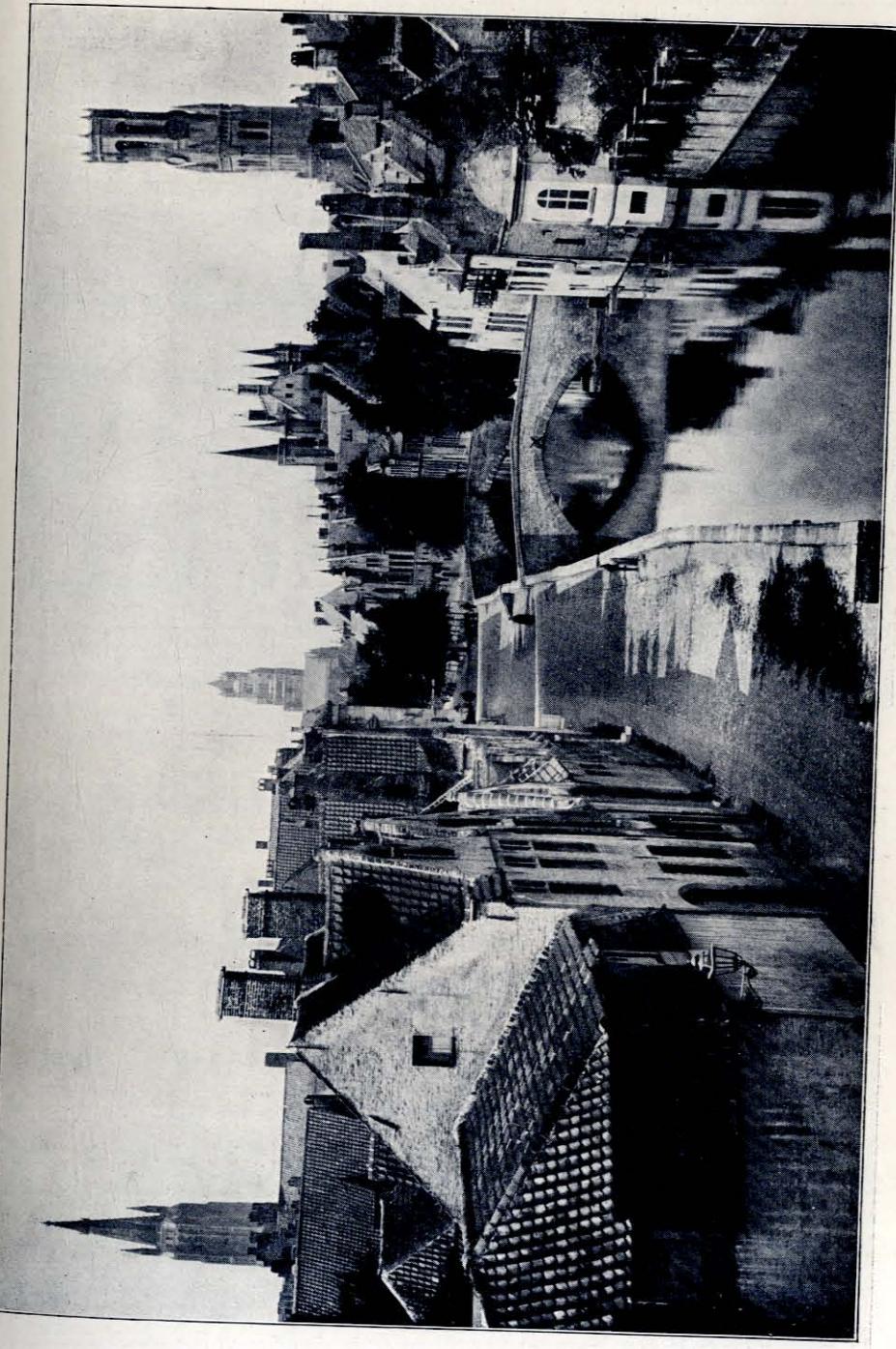


Abb. 15. Einseitige Uferstraße in Brügge.

Als Beispiel einer vortrefflichen städtebaulichen Anlage möge noch die Abb. 17 dienen. Der Wasserlauf, der wohl früher am unteren



Abb. 16.



Abb. 17.

Ende durch einen überwölbten Graben seine Fortsetzung fand, ist hier zu einem Becken erweitert. Den Abschluß bildet ein äußerst geschickt und eindrucksvoll eingefügter Monumentalbau, die Poortersloge, ein der Blütezeit Brügges entstammendes Bürgerversammlungsgebäude. Daß die ungeeignete und unzweckmäßige Aufstellung des zwischengeschobenen Standbildes einen neuzeitlichen Fehlgriff bedeutet, braucht kaum gesagt zu werden. Die den Wasserspiegel umrahmenden Ufermauern sind senkrecht hochgeführt und durch eine etwa 60 cm hohe, mit Steinplatten gedeckte Abschlußmauer überhöht.

Diese Abschlußmauer ist demnach höher als die hinter ihr liegende Uferstraße, die den Schiffen als Ladestraße dient. Es sei bemerkt, daß die Abschlußmauer nicht, wie es zunächst scheinen mag, für den Güterverkehr nach oder von dem Schiffe eine Erschwerung bildet. Die Mauer erhebt sich über den Straßendamm etwa um ebensoviel wie der Boden eines Fuhrwerks. Das Schiff legt nun am Ufer an; ein Brett oder Ladesteg wird vom Schiff aus auf die Mauerkrönung und von hier an den in gleicher Ebene stehenden Boden des Fuhrwerks herangelegt, so daß die Ein- und Ausladung der Waren tatsächlich erleichtert wird. Wo nicht in ein Fuhrwerk, sondern von und nach der tieferliegenden Straßenfläche geladen wird, sind in bestimmten Abständen Einschnitte oder Durchlässe in der Geländermauer angebracht.

Von der alten Brügger Bauweise können wir eine treffliche zeitgenössische Abbildung mitteilen. Auf dem im städtischen Museum aufbewahrten Bildnis des J. Fernagut, eines der besten Werke Pieter Pourbus d. J., hat der Künstler rechts oben in die Ecke eine Wiedergabe mehrerer Brügger Bauten aus dem Jahre 1551 nebst einer Darstellung des kaufmännischen Verkehrs eingefügt. Unsere Abb. 18 zeigt auf der linken Seite ein stattliches viergeschossiges Gebäude, in Ziegelrohbau aufgeführt und anscheinend dem Handelsverkehr dienend. Einen weit wohnlicheren Eindruck macht das auf der gegenüberliegenden Seite des Kanals stehende, in seinen Einzelheiten mit Sorgfalt wiedergegebene Haus. Das Eckzimmer des Erdgeschosses ist durch ein mächtiges dreiteiliges Fenster erhellt. Das Tor des Hauses ist mit einem kleinen Beischlag, wie wir ihn in wenigen Überresten noch in Lübeck finden (die größeren Anlagen von Danzig kommen hier nicht in Frage) versehen. Unter dem über der Haustür angebrachten Vordach sind vermutlich Gegenstände des Verkaufs aufgehängt. Die Anordnung der Fenster ist eine unsymmetrische.

Beachtung verdient der gewaltige, den Dachfirst des Hauses überragende Hebekran, ein Zeichen bedeutender Handelstätigkeit. Der Kran ist um seine Achse drehbar und besitzt eine weite Ausladung. Auf der obersten Spitze ist der Kranich angebracht, von dem das Hebezeug (grue, crane) den Namen hat. Der Betrieb des Kranes erfolgt durch

das große Tretrad, auf dessen innere Querbalken die Arbeitsleute, die sich auf unserem Bilde zur Ruhepause niedergesetzt haben, herauftreten und hierdurch das Rad in Bewegung setzen. Die ganze Darstellung gibt ein anschauliches Bild des alten Brügger Handels und seiner Einrichtungen.

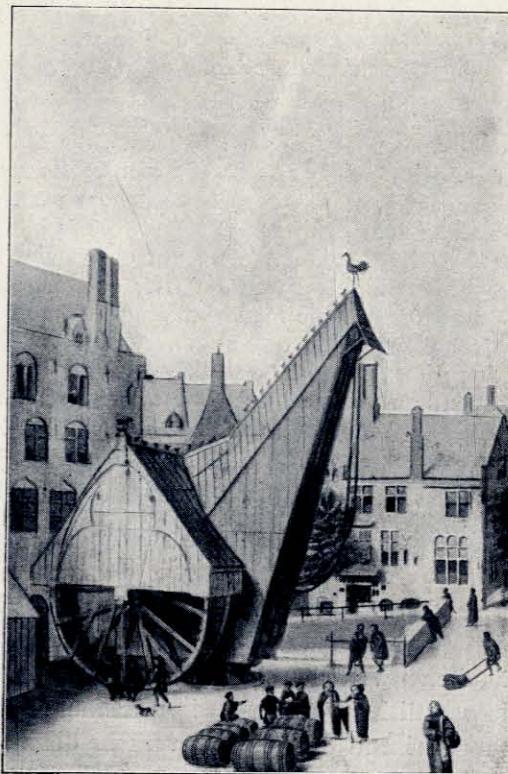


Abb. 18. Kaufmannshaus und Kran. Brügge. (1551).

Der ältere Kleinhausbau der Altstadt Brügge innerhalb der Umwallung zeigt vielfach das aus Erdgeschoß und Giebelgeschoß bestehende Haus von zwei bis drei Fenstern Straßenfront. In der Abb. 18 ist eine typische Reihe von kleinen Giebelhäusern wiedergegeben, die als Altersheim für Frauen dienen. Die Anlage zeigt das ältere Kleinhaus im Reihenbau von gleichartiger Ausführung. Die Kleinbauten sind an einem Wohnhof gelegen, der im Gegensatz zu unseren Genter Beispielen, nur einseitig umbaut ist. Auch diese Form des Wohnhofs kann als eine günstige bezeichnet werden.

Der Brügger Kleinhausbau, wie er sich in den Nebenstraßen der Altstadt vielfach findet, zeigt meist den Reihenbau mit schmaler Bau-

stelle, Giebelhäuser einfacher Ausführung wechseln hier mit den noch bescheideneren Bauten, die nur aus einem Erdgeschoß bestehen. Daß die Instandhaltung der meist älteren Jahrgängen angehörenden Kleinbauten eine verschiedene, in einzelnen Bezirken eine sorgfältige, in manchen Gassen dagegen eine nachlässige ist, bedarf kaum der Hervorhebung. Die Mieten für das Kleinhaus der Innenstadt betragen in den älteren Gebäuden durchschnittlich 14—16 Fres. monatlich = 168—192 Fres. Jahresmiete. Neuere Bauten für Kleinwohnungen finden sich innerhalb der alten Um-



Abb. 19. Alte Kleinhausanlage. Brügge.

wallung in den Wallstraßen, in denen vielfach Reihen von Zweifensterhäusern in Ziegelrohbau angelegt sind. Die Miete für das neuere Kleinhaus, das etwa den Abmessungen unserer Abb. 9 oben S. 20 entspricht, mit zwei Stuben, Kammer und Spülküche im Erdgeschoß, zwei Schlafzimmern im Obergeschoß und kleinem Hof, beträgt 23 Fres. = 276 Fres. Jahresmiete.

Außerhalb des alten Walls hat die Neubautätigkeit nach mehreren Richtungen eingesetzt. Zwischen der Altstadt und dem neuen Seehafen, der Brügge durch einen für Seeschiffe befahrbaren Kanal wiederum mit dem Meere in unmittelbare Verbindung bringt, ist ein neues Viertel, nach dem von J. Stübben bearbeiteten Bebauungsplan, in der Anlage

begriffen. Eine größere Stadterweiterung hat sich vor dem Genter Tore entwickelt, wo eine Reihe von Wohnstraßen neu entstanden ist. Auch einige Fabriken haben sich hier niedergelassen.

Für die Fabrikindustrie ist das Angebot an Arbeitskräften in der Stadt Brügge selbst im allgemeinen von mäßigem Umfang. Die weiblichen Arbeitskräfte sind hauptsächlich in der Spitzenklöppelei beschäftigt. Der Arbeitsverdienst ist allerdings ein geringer; die Arbeiterinnen können jedoch im Hause arbeiten und sind, was hier vielfach noch als Vorzug betrachtet wird, nicht genötigt, in die Fabrik zu gehen.

Für die Bodenpreise der Innenstadt lassen sich, wie sich von selbst versteht, keine Durchschnittspreise angeben, da hier der Unterschied des Wertes der Lage von wesentlicher Bedeutung ist. In den Außenbezirken ist als mittlerer Bodenpreis 8 Fres. für den Quadratmeter zu bezeichnen. Für Industriegelände und für Baustellen in der Nachbarschaft von Fabriken werden niedrigere Preise, bis etwa 4 Fres. für den Quadratmeter baureifes Land bezahlt.

## DRITTER ABSCHNITT.

### Lüttich.

#### I.

In der städtebaulichen Gestaltung, in der wirtschaftlichen Entwicklung, in der Stammeszugehörigkeit der Bevölkerung bildet Lüttich, die Hauptstadt des belgischen Wallonenlandes, einen Gegensatz zu den zuvor erörterten flandrischen Städten. Die landwirtschaftliche Lage Lüttichs ist von großer Schönheit. Von der Talsohle, die der breite Maasfluß durchströmt, steigt die Stadt an den umgebenden Höhen empor und gibt zu städtebaulichen Wirkungen Gelegenheit, wie sie das flandrische Flachland nicht zu bieten vermag. Auch die Erwerbszweige und ihre Betriebsformen sind von denen Flanderns verschieden. Inmitten einer gewerbetätigen Bevölkerung haben sich hier die Industrien der Kohle und des Eisens frühzeitig zu einer großen Bedeutung entwickelt. Trotz aller Gegensätze aber bleibt für das Wohnungswesen der gleichartige Grundzug bestehen; es ist die Festhaltung des Kleinhäuses für die arbeitende Bevölkerung.

Über die Entwicklung des Wohnungswesens in Lüttich besitzen wir eine treffliche Schilderung durch Henry Delvaux de Fenffe, Gouverneur der Provinz Lüttich<sup>1)</sup>. Delvaux wirft zunächst einen Rückblick auf die Wohnungspolitik des Mittelalters, das in den Städten eine soziale Mischung der Bevölkerung anstrehte und die Klassenscheidung zu vermeiden suchte. Die Grundsätze, die das Mittelalter auf den verschiedenen Gebieten des Städtebaus aufstellte, behalten ihre Bedeutung für die Gegenwart. Mit berechtigtem Heimatstolz darf Delvaux den Rechtssatz des alten Lüttich verzeichnen: „*A Liège povre homme en sa maison Roy est*“.

<sup>1)</sup> Les Habitations Ouvrières, Discours de M. Henry Delvaux de Fenffe, Gouverneur de la province, Liège 1909.

Immerhin gilt es, bei den Vergleichen mit der älteren Zeit zugleich auch auf die Unterschiede in den Verhältnissen hinzuweisen. Unsere Aufgabe geht dahin, die Eigenart des neuen Arbeiterstandes und seiner Bedürfnisse im Städtebau zu erkennen. Die uns voraufgehenden Zeitschnitte hatten eine ganz andere Schichtung der städtischen Bevölkerung. Die Gewerbe in den Städten wurden, wenn nicht zunftmäßig, so doch im wesentlichen handwerklich betrieben. Eine Reihe von Industrien, die wir zu den Massenindustrien rechnen, wie die Leinenweberei, die Spinnerei, zu einem großen Teil die Wollweberei und die Eisenindustrie, waren ferner Landindustrien. Die Städte hatten einen prozentual nur geringen Bestandteil sog. „kleiner Leute“<sup>1)</sup>.

Je genauer wir aber diese tatsächlichen Unterschiede betonen, um so mehr sind wir, wie ich glaube, berechtigt, die Richtigkeit der allgemeinen Grundsätze der älteren Zeit zu betonen und ihre entsprechende Anwendung auf die neuzeitlichen Verhältnisse zu fordern.

Das heutige Lüttich ist eine gewerbetätige Großstadt, deren Bevölkerung am 31. Dezember 1910 die Zahl von 174 768 Einwohnern erreicht hatte und im starken Wachstum begriffen ist. Der Bau von Kleinwohnungen wird in Lüttich und Vororten, wie es sich in einer Großstadt mit zahlreicher Arbeiterbevölkerung von selbst versteht, in großem Umfang durch die Spekulation unternommen. Infolge der belgischen sozialpolitischen Einrichtungen ist jedoch der Eigenbau durch die Arbeiterschaft und den Mittelstand von wesentlicher und fortgesetzt steigender Bedeutung; endlich tritt noch der Hausbau durch gemeinnützige Gesellschaften und Unternehmungen hinzu.

Träger des Spekulationsbaues sind in erster Reihe die Besitzer des Bodens. Der Grundeigentümer, der eine größere Fläche unbebauten Geländes besitzt, übernimmt selber die Aufteilung. Die bauliche Nutzung des Geländes in den Stadterweiterungsbezirken erfolgt durch Wohnstraßen und Einfamilienreihenhäuser, ähnlich der oben S. 19 mitgeteilten Anlage. Die Form des Genter Wohnhofes ist in Lüttich nicht üblich. Ist das Gelände aufgeteilt, so werden, wenn sich Gelegenheit bietet, einzelne Baustellen verkauft. Regelmäßig aber übernimmt der Grundbesitzer auch die Bebauung seines Geländes. Es geschieht dies in der Form, daß der Besitzer sich von einem Architekten oder Baumeister die Bauzeichnung anfertigen läßt und nun im Wege der Ausschreibung Angebote von Bauunternehmern einfordert.

Die Bauunternehmer in Lüttich bilden einen leistungsfähigen und zuverlässigen Gewerbestand. Große Baufirmen, die mit dem Bau von

1) Vgl. mein „Französisches Gewerberecht und die Schaffung staatlicher Gesetzgebung und Verwaltung in Frankreich vom 13. Jahrhundert bis 1581“, Leipzig 1899, im einzelnen.

herrschaftlichen Häusern, Geschäftshäusern und Monumentalbauten beschäftigt sind, werden sich nur gelegentlich mit der Übernahme von Kleinhausbauten befassen. Der Kleinhausbau ist im wesentlichen Sache der mittleren und kleinen Bauunternehmer, deren Betrieb indes hinsichtlich des persönlichen Ansehens in keiner Weise hinter den großen Firmen zurücksteht. Die Verschiedenheit in der Ausgestaltung des Wohnungswesens in den deutschen und in den belgischen Städten zeigt sich deutlich ausgeprägt in dem Gegensatz, der hinsichtlich der Stellung der im Wohnungsbau tätigen Bauunternehmer besteht. Mißbräuche in der Verwendung der Baugelder, betrügliche Rechnungslegung gegenüber dem Bauherrn auf der einen Seite, Ausbeutung durch Baustellenhandel, Überteuierung und Verkürzung in der Hypothekenbeschaffung auf der anderen Seite sind im Lütticher Baugewerbe nicht üblich.

Unter den Grundeigentümern, die den Kleinwohnungsbau betreiben, gibt es, wie überall, Altbesitzer, die ihr in den Stadterweiterungsbezirken gelegenes Gelände als Acker- oder Gartenland ererbt haben und es in der obengeschilderten Weise der Bebauung zuführen. Neben ihnen aber finden sich zahlreiche Unternehmer, die Grundstücke geschäftsmäßig ankaufen und aufteilen und sie auf Spekulation bebauen lassen. Die fertiggestellten Häuser werden, wenn angängig, verkauft. Häufig aber behält der Besitzer die Häuser als Kapitalsanlage und nutzt sie zur Vermietung. Hauseigentümer, die 6—7 Häuser besitzen, gibt es in größerer Zahl; doch finden sich auch Großbesitzer, von denen einer der bedeutendsten 135 Kleinhäuser, meist Einfamilienhäuser, erbaut hat und unter seiner Verwaltung behält.

Die Bodenpreise sind je nach der Stadtlage verschieden. Für den Arbeiterwohnungsbau ist der mittlere Bodenpreis in den Stadterweiterungsbezirken von Lüttich mit etwa 8—10 Fres. anzusetzen; der Preis steigt in einzelnen bevorzugten Lagen höher und sinkt andererseits in neuerschlossenen Bezirken auf 6—5 Fres. für den Quadratmeter. Die durchschnittliche Miete für das Kleinhaus der typischen Form beträgt 22—25 Fres. monatlich. In den älteren Gebäuden sind niedrigere Mieten anzutreffen. —

Daß es an unternormalen Wohnungen in Lüttich und Vororten nicht fehlt, bedarf kaum der Hervorhebung. Ältere verwahrloste Gebäude finden sich in der Innenstadt, in den Außenbezirken und nicht zum wenigsten in den Vororten ländlichen Charakters, wo mit dem Eindringen der Industrie alte landwirtschaftliche Baulichkeiten zu Arbeiterwohnungen verwendet werden. Die Verhältnisse entsprechen den Zuständen, wie sie die unternormale und Verfallswohnung allgemein mit sich bringt: Benutzung schlechter Behausungen, für die die gezahlten billigen Mieten

immer noch zu hoch und für den Eigentümer nutzbringend sind; Verwendung verwahrloster Gebäude, die zum Teil ursprünglich überhaupt nicht für Wohnzwecke bestimmt waren. In den kleineren und Außengemeinden, in denen es an entsprechender Wohnungsproduktion fehlt, ist die Vermehrung der Industrievölkerung der Verwertung unternormaler Wohnungen günstig.

## II.

Dem gewerbsmäßigen oder spekulativen Wohnungsbau tritt zur Seite der Eigenbau und der Eigenerwerb von Wohnhäusern, zu dessen Begünstigung eine Reihe von Einrichtungen geschaffen sind. Ihren Mittelpunkt finden diese Veranstaltungen in der „Hauptstelle für die Förderung des Arbeiterwohnungswesens und der Wohlfahrtspflege in der Stadt Lüttich und den angrenzenden Gemeinden“ (Comité de Patronage des Habitations ouvrières et des Institutions de Prévoyance de la Ville de Liège et des Communes Limitrophes).

Es ist davon auszugehen, daß das neue belgische System, wie es seit 1890 entwickelt worden ist, das Ziel hat, dem Kleinwohnungsbau nicht unmittelbar öffentliche Gelder, sondern billigen, dem einzelnen Bürger erreichbaren Realkredit zuzuführen. Im Mittelpunkt der Organisation stehen demnach die Kreditgesellschaften, die den Kredit für Hausbau oder Hauskauf vermitteln. Das Darlehen ist regelmäßig mit einer Lebensversicherung verbunden und ist stets innerhalb eines bestimmten Zeitraumes durch Rückzahlung zu tilgen. Den Maßstab für die Höhe des Darlehens bildet die Leistungsfähigkeit des einzelnen Hauserwerbers, der imstande sein muß, die Rückzahlung aus seinem Einkommen oder seinem Vermögen zu bewirken. Hiermit ist im wesentlichen das Eigenhaus, sei es Einfamilienhaus oder Zweifamilienhaus, zur Grundlage der Kreditgewährung gemacht, wie dies zugleich dem Ziel der Organisation, die die Ansässigmachung der Bevölkerung bezweckt, entspricht.

Von großer Bedeutung für den Kleinwohnungsbau sind die Darlehens- und Bürgschaftsgesellschaften, die sich seit dem Arbeiterwohnungsgesetz von 1889 entwickelt haben. In Stadt und Provinz Lüttich betätigen sich drei Kreditvermittlungsanstalten. Die zuerst zu nennende, gegenwärtig dem Umsatze nach bedeutendste „Bürgschafts-Aktien-Gesellschaft für die Förderung des Kleinwohnungsbau“ (Société Anonyme de Garantie pour favoriser la Construction de Maisons Ouvrières) hat ihre

Tätigkeit im Jahre 1892 begonnen. Die Gesellschaft gibt hypothekarische Darlehen für den Bau und für den Erwerb von Eigenhäusern an Personen mit begrenztem Einkommen, wobei ein Zehntel des Grundstückswertes aus eigenen Mitteln anzuzahlen ist. Die Tilgung des Darlehens erfolgt in monatlichen Zahlungen nach vereinbarten Sätzen; dem Schuldner steht es aber frei, auch verstärkte Rückzahlungen zu leisten. Regelmäßig wird zugleich mit dem Darlehen eine Lebensversicherung auf den Namen des Schuldners abgeschlossen. Die Gesellschaft übernimmt es, die Versicherungsprämien vorschußweise zu entrichten. Die seitens der Gesellschaft gewährten Hausbau- und Hauskauf-Darlehen haben sich seit 1892 von einer Jahressumme von 200 000 Fres. auf 820 000 Fres. im Jahre 1910 gesteigert. Die Vorschüsse für Prämienzahlung betragen etwa 90 000 Fres. jährlich. Insgesamt hat die Gesellschaft von 1892—1910 an hypothekarischen Darlehen 8 Millionen Fres., an Prämievorschüssen 1½ Millionen Fres. gezahlt.

Der Darlehensnehmer handelt durchaus selbständig in allen auf den Grundstückserwerb und Hausbau bezüglichen Angelegenheiten; er wählt das Grundstück, bestimmt den Grundriß und die Bauweise, läßt den Bau ausführen. Die Gesellschaft behält sich nur vor zu prüfen, daß die Gebäude den gesundheitlichen Anforderungen und dem Wert der aufgewendeten Kaufsumme entsprechen.

Von den 190 Darlehensabschlüssen wurden bewilligt für Hausbau 151, für Hausankauf 38, und für Ankauf und Neubau 1. Nach der Zeitspanne der Darlehensverträge war die Verteilung im Jahre 1910:

Auf 25 Jahre	167	Abschlüsse
" 20 "	16	"
" 15 "	6	"
" 10 "	1	"
190 Abschlüsse		

Sämtliche Darlehensnehmer schlossen zugleich eine Lebensversicherung ab.

Die zweite der Lütticher Kreditgesellschaften, Le Foyer de l'ouvrier, hat im Jahre 1909 auf 224 Abschlüsse 572 000 Fres., im Jahre 1910 auf 210 Abschlüsse 550 000 Fres. Darlehen bewilligt. Mit Ausnahme von vier Fällen waren sämtliche Abschlüsse mit Lebensversicherung verbunden. Bei der dritten Gesellschaft, l'Habitation à bon marché, beliefen sich die Darlehen im Jahre 1909 auf 74 100 Fres., im Jahre 1910 auf 122 250 Fres. an 18 bzw. 28 versicherte Darlehensnehmer.

Die Hauptsumme der Umsätze der Gesellschaften in der Provinz Lüttich waren bis zum Ende des Jahres 1908 die folgenden (nach Delvaux a. a. O. S. 92):

	Seitens der Gesell- schaften bewilligte Darlehen	Zahlungen seitens der Darlehens- nehmer	Bei der Landes- sparkasse beanspruchte Kredite
	Frcs.	Frcs.	Frcs.
Foyer de l'ouvrier . . . . .	7 561 080	2 573 370	5 766 017
Société anon. de Garantie . . . . .	6 280 491	1 652 603	4 729 680
Andere Gesellschaften der Prov. Lüttich	5 817 942	1 584 718	4 307 319
	19 659 513	5 810 691	14 803 016

Gesamtzahl der Abschlüsse bis 1908 7043  
Davon vollständig abgezahlt bis 1908 1323

Inzwischen ist eine weitere bedeutende Steigerung der Darlehensbeträge erfolgt. Die Gesamtsumme der von den drei Lütticher Gesellschaften allein bewilligten Darlehen hat während der Jahre 1906—1910 jeweils betragen:

1906	1 322 375	Frcs. in 414 Abschlüssen
1907	1 148 375	„ „ 350 „
1908	1 340 775	„ „ 402 „
1909	1 444 105	„ „ 426 „
1910	1 492 130	„ „ 428 „

Die Verbindung von Hauserwerb und Lebensversicherung ist ein wesentlicher Grandzug des belgischen Systems. Wenn nun der Arbeiter erst in späteren Lebensjahren zum Hauserwerb schreiten kann, so wird die Versicherungsprämie — da sie bei Versicherungsbeginn in höheren Lebensjahren sich wesentlich teurer stellt — mitunter die Leistungsfähigkeit des Arbeiters übersteigen. Die Provinz Lüttich hat deshalb den Beschuß gefaßt, jedem Arbeiter, der eine Lebensversicherung erst im Lebensalter von 40 Jahren beginnt, 20 % der Versicherungsprämie als Zuschuß zu gewähren<sup>1)</sup>. Die Maßnahme erscheint praktisch und empfehlenswert.

Eine Ergänzung finden die Hauserwerbs- und Darlehnsgesellschaften in den Anzahlungsgesellschaften, die dem Arbeiter die Beschaffung der erforderlichen ersten Anzahlung ermöglichen; ferner in den gemeinnützigen Bodengesellschaften, die ein größeres Gelände erwerben und aufteilen und die einzelnen Baustellen zum Kostpreis an Arbeiter abgeben

1) Comité de Patronage des Habitations ouvrières et des Institutions de Prévoyance de la Ville de Liège et des Communes Limitrophes. Rapport sur les Opérations du Comité en 1910, S. 15.

### III.

Der Eigenbau ist, trotz der vorgesehenen Erleichterungen, nicht für jeden Arbeiter und nicht allenthalben ausführbar. Die gemeinnützige Bautätigkeit bestrebt sich deshalb, Kleinhäuser in vorteilhaftester Weise herzustellen und dem Arbeiter den Erwerb eines fertigen Hauses zu ermöglichen, mit Hilfe ähnlicher Einrichtungen, wie sie für den Eigenbau bestehen. Auch zum Zweck der Vermietung werden durch gemeinnützige Bautätigkeit Wohnhäuser errichtet.

Die Ehre, den ersten gemeinnützigen Wohnungsbau im belgischen Lande unternommen zu haben, gebührt, wenn nicht der Stadt, so doch der Provinz Lüttich. Im Jahre 1808 wurden in Verviers auf Anregung zweier Fabrikanten 8 Arbeiterhäuser mit 16 Wohnungen errichtet, denen im Jahre 1810 der Wohnungsbau durch Arbeitgeber, bei der Kohlenzeche Grand Hornu folgte. Aus dem Jahre 1833 ist in Verviers die Begründung einer Arbeitersiedlung durch Reymond Biolley zu verzeichnen. Die Kleinhäuser, in zwei Reihen angelegt, hatten 6 m Front auf 6½ m Tiefe, waren mit Garten versehen und wurden, je nach der Größe des Gartens zu 100—115 Frcs. vermietet. Seit dem Ausgang der 40er Jahre wurde dem Arbeiterwohnungswesen größere Beachtung zugewendet. Das städtische Wohltätigkeitsamt (bureau de bienfaisance) in Lüttich beschloß im Jahre 1850 die Gewährung von Prämien, die jährlich an Wohnungsinhaber für die gute Instandhaltung der Wohnungen gezahlt werden sollten. Neue Bauordnungen wurden im Jahre 1851 von mehreren Gemeinden der Provinz Lüttich angenommen, aber die Wirksamkeit in der Praxis war wenig durchgreifend.

Nachdem während der 50er Jahre mehrfach die Schaffung gemeinnütziger Bauunternehmungen versucht worden war, lenkte eine im Jahre 1859 erschienene Schrift des Architekten Th. Fumière die allgemeine Aufmerksamkeit auf den Kleinwohnungsbau; im Jahre 1861 gelang die Begründung einer gemeinnützigen Baugesellschaft in Verviers, die heute über ein Kapital von 1 Million Frcs. verfügt und eine jährliche Dividende von 4 % verteilt. Die von der Gesellschaft erbauten Häuser sind vorzugsweise zum Verkauf an Arbeiter gegen Anzahlung und Tilgung bestimmt.

Seit den 60er Jahren vermehrten sich, durch die Änderung der Gesetzgebung begünstigt, die Veranstaltungen für den gemeinnützigen Wohnungsbau in Provinz und Stadt Lüttich. Im Jahre 1867 erfolgte die Begründung der Lütticher Gesellschaft für Arbeiterwohnungen, einer Aktiengesellschaft, an deren Gesamtkapital von 1½ Millionen Frcs. die Stadtgemeinde Lüttich mit 500 000 Frcs., die städtischen Stiftungen mit 150 000 Frcs. und das Wohltätigkeitsamt mit 450 000 Frcs. beteiligt sind. Ferner hat die Stadt der Gesellschaft ein Darlehen von 450 000 Frcs. bewilligt, dessen Zinsfuß allmählich auf 3 % herabgesetzt wurde. Die Gesellschaft hat bis zum Jahre 1910 Bauten im Werte von 3,3 Millionen Frcs. errichtet. Der Grundbesitz der Gesellschaft umfaßte

im Jahre 1909  $11\frac{3}{4}$  ha, von denen 2,8 ha bebaut und mit 609 Kleinhäusern besetzt waren. Der Erwerber eines Hauses (durchschnittlicher Wert 6000 Frs.) hat eine Anzahlung von 10 % des Kaufpreises zu zahlen und tilgt die Restschuld durch Abzahlung.

Die zweite der Gesellschaften, l'ancienne Société Liégeoise pour l'achat et la construction des maisons ouvrières, wurde im Jahre 1865 begründet und hat etwa 140 Kleinhäuser zu Verkauf und Vermietung erbaut. An dritter Stelle ist zu nennen die Société de maisons ouvrières du Sud de Liège mit einem Bauergebnis von 684 Kleinhäusern, die indes ausschließlich zur Vermietung an Arbeiter der Kohlenzeche Horloz bestimmt sind.

Im Jahre 1908 wurde die Gesellschaft le logement ouvrier in Lüttich begründet, die den Zweck hat, auf hochwertigem städtischem Boden, der die Errichtung von Kleinhäusern nicht gestattet, Mehrwohnungshäuser mit Stockwerkswohnungen zu errichten. Das erste fertiggestellte Gebäude enthält im Erdgeschoß Läden, die zu höherem Preise vermietbar sind, in den vier Obergeschossen vierräumige Wohnungen, die je nach der Stockwerkslage zu 25—17 Frs. monatliche Miete kosten<sup>1)</sup>.

Der Bau von vermietbaren Kleinwohnungen für Minderbemittelte und Bedürftige ist von zwei Wohltätigkeitsämtern der Provinz Lüttich (in Verviers und in Jupille) neuerdings unternommen worden. Die großen Industrieunternehmungen der Provinz Lüttich betätigen sich in verschiedener Weise bei der Förderung des Arbeiterwohnungswesens. Eine Anzahl von Arbeitgebern hat Werkwohnungen gebaut; die Baukosten der Kleinhäuser betragen zwischen 3500 und 5000 Frs. Eine Reihe von Großindustriellen hat Aktien der Kredit- und Bürgschaftsgesellschaften gezeichnet und erleichtert hierdurch den Arbeitern den Erwerb eines Eigenhauses. Das große Maschinenwerk John Cockerill, Lüttich-Seraing hat eine Anzahl Werkwohnungen gebaut, die an die Fabrikarbeiter vermietet werden; die Gesellschaft ist indes ihrem Bericht zufolge auf einen gewissen Widerstand bei den Arbeitern gestoßen, denen es unerwünscht war, zu ihrem Arbeitsherrn in ein Mietsverhältnis zu treten. Die Gesellschaft hat deshalb auf den Bau weiterer Wohnhäuser verzichtet und hat statt dessen Aktien von Hauskreditgesellschaften übernommen, die dem Arbeiter den Eigenvererb eines Grundstückes ermöglichen.

1) Report 1910, S. 19 fg.

## IV.

Die Stadtgemeinde Lüttich hat sich, wie zuvor erwähnt, bei den Wohnungsbaugesellschaften durch Aktienzeichnung und durch Hingabe eines Darlehens insgesamt mit 950 000 Frs. beteiligt. Ferner wurden für die beiden obengenannten Realkreditgesellschaften je 200 000 Frs. Aktienkapital seitens der Stadt übernommen.

Die Stadtverwaltung ist indes in der Förderung des Kleinwohnungswesens noch weiter gegangen. Durch Beschuß vom 17. Juli 1907 stellte der Gemeinderat (auf Antrag des Ratsherrn Rutten) unmittelbar städtischen Kredit zur Verfügung, um den Erwerb oder die Erbauung von Eigenhäusern innerhalb des Gemeindegebietes zu begünstigen. Nach den grundlegenden Bestimmungen der bedeutsamen Maßnahme hat der Arbeiter, der ein Grundstück mit Hilfe städtischen Kredits zu erwerben beabsichtigt, seinen Antrag bei Bürgermeister und Schöffen einzureichen. Zu prüfen sind Wert und Lage des Grundstückes, Zuverlässigkeit des Bewerbers, gesundheitliche Zulänglichkeit des Gebäudes. In der Regel sollen nur Häuser bis zum Werte von 6500 Frs. in Betracht gezogen werden. Wird der Antrag genehmigt, so gibt die Stadt den angeforderten Betrag als erste Hypothek unter der Bedingung, daß der Antragsteller eine Lebensversicherung im Betrage von 1000 Frs. abschließt und sich zur Rückzahlung des Darlehens in 66 Jahresraten, die einer Verzinsung zu  $3\frac{1}{2}\%$  entspricht, verpflichtet. Eine Anzahlung ist überhaupt nicht erforderlich<sup>1)</sup>.

Die Leistungen des Arbeiters für den Hauserwerb bestehen also 1. in der Entrichtung der jährlichen Prämie auf 1000 Frs. Versicherungskapital — ein geringfügiger Betrag, der überdies dem Arbeiter selber zugute kommt; 2. in der Zahlung einer Tilgungsrente von  $227\frac{1}{2}$  Frs. für ein Darlehen von 6500 Frs. — ein Betrag, der einem bescheidenen Mietzins entspricht und zugleich die Schuld abträgt. Die Ablösung der Annuität und Rückzahlung der Restschuld ist jederzeit zulässig.

Die Stadtgemeinde hat bisher folgende Beträge zu Darlehen an Arbeiter für den Kleinhäuserwerb gegeben:

1908/09	379 360	Frs.
1910	188 500	"
1911	213 700	"
	781 560	Frs.

Bei den im Jahre 1910 bewilligten Darlehen verteilt sich der Betrag von 6500 Frs. zwischen Baustelle und Gebäude meist in der Weise, daß auf die Baustelle 1250 Frs., auf das Gebäude 5000 Frs. entfallen. Die Gesamtbeträge sind:

1) Vgl. den Abdruck des Gemeindebeschlusses im Anhang.

Summe für 1910	hier von:	Bodenwert	Bauwert	Verschiedene Unkosten
188 500 Fres.		33 379 Fres.	149 690 Fres.	5 431 Fres.

Für die in einigen Fällen nicht aufgerechnete Baustelle sind etwa 4000 Fres. hinzuzuschlagen. Die Kosten der Baustelle betragen etwa  $\frac{1}{4}$  des Gebäudewertes (Ville de Liège, Rapport sur l'administration 1911, p. 80).

Die Bodenpolitik der Stadtgemeinde erstreckt sich wie in Gent auf die Umgestaltung der Innenstadt und auf die Stadterweiterung. Gleich den meisten größeren Städten Belgiens hat auch Lüttich von der Befugnis der Zonenenteignung Gebrauch gemacht, um in der Altstadt Säuberungen und Straßendurchlegungen durchzuführen. Eine Anzahl neuer Straßen und Durchfahrten ist bereits vor einer Reihe von Jahren im Stadtkern geschaffen worden.

Für die Stadterweiterung ist die Zonenenteignung in größerem Umfang zur Schaffung neuer Stadtbezirke bereits Anfang der 80er Jahre zur Anwendung gelangt für die Aufteilung des Stadtviertels der Prés de St. Denis. In jüngster Zeit hat die Stadt wiederum einen größeren Bezirk im Wege des Enteignungsverfahrens erworben; es ist das von der letzten Lütticher Ausstellung eingenommene, an dem Ourthefluß günstig gelegene Gelände.

Die Aufteilung ist nach dem in Frankreich und Belgien noch vielfach üblichen Schema einer Sternfigur mit ausstrahlenden Straßen, die eine große Breitenabmessung haben, erfolgt. Die Baustellen sind in drei Klassen eingeteilt, für die eine Mindestbauhöhe festgesetzt ist. Die Häuser der dritten Klasse sollen mindestens enthalten ein Erdgeschoß, ein Obergeschoß und einen Mansardenstock. Die Fronthöhe der Gebäude der zweiten Klasse soll mindestens 13 m, die der ersten Klasse  $14\frac{1}{2}$  m betragen.

Die Anlage einzelner Straßen und Straßenzüge erfolgt häufiger mit Hilfe der Zonenenteignung. Der städtische Verwaltungsbericht für 1910 gibt auf S. 313 ff. die Einzelheiten einiger Entwürfe neuer Straßenbauten, von denen als bedeutendste die Straßenaufschließung im Stadtbezirk St. Walburg zu nennen ist. Der Voranschlag beziffert die Kosten der Geländeenteignung und der Straßenanlegung auf 1 390 968 Fres., während aus dem Verkauf von Baugelände eine Einnahme von 1 574 469 Fres., mithin ein Überschuß von 183 501 Fres. erwartet wird. Bezuglich der finanziellen Ergebnisse der übrigen Bodenunternehmungen der Stadt waren genauere Zahlen nicht verfügbar.

## V.

Ein allgemeiner Bebauungsplan, der das gesamte Stadtgebiet oder ganze Stadtteile umfaßt und die Straßenanlegung im einzelnen vorab regelt, ist in Lüttich nicht vorhanden. Die Entwürfe für Straßenbauten größerer Bedeutung werden — wie in den zuvor genannten Beispielen — von der Stadt aufgestellt. Die Aufteilung einzelner Geländeächen dagegen erfolgt durch den Grundeigentümer, der hierbei an die Vorschriften über den Straßenbau und die Genehmigung seines Entwurfs durch die Gemeinde gebunden ist (vgl. oben S. 27 f.).

Die Lütticher Verordnung über das Bauwesen vom Jahre 1879 mit Nachträgen von 1883, 1897 und 1909 bestimmt hinsichtlich der Straßenanlegung in Art. 1, daß sämtliche Straßen, Gassen und Wege, die mit einer öffentlichen Straße in Verbindung stehen, zu dem städtischen Straßenwesen gehören. Für die Anlegung und Aufhebung eines jeden Verkehrsweges ist eine städtische Bewilligung, die dem Gutachten durch den Provinzialrat und der Königlichen Bestätigung unterliegt, erforderlich. Die Breite eines Verkehrsweges soll zwischen den Baufluchten mindestens 10 m betragen<sup>1)</sup>. Neuerdings werden keine Straßen in geringerer Breite als 12 m bewilligt.

Die Abtretung des Straßenlandes ist verschieden geregelt, je nachdem es sich um eine durch die Stadt angelegte oder eine durch private Grundbesitzer aufzuschließende Straße handelt. Bei den durch die Stadt im öffentlichen Interesse angelegten Straßen wird das Straßenland enteignet und zwar entweder auf Grund des allgemeinen Enteignungsgesetzes oder unter Anwendung der Zonenenteignung. Bei den von privaten Grundbesitzern zur Aufschließung ihres Grundbesitzes beantragten Straßen ist das Straßenland in einer Mindestbreite von 12 m (je 6 m beiderseits) lastenfrei an die Stadt abzutreten. Die Kosten der Anlegung und der Pflasterung der Straße trägt ebenfalls der Grundbesitzer. Der Grundbesitzer hat ferner der Stadt  $4\frac{1}{2}\%$  der Kosten der Kanalisation so lange zu vergüten, bis nach erfolgter Bebauung der Straße die eingehenden Kanalisationsbeiträge die Kosten der Anlage decken.

Die Gebäudehöhe darf an den alten schmalen Gassen 8 m betragen. Im übrigen darf die Gebäudehöhe die Straßenbreite um 3 m

1) Les rues, ruelles, passages et impasses établis à travers les propriétés particulières et aboutissant à la voie publique, dans tout le périmètre de la commune, sont considérés comme faisant partie de la voirie urbaine. Ces voies de communication ne peuvent être établies, élargies, rétrécies ni supprimées qu'en vertu d'une décision du Conseil communal, soumise à l'avis de la Députation permanente du Conseil provincial et approuvée par le Roi. Leur largeur entre les constructions ne pourra, en aucun cas, être inférieure à 10 mètres. Réglement sur les Bâtisses et les Logements, p. 3. Lüttich 1910.

überschreiten, so daß z. B. an Straßen von 12 m Breite Gebäude von 15 m Höhe zulässig sind. Als Maximalhöhe sind auch bei breiteren Straßen 20 m und als größte Geschoßzahl fünf Wohngeschosse gestattet.

Die baupolizeilichen Vorschriften über die Bauausführung sind, wie dies beim Einzelhaus stets der Fall, von geringem Umfang. In der Hauptsache wird die baupolizeiliche Aufsicht der Bebauung dadurch wahrgenommen, daß die Baupläne der Genehmigung durch die Stadtverwaltung unterliegen, die die Pläne mit Bezug auf die Anforderungen der Hygiene, der Standfestigkeit und der Feuersicherheit zu prüfen hat.

## VIERTER ABSCHNITT.

### Landespolitische Einrichtungen für Wohnungs-wesen und Städtebau.

#### ERSTES KAPITEL.

##### **Das Arbeiterwohnungsgesetz von 1889 und die daran an-schließenden Organisationen.**

###### **A. Ältere Entwicklung und Vorarbeiten.**

Getrennt von den einzelnen Gemeinden sind im folgenden die das gesamte Staatsgebiet umfassenden landespolitischen Einrichtungen für das Wohnungswesen zu betrachten.

Die Aufgabe der Unterbringung der neuen Arbeiterschaft hatte, wie wir gesehen haben, zu Anfang des 19. Jahrhunderts in den einzelnen Städten noch nicht zu Maßnahmen von allgemeiner Tragweite geführt. Aber auch die Staatsverwaltung sah sich nicht zu Eingriffen grundsätzlichen Charakters veranlaßt. Nur in begrenzten Einzelfällen und gegenüber bestimmten Vorkommnissen beschäftigte man sich staatsseitig mit den Verhältnissen unseres Gebietes.

Unter den Einzelmaßnahmen ist als eine der ersten, noch aus der Zeit der holländischen Verwaltung, zu erwähnen die in den Jahren 1822/1828 seitens der Regierung gewährte Steuererleichterung für Arbeiterwohnungen, nämlich die Steuerfreiheit für die kleinsten Wohnungen bis 20 Fl. Mietwert und 3—8 Freijahre für Neubauten und Gebäudevergrößerungen. Seit der Abtrennung Belgiens nach 1830 wurde, nachdem die Gefahren der regellosen Verbauung und Ausnutzung innenstädtischer Bezirke hervorgetreten waren, als nächste Aufgabe die Reinhaltung und Reinigung der Stadt und die Säuberung verwahrloster Bezirke angestrebt. Durch wiederholte Erlasse der Zentralregierung wurde seit 1848 den örtlichen Verwaltungen die Durchführung gesundheitlicher Maßnahmen in den Arbeiterwohn-

bezirken eingeschärft<sup>1)</sup>). Mit dem Jahre 1850 beginnen, nachdem im Jahre 1849 ein „Oberster Landesrat für Gesundheitspflege“ in Brüssel eingesetzt war, die Bemühungen der Zentralbehörden, die örtlichen Verwaltungen zur Aufstellung neuzeitlicher Bauordnungen anzuregen. Einzelne Gemeinden erließen demgemäß Verordnungen über Straßenbau und Baupolizei, zum Teil mit günstigem, zum Teil aber auch mit wenig durchgreifendem Erfolg.

Größere Fortschritte hatte inzwischen der gemeinnützige Wohnungsbau gemacht. Nachdem Verviers im Jahre 1833 vorangegangen war<sup>2)</sup>, wurden 1839 in Turnhout, 1840 in Marchiennes Werkwohnungen gebaut. Den Unternehmungen größeren Umfangs stand indes die geltende Gesetzgebung über die Aktiengesellschaften entgegen. Noch im Jahre 1857 wurde dem Antrag einer Vereinigung angesehener Personen in Brüssel (unter ihnen fanden sich die Namen von Allard, Bischoffsheim, Ducpétiaux, während der Herzog von Brabant den Ehrenvorsitz übernommen hatte), die Errichtung einer Aktiengesellschaft für den Arbeiterwohnungsbau mit 1 Million Frcs. Kapital zu genehmigen, regierungsseitig die Zustimmung verweigert. Vier Jahre später, im Jahre 1861, empfing die Aktienbaugesellschaft von Verviers als erste das zuvor vergebens nachgesuchte Privileg<sup>3)</sup>; durch Gesetz vom 20. Juni 1867 erwirkte der Minister Frère-Orban den Unternehmungen für den Arbeiterwohnungsbau allgemein das Recht, die Form der Aktiengesellschaft anzunehmen<sup>4)</sup>. Der weitere Ausbau der Gesetzgebung über die Organisationsformen erfolgte in den Jahren 1873 und 1886.

Einige Steuerbegünstigungen wurden in den Jahren 1862 und 1871 gewährt. Das Gesetz vom 12. August 1862 gestattete der Gesellschaft für Arbeiterwohnungsbau, die Einschreibungs- und Umschreibebühren für Grundstücke in 10 jährigen Teilzahlungen zu tilgen<sup>5)</sup>. Die Zahl der bis zum Jahre 1869 durch Arbeitgeber in Belgien errichteten Werks-

1) Unter den literarischen Erscheinungen jener Zeit ist eine bemerkenswerte Schrift von Ducpétiaux, *Projet d'association financière pour l'amélioration des habitations et l'assainissement des quartiers habités par la classe ouvrière*, Brüssel 1846, zu erwähnen.

2) Oben S. 49.

3) Belgische Gesetzesammlung (Pasinomie), Serie III, Bd. XXXI, S. 244.

4) Nypels, Pasinomie, Serie 4, T. II, Brüssel 1867, p. 205. Loi qui autorise le gouvernement à conférer tous les caractères de la société anonyme aux sociétés qui ont pour objet la construction l'achat, la vente ou la location d'habitations destinées aux classes ouvrières. Aus der Begründung: En attendant que soit fixé le sort d'une disposition insérée au projet de révision du titre du code de commerce relatif aux sociétés, le gouvernement vous propose, messieurs, de généraliser la faculté qu'une loi du 12 juin 1861 lui a accordée spécialement pour la Société verviétoise.

5) Pasinomie, Serie 3, Bd. XXXII, S. 312.

wohnungen wird auf 4248 angegeben. Durch Wohltätigkeitsanstalten waren bis 1889 für den Kleinwohnungsbau 8,9 Millionen verausgabt worden (Hankar, van Billoen und van Melle, *Les Habitations Ouvrières en Belgique*, S. 1. Brüssel 1906).

Mit diesen Maßnahmen — einige Steuerbegünstigungen, Verordnungen gesundheitlichen und baupolizeilichen Charakters, Organisationsgesetze; von den bedeutsamen Enteignungsgesetzen wird später zu sprechen sein — ist die Aufzählung der staatlichen und landesgesetzlichen Tätigkeit auf dem Gebiete des Kleinwohnungswesens bis in die achtziger Jahre im wesentlichen erschöpft. Einen Wendepunkt bedeutet das Jahr 1886. Durch Königliche Verordnung wurde die Commission du Travail mit der Veranstaltung einer Untersuchung über die Arbeiterverhältnisse beauftragt, wobei insbesondere eine Erhebung über das Arbeiterwohnungswesen zu veranstalten war.

Das Formular des Fragebogens wird durch Delvaux, S. 56, mitgeteilt. Frage 1 zerfällt in 13 Unterfragen, insbesondere: Wohnungsgröße, Behausungsziffer, gesundheitliche Zustände, Wohnungsausstattung, Mietpreise und deren Veränderung während mehrerer Zeitabschnitte, Entfernung vom Arbeitsort, Verkehrseinrichtungen, Eigentumsverhältnisse. Frage 2 behandelt den Wohnungsbau durch Arbeitgeber. Frage 3 bezieht sich auf den gemeinnützigen Wohnungsbau, die Formen der Wohnungsanlage, die Vermietungs- und Erwerbsbedingungen für die Häuser. Frage 4 fordert zu Vorschlägen auf für die Verbesserung des Arbeiterwohnungswesens mit besonderer Berücksichtigung der Punkte: Steuererleichterungen, Verkehrserleichterungen, Genossenschaftsgesetzgebung, Förderung des Wohnungsbau durch öffentliche und staatliche Organisationen, Ausgestaltung des Erbrechts, Enteignungsrecht, Wohnungsaufsicht.

Auf Grund des eingegangenen Materials stellte die Kommission eine Reihe von Forderungen auf, die das Gebiet der Besteuerung, der Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbau, der Kapitalbeschaffung und der Wohnungspflege betrafen. Zu gleicher Zeit hatte der Landesgesundheitsrat ein Programm für die Behandlung des Kleinwohnungsbau ausgearbeitet und durchberaten. Die Richtpunkte für ein allgemeines Wohnungsgesetz waren hiermit gegeben. Gesetzgebung und Verwaltung sollten jetzt zum erstenmal mit einheitlichen, das ganze Staatsgebiet umfassenden Maßnahmen die Regelung des Wohnungswesens unternehmen.

#### B. Allgemeine Ziele des Wohnungsgesetzes.

Das belgische Wohnungsgesetz, das durch Minister Beernaert eingeführt und am 9. August 1889 verkündet wurde, geht in mancher Hinsicht weiter, als die zuvor geschilderte Entwicklung und Vorarbeit vermuten lassen. Andererseits ist der nationalen Eigenart der Ver-

hältnisse genau Rechnung getragen. Durch Zusätze ist der Wirkungskreis des Gesetzes seit 1889 mehrfach ausgedehnt worden, worauf in der folgenden Erörterung Rücksicht genommen ist.

Das Gesetz erwartet nach dem grundlegenden Art. 1 die Besserung des Arbeiterwohnungswesens von einem Zusammenwirken der Tätigkeit auf drei Gebieten: A. Förderung der Erbauung von befriedigenden Arbeiterwohnungen, sei es zur Vermietung oder zum Eigenerwerb; B. Überwachung der gesundheitlichen Verhältnisse der Arbeiterwohnungen und der Wohnbezirke; C. Förderung der Entwicklung der Spar- kraft und der Lebensversicherung, sowie der Veranstaltungen für Kreditgewährung und gegenseitige Unterstützung. Dieses Ziel sucht der Gesetzgeber dadurch zu erreichen, daß er in jedem Landesverwaltungsbezirk eine Körperschaft einsetzt, die den Mittelpunkt für die praktische Durchführung der Bestrebungen auf den vorgenannten drei Gebieten bildet. Die Bezeichnung der Körperschaft ist: Comité de patronage (Beschermingskomiteit), ein Ausdruck, der dem Wortlauten nach durch „Förderungsstelle“ zu übersetzen wäre, den wir aber dem tatsächlichen Geschäftskreis und der eingetretenen Entwicklung gemäß im folgenden durch „Wohnungsausschuß“ wiedergeben wollen. Die Zahl der Mitglieder soll mindestens fünf, höchstens 18 betragen deren Ernennung erfolgt im Verhältnis von 3 : 2 durch den Provinzialausschuß und durch die Staatsregierung.

Die Einsetzung einer solchen Körperschaft bedeutet eine völlige Neuerung und einen wesentlichen Fortschritt. Für die Bearbeitung des Wohnungswesens ist ein gemeinsamer Träger geschaffen, eine Hauptstelle, bei der die zahlreichen Fäden aus dem weitverzweigten Gebiete zusammenlaufen. Nicht zu übersehen ist, daß in die staatliche und örtliche Verwaltung hierdurch eine Instanz eingeschoben wird, die die Geschäftsführung der Behörden erleichtert und entlastet und, unter den in Belgien bestehenden Voraussetzungen, eine nicht unwesentliche Arbeitsleistung zu übernehmen vermag. Die Zahl der Wohnungsbehörden innerhalb des Königreiches beträgt insgesamt 56. Der Geschäftsbereich ist derart abgegrenzt, daß er regelmäßig eine größere Verwaltungseinheit — arrondissement, Kreis — umfaßt und genügend groß ist, um eine ersprießliche Tätigkeit zu verbürgen und neben den rein örtlichen die allgemeinen Interessen zur Geltung kommen zu lassen. Die Zusammensetzung der Körperschaft ist insofern eine glückliche, als die Vertreter der Selbstverwaltung zahlenmäßig das Übergewicht haben, während zugleich der Einfluß der Staatsverwaltung durch eine hinreichende Zahl von Mitgliedern gesichert ist.

Zu diesen belgischen Wohnungsausschüssen ist indes mit Rücksicht auf deutsche Verhältnisse ein bestimmter Vorbehalt zu machen.

Belgien ist, wie wir gesehen haben ein Land niedriger Bodenpreise und demgemäß der allgemein verbreiteten Hausform des Individualhauses. Die Vertretung von Interessen der Bodenspekulation und der Bodenpreistreibung ist in den belgischen Körperschaften, sowohl bei den aus der Selbstverwaltung und aus der Staatsverwaltung wie bei den aus anderen Kreisen berufenen, vollständig unbekannt. Die Wohnungsbehörden funktionieren ohne alle Wiederstände oder Gegensätze; mit der örtlichen Selbstverwaltung besteht regelmäßig die vollste Übereinstimmung, meist sogar eine Identität der an beiden Stellen — Kommunalverwaltung und Wohnungsbehörde — tätigen Personen. In Deutschland fehlt es zwar im Westen des Reiches nicht an Beispielen günstig wirkender wohnungspolitischer Organisationen. In der Mehrzahl unserer Großstädte würde indes eine auf der Identität mit der Selbstverwaltung beruhende Wohnungsbehörde nicht zu den gleichen Leistungen befähigt sein, wie wir sie in Belgien finden. —

Die Tätigkeit der belgischen Wohnungsausschüsse umfaßt den durch das Wohnungsgesetz unmittelbar übertragenen Wirkungskreis, der nach der obigen Aufzählung sich auf das Gesamtgebiet des Kleinwohnungswesens und die Förderung aller dem Wohnungswesen dienlichen Bestrebungen erstreckt. Diesen allgemeinen Aufträgen fügt das Gesetz im Art. 2 fg noch als besondere Befugnis hinzu:

a) Gewährung von Prämien zur Hebung der Wohnungspflege und des Spartriebes.

b) Berichterstattung an Regierung und örtliche Verwaltungsbehörde über den Stand der Wohnverhältnisse. Stellung von Anträgen für die Behandlung und Besserung des Wohnungswesens.

c) Vor der Verleihung von Enteignungsrechten gemäß der Expropriation par zones sind, wenn das zu enteignende Gelände in Kleinwohnungsbezirken gelegen ist, die Wohnungsbehörden über die für die Wiederveräußerung des Geländes vorzuschreibenden Bedingungen zu hören.

d) Die Wohnungsausschüsse haben die Bescheinigungen (certificats) auszustellen, auf Grund derselben dem Bewerber die Vergünstigungen bewilligt werden, die das Gesetz für den Erwerb und Bau von Arbeiterwohnungen festsetzt.

Die örtlichen Wohnungsausschüsse unterstehen dem staatlichen Arbeitsamt. Ihre Verwaltungskosten werden durch staatliche Zuschüsse, in einzelnen Fällen durch die Provinzen und Gemeinden, gedeckt. Auch ist ihnen die Annahme von freiwilligen Zuwendungen und von Vermächtnissen gestattet. Die Tätigkeit der Wohnungsausschüsse liegt im wesentlichen auf dem Gebiet der Organisation, der Untersuchung, der Aufklärung und des Berichtens. Eigene Vollstreckungsorgane und Vollzugsbefugnisse besitzen sie nicht.

### C. Organisationen für Realkredit.

Nächst der Schaffung der Wohnungsausschüsse bestehen die wichtigsten Neuerungen des Wohnungsgesetzes in der mittelbaren Bereitstellung von Geldern der Landessparkasse und der hierdurch bewirkten Begründung von Kredit- und Bürgschaftsgesellschaften und von Bauvereinigungen.

Die Landessparkasse in Brüssel, mit ihrem vollen Titel La Caisse Générale d'Epargne et de Retraite, ist eine Anstalt großen Umfanges, die gegenwärtig folgende Betriebszweige umfaßt: Die Sparkasse, die Altersversorgungskasse, die Lebensversicherungsanstalt, die Kreditkasse für Arbeiterwohnungswesen, die landwirtschaftliche Kreditkasse und die Unfallrentenkasse. Die Altersversorgungskasse, 8. Mai 1850 begründet, wurde bei ihrer Reorganisation durch Frère-Orban mit der am 16. März 1865 errichteten Landessparkasse zu einer gemeinsamen Anstalt vereinigt. Schrittweise wurde dann der Anstalt mit dem Ausbau der sozialen Gesetzgebung eine Reihe neuer Betriebe angegliedert. Seit dem Jahre 1884 wurde ihr die Pflege des landwirtschaftlichen Kredits zugewiesen. Das Jahr 1889 brachte den Auftrag der Kreditgewährung für das Kleinwohnungswesen; 1891 erfolgte die Errichtung der Lebensversicherungsanstalt. Als letzter Betriebszweig trat seit 24. Dezember 1903 die Verwaltung und Anlage der für die Unfallrenten dienenden Kapitalien hinzu. Bei der eigentlichen Sparkassenverwaltung betrug die Summe der Spareinlagen im Jahre 1910 auf Sparbücher 965 Millionen und auf Staatsrente umgeschriebene Bücher 529 Millionen, zusammen 1494 Millionen Frs.

In seiner ursprünglichen Fassung ermächtigte das Wohnungsgesetz die Landessparkasse lediglich, einen Teil ihrer Kassenbestände zu Darlehen „für die Förderung der Erbauung und des Ankaufs von Arbeiterhäusern“ zu verwenden. Als Darlehensempfänger waren demnach zunächst nur Bauvereinigungen oder Einzelpersonen, die den Bau oder Ankauf eines Hauses beabsichtigten, in Aussicht genommen. Die trefflich geführte Verwaltung der Landessparkasse, die sich in erster Reihe als ein Organ der Sozialpolitik betrachtet, ging indes wesentlich weiter. Sie benutzte die ihr übertragene Befugnis, um eine zweite Form der wohnungspolitischen Vereinigungen ins Leben zu rufen, die sog. Sociétés de crédit, deren Aufgabe lediglich darin besteht, Kredite für den Kleinwohnungsbau zu vermitteln, während sie ihrerseits Kapital von der Landessparkasse erhalten. Das Ergebnis dieser Bemühungen war, daß sich allenthalben im Königreich Kreditgesellschaften bildeten, die in engster Fühlung mit den örtlichen Wohnungsausschüssen arbeiten und die bald das Übergewicht über die Bauvereinigungen erlangten. Durch Gesetz vom 30. Juli 1892 wurden den Kreditgesellschaften die gleichen Vergünstigungen wie den Baugesellschaften gewährt.

Der gegenwärtige Stand der in Verbindung mit den Landessparkassenkrediten aufgebauten Organisationen für das Kleinwohnungswesen ist der folgende. Die Landessparkasse gewährt Darlehen für

Zwecke des Kleinwohnungswesens an vier Formen von Personenvereinigungen: an Kreditvereinigungen, die sich scheiden in Aktiengesellschaften und in eingetragene Genossenschaften, und an Bauvereinigungen, die sich ebenfalls in die vorgenannten beiden Formen scheiden. Die Darlehensgewährung an Einzelpersonen ist seitens der Kassenverwaltung allgemein aufgegeben worden und findet nur noch in wenigen Ausnahmefällen statt.

Die Begründung der Gesellschaften und Genossenschaften unterliegt heute (rgl. dagegen oben S. 56) den allgemeinen handelsgesetzlichen Vorschriften und bedarf hier nicht der näheren Schilderung. Jede Vereinigung, die die Förderung des Arbeiterwohnungswesens bezieht, kann bei der Landessparkasse die Zulassung zur Kreditverbindung beantragen. Die Kreditgewährung setzt eine Genehmigung oder Anerkennung voraus, die unter folgenden Bedingungen erteilt wird:

1. Überwachung der Geschäftsführung durch die Landessparkasse.
2. Verpflichtung, den einen bestimmten Betrag übersteigenden Kassenbestand auf verzinsliches Kontokorrent bei der Landessparkasse einzuzahlen.
3. Die Gesellschaft hat von ihren Angestellten eine Sicherheitsleistung zu fordern.
4. Vermögensrechtliche Verpflichtungen der Gesellschaft müssen durch Verwaltungsrat und Generalversammlung bestätigt und ordnungsgemäß eingetragen werden.
5. Schankwirtschaften dürfen in den aus den Mitteln oder durch den Kredit der Gesellschaft erworbenen Grundstücken nicht betrieben werden.
6. Lebensversicherungen der Darlehensnehmer dürfen nur mit der Landessparkasse abgeschlossen werden.

Die seitens der Landessparkasse gewährten Kredite sind verschieden abgemessen je nach der Organisation der Kreditnehmer. Am günstigsten sind die gemeinnützigen Kreditaktiengesellschaften gestellt. Für diese darf die Höhe der durch die Sparkasse eingeräumten Kredite betragen:

A. Die Hälfte desjenigen Betrages des Aktienkapitals der Kreditgesellschaft, der seitens der Aktionäre gezeichnet, aber noch nicht eingezahlt ist.

B.  $\frac{6}{10}$  des Wertes der von seiten der Kreditgesellschaft beliehenen Grundstücke, wenn der Darlehensnehmer keine Lebensversicherung abgeschlossen hat, und  $\frac{7}{10}$  des Wertes, falls das Darlehen unter Abschluß einer Lebensversicherung gewährt wurde.

Als Beispiel sei angenommen, daß eine Kreditaktiengesellschaft begründet wird mit einem Aktienkapital von 200 000 Frs., auf das von den Aktionären 50 % = 100 000 Frs. eingefordert und eingezahlt werden,

während für den Rest von 100 000 Frs. die Aktionäre haftbar bleiben. Auf diesen nicht eingezahlten Betrag darf die Landessparkasse die Hälfte — 50 000 Frs. ohne weiteres als Vorschuß gewähren, so daß der Gesellschaft insgesamt 150 000 Frs. an Barmitteln sofort zur Verfügung stehen. Die Gesellschaft beginnt nunmehr ihren Betrieb und gibt hypothekarische Darlehen an einzelne Arbeiter zum Zweck des Hausbaues. Soll hierbei z. B. ein Hausgrundstück im Werte von 5000 Frs. bevorschußt werden, so kann die Kreditgesellschaft ihrerseits bei der Sparkasse einen Kredit von 3000 Frs. beantragen, falls der Arbeiter keine Lebensversicherung nimmt, oder von 3500 Frs., falls eine Lebensversicherung genommen wird. Der Rest des erforderlichen Betrages wird seitens der Kreditgesellschaft und durch die Anzahlung des Arbeiters aufgebracht.

Den Kreditgenossenschaften gewährt die Kasse nur die nach Ziffer B zu berechnenden Vorschüsse. Den Baugenossenschaften werden die gleichen Kredite nach Ziffer B eingeräumt; auch können sie Darlehen bis zur Hälfte des Wertes des der Baugenossenschaft selber gehörenden Grundbesitzes empfangen<sup>1)</sup>.

Die Höhe des Zinssatzes, der an die Landessparkasse zu entrichten ist, beträgt für Bauvereinigungen  $3\frac{1}{4}\%$ ; dagegen nur 3 % für Kreditgesellschaften, die folgende Verpflichtungen übernehmen: 1. Verbot, Grundstücke zu bebauen und zu besitzen; 2. Beschränkung der Dividende auf 3 %; 3. Ansammlung einer besonderen und einer allgemeinen Reserve. Um indes den Aktiengesellschaften die Heranziehung anderer Kapitalien als die der Landessparkasse zu ermöglichen, kann ihnen gestattet werden, die Dividendenbeschränkung auf  $3\frac{1}{2}\%$  festzusetzen, wenn die Aktien zur Hälfte eingezahlt werden und auf 4 %, wenn die Aktien voll bezahlt werden.

Ursprünglich wurde seitens der Kreditaktiengesellschaften nur eine geringe Einzahlung, häufig 10 %, des nominellen Aktienkapitals eingefordert; auf den Rest konnte die Gesellschaft Vorschüsse der Landessparkasse bis zu 50 % des nicht eingezahlten Aktienkapitals erhalten; s. oben. Die Mittel der Landessparkasse wurden hierdurch stark in Anspruch genommen. Ferner war es bei der Begrenzung der Dividende auf 3 % für die Aktiengesellschaften schwer, fremde Gelder heranzuziehen. Die Sparkasse verlangt neuerdings, daß die neuerrichteten Kreditaktiengesellschaften auf ihre Aktien mindestens 50 % Einzahlung einfordern. Andererseits ist durch die Heraufsetzung der Dividendengrenze den Gesellschaften ermöglicht, in größerem Umfang fremde Gelder zu erlangen.

Der Betrag der für Arbeiterwohnungszwecke zu gewährenden Darlehen ist von der Landessparkasse auf  $7\frac{1}{2}\%$  der Gesamtanlagen der Sparkasse festgesetzt worden. Bis zum Jahre 1910 hat die Kasse

1) Caisse Générale d'Epargne et de Retraite, Brüssel 1910, p. 42; Manuel des Sociétés d'habitations ouvrières, p. 4.

für die genannten Zwecke 93 864 217 Frs. bereit gestellt. Der Stand und die Geschäftstätigkeit der verschiedenen Unternehmungen ergibt sich aus folgender Übersicht:

Tabelle 2.

	1892	1896	1900	1904	1909
<b>A. Aktiengesellschaften.</b>					
<b>I. Kreditgesellschaften.</b>					
Anzahl . . . . .	18	62	100	115	120
Aktienkapital (Frs.) .	2 098 000	7 428 550	12 298 200	15 668 400	16 982 950
Nicht eingezahlt . . .	1 884 400	6 569 515	10 981 135	13 909 435	14 578 315
Ausstehende Darlehen .	1 622 082	12 943 479	34 347 708	57 443 683	72 483 767
Reserven { besondere .		126 712	548 380	1 062 681	1 726 493
{ allgemeine		63 818	403 709	1 205 840	2 688 974
<b>II. Baugesellschaften.</b>					
Anzahl . . . . .	7	17	26	37	38
Aktienkapital (Frs.) .	641 000	1 263 800	2 433 800	5 368 800	5 950 800
Nicht eingezahlt . . .	576 900	1 131 845	2 096 615	2 780 314	3 122 375
Grundbesitz . . . . .		625 938	1 521 771	4 101 195	5 736 608
Reserven . . . . .		15 123	38 873	108 439	312 093
<b>B. Kreditgenossenschaften.</b>					
Anzahl . . . . .	2	8	8	9	9
Aussteh. Darlehen (Frs.)		1 390 287	2 523 987	3 603 740	3 488 869
Reserven { besondere .		13 800	46 119	83 849	126 731
{ allgemeine		25 747	85 834	192 032	327 285

Die Zahl der aus diesen Darlehen erbauten Arbeiterhäuser beträgt 49 861.

Die Kreditaktiengesellschaften haben darnach eine überragende Stellung erlangt; die Baugenossenschaften treten ihnen gegenüber weit zurück. Die Aktiengesellschaften, die sich auf Kreditgewährung beschränken, die Bauausführung dagegen dem Darlehensnehmer überlassen, sind allerdings in den Darlehensbedingungen seitens der Landessparkasse bevorzugt. Doch würde dies allein ihre auffallend stärkere Entwicklung nicht erklären. Die Aktiengesellschaften sind bei dem Arbeiterstand beliebt, weil sie dem Darlehensnehmer freistellen, ein Grundstück zu kaufen, wo es ihm beliebt und sein Haus zu bauen, wie es ihm zusagt, lediglich unter Einhaltung der gesundheitlichen Anforderungen. —

Eine Reihe von Bestimmungen hat die Aufgabe zu verbürgen, daß die durch das Gesetz von 1889 geschaffenen Einrichtungen nur einem bestimmten Personenkreis zugute kommen. Die Kosten für Grund-erwerb und Bau eines Kleinhäuses dürfen allgemein 5500 Frs. nicht übersteigen; die Höhe eines Einzeldarlehens, das seitens einer mit der Landessparkasse in Verbindung stehenden Gesellschaft gegeben wird, ist demgemäß auf 5000 Frs. beschränkt. Für die Großstädte Brüssel,

Antwerpen, Gent und Lüttich sind indessen die Grenzbeträge auf 6500 Fres. bzw. 6000 Fres. erhöht. Der Geltungsbereich des Gesetzes erstreckt sich auf Arbeiter und ihnen gleich zu erachtende Erwerbstätige, insbesondere Unterbeamte der verschiedenen Verwaltungszweige.

Die Tilgung der durch Vermittlung der Landessparkasse aufgenommenen Darlehen erfolgt in spätestens 25 Jahren. Die üblichen Abschlußfristen sind: Tilgung innerhalb 10, 15 und 25 Jahre.

#### D. Die Hypothekar-Lebensversicherung. Ergänzende Veranstaltungen.

Das Wohnungsgesetz von 1889 hatte in seinem Art. 8 in Aussicht genommen, die Gewährung von Hausbaudarlehen mit dem Abschluß einer Lebensversicherung zu verbinden. Wenn ein Darlehensnehmer vor Tilgung des von ihm aufgenommenen Darlehens starb, so konnte der Fall eintreten, daß die Hinterbliebenen außerstande waren, die Restschuld zu tilgen oder die Zahlung der Jahresraten fortzusetzen. Um die hieraus entstehenden Verluste zu verhüten, wollte das Gesetz die Möglichkeit schaffen, mit dem Abschluß eines hypothekarischen Darlehens zugleich eine Lebensversicherung des Darlehensnehmers zu verbinden, in der Weise, daß die bei dem Tode des Erblassers jeweils noch vorhandene Hypothekenschuld durch die Versicherungsanstalt gezahlt würde. Die Versicherungsanstalt wurde im Jahre 1891 errichtet, zunächst an die Landessparkasse angegliedert und seit 1894 mit der Altersversorgungskasse verbunden.

Grundlegende Bedingungen sind, daß die Lebensversicherung für die einzelnen Versicherten den Betrag von 5000 Fres. nicht übersteigen darf. Die Prämienberechnungen erfolgen in der Weise, daß der Zinssatz für das Kapital mit 3 % angenommen wird; die Sterblichkeitstabellen sind nach Statistiken des Jahres 1904 aufgestellt; für Verwaltungskosten wird ein fester Satz von 3 % berechnet. Die seitens der Versicherungsanstalt aufgestellten Tarife geben dem Darlehensnehmer die Auswahl zwischen verschiedenen Formen der Versicherung. Als die günstigste hat sich die des jüngsten, im Jahre 1907 aufgestellten Tarifs Nr. VII erwiesen, die gegenwärtig in der überwiegenden Zahl der Versicherungsfälle zur Anwendung gelangt.

Bei dem Tarif VII kommen, wie bei jedem der früheren, drei Parteien in Betracht, die Versicherungsanstalt, die das Darlehen gewährende Kreditgesellschaft und der Darlehens- und Versicherungsnehmer. Der Tarif VII beruht darauf, daß die Kreditgesellschaft beim Vertragsabschluß eine einmalige Prämie bezahlt, wogegen die Versicherungsanstalt übernimmt, beim Todesfall des Versicherten die auf seine Darlehensschuld noch rückständigen Beträge zu zahlen. Die Kreditgesell-

schaft ihrerseits schlägt den Betrag der gezahlten Prämie dem Betrage des eigentlichen Darlehens hinzu; die sich hieraus ergebende Gesamtsumme wird von dem Darlehensnehmer in Annuitäten getilgt.

Der Tarif VII gibt eine Skala der verschiedenen Sätze, die je nach dem Lebensalter der Darlehensnehmer, der für die Rückzahlung des Darlehens vereinbarten Zeitdauer und der Höhe des Zinsfußes zu berechnen sind<sup>1)</sup>. Als Beispiel wollen wir annehmen, daß ein Arbeiter im Alter von 30 Jahren ein Darlehen von 4000 Fres. gegen Rückzahlung und Tilgung in 20 Jahren unter Versicherung auf den Todesfall nachsucht. Der Multiplikator für die Ermittlung der sog. „einmaligen“ Prämie ist für diesen Fall — Lebensalter 30 Jahre, Vertragsdauer 20 Jahre — 1,085 469. Die dem Darlehensnehmer zu belastende Gesamtsumme beträgt demnach  $4000 \times 1,085 469 = 4341,78$  Fres., wovon 341,78 Fres. die seitens der Kreditgesellschaft zu zahlende Prämie darstellen. Der Schuldner hat nun die Gesamtsumme (eigentliches Darlehen plus Prämie) in Annuitäten zu tilgen. Bei einem Zinsfuß von 4 % beträgt die dem Lebensalter und der Vertragsdauer entsprechende Annuität ( $0,07\ 358 \times 4341,78$ ) = 319,48 Fres. Durch diese Annuität tilgt der Schuldner sein eigentliches Darlehen und den Versicherungsvorschuß.

Bei einem 4 %igen Darlehen ohne Lebensversicherung würde die Annuität für 20jährige Rückzahlung ( $0,07\ 358 \times 4000$  Fres.) = 294,32 Fres. betragen. Der Unterschied ist von keiner wesentlichen Bedeutung, insbesondere wenn man den Wert der wirtschaftlichen Sicherstellung in Betracht zieht.

Als Altersgrenze für die Prämienzahlung ist das 65. Lebensjahr angesetzt, so daß mit Erreichung dieses Grenzjahres die Verpflichtung zur Prämienzahlung ihr Ende erreicht haben muß. Daraus ergibt sich, daß auch für die Aufnahme eines mit Lebensversicherung verbundenen Hypothekendarlehens eine Altersgrenze besteht. Ein mit 25jähriger Tilgung vereinbartes Darlehen kann, wenn zugleich eine Versicherung abgeschlossen wird, nur bis zum 40. Lebensjahr (40 und 25 = 65) aufgenommen werden. Bei 20jähriger Tilgung ist das späteste Abschlußjahr das 45., bei 15jähriger Tilgung das 50., bei 10jähriger Tilgung das 55. Lebensjahr des Darlehens- und Versicherungsnehmers. Da sich die Prämie mit dem Beitritt in späteren Lebensjahren erhöht, wird den Arbeitern, die beim Abschluß das 40. Lebensjahr überschritten haben, in einzelnen Fällen ein Prämienzuschuß gewährt; s. oben S. 48. — Dem Abschluß der Versicherung muß eine ärztliche Untersuchung voraufgehen, deren Ergebnis streng vertraulich zu behandeln ist. Obwohl eine solche Prüfung des Gesundheitszustandes immer die allgemeine Regel bilden wird, wollte man doch die Möglichkeit schaffen, daß auch Personen, die die ärztliche Untersuchung zu vermeiden wünschen, sich versichern können. Durch Königliche Verordnung von 1896/99 wurde

1) Manuel des Sociétés d'habitations ouvrières, p. 95.  
Eberstadt, Neue Studien über Städtebau und Wohnungswesen.

deshalb bestimmt, daß die Gesellschaften und Vereine zur gegenseitigen Unterstützung, wenn sie für die Gesamtheit ihrer Mitglieder der Landesversicherungskasse beitreten, für ihre einzelnen Mitglieder ohne jede ärztliche Untersuchung eine Lebensversicherung nehmen können. Die Beitragsbedingungen für die Vereine werden durch die Versicherungskasse festgesetzt<sup>1)</sup>.

Die Kreditgewährung für den Hauserwerb erfolgt in der Weise, daß seitens der Landessparkasse den Kreditgesellschaften  $\frac{6}{10}$  oder bei gleichzeitigem Abschluß einer Lebensversicherung  $\frac{7}{10}$  des Wertes der bevorschußten Grundstücke als Darlehen gewährt wird. Die Kreditgesellschaften können ihrerseits statutgemäß in der Regel dem Darlehensnehmer bis zu  $\frac{9}{10}$  des Grundstückswertes kreditieren. In jedem Fall hat also der Darlehensnehmer mindestens  $\frac{1}{10}$  des Betrages zuzüglich der Stempelkosten als Anzahlung aus eigenen Mitteln zu leisten, wofür je nach dem Grundstückswert im einzelnen Fall zwischen 300 bis 600 Fres. erforderlich sein werden. Ein solcher Betrag wird dem Arbeiter, der einen Hauskauf beabsichtigt, nicht immer zur Verfügung stehen. Zur Sicherung und Steigerung der Wirksamkeit des Gesetzes erschien es deshalb erwünscht, an dieser Stelle ergänzende Einrichtungen einzufügen, die dem Arbeiter und Unterbeamten die Beschaffung der ersten Anzahlung erleichtern.

Eine Reihe von Veranstaltungen dient diesem Zweck. In Brüssel wurde im Jahre 1903 die gemeinnützige Aktiengesellschaft „La première Brique à la maison“ begründet, die sich die Aufgabe stellt, Arbeitern die für die erste Anzahlung beim Hauskauf erforderliche Summe vorzustrecken. Die Gesellschaft gibt die Darlehen auf zweite Hypotheken gegen  $3\frac{3}{4}\%$  Zins bei 10 jähriger Rückzahlung und gleichzeitigem Abschluß einer den Darlehensbetrag deckenden Lebensversicherung. Die Tätigkeit der Gesellschaft steht in Verbindung mit der Kreditgenossenschaft Le Foyer in Brüssel, eine der bedeutenderen Genossenschaften, die in der oben beschriebenen Form ihren Genossen Darlehen für den Erwerb von Eigenhäusern gibt. Der hierbei fehlende Betrag der ersten Anzahlung wird von der „Première Brique“ zur Verfügung gestellt. Die Geschäftsergebnisse sind günstig; die Gesellschaft verteilt regelmäßig eine statutarische Dividende von 3 % und kann einen Überschuß von  $\frac{3}{4}\%$  in Reserve stellen. Eine Anzahl von Spar- und Darlehensvereinen zur Beschaffung der ersten Anzahlung besteht in Lüttich, wie „La première mise vers ma maison“. An anderen Orten wurden Vereinigungen ins Leben gerufen, die durch jährliche Beiträge den An-

1) Caisse Générale d'Epargne et de Retraite 1910, p. 36.

zahlungsbetrag ansammeln, wobei im einzelnen (nach einer Anregung von Terwangne-Delloye) eine der Tontine ähnliche Form mit jährlicher Ausspielung einer Prämie und Verteilung der angesammelten Beträge unter den Mitgliedern zur Anwendung gelangt.

Wegen der in Lüttich seitens der Stadtgemeinde getroffenen Einrichtungen, Darlehen in voller Höhe des Grundstückswertes zu geben, s. oben S. 51.

Unter den besonderen Maßnahmen, durch die das Gesetz das Kleinwohnungswesen fördern will, sind noch die Steuerbegünstigungen zu erwähnen.

Art. 10 gewährt die Befreiung von der staatlichen und gemeindlichen Personalsteuer für Wohnungen im Mietwerte bis zu

171	Fres.	in Gemeinden mit 100 000 Einwohnern
144	"	" 40 000 "
120	"	" 20 000 "
96	"	" 3 000 "
72	"	" weniger als 3 000 Einwohnern.

Zusammenhängend bebaute Ortschaften sind derjenigen Ortsklasse zuzurechnen, der die größte unter diesen Ortschaften angehört. Die Steuerfreiheit fällt weg, wenn der Besitzer auf seinem Grundstück mehr als höchstens eine Mietwohnung anlegt oder einen Teil des Hauses zu einem Laden oder Geschäftsbetrieb vermietet.

Durch Art. 12 fg. werden den gemeinnützigen Bau- und Baukreditgesellschaften und den Arbeitern die Register- und Umschreibegebühren bei gerichtlichen Eintragungen und bei der Veräußerung von Grundbesitz teils nachgelassen, teils auf die Hälfte ermäßigt. Der Arbeiter kann ferner für die von ihm zu tragenden Gebühren eine Stundung auf 5 Jahre beantragen.

#### E. Ergebnisse.

Das Arbeiterwohnungsgesetz wurde im Jahre 1889 veröffentlicht; die bedeutsameren Nachträge entstammen den Jahren 1892—1899, die wichtigsten Organisationen wurden während der 90er Jahre geschaffen und ausgebaut. Im ganzen liegt für die Wirksamkeit der Gesamteinrichtungen ein Zeitraum von etwa 15—17 Jahren vor.

Für einen wesentlichen Teil der Ergebnisse lassen sich keinerlei zahlenmäßige Angaben ermitteln. Die weitverzweigte Tätigkeit der Wohnungsausschüsse tritt ebenso in der Behandlung der Wohnhöfe in Gent, wie in den sozialpolitischen Maßnahmen der Stadtverwaltung von Lüttich hervor; der ziffernmäßigen Zusammenfassung ist sie indes nicht zugänglich. Die Jahresberichte der Ausschüsse zeigen, in welchem Umfang hier fördernde Arbeit geleistet und fruchtbare Anregungen gegeben wurden.

Nur für Teilgebiete läßt sich der Erfolg der neueren Entwicklung durch einige Zahlen und bestimmte Angaben darstellen. Zu den Befugnissen der Wohnungsausschüsse gehört die Ausstellung der Bescheinigungen (certificats, oben S. 59), die die Voraussetzung für die Anwendung der durch das Wohnungsgesetz gewährten Begünstigungen bilden (Nachweis der Eigenschaft als Arbeiter oder Unterbeamter; Begutachtung der Baustelle bei Geländeerwerb, des Bauplanes oder des Gebäudes bei Hauserwerb). Die Zahl der seitens der Wohnungsausschüsse innerhalb des Königreiches ausgestellten Bescheinigungen haben betragen:

1890	178	1906	13 293
1891	2 419	1907	13 912
1892	5 120	1908	14 717
1895	6 573	1909	13 676
1900	11 740	1910	14 628
1905	13 144	Insgesamt bis 1910	109 400 <sup>1)</sup>

Ein unmittelbarer Rückschluß auf die Zahl der erworbenen Grundstücke läßt sich hierauf nicht begründen. Der gleiche Bewerber kann zwei Bescheinigungen erhalten haben, eine für den Kauf der Baustelle oder des Gebäudes, die zweite für die Aufnahme des Darlehens. Eine gewisse Anzahl der Scheine mag durch späteren Verzicht des Bewerbers hinfällig werden. Immerhin zeigt die Aufstellung die starke und steigende Bedeutung der Einrichtung. Die Zahl der Häuser, die durch die Kreditvermittlung der bei der Landessparkasse zugelassenen Gesellschaften erbaut wurde, hat bis 1910 49 861 betragen. Nur in 406 Fällen war hierbei die Wiederentziehung des dem Darlehensnehmer übertragenen Eigentums erforderlich; gewiß ein günstiges Zeugnis für die Bewährung des Systems. Zahlungsrückstände wurden am 31. Dezember 1910 2206 gemeldet; doch ist diese Ziffer nach Angabe des Berichtes von keiner Bedeutung, da die am Jahresschluß eintretenden Rückstände regelmäßig während des folgenden Jahres beglichen werden<sup>2)</sup>.

Das Gesamtergebnis der auf der Grundlage des Wohnungsgesetzes aufgebauten Einrichtung, und der Einschluß der nicht an die Landessparkasse angegliederten Gesellschaften und Genossenschaften, läßt sich nur durch Schätzungen angeben. Delvaux veranschlagt die Zahl der neuen Eigentümer, die infolge der Wohnungsgesetzgebung Eigenbesitz erworben haben, auf 85 000 bis 90 000 für das Jahr 1908, so daß heute

1) Nach freundlicher Mitteilung des Generaldirektors Hankar.

2) Compte rendu des Opérations et de la Situation de la Caisse Générale d'Epargne et de Retraite 1910, S. 33.

die Zahl von 100 000 neu angesiedelter Kleinbesitzer erreicht wäre<sup>1)</sup>; — in einem Zeitraum von weniger als zwei Jahrzehnten und in einem Lande von 7½ Millionen Einwohnern gewiß ein ungewöhnliches Ergebnis, im wesentlichen erzielt durch die Organisation des Realkredits.

Die auf sozialpolitischem Gebiet unermüdlich tätige Verwaltung der Landessparkasse, geleitet durch Generaldirektor F. Hankar, hat im Jahre 1910 eine Sammlung von Abbildungen veröffentlicht, in denen ausgeführte Kleinhausbauten aus sämtlichen Landesteilen Belgiens wiedergegeben sind<sup>2)</sup>. Das vortrefflich ausgestattete Werk enthält Kleinbauten, die teils durch Baugesellschaften, Baugenossenschaften und Arbeitgeber, teils mittels der durch Kreditvereinigungen gewährten Darlehen errichtet wurden. Ausführliche Angaben über Bodenpreise, Baukosten, Grundstücksgrößen, Beruf des Besitzers, Darlehens- und Rückzahlungsbedingungen bzw. Miete sind beigelegt. Im folgenden seien einige Beispiele dieses neueren Kleinwohnungsbaues angeführt.

**Abb. 20. Baujahr: 1908.**

Grundstücksfläche: 135 qm.

Geländepreis: 890 Frs.

Baukosten: 3130 Frs.

Beruf des Eigentümers: Schneider.

Wochenverdienst: 24 Frs.

Anzahl der Kinder: 2.

Betrag des Darlehens: 3975 Frs.

Alter des Darlehensnehmers beim Vertragsabschluß: 28 Jahre.

Laufzeit des Vertrags: 25 Jahre.

Monatliche Zahlung: 20,10 Frs.

Lebensversicherung wurde abgeschlossen.

Kreditgesellschaft: 't Huis Best, Brügge.

Die Hausfront der Abb. 20 ist beachtenswert und in ihrer Einfachheit von guter Wirkung. Stil und Material entsprechen der heimischen Bauweise. Die Treppe ist, wie bei dem neueren belgischen Kleinhaus häufig der Fall (oben S. 20) im rechten Winkel zum Hausflur angelegt. An die Aufwaschküche schließt sich eine mit großem Fenster versehene Werkstatt, die von den Wohnräumen getrennt ist.

**Abb. 24. Baujahr: 1899.**

Grundstücksfläche: 110 qm.

Geländepreis: 148 Frs.

1) Delvaux, S. 104.

2) Album de Photographies et Plans d'Habitations à bon marché construites en Belgique, Caisse Générale d'Epargne et de Retraite de Belgique, Brüssel 1910.



Abb. 20. Brügge.

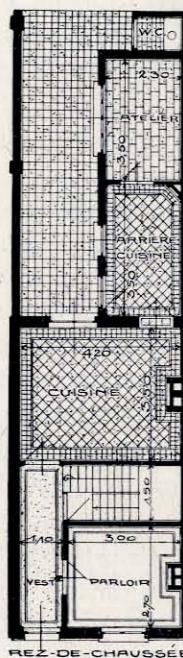


Abb. 22. Grundriß Erdgeschoß zu Abb. 20.

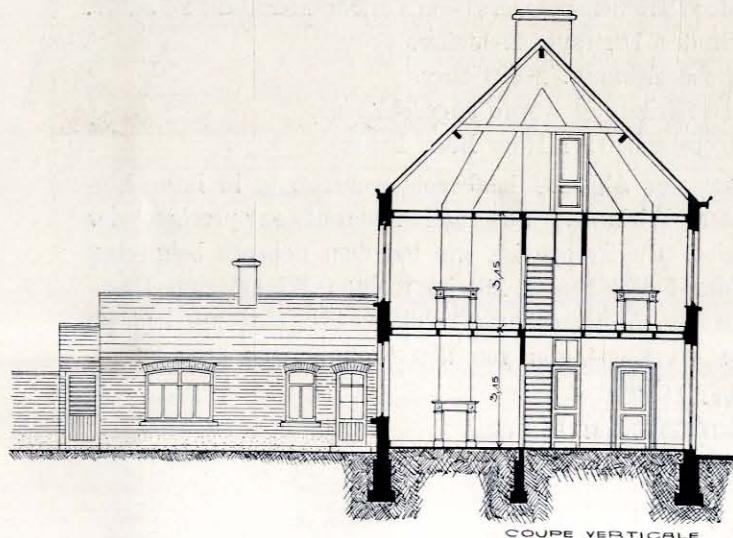


Abb. 21. Querschnitt zu Abb. 20.

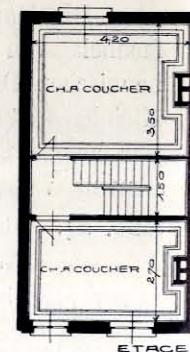


Abb. 23. Grundriss Obergeschoß zu Abb. 20.

Baukosten: 2285 Fres.

Beruf eines der Mieter: Korbmacher.

Wochenverdienst: 24 Fres.

Anzahl der Kinder: 4.

Monatliche Miete: 8,70 Fres.

Erbauer: Baugesellschaft Beverensche Naamlooze Maatschappij voor het Bouwen van Werkmanswoningen, Beveren (Waes).

Die Häuser der Abb. 24 gehören zu den einfachsten Bauformen; Bodenpreis (1,35 Fres. für den Quadratmeter) und Baukosten sind



Abb. 24. Beveren (Waes).

äußerst gering. Dementsprechend ist die Miete — 98,40 Fres. jährlich — niedrig. Die Häuser sind Eigentum einer Baugesellschaft und werden nicht verkauft. Beveren liegt unweit von Antwerpen in dem dicht besiedelten, durch Gewerbebetrieb und Landwirtschaft wohlhabenden Waeslande.

**Abb. 25.** Baujahr: 1893.

Grundstücksfläche: 158 qm.

Geländepreis: 1501 Fres.

Baukosten: 3990 Fres.

Beruf des Eigentümers: Sattler.

Wochenverdienst: 30 Fres.

Anzahl der Kinder: 4.

Betrag des Darlehens: 5030,71 Fres.

Alter des Darlehensnehmers bei Vertragsabschluß: 34 $\frac{1}{2}$  Jahr.

Laufzeit des Vertrages: 25 Jahre.

Monatliche Zahlung: 30 Fres.

Lebensversicherung wurde abgeschlossen.

Kreditgesellschaft: „Eigen Heerd“, Antwerpen.

Als Beispiel des Eigenhausbaues in der Großstadt ist die Abb. 25 beachtenswert. Die Häuserreihe ist in einem ansprechenden Stil ausgeführt, und trotz der Abwesenheit jedes figuralen Schmuckes zeigt



Abb. 25. Antwerpen.

sich in den ruhigen Formen eine gewisse Wohlhabenheit. Der Grundriß weist verschiedene Abweichungen auf hinsichtlich der Führung der Treppe und der Anlage des kleinen Lichthofes. Der Wert des im Jahre 1893 bebauten Grundstückes ist stark gestiegen und heute auf etwa 12000 Fres. zu veranschlagen.

**Abb. 29.** Baujahr: 1896.

Grundstücksfläche: 180 qm.

Gelände Preis: 900 Fres.

Baukosten: 4500 Fres.

Beruf des Eigentümers: Fabrikarbeiter.

Wochenverdienst: 19,20 Fres.

Anzahl der Kinder: 2.

Betrag des Darlehens: 3350 Fres.

Alter des Darlehensnehmers bei Vertragsabschluß: 39 Jahre.

Laufzeit des Vertrages: 20 Jahre.

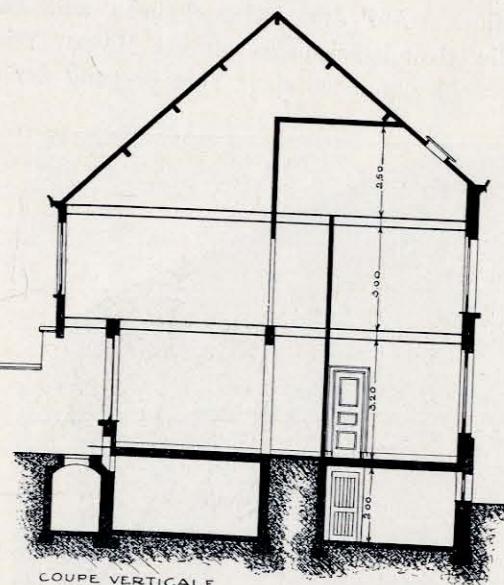


Abb. 26. Querschnitt zu Abb. 25.

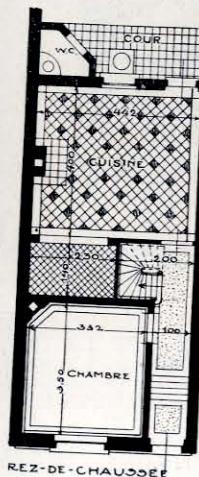


Abb. 27. Grundriß.  
Erdgeschoß zu Abb. 25.

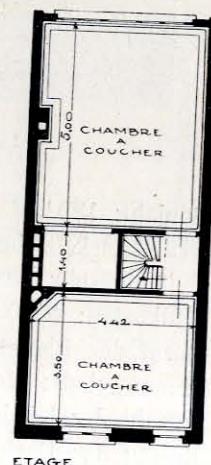


Abb. 28. Grundriß.  
Obergeschoß zu Abb. 25.

Monatliche Zahlung: 21 Frs.

Lebensversicherung wurde abgeschlossen.

Kreditgesellschaft: L'Habitation Rochefortoise, Rochefort.

Die Fassade der Abb. 29 zeigt eine reichere Ausstattung als bei dem belgischen Einfamilienhaus sonst üblich. Die Treppe liegt in der Achse des Hausflurs. Auf die Aufwaschküche und den Hofanbau wurde, obwohl die Grundstückstiefe von 30 Metern reichlich Raum bietet, verzichtet, wohl zugunsten einer Vergrößerung der Gartenfläche.

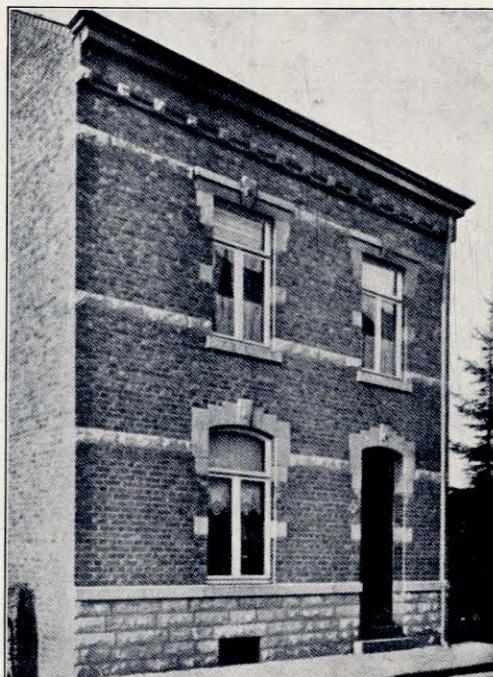


Abb. 29. Rochefort.

**Abb. 33.** Baujahr: 1894.

Grundstücksfläche: 118 qm.

Geländepreis: 1824,15 Frs.

Baukosten: 4000 Frs.

Beruf des Eigentümers: Bureaudiener.

Monatsgehalt: 150 Frs.

Anzahl der Kinder: 2.

Betrag des Darlehens: 5717,30 Frs.

Alter des Darlehensnehmers bei Vertragsabschluß: 51 Jahre.

Laufzeit des Vertrages: 10 Jahre.

Monatliche Zahlung: 59,50 Frs.

Ohne Lebensversicherung.

Kreditgesellschaft: Le Foyer, Brüssel.

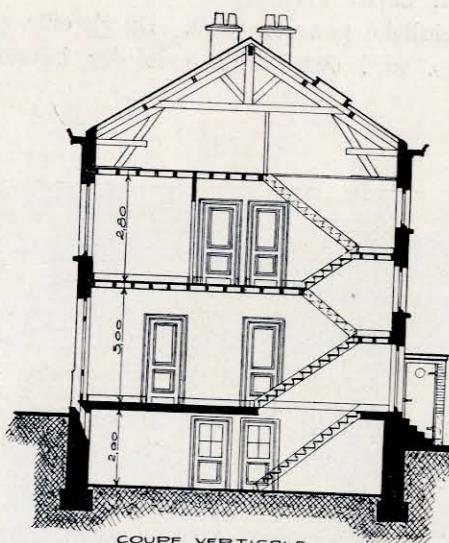


Abb. 30. Querschnitt zu Abb. 29.

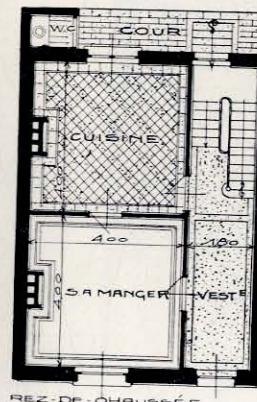


Abb. 31. Grundriß.  
Erdgeschoß zu Abb. 29.

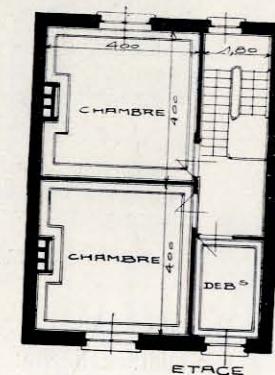


Abb. 32. Grundriß.  
Obergeschoß zu Abb. 29.

Die Abb. 33 ist, wie die Abb. 25, der Großstadt entnommen und zwar der Hauptstadt Brüssel. Der Querschnitt zeigt vom Keller bis zum Dachgeschoß eine reichliche Anzahl von Räumen. Die Wohnweise darf für großstädtische Verhältnisse als recht günstig bezeichnet werden. Der Erwerber hat den Hauskauf in späterem Lebensalter, mit 51 Jahren,

abgeschlossen. Hieraus erklären sich die von den anderen Beispielen abweichenden Vertragsbedingungen. Die Laufzeit des Vertrages beträgt nur 10 Jahre. Der Erwerber hat auf den Abschluß der Lebensversicherung verzichtet, deren Prämie bei dem hohen Lebensalter wohl eine ziemlich beträchtliche gewesen wäre. Durch eine monatliche Zahlung von  $59\frac{1}{2}$  Frs. wird das Darlehen in der kurzen Frist von 10 Jahren getilgt.



Abb. 33. Brüssel.

**Abb. 37.** Baujahr: 1903.

Grundstücksfläche: 130 qm.

Gelände Preis: 650 Frs.

Baukosten: 8850 Frs.

Beruf des Eigentümers: Angestellter.

Monatsgehalt: 150 Frs.

Anzahl der Kinder: 2.

Alter des Darlehensnehmers bei Vertragsabschluß:

35 Jahre.

Laufzeit des Vertrages: 25 Jahre.

Monatliche Zahlung (Teilzahlungen auf den Erwerbspreis des Hauses) 50 Frs.

Erbauer: Baugesellschaft Le Foyer Schaerbeekois, Schaerbeek.

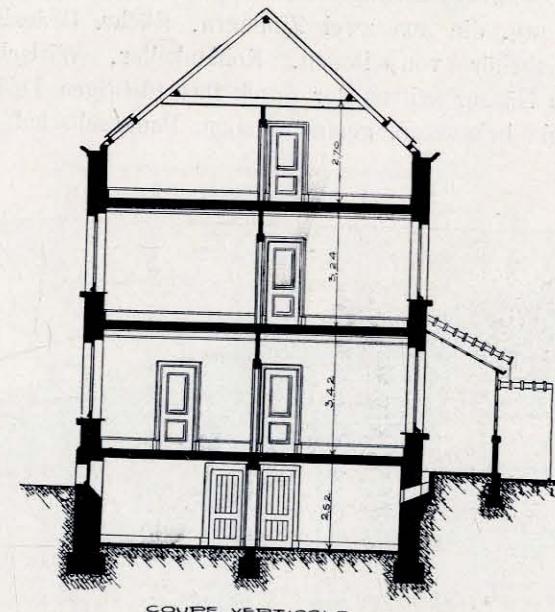


Abb. 34. Querschnitt zu Abb. 33.

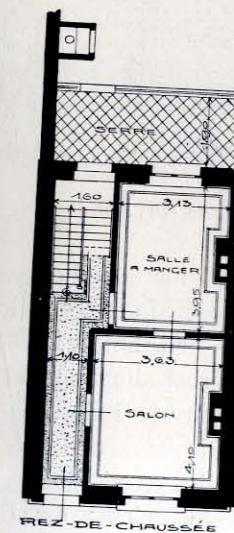


Abb. 35. Grundriß.  
Erdgeschoß zu Abb. 33.

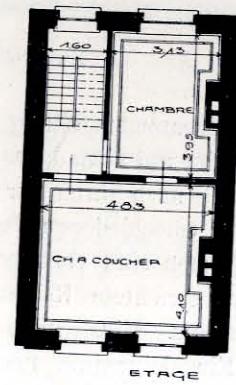


Abb. 36. Grundriß.  
Obergeschoß zu Abb. 33.

Das Haus der Abb. 37 verdient besondere Beachtung als Beispiel des Zweiwohnungshauses, das wiederum der Großstadt (der Hauptstadt Brüssel, mit der Schaerbeek unmittelbar zusammenhängt) entnommen ist. Das zweigeschossige Reihenhaus enthält in jedem Geschoß eine Kleinwohnung, die aus zwei Zimmern, Küche, Badezimmer besteht nebst Zubehör von Boden, Kohlenkeller, Wirtschaftskeller. Erbaut sind die Häuser seitens der durch ihre tüchtigen Leistungen in Belgien allgemein bekannten, gemeinnützigen Baugesellschaft Le Foyer Schaerbeekois.



Abb. 37. Zweiwohnungshäuser. Schaerbeek-Brüssel.

Die Zusammenstellung der Abbildungen 20 bis 40 gibt eine gute Übersicht der auf Grund des belgischen Wohnungsgesetzes entwickelten Bautätigkeit nach ihren verschiedenen Formen und unter Berücksichtigung der verschiedenen Darlehens- und Erwerbsbedingungen. Unter den Bauformen sind vertreten die einheitlich gebaute Reihe, das nach Einzelplan errichtete Reihenhaus, das Einfamilienhaus und das Zweiwohnungshaus. Hinsichtlich der Erwerbs- und Besitzverhältnisse finden wir das Einzeleigentum und das der Baugenossenschaft; die Bauausführungen erfolgten durch die Eigentümer, die Baugesellschaften und die Baugenossenschaften. Von Wohnorten ist jede Klasse aufgenommen:

die Landgemeinde, die Kleinstadt, die Mittelstadt, Großstadt und Hauptstadt.

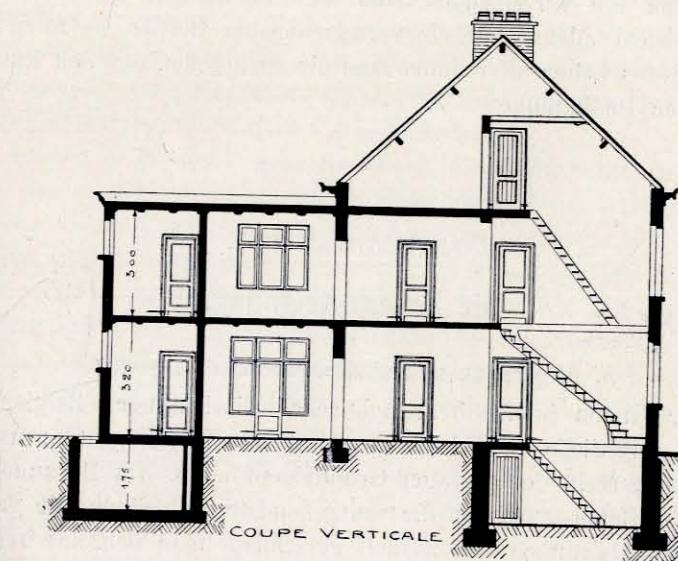
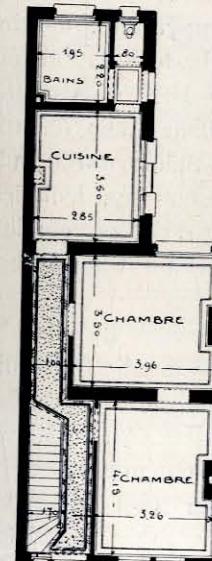
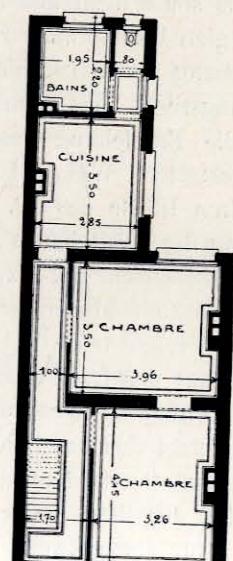


Abb. 38. Querschnitt zu Abb. 37.



REZ - DE - CHAUSSEE

Abb. 39. Grundriß.  
Erdgeschoß zu Abb. 37.



ETAGE

Abb. 40. Grundriß.  
Obergeschoß zu Abb. 37.

Eine große Mannigfaltigkeit zeigt sich in den Darlehensbedingungen, und hier erweist das belgische System eine bemerkenswerte Anpassungsfähigkeit an die verschiedenartigen Voraussetzungen des praktischen Lebens. Nicht allein, daß die verschiedensten Berufe vertreten sind; auch für jedes Lebensalter findet man die geeigneten, auf den Einzelfall berechneten Bedingungen.

## ZWEITES KAPITEL.

### Die Zonenenteignung.

#### A. Allgemeine und städtebauliche Enteignung.

Wir fanden in den bodenpolitischen Einrichtungen Belgiens eine geradezu ängstliche Rücksichtnahme auf das Privateigentum und auf das Nutzungsrecht des privaten Grundeigentümers. Im Bebauungsplan wie in der Bauordnung ist die weitgehendste Selbständigkeit gewährt, und nur notgedrungen und zaghaft entschließt man sich, das freie Verfügungsrecht des Privatbesitzes zu regeln. Demgegenüber begegnen wir in Belgien einem Enteignungsrecht, das rücksichtslos und in einem für die Praxis sonst nicht bekannten Umfang in den Privatbesitz eingreift.

Belgien besitzt zwei Formen des Enteignungsrechtes, die in der Gesetzgebung genau geschieden sind. Zunächst besteht das allgemeine Enteignungsrecht, das gemäß einem dem Jahre 1810 entstammenden Gesetz die Entziehung des Eigentums aus Gründen des öffentlichen Wohls gestattet. Während der Entwicklung der Städte wurde indes in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts ein besonderes, lediglich der Förderung des Städtebaues dienendes Enteignungsrecht ausgebildet, das unter der Bezeichnung Expropriation par zones die Enteignung von Baugelände zu städtebaulichen Zwecken zuläßt.

Das erstgenannte allgemeine Enteignungsrecht Belgiens beruht durchaus auf der französischen Gesetzgebung, die für die festländischen Staaten vorbildlich geworden ist und deren Grundlage das französische, für das Gebiet des heutigen Belgiens gültige Gesetz vom 8. März 1810 bildet. Die Grundsätze des französischen Enteignungsrechtes gehen dahin, daß der Staat berechtigt ist, dem privaten Besitzer das Grund- eigentum für einen Zweck des öffentlichen Wohls gegen Entschädigung zu entziehen; daß dieser Eingriff jedoch auf die Bedürfnisse des im Einzelfall genau umschriebenen Zweckes beschränkt bleiben soll. Ein über das nächste Bedürfnis hinausgehender Anspruch auf Eigentums- änderung steht hier nur dem Eigentümer selber zu, insofern dieser

seinerseits verlangen darf, daß ein bei der Enteignung etwa verbleibender, für ihn nicht voll verwertbarer Grundstücksrest in die Enteignung einbezogen wird. Diese Grundsätze bewährten sich für die wirtschaftliche, technische und verwaltungspolitische Betätigung der folgenden Zeit; sie erwiesen sich, nach Bedarf fortgebildet, auch als ausreichend für eine Hauptaufgabe des 19. Jahrhunderts, den stets mit Enteignung durchgeföhrten Bau von Eisenbahnen.

Andere Ziele stellt sich das durch die Bedürfnisse des neuzeitlichen Städtebaues hervorgerufene sogenannte Zonenenteignungsrecht Belgiens. Dieses belgische städtebauliche Enteignungsrecht hat nicht auf einen Zug, sondern erst stufenweise seine heutige Gestaltung empfangen. Für die allmähliche Entwicklung sind, wie ich glaube, Anregungen aus zwei verschiedenen Richtungen anzunehmen, mittelbar aus England und unmittelbar aus Frankreich. Der unbefriedigende Zustand der städtischen Siedlungen, die während des Wachstums der Industrie rasch emporgeschosßen waren, hatte in England seit den dreißiger Jahren die Öffentlichkeit allgemein beschäftigt. Man hatte erkannt, daß Eingriffe und technische Neuerungen großen Umfangs erforderlich waren. Wenn die Wohnungen als solche mangelhaft waren, so erwiesen sich die städtebaulichen Einrichtungen für die dicht besiedelten Bezirke als gänzlich unzureichend. Die Programmforderung der Reinigung und Reinhaltung der Städte wurde aufgestellt und die neuere Technik der Städtebauhygiene auf den Gebieten des Straßenbaues und der Straßenpflasterung, der Trinkwasserversorgung und der Kanalisation wurde ausgebildet. Es unterliegt keinem Zweifel, daß die neueren Bestrebungen in England, wie wir dies bereits auf dem Gebiet der Bauordnungen sahen, auf die Anschauungen in Belgien eingewirkt haben.

Der unmittelbare Anstoß allerdings kam unzweifelhaft aus Frankreich. Während der vierziger Jahre hatte sich die Notwendigkeit städtebaulichen Eingreifens in Paris, Lyon und in den Industriebezirken immer mehr herausgestellt. Das allgemeine Enteignungsrecht wurde in zusammenfassender Weise geregelt durch das Gesetz vom 3. März 1841, das das Gesamtgebiet der Enteignung, das Verfahren, den Begriff und die Grenzen des öffentlichen Interesses bei Eigentumsentziehung behandelt<sup>1)</sup>. Das Sondergebiet des Wohnungswesens dagegen wurde unter der Präsidentenschaft Louis Napoleons in Angriff genommen. Das am 13. April 1850 erlassene „Gesetz über die Sanierung gesund-

1) In Art. 60 und 61 des Gesetzes wird noch bestimmt, daß dem Eigentümer ein Rückforderungsrecht hinsichtlich solcher Grundstücksteile zustehe, die nach beendigtem Verfahren für den Zweck des der Enteignung zugrunde liegenden Unternehmens nicht unmittelbar benötigt werden.

heitswidriger Wohnungen“ bestimmt im Artikel 13, daß, wenn die Gesundheitswidrigkeit der Wohnungen nur durch ein einheitliches Werk (*travaux d'ensemble*) beseitigt werden kann, die Gemeinde befugt ist, die innerhalb des Umkreises der auszuführenden Arbeiten belegenen Grundstücke im Enteignungswege zu erwerben<sup>1)</sup>.

Der allgemeine Grundsatz des städtebaulichen Eingreifens zu Sanierungszwecken war hiermit festgestellt. Inzwischen hatten die Pläne zur Umwandlung von Paris feste Gestalt gewonnen. Ein Dekret vom 10. März 1852 verfügte den Durchbruch einer 30 Meter breiten Verkehrsstraße quer durch den Pariser Stadt kern (das spätere Boulevard de Strasbourg) mit der Begründung, daß durch diese Maßnahme „die Verkehrsmißstände beseitigt, die Grundstückswerte erhöht und ein volkreiches Stadtviertel saniert würde“<sup>2)</sup>.

Am 26. März 1852 erließ Napoleon III. das geschichtlich bedeutsame Dekret, das den neuen Abschnitt des Pariser Städtebaus einleitet und die Tätigkeit Haußmanns vorbereitet. Das „Décret relatif aux rues de Paris“ bestimmt in seinem Art. 1:

Bei jeder Vorlage der Enteignung zum Zwecke der Verbreiterung, Neuführung oder Anlage der Straßen in Paris ist die Verwaltung berechtigt, die Gesamtfläche des betroffenen Grundstückes einzubeziehen, wenn sie der Ansicht ist, daß die Restparzelle nicht von solcher Ausdehnung oder Abmessung ist, um die Errichtung gesundheitlich befriedigender Baulichkeiten zu gestatten. Die Verwaltung kann ferner in die Enteignung auch außerhalb der Straßenflucht belegene Grundstücke einbeziehen, falls deren Erwerb notwendig ist für die Beseitigung vorhandener, als überflüssig zu erachtender öffentlicher Wege. — Nach Art. 9 des Dekrets sind diese Bestimmungen auf jede französische Stadt, die ein entsprechendes Gesuch stellt, anzuwenden<sup>3)</sup>.

Das Dekret ist durch die von ihm gebrachte Rechtsneuerung von großer Tragweite; es wird überdies in der Begründung eines späteren Nachtrages zu dem belgischen Enteignungsgesetz ausdrücklich als Vorbild der belgischen Gesetzgebung bezeichnet<sup>4)</sup>. Das Dekret verleiht der Verwaltungsbehörde das Recht, Grundstücke, die von einer Straßenfluchtlinie berührt werden, in ihrem Gesamtumfang zu enteignen, falls die Behörde glaubt, daß das nach Anlegung der Straße verbleibende Reststück eine gesundheitlich einwandfreie Bebauung nicht zuläßt. Es

1) Siehe den Abdruck des französischen Textes im Anhang.

2) L'établissement d'une rue de 30 mètres aura pour résultats immédiats non-seulement d'assurer la sécurité de circulation, mais encore d'augmenter dans une notable proportion, la valeur des propriétés riveraines, d'assainir ce quartier populeux, d'y développer le commerce et l'industrie, et de donner du travail à de nombreux ouvriers. Bulletin des Lois No. 508. vom 10. März 1852.

3) Siehe den französischen Text im Anhang.

4) Nypels, Pasinomie, Serie 4, Brüssel 1867. S. 291.

ist nicht mehr der Grundbesitzer, der das Recht hat zu verlangen, daß ihm ein von der Enteignung angeschnittener Grundstücksrest abgekauft werde (oben S. 81), sondern die Behörde empfängt das Recht, über die Grenze der für die Straßenführung notwendigen Enteignung hinauszugreifen und nach ihrem eigenen Ermessen Grundstücksflächen zu erwerben, und zwar wird als Rechtsgrund genannt die Vorsorge für die öffentliche Gesundheit.

Wenn selbst die Ziele des Dekrets von 1852 nicht zur Genüge bekannt wären, so ergibt sich aus seinem Inhalt mit Deutlichkeit, daß ein von jedem Hindernis befreites Recht der Niederlegung und des Aufbaues städtischer Bezirke geschaffen werden soll. Welches auch hierbei die politischen Absichten Napoleons gewesen sein mögen, die rechtliche Grundlage des Dekrets wird hergestellt durch die Notwendigkeit der Städtereinigung, zu deren Durchführung die Behörde ein unbedingtes Recht des Eingreifens in den privaten Grundbesitz erhält. Man würde, wie ich glaube, dem Dekret Gewalt antun, wenn man annähme, daß es von vornherein die Anwendung der ausgedehnten Enteignungsbefugnis auf Neubaubezirke und Stadterweiterungsbezirke wünscht oder in Aussicht nimmt. Es handelt sich — in städtebaulichem Sinne — um ein Sanierungsgesetz, und das Ziel ist lediglich die Umgestaltung bereits bebauter, insbesondere innenstädtischer und altstädtischer Bezirke.

Für die Niederreißung und Neuplanung einer Großstadt, für eine städtebauliche Umwälzung gewaltigen Umfangs war jetzt ein verlässliches, unbedingt durchgreifendes Werkzeug geschaffen. Auf der durch das Dekret von 1852 hergestellten Grundlage begann die Neugestaltung von Paris. Mit Staunen sah man, was hier unternommen wurde; wie die alte Baumsasse einer Millionenstadt durch Niederlegung und Aufbau, durch ein weitgreifendes System von Verkehrswegen neu gestaltet wurde; wie in einem gigantischen Werk Unsummen von Werten umgewandelt und, durch den Städtebau um ein Vielfaches vermehrt, neugeschaffen wurden. Paris war die bewunderte neuzeitliche Großstadt. Wenn die Städtebauer des Festlandes in England die neue Technik der Städtehygiene studierten, so wurde doch für die äußere Anlage der Stadt, für den Straßenbau, die Hausformen und die monumentale Gestaltung Paris das einflußreiche Vorbild der festländischen Großstadt.

Vor allem aber wurde Belgien in den Einflußbereich des neuen französischen Städtebaus gezogen. Die Landeshauptstadt Brüssel hatte seit langer Zeit in Paris das städtebauliche Muster erblickt; zudem waren in Brüssel für die Altstadt und Innenstadt ähnliche Aufgaben der Städtereinigung und Umgestaltung durchzuführen, wie sie Napoleon jetzt in Paris unternahm. Ein entsprechendes Städtebaugesetz erschien

erforderlich und kam zustande am 1. Juli 1858, bezeichnet als Loi relative à l'expropriation pour l'assainissement des quartiers insalubres. Es ist das erste der die sogenannte Zonenenteignung begründenden Gesetze Belgiens.

### B. Das Belgische Gesetz von 1858.

Der Art. 1 des belgischen Enteignungsgesetzes von 1858 bestimmt:

Wenn die Notwendigkeit erwiesen ist, für die Sanierung eines Stadtbezirkes Straßen oder Gassen zu eröffnen, zu erweitern, neu zu führen oder zu verlängern, öffentliche Plätze anzulegen oder zu vergrößern, Kanäle oder Wasserläufe auszuheben, zu vertiefen oder zu erweitern, kann die Regierung, auf Verlangen des beteiligten Gemeinderats, die Ermächtigung gemäß den Gesetzen vom 8. März 1810 und 17. April 1835 zur Enteignung aller derjenigen Grundstücke erteilen, die für die öffentlichen Straßen und für die in den Gesamtplan einbegriffenen Baulichkeiten bestimmt sind<sup>1)</sup>.

Vergleichen wir diese Bestimmungen mit dem Pariser Dekret, so zeigt es sich, daß das belgische Gesetz in seinen Grundsätzen wesentlich weiter geht. Das napoleonische Dekret will vor allem die Ausführung von Straßendurchbrüchen, neuen Straßenzügen und Verkehrswegen ermöglichen. Diesem Ziel gemäß sind die Grenzen und die Befugnisse des Enteignungsrechts abgemessen. Anders das belgische Recht. Ist ein Gesamtplan für ein städtebauliches Unternehmen aufgestellt, so werden grundsätzlich alle Geländeächen, auf die der Plan sich erstreckt, in die Enteignung einbezogen. Eine ausschließende Grenze ist hierbei nicht gegeben.

Der Standpunkt des Gesetzgebers wird näher erläutert in der bemerkenswerten Begründung, die dem Gesetzentwurf beigegeben ist. Die Begründung geht davon aus, daß allerdings nach dem Wortlaut der Verfassung die Regierung besonderer Vollmachten auf dem Gebiete des Städtebaus nicht zu bedürfen scheine; sondern daß ihr schon jetzt zweifellos das Recht zustehe, die Enteignung sowohl für den Zweck der Anlegung von Straßen, wie für die Durchführung der Neubebauung in einem bestimmten Bezirk auszusprechen. Aber in der Praxis sei diese Anschauung bisher nicht befolgt worden; bei der Neuanlage oder Umlegung von Straßen habe man das Recht der Enteignung bisher auf das für Verkehrszwecke benötigte Gelände beschränkt. Damit aber könne das Ziel, bessere bauliche Zustände herbeizuführen, nicht erreicht werden.

1) Unter constructions oder constructions nouvelles sind nach der Terminologie des Gesetzes alle Bauten zu verstehen, die von privaten Erwerbern auf dem nach Durchführung der Enteignung wiederverkauften Gelände errichtet werden. Vgl. den Abdruck der Begründung im Anhang.

Bewußterweise verlangt das neue Gesetz deshalb die Vollmacht, Gelände zu enteignen, das nicht unmittelbar zu öffentlichen Zwecken bestimmt ist und bei dessen Wiederbebauung die Regierung in der Lage sei, eine gesundheitlich befriedigende Bauweise vorzuschreiben und zu erzwingen<sup>1)</sup>.

Mit dieser Begründung ist Ziel und Tragweite des Enteignungsgesetzes gegeben. In der ausführlichen und genauen Fassung des Gesetzes-titels wird die Maßnahme bezeichnet als ein „Gesetz über die Enteignung zum Zweck der Sanierung ungesunder Baubezirke“. Es handelt sich um ein Sanierungsgesetz, das den zeitgenössischen englisch-französischen Anschauungen über Städtereinigung und Schaffung gesundheitsgemäßer Baubedingungen entspricht. Aus dem Text wie aus der Begründung ergibt sich, daß die Säuberung und Neubebauung innenstädtischer und altstädtischer Bezirke als praktischer Zweck des Gesetzes angesehen wurde.

Wie aber vereinbart sich mit diesen Aufgaben die allgemein übliche Bezeichnung der „Zonenenteignung“? Der Gesetzes-text selbst gebraucht den letztgenannten Ausdruck nicht; noch weniger aber liegt ein Anlaß vor, ihn in der Verdeutschung anzuwenden. Wenn die Bezeichnung auch im französischen Sprachgebrauch eingeführt ist und jetzt allgemein richtig verstanden wird, so kann sie doch nicht als ursprünglich sachlich zutreffend gelten. Der Bereich der von dem Gesetz gewollten Enteignung wird sich selten mit dem Begriff der Zone decken. Lediglich der Zweck des Unternehmens wird darüber entscheiden, ob man in den Gesamtplan an einzelnen Stellen nur Streifen, oder weitere Stücke von Umland und Nebenland einbezieht.

Wesentlich aber ist, daß das Gesetz überhaupt nicht die Enteignung von Grundbesitzzonen schlechthin gestattet. Allgemeine Zwecke, sowie die Gebiete der Landwirtschaft, der Forstwirtschaft, des Bergbaues sind von der Anwendung des Gesetzes ausgeschlossen. Es handelt sich lediglich und allein um ein Sondergebiet, nämlich um das Gebiet des Städtebaus. Gerade darin liegt der Unterschied gegenüber dem allgemeinen Enteignungsrecht (oben S. 80), daß die vorliegende qualifizierte Enteignung sich nur auf die Zwecke des Städtebaus bezieht. Sie ist demnach als städtebauliche oder Baulandenteignung zu bezeichnen. Es ist kein geringes Verdienst der belgischen Gesetzgebung, daß sie die Notwendigkeit einer gesonderten Behandlung der städtebaulichen Enteignung anerkannt und hierfür die Formulierung gefunden hat.

In der Praxis der Baulandenteignung hatte man inzwischen bis zum Jahre 1858 in Paris hinreichend Erfahrungen gesammelt. Bei den Haussmannschen Unternehmungen war, wie bekannt, häufig der Fall

1) Siehe Abdruck der Begründung im Anhang.

eingetreten, daß begünstigte Unternehmer große Gewinne gemacht und äußerst erfolgreiche Spekulationen durchgeführt hatten. Das belgische Gesetz wollte solchen Vorkommnissen vorbeugen und „einträgliche Spekulationen mit Hilfe des Enteignungsrechts“ verhüten. Diesem Bestreben entstammt der Art. 6 des Gesetzes, der verfügt, daß den Grund-eigentümern, denen die Gesamtfläche oder mindestens mehr als die Hälfte der zu enteignenden Fläche zugehört, die Ausführung des Unternehmens übertragen werden muß, wenn sie dies beantragen und die entsprechenden Verpflichtungen übernehmen.

Das Gesetz gibt also den ursprünglichen Grundbesitzern die Wahl anheim, die Ausführung eines als notwendig erkannten städtebaulichen Unternehmens selber in die Hand zu nehmen. Die Tätigkeit der Gemeinde beschränkt sich in solchem Falle auf die Aufstellung des Plans und die Überwachung der Durchführung. Der Wert des den Grundbesitzern zugeschilligten Rechts ist nicht darnach zu beurteilen, ob von der Befugnis in der Praxis mehr oder minder häufig Gebrauch gemacht wird. Sondern das Vorhandensein des Rechtsanspruchs, die stets zu beachtende Möglichkeit, daß die Grundbesitzer ihr Eintrittsrecht ausüben werden, genügt, um Mißbräuche in der Anwendung des Enteignungsrechtes fern zu halten.

### C. Die Gesetzesnovelle von 1867.

Die Umgestaltung der innenstädtischen Bezirke nahm ihren Fortgang; aber bald zeigte sich, daß der Begriff der „Sanierung“ die hierbei gestellten großen Aufgaben nicht erschöpfen konnte. Was jetzt mit dem Anwachsen der Städte störend empfunden wurde, war nicht allein der gesundheitswidrige Zustand der Altstadt, sondern der Mangel an hinreichenden Verkehrswegen in der Stadtmitte. Hygiene und Verkehrstechnik hingen hier auf das engste zusammen. Wenn man alte, schmale winkelige Gassen in der Innenstadt niederlegte, so beseitigte man nicht bloß einen gesundheitlichen Schaden, sondern vor allem ein Verkehrshindernis.

Doch auch nach einer zweiten Richtung erwies sich der Begriff der Sanierung als unzureichend. Das Gesetz von 1858 verlangte für die Anwendung der Enteignung den bündigen Nachweis der Gesundheitswidrigkeit eines Bezirkes. Die Niederlegung konnte aus gesundheitlichen Gründen erwünscht und — wie ein neuer Ausbruch der Cholera gezeigt hatte — sogar notwendig sein; gleichwohl konnte der von dem Gesetz vorgeschriebene strenge Nachweis unerbringlich sein. Das Gesetz von 1858 in seiner engen Begrenzung genügte nicht, und die Gemeinden selbst forderten

eine Erweiterung des Enteignungsrechts, das von der strengen Bindung an die Städtereinigung losgelöst werden müsse<sup>1)</sup>.

Somit begann auch auf diesem Gebiet die Scheidung von Hygiene und Städtebau, und die Erkenntnis drang durch, daß die Sanierung nicht die Gesamtheit der hier vorliegenden Aufgaben umgreifen konnte. Die Hygieniker waren vorangegangen und hatten die Bresche geschlagen. Jetzt handelte es sich darum für die Gesamtaufgaben des Städtebaues die Bahn frei zu machen.

Die Novelle vom 15. September 1867 bringt die entscheidende Fortbildung des städtebaulichen Enteignungsrechts und bestimmt, daß der Art. 1 des Gesetzes von 1858 durch eine neue Fassung zu ersetzen sei:

Für die Durchführung eines Gesamtplanes, der zum Zweck hat, einen alten Stadtbezirk ganz oder teilweise zu sanieren *oder zu verbessern oder einen neuen Stadtbezirk anzulegen*, kann die Regierung, auf Verlangen des beteiligten Gemeinderates, die Ermächtigung gemäß den Gesetzen vom 8. März 1810 und 17. April 1835 zur Enteignung aller derjenigen Grundstücke erteilen, die für die öffentlichen Straßen und zu sonstigem Gebrauch für öffentliche Zwecke, ferner für die in den Gesamtplan einbegriffene Errichtung von Baulichkeiten bestimmt sind.

Der Gegensatz zu dem ersten Gesetz von 1858 liegt zunächst darin, daß die alleinige Voraussetzung der Sanierung weggefallen ist (oben S. 84). Es genügt, daß die „Verbesserung“ eines alten Stadtbezirkes in Aussicht genommen wird<sup>2)</sup>. Übereinstimmung bestand zwischen Regierung und Abgeordnetenkammer darüber, daß das neue Gesetz in jeder Weise eine Erweiterung der Befugnisse des ersten Gesetzes von 1858 bedeuten solle. Um jeder einschränkenden Interpretation vorzubeugen, wurde beschlossen, den im Art. 1 des Gesetzes von 1858 geforderten Nachweis der „Notwendigkeit“ des städtebaulichen Unternehmens vollständig zu streichen und in der neuen Fassung nur die Bezeichnung des städtebaulichen Zweckes und die Aufstellung eines Gesamtplanes zu verlangen. Nicht minder bedeutsam aber war, daß die Novelle die seitherige, dem Sanierungszweck entsprechende Beschränkung auf die Altstadt aufhob und das Enteignungsrecht auf die Stadterweiterung und die Schaffung neuer Stadtbezirke ausdehnte.

1) Siehe den Abdruck der Begründung im Anhang.

2) In dem ursprünglichen Entwurf hatte die Regierung vorgeschlagen, daß die städtebauliche Enteignung auch für den Zweck der Verschönerung der Stadt gewährt werden solle. Nach der regierungsseitig gegebenen Erläuterung sollt n die drei Ausdrücke „Sanieren, Verbessern und Verschönern“ nur formelmäßig die Gesamtwirkung ausdrücken, die durch die Umgestaltung eines alten Stadtbezirks mit Notwendigkeit entstehen müsse; denn jede Sanierung sei zugleich eine Verbesserung und Verschönerung und umgekehrt. Indes wurde schließlich der Ausdruck „Verschönerung“ auf Antrag der Hauptkommission der Abgeordnetenkammer gestrichen.

Es war der Gesetzgebung nicht entgangen, daß die Sanierung der Altstadt zur Folge hatte, daß zahlreiche billige Arbeiterwohnungen durch Abbruch beseitigt wurden, ohne daß ein entsprechender Ersatz geschaffen oder vorgesehen wurde. Eine allgemeine Verbesserung der Arbeiterwohnverhältnisse wurde durch die Sanierung regelmäßig nicht erzielt. Im Gegenteil, in der dem gesäuberten Bezirk zunächst gelegenen Gegend verschlechterten sich sogar die Wohnverhältnisse und die Wondichtigkeit infolge der Zuwanderung der ausgetriebenen Bevölkerung. In dem gesäuberten Bezirk dagegen wurden selten oder nie Kleinwohnungen in billiger Preislage errichtet<sup>1)</sup>. Die großen Unternehmungen in Paris hatten in dieser Hinsicht schlimme Ergebnisse hervorgebracht. Bei einem der bedeutsamsten Sanierungsunternehmungen in Brüssel, der Säuberung des Senneviertels, hatte man deshalb der ausführenden Gesellschaft die Verpflichtung auferlegt, gemäß dem Fortschreiten der Abbrucharbeiten eine bestimmte Anzahl neuer Arbeiterwohnungen zu errichten. Infolge später eingetretener Verhältnisse kam indes der Bau dieser Wohnungen nicht zustande<sup>2)</sup>.

Die Anschauung brach sich Bahn, daß die Sanierungstätigkeit, die die verwahrlosten, innenstädtischen Bezirke in hochwertige Geschäftsviertel oder in teuere Wohnviertel umschuf, dem Arbeiterwohnungswesen eher Nachteile als Vorteile brachte. Schon aus diesem Grunde mußte die Sanierung der Innenstadt ihre Ergänzung finden in der Schaffung neuer Arbeiterwohnbezirke. Die Ausdehnung des Enteignungsrechts auf die Neubau- und Stadterweiterungsbezirke erschien demnach gerechtfertigt und als ein notwendiges Zubehör des Eingreifens in die Umgestaltung der Innenstadt<sup>3)</sup>.

Das belgische Recht gewährt demnach das Recht der Enteignung im Städtebau a) für bebaute Bezirke zum Zwecke der Säuberung und der Umgestaltung; b) für die Stadterweiterung allgemein zum Zweck der Baulanderschließung. Durch ein Gesetz vom 27. Mai 1870 wurden die verwaltungstechnischen Formalitäten im Enteignungsverfahren allgemein verursacht.

1) Vgl. den Bericht im Anhang. Die gleichen Erfahrungen wurden früher bei der Sanierungstätigkeit in London gemacht.

2) Nach freundlicher Mitteilung des Herrn Generaldirektor Hankar, den ich wegen der obigen mir auffälligen Bestimmung angefragt habe, hat sich keinerlei Nachweis finden lassen, daß die obenerwähnte Vorschrift über die Neuerrichtung von Arbeiterwohnungen in den niedergelegten Altstadtbezirken ausgeführt worden wäre. Die erste Gesellschaft, die seiner Zeit die Niederlegung übernommen hatte, ist bankerott geworden und daraus erklärt sich vielleicht, daß die ursprüngliche Verpflichtung in Vergessenheit geriet oder außer Kraft trat.

3) Nypels, Pasinomie, IV. Serie, Bd. V, 1870, S. 144.

Die Prüfung des Enteignungsentwurfs erfolgt durch eine besondere Kommission von fünf Mitgliedern, die durch den ständigen Ausschuß des Provinzialrates ernannt werden und unter denen sich ein Architekt oder Ingenieur, ein Arzt oder ein Mitglied des Wohltätigkeitsamtes befinden müssen. Der Bürgermeister hat der Ortsbesichtigung beizuhören. Für den Gesamtplan ist öffentliche Auslegung vorgeschrieben. Die Ermächtigung zur Enteignung wird durch königliche Verordnung erteilt, die zugleich die Bedingungen für die Bebauung des nach der Enteignung wiederverkaufen Geländes festsetzt.

Die Begründung und die Kommissionsberichte zu dem belgischen Enteignungsgesetz betonen immer von neuem, daß die Baulandenteignung keine Schmälerung der Rechte des Privatbesitzes bedeute und daß in dem Gesetz alles geschehen sei, um die Rechte des privaten Eigentums zu schützen. Der Grundeigentümer empfängt die volle Entschädigung des Wertes, den sein Grundbesitz vor der Aufstellung des der Enteignung zugrunde liegenden Bebauungsplanes und nach seinem Marktwert hatte<sup>1)</sup>. Das Gesetz enthält keinen Widerspruch gegen die in Belgien, zumal zurzeit der Festsetzung der neuen Maßnahme, herrschende individualistische Auffassung. Vielmehr beruht das Gesetz auf der Erkenntnis, daß ein System nur dadurch dauernd leistungsfähig erhalten werden kann, daß man es durch Gegenmaßnahmen vor Übertreibung und Ausschreitung bewahrt.

Was die praktische Anwendung der Baulandenteignung anlangt, so wird man unterscheiden müssen zwischen den verschiedenen zum Teil gegensätzlichen Gebieten des Städtebaus. Einzelne Gemeinden haben das Enteignungsgesetz vorzugsweise oder lediglich zum Zweck der notwendigen verkehrstechnischen oder gesundheitlichen Neugestaltung der altstädtischen Bezirke angewandt. Zu diesen Städten zählt die Hauptstadt Brüssel, bei der die Beschränkung auf die Innenstadt schon dadurch bedingt ist, daß die Stadterweiterungsbezirke nicht der Zuständigkeit der hauptstädtischen Verwaltung unterstehen, sondern politisch selbstständig sind. Aber auch bezüglich der anderen Städte wird man nicht davon sprechen können, daß das Gesetz allgemein oder systematisch zur Durchführung der Stadterweiterung genutzt wird. Ein Allheilmittel ist das Enteignungsgesetz an sich so wenig, wie dies von irgend einer anderen Maßnahme der Bodenpolitik absolut gesagt werden kann. Das Enteignungsgesetz bildet ein Rad in den Mechanismus der bodenpolitischen Einrichtungen Belgiens, und nur in diesem Zu-

1) S. die Begründung, Anhang.

sammenhang erfüllt es seine Aufgabe. Einen nicht geringen Teil der Bedeutung des Gesetzes wird man ferner darin erblicken, daß ein besonderes städtebauliches Enteignungsrecht überhaupt vorhanden ist. Dieser Umstand genügt, um spekulative Ausschreitungen zu verhindern und eine mäßigende Wirkung auf die Preisgestaltung des Stadterweiterungsgeländes auszuüben.

### DRITTES KAPITEL.

#### Belgische Verkehrseinrichtungen.

Zu den national-belgischen Einrichtungen, die bei der Erörterung der Wohnungspolitik berücksichtigt werden müssen, zählt die Organisation des Verkehrswesens. Die Ausgestaltung der Verkehrseinrichtungen ist eine derartige, daß den gewerblichen Arbeitern die Beschäftigung an den Sitzern der Industrie und zugleich die Beibehaltung der Wohnung auf dem Lande ermöglicht wird. Ein dichtes Netz von Vollbahnen, Kleinbahnen und Straßenbahnen dient zur Verwirklichung dieses Ziels. 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 das Eisenbahnnetz und die Bevölkerungsdichte seien folgende Vergleichsziffern gegeben:

	Eisenbahn auf 100 qkm	Bevölkerungsdichte
Belgien . . . . .	27,5	227,2
Deutsches Reich . . .	10,9	112,1
Sachsen . . . . .	20,6	300,7

Die Bevölkerung Belgiens betreibt zum Teil einen intensiven und ergiebigen Landbau, wird jedoch in steigendem Maße von der hochentwickelten Industrie beschäftigt. Die Bevölkerungsverteilung ist trotz der Großstadtbildung und der Industriezentren eine günstige geblieben. In Gemeinden bis zu 25 000 Einwohnern wohnen nicht weniger als rund 75 % der Gesamtbevölkerung; nur 25 % entfallen auf Gemeinden von mehr als 25 000 Einwohnern, obwohl das Land Großstädte von der Ausdehnung Brüssels und Antwerpens besitzt<sup>1)</sup>.

1) Vgl. zu dem folgenden die mustergültige Untersuchung von Ernest Mahaim, *Les Abonnements d'ouvriers sur les lignes de chemins de fer Belges et leurs effets sociaux*, Institut Solvay, Notes et Mémoires Fasc. 11, Brüssel 1910. Das Mahaimsche Werk darf als eine der hervorragendsten Arbeiten aus dem Gebiete der neueren sozialen Entwicklungsgeschichte bezeichnet werden.

Die Einrichtungen, die das Verkehrsnetz für die Zwecke der Sozial- und Gewerbepolitik nutzbar machen, wurden allmählich in einer über einen längeren Zeitraum verteilten Entwicklung ausgebildet. Während der 60er Jahre wurde ein Versuch gemacht, auf den belgischen Eisenbahnen eine Tarifreform auf der Grundlage des Zonentarifs einzuführen. Die Maßnahme erwies sich in finanzieller Hinsicht als ein Fehlschlag und mußte rückgängig gemacht werden. Gegenüber der Aufhebung der Vergünstigungen des Zonentarifs wurde nunmehr ein Ausgleich gefordert durch die Einrichtung billiger Arbeiterzüge. Bei der ersten durch den Abgeordneten Kervyn de Lettenhove im Jahre 1869 gegebenen Anregung wurde bemerkt, daß man darnach streben müsse, dem Arbeiter, auch wenn er in der Stadt beschäftigt sei, die Beibehaltung des Wohnsitzes auf dem Lande zu ermöglichen.

Bereits im September 1869 erging unter dem Ministerium Frère-Orban die Verordnung des Arbeitsministers Jamar, die das billige Eisenbahnabonnement für Industriearbeiter schuf. Art. 1 bestimmt, daß Sonderzüge für Arbeiter zum Zweck der Hin- und Rückbeförderung zur Arbeitsstätte eingeführt werden sollen. Die Züge sind einzurichten auf Antrag von Arbeitgebern, von Gesellschaften für den Bau von Arbeiterwohnungen oder von sonstigen Personen, die eine für die Kostendeckung hinreichende Zahl von Abonnements verbürgen. Die Fahrpreise wurden nach fünf Zonen zu je 5 km abgestuft und betrugen bei je einer täglichen Hin- und Rückfahrt für die Woche 1,20 Fres. in der ersten Zone, steigend bis zu 2 Fres. in der fünften Zone.

Während die ersten Abonnements nur für tägliche Fahrt an Wochentagen und bis zur Entfernung von 25 km gewährt wurden, erfolgte allmählich die weitere Ausgestaltung der Einrichtung. Die Entfernungen wurden ausgedehnt und neue Formen des Abonnements wurden geschaffen, unter denen die wichtigsten die durch den Minister Vandenepeboom im Jahre 1896 eingeführten sind. Das erste dieser Abonnements ist gültig für den Beginn und Schluß einer Arbeitswoche — Hinfahrt am Wochenbeginn, Rückfahrt am Wochenschluß; das zweite besteht aus einfachen Fahrscheinen nur für kurze Strecken bis zu 20 km, wobei der Rückweg auf beliebige Weise (durch Fahrrad, sonstige Beförderungsmittel, teilweise zu Fuß) zurückgelegt werden kann. Ferner wurde, zunächst in beschränktem Maße, seit 1879, dann in großem Umfang seit 1890 die Benutzung der gewöhnlichen Züge für Arbeiterabonnements allgemein, soweit nicht verkehrstechnische Schwierigkeiten entgegenstehen, freigegeben. Die Abonnenten sind jedoch gehalten, die besonders für sie bezeichneten Wagen und Abteile zu benutzen<sup>1)</sup>.

1) Mahaim, S. 11 und 17.

Der Kreis der Abonnementsberechtigten ist in der Weise beschränkt, wie es dem Zwecke der Maßnahme entspricht. Zu dem Gebrauch der Abonnements sind zugelassen „Arbeiter und Lehrlinge, die als Untergabe und in fremdem Dienst — also nicht für eigene Rechnung — mit überwiegend körperlicher Arbeit gegen Tagelohn oder Stücklohn tätig sind. Ausgeschlossen sind Arbeiter in Berufen von künstlerischem Rang, während die Lehrlinge in solchen Berufen abonnementsberechtigt sind“ (Allgemeine Verkehrsordnung Art. 85). Die Verkehrsordnung gibt weiterhin eine Aufstellung derjenigen Berufe, deren Angehörige nicht als abonnementsberechtigt anzusehen sind. Für die Entnahme des Abonnements ist eine Bescheinigung seitens des Arbeitgebers erforderlich; vor Aushändigung der Fahrkarte findet eine Nachprüfung durch die Eisenbahnverwaltung statt. Die Arbeiter der Staatseisenbahnen erhalten Abonnements zu besonders ermäßigten Bedingungen.

Beachtenswert ist, daß das Abonnement auch für Arbeitsuchende gewährt wird. Bei eintretender Arbeitslosigkeit oder zum Zwecke des Arbeitsangebotes kann also der Arbeiter einen Fahrschein benutzen, um sich Beschäftigung zu suchen. In solchem Fall ist eine Bescheinigung über den Beruf des Nachsuchenden beizubringen, zu deren Ausstellung Bürgermeister und Polizeiamt des Heimatsortes berechtigt sind. Die Scheine werden in großer Zahl benutzt. In Loewen, einer Station mittleren Umfanges, wurden im Jahre 1907 1117 Scheine von Arbeitsuchenden gelöst.

Im Laufe der Jahre hat sich das Arbeiterabonnement in Belgien zu einer sozialen Einrichtung von gewaltiger Bedeutung entwickelt, wie sie in gleichem Maßstabe kein anderes Land kennt. Einige Zahlen mögen das Anwachsen und den gegenwärtigen Stand des Abonnementsverkehrs darstellen:

(s. Tabelle 3, S. 93.)

Die Zahlen der 70er Jahre sind, selbst wenn man die des Jahres 1875 nach 5jährigem Bestehen der Einrichtung nimmt, noch bescheiden zu nennen. Auch im Jahre 1880 hat die Reise zur Arbeit noch keine hervortretende Bedeutung in der Erwerbstätigkeit gewonnen. Mit dem Ablauf der 80er Jahre ändert sich das Bild. Im Jahre 1890 ist die erste Million der Abonnements erreicht bzw. überschritten. Die weitere Ausgestaltung der Einrichtung führt ihr immer neue Massen zu. Im 20. Jahrhundert zählt der reisende Arbeiter zu einem Kennzeichen der belgischen Industrieorganisation.

Der Zahl nach stehen die Zeitkarten für tägliche Hin- und Rückfahrt weit voran; sie stellen die älteste und am längsten einge-

Tabelle 3.

	Arbeiter der Privatindustrie				Arbeiter der Eisenbahnverwaltung				Gesamtzahl
	Einf. Fahrt tägl.	Hin- u. Rückfahrt einmal tägl.	Hin- u. Rückfahrt einmal wöchentl.	Insgesamt	Einf. Fahrt tägl.	Hin- u. Rückfahrt einmal tägl.	Hin- u. Rückf. einmal wöch.	Insgesamt	
1870	—	—	—	—	—	—	—	—	14 233
1875	—	—	—	—	—	—	—	—	193 675
1880	—	—	—	—	—	—	—	—	355 556
1885	—	—	—	—	—	—	—	—	667 522
1890	—	987 168	—	987 168	—	199 896	1 351 201 247	1 188 415	
1896	5314 <sup>1)</sup>	1 685 438	180 688 <sup>1)</sup>	1 871 440	1 396	329 121	2 656 333 173	2 204 613	
1900	22 058	3 432 938	727 057	4 182 053	6 371	399 227	3 329 408 927	4 590 980	
1905	34 044	4 025 316	760 682	4 920 042	9 007	590 655	5 257 604 919	5 524 961	
1908	38 136	4 787 644	1 119 014	5 944 794	7 126 <sup>2)</sup>	428 624 <sup>2)</sup>	3 699 439 449 <sup>2)</sup>	6 384 243	

bürgerte Form der Arbeiterreise dar. Immerhin hat das im Jahre 1896 geschaffene Abonnement der wöchentlich einmaligen Arbeitsfahrt mit Hinreise zum Wochenbeginn und Rückreise am Wochenschluß rasch einen bemerkenswerten Umfang angenommen. Von geringerer Bedeutung und wenig Entwicklungsfähig erscheint das Abonnement für einfache tägliche Fahrt, wobei der Rückweg in beliebiger Weise genommen wird. —

Die Gesamtzahl der reisenden Arbeiter läßt sich aus der Zahl der Abonnements nicht mit unbedingter Sicherheit feststellen, da die Fahrscheine mitunter nicht vollständig ausgenutzt werden. Indes dürften die Fehlerquellen nicht allzu groß sein. Legt man die volle Ausnutzung für die ausgegebenen Abonnements zugrunde, so ergibt dies für das Jahr 1908 65,7 Millionen Fahrten für die abonnierten Arbeiter, oder in Prozenten ausgedrückt 40,98 v. H. der Gesamtzahl aller auf den belgischen Staatsbahnen im Laufe des Jahres 1908 zurückgelegten Fahrten. Die Tagesleistung der belgischen Staatsbahnen dagegen umfaßt im Durchschnitt eine tägliche Beförderung von insgesamt 440 000 Personen. Die Zahl der täglich beförderten Arbeiter — der Arbeiterverkehr vollzieht sich hauptsächlich an den Wochentagen — ist gegenwärtig auf 200 000 anzusetzen, so daß also nahezu die Hälfte des von den belgischen Staatsbahnen bewältigten wochentäglichen Personenverkehrs auf Arbeiterabonnements entfällt<sup>3)</sup>.

1) Einführung des Abonnements für eine einfache Fahrt täglich und für einmalige Hin- und Rückfahrt am Beginn und Schluß der Arbeitswoche.

2) Einführung der freien Fahrt an Stelle des Abonnements für fliegende Arbeiterrotten und für Hilfsarbeiter.

3) Mahaim, S. 38.

Im Abgeordnetenhouse erklärte der Minister Liebaert am 5. Dezember 1905: „Si l'on demandait à un militaire s'il est possible d'embarquer, transporter et débarquer en un seul jour un corps d'armée de 175 000 hommes, il dirait que c'est impossible. Eh bien, ce qui est militairement impossible, nous le réalisons tous les jours: nous transportons, en effet, chaque jour couvable, 176 000 abonnés à la semaine.“ Mahaim bemerkt hierzu: La comparaison est un peu forcée, puisque l'embarquement ne se fait pas à une seule gare, mais dans les 1200 stations du réseau. Mais l'image d'une mobilisation d'armée est juste et frappante. C'est bien l'armée des travailleurs qui est en mouvement. Ces 200 000 „voyageurs“ vont au loin gagner leur pain, conquérir dans l'apre bataille pour l'existence, un supplément de salaire que ne leur offre pas le marché local. Considéré à la lumière de ce point de vue d'ensemble, le réseau national des Chemins de fer prend une valeur et une grandeur saisissantes; a. a. O., S. 39.

Die Gesamtziffer des täglichen Reiseverkehrs gibt indes noch kein vollständiges Bild von der Bedeutung der Abonnementseinrichtung. Nur ein Teil der reisenden Arbeiter fährt jede Woche des ganzen Jahres hindurch zur Arbeitsstelle. Die Mehrzahl der Arbeiter hat eine unterbrochene oder eine wechselnde Beschäftigung und benutzt nur in bestimmten Wochen oder für einen Teil des Jahres die Bahnfahrt. Die Gesamtzahl der Arbeiter, denen die Abonnementseinrichtung zugute kommt, ist also wesentlich größer als die Zahl der an einem bestimmten Tage beförderten Arbeiter.

Wenn wir im folgenden die Beschäftigung außerhalb des Wohnortes als „Fernarbeit“, die Beschäftigung am Wohnorte selbst als „Ortsarbeit“ bezeichnen, so finden wir den Vorzug der Abonnementseinrichtung gerade darin, daß der Arbeiter zeitweise und saisonweise Fernarbeit verrichten kann, ohne seinen Wohnsitz aufgeben zu müssen. Eine solche Einrichtung entspricht in hohem Maße dem Gang unserer neuzeitlichen gewerblichen Entwicklung. Ein großer Teil der gewerblichen Arbeit besteht heute in unterbrochener, nicht dauernd gleichmäßiger Beschäftigung. In einem erheblichen Teil unserer Gewerbezweige (Baugewerbe, Modeindustrien) ist der volle Betrieb an sich auf bestimmte Jahreszeiten beschränkt; in anderen ergibt sich immer mehr die Notwendigkeit den Betrieb zeitweise stark zu steigern und ihn dann wieder zu verlangsamen, d. h. also wechselweise Arbeiter heranzuziehen und sie wieder zu entlassen. Die Beschäftigungs- und Verdienstpausen, die teils in den natürlichen Bedingungen, teils in den neuzeitlichen Betriebsformen begründet sind, treffen den Arbeiter schwer, wenn er unter städtischen Verhältnissen wohnt und die Ausgabe für Miete und Haushalt weiter zu leisten hat. Die Abonnementseinrichtung bietet dem Arbeiter die Möglichkeit, einen günstigen Wohnort zu wählen und zugleich dem städtischen Erwerb nachzugehen und der Beweglichkeit der industriellen Beschäftigung nachzufolgen.

Wie groß die Gesamtzahl der belgischen Arbeiter ist, die unter diesen Verhältnissen auf Fernarbeit gehen, läßt sich nur durch Einzeluntersuchung ermitteln. Professor Mahaim hat für zwanzig über das ganze Land zerstreute Stationen eine Aufzählung der auf Abonnement reisenden Arbeiter vornehmen lassen. Das Ergebnis dieser Stichproben zeigt, daß die Mehrzahl der beteiligten Arbeiter nicht dauernd, sondern nur für einen Teil des Jahres zur Fernarbeit reist; nur ein Bruchteil der Abonnements entfällt auf ständig während des ganzen Jahres reisende Arbeiter. Der Durchschnitt ist auf etwa zwanzig Reise- bzw. Beschäftigungswochen anzusetzen. Bei einer Gesamtzahl von 6,4 Millionen ausgebener Abonnements (oben Tab. 3) würde demnach die Zahl der in Fernarbeit tätigen Arbeiter, sei es mit dauernder oder unterbrochener Beschäftigung, sich auf rund 325 000 belaufen. Da die Gesamtzahl der Lohnarbeiter im Königreich Belgien für das Jahr 1908 1,6 Millionen beträgt, so umfaßt die Zahl der Fernarbeiter 20% der in Lohnarbeit tätigen Arbeiterschaft des Landes<sup>1)</sup>.

Zum Zweck der Feststellung der Fahrlänge hat die Staatsbahnverwaltung eine Auszählung der im Jahre 1908 gelösten Scheine für das Vierteljahr vom 1. Mai bis 31. Juli vorgenommen; vgl. Tab. 4, S. 96. Die Auszählung umfaßt genau ein Viertel der Gesamtzahl der während des ganzen Betriebsjahres abgesetzten Scheine.

Der Durchschnitt der Fahrlänge beträgt 19,1 km, so daß der Hauptteil der Fahrten auf den näheren Umkreis des Beschäftigungsortes entfällt. Im Anschluß an die Tabelle bemerkt Mahaim über Fahrlänge und Fahrtdauer:

Il serait donc tout à fait erroné de se représenter la masse des abonnés comme faisant de longs trajets en chemin de fer. Sans doute, il y en a, et nous aurons l'occasion de décrire des cas concrets vraiment extraordinaires, mais ce sont des exceptions . . . Les abonnés passent moins de temps en chemin de fer qu'on ne le croit généralement. Il ne faut donc pas se représenter tous les abonnés comme partant au point du jour, et revenant très tard dans la soirée, après avoir passé des heures en chemin de fer. En moyenne une vingtaine de kilomètres demande trois quarts d'heure au maximum en train ordinaire.

Die Hauptmasse der Fahrten entfällt nach Tab. 4 auf die tägliche Hin- und Rückfahrt und ergibt eine Fahrlänge von 17,74 km. Obwohl es sich auch hier um Durchschnittsziffern handelt, zeigt sich doch, daß die täglich reisende Arbeiterschaft nicht allzu weit vom Beschäftigungsorte angesiedelt ist. Im Gegensatz hierzu steht die Wochenreise, bei der die Hinfahrt am Beginn und die Rückfahrt am Schluß der Arbeitswoche zurückgelegt wird; hier finden wir eine durch-

1) Mahaim, S. 48.

Tabelle 4.  
Die Arbeiterabonnements Mai, Juni und Juli 1908 nach der Fahrtlänge<sup>1)</sup>.

Ausgegebene Fahrscheine		Entfernung Gesamtänge Kilometer	Durch- schnittliche Fahrlänge auf 1 Fahrschein	Wöchentl. Fahrten auf 1 Fahr- schein	Anzahl der zurück- gelegten Fahrten	Zurück- gelegte Kilometer	Durch- schnittliche Fahrlänge auf 1 Reise
Gattung	Anzahl						
6 einfache Fahrten wöchentlich . . .	7 671	36 272,5	4,73	6	46 026	217 635	4,73
7 „ „ „ „ „ „	328	1 420	4,33	7	2 296	9 940	4,33
6 Hin- u. Rückfahrten „ „ „ „ „ „	1 118 637	19 846 367,5	17,74	12	13 423 644	238 156 410	17,74
7 „ „ „ „ „ „	547 726	928 470	16,95	14	766 164	12 998 580	16,95
1 Wochenreise (Hin- u. Rückfahrt) .	294 332	18 342 122	62,32	2	588 664	35 684 244	62,32
Zusammen	1 475 694	39 154 652	26,53		14 826 794	287 066 809	19,43
6 od. 7 einfache Fahrten wöchentlich .	1 239	3 557,5	2,87	7	8 673	24 902	2,87
6 od. 7 Hin- u. Rückfahrten „ „ „ „ „ „	106 298	1 600 905	15,06	14	1 488 172	22 412 670	15,06
12 „ „ „ „ „ „	903	53 322,5	59,05	24	1 806	1 279 740	59,05
Zusammen	108 440	1 657 785	15,29		1 498 651	23 717 312	15,83
Insgesamt	1 584 134	40 812 437	25,76		—	16 325 445	31 078 412

<sup>11)</sup> Mahaim, a. O. S. 52.

schnittliche Fahrtlänge von 62,32 km. Der Rekrutierungsbereich des Beschäftigungsortes geht bei der Wochenreise weit über die nähere Umgebung hinaus.

Bei der Untersuchung der Bewegung der Arbeitermassen sind die Empfangsbezirke (Foyers d'attraction) und die Abgabebezirke (Foyers de dispersion) zu unterscheiden. Die Großstädte wie Brüssel und Antwerpen zeigen naturgemäß einseitig die Eigenschaft des Anziehungspunktes. Der Arbeitsmarkt von Brüssel wird infolge des Bahnabonnements mit Fernarbeitern aus dem ganzen Lande versorgt, und Tausende von außerhalb ansässigen Arbeitern sind hier in großstädtischem Erwerb tätig. Im übrigen ergibt sich, daß der gleiche Bezirk einerseits Arbeiter aus fremden Gebieten empfängt, andererseits wiederum nach außerhalb abgibt. Fahrten von großer Länge werden zurückgelegt nach Brüssel und nach Charleroi, Städte, die Fernarbeiter aus weiten Abständen bis von den Landesgrenzen her empfangen. Unter den Abgabebezirken andererseits zeichnen sich Tournai, Loewen, Namur aus, die ihre Arbeiter weit ins Land hinaussenden. Von Tournai werden Fernarbeitfahrten bis nach Antwerpen, Verviers, Stavelot — Abstände von 245 km — zurückgelegt; während Bewohner von Namur bis Brügge und Ostende, von Loewen bis Arlon (197 km) auf Arbeit reisen. Es handelt sich hierbei, was kaum der Hervorhebung bedarf, um Wochenfahrten zu Beginn und Schluß der Arbeitswoche. Die kurze Arbeitsreise wird dagegen bevorzugt in der Umgebung von Charleroi, Fleurus, Chatelineau, Hal und in einer Anzahl anderer Bezirke, deren Einwohner in nahegelegenen Betrieben Beschäftigung finden (Mahaim, S. 81 f.).

Bemerkenswert ist, daß die großen Industriestädte Gent und Verviers nur einen geringen Zustrom von Fernarbeitern aufweisen. Die Arbeiter der Textilindustrie sind meist am Beschäftigungsorte ansässig und Gent ragt besonders durch die Unabhängigkeit in der Versorgung seines Arbeitsmarktes hervor.

Die Abfahrtsstation ist im übrigen nicht immer gleichbedeutend mit dem Wohnort des Arbeiters. Häufig sind die Arbeiter in der Umgebung des Abfahrtsortes ansässig und haben noch eine Strecke zu Fuß, mit Fahrrad oder Straßenbahn zurückzulegen, ehe sie an die Abfahrtsstation gelangen. Die Bahnstation bildet gewissermaßen die Sammelstelle, die aus den umliegenden Bezirken die Arbeitskräfte zusammenzieht.

Schwankungen in der Zahl der Arbeitsreisen nach Monaten oder Jahreszeiten sind nur in geringem Umfang nachweisbar. Wenn auch der Gebrauch der Abonnementseinrichtung örtlich und zeitlich ein verschiedener sein wird, so scheint es doch, daß die einzelnen Abweichungen

sich in der Verkehrsstatistik ausgleichen. In dem Ergebnis zeigt sich mehrfach ein Gegensatz zwischen der belgischen Gewerbezählung von 1896 und der durch Mahaim bearbeiteten Verkehrsstatistik von 1908. Die Gewerbezählung hatte die „Wanderarbeiter“ aufgenommen und als solche bezeichnet „Arbeiter, die außerhalb ihres Wohnortes oder ihrer Nachbargemeinde beschäftigt sind.“ Nach der Aufnahme der Gewerbezählung ergab sich, daß die Wanderarbeiter sich vorzugsweise in den Grenzbezirken Belgiens fanden, aus denen insbesondere die Gewerbebetriebe der benachbarten Industriegegenden von Frankreich und Luxemburg Arbeiter heranzogen. Die Zusammenfassung des Ergebnisses der Gewerbezählung ging dahin: „la mobilité du travail n'est élevée dans le pays qu'aux zones-frontières, là où la grande industrie étrangère attire la main d'œuvre.“ Die belgische Verkehrsstatistik von 1908 gelangt zu anderen Folgerungen. Der stärkste Anteil an der Fernarbeit zeigt sich in zentral gelegenen Bezirken, wie in den Kreisen Nivelles und Waremme, die den Arbeitsmarkt von Brüssel und von Lüttich versorgen. Der Unterschied gegenüber der Gewerbezählung von 1896 erklärt sich zu einem Teil aus den verschiedenen statistischen Grundlagen beider Erhebungen. Von wesentlicher Bedeutung wird indes sein, daß in dem Zeitabschnitt zwischen 1896 und 1908 eine Veränderung in den Beschäftigungs- und Besiedelungsverhältnissen der Bevölkerung eingetreten ist. In dem Zeitraum von 12 Jahren hat sich die Zahl der Abonnements verdoppelt; die Einrichtung hat, im Verein mit den Folgen des Wohnungsgesetzes, ihre Wirkungen auf die Ansiedelung der arbeitenden Bevölkerung hervorgebracht. Es sind nicht mehr vorzugsweise die Grenzbezirke des Königreichs, sondern mehr noch die zentral gelegenen Bezirke, deren Bevölkerung unter Beibehaltung des Wohnsitzes, auf Fernarbeit geht. —

Beachtenswert sind die Durchkreuzungen in den Bewegungen der Fernarbeiter. Der gleiche Bezirk, der von fernher Arbeiter empfängt, gibt seinerseits Arbeitskräfte nach außen ab. Man wird annehmen dürfen, daß in diesem wechselseitigen Austausch eine Spezialisierung der verschiedenen Landesteile stattfindet: On tire d'une région ou d'une ville des travailleurs d'une spécialité qu'on ne possède pas, et on lui en renvoie d'autres; Mahaim, a. a. O. p. 93.

Es ist gewiß, daß eine Einrichtung die in solchem Umfange wie das Eisenbahnabonnement in das gesamte Erwerbsleben der arbeitenden Bevölkerung eingreift, verschiedenartige Wirkungen hervorbringt und nicht einheitlich beurteilt werden kann. Zunächst sind die allgemeinen Einflüsse auf die Bewegung und Ansiedelung der Bevölkerung in Betracht zu ziehen.

Im Vordergrund steht hier das Verhältnis zwischen den drei großen Besiedelungsgebieten, flaches Land, Klein- und Mittelstadt und Großstadt. Im allgemeinen läßt sich sagen, daß die weite und steigende Verbreitung der Fernarbeit die Tendenz gehabt hat, die Bevölkerung des flachen Landes und der Klein- und Mittelstädte in ihrem Wohnsitz zu erhalten, sowie ein übermäßiges oder überstürztes Anwachsen der Großstädte zu verhüten. Allerdings wird die Abwanderung und die Verschiebung zugunsten der Städte nicht etwa vollständig verhindert. Die Bevölkerungsverteilung, die in Belgien von den Nachbarländern erheblich abweicht, ergibt sich aus der folgenden, einen längeren Zeitraum umfassenden Tabelle.

Tabelle 5.  
Prozentuale Verteilung der Bevölkerung nach der Größe der Gemeinden in Belgien.

Zähljahr	Gemeinden mit weniger als 2000 Einw.	2000 bis unter 5000 Einw.	5000 bis unter 10 000 Einw.	10 000 bis unter 25 000 Einw.	25 000 bis unter 100 000 Einw.	Mehr als 100 000 Einw.
	Prozentualer Anteil der Gesamtbevölkerung	%	%	%	%	%
1	2	3	4	5	6	7
1876	32,24	26,16	12,83	10,44	7,91	10,41
1880	31,62	25,42	12,53	11,09	8,73	10,61
1890	28,60	25,15	11,69	11,60	11,46	11,47
1900	24,94	22,76	14,08	13,66	13,00	11,57

Prozentuale Vermehrung oder Verminderung (+ bzw. -) der Bevölkerung in obigen Gemeinden seit 1876.

1876/1880	+ 1,43	+ 0,58	+ 0,92	+ 9,32	+ 14,09	+ 5,33
1880/1890	- 0,51	+ 8,78	+ 2,76	+ 15,01	+ 44,42	+ 18,82
1890/1900	- 3,81	- 0,17	+ 32,69	+ 29,86	+ 24,85	+ 11,18

Mahaim a. a. O., p. 150, nach Jacquart, Mouvement de l'état civil et de la population en Belgique, pendant les années 1876 à 1900.

Die Tabelle zeigt, daß im allgemeinen der Anteil der kleinsten Gemeinden an der Gesamtbevölkerung abnimmt. Der Zug vom Lande nach der Stadt ist vorhanden, aber er kennzeichnet sich nicht mehr als ein Zug nach der Großstadt und führt nicht zur Großstadtbildung. Der zweite Teil der Tabelle gibt hier bemerkenswerte Aufschlüsse. Bis zum Jahre 1890 empfangen die größeren Städte (Spalte 6 und 7) den stärksten

prozentualen Zuwachs. In dem folgenden Abschnitt 1890/1900 tritt ein auffälliger Umschwung ein; die mittleren Gemeinden erhalten einen gewaltig gesteigerten Zuwachs, der besonders groß in den Gemeinden von 5—10 000 Einwohnern mit 32,69 % erscheint, aber auch in den Gemeinden bis zu 25 000 Einwohnern mit 29,86 % auf das Doppelte der voraufgehenden Periode hinaufschneilt<sup>1)</sup>. Zugleich fällt die Zunahme der großen Gemeinden stark ab und sinkt noch bedeutend unter die Zuwachsziffer der siebziger Jahre<sup>2)</sup>. Die Zunahme geht von 44½ bzw. 19 % der Zählung 1880/1890 auf 25 bzw. 11 % in dem Abschnitt 1890/1900, also auf nahezu die Hälfte oder zwei Drittel zurück. Es ist dies der Zeitraum, in dem die Wirkungen des Wohnungsgesetzes und die starke Steigerung der Bahnabonnements hervortreten. Mit Recht wird man diesen beiden Maßnahmen den Erfolg zuschreiben, daß sie in Belgien auf einen verhältnismäßigen Stillstand des Anwachsens der großen Städte und eine stärkere Besiedelung der kleinen Städte hingewirkt haben. „Das Zeitmaß der Verschiebungen in der Bewegung der Bevölkerung wird verlangsamt und abgeglichen und ein plötzliches, stoßweise verlaufendes Wachstum der großen Städte wird vermieden“<sup>3)</sup>.

Auf die Gestaltung der Arbeitslöhne übt das Abonnement eine Wirkung, und zwar im Sinne der Ausgleichung, aus. Die Landwirtschaft hat hierbei sowohl Vorteile wie Nachteile. Wie es in der Natur der Sache liegt, werden die Löhne in der Landwirtschaft zunächst erhöht, die in der Industrie niedrig gehalten. Die Landwirtschaft hätte sich indes unter den gegenwärtigen Verhältnissen in jedem Fall mit einer Erhöhung der Löhne abfinden müssen; eine solche ist während der letzten Jahrzehnte allenthalben eingetreten, auch da wo die belgischen Fahrteinrichtungen

1) Wenn die Gemeinden von 2000—5000 Einwohnern (Spalte 3) gegenüber dem Abschnitt 1880—1890 einen Rückgang der prozentualen Zunahme zeigen, so wird dies zum Teil wohl damit zusammenhängen, daß eine Anzahl der rasch wachsenden kleinen Gemeinden nach 1890 in die nächste Größenklasse (über 5000 Einwohner) aufgerückt ist.

2) Die erste Zählungsreihe 1876/1880 umfaßt nur einen Zeitraum von vier Jahren.

3) En résumé, nous avons la conviction que les coupons de semaine ont plus fait pour ralentir la dépopulation des campagnes que pour l'accélérer. En ce sens, ils nous évitent des maux certains, des dangers réels résultant d'agglomérations hâtivement surpeuplées. D'autre part, il est hors de doute qu'en multipliant les voyages et la connaissance des occasions offertes de mieux gagner sa vie, ils secouent pour ainsi dire, ils agitent les populations endormies et sédentaires, mais sans les arracher violemment à leur sol. C'est pourquoi, à tout prendre, ils ont surtout pour effet de prolonger les états de transition, d'éviter les heurts et les chocs brusques que représente, au point de vue social proprement dit, toute émigration et spécialement l'émigration des campagnes sur les villes. Mahaim, a. a. O. S. 151 und 153.

nicht bestehen. In Belgien bleibt für die Landwirtschaft der Vorteil, daß der ländliche Arbeiter, oder jedenfalls doch die Arbeiterfamilie, nicht dauernd das flache Land verläßt, häufig sich sogar nur während der Saisonarbeit nach der Stadt begibt, und nicht plötzlich abwandert. Andererseits hat die Fernarbeit die Folge, daß der Industrie billige Arbeitskräfte zugeführt werden.

Als Beispiel der industriellen und der landwirtschaftlichen Arbeitslöhne gibt Mahaim Fres. 5,25—4,70 für die Industrie, Fres. 2—2,50 für die Landwirtschaft. Die gewerblichen Arbeitslöhne sind in Belgien allgemein niedrig. Die städtischen Arbeiter sind der Ansicht, daß die Fernarbeit einen Druck auf die allgemeine Lohnhöhe ausübt (Mahaim, S. 176 f.).

Von den sonstigen Gebieten, die von den Einwirkungen der Abonnementseinrichtung ergriffen werden, sind zu erwähnen die gesundheitlichen, die sittlichen und die allgemeinen kulturellen Verhältnisse der Arbeiterschaft — drei Gebiete, auf denen günstige und ungünstige Einflüsse einander gegenüberstehen.

In gesundheitlicher Hinsicht bietet die Fernarbeit gegenüber der Großstadt einen Vorzug in der Wohnweise und den Wohnbedingungen und in der insbesondere für die Kinder günstigeren Lebensweise. Gesundheitliche Nachteile ergeben sich dagegen für die einzelnen Arbeiter aus der Länge der Fahrten und der bis zu der Anschlußstation zurückzulegenden Wege. Es ist indes zu bemerken, daß tägliche Fahrten von ¾ Stunden Dauer und darüber regelmäßig auch von dem in der Großstadt ansässigen Arbeiter bis zur Arbeitsstelle zurückgelegt werden müssen. Die längeren Fahrtstrecken dagegen, von denen wir oben Beispiele geben, werden in jeder Arbeitswoche nur einmal in jeder Richtung abgefahren<sup>1)</sup>. Die Abwesenheit aus der eigenen Häuslichkeit, das Einwohnen an fremdem Orte während der Arbeitswoche wirken öfter nachteilig auf das Familienleben; indes finden sich ähnlich unbefriedigende Verhältnisse auch bei den am Orte beschäftigten Arbeitern<sup>2)</sup>. Daß der Verkehr mit den Arbeitsgenossen während der Fahrt, die Berührung mit städtischem Leben und großstädtischen Vergnügungen des Einflusses auf den Arbeiter nicht verfehlten, bedarf kaum der Hervorhebung.

Die Fernarbeit bringt es mit sich, daß der Arbeiter während der Woche in dem Beschäftigungsraum Wohnung nehmen muß. Die Einrichtungen

1) Über die schlechte Beschaffenheit der Luft in den zur Arbeiterbeförderung dienenden Wagen, sowie über die mangelhafte Ausstattung der Fahrzeuge wird in Belgien öfter geklagt; Mahaim S. 183.

2) Mahaim, a. a. O. S. 184, 188 und 195.

für die Unterkunft der Arbeiter lassen vielfach zu wünschen übrig. Die vorhandenen Logirhäuser genügen nicht und bieten keine einwandsfreien Verhältnisse (siehe Mahaim, S. 200). Erforderlich wäre, daß die bestehenden Logirhäuser verbessert und daß ferner Neubauten errichtet würden, die dem erst während der letzten Jahrzehnte in größerem Umfang herausgebildeten Unterkunftsbedürfnis entsprechen.

Die systematische Nutzbarmachung der Verkehrseinrichtungen für das Erwerbsleben der arbeitenden Bevölkerung stellt eine bedeutsame Maßnahme dar, die einen echt neuzeitlichen Charakter trägt; sie beruht auf der Erkenntnis der doppelten Eigenschaft, 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.

## VIERTES KAPITEL. Zusammenfassung.

### I.

Bei der Erörterung ausländischer Einrichtungen kann man auf zwei Wegen vorgehen. Man kann — vielleicht ist dies der häufigere Fall — in doktrinärer Weise die ausländischen Zustände schlechthin bewundern und empfehlen, oder schlechthin tadeln und verwerfen. Oder man mag in kritischer Betrachtung das technisch verwertbare und nützliche herausnehmen und es unter Anpassung an die eigenen Zustände sich aneignen. Lediglich auf dieses letztgenannte Ziel richten sich unsere Erörterungen. Wir wollen die ausländischen Verhältnisse weder allgemein loben noch allgemein mißbilligen, sondern wir wollen versuchen, fremde Erfahrung und Erkenntnis zu benutzen.

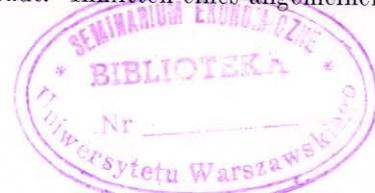
Die Voraussetzungen für die neuzeitliche Entwicklung sind in Belgien und Deutschland völlig die gleichen: städtische Konzentration, Ausbildung der Großindustrie und des neuen Arbeiterstandes, Wirtschaftsordnung des Kapitalismus; auch das zur Erklärung von Unterschieden häufig herangezogene Klima ist in beiden Ländern dasselbe. Alle Vorbedingungen stimmen überein. Nur eines ist verschieden: die Einrichtungen des Städtebaues; und dieser eine Unterschied hat genügt, um in wenigen Jahrzehnten eine in jeder Einzelheit entgegengesetzte Ausgestaltung des Wohnungswesens und der Besiedelungsformen zu schaffen. —

Der Kernpunkt der neuzeitlichen Wohnungsfrage ist und bleibt die Eingliederung der neuen Arbeitermassen in das Staatswesen. England, Belgien und Deutschland, den drei überwiegend germanischen und ungestüm in der industriellen Entwicklung voranschreitenden Völkern, war das gleiche Problem gestellt. England hat zuerst die sittliche und wirtschaftliche Bedeutung dieser Aufgabe erfaßt: ein neuer Stand hatte sich gebildet, und er wurde während des 19. Jahrhunderts in die Staatsgesamtheit eingebürgert. Kaum auf einem zweiten Gebiet zeigt sich die selbständige Behandlung des Arbeiterstandes in England so deutlich, wie auf dem des Wohnungswesens und des Städtebaues.

Anders auf dem Festlande. Unsere Schilderung hat uns gezeigt, wie in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts in Belgien jedes Bewußtsein fehlte, daß der Arbeiterstand, die Hauptmasse der neuen städtischen Bevölkerung, irgend welche selbständige Berücksichtigung im Städtebau verlange. Es ist notwendig, daß wir die einzelnen Stufen der Entwicklung uns vergegenwärtigen.

Zunächst erscheint in den 20er Jahren der Industriearbeiter als ein nicht klassifizierbarer Neuling. Er verlangt Unterkunft, aber nicht nach der Art des Bürgers und des Handwerkers; er arbeitet in der neuen Fabrik und gebraucht nur die „Kleinwohnung“. Dafür findet sich Rat. Die ältere Zeit hatte Freiflächen innerhalb der städtischen Grundstücke übrig gelassen. Auf den Höfen ist Raum genug; die Innenflächen der Grundstücke werden mit Kleinbauten besetzt. Schuppen und Lagerräume werden zu Kleinwohnungen ausgebaut; ältere Bürgerhäuser werden aufgeteilt. Die städtische Bevölkerung wächst nach Zehntausenden. Die Besiedelung wird immer dichter; die Ausnutzung des Raumes, die Zusammendrängung wird immer stärker. Da rast im Jahre 1830 die Choleraseuche durch diese dichtbevölkerten Bezirke. Mit Schrecken erkennt man die Gefahren, die für die Gesamtheit der städtischen Einwohner aus den Zuständen schlecht gebauter, schlecht ausgenutzter, planlos angelegter Wohnbezirke entstehen.

Zum ersten Male zeigt jetzt die Allgemeinheit Interesse für die Wohnungsfrage. Die Epidemien, die Landesseuchen sind es gewesen, die auf dem Festlande zuerst eine öffentliche Teilnahme für das Wohnungswesen erweckt haben; aber immer noch bezog sich diese nur auf ein beschränktes Teilgebiet. Die allgemeinen gesundheitlichen Gefahren schlechtgehaltener Wohnbezirke hatte man erkannt, und gemäß dieser Erkenntnis lautete auch das Programm der Abhilfe: Sanierung. Die Säuberung der Altstadt und Innenstadt, die Niederlegung „gesundheitswidriger“ Bezirke wird in Angriff genommen. Mit diesem Werk verbindet sich von selbst die Planung großer städtebaulicher Anlagen und die Verschönerung der Innenstadt. Inmitten eines allgemeinen Auf-



schwungs der Bautätigkeit bildet sich das Ideal der neuzeitlichen kontinentalen, durch Anwendung eines imponierenden Prachtstils gekennzeichneten Großstadt.

Für solche Ziele bedurfte es, wo die Bauflächen nicht vorhanden waren, eines absolut wirkenden Eingriffsrechtes. Ein Recht der Enteignung wurde geschaffen, das für den Zweck der Sanierung und der Verschönerung in die „Heiligkeit des Privatbesitzes“ mit einer Rücksichtslosigkeit einging, wie sie der Absolutismus bei seiner Bautätigkeit kaum schärfer bekannt hat. Paris hatte in den 50er Jahren ein Beispiel der größten städtebaulichen Unternehmungen gegeben, die, wenn auch Napoleon bei seinem Vorgehen staatspolitische und künstlerische Ziele verfolgte, rechtlich gemäß dem Dekret von 1852 nur eine Grundlage hatten: die Sanierung. Die gleiche Notwendigkeit gab den Rechtsgrund ab für das erste belgische Enteignungsgesetz.

Das Wohnungswesen hatte zu dieser Entwicklung den Anstoß gegeben; es galt nun die Folgen zu beobachten. Nach wenigen Jahrzehnten der Sanierung und der Monumentalität im Städtebau wurde es klar, was für das Wohnungswesen erreicht war. Gewaltige Mittel an öffentlichen und privaten Geldern hatte man in dieser Neuschöpfung aufgewendet; und was war entstanden? große Geschäftshäuser, vornehme Kaufläden, weltstädtische Kaffeehäuser, Gasthöfe, Theater und teure, herrschaftliche Wohnungen. Für das Kleinwohnungswesen war in vielen Beziehungen eine offenkundige Verschlechterung eingetreten. Die Begründung für das zweite belgische Enteignungsgesetz von 1867 erkennt dies mit klaren Worten an.

Mit beweglichen Klagen über den gesundheitswidrigen Zustand der Arbeiterwohnung hatte der Sanierungsabschnitt begonnen. Man hatte ganze Stadtviertel niedergelegt, die einer dichtgedrängten Bevölkerung billige Kleinwohnungen darboten. Jetzt sah man sich zu dem Eingeständnis genötigt, daß für das Kleinwohnungswesen wohl vieles zerstört, aber nichts Positives geleistet war. „On a fait le vide“ heißt es in der Begründung des belgischen Gesetzes von 1867. Mit diesem Wort erklärt der belgische Gesetzgeber seine Abkehr von dem seitherigen System. Die Unzulänglichkeit der bis dahin herrschenden Grundsätze wurde erkannt, und, wenn auch nicht in unmittelbar praktischer Betätigung so doch mit gesetzgeberischen Maßnahmen trat man an die Aufgaben des neuzeitlichen Wohnungswesens heran. Ein neues Gesetz von 1867 verlegte den Schwerpunkt der Wohnungsbautätigkeit in die Außenbezirke und gab die Enteignungsbefugnis für die Stadtverweiterung.

Für uns aber, die wir für einen neuen Städtebau kämpfen, genügt jene einfache Absage an das ältere System nicht. Wir müssen erkennen: das ganze Ideal des in der Innenstadt-Sanierung entwickelten Städte-

baues war falsch. Mit Prachtstraßen, Prunkbauten und geborgter Monumentalität schafft man keine neuzeitlichen Städte. Nur Äußerlichkeiten und Bruchteile der Stadtanlage hat der in den 40er und 50er Jahren ausgebildete Städtebau erfaßt. Es war nichts anderes und nichts weiter, als eine Übergangsperiode. Was wir brauchen, ist eine Stadt, die in ihrem Aufbau der Schichtung und dem Stande unserer Bevölkerung entspricht. In der Verwirklichung dieses Ziels muß der neue Städtebau sein Ideal der Zweckmäßigkeit und Schönheit erblicken.

Wenn wir im vorigen auf die belgischen Anschauungen des Jahres 1867 hingewiesen haben, so mag es nicht ohne Interesse sein, ein deutsches Zeugnis der gleichen Zeit heranzuziehen. Es ist eine bemerkenswerte Urkunde — das Programm, durch das die Mietskaserne zur Zwangsschablone für Berlin erhoben und das unheilvolle Vorbild für die bauliche Entwicklung in der Mehrzahl unserer deutschen Großstädte gegeben wurde. Der Urheber des Berliner Bebauungsplans erörtert in einer Schrift vom Jahre 1868 — die Hauptstellen wurden im Jahre 1893 erneut veröffentlicht — die Stellung und das Wohnbedürfnis der Berliner arbeitenden Bevölkerung, um auf Grund dieser Schilderung die von ihm durchgeführte Bauweise zu rechtfertigen. Als Typen der Berliner Arbeiterschaft werden bezeichnet eine bettlägerige Frau, die einen Teller Suppe von den Herrschaften empfängt, und eine Reihe von Arme-Leute-Gestalten, die auf abgelegte Kleidungsstücke und Unterstützungen aus den besseren Kreisen angewiesen sind<sup>1)</sup>. Das ist die Bevölkerung, für die die Mietskaserne als die angemessene Bauform absolut gefordert wurde. Es ist notwendig, daß man sich diese Anschauungen vergegenwärtigt, die unseren Städtebau in Deutschland bisher beherrscht und die ihn kennzeichnende Bauweise festgelegt haben. Noch, wie wir es im Jahre 1820 fanden, bildet der Arbeiter ein nicht klassifiziertes Anhängsel in der Bevölkerung wie in der Bauweise, eine Gelegenheit zur Ausnutzung von Baugelände. Daß es sich um wirtschaftlich ebenso wie politisch durchaus selbständige Volksteile, ja daß es sich um die überwiegende Hauptmasse der Bevölkerung handelt, die unserem Städtebau das Gepräge geben muß, diese grundlegende Erkenntnis hat gefehlt. Für Proletarier wollte man bauen; Proletarier und Staatsgegner hat man bekommen.

## II.

Die neuere national-belgische Gestaltung des Wohnungswesens entwickelt sich gegen Ende des 19. Jahrhunderts, zunächst seit 1890

1) Vgl. den Abdruck Handbuch des Wohnungswesens, 2. Aufl. 1910, S. 240f.

stärker seit 1896, nach der Schaffung des Wohnungsgesetzes und der anschließenden und ergänzenden Einrichtungen. Diese durch ein Zusammenwirken zahlreicher Maßnahmen hergestellte Regelung setzt sich das Ziel, den neuen Arbeiterstand einzubürgern, und zwar im strengen Wortsinne des Ausdrucks; d. h. den Arbeiter zum Bodenbesitzer zu machen und ihn, trotz aller Beweglichkeit und des Schwankens der industriellen Beschäftigung, in seinem Grundbesitz zu erhalten. Schon dieses auf Einbürgerung gerichtete Streben zeigt, daß das belgische Ansiedlungssystem nur ein Teilgebiet des neuzeitlichen Wohnungswesens, nicht aber die Gesamtheit der Wohnverhältnisse erfaßt. Doch darf man in dieser Einschränkung des Bereichs keineswegs einen Vorwurf erblicken. Die einheitliche Regelung des Wohnungswesens kann sich nur auf die allgemeinen Grundlagen und Einrichtungen beziehen; die weitere Behandlung ist in den verschiedenen Staaten stets auf dem Wege der Teilarbeit und der Scheidung von Einzelgebieten vorgegangen.

Wenn wir darnach das belgische System in seiner Anwendung auf das Kleinwohnungswesen betrachten, so läßt es sich durch die Formel kennzeichnen: Kombination des Kredits und der Sparkraft der Bevölkerung. Dieses Vorgehen ist indes an bestimmte Voraussetzungen geknüpft. Man parzelliert und bebaut Grundstücke im durchschnittlichen Betrage von 4—5000 Fres., der der Kreditfähigkeit des Arbeiters angemessen ist; und man schafft die ergänzenden Veranstaltungen, die dem Sparvermögen des Arbeiters entsprechen. Nur unter diesen Voraussetzungen können die belgischen Einrichtungen Anwendung finden.

Wenn wir im Gegensatz hierzu eine Kennzeichnung der deutschen Regelung geben wollen, so liegt sie in den Worten: Ausschließung des Kredits und der Sparkraft der Gesamtbevölkerung. Man schafft Grundstücksobjekte in einem durchschnittlichen Betrage von 200 000—300 000 Mark, der die Kredit- und Sparfähigkeit nicht allein des Arbeiters, sondern im wesentlichen jedes realen Hauskäufers übersteigt. Der reale Grundbesitz ist — von wenigen Ausnahmen abgesehen — durch die Mietkaserne im Wohnungswesen ausgeschlossen; die anschließenden Einrichtungen des Immobiliarkredits sorgen ferner dafür, daß die Verschuldung eine dauernde und unablässbare bleibt; eine Tilgung findet nicht statt<sup>1)</sup>. Es zeigt sich hier, daß die nationalen Einrichtungen der Bodenpolitik nicht schlechthin übertragbar, sondern an bestimmte Voraussetzungen geknüpft sind; hier heißen sie: Bodenpreis und Bodenparzellierung.

Die Erfolge des belgischen Ansiedlungssystems haben sich als außerordentlich große erwiesen; hunderttausend neue Kleingrund-

1) Vgl. die späteren Abschnitte.

besitzer in einem mittleren Staatswesen mit überwiegender Industriebevölkerung und in der kurzen Spanne Zeit von 16 Jahren — man wird den Worten so kühler Beurteiler wie Mahaim, Hankar, Delvaux Recht geben, daß ein ähnliches Werk in keinem anderen Lande in neuerer Zeit geschaffen worden ist. Die bedeutsamen Leistungen der belgischen Einrichtungen zeigen, was sich auf diesem Teilgebiet des Wohnungswesens erreichen läßt; sie werden sich, was kaum der Hervorhebung bedarf, auch bei der Bearbeitung der übrigen Gebiete der Wohnverhältnisse durch ihre Rückwirkung fühlbar machen.

### III.

Die Masse der Klein- und Mittelwohnungen zu erbauen, obliegt der Spekulation. Hinsichtlich der Bauweise, der Hausform und der Stellung des Baugewerbes besteht in Belgien kein grundsätzlicher Unterschied zwischen Eigenbau und Spekulationsbau. Die allgemeinen, der spekulativen wie der gewinnlosen Bautätigkeit in Belgien gemeinsamen Grundlagen sind: billige Bodenaufteilung durch einfache Straßen und Wege, Hausform des Einfamilienreihenhauses bei entsprechend niedrigem Bodenpreis, Einfachheit in der Bauausführung.

Es ist nicht ohne Interesse zu beobachten, wie der Bodenbesitzer aufteilt, wo ihm die weitgehendste Selbständigkeit und Freiheit gelassen ist. Die beiden Formen, die wir für die Aufteilung von Wohngelände kennen lernten, sind die Wohnstraße und der Wohnhof. Beide Formen stimmen darin überein, daß sie von jedem Straßenluxus abssehen, der das Gelände verteuert und zur Stockwerkshäufung zwingt. Das Aufteilungsgeschäft ist das denkbar einfachste und dabei für alle beteiligten Faktoren vorteilhaft; die verkehrsschwachen oder verkehrsgeraden Wohnstraßen, die abgeschlossenen Wohnhöfe bieten dem Wohnungsbau günstige Voraussetzungen.

Weiter sehen wir, daß der Bodenbesitzer nicht die vertikale Ausnutzung durch Stockwerkshäufung betreibt, — so wenig wie dies seitens des Baugewerbes geschieht — wenn nicht ein systematischer Zwang vorliegt. Die Flächenausnutzung genügt dem Bodenbesitzer vollständig, in Belgien wie in England. Die vertikal gedrängte Bauweise findet sich hier nur in hochwertigen Lagen; in den Wohnbezirken der Stadterweiterung dagegen herrscht allgemein der Flachbau und das Individualhaus vor. In den rasch wachsenden Industriestädten, wie Lüttich und Gent, ist der Bodenbesitzer Träger des Spekulationsbaues, und wir können hier die Formen der Geländevertiefung und der Marktversorgung genau verfolgen. In größtem Umfang wird Bodenspekulation betrieben, jedoch im Sinne der notwendigen Handelsspekulation, nicht der reinen Wert-

spekulation<sup>1)</sup>; d. h. der spekulierende Unternehmer widmet sich der Aufteilung und Bebauung des Geländes und der Überleitung der Grundstücke an reale Käufer. Der Grundbesitz gedeiht vortrefflich bei diesem System; das Baugewerbe bleibt leistungsfähig; die Marktversorgung ist eine geregelte.

Im Zusammenhang mit dieser Gestaltung des Bauwesens steht die Einfachheit der Bauweise. Die Haustypen, die wir kennen lernten, gleichviel, ob sie dem Spekulationsbau oder dem Eigenbau angehören, zeigen allgemein das Bild der ruhigen, ansprechenden Bauausführung und der Vermeidung von Aufputz und auffälligen Zutaten. Diese Erscheinung wird man indes nicht allein, und vielleicht nicht einmal an erster Stelle, auf den individuellen Geschmack oder die örtliche Überlieferung zurückführen dürfen; sondern in der Hauptsache sind hierfür — wie für die entgegengesetzte Entwicklung in Deutschland — die grundlegenden Einrichtungen des Bauwesens verantwortlich zu machen. Die Einfachheit des Wohnungsbaues findet sich überall, wo nicht „für die Beleihung“ gebaut werden muß; d. h. bei niedrigem Bodenpreise. Bei hohem Bodenpreise muß ein so großer Betrag für den Bodenbesitzer abgezweigt werden, daß der Bauunternehmer lediglich vermöge der Übertaxierung des Gebäudes halbwegs das erforderliche Geld für den Bau beschaffen kann. Der Unternehmer ist unter solchen Verhältnissen gezwungen, auf die Übertaxierung hinzuarbeiten und eine kostspielige, zweckwidrige und geschmacklose Ausstattung anzuwenden, um dadurch eine höhere Beleihung zu erzielen. Wir werden in späteren Abschnitten sehen, wie nicht der schlechte Geschmack unserer Bauunternehmer, sondern unsere Einrichtungen des Hypotheken- und Taxwesens die einfache und zweckentsprechende Bauausführung in Deutschland ausschließen.

#### IV.

In den Grundsätzen der belgischen Baulandenteignung haben wir zwei verschiedene Richtungen unterschieden. Ursprünglich dient die Enteignung dem Einschreiten gegen die unternormale und Verfallswohnung. Für diese Zwecke ist das Enteignungsrecht ohne Zweifel notwendig. Indes sind hier noch die tatsächlichen Verhältnisse dieses Sondergebietes unseres Wohnungswesens in Betracht zu ziehen.

Wir müssen damit rechnen, daß in den Städten sowohl wie auf dem flachen Lande dauernd — und nicht etwa in vorübergehender oder vereinzelter Weise — die Tendenz zur Ausbildung des Wohnungsverfalls besteht. Sie ist, von allen anderen Momenten abgesehen, zunächst darin begründet, daß der weitaus überwiegende Teil der in einer bestimmten

2) Vgl. Handbuch des Wohnungswesens, 2. Aufl., 2. 71.

Zeit vorhandenen Wohnungen notwendigerweise jeweils zu den Bauten älterer Jahrgänge zählen muß. Das ältere Haus aber, wenn es nicht unterhalten wird oder wenn es von einer schlechten Mieterschaft besetzt wird, verwahrlost und wird minderwertig.

Wie unter den seitherigen Verhältnissen fortwährend neue Verfallsbezirke entstehen, haben wir oben S. 23 im einzelnen erörtert. Es wäre gut, wenn man deshalb aus den Erfahrungen auf diesem Gebiet die erforderlichen Folgerungen ziehen wollte. Empfehlenswert wäre, daß den vorbeugenden Maßnahmen eine größere Aufmerksamkeit zugewandt, eine Verpflichtung zur Instandhaltung der Wohnungen nachdrücklicher als bisher festgestellt und daß zu ihrer Durchführung brauchbare Handhaben geschaffen werden. Wenn der Gesetzgeber zur Beseitigung schlechter Zustände den nachträglichen Eingriff der Enteignung gebraucht, so erscheint die Anwendung eines vorbeugenden Mittels ohne weiteres gerechtfertigt. Für die Aufstellung des Grundsatzes der Instandhaltung der Wohnungen ist ein genügender Rechtsgrund gegeben.

Bedeutsamer als das erste erscheint für unser Gebiet das zweite Enteignungsgesetz, das die Stadterweiterung ins Auge faßt. Der hier aufgestellte Grundsatz ist um so beachtenswerter, als er einem individualistisch verwalteten Staatswesen und einem auf streng individualistischem Boden stehenden Zeitalter angehört. Der Verdacht sozialistischer oder kommunistischer Anschauung bedarf hier nicht der Zurückweisung. Aus der Begründung des Gesetzentwurfs ergibt sich zudem mit Deutlichkeit, daß Regierung und Kammer sich bewußt waren, eine zur Ergänzung der individualistischen Ordnung erforderliche Maßnahme einzuführen.

Das zweite belgische Enteignungsgesetz will die Bereitstellung von Bauland fördern. In Belgien hat soweit wie in England jemals die Anschauung bestanden, daß durch spekulative Festhaltung von Boden Baugelände geschaffen werde. Das belgische Gesetz steht auf dem dieser Annahme entgegengesetzten Standpunkt und geht in der ökonomischen Auffassung sogar noch einen Schritt weiter: der Bodenbesitzer hat, wenn er nicht selber aufteilt, kein Recht auf die durch einen stadtseitig aufgestellten Bebauungsplan entstehende Wertsteigerung des Bodens. Der Wert, den das Grundstück vor Aufstellung des Bebauungsplanes hatte, steht dem Besitzer bei solchen Neuerschließungen als Entschädigung zu. Das solide Bodengeschäft, die Bautätigkeit, der private Besitz und Erwerb werden hierdurch gefördert.

Wie aber haben wir das Enteignungsrecht in seiner Bedeutung für den Städtebau zu bewerten? Die Antwort muß lauten: unter keinen Umständen als ein Wundermittel, das automatisch alle Dinge unseres

Gebetes zu regeln vermag<sup>1)</sup>). Aber ebensowenig darf es als ein systemwidriges Ausnahmerecht gelten. Das Enteignungsrecht ist vielmehr ein Rechtsinstitut, das in der Sondereigenschaft des Bodens begründet ist und deshalb lediglich auf den Grund und Boden Anwendung findet; hier aber ist es allgemein anerkannt und unentbehrlich. Auch in der Gegenwart steht das Enteignungsrecht für Kulturzwecke in breitestem Anwendung. Für die Anlage von Eisenbahnen, Wasserbauten, Straßen, Verkehrswegen gilt es als unerlässlich und selbstverständlich. Alle diese Arbeiten aber bilden nur Teilgebiete unserer großen Kulturaufgabe der Besiedelung, als deren bedeutsamstes Gebiet heute Wohnungswesen und Städtebau erscheinen. Nur aus diesem Gesichtspunkt wird man erwägen dürfen, wie die Formen des besonderen städtebaulichen Enteignungsrechts zu gestalten sind. Man mag die Frage aufwerfen, ob nicht für den Bodenverkehr in unseren deutschen Städten eine bessere Ordnung zu fordern wäre, als die hier zu äußerster Schärfe ausgebildeten Gewaltmethoden der Preistreibung und der Bodenspekulation, die tatsächlich eine Enteignung in den schlimmsten und unhaltbarsten Formen darstellen. In unseren nach Berliner System gebauten Großstädten ist der Privatbesitz der Sache nach gestrichen; kaum ein Prozent der Bevölkerung ist noch Hausbesitzer; und diese wenigen sind es nur dem Namen nach und als Prekaristen, die mit nichts oder mit einer geringfügigen Anzahlung an dem aufgetriebenen Werte der Grundstücke beteiligt sind.

Bauordnung und Bebauungsplan bilden zwei Gebiete der Verwaltungstechnik, auf denen die internationale Vergleichung für Deutschland von besonderem Wert ist. Auf beiden Gebieten fanden wir in Belgien eine von Deutschland abweichende, nicht zum wenigsten durch die Einfachheit des Verwaltungsapparates gekennzeichnete Entwicklung. Die belgische Bodenpolitik zeigt ihre ökonomischen Wirkungen in dem niedrigen Stand der Wohnungsmieten. Die Bodenpreise sind verhältnismäßig etwa die gleichen wie in England; die Mieten sind noch niedriger. Die Billigkeit der Kleinwohnungsmieten wird von Mahaim in dem mehrfach zitierten Werke auf das Zusammenwirken von acht Ursachen zurückgeführt: 1. niedrige Bodenpreise; 2. verhältnismäßig niedrige Preise der Baumaterialien und der Arbeitslöhne; 3. Nachsichtige Bestimmungen in der Bauordnung; 4. mäßige allgemeine Besteuerung, dagegen hohe Boden-Umsatzabgaben; 5. Abwesenheit einer organisierten Bodenspekulation; 6. billiger Kredit infolge des Gesetzes von

1) Die Innehabung des Bodens durch die öffentlichen Verbände bietet an sich noch keine Bürgschaft für eine sozial befriedigende Bodenpolitik; Handbuch des Wohnungswesens, 2. Aufl., S. 406.

1889; 7. steuerliche Begünstigungen; 8. die Wirkungen der Arbeiterabonnements. Der Aufwand für Wohnungsmiete, der in den deutschen Städten regelmäßig bis auf 20 % des Arbeitseinkommens anzusetzen ist, beträgt in Belgien wesentlich weniger und schwankt zwischen 10—12 v. H. in Landgemeinden und städtischen Vororten, bis zu 14 v. H. in den großen Industriestädten<sup>1)</sup>.

Wenn wir die obigen acht Elemente der Wohnungsmiete betrachten, so ist insbesondere das erste — der niedrige Bodenpreis — wiederum kein einfaches und ursprüngliches, sondern ein zusammengesetztes, das der weiteren Zerlegung bedarf. Wir haben zuvor eine Reihe von Ursachen kennen gelernt, die die Niedrigkeit der Bodenpreise in Belgien bewirken; als eine der bedeutsamsten ist zu bezeichnen die Handhabung des Bebauungsplanes und die Aufschließung von Baugelände. Der Bebauungsplan hat nicht die Aufgabe, das Gesamtgebiet der Stadterweiterung durch ein in allen Einzelheiten durchgeführtes Straßennetz aufzuteilen und, als Schrittmacher der Bodenspekulation, die Entwicklung der Bodenwerte festzulegen. Die Bereitstellung von Bauland zu erzwingen, ist den Gemeinden durch das Enteignungsgesetz ermöglicht. Aber nicht ohne Not wird dieses Mittel angewendet. Wie bei jeder Rüstung, wird die Wirkung oft schon dadurch erreicht, daß die Waffe vorhanden und für den Bedarfsfall gebrauchsfertig ist. So auch hier; der friedlichen Lösung ist jeder Vorteil zugestanden. Will der Bodenbesitzer sich der gewiß einträglichen Aufgabe unterziehen, Gelände aufzuteilen und Ackerland in Bauland umzuwandeln, so bleibt ihm das altüberlieferte Aufteilungsrecht und er hat die weitgehendste Freiheit in der vorteilhaftesten Bebauung und Verwertung des Bodens.

---

Daß das belgische Wohnungswesen in seiner Gesamtheit betrachtet, nichts weniger als vollkommen ist, braucht kaum besonders betont zu werden. Eine Schilderung der zeitgenössischen Zustände und ihrer Mängel bedarf es hierfür nicht. Es genügt, wenn wir auf unsere geschichtliche Darstellung verweisen. Was während der städtisch-industriellen Entwicklung von 80 Jahren versäumt und nicht erkannt worden ist, kann nicht in zwei Jahrzehnten nachgeholt werden. Dies um so weniger, als die bedeutsamste Reformarbeit der letzten Jahre in Belgien nur ein Teilgebiet des Wohnungswesens umfaßt. Man ist sich in Belgien sehr genau der Tatsache bewußt, daß, von allen anderen Gebieten abgesehen, selbst für die volle Wirkung des Wohnungsgesetzes von 1889 noch viel zu tun bleibt. Überdies ist die Ungleichheit der Wohnungs-

1) Mahaim, *Abonnements d'ouvriers*, S. 193 f.

zustände in einer Reihe allgemeiner Ursachen begründet. Alte oder minderwertige und neue Gebäude, normale und unternormale Wohnungen, innenstädtische Wohnbezirke und Stadterweiterung stehen sich mit gegensätzlichen Zuständen gegenüber. Ein einheitlich-gleichmäßiges Bild läßt sich von dem Wohnungswesen nicht gewinnen.

Trotzdem bieten Städtebau und Wohnungswesen in Belgien dem Studium ein nicht gewöhnliches Interesse. Sehen wir von den Einzelheiten ab und betrachten wir das Gesamtgebiet, so finden wir bestätigt: wir haben in Deutschland im Städtebau ein singuläres Recht und eine singuläre Entwicklung, die sich beide scharf abheben sowohl von unserer eigenen einheimischen Überlieferung wie von den bei den germanischen Nachbarvölkern ausgebildeten Verhältnissen. Die Mißstände in unserer deutschen städtischen Bodenentwicklung — die fehlerhafte Parzellierung, die Preisbildung der Bodenwerte, die schlechten Bauformen, die Auswurzelung unserer Bevölkerung — sind willkürlich herbeigeführt. Der Vergleich mit den verwandten, in jeder Vorbedingung mit uns übereinstimmenden Völkern führt zu dem gleichen Ergebnis wie die Untersuchung der einheimischen Zustände: daß es sich bei uns um eine gewaltsame Beugung der naturgemäßen und wirtschaftsgemäßen Entwicklung handelt. Nicht Belgien und England, sondern Deutschland zeigt die gekünstelte Ausgestaltung unseres Gebietes. Dies ist die erste Erkenntnis, die wir suchen und befestigen müssen, wenn wir an die reformierende Behandlung unseres Städtebaues herantreten wollen.

## II.

## Zur Behandlung des Realkredits in deutschen Städten.

## Zur Behandlung des Realkredits in deutschen Städten.

---

Zu den schwierigsten bodenpolitischen Problemen zählt die Klärung der Bedeutung und der Wirkungen unserer deutschen Einrichtungen für den Immobiliarkredit. In meinen ersten Veröffentlichungen der Jahre 1892/1894 — zu einer Zeit, als die allgemeine Auffassung dahin ging, eine Besserung der Wohnungsmißstände im wesentlichen von baupolizeilichen Eingriffen und vom gemeinnützigen Wohnungsbau zu erwarten, während man die Entwicklung selber als eine naturgemäße hinnahm — habe ich auf die Zusammenhänge zwischen Bodenwert, Wohnungsbau und den Einrichtungen für den Realkredit hingewiesen. Nur schrittweise konnte der Nachweis geführt werden, daß es sich hier in höchstem Maße um willkürliche, der Abänderung und der Anpassung fähige Verhältnisse handelt. Die geschichtliche Entwicklung der Einrichtungen, die Verteilung und die Verwendung des Kreditkapitals, der absolute Umfang des erforderlichen Realkredits, die volkswirtschaftliche Bedeutung und die Arten der Bodenverschuldung mußten untersucht werden.

Es scheint, daß wie auf anderen Gebieten des Städtebaues, auch auf dem vorliegenden die Aufmerksamkeit der Fachkreise sich der praktischen Behandlung des Problems zukehrt. Die Mißstände in der Kapitalversorgung und in der Bautätigkeit machen sich allgemein fühlbar. Indes mit dem Verständnis kommt bedauerlicherweise als sein untrennbarer Begleiter — das Mißverständnis. Äußerlichkeiten und auffällige Einzelscheinungen werden betrachtet, während die inneren Ursachen und Zusammenhänge verkannt werden. Die Voraussetzungen für den Realkredit sind in den deutschen Städten nicht gleichartig; die Verhältnisse gestalten sich vielmehr, wie wir später im einzelnen sehen werden, vollständig verschieden bei niedrigem Bodenpreis und bei

hohem Bodenpreis. Unter hohem Bodenpreis ist ein Preis zu verstehen, der die Stockwerkshäufung erzwingt, der also bei neu zu bebauendem Kleinwohnungsgelände 25 M. für den Quadratmeter übersteigt. Regelmäßig wird ferner bei hohem Bodenpreis in der Weise parzelliert, daß eine Kollektivbaustelle für 20—30 Wohnungen (Vielwohnungshaus, Massenmietshaus) entsteht. Mit dem Bautypus ändern sich die Voraussetzungen für die Beschaffung, die Verteilung und die Verwendung des Realkredits.

Nachdrücklich ist deshalb der vielverbreiteten Auffassung entgegenzutreten, als ob es sich in Deutschland allgemein — d. h. für die hauptsächlich in Betracht kommenden Städte mit hohen Bodenpreisen — um einen Mangel an Hypothekenkapital und um die Vermehrung oder erweiterte Beschaffung der zweiten Hypothek handele. Das Problem, das wir in diesen Städten zunächst zu lösen haben, besteht vielmehr lediglich in der Frage der ersten Hypothek.

Der erste Grundsatz, den wir aufzustellen haben, lautet: wir leiden in Deutschland allgemein nicht an einer Atrophie, sondern an einer Hypertrophie von Kreditkapital. Was wir verlangen müssen, ist: keine Vermehrung der bereits überreichlichen Zufuhr von Kreditkapital; sondern richtige Verteilung der vorhandenen Kapitalmassen. Wer andere Forderungen aufstellt, handelt unmittelbar der Besserung unserer Bodenverhältnisse entgegen.

Neuerdings werden die Tatsachen der Überspannung unserer Kreditverhältnisse auch in finanzpolitischen und Regierungskreisen gewürdigt. Die allgemeinen Zustände des Geld- und Kapitalmarktes zeigen eine ungesunde Gestaltung, auf die von hervorragender Seite (durch den Reichsbankpräsidenten) hingewiesen wurde. Schlimme Vorkommnisse sind ferner in unserem Hypothekenwesen, auf dem Grundstücksmarkt und in der städtischen Bautätigkeit hervorgetreten und haben — zum wievielen Male wohl? — die Öffentlichkeit beschäftigt. Man erörtert in üblicher Weise die Zusammenbrüche und die „Grundstückskrise“. Auch hier ist indes eine Warnung angebracht. Wir dürfen nicht glauben, daß Erschütterungen oder Schwierigkeiten, wie sie jetzt wieder zu Beginn des Jahres 1912 eingetreten sind, eine Besserung in den Realkreditverhältnissen herbeiführen könnten. Eine solche Annahme ist vollständig verfehlt. Eine Gesundung auf dem Gebiete des Realkredits ist gänzlich ausgeschlossen, solange die heutigen, Deutschland eigentümlichen Einrichtungen bestehen. Was unter solchen Voraussetzungen durch eine Krise erreicht wird, ist nur der Zusammenbruch einzelner schwacher Existenz, mit deren Preisgebung von vornherein gerechnet wurde; sie gleichen den unsicheren Bauten auf dem Vorgelände einer Festung,

die im Ernstfalle abgerissen werden — deren Beseitigung aber die Festung nicht schwächer, sondern nur widerstandsfähiger macht.

Immerhin bieten jene beiden Momente — die Zunahme des allgemeinen Interesses und die steigende Erkenntnis der finanzpolitischen Bedeutung unseres Gebietes — Grund genug, um der Behandlung des städtischen Realkredits einige ergänzende Betrachtungen hinzuzufügen<sup>1)</sup>.

Die Institutionen des Realkredits erfüllen heute, wovon man sich kaum Rechenschaft gibt, zwei gänzlich verschiedene Aufgaben; sie dienen, außerlich nicht unterscheidbar, zwei ganz entgegengesetzten Zwecken. Unsere Bodenkultur, insbesondere die städtische, bedarf des Kreditkapitals; sie kann gar nicht anders vorwärts kommen. Denn die Aufwendungen für die Bebauung erfordern ein großes Kapital, über das der Bodenbesitzer oder der Bauende nicht oder fast niemals hinreichend verfügt; die Schöpfungen der Bodenbebauung sind regelmäßig von langer Dauerbarkeit, sie dienen der Zukunft, sie sind also auch kreditwürdig. Aufgabe der Institutionen des Realkredits ist also, der Bodenkultur das notwendige Kreditkapital zuzuführen. Dieses Kapital ist Produktivkapital, es wird für produktive Zwecke verwendet und wird mit dem Boden verbunden. Das Kapital wird, wie wir sagen, immobilisiert.

Aber der Realkredit dient auch einem ganz anderen Zweck. Der Bodenbesitzer will über den Wert des Bodens verfügen oder er hat infolge günstiger Umstände auf seinem Grundstück eine Wertsteigerung erzielt, und er will sie realisieren. Dazu benutzt er gleichfalls die Einrichtungen des Realkredits; er belastet den Boden, er nimmt eine Hypothek auf und macht damit seinen Kapitalanspruch oder seinen Kapitalgewinn greifbar. Hier ist die Wirkung die entgegengesetzte; es wird nicht Kapital immobilisiert, sondern umgekehrt, der Bodenwert wird mobilisiert. Durch die hypothekarische Belastung des Bodens werden Kapitalwerte hergestellt, die der Umsetzung, der Veräußerung und der leichtesten Vermehrung fähig sind.

In dem ersten Falle — um die Gegensätze allgemein zu präzisieren — wird ein neuer materieller Wert geschaffen, indem ein Kapital der Bodenbebauung zugeführt und dem Boden einverlebt wird. In dem zweiten Falle wird nur eine neue Schuldforderung geschaffen, deren Verzinsung jährlich durch die Bodennutzung herausgewirtschaftet werden muß. Die Hereinziehung von Produktivkapital in den Boden und die Herausziehung von Rentenkapital aus dem Boden sind Gegensätze, die mit ihren widerstreitenden Interessen nicht erst in der Gegen-

<sup>1)</sup> Für die folgenden Darlegungen wurde ein von mir am 19. Mai 1911 vor Magistrat und Stadtverordneten in München gehaltener Vortrag benutzt.

wart, sondern in jedem Zeitabschnitt der langen Entwicklung unserer Institution des Realkredits hervortreten.

Kein Zeitalter hat hierbei die ihm überlieferten Einrichtungen für vollkommen und unantastbar gehalten; sondern, wofern es die sittliche Kraft dazu besaß, sie reformiert, wo es notwendig war. Auch für uns muß das gleiche Ziel und die gleiche Verpflichtung gelten, falls Fehlgriffe, Mißstände und allgemeine Schädigungen auf unserem Gebiete nachweisbar sind. Unsere Erörterung hat zu untersuchen, wie sich die städtischen Realkreditverhältnisse unter den heutigen Einrichtungen tatsächlich gestaltet haben, welche verschiedenartigen Aufgaben dem Realkredit gestellt sind, und in welchen Formen und mit welchen Wirkungen sie heute erfüllt werden.

## Erster Abschnitt.

### Die Frage der ersten Hypothek.

#### ERSTES KAPITEL.

##### Höhe und Verwendung des Kreditkapitals.

Wir behandeln in dem vorliegenden Abschnitt — worauf besonders hingewiesen sei — nur die Realkreditverhältnisse unter der zurzeit in Deutschland vorwiegend herrschenden Bauweise, d. h. bei Stockwerkshäufung, hohem Bodenpreis und Mietskasernenparzellierung, — Voraussetzungen, unter denen für die einzelne Baustelle ein Bodenpreis von 40 000—60 000 M. und darüber aufzubringen ist. Die Bedingungen für den Realkredit bei Flachbau, niedrigem Bodenpreis und Kleinhausparzellierung sind dagegen in späteren Abschnitten zu erörtern.

Zunächst haben wir zu fragen: in welcher Höhe und für welche Verwendungszwecke ist die erste Hypothek erforderlich?

Die folgende Tabelle 6 zeigt uns die Beschaffung von Kreditkapital in dem Normalfall des großstädtischen Bauunternehmers, der eine Mietskaserne auf Spekulation baut. Das Beispiel ist der Berliner Bautätigkeit des Jahres 1912 entnommen.

Tabelle 6.

Baustelle 895 qm zu 88½ M. das qm = 1250 M. die quR =	79 500 M.
ab Anzahlung . . . . .	2 500 M.
bleibt geschuldeter Betrag . . .	77 000 M.
dazu Stempel und Umsatz, rund .	2 000 M.
	79 000 M.

Baukosten: 647 qm Bebauung einschl. Finanzierung zu 340 M. qm rund . . . . .	220 000 M.
Erforderliche Summe . . . . .	299 000 M.

Mieten (wirkliche) . . . . .	22 000
Taxe . . . . .	345 000
Erste Hypothek . . . . .	235 000 M.

Bei Baubeginn ist dem Baustellenhändler bzw. Bodenbesitzer eine Abzahlung zu leisten von 51 000 M.	
Hierzu von oben Stempel und Umsatz 2 000 „ . . . . .	53 000 M.

bleibt für den Bau . . . . .	182 000 M.
Fehlbetrag . . . . .	38 000 M.

(Zinsen und Unkosten unberücksichtigt.) Vgl. ein zweites Beispiel bei höherem Bodenpreis, Handbuch des Wohnungswesens, II. Aufl. S. 302.

Der Preis der Baustelle und die sich hieraus ergebenden Folgen sind zuerst zu betrachten. Errichtet wird nach unserem Bausystem ein Wohngebäude mit 4—5 Geschossen und 30—40 Wohnungen. Der Preis des Bodens erreicht deshalb hier einen hohen, dem Vielfachen der Einzelhausbaustelle entsprechenden Betrag, der sich je nach Lage und Größe des Grundstückes auf 40—60 000 M. oder mehr belaufen wird; eine Summe, die der gewerbsmäßige Bauunternehmer nicht entfernt zur Verfügung haben kann. Auch der spätere Nachfolger im Grundstücksbesitz, der künftige Hausbesitzer, hat diesen Betrag nicht verfügbar. Ein realer Hauskäufer ist unter der Bau- und Parzellierungsform des Vielwohnungshauses ausgeschlossen; der gewerbsmäßige Hausbesitzer aber legt kein größeres Kapital dauernd in einem Grundstück an und besitzt es überdies auch nicht. Der Realkredit wird also herangezogen und hat zuerst den Anspruch des Bodenbesitzers zu befriedigen.

Der unternehmermäßige Hausbau beginnt demnach damit, daß zunächst der Bodenbesitzer zu seinem Gelde kommt in Höhe derjenigen Summe, die etwa zwei Drittel des angerechneten Preises der Baustelle beträgt. Die Aufbringung des Kapitals erfolgt günstigerfalls nach Maßgabe der in unserem Beispiel dargelegten Verteilung. Von der Gesamtsumme der ersten Hypothek erhält der Bodenbesitzer 51 000 M.; für den Bau verbleiben 182 000 M., während die Baukosten (Zinsen und Unkosten ungerechnet) 220 000 M. betragen.

Eine zweite Hypothek ist notwendig, für deren Erlangung folgende Voraussetzungen bestehen:

#### Erlangung der II. Hypothek.

I. Hypothek . . . . .	235 000 M.
II. Hypothek . . . . .	45 000 „
Ablösung des Restkaufgeldes . . . . .	26 000 „
bleibt für den Bau . . . . .	19 000 M.
erforderlich sind noch . . . . .	38 000 „
Fehlbetrag . . . . .	19 000 M.

Der Bodenbesitzer oder Baustellenhändler, der zur Ermöglichung des Baubeginns „Priorität“ eingeräumt hat — d. h. mit einem Teil seiner Forderung an die zweite Stelle gerückt ist — ist nun wiederum zuerst zu befriedigen. Er erhält den Rest seiner Forderung. Für die Bauvollendung ist auch eine bis zu 85 % der Taxe gehende Hypothek unter diesen Verhältnissen unzureichend.

Wir haben das Beispiel des soliden Bauunternehmers angenommen und setzen voraus, daß er das empfangene Geld für die gegebenen Zwecke restlos auf Heller und Pfennig verwendet. Trotzdem sehen wir die glatte Unmöglichkeit, daß der Bauunternehmer mit dem Realkredit auskommt. Mit aller Deutlichkeit zeigt sich uns der Grundfehler unserer Ordnung

des Realkredits, daß Bodenwert und Bauwert in einen Betrag zusammenschmelzen. Die beiden natürlichen Gegner sind hier zusammengebunden — der eine, der Kapital in den Boden hineinbauen will, und der andere, der Kapital als seinen Spekulationsgewinn herausziehen will. Und der es herausziehen will, hat die Übermacht; ihm muß der Bauunternehmer dienen, ihn zuerst befriedigen. Es ist wohl ohne weiteres klar, daß wir zu einem wirtschaftsgemäßen Betrieb des Baugewerbes, zu einer zureichenden Wohnungsproduktion erst kommen können, wenn wir in irgendeiner Form die natürliche Scheidung wieder einführen, die die Grundlage unseres deutschen Immobiliarrechts stets gebildet hat, die Scheidung zwischen Boden und Bauwerk.

In der Tabelle 7 haben wir — wiederum der Praxis entnommen — das Beispiel von drei typischen Mietkasernen, bei denen uns noch eine größere Reihe von Zahlenangaben zur Verfügung steht.

Tabelle 7.

Baukosten		Stadt. Feuerkasse		Belastung		Verkaufs- preis		Taxe der Hypo- thekenbank f. e. Beleihung mit 60% z. I. Stelle	
M	I. Hyp. ist hiervon prozentual	M	I. Hyp. ist hiervon prozentual	M	I. Hyp. ist hiervon prozentual	M	I. Hyp. ist hiervon prozentual	M	in % des Verkaufs- preises
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	
166 850	114 %	208 100	91,3 %	I. 190 000 zu 4 $\frac{1}{4}$ %	255 000	74,50 %	316 660	124,1 %	
				II. 44 000 zu 5 %					
				RK. <sup>1)</sup> 11 000					
166 700	114 %	207 900	91,3 %	I. 190 000 zu 4 $\frac{1}{4}$ %	253 000	74,50 %	316 660	125,1 %	
				II. 46 000 zu 5 %					
				RK. 7000					
145 984	116,5 %	182 000	93,5 %	I. 170 000 zu 4 $\frac{1}{8}$ %	261 500	65,0 %	283 330	108,4 %	
				II. 50 000 zu 5 %					
				RK. 31 500 zu 5 %					
479 534		598 000		739 500	769 500		Mieten	916 650	
								53 625	

1) RK. = Restkaufgeld.

Die Grundstücke wurden von einem privaten Bauunternehmer in einem nördlichen Berliner Arbeiterviertel an einer neuangelegten Straße erbaut. Das neuerschlossene Gelände wurde von dem Vorbesitzer, der den ganzen Komplex als Ackerland ererbt hatte, im Jahre 1903 zu Baustellen aufgeteilt und freihändig verkauft.

Zu beachten ist zunächst, welche gewaltigen Summen an Realkredit hier verbraucht werden, die ohne Beziehung zu der wirtschaftlichen Leistung stehen. Der Abstand zwischen den Beträgen der produktiven Aufwendung (Spalte 1) und den Beträgen der hypothekarischen Belastung, sowie der Verkehrswerte (Spalte 5 u. 6) sind bemerkenswert hoch. Die Vorgänge sind um so bedeutsamer, als das Ergebnis dieser Wertbildung lediglich eine entsprechende Belastung der Gesamtbevölkerung darstellt. Die Werte, die hier gebildet werden, kennzeichnen sich als Belastungen, die auf die Bevölkerung überwälzt sind.

Die angegebenen Baukosten (Spalte 1) sind die im geschäftsmäßigen Betrieb gezahlten, und es ist ihnen außerdem noch ein Zuschlag von 10 % für den Unternehmer hinzugerechnet, so daß die angesetzten Zahlen als reichlich bemessen gelten dürfen. Die von der städtischen Feuerkasse (einer öffentlichen Anstalt) aufgenommene Taxe, die für die Beleihung und Bewertung der Grundstücke von Bedeutung ist, geht indes über den Bauwert erheblich hinaus und zeigt bereits eine Übertaxierung von 120 000 M. Der Bodenpreis erscheint in dieser Feuertaxe mit einem, wie wir sehen werden, überrückigen Satz eingeschlossen. Die Bodenfläche der drei Grundstücke der Tabelle 7 umfaßt 2766 qm und ist ein Trennstück des obenerwähnten größeren Geländekomplexes, dessen Baustellen seinerzeit bei der Aufteilung zu 30 M. für den Quadratmeter an anbaufähiger Straße (also Straßenkosten einbegriffen) verkauft wurden, ein gewiß annehmbarer Preis für ehemaligen Roggenacker<sup>1)</sup>. Im Baustellenhandel stieg der Bodenpreis alsbald wesentlich höher.

Die städtische Kasse hat als öffentliche Anstalt auf Grund des Art. 73 des preußischen Ausführungsgesetzes zum BGB. das Privileg der mündelsicherer Anlage, d. h. ihre Taxen gelten als Richtschnur für die hypothekarische Anlegung von Mündelgeldern in Grundstücks-werten. Da diese Taxe hier den reichlich angenommenen Bauwert um ein Viertel (120 000 M.) überschreitet, sollte sie wohl als überreichlich für Beleihungszwecke gelten. Für die Beleihung zeigen sich nun aber die gleichen Verhältnisse wie in unserem Beispiel der Tabelle 6. Eine Taxe auf Grund des tatsächlichen Bauwertes wird nicht zur Grundlage

1) Vgl. Handbuch des Wohnungswesens, 2. Aufl., S. 110 und Spekulation im neuzeitlichen Städtebau, S. 82.

genommen, sondern es wird eine besondere Taxe für Beleihungszwecke angefertigt. In dem vorliegenden Falle unserer Tabelle 7 hat die die Beleihung durchführende Hypothekenbank — eine unserer vornehmsten Berliner Anstalten — eine Taxe aufgestellt, die jeden wirtschaftlichen Wert weit hinter sich läßt. Mit dem tatsächlichen Bau- und Bodenwert steht die Beleihungstaxe in keinem Zusammenhang mehr; aber auch auf die städtische, bedeutend überhöhte Taxe nimmt sie keine Rücksicht. Die Banktaxe ist vielmehr derart bemessen, daß die gesetzlich zulässige Beleihung von 60 % in Wirklichkeit 75 % des sog. Verkaufspreises beträgt. Die zweite Hypothek ist in die erste Hypothek vollständig einbezogen<sup>1)</sup>.

Betrachten wir das prozentuale Verhältnis der ersten Hypothek zu den einzelnen Wertziffern unserer Tabelle 7, so zeigt sich, daß die erste Hypothek volle 114—117 % der Baukosten und des Unternehmerzuschlages beträgt; sie ist also nicht nur vollständig genügend zur Deckung der Bautätigkeit, sondern ergibt noch eine erhebliche Summe darüber hinaus. Selbst von dem hochgeschraubten Feuerkassenwert deckt die erste Hypothek immer noch 91 1/3 %. Der Verkauf der Spekulationsgrundstücke unseres Typus erfolgt ohne jede oder mit einer nur geringfügigen Aufwendung von Barmitteln durch die Heranziehung kapitalschwacher Käufer; im vorliegenden Falle beträgt die Anzahlung je 10000 M. oder 4 % des Grundstückspreises. Erzielt wird der aufgetriebene Verkaufspreis durch die Ausnutzung des Realkredits, der in der ganzen Wertbewegung die entscheidende Rolle spielt<sup>2)</sup>.

Der produktive Aufwand (Baukosten plus Zuschlag, Spalte 1) beträgt 479 534 M., der Verkaufspreis beim erstmaligen Verkauf, Spalte 6, 769 500 M., die Spannung zwischen beiden Zahlen demnach 290 000 M. Diese große Summe von rund 300 000 M. enthält a) den Bodenpreis und b) den Spekulationsgewinn, der beim ersten Verkauf der Grundstücke erzielt wurde. Auch diese Summe ist durch Realkredit zu decken. Wie hoch darf nun wirtschaftsgemäßer Weise der Bodenpreis bei solchen Mietskasernen sein? Die drei Grundstücke unserer Tabelle enthalten insgesamt 115 Wohnungen von ein bis drei Zimmern des bekannten

1) Eine scheinbare Ausnahme besteht bei dem dritten Grundstück, das eine niedrigere Taxe zeigt. Dies röhrt daher, daß es dem Bauunternehmer (infolge eines günstigen Mietsvertrages mit der Stadt Berlin) späterhin möglich war, das dritte Grundstück zu einem um 20 000 M. erhöhten Preis zu verkaufen; ein Vorgang, der zur Zeit der Beleihung noch nicht bekannt war. Die Restkaufgelder sind deshalb bei dem dritten Grundstück entsprechend höher.

2) Vgl. Georg Schanz: 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. Zur Praxis der Hypothekenbanken, Bank-Archiv 1906, Bd. VI, Nr. 3, S. 26.

Berliner Typus der Kleinwohnung von Stube und Küche, sowie der kleinen Mittelwohnung. Nehmen wir nun an — was allerdings eine ganz unzulässige und unvertretbare Annahme ist — daß die Wohnungen der Mietskaserne gleichwertig seien mit denen des Einfamilienhauses und daß der Boden für eine Wohnung in einem Massenpferch mit seinen Hof- und Winkelzimmern gleichwertig angesetzt werde mit dem Boden eines Einfamilienhauses etwa nach unseren Abb. 9, 20 u. fg. Wir hätten dann für eine Wohnung in diesen Mietskasernen einen Bodenpreis von 700 M., für die drei Grundstücke mit 115 Wohnungen insgesamt einen Bodenwert von 80 500 M. anzusetzen. Bei einer Gesamtfläche der drei Grundstücke von 2766 qm ergibt dies 29 M. für 1 qm, also genau den Preis, den der Vorbesitzer seiner Zeit beim Verkauf seines Grundstückes tatsächlich gefordert und erzielt hat (oben S. 122); ein Preis, der sich vielleicht wirtschaftlich erklären läßt und bei dem der Grundbesitz sicherlich gut bestehen kann.

Es würde, wenn dieser Preis festgehalten worden wäre und wenn man wiederum die volle Summe — was ja gewiß wirtschaftlich fehlerhaft ist — hypotheziert hätte, für den Bodenwert ein Hypothekenbetrag von 80 500 M. erforderlich gewesen sein. Zusammen mit dem produktiven Aufwand (s. oben) ergibt dies 560 034 M. Die erste Hypothek allein dagegen beträgt 550 000 M., so daß sie bei einer weit bemessenen, der Spekulation reichlich Spielraum lassenden Preisbildung den Boden- und Bauwert vollständig deckt. Der ganze weitere gemeinschädliche Aufbau an Realkredit ist schon heute selbst unter unserem schlechten Bausystem überflüssig und wirtschaftlich ohne Grundlage.

In Wirklichkeit wird jedoch der Bodenpreis im Baustellenhandel auf das Doppelte und Dreifache des obigen Betrages getrieben. In welcher Weise dies geschieht, ist von mir an anderer Stelle geschildert worden und wird im einzelnen noch in den folgenden Abschnitten zu erörtern sein. Wenn man diese Vorgänge mit dem harmlosen Namen Bodenspekulation zu decken sucht, so bin ich diesem Mißbrauch eines vieldeutigen Ausdrückes schon früher entgegengetreten; es handelt sich um eine geschäftsmäßige, nur in Deutschland bestehende Organisation zur Preisauftriebung und zur Überwälzung von Preisaufschlägen. Wir stehen vor einer vollständigen Verwilderung der Bodenpreisbildung und der Anwendung des Realkredits.

## ZWEITES KAPITEL.

### Die Abmessung der ersten Hypothek.

Die erste Hypothek dürfte nach der Entwicklung des letzten Jahrzehntes in den deutschen Städten mit hohen Bodenpreisen und Stockwerkshäufung heute für die spekulative Neubautätigkeit regelmäßig 75 % des hochgeschraubten Verkehrswertes der Grundstücke umfassen. Am Hypothekenmarkt hat sich allgemein die Auffassung durchgesetzt, daß dieser Satz bewilligt wird und bewilligt werden muß. Das Gesetz schreibt für die Hypothekenbanken eine Beleihungsgrenze von nur 60 % vor; es ist eine allseitig zugegebene Tatsache, daß diese Vorschrift dadurch umgangen wird, daß die Beleihungstaxe auf 125 % des angenommenen Grundstückswertes gestellt wird. Die gesetzmäßigen 60 % der Übertaxe ergeben dann die gewünschten 75 % des sog. Verkehrswertes. Hiervon wird es im einzelnen Ausnahmen geben, je nach dem Ansehen und den Verbindungen des einzelnen Bauunternehmers und der Geschäftslage und den Mitteln der Geldinstitute; die allgemeine Regel für die spekulative Bautätigkeit dagegen steht fest.

Entscheidend für den Realkredit ist nicht die schematisch von dem Gesetzgeber vorgeschriebene Beleihungsgrenze, z. B. 60 %, sondern die durchaus bewegliche und nach dem Willen der Parteien verschiebbare Beleihungstaxe.

Das Interesse des spekulativen Grundbesitzes an dieser Aufblähung der ersten Hypothek ist klar. Die erste Hypothek schließt bereits die zweite mit ein. Für jede folgende Hypothek wird dadurch eine Rangstelle gewonnen; dem spekulativen Grundbesitzer wird die Aufnahme weiterer Hypotheken und die Hinauftriebung der Belastung erleichtert. Die Höhe der Belastung ist aber entscheidend für die Bewertung und die Verkäuflichkeit des Grundstückes.

Die Zusammenhänge scheinen nach anfänglichem Widerspruch in Fachkreisen jetzt anerkannt zu werden. „Solange die Kreditkonstruktion hält, wird auch das Wertniveau noch einigermaßen behauptet. Der allzu zugänglich gemacht worden ist, hat zweifellos die Werte vielfach übermäßig in die Höhe geschraubt.“ Der Deutsche Oekonomist, 28. März 1912, S. 128. Siehe ferner die hier unten S. 138 zitierte Ausführung aus dem Finanzbericht der Vossischen Zeitung. Vergl. Karl Gorgs, Ursachen für die Entwicklung des Reichsbankdiskontes, Schmollers Jahrbuch 1911, Bd. XXXV, Heft 2, S. 666, der die von mir dargestellten Vorgänge der „Valutierung“, (Valutabeschaffung) genauer erörtert; siehe hierzu meine „Spekulation im neuzeitlichen Städtebau“, Jena 1907, S. 177.

„Nach der Beleihung wird das Grundstück bewertet“, lautet der in Berlin und in den deutschen Großstädten mit gleichen Verhältnissen

geltende Grundsatz; und nur das hochbelastete Haus eignet sich zum Spekulationsgegenstand und zur Weiterschiebung an kapitallose Käufer, die einen hohen Preis bewilligen, aber keine Barzahlung leisten.

Auf der Seite des spekulativen Besitzes besteht demnach ein Interesse an der Auftreibung der Beleihung. Welches Interesse aber können unsere Geldgeber und Geldinstitute haben, der Übertaxierung und der Überbeleihung nicht nur nicht entgegen zutreten, sondern sie geradezu zu fördern? Man mag vielleicht hinweisen auf die öfter festgestellten Fälle, in denen die Direktoren von Geldinstituten oder ihnen nahestehende Personen an den zu beleihenden Grundstücken ein Interesse hatten; doch würde dies zur Erklärung der allgemeinen Regel nicht ausreichen. Ferner wird hervorgehoben, daß die einzelnen Institute sich wechselseitig Wettbewerb machen und einander durch Erhöhung der Beleihung zu überbieten suchen. Auch solche Fälle mögen öfter vorkommen, und manche Anstalt überschreitet mitunter jede Grenze in der Kreditgewährung. In der Hauptsache scheint aber mit Bezug auf den wesentlichen Grundsatz, an erster Stelle bis zu 75 % zu gehen, kein Gegensatz, sondern allgemeines Einverständnis unter den Geldinstituten zu bestehen.

Die Ursache für die Begünstigung der höheren Beleihung zur ersten Stelle ist eine doppelte. Zunächst ist hier der Zwang der tatsächlichen Entwicklung zu berücksichtigen. Wie mir von hervorragenden Praktikern geschildert wurde, begegnet die sog. „Finanzierung“ der ersten Hypothek bei Neubauten heute wesentlichen Schwierigkeiten. Es „hängen“ bei der Hypothekenregulierung zahlreiche Verpflichtungen. Baugelder sind abzustoßen, Stempel zu zahlen, Zahlungsreste zu leisten. Die erste Hypothek ist auf Neubaugrundstücken heute gar nicht anders unterzubringen als mit 75 %. Die Ansprüche des spekulativen Bodengeschäfts sind stärker geworden als die einschränkende gesetzliche Vorschrift. Die Zahlungen für die Baustelle (vgl. unsere obigen Ziffern) erreichen eine solche Höhe, daß mit einem niedrigeren Beleihungssatz als 75 % zur ersten Stelle überhaupt nicht mehr durchzukommen ist. Es kommt vor, daß der Grundbesitzer sogar noch etwas zuzahlt, um die erste Hypothek in der erforderlichen Höhe zu finanzieren.

Die zweite Ursache ist, daß bei höherer Beleihung mehr verdient wird. Das Geldinstitut stellt dem Darlehensnehmer öfter zwei Möglichkeiten zur Wahl, z. B.: wir geben bis 60 % Beleihung zu 3 $\frac{7}{8}$  % Zinsen oder bis zu 75 % zu 4 $\frac{1}{4}$  %. Je höher die Beleihung, desto höher der Zinsfuß. Es wird also bei höherer Beleihung mehr verdient, so daß demnach auch der Hypothekengläubiger an der Hinaufsetzung der Beleihungsgrenze ein wesentliches Interesse hat.

Die Hypothekenbanken müssen auf hohe Verzinsung sehen, denn sie haben für den Absatz ihrer Obligationen zu sorgen, wobei sie obendrein regelmäßig noch Bonifikationen zu vergüten haben. Auch die anderen Institute suchen eine hohe Verzinsung zu machen, und von mancher Versicherungsgesellschaft wird gesagt, daß sie an ihrem Hypothekengeschäfte mehr verdient als an ihrem Versicherungsgeschäft. In meiner ersten Erörterung über das Verhältnis zwischen Hypothek und Staatsanleihe habe ich darauf hingewiesen, daß die Hypothek jeden anderen Wettbewerber in der fest verzinslichen Kapitalanlage überbietet muß<sup>1)</sup>. Hier geschieht es durch Erweiterung der Beleihungsgrenze und den damit erreichten höheren Zinsfuß. Es ist klar, daß durch diese Zustände eine stete allgemeine Hinaufschraubung des Zinsfußes bewirkt wird.

Die Schwierigkeiten, die sich aus diesen Verhältnissen für die Bau-tätigkeit und Wohnungsproduktion ergeben, treffen hauptsächlich und in dauernder Weise die Herstellung der Kleinwohnung. Für die herrschaftliche Wohnung und den Geschäftsbau ist, wenn auch nicht unbedingt, so doch regelmäßig Kapital zu haben. Das Sachverhältnis wurde mir aus Bauunternehmerekreisen in München folgendermaßen geschildert: „Stellen Sie sich doch die Sache einfach an einem praktischen Beispiel vor. Ich baue ein Haus. Rohbau und Putz kosten mich ungefähr gleich, ob ich eine Arbeiterwohnung oder eine herrschaftliche baue. Nun kommt die Ausstattung. Natürlich kostet mich die herrschaftliche Ausstattung etwas mehr; aber sie bringt mir ungleich viel mehr in der Taxierung und dann in der Beleihung. Ich bekomme also ganz andere Beträge heraus, als wenn ich aus meinem Rohbau eine Arbeiterwohnung mache.“ — Es ergibt sich hier: bei der herrschaftlichen Wohnung wird höher taxiert, deshalb höher beliehen und nach unserer verfehlten Ordnung des Realkredits mehr verdient.

Für die Erbauung der Kleinwohnung fehlt es dauernd an Kapital-zufuhr; allgemein ist in unseren Städten mit hohen Bodenpreisen die Herstellung von Kleinwohnungen unzureichend und mangelhaft. Die Klagen sind über ganz Deutschland verbreitet, und gerade auf demjenigen Gebiet der Wohnungsproduktion, für das ständig und regelmäßig die stärkste Nachfrage besteht, ist die Marktversorgung ungenügend. Soweit aber Kleinwohnungen erbaut werden, ist ihre Herstellung beherrscht durch die Interessen der Taxierung. Der Bauunternehmer ist aus den vorerwähnten Ursachen gezwungen, der Kleinwohnung wenigstens äußerlich einen gewissen Aufputz zu geben, der die Ausrede für eine höhere Taxierung bieten kann. Diese Ausstattung, die sich insbesondere auf Treppen,

1) Städtische Bodenfragen, Berlin 1894, S. 115.

Hausfluren, Fassaden usw. vordrängt, ist ebenso zweckwidrig wie kostspielig. Sie verteuert ferner die Kleinwohnung in Deutschland in jeder Weise, durch nutzlose Erhöhung der Baukosten, dann durch Erhöhung der Taxierung und somit des Grundstückswertes, endlich durch Steigerung der Unterhaltungskosten<sup>1)</sup>.

Gegenüber diesen Zuständen gibt es nun immer zwei Wege — die Forderung: vermehrt den Realkredit noch weiter; oder das offene Eingeständnis: die Institutionen sind fehlerhaft.

1) Vgl. oben S. 108 und unten III. Teil, IV. Kap.

## ZWEITER ABSCHNITT.

# Die Erforderlichkeit von zweistelligem Kreditkapital.

### ERSTES KAPITEL.

#### Die Beschaffung der zweiten Hypothek.

Zwei Grundfehler treten in der erörterten städtischen Bodenentwicklung hervor. Als der erste ist das Bausystem zu bezeichnen, durch das ungeeignete Objekte geschaffen werden, nämlich Wohnhäuser mit 40—60 Wohnungen im Werte von 200 000—300 000 Mk. — Objekte, die niemals ein realer Käufer oder Eigenbesitzer erwerben kann und die notwendigerweise abgeschoben werden müssen an nominelle Käufer. Stellen wir uns vor, es würde verfügt, daß unsere Sparkassen nur Beträge von 300 000 M. annehmen und auszahlen dürfen; es würde angeordnet, daß Staat und Reich ihre Anleihen nicht anders als in Abschnitten von 300 000 M. herausgeben dürfen. Man würde eine solche Anordnung als wirtschaftlichen Wahnsinn bezeichnen. Was sollte aus unseren Sparkassen, was sollte aus dem Absatz unserer Staatsanleihen werden. Und diesen Widersinn haben wir im Städtebau durch die Mietskaserne zum absoluten, unbedingten System erhoben, während andere Völker jede Maßnahme treffen, um das nationale Kapital für die Bodenbebauung heranzuziehen.

Wir haben durch unser Bausystem nicht nur die Ansiedlung der Bevölkerung verhindert, sondern auch die Verwendung des Kapitals und die Anlage eigenen Vermögens der Bevölkerung ausgeschlossen. Die ganze Wertbildung unseres Gebietes wird auf Kredit aufgebaut und muß notwendigerweise zu einem Mißbrauch und zu einer Zerrüttung des Kreditwesens führen.

Der zweite Fehler liegt in der Höhe des Bodenpreises, der sich aus dem System der Stockwerkshäufung und Mietskaserne und der an sie anschließenden Preistreibung ergibt. Vor dem Baubeginn hat der Unternehmer eine Summe von 30—60 000 Mark oder mehr für die Baustelle aufzubringen. Wir kommen infolgedessen mit dem Realkredit zunächst gar nicht an die Bautätigkeit heran. Die Baustelle —

ein Kollektivgrundstück für 40 Mieter, von denen aber keiner eine Leistung machen oder den Besitz antreten kann — steht ständig im Vordergrund. Der Betrag muß immer mitgeschleift und stets in erster Reihe befriedigt werden. Die Unkosten und die Zinshöhe steigern sich, und trotz, oder vielmehr gerade wegen des übermäßigen Aufwandes an Realkredit ist keine befriedigende Regelung zu erzielen.

Es ist nicht zutreffend, daß, wie von den Vertretern des herrschenden Systems behauptet wird, nur das prozentuale Verhältnis der Baustelle zu dem gesamten Hauswert zu berücksichtigen sei, und nicht der absolute Betrag. Man sagt, es komme doch auf dasselbe heraus, ob eine Mietskasernebaustelle für 40 Wohnungen 40 000 M., oder 40 Einzelhausbaustellen je 1000 M. kosten, da unter beiden Systemen der Bodenpreis 25% der Baukosten ausmache. — Von sonstigen Einwendungen abgesehen, wäre die Annahme nur dann richtig, wenn durch die Bodenparzellierung die Produktions- und Besitzverhältnisse nicht geändert würden. Es mag vielleicht gleichgültig sein, in welcher Form 40 Besitzer den Betrag für die Baustelle aufbringen; aber es ist nicht gleichgültig, sondern führt zu gänzlich verschiedenen Zuständen, wenn 39 Mieter nichts aufbringen, und ein Bauunternehmer oder Hausbesitzer die Gesamtsumme aufbringen soll, der dazu garnicht imstande ist.

Wesentlich ist ferner, daß durch den Bodenpreis ein bestimmtes Bausystem (Stockwerkshäufung mit ihren Folgen) erzwungen wird. Daß die Mietskaserne überdies den Bodenpreis über das wirtschaftlich zulässige Verhältnis weit hinaustreibt, wurde oben S. 124 bemerkt.

Welche Aufgaben hat nun unter dem vorherrschenden Bau-system (im Gegensatz zu dem später im II. Abschnitt zu besprechenden) die zweite Hypothek zu erfüllen und welche Vorbedingungen bestehen für ihre Beschaffung? Die erste Hypothek hat von dem über-taxierten Werte des Bodens und des Gebäudes bereits 75% verbraucht. Die Frage geht nun dahin: was läßt sich aus dem Rest für den Real-kredit noch herausschlagen und wer hat ein Anrecht auf den noch erhältlichen Betrag? Die Sache läge verhältnismäßig einfach, wenn jetzt wenigstens die Bautätigkeit unverkürzt die ihr notwendige Restsumme empfinge. Indes die Fehler der ersten Hypothek pflanzen sich fort. Der Bodenpreis ist immer noch nicht erledigt und fordert auch von der zweiten Hypothek seine starke Quote. Für die Realisierung von Zwischen-gewinnen und Aufschlägen hat die zweite Hypothek eine erhöhte Be-deutung.

Die Beschaffung dieser zweiten Hypothek bildet ein verwickeltes Finanzgeschäft, dessen Durchführung dem Baustellenhändler und den über entsprechende Verbindungen verfügenden Hypothekenagenten zufällt. Die Geschäftsbedingungen sind verschiedenartig. Mitunter wird nur auf ein hohes Damno gesehen, das dem Bauunternehmer in Abzug gebracht wird. Öfter muß dagegen der Bauunternehmer andere Objekte

in Zahlung nehmen, wie Wertpapiere ohne Börsenkurs, Geschäftsanteile und ähnliches. Der häufigste Fall ist wohl, daß der Bauunternehmer zur „Hereinnahme“ einer neuen Baustelle veranlaßt wird. Über diese Geschäfte habe ich an anderer Stelle nähere Angaben gemacht.

Der Baustellenhändler beschafft die erforderliche zweite Hypothek 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 Darlehensbedingungen sind meist sehr drückend und gelangen insbesondere in dem hohen Preise 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.

Der Baustellenhändler, der mit einem festen Stamm von Bauunternehmern arbeitet, erzielt eine Verteuerung des Bodens, die in den grundbuchlich festgestellten Fällen aus norddeutschen und süddeutschen Großstädten  $3\frac{1}{3}$ —50% des — bereits hochgetriebenen — Bodenpreises beträgt. Preiserhöhungen um 20—25 M. für den Quadratmeter sind als ein üblicher Satz zu bezeichnen. Im Berliner Grundstücksverkehr ergibt sich etwa das Verhältnis, daß ein zu 800 M. f. d. qu R erworbenes Grundstück von dem Baustellenhändler zu 1250 M. f. d. qu R weitergegeben wird. Die unter diesen Verhältnissen erzeugten Werte haben gewiß keine zureichende wirtschaftsgemäße Grundlage<sup>1)</sup>.

In der jüngsten Zeit haben sich die Schwierigkeiten der Unterbringung der zweiten Hypotheken erheblich gesteigert. Der Zinsfuß für erste Hypotheken hat sich wesentlich gehoben, so daß für Kapitalsanlagen an erster Stelle ein weit höherer Zinssatz als früher ( $4\frac{1}{4}$ , selbst  $4\frac{1}{2}$ % gegenüber  $3\frac{7}{8}$  oder  $3\frac{1}{2}$ %) erhältlich ist und der Kapitalist nicht nötig hat zur Erlangung einer guten Verzinsung die zweite Stelle aufzusuchen. Andererseits sind durch die Überspannung des Kredits und durch die im Geschäftsbetrieb angewandten Manipulationen die Zustände am Hypotheken- und Grundstücksmarkt dermaßen unsolide und

1) Vgl. über diese Geschäfte und die hierbei geschaffenen Hypotheken, die man wohl als „Grundbuch-Reitwechsel“ bezeichnen darf, Handbuch des Wohnungswesens, 2. Aufl., S. 105.

unsicher geworden, daß ein Kapitalist, der nur auf eine gute Verzinsung und nicht auf Nebengewinne sieht, eine zweite Hypothek nicht mehr gern nehmen will. Aus dem ersten Grunde wird die zweite Hypothek weniger gesucht, aus dem zweiten Grunde ist sie weniger beliebt. Der Absatz der zweiten Hypotheken gestaltet sich seit Ende 1911 ungünstig.

Man hat deshalb in Interessentenkreisen zu einem neuen Mittel gegriffen, um die Abstoßung der aus Spekulationsgeschäften verbleibenden zweiten Hypotheken zu ermöglichen; beim Verkauf der zweiten Hypotheken wird eine sog. Ausbietungsgarantie übernommen, d. h. die Verpflichtung, im Fall der Subhastation des Grundstückes den Betrag der zweiten Hypothek auszubieten. Von den Großbanken wird die Ausbietungsgarantie in einzelnen Fällen übernommen. Die Übernahme der Hypothekengarantie durch andere Interessenten, private Bankfirmen, Geldgeber, Hypothekenvermittler, ist im Beleihungsgeschäft heute vielfach verbreitet.

Die Verbindlichkeiten greifen immer weiter, und die Ansprüche des spekulativen Kreditwesens ziehen stets weitere Kreise unserer Volkswirtschaft in ihre Verflechtungen hinein. Durch die Übernahme der Ausbietungsgarantie gelingt es allerdings, formell die zweiten Hypotheken, deren Bedeutung wir gekennzeichnet haben, auszuräumen. Materiell aber bleiben die Verpflichtungen bestehen. Die wirtschaftlich in jeder Weise anfechtbaren Verhältnisse erscheinen insbesondere schwer vereinbar mit der Aufgabe unserer Banken und mit der neuerdings erhobenen Forderung der Liquidität unseres Bankwesens.

Beachtenswert ist ferner die hierin zutage tretende vollständige Erschöpfung des Realkredits, den man bis zur Blutleere abgezapft hat. Zu seiner Ergänzung muß man jetzt bereits den Personalkredit heranziehen. Wir haben die formal vollendetsten Einrichtungen für die Ausbildung und Steigerung des Realkredits und zum Ersatz des Personalkredits geschaffen. Das Ergebnis ist: Unsolidität und Unzulänglichkeit des Realkredits; Heranziehung des Personalkredits wie in längst überwundenen Perioden unserer Volkswirtschaft. Aber wessen Personalkredit ist es heute? Nicht der des Bauunternehmers, des Besitzers oder irgend eines an der Sache Beteiligten, sondern wiederum der des an der Preistreibung interessierten Spekulanten.

## ZWEITES KAPITEL.

### Hypothek und Grundstückskrise.

Wir haben in unsren deutschen Städten mit hohem Bodenpreis keinen Grundbesitz, der die Bodenparzellierung wirtschaftsgemäß besorgt;

wir haben hier keinen realen, über Kapital verfügenden Hausbesitzerstand; wir haben in der Bodenentwicklung nichts weiter als die Interessen der Preistreibung, die die bestimmende Kraft bilden. Es ist selbstverständlich, daß unter solchen Voraussetzungen die Bautätigkeit nur stößweise vor sich gehen kann, nämlich nicht nach Bedarf und Nachfrage, sondern in dem Maße wie es gelingt, die Unsummen spekulativen Realkredits abzuschlieben und in irgend einer Form unterzubringen. Es ist ebenso selbstverständlich, daß dieser Geschäftsgang immer von neuem unterbrochen werden muß durch Zusammenbrüche und Krisen, die im Grunde genommen nichts anderes sind als das Versagen der letzten vorgeschobenen Posten bei der Fortschreibung der Spekulationskredite. Während des jüngsten Zeitabschnittes haben die gleichen Vorgänge sich abgespielt in Berlin, München, Dresden, Köln und anderen Städten. Die Wiederholung dieser Ereignisse in gemessenen Zeitabschnitten ist notwendig und in der Eigenart der bestehenden Verhältnisse begründet.

Zu den lehrreichsten Grundstückskrisen gehören die Berliner Krise von 1900/01 und die Dresdener Krise von 1904/05. Die Berliner Vorgänge von 1900/01 zeigten, wie die Zustände in unserer Bodenentwicklung jeder wirtschaftsgemäßen Voraussetzung widersprechen. Inmitten einer schweren Wirtschaftskrisis und der dadurch bewirkten Verschlechterung der Einkommensverhältnisse wurde eine Erhöhung der Mieten seitens der Hausbesitzer durchgesetzt. Infolge des Zusammenbruches einiger großen Hypothekenbanken war der Zinsfuß für hypothekarische Darlehen gestiegen. „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 speulative 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“; Handbuch des Wohnungswesens, 2. Aufl., S. 117. Auch der Preisstand des unbebauten Bodens wurde durch den Zusammenbruch nicht erschüttert. „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 eingeschränkter 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 speulative Terrainbesitz in Berlin in seiner Mehrheit in starken Händen sich befindet, die eben auf günstigere Zeiten warten können“! Rud. Goldschmidt, Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. CXI,

S. 359. In Dresden wurde nach der Grundstückskrisis von 1904/05 das Statistische Amt mit einer Untersuchung über die Ursachen der Krisis beauftragt, um die Grundlagen für etwaige Sanierungsmaßregeln zu ermitteln. Das Ergebnis geht dahin: „Bei 87% oder bei rund sieben Achteln der subhastierten Grundstücke ist das Maß ihrer Vermietbarkeit für ihr schließliches Schicksal größtenteils gänzlich belanglos und in den übrigen Fällen zum mindesten nicht entscheidend gewesen. Der größte Teil des subhastierten Hausbesitzes würde die allgemeine Wirtschaftskrisis der letzten Jahre mit allen ihren Folgen, auch den Rückgang der Hausrente, überstanden haben, wenn seine hypothekarische Belastung geringer, maßvoller gewesen wäre“ (Mitteilungen des Dresdener Statistischen Amtes 1906, Heft 15). Hinsichtlich der Bodenspekulation ergab sich wiederum, daß sie durch die Krisis nicht berührt wurde: „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.

Mit dem Ablauf des Jahres 1911 entwickelte sich in Berlin wiederum eine der sog. Grundstückskrisen, bei der einzelne Vorgänge — wie in früheren Fällen — für einige Wochen allgemeine Sensation erregten, während die Krise selbst ohne Zweifel in der gleichen Weise endigen wird wie ihre Vorgänger, nämlich in einer Stärkung der eigentlichen Träger der Preistreibungsinteressen. Zu Anfang des Jahres 1912 zeigten die Häufung der Subhastationen und die Zahlungseinstellungen einzelner Firmen, daß wieder einmal einige Außenposten geschwächt waren und sich nicht halten konnten. Die Krise verschärfte sich. Anfang März brach ein angesehenes Bankhaus in einem mit Bodenspekulation besonders eng verknüpften Großberliner Vorort zusammen, wobei leider eine große Anzahl kleiner Leute um ihre Ersparnisse betrogen wurde. Den Anlaß zu dem Zusammenbruch bildeten Geländespekulationen und die Unverwertbarkeit zweiter Hypotheken. Der Bankier und ein mit ihm in Geschäftsverbindung stehender Stadtrat schieden freiwillig aus dem Leben, ohne den Erfolg einer bereits eingeleiteten Hilfsaktion abzuwarten. Die weitere örtliche Ausbreitung der Zusammenbrüche wurde dann verhütet durch eine von der Stadtgemeinde an eine gefährdete Spekulationsfirma gewährte Beihilfe.

Größeres Aufsehen erregte es, als die Baugesellschaft X und die ihr nahestehende große Baufirma A & B mit hoch in die Millionen gehenden Verbindlichkeiten in Zahlungsstockung gerieten. Hier war eine unserer führenden Großbanken beteiligt. Für den Umfang der Terraininteressen unserer Banken spricht der Umstand, daß die beteiligte Großbank für sich und ein ihr verbündetes Bankinstitut die Summe von 11 Millionen Mark opferte, um die Sanierung der Baugesellschaft X zu ermöglichen. Die Großbank hatte übrigens den auf sie entfallenden Betrag bereits während

des Jahres 1911 abgeschrieben, ohne daß die Buchung nach außen in Erscheinung trat.

Indes soll dieser Verlust durch besondere Umstände, die mit der Terrainspekulation nichts zu tun haben, veranlaßt sein. Wie der Direktor der Großbank in der Generalversammlung vom 27. März 1912 erklärte, hatte es sich herausgestellt, daß der (inzwischen verstorbene) Inhaber der Baufirma A & B ein Betrüger gewesen war. „Wir waren in die Hände eines Gauners geraten. Das Defizit lag in dem Privatkonto des Baumeisters B.“

Die Verpflichtungen, die die Bank bei diesen Geschäften einging, bestanden zu einem Teil aus Vorschüssen an Bauunternehmungen; zum anderen Teil aber hatte man, wie in jener Versammlung erklärt wurde, „unglücklicherweise“ Hypothekengarantien übernommen. Die Finanzbauten der Firma A & B, heißt es in der Erklärung, waren zumeist auf dritte Schultern überwälzt worden; die Bank hatte hierbei für die Hypotheken Bürgschaft geleistet<sup>1)</sup>. Vgl. oben S. 132.

Von diesen Hypothekengarantien bei Grundstücksspekulationen und Finanzbauten ist zu unterscheiden die Bürgschaftsübernahme bei an sich geregelten, jedoch hinsichtlich der Höhe der Beträge ungewöhnlichen Beleihungen, besonders großer und wertvoller Grundstücke, wie z. B. erstklassiger Warenhäuser und Geschäftsgebäude. Unsere Versicherungsanstalten, die Gelder in großen Beträgen in Hypotheken anlegen, pflegen die Durchführung solcher „Millionenbeleihungen“ von der Garantie einer Großbank abhängig zu machen. Auch hier sind gewiß Fehlgriffe und Übertreibungen möglich. Immerhin besteht noch zwischen einer solchen Bürgschaftsübernahme für die an kaufmännische Betriebe gewährten Darlehen und der Ausbietungsgarantie für Spekulationshypotheken sachlich der weitgehendste Gegensatz. Unsere großen Warenhäuser schaffen sich durch die Garantiehypothek das erforderliche Geschäftskapital. Die Bürgschaftsübernahme steht der Kreditgewährung an Handel und Industrie nahe. Die Bank hat ferner in solchem Falle, wenn sie vorsichtig vorgeht, die mehrfache Sicherheit des vollwertigen Grundstückes und des Vermögens der Inhaber, endlich auch der Verwendung des dargeliehenen Kapitals in einem werbenden Betriebe. Nach jeder Richtung liegen bei der Ausbietungsgarantie, die zum Zwecke der Abstoßung unverkäuflicher zweiter Hypotheken auf übertaxierte Spekulationsbauten übernommen wird, die entgegengesetzten Voraussetzungen vor.

In unmittelbarer Verbindung mit dem Hypothekenmarkte steht eine zweite Firma, deren Zahlungsstockung am 17. März 1912 eintrat, und deren Betrieb ein genaues Bild von der Verfassung des Bau- und Grundstücksgeschäfts gibt. Die Firma N & N war eine der bedeutendsten Unternehmungen des Baustellenhandels und der Hypothekenvermittlung; sie widmete sich dem Verkehr mit Bauunternehmern nach dem von mir

1) Vossische Zeitung v. 27. März 1912, Abendausgabe.

früher mitgeteilten Grundsatz: „Bauunternehmer sind Leute, die man annimmt, um ein Terrain zu verwerten“. Der Geschäftsbetrieb der Firma umfaßte die Beschaffung von Hypotheken, die Besorgung von Baugeldern und den Baustellenhandel nach dem oben S. 131 angegebenen Schema. Der Interessenkreis der Firma war ein überaus ausgedehnter; man sprach von 18 Millionen Mk. Passiven. Über die Ursachen der Zahlungseinstellung wird von fachmännischer Seite mitgeteilt:

„Die Firma N & N ist dem Übermaß ihrer Geschäfte und ihrer Kreditbeanspruchung und auch dem Übermaß der Kreditgewährung der Banken und ihrer geschäftshungrigen Depositenkassen erlegen. Die Firma betrieb vorzugsweise die Besorgung von Hypotheken auf solche Objekte, an deren Veräußerung und Neufinanzierung sie ein Interesse hatte. Die Firma vermittelte aber auch Baugelder zwischen Banken und Bauherren bzw. Baufirmen unter ihrer selbstschuldnerischen Haftung. Das im Immobilienwesen viel mißbrauchte, zu den undurchsichtigsten Situationen führende Instrument der Garantieleistung war auch den Herren N & N geläufig, und erste Banken akzeptierten es. Die Firma scheint auch Wechselgeschäfte mit Bauunternehmern gegen Hypothekenunterlagen, die sie an die Banken weiter abtrat, gemacht zu haben.“ Frankfurter Zeitung vom 12. März 1912. „Die Firma ist in erheblichem Maße mitschuldig an der Überspannung des Berliner Hypothekenmarktes, da sie durch folgenden Modus die höchsten Beleihungen bei weitem über das zulässige Maß vermittelte. Bestand z. B. irgendein Bauunternehmer auf einer Hypothek von 250 000 M., während er nach sorgfältiger Ermittlung der Banken nur 200 000 M. erhalten konnte, so sagte ihm die Firma doch die übertriebenen vollen 250 000 M. als erste Hypothek zu. Sie veranlaßte dann die mit ihr arbeitenden Hypothekenbanken, die 250 000 M. als erste Hypothek für sich eintragen zu lassen. Dann erhielt die Firma N & N den Teil der ersten Hypothek der über das tatsächliche Darlehen der Hypothekenbank hinausging, von dieser zediert, und suchte die ihr verbleibenden 50 000 M. durch Lombard zu decken.“ Der Deutsche Ökonomist, 28. März 1912, S. 128.

Die Vorgänge bilden die erläuternde Umschreibung zu der von mir aufgestellten kurzen Formel: unsere Bodenspekulation in Deutschland ist nichts weiter als Hypothekenspekulation. Realkredit und nochmals Realkredit, Auftriebung der grundbuchlichen Belastung ist der ganze Inhalt dieser Geschäfte, die einen dauernden Schaden für unsere Volkswirtschaft bedeuten und zudem die stete Gefahr einer Krise in sich tragen!

Im vorliegenden Fall war durch die gegebenen Verhältnisse endlich der Eintritt einer Reinigung des Grundstücks- und Hypothekenmarktes zu erwarten. Die zahlungsunfähige Firma stand als Bindeglied zwischen Bauunternehmer, Kreditgeber und Spekulation. Die Zahlungseinstellung mußte den Zusammenbruch einer ganzen Reihe von Bauunter-

nehmern und Baufirmen nach sich ziehen. Die Kreditbeschränkungen und das Mißtrauen des Publikums mußten dem bereits schwachen Grundstücksmarkt die letzte Stütze nehmen. Die schlimmsten Verwicklungen waren unausbleiblich und wurden in der Presse, unter entüsteten Vorwürfen gegen die schuldige Firma, vorausgesagt. — Es kam ganz anders. Als der Status der zahlungsunfähigen Firma bekannt wurde, zeigte es sich, daß — die meisten unserer Großbanken stark beteiligt waren. Nur die Direktion der Diskonto-Gesellschaft erließ eine Erklärung, daß sie „weder auf dem Bau- noch auf dem Terrainmarkt irgendwelche Engagements unterhalte“. Und nun geschah, was nach den früheren Erfahrungen zu erwarten stand. Die Banken stützten das durch und durch morsche Konglomerat von Wechselbeziehungen. Es wurde erklärt, daß die Banken im Interesse des Baumarktes bereit seien, helfend einzutreten. Das Ergebnis war: die Firma N & N wurde saniert, und — der Grundstücksmarkt wird weiter infiziert. Schon nach 10 Tagen konnten die Zeitungen dankend und in Sperrdruck berichten: „Infolge des Einschreitens der Großbanken haben die Schwierigkeiten der Firma N & N nicht zu Fallimenten auf dem Baumarkt geführt. Die Firma selbst wird das Hypothekenvermittlungsgeschäft weiter betreiben.“

Das einzige, was wir aus dem sich regelmäßig wiederholenden Verlauf der Ereignisse zu lernen haben, ist, daß die sog. Grundstückskrisen niemals zu einer Reinigung führen, wohl aber eine Stärkung der Preistreibungsinteressen zur Folge haben. Gewiß wird eine große Zahl von redlichen Personen, Sparern und Handwerkern, die der Zeitungsbericht im Vorübergehen nennt, zugrunde gerichtet. Gewiß wird ein Schwarm zweifelhafter Existenz, die bereits schiffbrüchig waren und vom Schiffbruch leben, wieder einmal auf den Strand gesetzt. Aber an den dauernden Zuständen ändert sich nichts. Die alten treibenden Kräfte bleiben und werden noch mehr gefestigt.

Wie lehrreich sind aber gerade deshalb diese „Krisen“, es seien die von Berlin, München, Dresden, Mannheim, Köln. Eines unserer größten und vordem stolzesten Gewerbe, das Baugewerbe, ist nicht von der wirtschaftlichen Spekulation, nein, von der Preistreibung und den anfechtbarsten Geschäften abhängig. Die Erzeugung des wichtigsten Bedürfnisses und sozial bedeutsamen Gutes ist ausgeschlossen von einem regelmäßigen Betrieb. Für unsere Wohnungs herstellung bestehen Einrichtungen, wie sie für die Fabrikation von Streichhölzern und Stecknadeln glattweg undenkbar wären. Geschäftsgang und Leistung unseres Baugewerbes werden nicht bestimmt durch wirtschaftliche Faktoren; sondern ob und wie es gelingt, für die aufgetriebenen Bodenwerte durch Übertaxierung, Baustellenhandel und

Hypothekenverschiebung die Valuta zu beschaffen, das ist entscheidend für den Betrieb der Bautätigkeit.

Spurlos sind deshalb auch die zahlreichen Grundstückskrisen an dem Stand der Bodenwerte vorübergegangen. Verlieren können nur die Leute, die mit dem Großkapital Geschäfte machen und die man benutzt, „um ein Terrain zu verwerten“. Doch auch diese wird man gern und wohlwollend stützen „im Interesse des Baumarktes“; denn man gebraucht sie. Sind diese guten Leute es doch, die die Realisierung der getriebenen Preise besorgen und, wie eine Berliner Zeitung in ihrem Finanzbericht vom 12. März 1912 treffend bemerkt: „Wenn der erforderliche Realkredit ihnen zugesichert wird, nehmen sie an dem Preise des Bodens keinen Anstoß“<sup>1)</sup>. Das Großkapital aber, das das Gelände zu einem normalen Preise gekauft hat, verliert nichts; seine Stellung ist fest nach jeder Richtung. Verlieren wird die Großspekulation in der Regel nur, wenn sie „einem Gauner in die Hände gerät“. Aber auch dann darf man sich mit ruhigem Gewissen trösten; die Verluste werden zehnfach wieder eingebbracht.

Daß solche Verhältnisse dauernd herrschen und daß sie nur in Deutschland bestehen, ist lediglich die Folge unserer nationalen Institutionen. Denn diese bilden die allgemeine und entscheidende Grundlage der Entwicklung. Der einzelne Bodenspekulant könnte allerdings nicht einseitig den Grundstückspreis beeinflussen; der einzelne Grundbesitzer könnte schwerlich die Bauweise schematisch bestimmen; der einzelne Hausbesitzer hätte nicht die Macht, inmitten einer Wirtschaftskrise die Mieten um 10 % heraufzusetzen; der einzelne Baustellenhändler wäre gänzlich außerstande, einen Aufschlag von einem Drittel einzuschieben; der einzelne Bauunternehmer wäre sicherlich gezwungen an einem Überpreise des Bodens ernstlich „Anstoß zu nehmen“. Die gemeingültigen Einrichtungen dagegen können eine bestimmte Entwicklung erzwingen oder auch verhindern; denn sie sind allgemein verpflichtend und bindend. Sie geben für die Gesamtheit die Produktionsbedingungen ab. Die Bodenwerte, die infolge unserer Institutionen erzeugt werden, sind in der Tat die Verkehrswerte; die Preise, die hier erzielt werden, sind in der Tat die allgemeinen Kostpreise. Der einzelne kann sie einseitig nicht schaffen; er kann sie auch nicht einseitig durchbrechen.

Auf Grund dieser Verhältnisse bilden sich nun, wie sich von selbst versteht, die Preise nach Angebot und Nachfrage; d. h. zwischen Bodenbesitzer und Baustellenhändler einerseits, Bauunternehmer, Hypothekengeber und Hausbesitzer andererseits. In Gemäßheit der allgemeinen Bedingungen, die für den Geschäftsbetrieb maßgebend sind, wird angeboten

1) Vossische Zeitung vom 12. März 1912.

und nachgefragt. Keineswegs aber bedeutet diese Formel, wie häufig in irreführender Weise behauptet wird, daß der Preis in solchem Falle sich nach dem Gesetz von Angebot und Nachfrage bilde. Beide Ausdrücke sind verschieden und im vorliegenden Falle gegensätzlich. Das Gesetz von Angebot und Nachfrage hat zur Voraussetzung eine freie, von keinem Eingriff behinderte Wirtschaft mit zweiseitigem und gleichwertigem Wettbewerb. Gerade die Ausschaltung dieses Gesetzes ist für die Preisbildung unserer Bodenwerte wesentlich; vgl. Handbuch des Wohnungswesens, 2. Aufl., S. 92 fg.

Die allgemeinen Ergebnisse der Ordnung unseres Realkredits zeigen sich in der Höhe der hypothekarischen Verschuldung. Amtliche Ziffern über die Gesamtbeträge der in Deutschland haftenden Bodenverschuldung werden nicht veröffentlicht. In einer im Jahre 1901 erschienenen Arbeit habe ich erstmalig versucht, durch Berechnung und Schätzung Zahlen für den Stand des Hypothekenwesens zu ermitteln. Es ergab sich, daß die Gesamtsumme der im Jahre 1900 in Deutschland haftenden Hypotheken nach Mindestziffern auf 42 Milliarden anzusetzen war<sup>1)</sup>. Der jährliche Bedarf an neuer Kapitalzufuhr wurde damals mit 1800 Millionen angenommen, ist aber seitdem ein wesentlich größerer geworden. Wir dürfen heute annehmen, daß unsere hypothekarische Verschuldung die Summe von 65 Milliarden erreicht oder wohl bereits überschritten hat. Daß eine derartige Entwicklung, der keine andere Nation irgendwie ähnliche Verhältnisse an die Seite zu stellen hat, unsere gesamte Volkswirtschaft beeinflußt, bedarf an dieser Stelle nicht der Hervorhebung.

Wieviel von jener Summe auf städtische, nach dem System des hohen Bodenpreises und der Mietskaserne bebaute Grundstücke entfällt, davon mag uns der Umstand eine Vorstellung geben, daß die hypothekarische Verschuldung in Großberlin allein heute rund  $8\frac{3}{4}$  Milliarden beträgt. Das System des Massenmietshauses hat nun die weitere Folge, daß niemals eine Tilgung der Verschuldung stattfindet. Das Interesse des spekulativen Hausbesitzes steht jeder Schuldentilgung entgegen; der sog. Überschuß (Geschäftsgewinn) des spekulativen Hausbesitzers ist umso größer, je geringer sein Guthaben an dem Hause ist; die Verkäuflichkeit des Hauses wird ferner vermindert, wenn eine große Anzahlung erforderlich ist. Der Hausbesitzerstand widersetzt sich deshalb der Tilgung regelmäßig auch dann, wenn ihm die Möglichkeit durch eine Amortisationshypothek geboten wird<sup>2)</sup>.

Die Hälfte des heute erforderlichen Hypothekenkapitals wäre für unsere städtische Bodenbewirtschaftung ausreichend unter der Vor-

1) Der Deutsche Kapitalmarkt, Leipzig 1901, S. 231.

2) Vgl. Der Deutsche Kapitalmarkt, S. 258; Handbuch des Wohnungswesens, 2. Aufl., S. 120.

aussetzung, daß 1. eine wirtschaftsgemäße Abmessung und Verteilung des Realkredits stattfindet und 2. eine Tilgung der aufgenommenen Kapitalbeträge erfolgt. Beide Ziele sind nur erreichbar durch zweckentsprechende Gestaltung unserer Institutionen, wie auch die heutigen Mißstände auf den fehlerhaften Grundlagen unseres Gebietes beruhen. Nicht an die gewaltigen wirtschaftlichen Vorteile wollen wir erinnern, die eine Reform der Einrichtungen unseres Städtebaues und des Realkredits bringen würde. Es genügt, wenn wir auf den dem Recht widersprechenden Zustand hinweisen, daß staatliche Einrichtungen und kommunale Verwaltung heute Zwecken dienen, die antisozial und gemeinschädlich sind.

### DRITTER ABSCHNITT.

## Berechnungen für den Kleinwohnungsbau.

---

Das Gegenstück zu den im vorigen Abschnitt behandelten Zuständen zeigt sich zunächst in den gleichartig kapitalistisch entwickelten und vorwiegend germanischen Ländern England und Belgien, in denen die Kleinhäusparzellierung und der normale Bodenpreis bestehen. Indes auch in Deutschland finden wir abweichende Verhältnisse in denjenigen Städten, in denen die Bodenpreistreibung und die Mietskaserne ganz oder teilweise ferngehalten wurden. In größerem Umfang ist dies in Rheinland und Westfalen der Fall. Aus der Zahl der Industriestädte sind es Neuß a. Rh., Gronau i. W., Berg. Gladbach u. a. m., in denen durch eine tüchtige Bodenpolitik die Wiederansiedlung der Bevölkerung gelungen ist. In einer ganzen Reihe rheinischer und westfälischer Gemeinden macht der neue Städtebau erfreuliche Fortschritte<sup>1)</sup>. Unter den Großstädten hat Essen bedeutsame Erfolge in der Wohnungs- und Besiedelungspolitik erzielt. Die Lage des Baugewerbes in einem aus einer dörflichen Gemeinde zur Industriestadt entwickelten Gemeinwesen zeigt Gladbeck i. W.<sup>2)</sup>. An die Bodenpolitik der Stadt Ulm unter der Leitung von Heinrich von Wagner braucht kaum erinnert zu werden. In allen diesen Fällen handelt es sich um die Tätigkeit einzelner, dem Spekulationsinteresse fernstehender Personen und Verwaltungen oder um den Einfluß der den neuzeitlichen Städtebau fördernden wohnungspolitischen Vereinigungen.

In solchen Gemeinden, die das im letzten Abschnitt geschilderte System ablehnen, sind die Voraussetzungen für die Beschaffung des Realkredits allerdings wesentlich andere und entsprechen etwa den für

1) Über die Einzelheiten berichten die Mitteilungen des rheinischen Vereins für Kleinwohnungswesen (herausgeg. von Dr. Lindecke) mit dem von Dr. Rud. Hecker trefflich geleiteten „Spiegel rheinischer Bauart“, und das westfälische Wohnungsblatt, geleitet von Vormbrock und Regierungsbaumeister Hellweg.

2) Eberstadt, Zum Bebauungsplan-Wettbewerb für Gladbeck i. W., „Der Städtebau“, IX. Jahrg., Heft 2, Febr. 1912, S. 19.

Belgien geschilderten Bedingungen. Der absolute Betrag für die Baustelle hat hier keine entscheidende Bedeutung; häufig kann der spekulative Bauunternehmer, regelmäßig kann der spätere Erwerber des Hauses die hierfür erforderliche Summe als Anzahlung leisten. Erste und zweite Hypothek können hierbei die Aufgabe erfüllen, unmittelbar der Bautätigkeit Kreditkapital zuzuführen. Die Mißstände der Übertaxierung sind bei dem unter diesen Voraussetzungen errichteten Bauten nicht vorhanden.

Es bedeutet vielleicht den schwersten Vorwurf gegen unsere allgemeine bodenpolitische Entwicklung, daß und in welcher Weise diese Bessergestaltung unseres Wohnungswesens erzielt wurde. Die örtliche Verwaltung stellte sich in Gegensatz zu dem herrschenden System und schaltete es aus. Die Preistreibung des Bodens wurde ferngehalten, und damit waren die Unzuträglichkeiten beseitigt. Die Mißbräuche im Grundstücksverkehr wurden ausgeschlossen, und damit waren befriedigende Verhältnisse angebahnt. Allerdings handelt es sich um Ausnahmen und um eine Reformtätigkeit, die sich an bestimmte Personen, Verbände und Verwaltungskörper knüpft. Daß aber ein besseres System des Städtebaues in Deutschland erreichbar ist und daß es sich wirtschaftlich für alle berechtigten Interessen als das weitaus vorteilhaftere darstellt, ist in jeder Einzelheit bewiesen.

Auf diese Voraussetzungen sollten wir unsere Ordnung des Realkredits aufbauen oder sie mindestens in der Schaffung unserer Kreditinrichtungen berücksichtigen. Die Heranziehung des Privatkapitals muß hierbei die Aufgabe bilden, und deshalb müssen Sicherheit und wirtschaftsgemäß ausreichende Bedingungen geboten werden. Die folgenden Berechnungen sollen hierfür einige Anhaltspunkte geben. Es werden im folgenden in Betracht gezogen: 1. das Einfamilienhaus in der Form des Doppelhauses (je zwei Häuser aneinander gebaut); 2. das Einfamilienhaus in der Form des Reihenhauses (Reihe von vier und sechs Einfamilienhäusern und geschlossene Reihe); 3. das Zweifamilienhaus (zwei Wohnungen senkrecht übereinander). Ferner werden Bodenpreise von verschiedener Höhe zugrunde gelegt.

Bezüglich des Bodenpreises ist indes vorab hervorzuheben, daß der neuere Städtebau den kostspieligen schablonenmäßigen Straßenbau verwirft, der den Boden außerordentlich verteuert und die erste Ausrede für die Preistreibung bildet. Der heutige schematische Straßenbau erhöht den Preis des rohen Baulandes mitunter auf das Doppelte. Der neuzeitliche Städtebau verlangt für die Wohnstadtteile zweckentsprechende einfache Wohnstraßen mit wesentlich geringeren Herstellungskosten. Die im folgenden angesetzten Bodenpreise sind deshalb mit denen des Mietskasernensystems, die weit höhere Straßenbau- und Pflasterungskosten enthalten, nicht vergleichbar; der Bodenpreis müßte,

um hinsichtlich des dem Bodenbesitzer gewährten Nettonutzens gleichzustehen, um den Unterschied der größeren Straßenbaukosten erhöht bzw. ermäßigt werden. Wegen der dem Bodenpreis ferner zugute kommenden Vorteile eines günstigeren Realkredits s. unten.

### 1. Städtisches Einfamilienhaus in besserer Ausstattung. Bauweise: Doppelhaus.

Baustelle 13 quR. (= 181 qm) zu 4 M. pro qm . . . . .	724 M.
Baukosten (Verkaufspreis) Einfamilienhaus . . . . .	6 276 „
	7 000 M.
(Zinsen und Abtrag jährlich 297,50 M.)	
Beleihung 60 %	4 200 M.
75 %	5 250 „

Die Berechnungen der Baukosten und des Bodenpreises sind der umfangreichen Bautätigkeit der Stadt Ulm entnommen. Die Baukosten sind reichlich gerechnet und dürften auch für die privaten Bauunternehmer allgemein ausreichend sein. Die Bauweise ist die des freistehenden Einfamilien-Doppelhauses (Abb. s. Handbuch des Wohnungswesens, II. Aufl., S. 249 ff., S. 373 ff.). Der Preis für die Baustelle entspricht dem Kostpreis der Gemeinde an regulierter Straße, enthält also keinen Gewinnzuschlag. Andererseits ist man in der Ausmessung der Grundstücke sehr weit gegangen; jedes Grundstück enthält einen Wirtschaftsgarten. Für die großstädtischen Verhältnisse würde die Baustelle, zum mindesten für Gelände in spekulativem Privatbesitz und nicht auf kommunalem oder genossenschaftlichem Gelände, wohl kleiner zu bemessen und dann, insbesondere gegenüber den heutigen Zuständen, immer noch ausreichend sein.

Für die Beleihung sind in diesem Beispiel 60 % und 75 % angesetzt. Die Frage der Abmessung der Beleihung bei dem Individualhaussystem wird in dem folgenden Abschnitt zu besprechen sein. Bei sämtlichen Berechnungen dieses Abschnittes ist die Übertaxierung ausgeschlossen, im Gegensatz zu Abschnitt I u. II, oben S. 122 u. 131.

### 2. Einfaches Einfamilienhaus. Bauweise: Doppelhaus und Reihenbau.

a) Baustelle angenommen 181 qm für eine Familie = 362 qm für das Doppelhaus zu 4 M.	
Zweifamilienhaus Baustelle . . . . .	1 448 M.
Baukosten (ein Haus 3 900 M.) . . . . .	7 800 „
	9 248 M.
Beleihung 60 %	5 550 „
75 %	6 936 „

b)	Vierfamilienhaus Baustelle 724 qm zu 4 M. . . . .	2 896 M.
	Baukosten (ein Haus 3 875 M.) . . . . .	15 500 M.
		18 396 M.
	Beleihung 60 % 11 038 „	
	75 % 13 797 „	
c)	Sechsfamilienhaus Baustelle 1086 qm . . . . .	4 344 M.
	Baukosten (ein Haus 4050 M.) . . . . .	24 300 „
		28 644 M.
	Beleihung 60 % 17 186 „	
	75 % 21 483 „	

Die Häuser dieses Typus in seinen verschiedenen Abwandlungen sind in Rheinland und Westfalen verbreitet. Die Baukosten entsprechen den Aufwendungen für Baugenossenschaften und Arbeitgeber in kleinen und mittleren Gemeinden. Für Großstädte würde wohl ein Zuschlag von 10 % zu machen, bei richtiger Bauleitung aber auch ausreichend sein. Die Bauformen sind die des Einfamilien-Doppelhauses, des Vierfamilienhauses in gerader Reihe und des Reihenhauses von fünf bzw. sechs Einfamilienhäusern. Vgl. die Abbildungen der verschiedenen Formen Handbuch S. 383 ff.

### 3. Großstädtisches Einfamilien-Reihenhaus.

Baustelle 132 qm zu 8 M. . . . .	1 056 M.
Baukosten . . . . .	5 000 „
	6 056 M.
Beleihung 60 %	3 633 „
75 %	4 542 „

Der Bodenpreis ist hier mit 8 M. für den Quadratmeter angenommen; dies würde bei vereinfachtem Straßenbau und unter Einrechnung sonstiger Ersparnisse einem Bodenpreis von 15—16 M. für den Quadratmeter unter heutigen Verhältnissen entsprechen. Die Baukosten sind für großstädtische Verhältnisse ausreichend; s. Beispiele Handbuch S. 251 (Bremen) und S. 397 (Duisburg).

### 4. Zweizimmerwohnungshaus.

Die drei zuvor besprochenen Haustypen enthalten in jeder Hauseinheit nur eine Wohnung. Bei höherem Bodenpreis wird man indes gezwungen sein, zwei Wohnungen in einem Haus anzulegen. Es entsteht hierdurch das Zweizimmerwohnungshaus, häufig — jedoch ungenau — auch als Zweifamilienhaus bezeichnet, in welchem zwei Wohnungen senkrecht übereinander angeordnet sind. (Vgl. hier oben S. 78 Abb. 37 und Handbuch S. 205, S. 252, Abb. 60 u. S. 441.)

Baustelle 150 qm zu 10 M. . . . .	1 500 M.
Baukosten . . . . .	8 500 „
	10 000 M.
Beleihung 60 %	6 600 „
75 %	7 500 „

Als Bodenpreis sind in diesem letzten Beispiel 10 M. für den Quadratmeter angesetzt. Dies entspricht unter Berücksichtigung der Ersparnisse bei dem Straßenbau und den sonstigen Unkosten einem Bodenpreis von 18 M. unter dem heutigen Straßenbausystem. Ein weiterer Vorteil in der Bodenbewertung ließe sich erzielen durch Verbilligung des Realkredits.

Da der Geländepreis des Bodens eine kapitalisierte Rente ist, wird im allgemeinen beim Fallen des Zinsfußes der Bodenpreis steigen, beim Steigen des Zinsfußes dagegen fallen. Bei gleichbleibendem Ertrag ändert sich der kapitalisierte Wert eines Grundstückes durch Veränderung des Zinsfußes in folgender Weise:

gleichbleibender Ertrag d. Grundstückes	wechselnder Zinsfuß	Grundstückswert
8000 M.	6 %	133 333 M.
8000 „	5 %	160 000 „
8000 „	4 %	200 000 „

Infolge der zuvor erörterten Verhältnisse der Überspannung des Realkredites wird der Zinsfuß für Hypotheken allgemein in die Höhe getrieben. Schon bei der ersten Hypothek wird durch die Aufreibung des geforderten Betrages der Zinsfuß um  $\frac{1}{2}$ — $\frac{3}{4}$  % erhöht (oben S. 127). Hierzu treten noch wesentliche Unkosten durch Abschluß und Prolongationsvergütungen, Provisionen, eventuell Damno u. dgl. Bei der zweiten Hypothek liegen die Verhältnisse noch wesentlich schlimmer. Hier dürfte sich unter Einrechnung der Unkosten häufig eine Verzinsung von  $6\frac{1}{2}$ —7 %, bei den Baugeldern noch mehr, ergeben.

Wenn es nun gelingt, für den Kleinwohnungsbau den Realkredit billiger zu beschaffen, so wäre es möglich, für den Quadratmeter Boden, der unter heutigen Verhältnissen z. B.  $13\frac{1}{3}$  M. kostet, 16 M. oder eventuell noch mehr zu bewilligen, ohne daß der Grundstücksertrag erhöht zu werden braucht. (S. die vorstehende Berechnung des Grundstückswertes bei 5, 6 bzw. 4 % Zinsfuß.) Mit der Verbilligung des Realkredites würde — eine richtige Bodenpolitik und Parzellierung vorausgesetzt — entweder eine Verbilligung der Mieten parallel gehen; oder es wäre — was städtebaulich noch wichtiger erscheint — möglich, den Boden in einer minder stark ausgenutzten und minder gedrängten Weise zu bebauen, ohne doch die heutigen Interessen des Bodenbesitzers zu verkürzen.

## VIERTER ABSCHNITT.

### Zur Regelung des Realkredits.

---

Die Erörterungen der voraufgehenden Abschnitte haben gezeigt: die Verhältnisse im Realkredit gestalten sich verschieden je nach den Arten der Bauweise, dem Stande der Bodenbewertung und den Verwendungszwecken des Kreditkapitals. Aus diesen Voraussetzungen gilt es, im einzelnen die Schlußfolgerungen zu ziehen. Es bietet sich uns eine Reihe von Möglichkeiten für die Regelung des Realkredits; die hauptsächlichsten seien hier aufgezählt.

**I. Beibehaltung des seitherigen Systems der Bauweise (Mietkaserne) und der Beleihung. Hergabe der zweiten Hypothek bis 75% durch die Stadtgemeinde.**

Wir besprechen unter dieser Überschrift nur die Beschaffung des Realkredits unter dem System des getriebenen Bodenpreises und der Mietskasernenparzellierung. Über die hierbei bestehenden Vorbedingungen vgl. oben S. 119f. In einer Reihe hierher gehörender Städte haben sich die Gemeindeverwaltungen durch die Schwierigkeiten der Hypothekenbeschaffung und durch die irrtümliche Auffassung, daß es sich hierbei um einen Mangel an Kreditkapital handele, bestimmten lassen, Kapitalien zur Gewährung von zweiten Hypotheken auf Massenmietshäuser bereit zu stellen. Wenn auch die einzelnen Gemeindeverwaltungen sich bei dieser Maßnahme von sozialpolitischen Gesinnungen leiten ließen, so dürfte doch der Erfolg kaum der guten Absicht entsprechen. Durch die Hergabe der zweiten Hypothek würden unter dem seitherigen Bau- und Kapitalisierungssystem die bestehenden Mißstände keineswegs behoben werden. Im Gegenteil, die städtische Hypothekengewährung wird eher einer dauernden Festhaltung des heutigen Systems förderlich sein. Die Verteilung des Realkredits wird durch die städtische Hypothek sicherlich nicht zum Vorteil der Bautätigkeit geändert, vielleicht sogar zu ihrem Nachteil.

Nach wie vor hat der Bauunternehmer zunächst den Bodenbesitzer zu befriedigen. Ist nun auf die zweite Hypothek mit Sicherheit zu rechnen, so ist die notwendige und unausbleibliche Folge, daß der Bodenpreis steigen und daß sich der an den Bodenbesitzer abzuführende Betrag erhöhen wird. Wenn nicht heute und morgen, so muß sich doch im Verlauf der Preisbildung diese Wirkung unbedingt einstellen. Der Bodenbesitzer findet immer einen Bauunternehmer, der nicht nach der Höhe des Bodenpreises fragt und gerne den Bau unternimmt. Ganz wie heute die höhere Taxierung nur die Wirkung hat, den Bodenpreisanteil zu erhöhen, so wird die Erleichterung der zweiten Hypothek ganz die gleiche Folge haben.

Aus der seitherigen Entwicklung der Mietskaserne müssen wir ferner lernen, daß bei diesen großen Objekten nicht entscheidend ist der Preis, sondern die Höhe der Beleihung. Das Massenmietshaus kennt keinen realen Käufer; es kann hier immer nur eine geringe Anzahlung seitens des Erwerbers geleistet werden. Mit 75 % bis 80 % Beleihung kann bei richtiger Taxierung das große Mietshaus nicht umgesetzt werden. Die Frage der Nachhypotheken wird durch die städtische zweite Hypothek hier nicht geregelt.

Nur dann würde das Baugewerbe von der städtischen zweiten Hypothek einen gewissen Vorteil haben, wenn Vorkehrung getroffen würde, daß die Beträge für den Hausbau selber verwendet werden, wie in den Fällen, von denen weiter unten zu sprechen ist. Ferner wird man, wenn städtische Mittel für den Wohnungsbau bereit gestellt werden, im Interesse der Gemeinde wie der einzelnen Bürger wünschen müssen, daß mit der Hergabe öffentlicher Gelder auch die Besserung der Bauformen und die Beseitigung des Haustypus der Mietskaserne verknüpft sei.

In zutreffender Weise ist ferner durch einen im März 1912 ergangenen Ministerialerlaß für Preußen verfügt worden, daß die von den Gemeinden zu gewährenden hypothekarischen Darlehen nur als Tilgungsdarlehen gegeben werden sollen. Der Erlaß bestimmt im einzelnen:

Die Errichtung von kommunalen Hypothekenanstalten, denen die für die Darlehngewährung erforderlichen Mittel durch die Ausgabe von Schuldverschreibungen zugeführt werden, ist nur unter der Voraussetzung für gerechtfertigt zu halten, daß der Zweck der Anstalten ausschließlich auf die Beschaffung wohlfeilen und die Schuldabfürdung fördernden Kredits gerichtet ist. Die von solchen Anstalten zu bewilligenden Darlehen dürfen daher nur als Tilgungsdarlehen und unter grundsätzlicher Ausschließung der Kündbarkeit auf der Gläubigerseite gewährt werden. Ferner ist die Verwendung von Überschüssen auf die Zwecke der Anleiheitilgung und der Bildung von Rücklagen und eines Betriebs- und Verwaltungsfonds zu beschränken. —

In München beabsichtigt die Gemeinde, die bereits einen größeren Betrag zur Gewährung zweistelliger Hypotheken flüssig gemacht hat,

eine Vermittlungsstelle für zweite Hypotheken zu errichten. Nach dem Referat des Magistratsrats Heilgemayer soll die Vermittlungsstelle zwar unter städtischer Leitung stehen, in der Hauptsache aber privates Kapital für die Beleihungszwecke heranziehen. Als Aufgaben der städtischen, amtlichen Vermittlungsstelle für zweite Hypotheken sind gedacht: 1. Entgegennahme von Kapitalsangebot und Kapitalsnachfrage und Vermittlung der Geschäftsverbindung zwischen Darlehensgeber und -nehmer, 2. genaue Ermittlung des Wertes des Beleihungsobjektes durch eingehend begründete Schätzungsgutachten, 3. Beratung des Geldgebers bei der Beurteilung der persönlichen Kreditwürdigkeit des Darlehensnehmers und bei der Festsetzung der Darlehensbedingungen, 4. Erteilung von Auskünften und Ratschlägen an den Hypothekengläubiger und an den Hypothekenschuldner, um ersten vor Verlusten, letzteren vor Übergriffen und Benachteiligungen zu bewahren. Die Absichten sind gewiß gute. Die Mißstände im Realkreditwesen und in der Kapitalzufuhr dürfen indes durch die vorgeschlagenen Mittel nicht beseitigt werden.

## II. Änderung des seitherigen Bausystems. Herstellung billiger Wohnstraßen und Einführung kleiner Bauformen, aber Beibehaltung der seitlichen Beleihungsform.

Hierfür bieten sich nochmals drei Wege:

A. Ulmer System mit hoher Beleihung, kleiner Anzahlung und Tilgungzwang. Es werden Eigenhäuser gebaut, für die der Käufer nur eine Anzahlung von 5—10 % leistet, während für den Rest des Kapitals eine Tilgungshypothek mit scharfen Tilgungssätzen gewährt wird. Durch die Annuität wird die gesamte Schuld in 35 Jahren vollständig getilgt. Es ist dies eine durchaus erwünschte Regelung und, wie die Praxis gezeigt hat, nahezu risikolos; sie ist in dieser Hinsicht gar nicht zu vergleichen mit den unsoliden Realkreditverhältnissen bei unseren Mietskasernen. Es unterliegt keinem Zweifel, daß auch der private Unternehmer bei solchen Bauformen glänzend gedeihen würde, sobald die städtebaulichen Einrichtungen die Herstellung des kleinen Bautypus ermöglichen.

Das Charakteristische ist hier, daß der Tilgungzwang verbunden wird mit einer weitgehenden, jedoch der Schaffung neuer materieller Werte zugute kommenden Beleihung. Das hierbei anzuwendende Hypothekentilgungssystem beruht auf folgenden Grundzügen:

1. Für die Realkreditinstitute ergeben sich solide Kreditverhältnisse. Der Stand der Kapitalschuld in den einzelnen Jahren ist ersichtlich aus dem im Anhang abgedruckten Tilgungsplan für Amortisationshypotheken. Wenn selbst nur 5 % Anzahlung geleistet wurden, so ist das Grundstück nach 10 Jahren nur noch mit 84½ %, nach 25 Jahren mit 52½ % eines realen, wirtschaftsgemäßen Wertes belastet. Unter dem

System der Tabelle 7 (oben S. 121) bleibt dagegen das Grundstück mit einer eisernen Verschuldung von 96 % eines aufgeblähten, unreellen Wertes dauernd beschwert. Für den Kreditgeber ist das Tilgungssystem — selbst bei geringer Anzahlung — weitaus verlässlicher und sicherer.

2. Die Tilgung hat privatwirtschaftliche und volkswirtschaftliche Vorteile, indem a) das ursprünglich aufgewendete Kapital für neue Wirtschaftszwecke wieder frei wird und b) der Schuldner allmählich ein Vermögensobjekt erwirbt.

3. Das Kreditkapital wird bei Kleinhaussystem und normalem Bodenpreis ganz oder in der Hauptsache für die produktive Tätigkeit und die Erzeugung neuer Werte verwendet. Die auf die Baustelle entfallende Summe ist in ihrem absoluten Betrage gering und wird regelmäßig durch Anzahlung des Unternehmers oder späteren Hauskäufers gedeckt werden. Prozentual genommen wird sie zwischen 8—20 % des Gebäudewertes betragen.

4. Mit dem Wegfall der Aufreibung der Bodenpreise entfallen die Manipulationen der Übertaxierung und der Hypothekenspekulation (oben S. 126, 131 und 136).

B. Beschränkung der Beleihung des Kleinhauses auf 75 %, also geforderte Anzahlung 25 %. Bei Besprechungen über Realkreditfragen haben mir die Bürgermeister verschiedener gut verwalteter Städte versichert, daß bei dem Kleinhause schon eine Beleihung von 75 % genügt und daß eine breite Schicht der Bevölkerung in der Lage ist, 25 % Anzahlung auf ein Kleinhause zu leisten und als Käufer aufzutreten. Es besteht ein wahrer Heißhunger nach Boden. Selbst in Industriestädten mit überwiegender Arbeiterbevölkerung ist es in Rheinland und Westfalen gelungen — als Beispiele seien genannt Neuß, Gronau, Essen — die Seßhaftmachung der Bevölkerung durch Förderung des Einfamilienhauses zu erreichen. Es gibt in der Tat keine bessere Sparkasse als den Grund und Boden.

Die zweite Hypothek bis 75 % kann hier, wie es heute bereits mehrfach geschieht, von der Gemeinde gegeben werden. Bei richtiger Organisation unserer Realkreditinstitutionen würde hier aber das Privatkapital eintreten; insbesondere wäre dies der Fall für die Herstellung von Kleinwohnungshäusern, die durch das spekulative Baugewerbe zu erbauen wären und guten Absatz finden würden.

Die Stadtgemeinde Neuß hat im Jahre 1905 einen Hypothekenfonds gebildet, aus dem Häuser in der Stadt Neuß mit zweiten Hypotheken bis zur Höhe von 75 % des tatsächlichen Wertes beliehen werden, gleichviel ob diese Häuser im Eigenbau oder von spekulativen Bauunternehmern errichtet werden. Der Wert eines Hauses darf in der Regel 25 000 M. nicht übersteigen; doch können auch Häuser in besserer Verkehrslage

bis zu einer Wertgrenze von 50 000 M. beliehen werden. Vgl. den Abdruck des Statutes im Anhang.

Nach gleichem System werden hypothekarische Darlehen bewilligt von den Städten:

	Gebäudewert höchstens:	Beleihungsgrenze:
Aachen . . . . .	50 000 M. <sup>1)</sup>	70
Bielefeld . . . . .	30 000 "	80
Cleve . . . . .	20 000 "	75
Krefeld . . . . .	40 000 "	75
Euskirchen . . . . .	50 000 "	75
München-Gladbach . . . . .	40 000 "	75
Haan . . . . .	30 000 "	75
Königswinter . . . . .	30 000 "	75
Lüdenscheid . . . . .	30 000 "	80
Minden i. W. . . . .	— "	75
Remscheid . . . . .	30 000 "	75
Rheydt . . . . .	18 000 "	75
Trier . . . . .	50 000 "	65
. . . . .	30 000 "	75
Wesel . . . . .	40 000 "	75

Tilgung wird hierbei stets zur Bedingung gemacht. Die Tilgungssätze betragen zwischen  $1\frac{1}{4}$ —2 % und darüber<sup>2)</sup>.

### III. Änderung der Bodenverkehrsformen. Anwendung des Erbbaurechts.

Das Erbbaurecht bedeutet die vollständige rechtliche Trennung von Boden und Bauwerk nach dem Beispiel Englands. Aus einem wenig beachteten Paragraphen unseres BGB. ist das Erbbaurecht zu einer bedeutsamen Institution angewachsen. Sicher ist auch bei uns das Erbbaurecht einer großen Erweiterung fähig, ganz besonders auf öffentlichem Grundbesitz.

Voraussetzung für die erweiterte Anwendung des Erbbaurechts, insbesondere auf privatem Boden, wäre indes wohl die Schaffung von Realkreditinstituten, die der Gewährung von tilgbaren Darlehen auf geliehenem Boden angepaßt sind. Der Realkredit in England ist auf dieser Grundlage aufgebaut, und seine Geschäftsformen können in dieser Hinsicht als Beispiel dienen.

In einer neueren Veröffentlichung schlägt Dr. Strehlow vor, in Rheinland und Westfalen zur Verwertung der großen Flächen an Nebengelände der Großindustrie das Erbbaurecht anzuwenden. Es würde sich „um die zwischenzeitliche Verwendung sonst brachliegenden Geländes von großem Umfang“ handeln. Vgl. Westfälisches Wohnungsblatt II,

1) Gesamtbelastung.

2) Dr. Lindecke, Städtische oder von der Stadt unterstützte Anstalten für zweite Hypotheken, Düsseldorf 1911.

Januar 1912, S. 5. Hierzu die Bemerkung von Baurat Arendt, a. a. O., Februar 1912, S. 35.

### IV. Änderung der Beleihungsgrundsätze.

Als fehlerhaft hat sich der Umstand erwiesen, daß in der grundbuchlichen Darstellung die Hypothek für den Boden und die Hypothek für das Bauwerk sich in einen Betrag verschmelzen dürfen. Beide bilden notwendige und natürliche Gegensätze; beide müssen dauernd getrennt bleiben. Anerkannt ist die Sonderstellung des Baukapitals schon heute, indem der Bodenbesitzer, wie unsere Tabelle 8 zeigt, für einen Teil dieses Meliorationskapitals — aber eben nur für einen Teil — freiwillig die Priorität einräumt.

Der Bodenspekulant oder Baustellenhändler anerkennt hierdurch 1. daß nur die Bebauung das Grundstück zu Werte bringt; 2. daß er sich einen Wert aneignet, der durch die Tätigkeit anderer produziert werden muß; 3. daß er sich den vollen Wert jedenfalls unter keinen Umständen aneignen kann, sondern Priorität geben muß. Aber auch den ihm zufließenden Teil der ersten Hypothek erlangt der Bodenbesitzer nicht auf wirtschaftsgemäße Weise, sondern durch Handhabungen, die dem Allgemeininteresse abträglich sind. Wenn solche Ergebnisse durch private Vereinbarungen erzielt werden, so mag vielleicht der Staat keinen Anlaß haben, sich darum zu kümmern. Daß aber staatliche Einrichtungen zu solchen Zwecken geschaffen und genutzt werden, erscheint ungerecht und nicht vertretbar.

Das mindeste was zu verlangen wäre, ist, daß die grundbuchliche Behandlung der Priorität rechtlich geregelt wird und nicht den schädlichen, allgemein unbefriedigenden Finanzkunstgriffen überlassen bleibt. Für eine solche Regelung stehen verschiedene Wege offen. Man könnte selbst dem gegenwärtigen Zustand insofern Rechnung tragen, als dem Bodenbesitzer an der ersten Stelle ein Anteil in gewisser, sei es absolut oder prozentual begrenzter Höhe vorbehalten bliebe.

Grundsätzlich aber sollte der Vorrang des Meliorationskapitals zur allgemeinen Institution gemacht werden. Die Möglichkeit bietet uns der Art. 118 Einführungsgesetz zum BGB., der das Institut der Meliorationshypothek behandelt und ihre Einführung der Landesgesetzgebung vorbehält. In dieser Trennung der Hypothek nach ihrem Verwendungszweck liegt die Lösung, die sich aus unseren Tabellen von selbst ergibt. Sie bringt uns die Gesundung und Befestigung des Immobilienverkehrs; sie gibt dem Bodenbesitzer sein Recht und entspricht zugleich den wirtschaftlichen Interessen des soliden Grundbesitzes, des Baugewerbes und der Gesamtbevölkerung.

Bei der Behandlung des Realkredits ist es wesentlich, die Bedeutung der Organisationen für die Beschaffung des Kapitals in Betracht zu ziehen. Die Hauptquellen sind das Privatkapital, die öffentlichen Gelder und Kredite, sowie die der gemeinnützigen Bautätigkeit zur Verfügung stehenden Kapitalien.

Die Mängel und Mißstände in der Zuführung des Privatkapitals haben bewirkt, daß man insbesondere für das Kleinwohnungswesen die Verwendung öffentlicher Gelder fordert. Daß dieser Anspruch in weitem Umfang berechtigt ist, bedarf nicht der Begründung. Es besteht unter den heutigen Verhältnissen für bestimmte Zwecke eine unbestreitbare Notwendigkeit der Bereitstellung öffentlicher Geldmittel. Die Veranstaltungen, die im einzelnen getroffen wurden, sind zahlreich und sollen hier nicht genauer aufgezählt werden. Durch die Kapitalhergabe der Landesversicherungsanstalten, durch Maßnahmen verschiedener Bundesstaaten<sup>1)</sup>, durch die Kapitalaufwendungen einzelner Gemeindeverwaltungen ist ungemein viel Gutes erreicht worden. Für einzelne Gebiete, wie den Bau von Beamtenwohnungen, bildet der öffentliche Realkredit die unerlässliche Voraussetzung der Wohnungsherstellung.

Aber die allgemeine Lösung, die wir suchen, kann schwerlich in der Inanspruchnahme öffentlicher Gelder liegen, wenn wir bedenken, daß es sich um das Gebiet der Kleinwohnung und kleinen Mittelwohnung handelt, die 80—90 % der gesamten Bautätigkeit umfaßt. Hier gilt es, das Privatkapital heranzuziehen. Wir sollten nicht von einem Extrem ins andere fallen. Weil die seitherige Organisation des Privatkapitals versagt hat, sollte man nicht schlechthin auf die Hergabe öffentlicher Gelder drängen, sondern vielmehr auf die Besserung der privatkapitalistischen Einrichtungen.

Wir besitzen in Deutschland auf dem Gebiete des Realkredits die stärksten Organisationen zur Ansaugung des Kleinkapitals; aber kaum eine einzige zur richtigen, zweckentsprechenden Wiederverteilung. Unsere Großbanken, unsere Hypothekenbanken, unsere Privatversicherungsanstalten sind gewaltige Betriebe, die das Kleinkapital aus allen Kanälen an sich heranziehen; sie verteilen es aber im Realkredit in der Hauptsache als Großkapital. Nur die Sparkassen mögen eine — auf dem Gebiet des städtischen Realkredits indes keineswegs allgemeine — Ausnahme bilden.

Der Westfälische Haus- und Grundbesitzerverband hat im März 1912 beim Provinziallandtag die Errichtung eines westfälischen Pfandbriefamtes für Hausgrundstücke beantragt und begründet dies damit, daß die Benutzung der bestehenden Kreditorganisationen „für den Haus-

1) In Bayern ist auf diesem Gebiete unter der Verwaltung des Ministers v. Brettreich besonders viel geleistet worden.

besitz nicht allein teuer, sondern auch in vielen Beziehungen unvorteilhaft ist. Wesentlich ist ferner, daß diese Banken, wie die Versicherungsgesellschaften für kleinere Objekte meist nicht zu haben sind. Die privaten Hypothekenbanken (Aktiengesellschaften) haben sich nie als ein Segen für den Hausbesitzerstand gezeigt; sie erstreben lediglich höhere Dividenden und dadurch Steigerung der Kurse ihrer Aktien. Die 40 privaten Hypothekenbanken haben in den letzten 10 Jahren durchschnittlich 7—8 % Dividende verteilt — ganz abgesehen von den außerordentlich hohen Gehältern der Direktoren und den Tantiemen für Aufsichtsräte und Direktoren, deren Höhe allein sich meistens auf 10—15 % des Reinewinnes beläuft. Diese großen Summen und die bekanntlich auch sonst recht beträchtlichen Verwaltungskosten, sowie die Nebenleistungen (Provisionen usw.), die bei den regelmäßig fast alle 8—10 Jahre eintretenden Neubebiehungen fällig werden, müssen von den Hypothekenschuldern aufgebracht werden“. Das Westfälische Wohnungsblatt, März 1912, S. 37, bemerkt hierzu: „Diese Ausführungen bedeuten ohne Zweifel eine sehr deutliche Absage an die privaten Hypothekenbanken und Versicherungsgesellschaften. Jedenfalls wird man danach nicht von einer Interessengemeinschaft zwischen dem soliden Hausbesitz und den erwähnten Geldinstituten reden können und doch — wie ists möglich — haben sich beide — d. h. der organisierte Haus- und Grundbesitz und die Banken, Versicherungsgesellschaften usw. — kürzlich zu einem das ganze Deutsche Reich umfassenden Verbande zum Schutze des deutschen Grundbesitzes und Realkredits zusammengeschlossen“.

Die mächtigen Organisationen, die das Kleinkapital in Großkapital verwandeln, sind zu einer wirtschaftsgemäßen Befriedigung des Realkredits gar nicht imstande. Zunächst wollen sie vorzugsweise nur große Beleihungen, Abschlüsse in hohen Beträgen, machen. Dies ist in der Natur dieser Betriebe begründet, die mit einem viel zu kostspieligen Apparat und zu hohen Spesen arbeiten. Mit den kleinen Abschlüssen befaßt man sich in der Ansammlung, aber nicht in der Wiederanlegung des Kapitals. Da lohnt es sich nicht, sich mit kleinen Hypotheken von ein paar tausend Mark abzugeben. Noch weniger ist man auf das System der kleinen Tilgungshypotheken eingerichtet. Die Entgegennahme und Verbuchung solcher Mark- und Pfennigbeträge mag bei dem Zuschnitt dieser Betriebe in der Tat wenig Verlockendes haben. Wie dem auch sein mag, jedenfalls haben wir uns mit den Tatsachen abzufinden.

Was wir in Deutschland gebrauchen, sind Kreditinstitute, die mit einem einfachen Apparat und ohne Verbindung mit Spekulation und Nebengewinnen einen billigen, mit Abzahlung verbundenen Realkredit vermitteln. Kapital wird einem solchen Institut in reichem Maße zufließen, falls der Betrieb der ersten Forderung genügt, die heute bei unserem Hypothekenverkehr unerfüllt bleibt, das ist Sicherheit und Reellität der Geschäftsführung. Für die Kapitalbeschaffung bieten sich verschiedene Formen; es mag hierbei an die örtlichen Veranstaltungen in Belgien erinnert sein.

Zu erwägen wäre die Schaffung von Realkreditinstituten, bei denen die öffentlichen Verbände — Staat, Provinz, Gemeinde — zwar nicht durch Hergabe von Kapital, wohl aber in der Verwaltung beteiligt wären. Ein solches Institut würde etwa nach Analogie der Verfassung der Reichsbank einzurichten sein: öffentlich-rechtliche Leitung, Geschäftsführung unter Aufsicht des Staates oder der Gemeinde; aber private Kapitalbeschaffung durch Aktien und durch Ausgabe von Obligationen. Die örtliche Abgrenzung solcher Institute könnte eine verschiedene sein; sie könnte sich auf einen Staat, eine Provinz oder eine Gemeinde erstrecken; auch könnte die Begründung durch eine Mehrheit von Gemeinden erfolgen, die sich zu einem solchen Institut zusammenschließen. Unter den bestehenden Verhältnissen wird allerdings die Initiative für die Errichtung solcher Realkreditinstitute wohl in irgend einer Form vom Staate ausgehen müssen.

Die Leitung des Realkreditinstituts würde dem öffentlichen Verbande, von dem die Begründung ausgeht, obliegen. Dem geschäftsführenden Direktorium würde ein Aufsichtsorgan zur Seite stehen. Die Anteilseigner finden ihre Vertretung durch einen Ausschuß. Die Beschaffung des Aktienkapitals würde in den üblichen Formen erfolgen. In der Ausgabe der Obligationen würde man sich im allgemeinen an das Beispiel der vorhandenen Organisationen anlehnen können. Einer Entscheidung bedarf die Frage, ob die Obligationen mit öffentlicher Bürgschaft auszustatten wären. Doch dürften hier heute keine grundsätzlichen oder praktischen Schwierigkeiten mehr bestehen, nachdem bereits in viel weitgehenderer Weise große Gemeinden unmittelbar Anleihen für die Zwecke des Hypothekarkredits aufgenommen haben und auch die Übernahme von Bürgschaften für die gleichen Zwecke vielfach erfolgt ist.

Der Behandlung der Realkreditverhältnisse ein abschließendes oder zusammenfaßendes Wort anzufügen, erscheint schwierig und fast unmöglich. Ist doch in unserer Volkswirtschaft und Verwaltung kaum ein Gebiet von größerer Bedeutung, das nicht durch die Gestaltung des Realkredits unmittelbar oder mittelbar berührt wird. Unsere Darstellung hat hierfür hinreichende Beweise geliefert; Mißbräuche und Mißstände traten nach jeder Richtung hervor. Wollen wir indes nur für unser nächstliegendes Gebiet, die städtische Wohnungsproduktion, den Zustand charakterisieren, den die heutige Verfassung des Realkredits hervorgebracht hat, so liegt die Kennzeichnung in den Worten: rückständig und leistungsunfähig in einem Zeitalter allgemeinen technischen Fortschritts. Auf keinem zweiten Gebiet unseres Wirtschaftslebens finden wir eine solche Unzulänglichkeit der technischen und kapitalistischen Organisation, wie sie im Bodengeschäft und in der Bautätigkeit unter der Herrschaft des heutigen Systems entstanden ist, das in jedem Punkt mit den Grundsätzen eines neuzeitlichen Wirt-

schaftsbetriebes im Widerspruch steht und ebenso wirtschaftlich fehlerhaft ist, wie es sozial schädlich wirkt.

Zwei Systeme konnten wir in unserer städtischen Bodenentwicklung unterscheiden: auf der einen Seite Auftriebung des Bodenpreises mittels des Realkredits, Ausschließung des Eigenbesitzes, Fehlleitung der Kapitalzufluss, allgemeine Hinaufschraubung des Zinsfußes, steigende und dauernd festgehaltene Verschuldung, schlechte Bauformen und mangelhafte Marktversorgung. Auf der anderen Seite normaler Bodenpreis, wirtschaftsgemäße Abmessung des Realkredits, gute Bauformen und regelmäßige Marktversorgung. Die Einzelheiten der beiden Systeme hängen in sich unlöslich zusammen; beide sind von dem Grundbau bis zur letzten Spur fest gefügt. Es ist ein nutzloses Unternehmen, bei dem ersten System an einer einzelnen Stelle eingreifen zu wollen; es ist ein Irrtum, bei diesem mächtigen, sicher verankerten Gebäude an eine Erschütterung zu glauben, weil hier ein Stein abbröckelt oder dort ein Balken morsch wird; und es ist endlich ein schwerer Fehler, wenn man dieser Einrichtung, die mit Notwendigkeit ihren höchsten Gewinn in der Überspannung des Realkredits suchen muß, gar noch neue Kreditmittel zur zweiten Stelle zuführen will.

Die beiden Richtungen, in denen unsere städtischen Realkreditverhältnisse sich gestalten können, sind klar geschieden. Schwerlich ist uns auf dem Gebiet der inneren Verwaltung eine bedeutsamere und verantwortungsvollere Aufgabe gestellt, als hier der richtigen Entwicklung den Weg zu bahnen.

III.

## Wiener Wohnverhältnisse.

---

# Wiener Wohnverhältnisse.

---

## ERSTES KAPITEL.

### Die Hausformen.

In steigendem Maße haben die Wiener Wohnungszustände neuerdings die Öffentlichkeit beschäftigt. Am 17. September 1911, einem Sonntag, kam es zu einem plötzlichen Ausbruch der Volksleidenschaft; eine allgemeine Kundgebung gegen die Wohnungsnot war veranstaltet worden, die bald überging zu Ausschreitungen und Unruhen. Schon vorher waren die Wiener Zeitungen erfüllt gewesen von Schilderungen des Wohnungselends. Erschütternde Begebenisse, Aufzüge kinderreicher obdachloser Familien, Selbstmorde verzweifelter Mieter, Notschreie über die Wohnungsverteuerung trugen die Erregung in die weitesten Kreise, und aufgerührt, fortgerissen wurde jeder von der Gewalt dieser Vorgänge.

Trotzdem möchte ich sagen: kein Zeitpunkt erscheint weniger geeignet für die sachliche Erörterung des Wohnungswesens als eine solche allgemeine Erregung. Gerade die sensationellen, allgemein auffälligen Außenerscheinungen sind am leichtesten zurückzudrängen. Alles treibt an, alles fordert den sofortigen Eingriff. Hier muß etwas geschehen; und in der Tat, es geschieht etwas. Der schlimmsten Not wird abgeholfen; Unterstützungen, Beihilfen werden gewährt. Gegenüber der stürmischen Agitation, die durch ihr eigenes Übermaß abstumpft, verweist man auf die begonnenen Hilfsunternehmungen, und die heftige Bewegung verläuft allmählich wie ihre Vorgänger.

Gewiß, wir haben kein Recht, an dem furchtbaren Wohnungselend fühllos vorbeizugehen. Aber wir müssen nicht das äußerlich Auffällige, sondern den inneren Kern der Krankheit erkennen. Das explosive Hervorbrechen der Wohnungsnot darf unsere Aufmerksamkeit nicht abziehen von den dauernd fortwirkenden, jedoch schwieriger zu erkennenden Zuständen. Nicht die Symptome, sondern die inneren Ursachen gilt es aufzudecken. Und wenn man die krassen Erscheinungen eines Notstandes durch Linderungsmittel zu heilen sucht, so wird hier-

durch für die Regelung des Wohnungswesens nur wenig gewonnen. Vereinzelte Maßnahmen können hier nicht helfen; mitunter haben sie noch die schlimme Folge, daß sie das Übel fortschleppen und verewigen.

Wie wir solche kritischen Zeitalte scheiden von dem regelmäßigen Verlauf der Entwicklung, müssen wir weiter bei den Wohnungen selber wiederum, wie in früheren Abschnitten dieser Schrift, die normalen Wohnungen von den unternormalen abtrennen. Wie schlimm die Notstände auf diesem Teilgebiet auch sein mögen, für unsere Erörterung scheidet die unternormale Wohnung aus. Als Ziel der Betrachtung gilt lediglich die normale Wohnungsproduktion und die besondere Eigenart ihrer Gestaltung in Wien<sup>1)</sup>.

Wenn wir von den allgemeinen Grundlagen des Städtebaus und des Wohnungswesens ausgehen, so zeigt Wien im Vergleich zu den deutschen Städten eine Ähnlichkeit oder Gleichartigkeit der Entwicklung auf folgenden Gebieten: hoher Bodenpreis, schematische Bebauungspläne, Bauform der Mietskaserne, unbefriedigende Gestaltung des Realkredits; ein Gegensatz dagegen besteht auf dem Gebiet der Gebäudebesteuerung, die für das Wohnungswesen Wiens und der österreichischen Städte von außerordentlicher Bedeutung ist. Doch auch da, wo die Wiener Einrichtungen sich denen unserer deutschen Großstädte annähern, bestehen im einzelnen, wie kaum gesagt zu werden braucht, wesentliche Unterschiede. Im ganzen zeigt sich auf jenen vorgenannten Hauptgebieten des Wohnungswesens eine Gemeinsamkeit der Grundlagen mit den deutschen Städten, während die örtliche und nationale Entwicklung in der selbständigen Ausbildung der Einheiten hervortritt.

Im Mittelpunkt des Wohnungswesens steht die Hausform. Wir unterscheiden in der Hauptsache drei Hausformen: das Einfamilienhaus, das Mehrfamilienhaus oder richtiger Mehrwohnungshaus, und die Mietkaserne, das Massenmiethaus. Für die praktische Anwendung der einzelnen Hausform ist allgemein und regelmäßig nur eines entscheidend: der Bodenpreis. Von dem Bodenpreis hängt es ab, welche Bauform das Baugewerbe wählen muß, ob Flachbau oder Stockwerkshäufung. Die Gestaltung des Bodenpreises wird aber keineswegs, wie wir gesehen haben, lediglich oder auch nur vorzugsweise bestimmt durch wirtschaftliche, seien es privatwirtschaftliche oder volkswirtschaftliche Faktoren. Nicht die Intensität des städtischen Wachstums, die Größe des Kapitalreichtums, die Höhe des Einkommens sind ent-

1) Zu den folgenden Darlegungen wurde ein von mir am 30. November 1911 im Wiener Rathause gehaltener Vortrag benutzt.

scheidend. Die Länder der stärksten städtischen Konzentration, der größten Kapitalmacht, der höchsten Löhne sind nicht die Länder der hohen Baulandpreise. Sondern die Preisbildung des städtischen Wohnbodens wird in der Gegenwart durch andere Einflüsse bestimmt. In erster Reihe stehen hier die Maßnahmen der Verwaltung, der Städtebautechnik und der Grundlagen des Bausystems.

Wir können hier bereits auf eine Eigentümlichkeit unseres deutschen Systems der Stadterweiterung hinweisen. Die stärkste Anhäufung der Bevölkerung, die höchste Bebauungsziffer findet sich in Deutschland und in Österreich in den Außenbezirken, in den Stadterweiterungsbezirken unserer Großstädte. Das System der Mietkaserne ist in unseren Städten nicht typisch für die Innenstadt, sondern für die Stadterweiterung. Nach den natürlichen wirtschaftlichen Gesetzen müßte die Bebauung in den Außenbezirken sich abflachen, wie die Grundrente sich abflacht. In diesen naturgemäßen Formen vollzieht sich auch die Stadterweiterung in den Ländern, in denen nicht durch bestimmte Maßnahmen die Stockwerkshäufung erzwungen wird. Bei uns dagegen ist dieses natürliche Wirtschaftsgesetz der Grundrente in sein Gegenteil verkehrt. Die Neubaubezirke sind es bei uns, auf denen die stärkste Anhäufung der Bevölkerung und die ungünstige Entwicklung des Bausystems sich vollzieht. Allerdings, die Ursache und das Interesse für diese wirtschaftswidrige Entwicklung ist deutlich: nur dem naturgemäß billigen, dem ursprünglich geringwertigen Außengelände kann durch besondere Maßnahmen ein stark gesteigerter Wert verliehen werden.

Hierbei sei gestattet, auf ein vielfach verbreitetes Mißverständnis hinzuweisen. Wir hören oft von der Gegnerschaft gegen die Bodenspekulation. Von einer solchen grundsätzlichen Gegnerschaft kann bei mir und den mir folgenden Autoren keine Rede sein. Im Gegenteil; wir betonen auf das nachdrücklichste die Unentbehrlichkeit der spekulativen Unternehmung in der Bodenerschließung und im Baugewerbe. Wir suchen sie energisch zu fördern. Wir bekämpfen nur die Preistreiberei, die sich gründet auf die Ausnutzung eines bestimmten Bausystems; die Wertbildung, die den natürlichen wirtschaftlichen Gesetzen entgegengesetzt ist; die uns ein fehlerhaftes System des Städtebaus und des Straßenbaus aufzwingt. Diese Form der Bodenspekulation, die bei den mit uns in Wettbewerb stehenden Völkern völlig unbekannt ist, und die lediglich auf unseren Städten lastet, diese ist es, die wir für schädlich halten, weil sie wirtschaftswidrig ist. Wir wollen sie ersetzen durch ein System, das allen Beteiligten gerecht wird und die notwendigen Funktionen im Städtebau erfüllt.

Die Haus- und Bauformen, die für die Hauptmasse der Wohnungen in Wien zur Anwendung gelangen, sind die des Vielwohnungshauses  
Eberstadt, Neue Studien über Städtebau und Wohnungswesen. 11

und der Stockwerkshäufung. Die Wiener Bauweise stimmt hierin mit der in der Mehrzahl unserer reichsdeutschen Großstädte ausgebildeten überein. Auch die Grundzüge der Entwicklung und die bestimmenden Ursachen sind im wesentlichen die gleichen. Das Massenmietshaus ist hier wie dort als Bauform für die Kleinwohnung und als allgemeines System der Stadterweiterung zur Herrschaft gebracht worden. Wir werden deshalb bei der Betrachtung der Hausformen auch reichsdeutsche Beispiele und Verhältnisse heranziehen.

Die Abb. 41 und 42 sind der Neubautätigkeit der Stadt München entnommen. Die Abbildungen zeigen, mit welcher Gewaltsamkeit die neue Bauweise eingedrungen ist. Nichts ist an ihr autochthon, nichts in der Überlieferung begründet. Plötzlich und brutal setzt sich die neue Bauform an die Stelle der vorhandenen, die gesamte Lebensweise und die sozialen und wirtschaftlichen Zustände der Bevölkerung umkehrend, zugunsten eines schlechteren, dem Vorteil einiger Wenigen dienenden Systems. Jede Einzelheit dieser Abbildungen ist eindrucksvoll und predigt dem Beschauer eine ernste Lehre.

Welche Revolution aller bürgerlichen Verhältnisse zeigt sich in diesem Gegensatz. Nehmen wir irgend ein Gebiet unserer sozialen Entwicklung — nirgends werden wir annähernd eine solche Umwälzung finden, wie sie sich hier wider alle Überlieferung und wider alle wirtschaftlichen Gesetze vollzogen hat. Glaubt man, daß man ungestraft eine solche Revolution aller Lebensverhältnisse, aller Erwerbsverhältnisse und Besitzformen vornehmen darf, ohne daß die gesamten Anschauungen der Bevölkerung ergriffen und umgewälzt werden? Und können die schlimmen Folgen ausbleiben bei diesem Vorgang, der durch nichts gerechtfertigt ist und die schädlichsten Wirkungen für den einzelnen Bürger wie für das Gemeinwesen nach sich zieht? Ich glaube, daß der Gegensatz, den wir hier vor Augen haben, uns deutlich erklärt, von welcher Stelle die Umwälzungen in unserer städtischen Bevölkerung ausgehen.

Die bauliche Entwicklung in Wien zeigt die gleichen Verhältnisse. In der beifolgenden Abb. 43 ist eine der typischen Straßen des Bezirks Favoriten, ein Kleinwohnungs- und Arbeiterbezirk, wiedergegeben. Ältere und neuere Bauweise stoßen hier unmittelbar aufeinander. Die Straßen sind in der freigebigsten Weitläufigkeit angelegt; die Wohnungen dagegen, die hier entstehen, werden wir noch näher kennen lernen.

Hier gilt es zunächst noch eine Einzelheit der Bauform zu besprechen, die sich aus einem Vergleich zwischen dem neuen Gebäude und dem anstoßenden älteren Hause ergibt. Der neuere Bau weist bereits durchgängig Zeichen des Verfalles auf. Der Verputz bröckelt

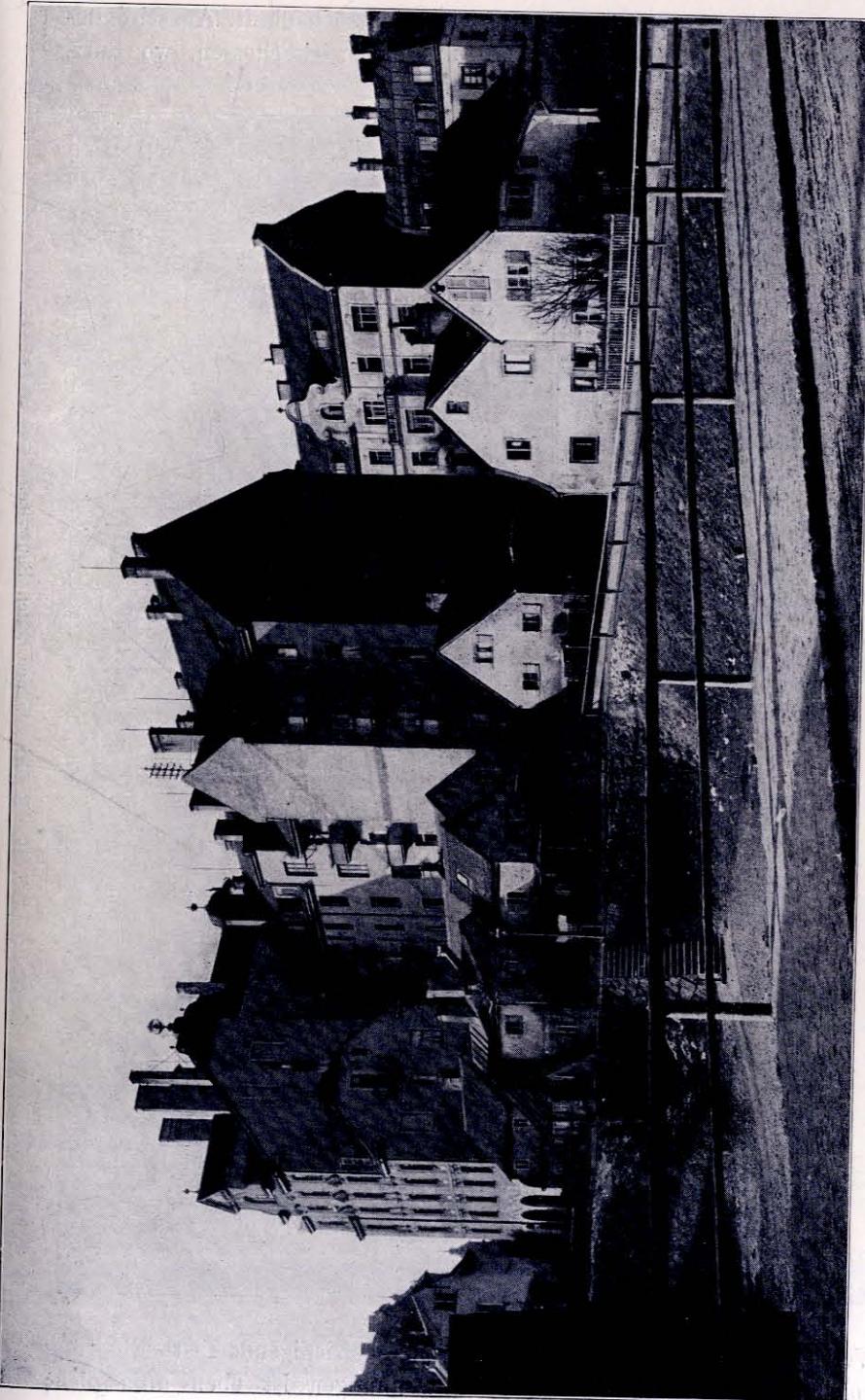


Abb. 41. München. Wirkung des Eindringens der neuen Bauweise.

in allen Geschossen ab; die Ornamentierung wird schadhaft. Am schlimmsten ist die Verschlechterung in den obersten Geschossen, wo Putz,

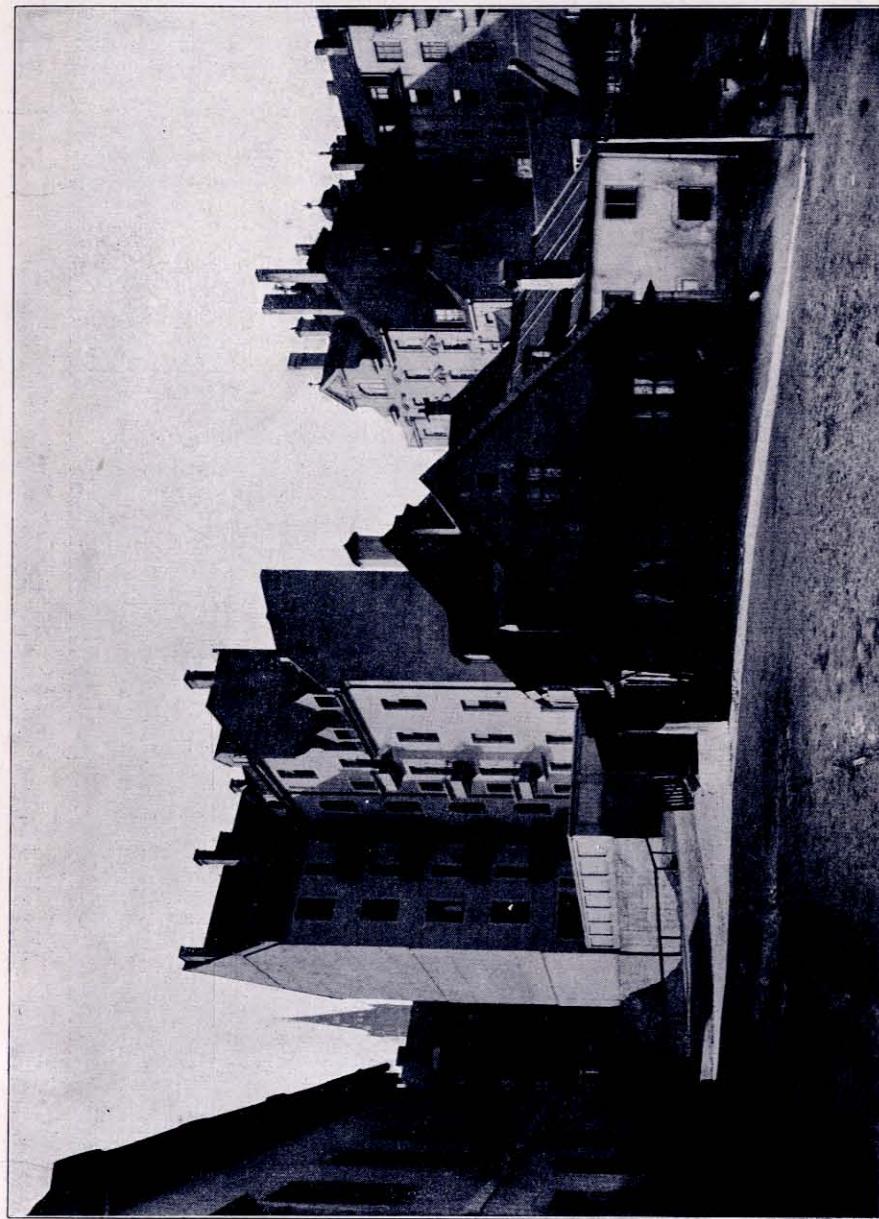


Abb. 42. Eindringen der neuen Bauweise.

Verzierung und Anstrich abblättern. Eine befriedigende Instandhaltung solcher Massenmiethäuser für Kleinwohnungen ist eben unmöglich;

dabei sind die Aufwendungen, selbst wenn noch so wenig geschieht, teuer und eine schwere Last für den Eigentümer. Im Gegensatz hierzu erscheint das anstoßende Kleinhäuschen gut gehalten und bietet trotz höheren Alters kein Anzeichen des Verfaßtes.

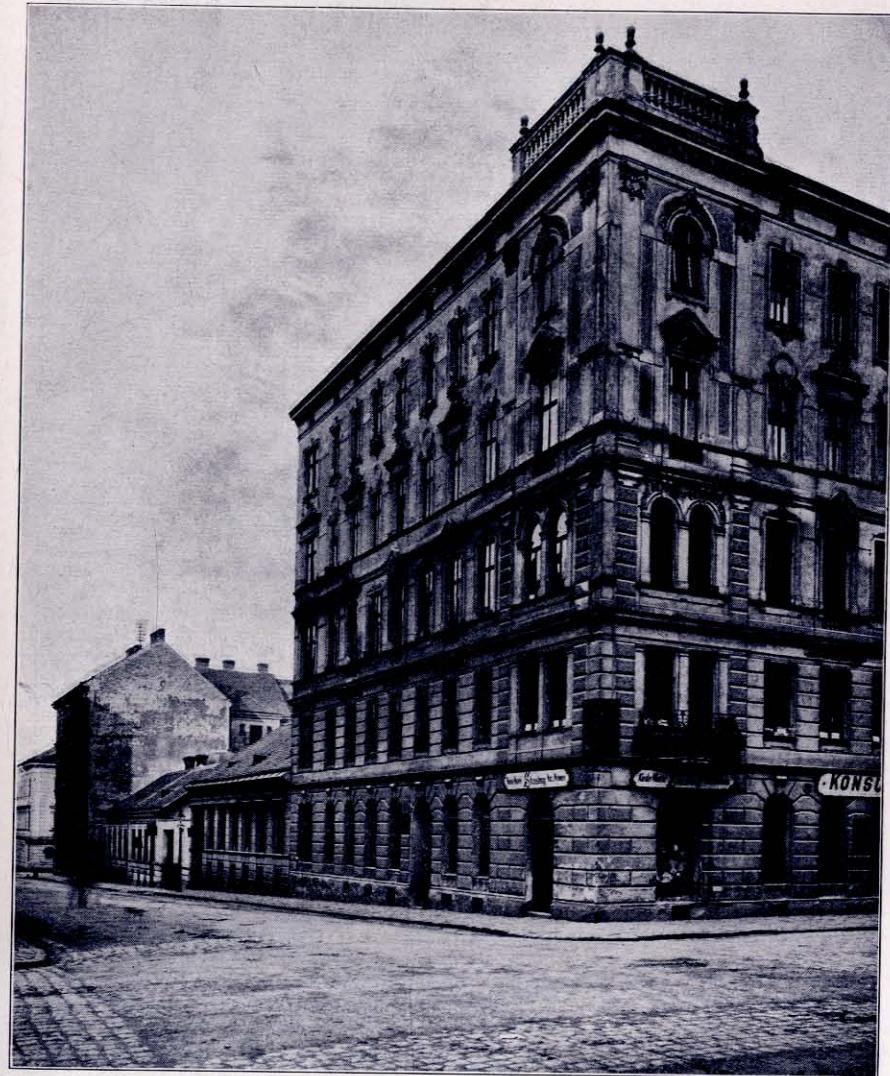


Abb. 43. Eindringen des neuen Kleinwohnungsbaus. Wien.

Die folgende Abb. 44 ist einem besseren Wohnbezirk, der mittlere und herrschaftliche Wohnungen enthält (IX. Stadtbezirk), entnommen. Hier ist es die bürgerliche Bauweise, die uns in den überlieferten und

in den neuen Formen entgegentritt. Wir lernen in dieser Abbildung wiederum eine Einzelheit des neuen Systems kennen. Zugunsten

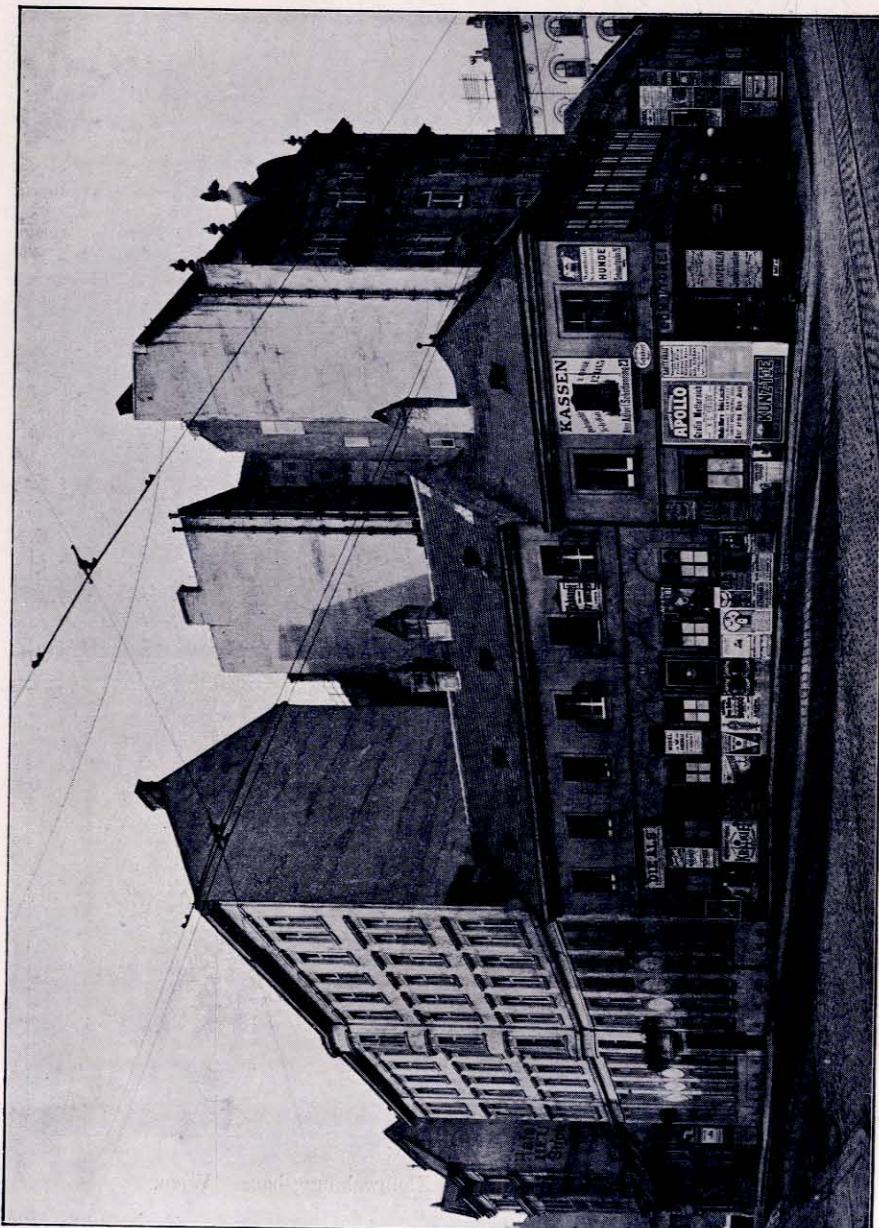


Abb. 44. Alte und neue bürgerliche Bauweise. Wien.

des Hochbaus sind, wie wir sehen, die Straßen verbreitert worden. Der nach rechts belegene Neubau ist sogar um 3 meter zurückgetreten.

Man belehrt uns, daß dies ein hygienischer Fortschritt ist. „Licht und Luft umflutzen den Bau; die Wohltat der breiten Straße ist der Bevölkerung zuteil geworden“, erklären uns die Befürworter der Kaserierung. Hier können wir die Versicherung auf ihre wahre Bedeutung prüfen. Die Möglichkeit ist gegeben, weil die Eckbaustelle vorläufig noch nicht hochgeführt ist und den Einblick in die Wohnungen gestattet. Das Ergebnis der neuen Bauweise ist bemerkenswert. Ein Gefängnis dürfte man so kaum bauen. Das alte Bürgerhaus dagegen läßt, trotz der die Fronten überdeckenden Schilder, noch eine gute Bauform erkennen.

Das gleiche System begegnet uns in Berlin, dessen Wohnungswesen sich während der letzten Jahrzehnte unter dem Zusammentreffen einer außerordentlichen Steigerung der Kapitalaufwendung und der Mietpreise entwickeln konnte. Das Massenmietshaus, dem die Einrichtungen des Städtebaus ausschließlich entsprechen, ist hierbei in der Stadterweiterung allgemein zur Einführung gelangt. In ausgiebigster Weise kamen die nachträglichen baupolizeilichen Eingriffe zur Anwendung. An der Bauform der Mietskaserne und der Kleinwohnung ist jedoch während dieses Zeitabschnittes keine grundsätzliche Änderung eingetreten; sie beherrschen die Kleinwohnungsproduktion vollständig.

Wenn wir in den voraufgehenden Teilen dieser Schrift ein geschlossenes Gebiet des Flachbaus und des Einfamilienhauses verzeichnen konnten, das sich von Westdeutschland durch Belgien und England erstreckt, so steht dem ein großes deutsches Gebiet gegenüber, in dem während des jüngsten Zeitabschnittes vermöge der städtebaulichen Einrichtungen das System der Mietskaserne und der Stockwerkshäufung eingedrungen ist. Die Umwälzung hat sich durchgesetzt im Widerspruch mit der allgemeinen und der örtlichen Überlieferung des Kleinwohnungsbau. Der Gegensatz, der sich hierbei in Deutschland ausgebildet hat, ist nicht als ein Gegensatz zwischen Nord und Süd zu bezeichnen; er kennzeichnet sich eher als ein Widerstreit zwischen Osten und Westen, und zwischen östlicher und westlicher Kulturauffassung.

## ZWEITES KAPITEL. Grundrißgestaltung.

Der äußeren Form des Hausbaues, die wir zuvor besprochen haben, gilt es weiterhin die Betrachtung der Wohnungen selber, und zwar in der Hauptsache der Kleinwohnung, anzuschließen. Wohl können wir aus der Hausform bereits gewisse allgemeine Folgerungen für die Woh-

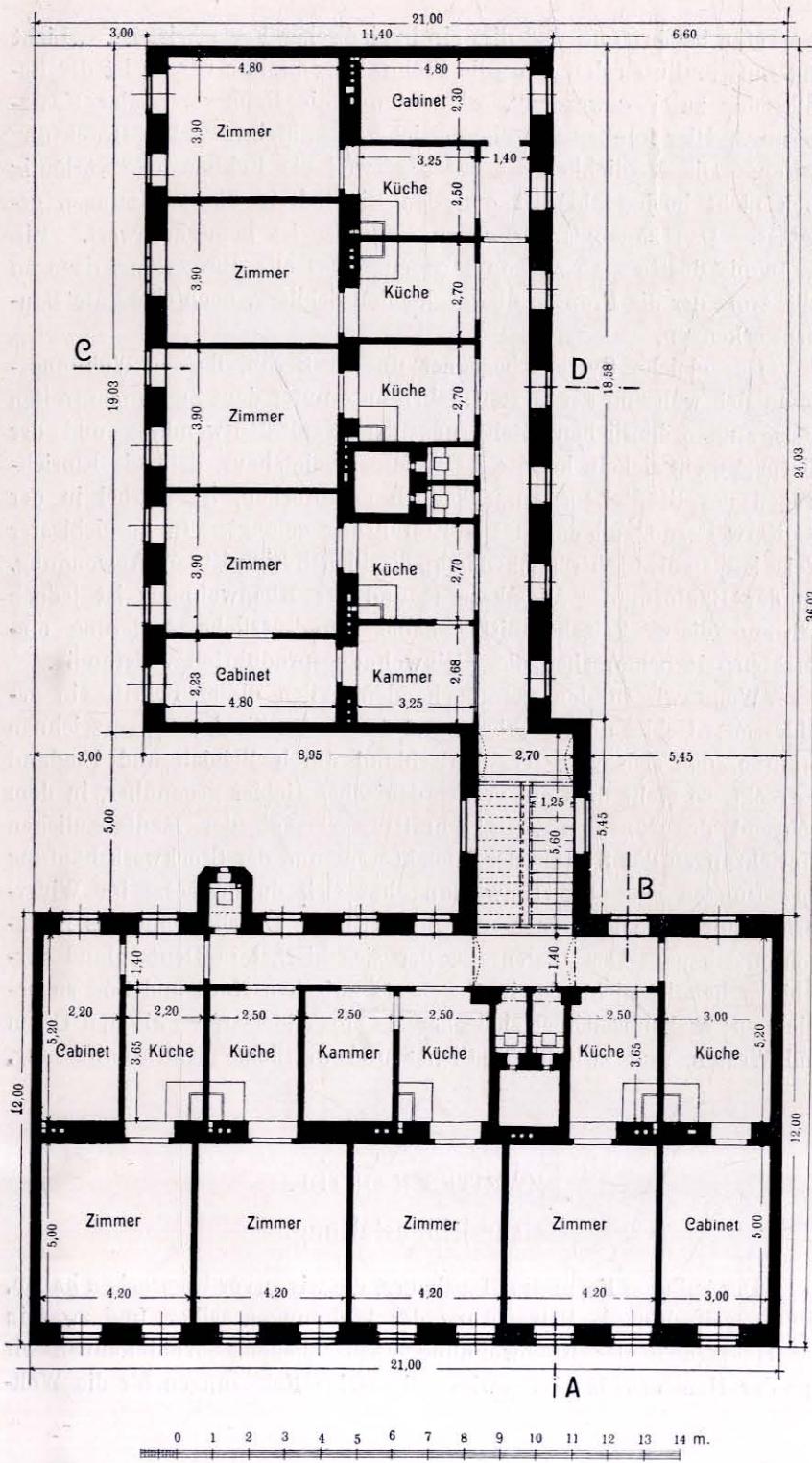


Abb. 45. Neuere Wiener Mietskaserne mit Hoftrakt (Mittelflügel).

nungsherstellung ziehen. Genaue Aufschlüsse über die Gestaltung der Wohnung gibt uns indes erst der Wohnungsgrundriß.

Der Grundriß der Wiener Kleinwohnung ist verschieden von der in Deutschland nach Berliner System ausgebildeten Anordnung. Die allgemeine Schwierigkeit der Grundrißlösung besteht für die Mietskaserne darin, daß hier eine größere Anzahl von Wohnungen eines Stockwerkes von einer Treppe aus zugänglich gemacht werden muß. Der Berliner Grundriß zieht die Treppe in das Innere des Gebäudes hinein; die Wohnungen münden auf einen kleinen, zentral gelegenen Vorplatz. Die einzelnen Räume der Kleinwohnung sind (wo nicht eine Hofecke ausgenutzt werden muß) seitlich nebeneinander angeordnet; Querlüftung ist für die Kleinwohnung ausgeschlossen<sup>1)</sup>.

Anders der Grundriß der Wiener Mietskaserne. Er legt die Treppe in ein besonderes, hofwärts hinausgeschobenes Treppenhaus; zur Zugänglichmachung der Wohnungen dient der Korridor (Hausgang), der an den einzelnen Wohnungen entlang geführt ist. Die Räume der Kleinwohnung sind hintereinander angeordnet. Man betritt die Wohnung vom Gang aus durch die Küche; hinter der Küche liegt die Stube.

Aus unserer Abb. 45 sind die Einzelheiten der Wiener Kleinwohnungsanlage ersichtlich. Die Abbildung zeigt eine Mittelbaustelle<sup>2)</sup>, der hofwärts ein sog. Hoftrakt, in Berlin Mittelflügel genannt, angefügt ist. Auf jedem Geschoß sind neun Wohnungen angelegt, von denen fünf aus Zimmer und Küche, eine aus Zimmer, zwei Kammern und Küche und zwei aus Zimmer, Kammer und Küche bestehen. Die Aborten sind meist (bei acht Wohnungen) für je zwei Familien gemeinsam.

Die Abmessungen der Küchen betragen im Vorderhaus 9 qm, im Hintergebäude  $8\frac{3}{4}$  qm, von der einzigen Ausnahme einer Eckwohnung abgesehen. Dies sind bedauerlich unzureichende Verhältnisse. Wenn man nur den Raum für die notwendigsten Geräte, für den Kochherd, das Küchenspind und den Küchentisch abrechnet, so bleiben etwa  $4\frac{1}{2}$  qm Fläche übrig. Als Hauptraum zum Wohnen, Schlafen und zum häuslichen Aufenthalt für die Familie kommt nur das Zimmer in Betracht, das Abmessungen von 21 bzw.  $18\frac{3}{4}$  qm besitzt. Nebenräume sind nicht vorhanden. Die Straße dagegen, an der sich diese Wohnungen befinden, hat wiederum die imposante Breite von  $28\frac{1}{2}$  m. Die Straße ist weiträumig; die Menschen werden eingepfercht.

1) S. die Grundrisse in meinem Handbuch des Wohnungswesens, II. Aufl., S. 233 und 235.

2) Ich gebrauche den Ausdruck „Mittelbaustelle“, um den Gegensatz zu der „Eckbaustelle“ zu bezeichnen, die in verschiedener Hinsicht eine abweichende Grundrißlösung verlangt. Beispiele der Eckbaustelle werden wir später kennenlernen.

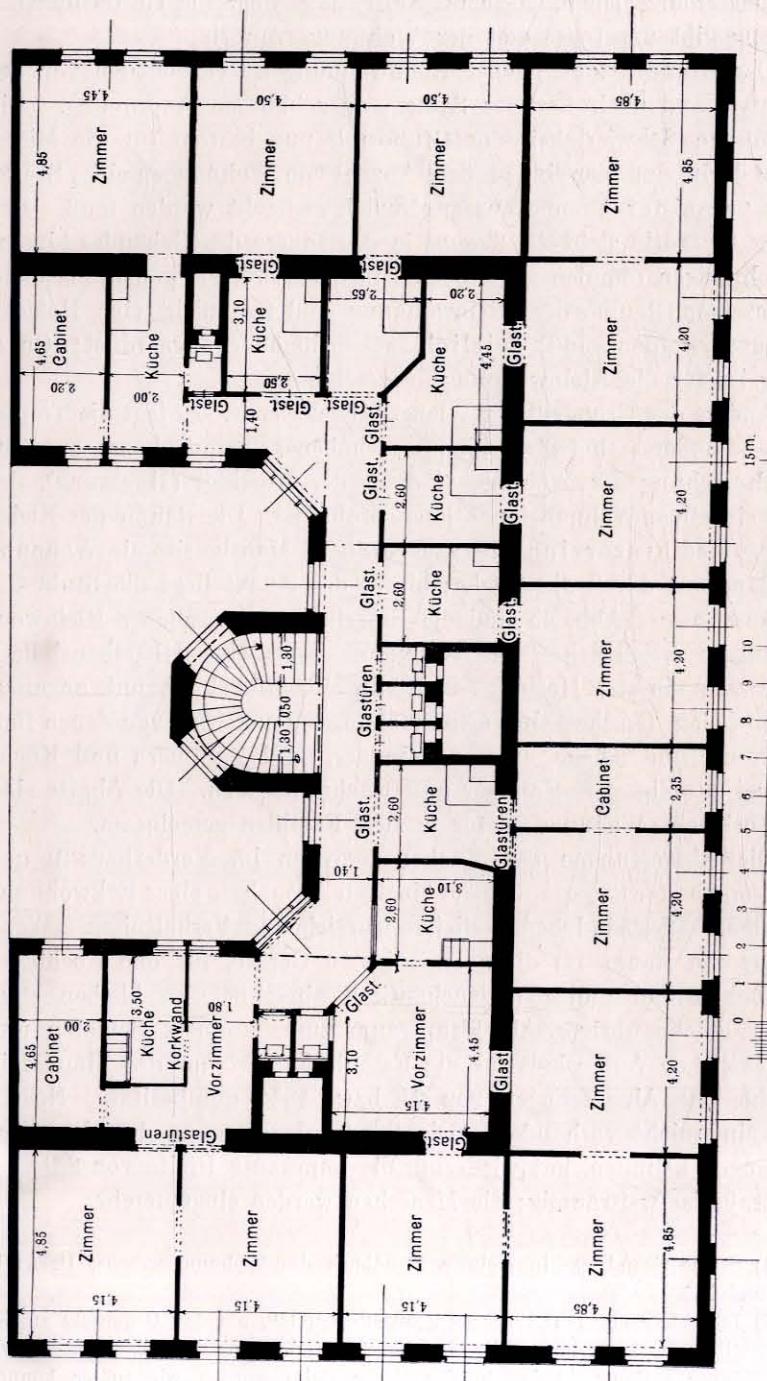


Abb. 45. Neueres Wohngebäude, Eckbaustelle, Wien. Obergeschoss.

Indes nicht allein die absolute Unzulänglichkeit der Räume der Kleinwohnungen ist zu bemängeln; auch die Beschaffenheit ist — wie stets in der Mietskaserne — eine schlechte. Die Eigentümlichkeit der Wiener Kleinwohnung ist der vorgelagerte Korridor. Die Küchen haben regelmäßig keinerlei Zutritt von Licht und Luft; sie besitzen kein Fenster, das unmittelbar ins Freie führt (vgl. den Grundriß Abb. 44). Nur die Küchen der Eckwohnungen, die am Ende des Hausganges liegen, haben ein nach dem Hof zu öffnendes Fenster. Sämtliche übrigen Küchen sind durch den Hausgang von der Belichtung und Luftpuffuhr abgeschlossen; sie sind bei ihrer Kleinheit obendrein noch dunkel und unlüftbar. Theoretisch wäre allerdings zwar keine Belichtung, wohl aber eine, wenn auch mittelbare Lüftung durch die Gangfenster möglich. Praktisch ist indes auch diese Möglichkeit kaum vorhanden. Die Gangfenster werden seitens des Hausbesitzers oder Hausbesorgers aus verschiedenen Gründen meist verschlossen gehalten. Die „Lüftung“ der Küche vollzieht sich nach dem Hausflur und dem Treppenhaus.

Daß solche Behausungen allen Anforderungen, die man im Interesse des Einzelnen wie der Gesamtheit an eine Wohnung stellen muß, durchaus widersprechen, bedarf nicht der Hervorhebung. Es ist auch kaum erforderlich, auf die gesundheitlichen und sittlichen Schädigungen hinzuweisen, die der Wohnung der Mietskaserne anhaften. Bemerkt sei noch, daß der Mietspreis der Kleinwohnung von Zimmer und Küche unserer Abb. 44 sich auf 27—28 Kronen monatlich = 324—336 Kronen jährlich stellt. Nach jeder Richtung dürfte ein Vergleich mit den wirtschaftlichen, sozialen und wohnungstechnischen Leistungen der Hausformen unserer Abb. 8 fg. S. 19 und 20 fg. S. 68 von Interesse sein.

In der Abb. 46 haben wir das Beispiel einer Eckbaustelle, die einen schmalen Baublock von 35 m abschließt; eine Abmessung, wie sie sich in den Wiener Außenbezirken häufiger findet. Die Eckbaustelle ist bei der Bodenspekulation besonders beliebt, da hierfür ein höherer Bodenpreis erzielt wird. Wenn man vom Standpunkt unserer Bodenspekulation eine Begriffsumgrenzung des Bebauungsplanes zu geben hätte, so dürfte man etwa sagen: ein Bebauungsplan ist eine Gelegenheit, um Eckbaustellen herauszuschneiden. Wenn eine solche Baustelle für die Bodenspekulation Vorteile bietet, so kann hinsichtlich des Baugewerbes nicht das gleiche gesagt werden. Unsere Abb. 45 — die zu den besseren und neuesten Ausführungen gehört — zeigt uns, wie eine solche Bodenaufteilung für den Kleinwohnungsbau gänzlich ungeeignet ist und welche fehlerhaften Lösungen hier erzwungen werden.

Die Mehrzahl der Wohnungen ist ohne weiteres als unbefriedigend zu bezeichnen. Auch hier haben wir zunächst die Küche, ein Haupt-

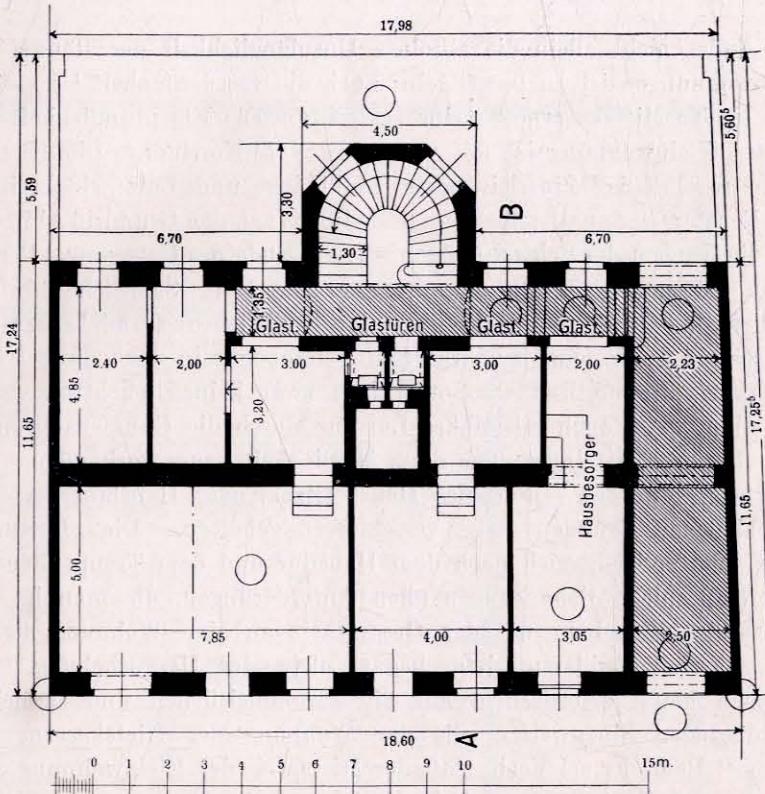


Abb. 47. Neueres Wohngebäude, Mittelbaustelle, Wien. Erdgeschoß.

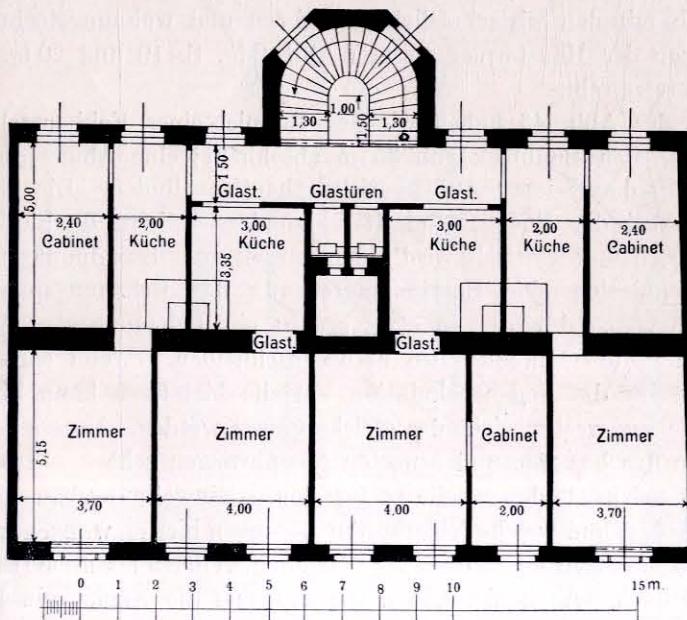


Abb. 48. Obergeschoß zu Abb. 47.

stück der kleinen Arbeiterwohnung, zu betrachten. Die Abmessungen betragen hier zumeist  $7\frac{3}{4}$  qm Grundfläche. Dabei sind diese Küchen, wie immer, dunkel und unlüftbar. Beachtenswert ist die doppelte Folge von Glastüren, mit der die inneren Räume von beiden Seiten eingefaßt sind; ein deutliches Zeichen, daß keiner dieser Räume eine eigene Belichtung hat — und das in einer von drei Seiten freiliegenden Eckbaustelle. Der Grundriß des ganzen Gebäudes ist gequält und gekünstelt. Mit einem großen Teil der inneren Grundfläche vermag der Baumeister nichts anzufangen; in eine der dunkelsten Ecken legt man ein Vorzimmer, in die andere eine Küche. Den Bauunternehmer trifft keine Schuld; er hat sicher sein Möglichstes getan, um die Baustelle günstig zu verwerten; aber für Kleinwohnungen ist indes ein derartiges Grundstück unbrauchbar. Von dem wertvollen Gelände geht ein Teil ungenutzt verloren, und der Rest wird entsprechend verteurt.

Eine dritte Bauform ist in den Abb. 47 und 48 wiedergegeben, ein neueres Vielwohnungsgebäude, wie es in den Arbeiterbezirken Ottakring und Hernals öfter anzutreffen ist. Das Grundstück ist eine Mittelbaustelle ohne rückwärtigen Anbau. Über die Wohnungsanlage als solche ist hier nichts weiter hinzuzufügen; die Küchen haben hier eine Größe von 10 qm und sollen, wie die mittlere Glastür zeigt, ihre Belichtung aus den beiderseits vorgelagerten Räumen erhalten. Anordnung und Grundriß der Kleinwohnung sind die gleichen wie in unseren früheren Beispielen. Nur die Größe und der Zuschnitt der Baustelle sind veränderlich.

Dagegen können wir an dieser Stelle einen Umstand erörtern, der die Bauweise der Stockwerkshäufung in ihrer Gesamtheit betrifft. Das System des Massenmietshauses und der Stockwerkshäufung erzeugt nicht nur die unbefriedigendsten Wohnungen; es ist außerdem nicht einmal imstande, diese schlechten Wohnungen in hinreichender Zahl und zu angemessenem Preise zu schaffen. Eine besondere Ursache werden wir hier kennen lernen.

Das System der Stockwerkshäufung kann allerdings, wie wir gesehen haben, keine zureichenden Räume und keine Nebenräume für die Kleinwohnung liefern. Auf der anderen Seite aber wird hier eine Verschwendug mit Raum getrieben, wie sie sich, prozentual genommen, kaum die herrschaftliche Wohnung leisten kann. Die Zusammendrängung von 20 oder 30 Kleinwohnungen in einem Gebäude zwingt nämlich zu gemeinsamen Anlagen und Vorkehrungen, die keinen Heller einbringen und große Kosten verursachen. Das gemeinsame Treppenhaus in unserem Beispiel Abb. 47 kostet 7000 Kronen. Die Korridore, die den Wohnungen Licht, Luft und Raum wegnehmen,

machen etwa 1200 Kronen aus. Im Erdgeschoß geht ein wertvoller Raum verloren als Hausflur und Zugang zur Treppe, in unserer Abbildung dunkel schraffiert, der, gering gerechnet, mit 2000 Kronen anzusetzen ist. Hier haben wir allein 10 000 Kronen für Anlagen, die gänzlich ertraglos sind, und die bei dem Kleinhaussystem entweder vollständig wegfallen würden oder mindestens einen nutzbaren Raum abgeben.

Hierzu kommt, daß diesen Kleinwohnungen aus bestimmten Gründen eine ebenso kostspielige wie zweckwidrige äußere Ausstattung gegeben werden muß. Die Ursachen haben wir in früheren Abschnitten kennen gelernt. Der Bauunternehmer ist gezwungen, die Schätzung (Taxierung) heraufzuschrauben, um eine höhere hypothekarische Beleihung zu erzielen. Der Hausflur wird prächtig ausgestattet mit Majolikafiesen, Malerei und Stuckornament — überladen mit dem falschen Luxus der Mietskaserne, der doppelt unerfreulich wirkt gegenüber der Dürftigkeit der Wohnungen. Als ich bei einer Besichtigung eines solchen Gebäudes den mich führenden Bauunternehmer auf diese teure Ausstattung hinwies, erfolgte die Antwort: „Ja, das mache ich wegen der Belehnung“; d. h. diese zweckwidrige Aufwendung kostet Geld und muß auf die Miete geschlagen werden, die hierdurch in doppelter Richtung, durch die Verteuerung der Baukosten und durch die Hinaufschraubung des Grundstückswertes, gesteigert wird.

Rechnen wir hinzu, daß Stockwerkshäufung und Mietskaserne für die Kleinwohnung aus bautechnischen Gründen unvorteilhaft sind, so haben wir in dem fehlerhaften Bautypus eine der wesentlichen Ursachen für die ungünstige Lage der Kleinwohnungsproduktion. Das Moment, das man bisher nicht genügend berücksichtigt und gewürdigt hat, ist die Unwirtschaftlichkeit und Untauglichkeit der Hausform, die uns durch das heutige System der Bodenparzellierung und Bodenbewertung aufgezwungen wird, wider alle technisch und wirtschaftlich naturgemäße Entwicklung.

Der Wiener Grundriß der Kleinwohnung mit vorgelagertem Korridor und dunkler unlüftbarer Küche findet sich auch in Prag vielfach verbreitet. Ein Vergleich der Wiener mit den Prager Wohnverhältnissen ist hier in keiner Weise beabsichtigt und würde den Rahmen dieser Studie überschreiten. Immerhin sei hier aus der neueren Bautätigkeit in Prag ein Beispiel eingeschaltet, da es in dem Grundriß manche Abweichungen von der üblichen Anordnung aufweist. Abb. 49 zeigt ein viergeschossiges Wohngebäude aus Prag-Holeschowitz, das in jedem Geschoß je zwei Wohnungen von Zimmer und Küche und je eine Wohnung von Zimmer, Küche und Bad und von zwei Zimmern, Küche und Bad enthält. Zu jeder Wohnung gehört ferner ein sogenanntes Vorzimmer (Vorplatz), ein für die Kleinwohnung besonders erwünschter Nebenraum.

Die Bauform ist keineswegs als vollkommen befriedigend oder empfehlenswert zu bezeichnen. Es bestehen noch viele Bedenken gegen diesen Grundriß; Verbesserungen wären notwendig und unschwer anzubringen. Gleichwohl zeigt sich hier wenigstens das Bestreben, der Behausung in dem Vielwohnungshaus die Eigenschaft einer Wohnung zu geben. Die Küchen haben eine Größe von  $15\frac{1}{4}$  bzw.  $17\frac{1}{4}$  qm; die Fenster münden unmittelbar ins Freie. Der Vorplatz bietet die Möglichkeit, die Arbeitskleidung abzulegen und einen Schrank unterzubringen. Noch auf eine weitere Einzelheit ist hinzuweisen. Ein verdienter Wiener Beamter, Ober-

#### I. PATRO.

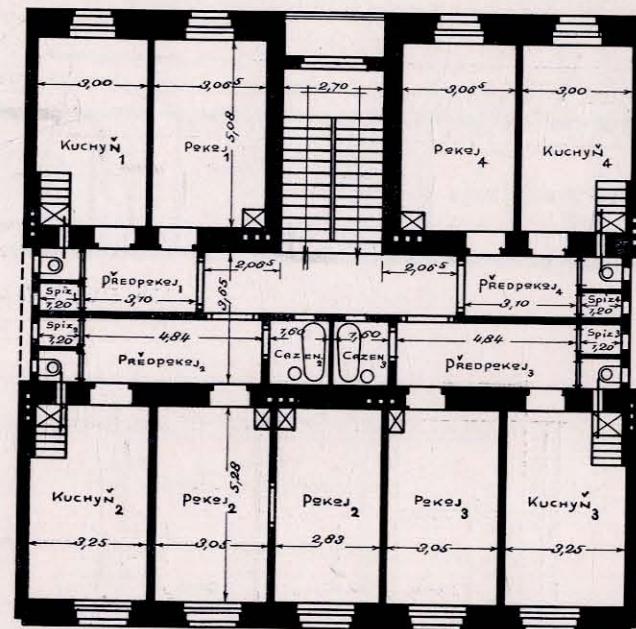


Abb. 49. Neueres Wohngebäude in Prag.

baurat Dr. Kapaun, ist in den Verhandlungen der Bauordnungsanfrage im Jahre 1911 scharf angegriffen worden, weil er die eigentlich selbstverständliche Forderung des eigenen Abortes für jede Wohnung aufgestellt hatte. Das sei eine Unmöglichkeit, ein unerhörtes Verlangen, wurde entgegnet. Der Grundriß Abb. 49 zeigt, daß die Forderung, über deren Berechtigung in der Tat nicht gestritten werden sollte, selbst bei der kleinsten Wohnung von Zimmer und Küche erfüllbar ist. Der Mietpreis für diese Kleinwohnungen beträgt 350 Kronen Jahresmiete, gleich 29 Kronen monatlich.

Daß es in Wien selbst nicht an Ansätzen zu einer von dem allgemeinen Schema abweichenden Geländeausnutzung fehlt, zeigt das Beispiel der Abb. 50. Es handelt sich um eine jener Anlagen zur Aus-

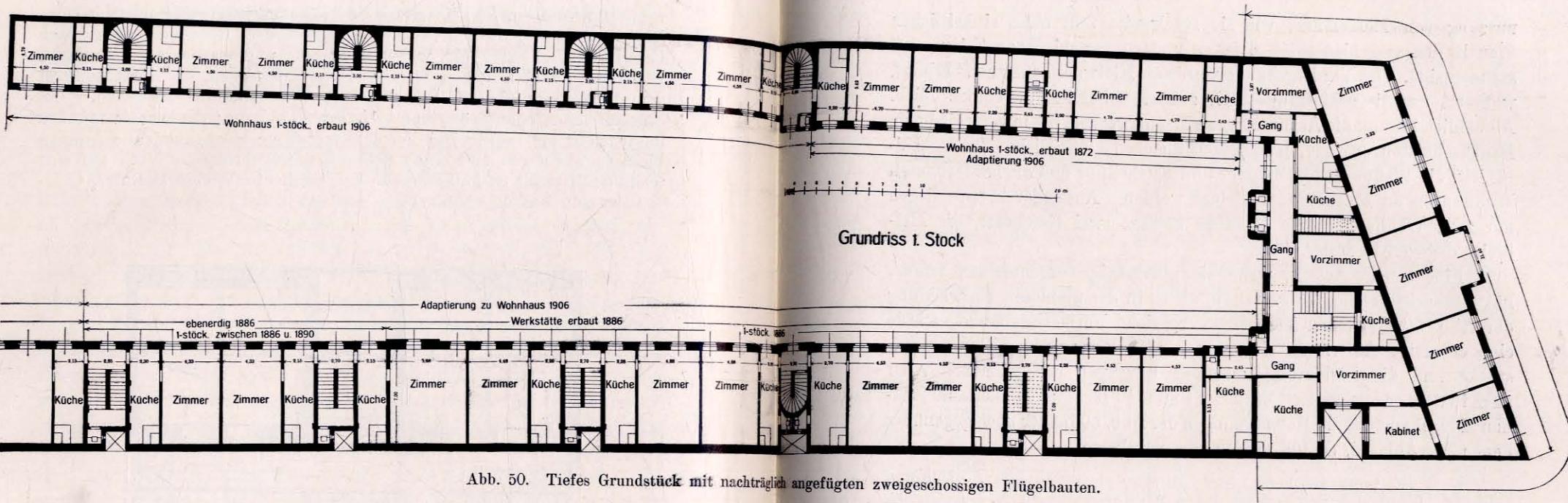


Abb. 50. Tiefes Grundstück mit nachträglich angefügten zweigeschossigen Flügelbauten.

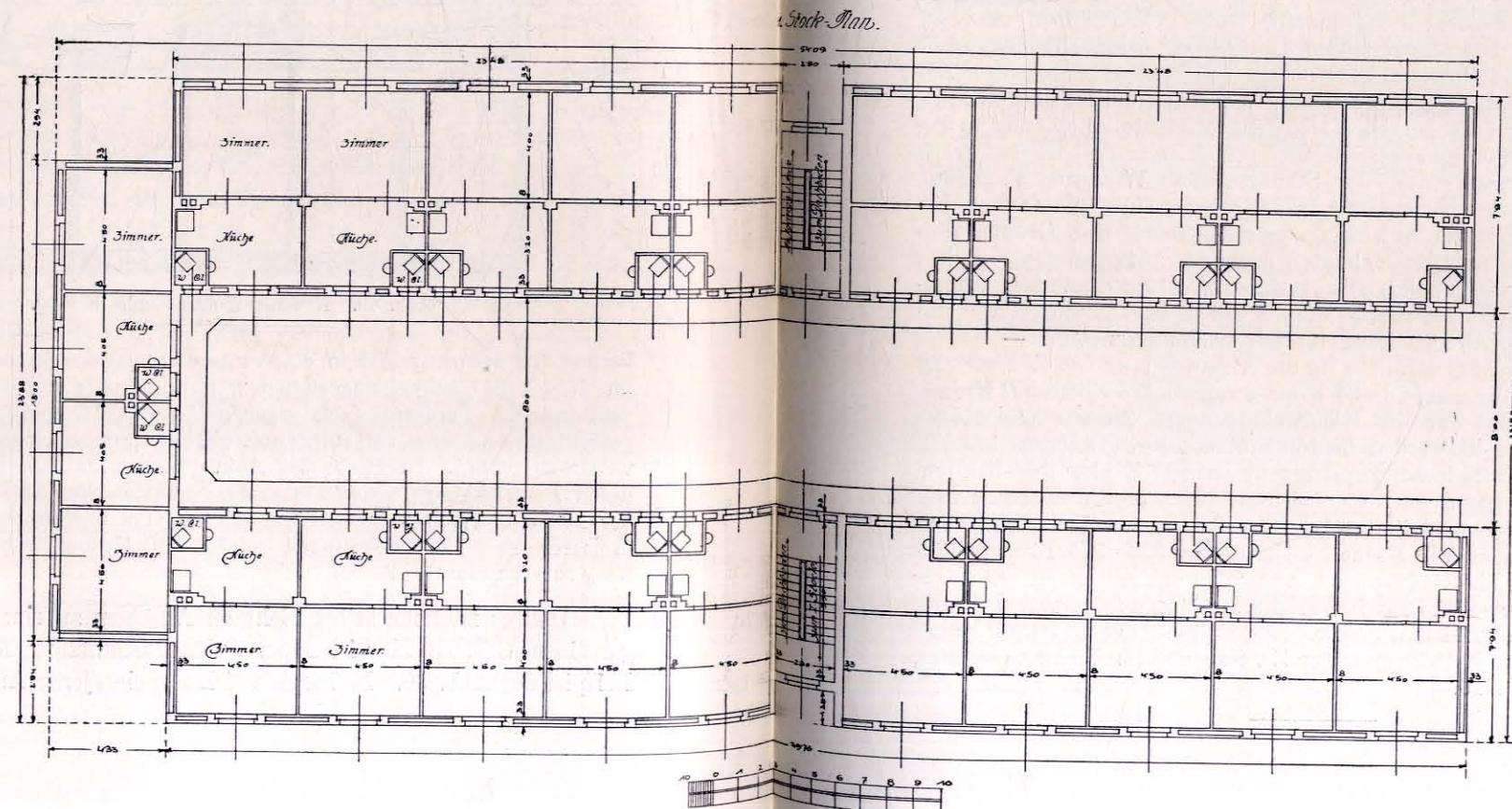


Abb. 51. Neue gemeinnützige Kleinwohnungsanlage. Wien.

nutzung von Hofgelände, wie sie stückweise und ohne einheitlichen Plan in den verschiedensten Städten und zu verschiedenen Zeiten entstanden sind. Das Vordergebäude wurde als Mietwohnhaus zuerst erbaut, während das tiefe Hofgrundstück zunächst baulich ungenutzt blieb. Allmählich begann die Ausnutzung zu Wohnzwecken, die in verschiedenen Bauabschnitten erfolgte, jedoch den gleichen einheitlichen Typus beibehält, die Wohnung von Zimmer und Küche, nur daß die letzterbauten Wohnungen an Flächenraum kleiner werden. Auf jeder Treppe liegen nur zwei Wohnungen; die Bauhöhe beträgt zwei Geschosse, die Hofbreite dagegen 16 Meter.

Eine solche Anlage, wenn sie planmäßig vorgenommen würde, hätte manches anders zu gestalten, als es in der planlosen Entwicklung der Abb. 50 geschehen ist. In neuzeitliche Formen gebracht, würde eine derartige Aufteilung eine vorteilhafte Verwertung tiefer Grundstücke und die Errichtung günstiger Bautypen ermöglichen. Aber auch in dem gegenwärtigen Zustande und bei Einräumung aller anhaftenden Mängel dürften die Hofwohnungen der Abb. 50 immer noch gegenüber denen der Abb. 45, S. 168 den Vorzug verdienen.

Daß die Grundform der Abb. 50 einer neuzeitlichen Fortbildung fähig ist, ergibt sich aus den im Jahre 1912 ebenfalls im X. Stadtbezirk errichteten neuen Kleinwohnungsbauten, deren Grundriß in Abb. 51 wiedergegeben ist. Die Anlage wurde im Hinblick auf die Wohnungsnot des Jahres 1911 als Notstandsunternehmen geschaffen durch das Zusammenwirken der Zentralstelle für Wohnungsreform, der Stadtgemeinde Wien und der durch die Bodenkreditanstalt begründeten gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft. Das an der Gudrunstraße gelegene Gelände wurde von der Stadtgemeinde Wien zur Verfügung gestellt, jedoch nicht für eine dauernde, sondern für eine zeitlich begrenzte Bebauung. Die Aufteilung erfolgte durch eine Gruppe hufeisenförmig geschlossener Reihenbauten nach Abb. 51, die sich auf dem Gelände mehrfach wiederholen. Die Hofbreite beträgt 8 m. Der Grundgedanke der Anlage ist der gleiche wie der der Abb. 50 und gestattet unschwer eine weitere Ausgestaltung für Kleinwohnungszwecke. —

Die übliche Wohnungsmiete für die Kleinwohnung von Zimmer und Küche ist heute in Wien auf 26—31 Kronen monatlich = 312—372 Kronen jährlich anzusetzen. Für die Kleinwohnung von Zimmer und Küche nach unserer Abb. 48 werden in Neubauten 29—31 Kronen bezahlt. Kleinwohnungen zu 24 Kronen sind nur in geringer Zahl anzutreffen und zeigen dann meist irgend einen Mangel hinsichtlich der Ausstattung oder der Raumabmessungen. Für die Arbeiterwohnung von Zimmer, Kabinet und Küche werden 44—48 Kronen monatlich = 528—576 Kronen jährlich bezahlt. Die Mietsteigerungen sind während der letzten 2 Jahre besonders stark gewesen und haben die Bevölkerung schwer belastet. Über die Bewegung und den gegenwärtigen Stand der Bodenpreise vgl. Ewald Pribram, Mitteilungen der Zentralstelle für Wohnungsreform, November 1911, S. 10.

### DRITTES KAPITEL.

#### Bebauungsplan und Bauordnung.

Das Bauwesen der österreichischen Monarchie wird geregelt durch Bauordnungen, die teils für ein ganzes Kronland, teils mit Unterscheidung von Größenklassen für einzelne Städte oder Teilgebiete eines Landes Geltung haben. Die Bauordnungen behandeln zugleich das Gebiet des Straßenbaues, der Bodenerschließung und des Bebauungsplanes. Der Erlaß und die Abänderung von Bauordnungen erfolgt im Wege der Landesgesetzgebung. Aufsichtsbehörde ist seit 8. Juli 1908 das Ministerium für öffentliche Arbeiten, zu dessen Zuständigkeit neben der Verwaltung des Bauwesens auch die Wohnungsfürsorge gehört<sup>1)</sup>.

Der Bebauungsplan von Wien zeigt in der bisherigen Überlieferung das System der konzentrischen, Ring um Ring legenden Stadtanlage. Die Grundlinie wird durch den Donaukanal hergestellt. Der Straßenring wiederholt sich mehrfach in den inneren und äußeren Bezirken. Die Aufteilung der Gelände flächen in den Stadterweiterungsgebieten erfolgt im einzelnen durch ein Straßennetz, das insbesondere in den Kleinwohnungsvierteln den bekannten schematischen Charakter trägt. Eine Unterscheidung zwischen Verkehrsstraße und Wohnstraße und eine die besonderen Bedürfnisse des Wohnungswesens berücksichtigende Aufteilungsweise fehlt in den Kleinwohnungsvierteln.

Der seitherige Städtebau wird in Wien, wie in unseren deutschen Städten, gekennzeichnet durch den „Kultus der Straße“. Von der Straße aus und für die Straße wurden unsere Städte gebaut; hinsichtlich der praktischen Wirkungen macht es keinen Unterschied, ob man die Maschen eines solchen Straßennetzes in geraden oder in krummen Linien zieht. Unser deutscher Städtebau war eigentlich nur Straßenbau. Damit haben wir die Straße einer ihrer wichtigsten Aufgaben entfremdet,

1) S. Graf A. Pace die Bauordnungen, Manzsche Taschenausgabe der österreichischen Gesetze. Wien 1911, Bd. XIV, 2. Aufl. Vgl. zu dem folgenden: Karl Mayreder, Wiener Stadtregulierungsfragen, Wien 1895; Dr. Wolfgang Madjera, Zum Magistratsentwurf einer neuen Bauordnung für Wien, Wien 1904; Felix Freiherr von Oppenheimer, Die Wiener Gemeindeverwaltung, Wien 1905; Wien am Anfang des XX. Jahrhunderts, herausgegeben vom Österreichischen Ingenieur- und Architektenverein, redigiert von Paul Kortz, Wien 1905; Bauordnung für Wien, Entwurf des Stadtrats, Wien 1910; Stenographischer Bericht über die Verhandlungen der Enquête zur Beratung des Entwurfs einer neuen Bauordnung für Wien, Wien 1910; Heinrich Goldmund, Die Wiener Wohnungsverhältnisse, Wien 1910; Dr. Rud. Maresch, Wohnungswesen und Wohnungspolitik, Wien 1910.

der vorteilhaftesten, besten, billigsten Aufteilung von Wohngelände zu dienen.

Aber noch eine zweite Wirkung wurde hierdurch herbeigeführt; es ist die Verteuerung des Bodens. Wenn in den jüngsten Verhandlungen über die Reform der Wiener Bauordnung einer der sachkundigsten Vertreter, Ingenieur Ottokar Stern, bemerkte, daß die Aufgabe dahin gehen müsse, das unverbaute Gelände im Preise niedrig zu halten<sup>1)</sup> — jener Kultus der Straße ist das erste Mittel, um eine Verteuerung des Bodens und den Zwang schlechter Bauformen hervorzubringen. Die teure Straße verlangt als Gegenstück die Zusammendrängung der Bevölkerung durch Stockwerkshäufung.

Eine Reihe von Beispielen, die den Zusammenhang zwischen Bebauungsplan, Straßensystem und Bauform zeigen, haben wir kennen gelernt; hierher gehören unsere Abb. 43, 45, 46 fg, S. 165 f. Der kostspieligen, schablonenhaft breiten Straße steht gegenüber die schlechte, einpferchende Hausform. Betrachten wir nun dieses System in seiner Gesamtwirkung und nehmen wir für diese Erörterung den Bezirk, dem das Gebäude unserer Abb. 43 angehört; es ist der Arbeiterbezirk Favoriten. Der Bebauungsplan besteht aus einem Straßennetz, dessen Hauptstraßen eine Breite von 29—30 m aufweisen, während die Nebenstraßen eine Breite von  $15\frac{1}{4}$  m besitzen. Die Straßen sind in einer solchen Zahl angelegt, daß die einzelnen Baublöcke nur eine Tiefe von 40 m erhalten und sich wie zerstreute Dominosteine ausnehmen. Wenn wir aus diesem Bezirk eine größere Geländefläche von 76 ha zwischen den Hauptstraßenzügen der Laxenburgerstraße und Himbergerstraße aussondern, so ergibt sich folgende Verteilung des Gesamtgeländes:

Baublöcke einschließlich Höfe . . . . .	$362\,700 \text{ qm} = 47,3\%$
Straßen . . . . .	$341\,000 \text{ qm} = 44,5\%$
Plätze . . . . .	$62\,800 \text{ qm} = 8,2\%$
	<hr/>
	$766\,500 \text{ qm}.$

Auf die Straßen allein entfallen  $44\frac{1}{2}\%$  des Geländes; weiter ist noch ein Prozentsatz für die Hoffläche abzusetzen, so daß in der Tat die Zusammenpressung von Menschen, von der unsere Abb. 43 das anschaulichste Bild gibt, der Grundfläche nach, so paradox es klingt, als — eine weiträumige Bebauung angesprochen werden muß. Sicherlich sind hier kaum mehr als 35 % der Gesamtfläche überbaut; aber auf diesem kleinen Raum ist die Zusammendrängung eine um so größere, der Bodenpreis ein um so höherer. Die Verteilung des Baulandes ist

1) Stenographischer Bericht über die Verhandlungen zur Beratung des Entwurfs der neuen Bauordnung. Wien 1910, S. 197.

eine gänzlich fehlerhafte. Es ist nicht möglich, daß unter einem solchen System erträgliche Bodenpreise sich bilden und gute wirtschaftsgemäße Hausformen entstehen.

Die Urheber des Bebauungsplanes des Bezirks Favoriten haben die spätere Form der Bebauung nicht vorausgesehen und nicht gewünscht. Heute indes kennen wir die Fehlerhaftigkeit der Bebauungspläne, und für ihre Festhaltung gibt es keine sachliche Rechtfertigung.

Das geschilderte System des Straßenluxus und der Wohnungsknappheit ist nicht der Stadt Wien eigentümlich, sondern findet sich in jeder kasernierten Stadt Deutschlands. Durch eine sinnfällige Darstellung dieser Bauweise erhalten wir wohl noch eine bessere Grundlage für die Beurteilung als durch unsere beschreibende Erörterung. Die beifolgende Abb. 52 — Wiedergabe einer Parsevalballonaufnahme, die ich der Freundlichkeit des Herrn Dipl.-Ing. Hans Schmidt-Berlin verdanke — zeigt uns einen der neuesten Berliner Wohnbezirke, in dessen Bebauung uns der Standpunkt des Luftfahrers den besten Einblick gestattet. Schwerlich kann der Widersinn der herrschenden Bodenaufteilung deutlicher vor Augen geführt werden, als es hier geschieht. Straßen von gewaltiger überflüssiger Breite; Wohnungen zusammengedrängt in fünf Geschossen an Höfen — denn hier liegen selbständige Wohnungen — in die weder Licht noch Luft gelangt; kein Fußbreit eigener Freifläche für die Bewohner. Nutzlose Verschwendungen von Bauland, und Mangel da, wo es am nötigsten ist. Und dabei zeigt unser Bild eines der teuersten Wohnviertel des vornehmen Berliner Westens. Wie diese Bauweise in den Arbeitervierteln aussieht, mag man sich leicht vorstellen. Unwahr, zweckwidrig und fehlerhaft ist dieser Städtebau in jeder Einzelheit.

Berlin gilt als die Stadt der gedrängtesten Bauweise; tatsächlich aber ist hier nur ein Bruchteil des Bodens überbaut, gemäß dem System der Bodenverteilung, das unsere Abb. 52 darstellt. Von der zur Bebauung genutzten Fläche Berlins sind, gerade wie in Favoriten, nur  $36\frac{1}{4}\%$  mit Gebäuden überbaut;  $63\frac{3}{4}\%$  der Fläche dagegen entfallen auf die Straßen, die Hofflächen und die sonstigen Freiflächen. Auf dem Bodenrest von 36% ist die Bevölkerung zusammengedrängt; hier bilden sich auch die aufgetriebenen Bodenpreise, die das Achtfache des Preises für Flachbau betragen; s. oben S. 124 und 131.

Dem System der Schablone und des Straßennetzes fehlt ferner, was wir suchen und was uns mit seinen Kulturwerten verloren gegangen ist — Charakter und Persönlichkeit in der Stadtanlage. Die neue Bauweise ist überall ohne Ausdruck, ohne Eigenart, atomisierend. Sie bietet nichts weiter als eine gedankenlose Wiederholung und Übertreibung innenstädtischer, ganz anderen Zwecken dienender Bauformen. Die

Frage ist: soll unsere Stadterweiterung, unsere städtische Ausbreitung nichts anderes sein, als ein mißverstandener Abklatsch alter Innen-

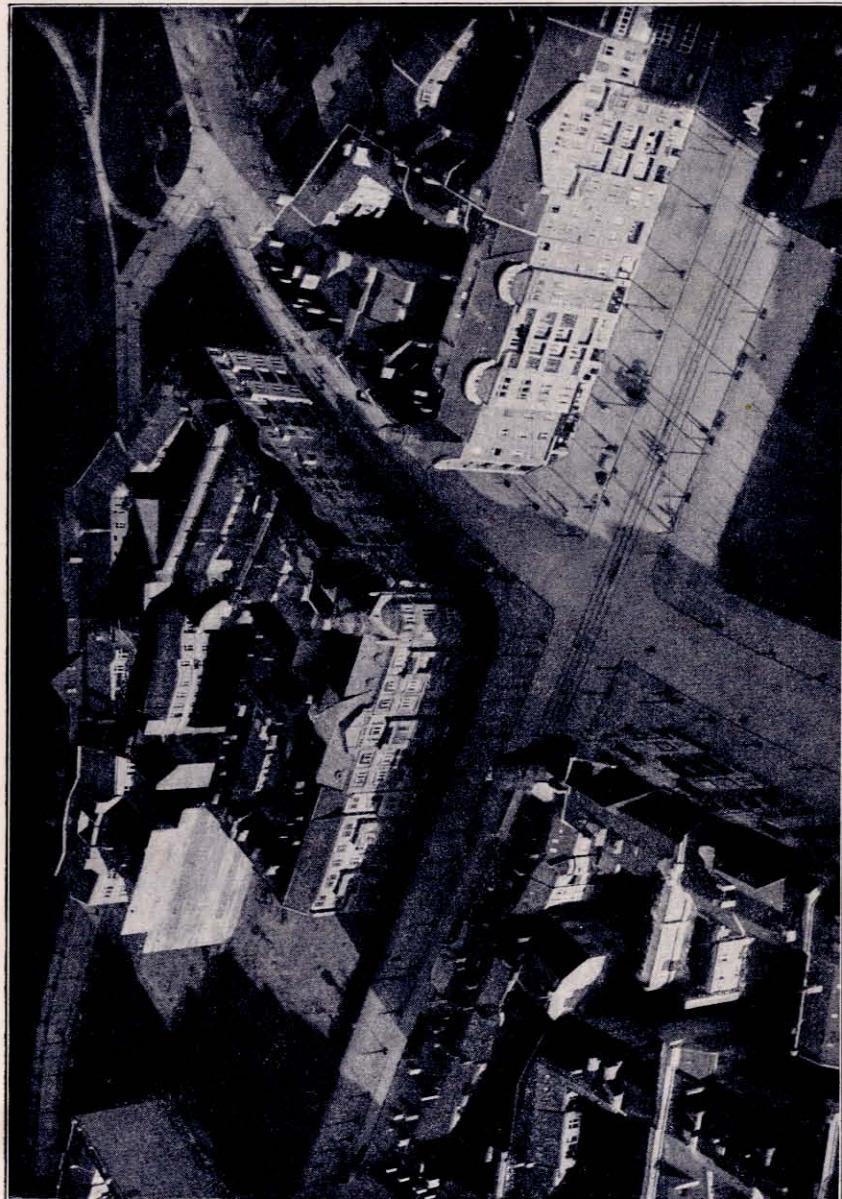
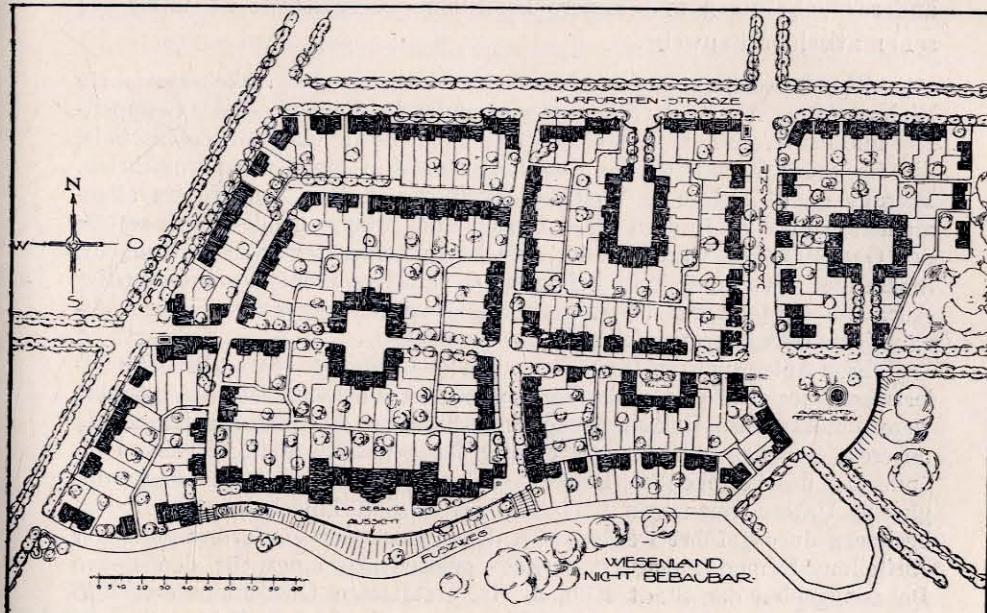


Abb. 52. Straßenluxus und Wohnungsknappheit. Ballonaufnahme. Berlin.

bezirke? Soll nicht vielmehr der neue Stadtteil sein selbständiges, der Örtlichkeit und der Bewohnerschaft angepaßtes Gepräge haben? Es genügt, wenn wir uns die alten Außenbezirke und Vororte ansehen,

sei es in Wien oder in anderen Großstädten; sie hatten Charakter und Eigenart; sie erweckten Heimatgefühl.

Dem schematischen Städtebau habe ich in meiner ersten Arbeit die Forderung der Individualisierung der Straßen und der Scheidung von Verkehrsstraße und Wohnstraße gegenübergestellt; ein Programm, das heute allgemein von den neueren Städtebauern anerkannt wird<sup>1)</sup>. Für den Gesamtplan einer Stadt ergibt sich daraus die Aufgabe, an



Entworfen von Eberstadt u. Muthesius.

Abb. 53. Bodenaufteilung, Wohnviertel.

Stelle des konzentrischen Schemas ein radiales System der Stadtanlage zugrunde zu legen. Das Straßengerüst wird durch die Verkehrsstraßen hergestellt, während das Wohngelände durch Aufteilungsstraßen zu erschließen ist<sup>2)</sup>. Der Städtebau kann jedoch selbst in der Großstadt nicht jederzeit mit Planungen großen und größten Stils rechnen; unser Bestreben muß vielmehr dahin gehen, auch bei Bodenaufteilungen mittleren und kleineren Umfangs einer günstigeren Bauweise den Weg zu bahnen. Formen der Bodenaufteilung, die für den Grundbesitzer vorteilhaft sind, haben wir in den früheren Abschnitten (oben S. 4 ff.) mehrfach erörtert.

1) Berliner Kommunalreform, Preußische Jahrbücher, November 1892, S. 590; abgedruckt „Städtische Bodenfragen“. Berlin 1894, S. 16.

2) Handbuch des Wohnungswesens, 2. Aufl., S. 196 ff.

Solche Aufteilungen sind auch dann möglich, wenn die allgemeinen Bebauungspläne bereits festgelegt sind. Die Abb. 53 zeigt ein kleineres Gelände von  $5\frac{3}{4}$  ha in einem Berliner Außenbezirk, das bisher in der üblichen Weise durch ein Straßennetz aufgeteilt war. In dem neuen Bebauungsplan der Abb. 53 wurde das Gelände als eine Einheit behandelt und nach einem einheitlichen Plan zu einem Wohnquartier ausgestaltet. Durch ein solches Aufteilungssystem entstehen andere Städtebilder, andere Wohnungen und andere Besiedelungsverhältnisse als unter der schematischen Bauweise.

Zur Aufschließung dienen verkehrsschwache oder verkehrsgesperzte Wohnstraßen. Als Bauformen sind verwendet der Reihenbau, der Gruppenbau und der Wohnhof. Das Gelände steht im Besitz einer Genossenschaft, die für jedes Kleinhaus die Zuteilung von 150 qm Garten vorschreibt. Hieraus ergibt sich eine Weiträumigkeit der Anlage, wie sie im allgemeinen nicht zu fordern ist. Durch eine entsprechende Verringerung der Gartenflächen würden indes, wie kaum bemerkt zu werden braucht, die in der Planaufstellung befolgten Grundsätze nicht berührt werden. Auch die Hintergassen (Wirtschaftswege) würden bei einer minder weiträumigen Bebauung wegfallen.

Eine Anlage wie die des vorliegenden Bebauungsplanes mit ihren künstlerischen, sozialen und wohnungstechnischen Vorteilen ist nur möglich, wenn eine größere Geländefläche einheitlich zur Aufteilung gelangt. In unserem Beispiel Abb. 53 war es eine Baugenossenschaft, die eine Umänderung des bestehenden Bebauungsplanes wünschte. Indes kann das gleiche Unternehmen von privaten, auf Gewinn hinarbeitenden Bodenbesitzern durchgeführt werden. Zu dem Zweck der Förderung günstiger Aufteilungsformen habe ich deshalb gelegentlich eines für den neuen Bebauungsplan der Stadt Köln a. Rh. erstatteten Gutachtens den Vorschlag gemacht, daß man den Eigentümern größerer Geländeflächen, wenn sie eine einheitliche Aufteilung vornehmen, eine gewisse Wahlfreiheit gestatten solle, in der Weise, daß den Grundeigentümern innerhalb der Grenzen des kubischen Maßes der baupolizeilich zulässigen Ausnutzung und unter behördlicher Prüfung des Entwurfs, die Wahl der Aufteilung und Bebauung freigestellt würde. Nur für die einheitliche Aufteilung eines größeren Geländes, etwa von zwei Hektaren ab, nicht für das einzelne Grundstück, könnte man eine solche Freiheit gewähren, da sich andernfalls Unzuträglichkeiten in der Ausnutzung der einzelnen Baustelle (kahle Brandgiebel u. a. m.) ergeben würden. Wo aber Bodenbesitzer, die über ein hinreichend großes Gelände verfügen, von dem bestehenden Schema abgehen wollen, sollte man ein solches Vorhaben begünstigen. Die Aufnahme einer entsprechenden Vorschrift in die in der Ausarbeitung befindliche neue Wiener Bauordnung würde sich empfehlen.

Die Wiener Bauordnung unterscheidet bei der Bereitstellung von Bauland drei Vorgänge: 1. die Parzellierung (Aufteilung) eines Geländes; 2. die Unterabteilung von Baugründen; 3. die Widmung als Bauplatz.

Unter Parzellierung ist die Aufteilung einer Liegenschaft zu verstehen, wobei die Eröffnung neuer, über das Grundstück führender

oder dasselbe begrenzender Straßen, oder die Verlängerung bestehender Straßen beantragt wird. Parzellierung ist demnach die Aufteilung eines Geländes, dessen Bebauung die Herstellung einer bisher nicht vorhandenen oder noch nicht angelegten Straße erfordert — erstmalige Geländeerschließung im weitesten Sinne<sup>1)</sup>. Als Unterabteilung ist die Zerlegung eines an bestehenden Straßen belegenen Baugeländes (Baugrundes) in mehrere Baustellen anzusehen. Die Bebauung selbst ist endlich von dem Nachweis abhängig, daß das Grundstück den an einen Bauplatz zu stellenden Anforderungen hinsichtlich der Gestalt, Größe und Lage entspricht. Hierzu bedarf es einer von der Gemeinde zu genehmigenden sog. „Widmung als Bauplatz“.

Der Unterschied zwischen Aufteilung und Unterabteilung ist deshalb von Bedeutung, weil bei der erstmaligen Erschließung von Gelände die Verpflichtung zu unentgeltlicher Abtretung des Straßenlandes besteht; wogegen bei der Bebauung an bereits vorhandenen Straßen diese Verpflichtung für den Baustellenkäufer wegfällt. In der Praxis hat die Vorschrift zu erheblichen Unzuträglichkeiten und zu Umgehungsversuchen Anlaß gegeben. Der Entwurf einer neuen Bauordnung für Wien schlägt deshalb vor, die Unterscheidung zwischen Aufteilung und Unterabteilung von Baugelände aufzuheben; Bauordnung, Entwurf 1910, Begründung S. 6. Die Vorschrift der Bauplatzwidmung soll dagegen beibehalten werden.

Die Prager Bauordnung bestimmt, daß die Abteilungsbewilligung unwirksam wird, wenn nicht binnen 5 Jahren mit der Bebauung des Geländes begonnen wird; Bauordnung a. a. O. § 13, S. 69. Nach einer mir in Prag erteilten Auskunft ist in Prag-Holeschowitz der Fall vorgekommen, daß eine Geländeaufteilung wegen Nichteinhaltung der 5 jährigen Baufrist für hinfällig erklärt wurde. Die Grundbesitzer hatten indes inzwischen die Anlegung der das Gelände durchschneidenden Straßen durchgesetzt, so daß die Verfallserklärung gegenstandslos wurde. In einem anderen Prager Außenbezirk (Prag-Lieben) wurde neuerdings nach Erlöschen der Abteilungsbewilligung eine vollständige Neuaufteilung des Geländes unter Verlegung der früher entworfenen Straßen vorgenommen. — Für Wien vgl. Bauordnung von 1883 § 6.

Hinsichtlich der Abtretung von Straßenland und der Kosten des Straßenbaues stellt der neue Bauordnungsentwurf für Wien den Grundsatz auf, daß für die Abtretung des Straßenlandes eine Entschädigung seitens der Gemeinde an den Grundeigentümer zu leisten ist, daß dagegen andererseits die Gemeinde alle Kosten für die Herstellung der Straßen (Grunderwerb, Einebnung, Pflasterung) bis zu einer Breite von 23 m von der beiderseitigen Straßenfläche gemessen, von den Anliegern wieder einzahlen darf. Bauordnungsentwurf Art. 17 und 18.

1) Die Prager Bauordnung von 1886 und die auf ihr beruhende Rechtsprechung nimmt bei der Aufteilung einer größeren Geländefläche in eine Vielzahl von Baustellen stets eine „Parzellierung“ und nicht eine Unterabteilung an, ohne Rücksicht darauf, ob durch die Bebauung neue Straßen entstehen oder nicht. Prager Bauordnung erläutert von Dr. Jos. Zalud, Prag 1902, S. 89.

Um welche Aufgaben der Städteplanung es sich in Wien handelt, ergibt sich daraus, daß die Stadtgrenzen heute ein Gebiet von 27 300 ha umschließen; Wien besitzt bei weitem das größte Stadtgebiet unter allen festländischen Großstädten. In diesem gewaltigen Gebiet ist zudem die Wiener Gemeinde die alleinige Herrscherin; es besteht nicht, wie in Groß-Berlin, ein Wettbewerb zwischen selbständig verwalteten und selbständig handelnden Großstädten. Groß-Wien hat nur eine Verwaltung, und deren Tätigkeit entscheidet über die bauliche Entwicklung des Gesamtgebietes.

In diesem Gemeindereich — wenn ich den Ausdruck bilden darf — von mehr als 27 000 ha sind aber gegenwärtig nur 8000 ha tatsächlich in die Bebauung einbezogen<sup>1)</sup>, so daß hier noch städtebauliche Aufgaben von ungewöhnlicher Bedeutung vorliegen. Die zur Verfügung stehenden Geländeäßen von Groß-Wien zeigen gänzlich verschiedenen Charakter und verschiedene Bewertung. Von dem hochgetriebenen Boden, der bereits den Wert der Stockwerkshäufung vorwegnimmt, stufen sich die Bodenpreise ab bis zu dem Preisstand des Flachbaues. Ein großer Teil des weiten Gemeindegebietes endlich hat noch die ländliche und landwirtschaftliche Besiedelung bewahrt.

Hier eröffnen sich städtebauliche Möglichkeiten wie sie schwerlich einer zweiten Großstadt geboten werden. Die nächste Aufgabe der Groß-Wiener Verwaltung dürfte dahin gehen, daß für das Gesamtgebiet ein Generalbebauungsplan ausgearbeitet wird, der die Führung der Haupt- und Schnellverkehrsstraßen, soweit erforderlich, nachprüft und regelt und damit das Straßengerüst herstellt, in dessen Rahmen die einzelnen Teilgebiete sich einzufügen haben<sup>2)</sup>. Der Aufteilung des zwischen den Hauptstraßen gelegenen Wohngeländes sollte alsdann eine gesteigerte Aufmerksamkeit und Vorsorge gewidmet werden. Für die Aufteilung kommen insbesondere einfache und zweckentsprechende Wohnstraßen in Betracht (oben S. 183). Der Bebauungsplan sollte im größeren Umfang als seither mit der Bauordnung in Zusammenhang gebracht werden. Es ist für die Praxis vielleicht nicht ausreichend, daß man sich auf die Einteilung der Bauzonen verläßt, deren Abgrenzung die Grundbesitzer regelmäßig zu verschieben streben, sobald die Be-

1) Vgl. Prof. Mayreder, Stenographischer Bericht über die Bauordnungs-enquête, S. 32. Nach Mayreder ist der jährliche Neubedarf an bebaubarem Gelände für den Häuserbau auf 150 ha anzusetzen.

2) Prof. Mayreder vertritt a. a. O., S. 32 die Meinung, daß die Bebauungs-pläne nur für die verbauten und die unmittelbar anschließenden Zonen aufgestellt werden, derart, daß im Anschluß an das verbaute Gebiet eine 1000 m breite Zone und beiderseits der weiter hinausreichenden Radialstraßen ein Streifen von 750 m Breite festgelegt werden soll.

bauung vorschreitet. Empfehlenswert ist ein Grundgedanke, der in der Bauordnung von Osnabrück zum Ausdruck gelangt ist; in dem Stadterweiterungsgebiet werden innerhalb der einzelnen Bauzonen noch Straßenklassen unterschieden, innerhalb deren die Bauweise je nach der Bedeutung der Straße abgestuft ist<sup>1)</sup>.

Eine Änderung des geltenden Wiener Baugesetzes wird allgemein verlangt, wenn auch aus verschiedenen Gründen. Die Gemeinde wünscht eine Klarstellung und Neufassung der Vorschriften über den Straßenbau. Die Vertreter der Wohnungsreform fordern gegenüber den Mißständen in der Bauweise eine Verschärfung der baupolizeilichen Bestimmungen. Bisher ist es noch nicht gelungen, eine Einigung unter gegensätzlichen Meinungen und Interessen herbeizuführen.

Die Auffassung der Vertreter der Wohnungsreform geht — wie dies in der Hauptsache bisher auch in Berlin der Fall war — dahin, daß eine Erweiterung des Eingreifens der Baupolizei und eine Steigerung der baupolizeilich-hygienischen Ansprüche im Bauwesen gefordert werden müsse. Man wird diesen Anschauungen die größte Sympathie entgegenbringen und vor allem dankbar die Sachkunde anerkennen müssen, mit der auf die bestehenden Mißstände hingewiesen wurde<sup>2)</sup>. Daß ich grundsätzlich in der Forderung der Verbesserung der Bauweise mit den Wiener Wohnungsreformern übereinstimme, bedarf nicht der Hervorhebung. Aus entwickelungsgeschichtlichen Gründen wäre es ferner möglich, daß Wien zunächst — ganz wie Berlin — durch eine Phase des baupolizeilichen Eingriffs hindurchgehen muß. Fraglich erscheint heute nur, ob nicht Wien diese Stufe, eben auf Grund der in Deutschland gemachten Erfahrungen, überspringen und unmittelbar zu einem zweckmäßigeren Bausystem übergehen kann. Ich glaube nicht, daß eine wesentliche durchgreifende Besserung auf dem Wege der korrekten Maßnahmen erzielt werden kann. Die Wohnungsbesserung muß von selber kommen durch richtige vorbeugende Gestaltung der Grundlagen. Der nachträgliche Eingriff wird zu keinem befriedigenden Ergebnis führen. Es soll also hiermit nicht etwa die Untätigkeit, sondern eine wirkungsvollere Reform-tätigkeit empfohlen werden.

Wir haben in Deutschland in unseren kasernen Städten seit drei Jahrzehnten Bauordnungen über Bauordnungen gehabt. Die baupolizeilichen Ansprüche wurden stetig gesteigert und vermehrt; das System der Wohnungsproduktion hat sich nicht geändert, seine schäd-

1) Das Baurecht von Osnabrück, Ausgabe von Stadtbaumeister Lehmann 1906; Handbuch des Wohnungswesens, 2. Aufl., S. 271.

2) Vgl. insbesondere die Ausführungen von Oberbaurat Dr. Kapaun, Steno-graphischer Bericht über die Bauordnungs-Enquête, 1910.

lichen Wirkungen haben sich verschärft. Der Bodenspekulant kommt heute vortrefflich mit der Baupolizei aus; die schematischen Regelungen haben dazu beigetragen, das Übergewicht der fehlerhaften Bauformen zu verstärken. Wo in der Stadterweiterung das System der künstlichen Steigerung des Bodenpreises und der Stockwerkshäufung herrscht, ist der Baupolizei eine unerfüllbare Aufgabe gestellt. Die Entwicklung spielt sich dann regelmäßig etwa in folgender Stufenreihe ab: die Bodenpreistreibung bewirkt, daß in gemessenen Abständen der Bodenpreis eine Höhe erreicht, die zu Mietsteigerungen zwingt und die Errichtung von Kleinwohnungen auf dem gesteigerten Gelände unlohnend macht. Der Kleinwohnungsbau stockt. In solchem Zeitpunkt pflegt eine Agitation einzusetzen, die der Baupolizei die Schuld gibt und die Gewährung einer stärkeren Bodenausnutzung — Hinzufügung eines Stockwerkes, Ausbau von Dachgeschossen oder ähnliches — fordert. Die Baupolizei gibt nach, mit dem stereotypen Ergebnis, daß in kürzester Zeit der gesteigerte Bodenpreis den Wert der stärkeren Ausnutzung aufgezehrt hat. Die Anforderungen der gedrängten Bauweise kommen gegenüber den Vorschriften der Bauordnung niemals zur Ruhe und können naturgemäß zu keinem Abschluß gelangen.

Wenn man sich in Wien nicht entschließen kann, mit dem fehlerhaften System der Bauweise zu brechen — durch baupolizeiliche Eingriffe allein wird sich nichts Befriedigendes erreichen lassen. Man hat in Wien und in den deutschen Städten fürwahr jetzt genügend Erfahrungen mit dem Kleinwohnungsbau gesammelt. Von Theorie ist keine Rede mehr; die Praxis hat hinreichend deutlich gesprochen. Das System der Stockwerkshäufung und Preistreibung hat für die Kleinwohnungsproduktion vollständig versagt. Die Ursachen, die mit Notwendigkeit dieses willkürlich und künstlich festgehaltene System für den Kleinwohnungsbau untauglich machen, sind klargestellt.

Den richtigen Weg zur Beseitigung der dauernden Notstände im Städtebau geht der Antrag, der am 15. Dezember 1911 im Wiener Gemeinderat durch Gemeinderat Dr. Stich eingebracht wurde und folgenden Wortlaut hat:

Die Gemeinde Wien, von der Erkenntnis geleitet, daß die gedrängte (vielstöckige) Verbauung die Urquelle des Bodenwuchers bildet und insbesondere die Produktion von Kleinwohnungen unvergleichlich hinter dem Bedarf zurückläßt, beschließt, in den Außengeländen der Bezirke und auf Neuland den Flachbau mit seinen vielgestaltigen, ästhetisch vorzüglich wirkenden Bauformen von Einzel- und Doppelfamilienhäusern sowie von niedrigen Mietwohnhäusern<sup>1)</sup>, mit seinen weiten luft- und licht-

1) Über das Einfamilienhaus als Mietshaus vgl. die im Sachregister unter Einfamilien-Mietshaus angegebenen Stellen.

erfüllten Räumen, seinen getrennten Verkehrsstraßen und seinen lieblichen Nutzgärten zu inauguriieren, eine Bauweise, die sich auch wegen ihrer vielfach möglichen Ersparung an Bauplatz und Bauführungskosten als bautechnisch und volkswirtschaftlich vorteilhaft erweist. Das Stadtbauamt wird beauftragt, nach diesen Gesichtspunkten bezügliche Bebauungspläne zu entwerfen, die Bauordnung zu revidieren, insbesondere entsprechende Bauzonen festzustellen und nach längstens 10 Wochen an den gemeinderätlichen Ausschuß zur Beratung der neuen Bauordnung die ergänzenden Anträge zu stellen. Unter einem hat der Magistrat auch Vorschläge über Maßnahmen zu erstatten, durch welche die Gemeinde in den Stand gesetzt wird, den Zeitpunkt der Parzellierung und Verbauung von Gründen zu bestimmen, damit nicht weiterhin auf diese Weise die Errichtung besonders von Kleinwohnhäusern ungehörig verteuert wird<sup>1).</sup>

Den Ausgangspunkt für die wirtschaftlich und sozial befriedigende Gestaltung des Bauwesens bildet die Behandlung des Bebauungsplanes, des Straßenbaues und der Bodenparzellierung. Leistungsfähige und gut geführte Verkehrsstraßen, einfache, vorteilhafte Wohnstraßen, günstige Hausformen, wie sie dem Bedürfnis von 80 % der großstädtischen Bevölkerung entsprechen, müssen durch den Städtebau zuerst geschaffen werden. Auf dieser Grundlage kann erst eine Bauordnung aufgebaut werden, die dann für ihre Vorschriften einfache und erfüllbare Voraussetzungen finden wird. Zur Förderung einheitlicher Aufteilungen wird im einzelnen die oben S. 184 vorgeschlagene Wahlfreiheit in der baulichen Ausnutzung dienlich sein.

#### VIERTES KAPITEL.

##### Hausbesitz. Realkredit.

Nachdem wir zuvor das System der Hausformen, der Bodenparzellierung und des Bebauungsplanes besprochen haben, bleibt uns über die Ausgestaltung des Hausbesitzes nichts Grundsätzliches zu sagen übrig. Die Stellung des Hausbesitzes ist unter diesen Voraussetzungen, wie sie die Hausformen S. 168 fg. zeigen, ganz von selbst gegeben.

In den kasernierten Städten ist der Hausbesitz eine Organisation zur Beherrschung der öffentlichen Verwaltung. Hierzu bedient er sich der Machtmittel des politischen Parteiwesens. In Berlin nennt sich die Organisation freisinnig, in Berliner Außengemeinden konservativ, in Wien christlichsozial. Ein sachlicher Unterschied besteht nicht. In allen drei Fällen handelt es sich um einen Verband zur Ausnutzung der Verwaltungsbefugnisse. Unter einem solchen System befindet

1) Reichspost, 15. Dez. 1911. Die gleiche Ansicht vertritt Oberbaudirektor Dr. Berger, nach der Angabe im stenographischen Bericht über die Verhandlung der Bauordnungsanfrage, S. 134.

sich die städtische Bevölkerung in einem scharfen, sittlich und wirtschaftlich begründeten Gegensatz zu der Gemeindeverwaltung. Als ich während meiner Lütticher Studien Prof. Mahaim die Frage vorlegte: Wie ist es möglich, daß in der Lütticher Stadtverwaltung Grundbesitzer und Bevölkerung zusammenarbeiten? lautete die Antwort: „*Nous n'avons pas vos syndicats de propriétaires*“ — wir haben keine Hausbesitzervereine.

Der spekulative Haus- und Grundbesitz, der sich auf die Kaserierung und die Auftriebung des Bodenwertes stützt, steht und fällt mit den Einrichtungen der Verwaltung. Aus diesem Grunde ist er gezwungen, sich der politischen Organe zu bemächtigen, wozu ihn ein bestimmtes — unter gänzlich anderen Voraussetzungen entwickeltes — Wahlrecht befähigt. Die Wohnungs- und Bodenfrage in den Städten wird hierdurch zu einer Frage der Parteipolitik und des politischen Machtbesitzes. Es zeigt sich allgemein, wie die Grundstücksspekulation jeden Parteiverband, den sie ergreift, zur Interessenvertretung umformt. In Berlin hat sich die Gesamtbevölkerung von der Führung dieses „Bürgerstandes“ längst abgekehrt. In den Berliner Außengemeinden ändert sich schrittweise mit dem Vordringen der Bodenspekulation die Stellung der konservativen Partei, und die Bevölkerung wird ihr entfremdet auch da, wo von sozialdemokratischem Einfluß keine Rede sein kann. Auf die Wiener politischen Verhältnisse — ob sie gleich mit der Wohnungsfrage untrennbar verwachsen sind — einzugehen, würde man dem Nicht-Österreicher mit Recht verübeln. Es bedarf einer solchen Schilderung für uns auch nicht; haben wir doch mit unseren gleichartigen deutschen Zuständen genug zu tun. Wenn aber eine Wiener Zeitung mit Bezug auf unsere deutschen Städte ganz zutreffender Weise schreibt:

„Merkwürdig ist, daß sich das freisinnige deutsche Bürgertum im Gegensatz zu dem englischen, französischen und italienischen in den Städten gegen die Sozialisten nicht halten kann, obgleich namentlich in England die Industrialisierung und die Anhäufung der Arbeitersmassen an gewissen Verkehrspunkten mehr entwickelt sind als in Deutschland. Da zeigt sich eine Schwäche, die viel zu denken gibt“<sup>1)</sup>,

so mag die Nutzanwendung dieser Erkenntnis auf Wien selber nicht allzufern liegen.

Nicht die Personen sollte man deshalb bekämpfen, sondern das System. Nicht die Parteinamen gilt es zu beseitigen, sondern die Verwaltungsgrundsätze. Um diese zu ändern, bedarf es nicht der aufreibenden, zermürbenden Partiekämpfe, sondern eines sachlichen Programms zu tatkräftiger Arbeit. —

1) Neue freie Presse vom 13. Jan. 1912.

Während des Jahres 1911 erfolgte in Wien eine starke, allgemeine Mietssteigerung der Kleinwohnungen, dank einer Gestaltung des Verhältnisses von Angebot und Nachfrage, bei der jedes natürliche Wirtschaftsgesetz ausgeschlossen ist (oben S. 138). Während die vorhandenen alten Wohnungen die Mietpreise niedrig halten und gegenüber den neuerbauten Wohnungen preisregulierend wirken könnten, erscheinen hier die Beziehungen umgekehrt; die Mietpreise der wenigen Neubauten, deren Kleinwohnungen bei der Wohnungsnot wie im Ansturm genommen wurden, gaben die Richtschnur für die Steigerung der alten. Jeder Vorwand und jede Möglichkeit wurden zur Mietserhöhung genutzt<sup>1)</sup>.

Das Vorgehen des Hausbesitzerstandes wird erläutert durch eine Zuschrift, die die Wiener Zeitungen am 1. Dezember 1911 veröffentlichten.

Wien, im November 1911.

Wohlgeborenen Herrn .....

Sie werden wohl zugeben, daß ein Hausherr Anspruch darauf erheben kann, daß das Geld, das er in seinem Hause investiert hat, in meinem Falle ca. 75 000 Kronen, sich angemessen verzinst, denn sonst wird er es vorziehen, dasselbe zu verkaufen und die Zinsen, die die Verkaufssumme trägt, ohne eine Arbeitsleistung seinerseits zu beheben.

Und nun rechnen Sie! Ich habe jährlich zu bezahlen:

an die k. k. Hypothekenbank, 1. Satz	4195,— K
Herrn A. Z., 2. Satz . . . . .	1236,70 „
Hauszinssteuer . . . . .	3980,— „
Kaminfeuer . . . . .	51,20 „
Hausmeisterwohnung . . . . .	300,— „
Feuerversicherung . . . . .	38,50 „
Wasserschadenversicherung . . . . .	32,60 „
Haftpflichtversicherung . . . . .	32,— „
Beleuchtung ca. . . . .	180,— „
Reparaturen ca. . . . .	1000,— „
Neujahrsremunerationen . . . . .	50,— „
<hr/>	
	Sa. 11096,— K

Ich habe bis nun inkl. der von mir gebrauchten Räume sowie der Hausmeisterwohnung 11 298 Kronen eingenommen, so daß mir meine 75 000 Kronen jährlich im ganzen 202 Kronen trugen.

Das geht nicht mehr! Um so mehr als ich damit rechnen muß, daß mir das k. k. Taxamt als Gebühr für die Übertragung der früher meiner Mutter resp. meiner Schwester gehörigen Hausanteile, und zwar ca. 2000 Kronen abverlangen wird. Um nun nur halbwegs diesen Betrag sowie eine kleine Verzinsung zu erzielen, bin ich gezwungen, sämtliche Zinsen, und zwar des gesamten Hauses, um jährlich 1542 Kronen zu er-

1) Die Gemeinde Wien erhöhte den Wasserzins; dies gab den Hausbesitzern Anlaß, die Kleinwohnungen um das Doppelte des gemeindlichen Zuschlags, mit rund 2 Kronen monatlich, zu steigern.

höhen, wovon mir etwa die Hälfte erübrigen dürfte. Man kann also bei so minimalen Erträgnissen gewiß nicht sagen, daß ich Zinswucher betreibe. Solange nicht die Steuern herabgesetzt werden, kann niemand billigere Wohnungen herstellen.

Ihre Wohnung kostet nunmehr monatlich ab 1. Dezember 1911 ..... Kronen, was Sie gefl. zur Kenntnis nehmen wollen.

Hochachtungsvoll

A. F.<sup>1)</sup>.

Von der Steigerung wurden kleine Wohnungen von Zimmer und Küche sowie Wohnungen von zwei Zimmern und Küche getroffen.

Bemerkenswert sind die Erläuterungen, die die Wiener Zeitungen an dieses Schriftstück knüpften. Man bestreitet die Zulässigkeit der Berechnungsweise. Man bemängelt die Höhe der einzelnen Posten; und man zetert schließlich über die Hartherzigkeit der Wiener Hausbesitzer. Die Hauptsache hat man gar nicht bemerkt.

Nein — die Rechnung des Herrn A. F. ist ganz richtig; sie stimmt auf Heller und Pfennig; und sie bietet einen der besten unwiderleglichsten Beiträge für die Wertbildung der Spekulationsgrundstücke. Herr A. F. hat sein Grundstück mit einer ersten und mit einer zweiten Hypothek belastet; er gibt den Zinsbetrag an, so daß wir auf einfachste Weise berechnen können, was das Grundstück tatsächlich wert ist. Die Zinsen für den ersten Satz (erste Hypothek) betragen 4195 Kronen; die für den zweiten Satz 1236 Kronen. Als ersten Satz, für den mindestens  $4\frac{1}{8}\%$  Zinsen einschließlich Unkosten zu zahlen sind, hat Herr A. F. demnach 100 000 Kronen, für den zweiten Satz, der anscheinend mit 6 % verzinst wird, noch 20 000 Kronen, insgesamt also 120 000 Kronen erlangt. Hieraus ergibt sich weiter der Gesamtwert des Grundstücks. Der erste Satz geht bis zu 50, höchstens 60 % des Grundstückswertes; der zweite Satz bis zu 75 oder 80 %. Nehmen wir zugunsten des Herrn A. F. an, die Belehnung betrage nur 75 % des Grundstückswertes, so beträgt der Geamtwert des Grundstückes nach der eigenen Berechnung des Besitzers — genau 160 000 Kronen und nicht einen Heller darüber. Beläßt sich die Belehnung wie in der Mehrzahl der Fälle auf 80 %, so ist der Grundstückswert sogar nur 150 000 Kronen. Das Grundstück kann nicht einen Deut mehr wert sein, denn sonst hätte Herr A. F. nicht die teuere, schwer erhältliche zweite Hypothek aufgenommen, sondern einen größeren Betrag auf ersten Satz erhalten. Und mit dieser Summe stimmen auch die Mieten (11 298 Kronen) vollständig überein. Herr A. F. hat an dem Grundstück nach

1) Der volle Name nebst Adresse ist in den betreffenden Zeitungsnummern angegeben.

Abzug der Belastung noch einen freien Wert von 30 000 Kronen bzw. 40 000 Kronen zugut. Aber — Herr A. F. rechnet sich an seinem Grundstück eine „Investition“ — in Berlin nennt man dies ein „Guthaben“ — von 75 000 Kronen heraus. Er behauptet, sein Grundstück sei 225 000 oder 235 000 Kronen wert. Nicht der Schatten einer Berechtigung besteht für diese Annahme, ausgenommen das Recht der Verfügung über die Mietsschraube. Um die „Investition“ oder das Guthaben zur Wirklichkeit zu machen, werden die Mieten erhöht, und jetzt allerdings ist das Grundstück 225 000 Kronen wert und kann entsprechend höher belastet werden.

An der Berechnung ist nicht zu rütteln; sie ist in jeder Einzelheit zutreffend. Sie zeigt, wie die spekulativen Grundstückswerte sich bilden, und sie wiederholt sich in unzähligen Fällen in Groß-Wien wie in Groß-Berlin. —

Nach alledem muß der Hausbesitz eine wahre Goldgrube sein, ein unerschöpflicher Behälter, in den man nur hineinzugreifen braucht, um ein Vermögen herauszuholen. Auch das ist nicht allgemein richtig. Der einzelne Hausbesitzer wird mitunter aus seinem Spekulationsbesitz nur ein unsicheres oder knappes Einkommen haben. Wie erklärt sich dieser scheinbare Widerspruch bei dem gewaltigen Zustrom an Kapital und Gewinn? Sehr einfach: alles ist hier vorweg genommen. Die Grundrente, die Rentensteigerung, der Spekulationsgewinn werden vorweggenommen und dem nächsten Käufer als Lasten überwälzt. Herr A. F. allerdings, wenn er seine „Investition“ greifbar gemacht hat, ist in einer glücklichen Lage. Er kann den neuen gesteigerten Wert wieder mit 80 % beladen und den Gewinn durch Verkauf realisieren. Aber der nächste Besitzer, der das Grundstück zu dem aufgeblähten Preise erwirbt, hat schon seine liebe Not. Er wird — dafür hat sein Vordermann gesorgt — nur knapp sein Auskommen finden, bis er selber wieder die Mieten steigern kann. Die Erwerber neugebauter Häuser sind noch schlimmer daran; sie haben das ganze Hypothekenelend durchzukosten. Nur neue Mietsteigerungen bringen einen Gewinn.

Lediglich dem einzelnen Hausbesitzer kommen diese Zustände zugute. Für den Stand als ganzes ist das System schlecht; es zwingt den Hausbesitz, seinen Nutzen in einem Gegensatz zu der Bevölkerung zu suchen.

Die eng zusammenhängenden Gebiete des Realkredits und der Bautätigkeit zeigen in Wien in den allgemeinen Grundlagen eine weitgehende Übereinstimmung mit den deutschen Verhältnissen; während in den Einzelheiten die örtliche Entwicklung abweichende Einrichtungen aufweist.

Das Bausystem ist das der Kollektivbaustelle und des hohen Bodenpreises, bei dem der Bauunternehmer je nach den Abmessungen der Baustelle einen Betrag von 30 000 Kronen, im allgemeinen wesentlich mehr, für den Boden aufzubringen hat. Die allgemeinen Voraussetzungen sind die gleichen, wie wir sie in den früheren Abschnitten S. 119fg. für die deutschen Städte mit Mietskasernenparzellierung und Stockwerkshäufung erörtert haben. Der Grundbesitzer gibt auf eine Neubaustelle die Nachstehung (= Priorität), „um die Baustelle zur Bebauung zu bringen“. Der erste Satz (= I. Hypothek) reicht unter diesen Verhältnissen nicht aus, um Grundpreis und Baukredit abzulösen. Es ergeben sich die Schwierigkeiten der II. Hypothek in ähnlichem oder verschärftem Maße, wie früher erörtert.

Die örtlichen Wiener Verhältnisse unseres Gebietes haben während der letzten Jahre eine Reihe von Veränderungen erfahren. Die Einrichtungen für die Gewährung von Hypothekar- und Baukredit sind in mancher Hinsicht umgestaltet worden, und die Richtung der Bautätigkeit hat sich nicht unwe sentlich verschoben.

Hypothekarkredit wird gewährt von Sparkassen, Hypothekenbanken, Versicherungsanstalten und privaten Geldgebern. Einzelne Anstalten schätzen genau, andere lassen einen weiteren Spielraum, so daß die erststellig gewährten 50 % alsdann tatsächlich einem Satz von 65 % gleichkommen. Am weitesten dürften die privaten Versicherungsanstalten gehen, die gerne größere Objekte beleihen<sup>1)</sup>. Die Inanspruchnahme des Kapitalmarktes für den Zweck des Realkredites ist, wie in Deutschland, eine sehr große; eine Überspannung der Kreditverhältnisse hat sich während der letzten Zeit stark fühlbar gemacht.

Schon während des Jahres 1911 wurde in den Wiener Zeitungen auf die starken Anforderungen an den Kapital- und Kreditmarkt hingewiesen; es wurde die Befürchtung ausgesprochen, daß die „Sparkassen den an sie gestellten Anforderungen auf Gewährung von Hypothekarkrediten auf die Dauer nicht in vollem Umfange würden nachkommen können.“ Am 18. Februar 1912 hielt der Generalsekretär der österreichisch-ungarischen Bank im Wiener Saldierungsverein eine bedeutsame Ansprache, die die Krediteinschränkung betraf. „Die Finanzwechsel, welche bei der Bank eingereicht werden, haben sich in der letzten Zeit gemehrt. Viele dieser Wechsel stammen aus dem Baugeschäft und aus Baukrediten. Auch das sei in normalen Zeiten gerechtfertigt und es wäre gegen solche Wechsel nichts einzuwenden, wenn die Kredite nach Vollendung des Baues sich rasch in reguläre Hypothekkredite umwandeln lassen würden. Allein

1) Nach einer fachmännischen Auskunft kommt es bei solchen Abschlüssen vor, daß das beleihende Institut sich nur die Frage vorlegt: „wieviel ist das Objekt wert, so daß wir schlimmstenfalls nichts daran verlieren können.“ Der Preis wird ermittelt und es werden 15 % weniger als die hiernach für den äußersten Wert festgestellte Summe gegeben.

die Situation auf dem Pfandbriefmarkte sei, wie allen bekannt ist, ganz irregulär. Pfandbriefe seien nahezu unverkäuflich und eine Konvertierung in Hypotheken daher sehr erschwert. Solche Wechsel können daher auch bei den Banken als unbedingt liquide Anlagen nicht angesehen werden, und es liege im eigenen Interesse der Institute, daß diese Wechsel in ihrem Portefeuille keinen zu großen Umfang einnehmen. Auch abgesehen von Baukrediten werden viele Kredite, die nicht übermäßig liquid sind, und jedenfalls nicht so ort liquid gemacht werden können, gegeben. Das Geld sei knapp, und das komme auch darin zum Ausdrucke, daß die Banken für Einlagen einen Zinsfuß gewähren; welcher das Publikum von der Erwerbung von Anlagewerten abhält.“ Neue freie Presse vom 18. Febr. 1912.

Es sei bemerkt, daß große Wiener Depositenbanken zurzeit auf Einlagebücher 4 % und für die Entnahme von sog. Bankobligationen 4½ % Verzinsung gewähren.

Die Gewährung von Baukredit (das Baugeldgeschäft) lag bis etwa zum Jahre 1907 in Wien ausschließlich in den Händen privater Geldgeber. Um diese Zeit machten die tschechischen Banken einen Vorstoß nach Wien und begannen, unter Benutzung der in Prag gesammelten Erfahrungen, das Baugeldgeschäft zu organisieren. Als erste unter den tschechischen Großbanken trat die Zivnostenska Banka (Gewerbebank) in den Wiener Baumarkt ein. Die Bank betreibt in Wien ein umfangreiches Geschäft und gibt weitgehende Kredite. Dem Beispiel der Zivnostenska sind andere tschechische Banken gefolgt. Gegenwärtig widmet sich eine Reihe einheimischer Wiener Institute dem Baugeldgeschäft. Unter diesen ist die bedeutendste und wohl auch bestorganisierte die von Exzellenz von Geßmann im Jahre 1910 begründete Wiener Baukreditbank. Die Bank hat das Recht Schuldverschreibungen auszugeben; doch darf die Summe der gewährten Baukredite den zehnfachen Betrag des Aktienkapitals der Bank nicht übersteigen.

Nach dem Bericht für das zweite Geschäftsjahr 1911 beträgt das Aktienkapital 2 Millionen Kronen, die Summe der umlaufenden Schuldverschreibungen 10 Millionen Kronen. Die am Jahresschluß ausstehenden Baukredite beliefen sich auf 16 591 698 Kronen. Der Reingewinn hat 531 879 Kronen betragen.

Es mag nicht ohne Interesse sein, auf die in Prag bestehenden Organisationen für das Baugeldgeschäft hinzuweisen. Baugelder werden, wenn auch in beschränktem Umfang von den Sparkassen gegeben. Hauptsächlich aber dienen dort dem Baukredit die sog. Vorschußkassen. In Prag allein bestehen zurzeit 45 Vorschußkassen. Unter ihnen befindet sich eine Kasse mit 30 Millionen Einlagen (Reserven 2 Millionen, bei 216 000 Kronen Stammanteilen), eine mit 10 Millionen Einlagen und mehrere Kassen ähnlichen Umfangs. Die Kassen stellen demnach eine große Kapitalkraft dar. Der Unterschied zwischen Vorschußkasse und Sparkasse besteht für unser Gebiet zunächst darin, daß die Vorschußkasse mit Gewinn

und auf Gewinn arbeitet, während die Sparkasse nur eine Spargelegenheit mit begrenzter Verzinsung bietet. Der Baugeldkredit dürfte bei den Sparkassen im allgemeinen bis zu 50 oder 60% gehen, wogegen er bei den Vorschußkassen in höherem Betrage (75%, mitunter 80%) gewährt wird. Die Vorschußkasse kann endlich bei ihren Einlegern mit fester Anlage auf lange Termine rechnen, also auch ihrerseits langfristigen Kredit geben. Die Vorschußkassen verzinsen die Einlagen meist mit 4%; sie verleihen ihrerseits Gelder zu 5, gegenwärtig zu 5½%, ein für den Kreditnehmer günstiger Zinssatz.

Die Bauunternehmer finden bei den Vorschußkassen eine ausgezeichnete Stütze, und — es wird dies von keiner Seite bestritten — die Förderung kommt vorzugsweise den tschechischen Bauunternehmern zugute. Die Vorschußkassen stehen ihrerseits in Verbindung mit den tschechischen Großbanken, die ihnen ihre Geschäftspapiere und Wechsel diskontieren und ihnen hierdurch Kredit geben, so daß eine national geschlossene Organisation geschaffen ist, deren Erfolge deutlich sind. Die Baukredite werden nach Vollendung des Baues in feste Hypotheken, bei denen regelmäßige Tilgung stattfindet, umgewandelt.

Die Geschäftsführung der Vorschußkassen wird in Prag sowohl von deutscher wie von tschechischer Seite günstig beurteilt. In Wien steht man der Einrichtung, soweit das Baugeldgeschäft in Betracht kommt, wenn nicht ablehnend, so doch wohl eher anzweifelnd gegenüber.

In der Zuführung von Kreditkapital ist in Wien in jüngster Zeit insofern eine Verschiebung eingetreten, als die Bauspekulation sich hauptsächlich der Innenstadt zugewandt und die Bautätigkeit nach dem hochwertigen Boden der Stadtmitte gezogen hat. Die innenstädtischen Bezirke befinden sich in rascher Umwandlung; in großem Umfang erfolgt die Niederlegung ganzer Häuserreihen, wie der Abbruch einzelner Umbaugrundstücke. Die Bodenpreise im Stadtkern sind außerordentlich, die in den zunächst anschließenden Bezirken bedeutend gestiegen. Die innenstädtische Bautätigkeit erstreckt sich auf Geschäftsläden, Läden und herrschaftliche oder hochwertige Wohnungen. Die billige Kleinwohnung kommt hier nicht in Betracht.

Wegen der Kapitalzufuhr für den Kleinwohnungsbau ist auf die früheren Abschnitte zu verweisen, in denen die einzelnen Bauformen, die Voraussetzungen für die Kapitalbeschaffung und Kapitalverteilung sowie für die Organisation des Realkredites im einzelnen behandelt worden sind (S. 119fg.). Bezuglich der Bedeutung der Belehnung vgl. noch oben S. 127.

Das Baugewerbe zählt in Österreich zu den konzessionierten Gewerben; seine Stellung ist reichsgesetzlich geregelt durch das Gesetz vom 26. Dezember 1893. Als Baugewerbe werden angesehen die fünf Gewerbe der Baumeister, Maurermeister, Steinmetzmeister, Zimmermeister und Brunnenmeister. Der Baumeister ist berechtigt, Hoch-

bauten unter Vereinigung der verschiedenen Baugewerbe zu leiten und mit eigenem Hilfspersonal auszuführen. Im übrigen ist zur Vereinigung mehrerer Baugewerbe in einer Person erforderlich, daß für jedes derselben der Befähigungsnachweis erbracht oder die Konzession erworben wird<sup>1)</sup>. Die zu dem Berechtigungsumfang eines handwerksmäßigen Gewerbes (Schlosser, Tischler, Glaser, Anstreicher usw.) gehörenden Arbeiten sind von berechtigten Gewerbeinhabern auszuführen. Über die volkswirtschaftliche Wirkung der österreichischen Regelung des Baugewerbes lauten die Urteile, wie dies bei den widerstreitenden Interessen zu erwarten ist, nicht einheitlich. Vor einer Überschätzung des Erfolges des auch in Deutschland empfohlenen Befähigungsnachweises ist indes zu warnen. Im allgemeinen wird man, wie ich glaube, annehmen dürfen, daß die Lage des Baugewerbes, ganz wie in Deutschland, sich verschieden gestaltet bei reichlichem und bei knappem Geldstand. Bei flüssigem Geldstand und spekulativer Hochkonjunktur zeigen sich in Wien die gleichen Erscheinungen wie bei uns, nämlich das Hervortreten mittellosen und unzuverlässiger Unternehmer, die „vom Bauen leben“ und deren Bauten der Feilbietung (Subhastation) verfallen. Bei knappem Geldstand treten diese Elemente im Baugewerbe mehr zurück. Für die gegenwärtigen Verhältnisse, die durch eine mangelhafte Kapitalzufuhr für den Kleinwohnungsbau bestimmt werden, dürfte die Kennzeichnung eines Praktikers zutreffend sein: „Die kreditfähigen und bemittelten Bauunternehmer können heute bauen; die unbemittelten kommen nicht aus.“

In größerer Ausdehnung zeigten sich in Wien während des leichteren Baukredits in den Jahren 1907/1908 die bekannten Erscheinungen der Feilbietung unfertiger Bauten, des Bauschwindels und des Vordringens unsolider Bauunternehmer. Doch bestehen die Schwierigkeiten im Bauunternehmertum auch heute, trotz der veränderten Geldverhältnisse, wenn auch in einem gegen den voraufgehenden Zeitabschnitt verminderten Umfang.

## FÜNFTE KAPITEL.

### Besteuerung. Wohnungsfürsorge.

Dasjenige Gebiet der Bodenpolitik, auf dem die österreichischen Einrichtungen einen tiefgehenden Gegensatz zu den reichsdeutschen zeigen, ist das der Gebäudebesteuerung. Die Gebäudesteuer ist eine Staatssteuer, die mit Zuschlägen der Selbstverwaltungsverbände

1) Gesetz vom 26. Dezember 1893 Reichsgesetzblatt Nr. 193 § 8.

(Landes- und Stadtverwaltungen) belastet und nach Ortsgrößenklassen abgestuft ist. In der Klasse der Großstädte Wien, Prag usw. beträgt die Gebäudesteuer bisher einschließlich der Zuschläge rund 40 % des sog. steuerbaren Mietzinses; in den kleinen Orten sind die staatlichen Grundgebühren niedriger, so daß sich je nach der Höhe der örtlichen Zuschläge der Gesamtsteuerbetrag etwas günstiger stellt. Diese drückende Besteuerung ist verknüpft mit einem, wie wir sehen werden, wenig wirkungsvollen System von Steuerbegünstigungen: die Neubauten waren bisher für 12 Jahre nach Bauvollendung von der Gebäudesteuer befreit und zahlten während dieser Zeit nur eine Steuer von 5% des Reinertrages.

Der volle staatliche Steuersatz beträgt  $26\frac{2}{3}\%$ , worauf indes ein Nachlaß von  $12\frac{1}{2}\%$  gewährt wird, so daß ein Satz von  $23\frac{1}{3}\%$  verbleibt. Als Gegenstand der Besteuerung gilt der sog. reduzierte Bruttozins, der sich nach Abrechnung einiger abzugsfähigen Gebühren (Beleuchtungs- und Wachgebühren) ergibt. Von diesem ermäßigten Zinsertrag werden weiter in Abzug gebracht die Erhaltungskosten mit 15 % und einige Abgaben mit  $8\frac{1}{2}\%$ , so daß als reiner steuerbarer Zinsertrag (sog. Besteuerungsgrundlage) 77,74 % des Rohzinsertrages verbleiben. Die Landes- und Gemeindezuschläge bewegen sich zwischen 85–100 % der Staatssteuer und übersteigen diese Sätze im einzelnen; bei den Zuschlägen bleibt der staatliche Nachlaß von  $12\frac{1}{2}\%$  außer Ansatz.

Durch Gesetz vom 28. Dezember 1911 hat die Regierung eine Neuordnung der Gebäudesteuer vorgenommen, deren wichtigste Bestimmungen im folgenden aufgeführt seien. Zunächst wird für die Jahre 1912–1916 eine Übergangszeit eingeschoben, während deren die Neubauten eine Steuerfreiheit von 10 Jahren (anstatt 12 Jahren) genießen und nur eine 5 %ige Steuer vom Reinertrag zu entrichten haben. Von 1916 ab wird die Zahl der Freijahre auf sechs beschränkt, während zugleich eine dauernde Ermäßigung der Besteuerung auf 19 % vom steuerbaren Zinsertrag eintritt. Eine weitere Ermäßigung um 2 % wird denjenigen Bauten zuteil, die zu mindestens zwei Dritteln aus Kleinwohnungen bestehen (Tarif B). Als Kleinwohnungen gelten Wohnungen, die nicht mehr als 80 qm bewohnbare Wohnfläche enthalten, wobei Nebenräume sowie Küchen von weniger als 12 qm Grundfläche (s. oben S. 169) nicht in Anrechnung zu bringen sind. Der Steuersatz ermäßigt sich nochmals um 2 % für Kleinwohnungshäuser, die bis einschließlich 1920 von gemeinnützigen Bauvereinigungen errichtet werden (Tarif C). Die örtlichen Zuschläge werden auf Grund der neuen staatlichen Steuersätze erhoben. Die Bedeutung der Steuerreform ergibt sich aus der beifolgenden Tabelle 9 für die höchstbesteuerten Städte (Wien, Prag usw.).

Tabelle 9.

Abgaben für je 100 Kronen Bruttozins (oben S. 198).

	Nach dem alten Gesetze Kr.	Nach dem neuen Gesetze		
		Tarif A Kr.	Tarif B Kr.	Tarif C Kr.
Hauszinssteuer (20,73 – 2,59) . . . . .	18,14	14,77	13,22	11,66
Landesumlagen (28 % d. Hauszinssteuer) . . .	5,80	4,13	3,70	3,26
Gemeindeumlagen (25 % d. Hauszinssteuer) . .	5,18	3,69	3,31	2,91
Zins- und Schulheller . . . . .	7,62	7,62	7,62	7,62
Wassergrundgebühr . . . . .	0,92	0,92	0,92	0,92
$\frac{1}{10}\%$ Militärbequart.-Beitrag . . . . .	0,09	0,09	0,09	0,09
Zusammen	37,75	31,22	28,86	26,46

Die Reform der Gebäudesteuer verdient um so größere Anerkennung, als es sich um ein von Schwierigkeiten durchsetztes Gebiet handelt, bei dem jede Maßnahme das staatliche und gemeindliche Finanzwesen in Mitleidenschaft zieht. Gerade aber wegen dieser weittragenden Bedeutung, die der Gebäudesteuer zukommt und die sich ebenso auf die Finanzpolitik wie auf das Wohnungswesen erstreckt, wird die befriedigende Regelung des Gebietes zu einer Notwendigkeit. Eine solche Regelung müßte nach den beiden Hauptrichtungen, nämlich für die Staats- und Gemeindefinanzen, wie für den Städtebau, den zu stellenden Anforderungen entsprechen.

Für den gewerbsmäßigen Hausbau und Hausbesitz erscheint das System der Freijahre zweckwidrig und unvorteilhaft. Die Maßnahme ist ein Überrest aus einer Wirtschaftsweise, die der Vergangenheit angehört; aus einer Zeit, in der man Gewerbetreibende heranzog und heranziehen mußte durch Privilegien. Diese Zeit ist für Österreich vorüber. Der Hausbesitzerstand hat ferner seine Stellung und seine Grundlagen vollständig verändert. Der Hausbesitz ist nicht mehr ein altüberlieferter Bürgerbesitz mit gelegentlicher Abvermietung eines überflüssigen Stockwerkes; er ist heute ein Geschäft und ein Gewerbe; und der erste Grundsatz für einen erwerbstätigen Stand ist: er muß auf eigenen Füßen stehen und auf rechnerischen Grundlagen.

Durch das System der Freijahre gehen den Staats- und Gemeindefinanzen große Beträge verloren. Wem kommen nun diese Summen bei privatgewerblicher Wohnungsproduktion zugute? Etwa dem Bauunternehmer? Davon ist keine Rede. Das spekulative Baugewerbe baut garnicht für sich selber, sondern für den Verkauf. Der Bauunternehmer

will und kann sein Haus nicht behalten; er muß es vielmehr schleunigst absetzen an einen Hausbesitzer. Also lediglich darum handelt es sich, ob die Freijahre dem Hausbesitzerstand einen Vorteil bringen. Darüber kann uns eine Autorität Auskunft geben, die unantastbar ist; es sind die Hausbesitzer selber. Ich entnehme die folgenden Ausführungen einem kürzlich veröffentlichten Artikel, der von einem Hausbesitzer verfaßt ist und rücksichtslos und gerade heraus die Hausbesitzerinteressen vertritt:

Eine längere, auch die Umlagen einschließende Steuerfreiheit kann nichts nützen, vergrößert sogar die Wertspannung zwischen einem neuen und einem alten Hause, da sie letzteres gegenüber dem neuen Hause noch mehr entwertet. Überhaupt haben bisher Steuerfreiheiten, wie ja auch die letzte 18jährige gezeigt hat, garnichts zur Verbilligung des Mietzinses beigetragen. Steuerfreiheiten nützen nur dem Bodenwucher, veranlassen höchstens das Umbauen älterer, aber guter Häuser auf rentablem Grunde, wie z. B. des Kärtnerhofes usw. Dies ist der Hauptgrund für die Flucht des Privatkapitals vor dem Hauskaufe, denn der Hausbesitz ist und bleibt eine Rentabilitätsfrage<sup>1)</sup>.

Die Darlegungen sind Wort für Wort zutreffend; sie zeigen wiederum, daß auch für den Hausbesitz nicht Ausnahmerechte und Sonderstellung, sondern rechnerisch gesunde Grundlagen das einzige Erstrebenswerte sind<sup>2)</sup>. Wenn aber der Verfasser der obigen Ausführungen geradezu behauptet, daß die Steuerbefreiungen lediglich der Bodenpreistreibung nützen, so findet dieser Ausspruch die sicherste Bekräftigung durch eine Äußerung des durch seine parlamentarische Tätigkeit bekannten Abgeordneten Dr. Ad. Groß (Referenten des Teuerungsausschusses):

„Das Gesetz (oben S. 198) ist erst am 30. Dezember 1911 im Reichsgesetzblatte erschienen und schon jetzt werden Klagen laut, daß die Begünstigungen des Gesetzes von den Eigentümern der Bauplätze vollständig in Beschlag genommen werden<sup>3)</sup>“.

In Übereinstimmung hiermit gab mir einer der berufensten Fachmänner die knappe Kennzeichnung: „Die Steuerfreiheit erhöht nur den Grundwert; der Spekulant verkauft den Boden um so viel teurer.“

Die Bessergestaltung der Gebäudesteuer gehört zu den wichtigsten Aufgaben der Wohnungsreform in Österreich. Regierung und Parlament widmen dem Gebiet unausgesetzt ihre Aufmerksamkeit. Am 3. Mai

1) Neues Wiener Tagblatt vom 27. Oktober 1911.

2) Eine eingehende Beurteilung der Gebäudebesteuerung und der Novelle bringen die Aufsätze von Bauingenieur Ottokar Stern, Neue Freie Presse vom 28./29. Dezember 1911.

3) Mitteilungen der Zentralstelle für Wohnungsreform in Österreich. Wien, Februar 1912, S. 8.

1912 beschäftigte sich das Abgeordnetenhaus mit einem Antrage betreffend die Herabsetzung der Gebäudesteuer für die vorhandenen Gebäude (wegen der Neubauten s. oben). Ministerpräsident Graf Stürgkh trat dieser Forderung mit der zutreffenden Begründung entgegen, daß unter den bestehenden Verhältnissen ein entsprechendes Sinken der Mietpreise nicht zu erwarten sei:

„Eine Herabsetzung der Steuer böte an sich für die Hauseigentümer nicht den geringsten psychologischen Zwang oder Anreiz, die Mietzinse, die sie nach dem Stande von Angebot und Nachfrage tatsächlich erhalten, herabzusetzen. Würde die Steuer der bestehenden Häuser ermäßigt, so würde dies zunächst wohl lediglich ein Steigen der Haus- und Grundrente bezw. der Realitätenwerte, zur Folge haben. Schon der nächste Käufer müßte im Preise des Grundes den erhöhten Wert bezahlen, und somit würde sich sein aufgewendetes Kapital wiederum nur mit jenen niedrigen Prozentsätzen verzinsen, die für den städtischen Gebäudebesitz, insbesondere in besseren Lagen überall charakteristisch sind“<sup>1)</sup>. (Vgl. über die Ursachen — Vorwegnahme aller Gewinne — oben S. 193.)

Der Ministerpräsident konnte sich hierbei auf ein bemerkenswertes, von der Zentralstelle für Wohnungsreform erstattetes Gutachten berufen<sup>2)</sup>. Ich möchte meinerseits hinzufügen, daß für diese Fragen hinreichend praktische Erfahrungen vorliegen. Es sei verwiesen auf die Aufhebung der als drückend empfundenen Mietsteuer in Berlin; ein Rückgang der Mieten ist nicht eingetreten; die Steigerung hat sich vielmehr fortgesetzt<sup>3)</sup>.

Für die Reformierung der österreichischen Gebäudesteuer dürfte es sich zunächst wohl um eine Neugestaltung des Veranlagungsverfahrens handeln, wobei vielleicht folgende Erwägungen Berücksichtigung finden könnten: Es sollte für die Gebäudebesteuerung eine Grundeinheit (ein sog. Simplum) angesetzt werden, die nach dem Bedarf vervielfacht werden könnte. Die Einheitssätze sollten nach dem Grundsatz der Progression mit stufenmäßiger Steigerung angesetzt werden, so daß die Kleinwohnung mit einem niedrigeren, die teure Wohnung mit einem stetig zunehmenden Satz veranlagt würde. Die Grundeinheit könnte etwa betragen: bis 150 Kronen Wohnungsmiete  $\frac{1}{2}\%$ , bis 200 Kronen 1 %, bis 300 Kronen  $1\frac{1}{4}\%$ , und von da ab stufenweise steigend, bis der Höchstsatz bei 5000 Kronen mit  $2\frac{1}{2}\%$

1) Neues Wiener Tagblatt v. 4. Mai 1912.

2) Veröffentlicht in den Mitteilungen der Zentralstelle für Wohnungsreform Nr. 23, April 1912, S. 1 fg.

3) Handbuch des Wohnungswesens, II. Aufl., S. 322.

erreicht wäre. Je nach dem Steuerbedarf wäre dann der zur Erhebung gelangende Satz nach dem Vielfachen der Einheit festzusetzen<sup>1)</sup>.

Als steuertechnische Grundlage der Veranlagung aber — dies scheint mir wesentlich — wäre nicht das Haus, sondern die einzelne Wohnung anzusetzen. Es ist steuerpolitisch wie sozialpolitisch nicht gerechtfertigt, daß man ein Haus mit beispielsweise 30 Wohnungen veranlagt und dann dem Hausbesitzer überläßt, wie er die Steuer verteilen mag. Der Steuerbetrag, den der Gesetzgeber von der einzelnen Wohnung eingefordert haben will, sollte aus der Veranlagung klar ersichtlich sein. Wie die Verteilung einer Auflage durch den Hausbesitzer wirkt, hat sich in der Erfahrung zur Genüge gezeigt<sup>2)</sup>. Es erscheint gerecht und richtig, daß man in der Gebäudebesteuerung die Umlegung auf die Miete nicht dem Hausbesitzer aufbürdet, sondern den Betrag, der auf die einzelnen Wohnungen entfällt, in der Veranlagung feststellt. Die Einziehung der Beträge könnte nach wie vor durch den Hausbesitzer erfolgen. Unter einem solchen System wüßten Baugewerbe, Hausbesitzer und Mieter genau, mit welchen Steuerbeträgen sie zu rechnen haben. Erst dann könnte auch der Erfolg eintreten, daß die Erbauung und die Verwaltung von Kleinwohnungen begünstigt und gefördert werden; denn die abgestuften Steuersätze — geringer für die Kleinwohnung — würden einen dauernden Anreiz für den Bau und für den Besitz von Kleinwohnungen bilden. Fiskus und Gemeinde endlich würden eine ergiebige und zugleich für die Bevölkerung ertragliche Steuerquelle besitzen.

Die Bestrebungen für Wohnungsreform im österreichischen Staate finden in Wien ihren Mittelpunkt und eine tatkräftige Vertretung. Daß diese das gesamte Staatswesen umfassende Reformarbeit in großem Umfang der Reichshauptstadt zugute kommt, bedarf kaum der Hervorhebung. Durch Gesetz vom 21. Dezember 1910 wurde für das Gebiet der Monarchie ein Wohnungsfürsorgefonds geschaffen, dem vom Jahre 1911 ab jährlich steigende Beträge staatsseitig zugewiesen werden. Die Einrichtung ist bestimmt 1. zur Übernahme von Darlehensbürgschaften, sog. mittelbare Kredithilfe; 2. zur unmittelbaren Darlehnsgewährung. Die erstgenannte Aufgabe ist als die bei weitem wichtigere anzusehen. Es sollen dem Kleinwohnungsbau in der Hauptsache nicht staatliche Gelder zur Verfügung gestellt, sondern es soll die Beschaffung von Realkredit durch eine Bürgschaftsübernahme seitens des Staates ermöglicht und verbilligt werden. Die Fonds-

1) Einer völligen Freistellung der untersten Stufe, die nur nominell veranlagt zu werden braucht, würde nichts im Wege stehen.

2) S. oben S. 191 Anm. 1.

verwaltung ist in zwei Abteilungen gegliedert, die Abteilung für Bürgschaftsübernahme und die Abteilung für Darlehensgewährung. Die Gesamtsumme der von der Abteilung für Bürgschaftsübernahme zu übernehmenden Darlehensbürgschaften ist auf 200 Millionen Kronen festgesetzt; die Verwaltung des Fonds untersteht dem Ministerium für öffentliche Arbeiten, bei dem eine Abteilung für Wohnungsfürsorge (unter der Leitung von Dr. von Meiningen) errichtet ist. Nach der ministeriellen Ausführungsverordnung vom 18. August 1911 können zur Wahrnehmung der örtlichen Aufgaben des Wohnungswesens in den einzelnen Gemeinden Wohnungsausschüsse errichtet werden<sup>1)</sup>.

Vorbildlich wirkt auf dem Gebiete der gemeinnützigen Bautätigkeit die Zentralstelle für Wohnungsreform in Österreich, unter der verdienstvollen Leitung von Hofrat Dr. Rud. Maresch, dem als Mitarbeiter die Sekretäre Dr. Karl Pribram und K. Rat Moritz Spiegel zur Seite stehen. Die Steigerung der Wiener Wohnungsnot während des Jahres 1911 gab der Zentralstelle Gelegenheit, Maßnahmen zur Beseitigung der schlimmsten Notstände zu organisieren. Über die unter Mitwirkung der Zentralstelle geschaffenen Kleinwohnungsbauten wurde oben S. 178 berichtet. Als eine der hervorragendsten Schöpfungen der Wiener gemeinnützigen Bautätigkeit ist das für die Aufnahme von 890 Schlafgästen eingerichtete Männerheim, eine ungemein wohltätig wirkende Anstalt, zu erwähnen.

Das Männerheim, im XVII. Bezirk (Hernals, Wurlitzerstraße) gelegen, ist von der durch die Zentralstelle verwalteten Kaiser Franz Josef I. Jubiläum-Stiftung im Jahre 1910 mit einem Kostenaufwand von 1385 000 Kronen errichtet worden. Die Anlage, deren Programm von Dr. Maresch und M. Spiegel festgestellt wurde, darf als mustergültig bezeichnet werden. Wenn auch die Londoner Rowton-Häuser die Anregung gegeben haben, so übertrifft doch das Wiener Männerheim erheblich sein ausländisches Vorbild und hat in den Einzelheiten durchaus selbständige Züge aufzuweisen. Die Einrichtungen suchen dem Bedürfnis des Arbeiterstandes nach jeder Richtung entgegenzukommen und sind mit großer Kenntnis des praktischen Lebens entworfen. Über Bau und Betrieb vgl. den von der Verwaltung herausgegebenen Bericht, Wien 1910.

Die Zentralstelle besorgt ferner die Geschäftsführung der im Jahre 1911 erstmalig veranstalteten österreichischen Wohnungskonferenzen, die der Förderung der Bestrebungen für Wohnungsreform dienen. Vorsitzender des ständigen Ausschusses ist der ehemalige Justizminister Exzellenz Dr. Franz Klein.

1) Administrative Verfügungen zum Gesetze vom 22. Dezember 1910, betreffend die Errichtung eines Wohnungsfürsorgefonds unter besonderer Berücksichtigung der gemeinnützigen Baugenossenschaften. Herausgegeben vom k. k. Ministerium für öffentliche Arbeiten, Wien 1911.

Die Wiener Stadtverwaltung widmet dem gemeindlichen Kleinwohnungsbau neuerdings eine gesteigerte Aufmerksamkeit. Außer den oben S. 178 erwähnten Bauten wurde im Jahre 1911 eine Kleinwohnungsanlage in dem Arbeiterbezirk Ottakring errichtet und in Benutzung genommen. Eine Anlage größeren Umfangs wird zurzeit seitens der Stadtverwaltung geplant; es handelt sich um die Errichtung von Wohnhäusern für die Bediensteten der städtischen Straßenbahn und der städtischen Gaswerke. Die in Ausarbeitung befindlichen Entwürfe werden durch den Leiter des städtischen Hochbauamtes, Oberbaurat Dr. Goldemund, festgestellt. Im Mai 1912 sind die städtischen Ämter in Beratungen eingetreten, die die Durchführung eines von Gemeinderat Dr. Stich gestellten Antrages auf Schaffung eines Grundstücksfonds betreffen. Der zunächst mit 10 Millionen Kronen auszustattende Fonds, dem auch der Erlös aus Hausverkäufen der Gemeinde zuzuführen wäre, soll zum Erwerb von Gelände in den Stadterweiterungsbezirken verwendet werden.

Wenn die örtliche Entwicklung des Wohnungswesens in Wien — wie in jeder Großstadt — eigenartige Züge aufweist, so zeigt sich doch in den entscheidenden Grundlagen des Städtebaus Übereinstimmung mit der Mehrzahl unserer reichsdeutschen Großstädte. Die wirtschaftlichen und verwaltungspolitischen Aufgaben sind in Wien dieselben wie in unseren deutschen Städten, die das gleiche Bau- system zur Herrschaft gebracht haben. Wir können deshalb die Wiener Wohnungszustände nicht vereinzelt, sondern nur im Zusammenhang mit den übrigen Teilen unserer Untersuchung betrachten. Wien reiht sich den Städten jenes großen Ländergebietes an, in dem während des jüngsten Zeitabschnittes ein von den übrigen germanischen Völkern abweichendes System der städtischen Bauweise und der Stadterweiterung ausgebildet wurde. Rasch und in gewaltsamem Vordringen hat dieses System sich der Bodenentwicklung bemächtigt und eine bestimmte Form der städtischen Besiedelung erzwungen. Von der Erkenntnis der Bedeutung der hierdurch entstandenen Probleme wird es abhängen, ob unsere Großstädte einem neuen Städtebau und einer besseren Gestaltung des städtischen Wesens entgegengehen.

## Anhang.

I.

**Stadtgemeinde Lüttich. Gemeindebeschluß über die Gewährung von Darlehen zum Hauserwerb** (vgl. oben S. 51).

La Ville pourra favoriser l'acquisition ou la construction de maisons ouvrières sur le territoire de la Ville de Liège, aux conditions ci-après:

Article 1. Tout ouvrier qui voudra acquérir une maison à l'intervention de la Ville en fera la demande au Collège des Bourgmestre et Echevins.

Si l'immeuble que cet ouvrier désire acquérir appartient à la Ville, il suffira qu'il le désigne, déclare en accepter le prix fixé d'avance par le Conseil et indique les conditions de paiement qu'il préfère, parmi celles qui sont arrêtées ci-dessous.

Si l'immeuble appartient à un tiers, il joindra, en outre, à sa demande, une offre écrite du propriétaire, donnant option de vente, valable pour deux mois, à un prix déterminé.

Article 2. Le Collège communiquera, dans les cinq jours, cette demande à une Commission spéciale d'agrément, nommée par le Conseil communal et composée de 3 conseillers communaux et d'un membre du Collège échevinal.

La Commission nommera dans son sein un Président. En cas de dissens, la voix du Président sera prépondérante.

Cette Commission fera enquête sur la moralité du futur acquéreur et sur ses conditions normales d'existence.

Si l'immeuble qu'il s'agit d'acquérir n'appartient pas à la Ville, la Commission d'agrément visitera l'habitation ou en fera vérifier la valeur et les conditions hygiéniques par un architecte de son choix.

Elle statuera ensuite sur la demande et transmettra son avis au Collège, chargé de l'exécution des présentes.

Article 3. Si la demande est agréée et que l'immeuble appartienne à un tiers, la Ville interviendra à l'acte de vente et fera l'avance du prix à la décharge de l'ouvrier. Elle prendra hypothèque en premier rang à concurrence de son avance.

Article 4. L'acquéreur aura la faculté de se libérer par le paiement de 66 annuités payables par douzième mensuellement et représentant  $3\frac{1}{2}\%$  de la valeur de l'immeuble vendu par la Ville ou du capital avancé par elle.

Il pourra, s'il le préfère, réduire à son gré, le nombre des annuités; la mensualité sera fixée dans ce cas, en prenant pour base un intérêt de 3 % augmentée de la quotité d'amortissement nécessaire pour que le capital soit entièrement remboursé par le nombre d'annuités qu'il entend payer. Pour cela, il devra prévenir la Ville un mois au moins avant l'échéance de l'annuité.

Article 5. L'acquéreur devra obtenir, soit de la Caisse d'Epargne et de Retraite de l'Etat, soit d'une compagnie d'assurance à agréer par le Collège échevinal, une assurance sur la vie qui assure à ses héritiers, au moment de son décès un capital d'au moins 1 000 francs. Dans ce cas, la Ville encaissera mensuellement la prime d'assurance au crédit de la Caisse d'Epargne et de retraite ou de la compagnie d'assurance en cause.

Article 6. L'acquéreur sera tenu d'entretenir l'immeuble en parfait état de propreté et de conservation; il devra s'assurer contre les risques d'incendie à une compagnie à agréer par la Ville; la police, en triple expédition, contiendra délégation éventuelle de l'indemnité en faveur de la Ville.

Article 7. L'acquéreur ne pourra sous-louer qu'un étage au plus, et à une seule personne ou à une seule famille, et ce, en suite d'une autorisation expresse de la Commission d'agrément et du Collège.

Il ne pourra, de son vivant, vendre l'immeuble qu'à un ouvrier dont la demande devra être préalablement agréée par la Commission spéciale et le Collège.

En cas d'aliénation, l'acquéreur s'engage à imposer au nouvel acquéreur, au profit de la Ville, toutes les obligations stipulées par celle-ci et non encore remplies, sans qu'il puisse cependant résulter de là, aucune novation. Il imposera également l'obligation de communiquer à la Ville le titre nouveau d'acquisition.

Les obligations imposées aux trois alinéas qui précédent seront sanctionnées par une clause pénale stipulant une amende de 1 000 francs à charge de l'acquéreur, avec inscription hypothécaire au profit de la Ville, venant immédiatement après celle relative au paiement du prix.

Article 8. L'acquéreur peut se libérer anticipativement des annuités restant à échoir, aux conditions suivantes:

a) le rachat ne peut se faire qu'à l'époque d'une échéance d'annuité et pour toutes les annuités restant à échoir;

b) il sera donné à la Ville avis par écrit de ce rachat, au moins quinze jours avant la date d'échéance;

c) les annuités seront escomptées conformément au tableau d'amortissement qui sera annexé à l'acte de vente.

Article 9. La totalité des échéances à courir devient immédiatement exigible sur le pied de l'article 8, litt. C:

1. Si le débiteur reste en défaut d'acquitter deux mensualités 8 jours après mise en demeure, par lettre recommandée;

2. S'il contrevient à l'une quelconque des prescriptions ci-dessus, ou n'observe pas toutes et chacune des conditions de la vente.

La présente clause est applicable indépendamment des garanties stipulées à l'article 7, alinéa 4.

Article 10. A défaut par l'acquéreur de se conformer aux conditions de la vente et d'acquitter ponctuellement le paiement des mensualités, l'immeuble lui sera vendu sur folle enchère, si telle est la volonté du Collège, et sans qu'il soit besoin de remplir d'autres formalités que de faire signifier un simple commandement de mise en demeure pour constater ce défaut, et de faire annoncer la revente dans deux journaux quotidiens de Liège.

En cas de folle enchère, l'excédent du prix, s'il en existe, ne profitera pas à l'adjudicataire défaillant, mais sera versé à la Caisse de la Société de secours mutuels qui aura été éventuellement formée entre les acquéreurs; à défaut de telle société, l'excédent sera encaissé au profit de la Ville. Dans le cas contraire, le dit acquéreur sera tenu, envers la Ville, de la différence de prix et de tous dommages-intérêts.

Article 11. La Ville aura le droit de faire visiter, à tout moment, par ses délégués, les immeubles vendus par annuités conformément aux conditions ci-dessus.

Article 12. Un premier crédit de 300 000 francs sera inscrit au prochain budget pour exécution des présentes.

Article 13. Le Conseil fixe temporairement à 6 500 francs la valeur maximum des habitations à construire.

Lüttich, 17. Juli 1907.

## II.

### Französisches Sanierungsgesetz vom 13. April 1850 (vgl. oben S. 81).

Loi relative à l'assainissement des Logements insalubres.

Article 13. Lorsque l'insalubrité est le résultat de causes extérieures et permanentes, ou lorsque ces causes ne peuvent être détruites que par des travaux d'ensemble, la commune pourra acquérir, suivant les formes et après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi du 3 mai 1841, la totalité des propriétés comprises dans le périmètre des travaux.

Les portions de ces propriétés qui, après l'assainissement opéré, resteraient en dehors des alignements arrêtés pour les nouvelles constructions, pourront être revendues aux enchères publiques, sans que, dans ce cas, les anciens propriétaires ou ayants droit puissent demander l'application des art. 60 et 61 de la loi du 3 mai 1841<sup>1)</sup>.

Bulletin des Lois 1850, No. 252.

## III.

### Dekret Napoleons III. über die Sanierung von Paris (vgl. oben S. 82).

Décret relatif aux rues de Paris; 26 mars 1852.

Article 2. Dans tout projet d'Expropriation pour l'élargissement, le redressement ou la formation des rues de Paris l'administration aura la faculté de comprendre la totalité des immeubles atteints lorsqu'elle jugera que les parties restantes ne sont pas d'une étendue ou d'une forme qui permette d'y éléver des constructions salubres. Elle pourra pareillement comprendre dans l'expropriation, des immeubles hors des alignements, lorsque leur acquisition sera nécessaire pour la suppression d'anciennes voies publiques jugées inutiles.

1) Vgl. über dieses Rückforderungsrecht des Eigentümers oben S. 81, Ann. 1.

Eberstadt, Neue Studien über Städtebau und Wohnungswesen.

Article 9. Les dispositions du présent décret pourront être appliquées à toutes les villes qui en feront la demande.

Hierzu Dekret vom 27. December 1858:

1. Lorsque dans un projet d'expropriation pour l'élargissement, le redressement ou la formation d'une rue, l'administration croit devoir comprendre par application du § 1 de l'article 2 du décret du 26 mars 1852, des parties d'immeubles situées en dehors des alignements et qu'elle juge impropre à raison de leur étendue ou de leur forme à recevoir des constructions salubres, l'indication de ces parties est faite sur le plan soumis à l'enquête prescrite par le titre II de la loi de 3 mai 1841.

#### IV.

### Die Belgischen städtebaulichen Enteignungsgesetze von 1858 und 1867 (Auszug).

#### A. Gesetz vom 1. Juli 1858.

Art. 1. Lorsque, pour l'assainissement d'un quartier, il est jugé nécessaire d'ouvrir, élargir, redresser ou prolonger des rues ou impasses, d'établir ou agrandir des places publiques, de creuser, approfondir, élargir ou voûter un canal ou cours d'eau, le gouvernement, à la demande du conseil communal, autorise, conformément aux lois des 8 mars 1810 et 17 avril 1835, l'expropriation de tous les terrains destinés à la voie publique et aux constructions comprises dans le plan général des travaux projetés.

Art. 2. La nécessité de l'assainissement et les plans des travaux projetés sont sommis à l'avis d'une commission spéciale, nommée par la députation permanente du conseil provincial.

Cette commission est composée de cinq membres, et comprend un membre d'une administration publique de bienfaisance ou d'un comité de charité, un médecin et un architecte ou un ingénieur.

La commission est assistée, dans la visite des lieux, par le bourgmestre ou par l'échevin qui le remplace.

Art. 6. Lorsque les propriétés comprises au plan appartiennent à un seul propriétaire, ou lorsque tous les propriétaires sont réunis, la préférence pour l'exécution des travaux leur est toujours accordée, s'ils se soumettent à les exécuter dans le délai fixé, et conformément au plan approuvé par le gouvernement, et s'ils justifient d'ailleurs des ressources nécessaires.

La même préférence peut être accordée, sous les mêmes conditions, aux propriétaires qui possèdent en superficie plus de la moitié des terrains à exproprier.

#### B. Gesetz vom 15. November 1867.

Art. 1. L'art. 1<sup>er</sup> de la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1858 est remplacé par la disposition suivante:

„Lorsqu'il s'agit d'un ensemble de travaux ayant pour objet d'assainir ou d'améliorer, en totalité ou en partie un ancien quartier, ou de construire un quartier nouveau, le gouvernement peut, à la demande du conseil communal, autoriser, conformément aux lois du 8 mars 1810 et du 17 avril

1835, l'expropriation de tous les terrains destinés aux voies de communication et à d'autres usages ou services publics, ainsi qu'aux constructions comprises dans le plan général des travaux projetés.“

Art. 2. Dans l'art. 2 de la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1858, les mots: la nécessité de l'assainissement, sont remplacés par ceux-ci: l'utilité et le plan des travaux projetés.

#### V.

### Aus der Begründung zu dem ersten Belgischen städtebaulichen Enteignungsgesetz vom 1. Juli 1858.

Rapport au sénat par M. Gillès le 24 juin 1858 (Belgische Gesetzes-sammlung 1858, Bd. XXVIII, S. 217 fg.).

Zum Text S. 84.

“On pourrait même soutenir que la législation existante confère au gouvernement, seul appréciateur des circonstances qui peuvent légitimer l'expropriation, des pouvoirs suffisants pour comprendre dans la déclaration d'utilité publique les travaux de toute nature qui sont jugés indispensables pour réaliser une amélioration d'intérêt général.

Ainsi, lorsque l'assainissement d'un quartier exige à la fois l'ouverture de rues nouvelles et la construction de maisons établies d'après des conditions déterminées, ni la Constitution, ni les lois ne s'opposent à ce que le gouvernement autorise à la fois l'expropriation des immeubles à incorporer à la voie publique, et de ceux qui sont destinés aux constructions nouvelles à ériger sur les terrains qui la bordent.

Toutefois, l'usage n'a point consacré cette application du principe de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Dans la pratique, si l'on en excepte ce qui a eu lieu à l'occasion de l'établissement des galeries Saint-Hubert, à Bruxelles, l'expropriation se restreint aux seuls immeubles destinés à un usage public. Lorsqu'il s'agit de rues à ouvrir ou à redresser, elle ne s'étend pas au delà du sol qui doit être livré à la circulation.

Elle offre à l'administration le moyen de satisfaire aux nécessités les plus impérieuses, mais ne lui permet pas de réaliser les améliorations, si importantes au point de vue de l'hygiène publique, dont le projet de loi tend à favoriser l'exécution.

Il ne suffit pas, en effet, pour assainir les quartiers malsains, où se concentre la population ouvrière de percer des rues à travers les habitations entassées dans des ruelles ou impasses privées d'air et de soleil, il faut que ces rues soient bordées de maisons salubres. ....

S'il est reconnu que, pour assainir un quartier ou une rue, l'administration doit pouvoir s'emparer de propriétés privées pour les revendre avec la charge d'un emploi déterminé, l'acquisition de ces immeubles a un but évident d'utilité publique, et dès lors l'expropriation se trouve suffisamment motivée. On ne saurait vouloir, en effet, que le droit de propriété résiste au besoin de garantir les intérêts de la santé publique, alors qu'il s'incline devant de simples nécessités de circulation et même d'embellissement.

Car, il est bon de remarquer ici, qu'en matière de voirie l'expropriation atteint même les constructions dont l'existence n'offre d'autre inconvenient que de détruire la régularité de l'alignement d'une rue. ....

Comme aujourd'hui, la déclaration d'utilité publique, qui est la première condition de l'expropriation, devra émaner du Roi, sur la proposition du conseil communal. Non-seulement elle sera précédée de toute les formalités tutélaires prescrites par la loi de 1810, ainsi que le veulent les art. 3 et 5 du projet, mais l'art. 2 ajoute à ces formalités une disposition nouvelle qui donne à la propriété des garanties sérieuses contre les abus possibles. Cet article veut qu'une commission spéciale soit instituée, avant la déclaration d'utilité publique, pour donner son avis sur la nécessité des travaux compris au plan général d'assainissement. Il est important que cette commission soit à l'abri des influences de localité et qu'elle soit composée d'hommes compétents. C'est pourquoi il a paru convenable d'en confier la formation à la députation permanente du conseil provincial, et de spécifier les éléments essentiels qu'elle doit renfermer. ....

Zum Text  
S. 86.

Il n'est donc pas à craindre que le principe inscrit dans le projet de loi prête à des abus. On ne saurait pas davantage lui faire le reproche de favoriser des spéculations productives aux dépens des propriétaires frappés d'expropriation. Il est d'abord à présumer que les opérations dont le projet tend à faciliter l'exécution, seront toujours pour l'administration la cause d'une grande dépense, qui, dans la plupart des cas, ne sera composée qu'en partie par la revente des terrains expropriés en dehors des alignements.

Cependant si les propriétaires intéressés en jugeaient autrement et qu'ils voulussent eux-mêmes exécuter les travaux projetés, le projet de loi leur en laisse la faculté en leur accordant, sous les réserves et aux conditions fixées par les art. 6 et 7, un droit de préférence pour l'exécution des travaux.

D'après l'art. 6, lorsque tous les immeubles à exproprier appartiennent à un seul propriétaire, ou lorsque tous les propriétaires se réuniront pour exécuter le plan, la préférence leur sera toujours accordée aux conditions indiquées dans l'article. La même préférence pourra être accordée, sous les mêmes conditions, aux propriétaires qui possèdent, en superficie, plus de la moitié des immeubles à exproprier.

Cette préférence stipulée en faveur des propriétaires est une garantie que la loi ne pourra jamais, au détriment de ceux-ci, favoriser des entreprises enfantées par l'esprit de spéculation.

## VI.

**Begründung und Kammerbericht zu dem zweiten Belgischen Bauland-Enteignungsgesetz von 1867. Exposé des Motifs** (Belgische Gesetzes-sammlung 4. Serie, 1867, Bd. II, S. 287 fg).

Zum Text  
S. 86.

Dans la pratique, la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1858 ne produisit pas tous les effets qu'on s'en était promis. Les termes en furent interprétés d'une manière étroite, et les administrations communales ne purent l'appliquer aussi souvent qu'elles l'auraient voulu. On considéra la loi comme ayant

l'assainissement des parties insalubres des villes pour seul et unique but, et, par une déduction rigoureuse, on en subordonna l'application à la condition que tous les immeubles compris dans le plan des travaux projetés fussent entachés d'insalubrité. Il suffisait donc qu'une partie des propriétés comprises dans le périmètre des travaux fût jugée salubre pour que la loi fût déclarée inapplicable.

Plusieurs conseils communaux se plaignirent de cette interprétation restrictive et demandèrent une loi nouvelle qui permit de leur conférer des pouvoirs plus étendus. ....

Il ne faut pas nécessairement que la transformation de tout ce quartier Ausführung in Ab schnitten zulässig. se fasse en une fois et sans désemparer. On peut l'opérer par parties successives et c'est dans ce sens que la loi de 1858 a été entendue. On l'a appliquée, par exemple, en n'améliorant d'abord qu'une seule ruelle, sauf à continuer la transformation du quartier, à mesure que des causes nouvelles d'insalubrité se révélaient.

Mais il est bien entendu qu'il doit toujours être question d'un ensemble de travaux publics pour que la loi soit applicable; ainsi elle pourrait l'être à la construction d'une caserne ou d'un théâtre si cette construction devait avoir pour résultat d'améliorer un quartier, de créer des engagements nouveaux, de nouvelles voies de communications; mais il en serait autrement s'il n'était question que d'un travail tout à fait isolé, par exemple de construire exclusivement soit une caserne, soit un théâtre. En pareil cas, la loi ne recevrait pas d'application. On devrait se contenter d'appliquer les dispositions générales sur l'expropriation pour cause d'utilité publique. ....

Pour apprécier combien le mal auquel il s'agit de remédier est étendu, il s'agit de savoir qu'à Bruxelles seulement, les faubourgs non compris, on compte 528 ruelles et impasses, dont les sept huitièmes ne se composent que d'habitations sordides, mériteraient de disparaître. ....

Le ministre de l'intérieur,  
Alp. Vandenpeereboom.

Le ministre de la justice,  
Jules Bara.

Rapport fait, au nom de la section centrale  
par M. D'Elhounge.

L'assainissement des villes ne se circonscrit pas à leurs quartiers insalubres. Il suffit, pour s'en convaincre, de suivre l'opération dans son mode d'exécution et dans ses effets. On n'assainit un quartier insalubre qu'en le détruisant ou totalement, ou en grande partie, pour le transformer. Quand on a substitué ensuite des rues larges, spacieuses, bien aérées, aux ruelles étroites, tortueuses et infectes; quand on a substitué des maisons bien construites et saines aux misérables masures qu'habitait l'ouvrier ou l'indigent, on a fait d'un quartier insalubre un quartier assaini: cela est vrai.

Zum Text  
S. 87.  
Sanierung u.  
Kleinwohnungs-wesen.

*Mais on a fait le vide.* On a réduit le nombre des habitations disponibles, on a resserré l'espace qu'occupaient les familles ouvrières. On n'a donc détruit le mal ici que pour le transporter et l'aggraver plus loin. On n'a fait qu'opérer un déplacement de la population, qui, des lieux d'où on l'exclut, reflue sur les quartiers les plus rapprochés dont elle vient augmenter l'encombrement, dont elle doublera l'insalubrité. Alors même

que la transformation d'un quartier condamné permettrait d'y ménager ensuite une large place à la classe ouvrière, — ce qui sera bien rare, — il n'en restera pas moins un complément indispensable à ce travail, à savoir: de combler, par la construction d'un quartier nouveau ou par des habitations d'ouvriers multipliées d'urgence, le vide opéré par le travail d'assainissement.

Zum Text

S. 88 und  
Anmerk. 2

Pendant qu'on détruit d'un côté, impossible qu'on n'édifie pas de l'autre. On l'a vérifié à Paris, où la suppression d'un grand nombre de maisons occupées par la classe ouvrière a causé une véritable perturbation. A Bruxelles, cela n'a pas échappé à la sollicitude prévoyante de l'administration, qui, pour le travail le plus considérable que l'édilité ait conçu en Belgique, l'assainissement de la Senne, a imposé à la compagnie concessionnaire l'obligation de construire, au fur et à mesure des démolitions des anciens quartiers qu'on va exproprier, un nombre déterminé d'habititations saines, convenables, qui seront mises, pour un loyer modique, à la disposition des ménages pauvres que l'exécution des travaux forcera d'émigrer. ....

On ne peut donc assainir les quartiers insalubres qu'à la condition de créer des quartiers nouveaux dans de justes proportions; on ne peut créer de quartiers nouveaux qu'avec la destination multiple que comportent et leur emplacement, et l'état comme les besoins de la généralité des habitants. En un mot, transformer les villes, en supprimant les parties insalubres, en créant des quartiers nouveaux, qui facilitent le dégagement de la population partout où elle est trop resserrée, pour la répartir sur un plus grand espace, telle est bien, semble-t-il, la solution la plus complète et la plus pratique du problème. ....

Limitée exclusivement à l'assainissement direct et topique des quartiers insalubres, la loi reste sans action sur les créations nouvelles, soit de quartiers, soit même d'habitations destinées aux classes laborieuses. Elle laisse à l'écart ce qui est cependant le complément logique et nécessaire de toute entreprise d'assainissement. ....

Stadterweiterung und  
Privat-eigentum.

A la section centrale, l'examen de l'article 1<sup>er</sup> du projet a ramené le développement de plusieurs considérations présentées dans la discussion générale. Indépendamment d'un certain nombre de modifications et d'amendements proposés à la rédaction de l'article, un débat s'est établi sur la construction des quartiers nouveaux que cet article admet. Un membre a critiqué l'application de l'expropriation par zones à la construction de quartiers nouveaux. Il y a vu une exagération du système des inconvénients, sinon un danger pour la propriété privée, une excitation aux spéculations des communes. Cet honorable membre, qui applaudit au projet de loi dans tout ce qui tend à l'assainissement des quartiers insalubres et à l'amélioration de la construction matérielle des classes laborieuses, croit que la construction de quartiers nouveaux ne rentre pas d'une manière aussi absolue dans l'objet de la loi, qui est surtout l'assainissement des quartiers insalubres. Il n'est pas convaincu qu'il y ait à intervenir dans la création de demeures et logements d'ouvriers, parce que l'industrie privée et l'intérêt des propriétaires suffiront pour pourvoir aux besoins des populations. Que si, cependant, il y avait quelque chose à faire sous ce rapport, et qu'il fallût, dans ce but, prévoir la construction de quartiers nouveaux dans l'intérêt de la classe ouvrière, l'hono-

rable membre propose d'insérer dans la loi une restriction qu'il croit nécessaire, en exprimant que les quartiers nouveaux devront avoir principalement pour but de procurer des demeures et logements aux ouvriers. ....

Mise aux voix, la proposition de restreindre l'article 1<sup>er</sup> du projet de loi à la construction de quartiers nouveaux, ayant pour objet principal de procurer des demeures et logements aux ouvriers, a été rejetée par quatre voix contre trois. ....

Zum Text  
S. 87.

La section centrale a reconnu que la critique, faite par la 4<sup>e</sup> section, du mot „nécessaire“ était justifiée. En effet, il a donné lieu, sous l'empire de la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1858, à laquelle le projet l'a emprunté, à des interprétations erronées. On en a conclu que le législateur exigeait une nécessité en quelque sorte absolue, de sorte que si l'assainissement était possible par un autre moyen que le travail projeté, on ne pouvait avoir recours à l'expropriation par zones. La section centrale a donc voté la suppression du mot nécessaire et elle a admis, à l'unanimité, la proposition, faite par un de ses membres, de rédiger cette partie de l'article dans ces termes: Lorsqu'il s'agit d'un ensemble de travaux, ayant pour objet d'assainir etc.

L'art. 9 fixait l'approbation du plan par l'autorité communale pour l'époque à laquelle on devait déterminer la valeur vénale des immeubles à exproprier. Mais un temps quelque foir fort long pouvait s'écouler jusqu'au moment de l'expropriation. L'exposé des motifs dit „qu'il est juste que le propriétaire réçoive un dédommagement pour les retards qui ont frappé sa propriété d'une si longue indisponibilité“ .... C'est donc au droit commun qu'il faut revenir et qu'il faut s'en tenir. L'exposé des motifs suppose, avec raison, que le travail d'assainissement ou d'amélioration pourra s'opérer par parties successives .... Quand l'administration scinde ses plans pour avoir le bénéfice du temps, il est impossible de refuser le bénéfice du temps, c'est-à-dire de tous les faits accomplis, aux propriétaires contre lesquels l'administration n'a aucun droit acquis.

(Die Begründung erörtert hier den öfter eintretenden Fall, daß der Gesamtplan nicht auf einen Zug, sondern stückweise ausgeführt wird [oben S. 244]. Die Grundeigentümer, deren Grundstücke vorläufig nicht enteignet werden, haben alsdann ein Recht auf den gesteigerten Wert, der etwa in ihrem Bezirk durch die inzwischen ausgeführten Arbeiten entstanden ist.)

## VII.

## Anwendung des Rechtes der Bauland-Enteignung (Zonenenteignung) durch die Stadt Gent seit dem Jahre 1883 (vgl. oben S. 32 und 80 fg).

Quartier du Kattenberg . . . . .	arrêté royal	29. Oktober 1883.
Place Van Artevelde . . . . .	"	2. November 1884.
Quai de la Biloque . . . . .	"	14. Oktober 1884.
Rue du compromis . . . . .	"	9. Juni—11. Dez. 1884.
Quai du compromis . . . . .	"	3. August 1885.
Rue des Espagnols . . . . .	"	14. Mai 1885.
Rue des Pêcheurs etc. . . . .	"	16. September 1886.
Rue de la Biloque . . . . .	"	16. Oktober 1886.

Rue de Rietgracht . . . . .	arrêté royal	17. Dezember 1886.
Quai de l'Evêché . . . . .	"	4. Juni 1887.
Rue aux boeufs prolongée . . . . .	"	2. Juli 1887.
Rue Miry . . . . .	"	21. Juli 1888.
Rue de la concorde prolongée . . . . .	"	20. Oktober 1888.
Rue Metdepenningen . . . . .	"	9. Oktober 1889.
Rue Van Monckhoven . . . . .	"	4. April 1890.
Rue des Matelots . . . . .	"	11. November 1890.
Rue de la grive etc. . . . .	"	3. Dezember 1891.
Quai St. Georges . . . . .	"	12. Mai 1891.
Bd. de l'Heirnesse . . . . .	"	8. August 1892.
Place de l'Industrie . . . . .	"	4. Juli 1892.
Rue de la Forge etc. . . . .	"	3. November 1892.
Quartier du Waldam . . . . .	"	17. April 1893.
Rue Willem . . . . .	"	6. März 1893.
Quartier St. Jean à l'Huile . . . . .	"	28. August 1893.
Scheyergat à. Akkerghem . . . . .	"	11. September 1893.
Chaussée de Courtrai . . . . .	"	16. Mai 1895.
Rue des Jaugeurs . . . . .	"	6. September 1896.
Centre de la Ville . . . . .	"	15. Februar 1897.
Rue du Cornet de poste . . . . .	"	6. September 1897.
Rue du Pain Perdu . . . . .	"	12. November 1897.
Boulevard de Rovigem (1. partie) . . . . .	"	24. Mai 1898.
Rue de l'automne . . . . .	"	24. Juli 1892.
		4. April 1900.
Avenue des arts . . . . .	"	19. September 1898.
Rue de la Santé . . . . .	"	26. Dezember 1898.
Rue Wenemaer . . . . .	"	15. März 1899.
		15. Oktober 1901.
Place Gérard le Diable . . . . .	"	17. Juni 1899.
Quartier de la Lys au Bois . . . . .	"	13. November 1899.
Marché du Vendredi et Jardin Bota-		
nique . . . . .	"	17. März 1900.
Installations maritimes . . . . .	"	4. Dezember 1900.
Quai St. Pierre . . . . .	"	15. Januar 1901.
Place du Marais . . . . .	"	19. Januar 1901.
Rue du Congo et de Boma . . . . .	"	3. Dezember 1901.
Quartier des Nouvelles Casernes . . . . .	"	8. Juni 1902.
Quartier de la Nouvelle Gare . . . . .	"	20. November 1902.
Boulevard et Quartier de Royghem. . . . .	"	18. Oktober 1902.
Rue St. Michel . . . . .	"	12. September 1904.
Rue Van de Velde . . . . .	"	10. Juni 1905.
Rue de Belgrade etc. . . . .	"	seit 1906.
Avenue de l'Exposition et Quartier Jardin Zoologique.		
Prairies d'Akkerghem.		
Boulevard entre la place du Parc et le strop.		
Quartier de Wondelgem.		
Place St. Jean Baptiste.		
Avenue vers Akkerghem.		
Quartier de l'Exposition (St. Pierre à l'ost).		

## VIII.

**Belgisches Arbeiterwohnungsgesetz von 1889 nebst Nachträgen.**

9. Aout 1889. Loi relative aux habitations ouvrières, aux sociétés de construction et à l'Institution de comités de patronage (modifiée par les lois des 30. juillet 1892, 18. juillet 1893 et 16. août 1897).

Art. 1. Il sera établi, dans chaque arrondissement administratif, un ou plusieurs comités chargés:

A. De favoriser la construction et la location d'habitations ouvrières salubres et leur vente aux ouvriers soit au comptant, soit par annuités;

B. D'étudier tout ce qui concerne la salubrité des maisons habitées par les classes laborieuses et l'hygiène des localités où elles sont tout spécialement établies;

C. D'encourager le développement de l'épargne et de l'assurance, ainsi que des institutions de crédit ou de secours mutuels et de retraite.

Ces comités recevront le nom de comités de patronage et seront composés, de 5 membres au moins et de 18 membres au plus, nommés pour trois ans, savoir: 3 à 10 par la députation permanente du Conseil provincial, 2 à 8 par le Gouvernement. Ils pourront être subdivisés en sections. Les comités et leurs sections auront un secrétaire nommé par la députation permanente.

Le mode de fonctionnement de ces comités et leurs relations avec le Gouvernement, les administrations provinciales et communales et les commissions médicales sont réglés par arrêté royal, sans qu'il puisse être porté atteinte aux attributions de ces administrations en matière d'hygiène et de salubrité publique.

Art. 2. Les comités de patronage pourront instituer et distribuer des prix d'ordre, de propriété et d'épargne. Ils pourront recevoir, à cet effet, des dons et legs mobiliers et des subsides des pouvoirs publics. Des subsides destinés à couvrir leurs dépenses de fonctionnement pourront également être alloués aux comités par les pouvoirs publics.

Art. 3. Les comités de patronage ou leurs membres à ce délégués signaleront, soit aux administrations communales, soit à l'autorité provinciale, soit au Gouvernement, telles mesures qu'ils jugeront opportunes.

Ils adresseront annuellement rapport de leurs opérations au Ministre de l'Agriculture, de l'Industrie et des Travaux Publics. Ce rapport sera communiqué au Conseil supérieur d'hygiène, et chaque commune recevra copie du passage qui pourrait la concerner.

Art. 4. Avant de décréter une expropriation par zones dans les quartiers spécialement habités par la classe ouvrière, le Gouvernement prendra l'avis du comité de patronage sur les conditions à imposer au sujet de la revente des terrains compris dans l'expropriation.

Art. 5. La Caisse Générale d'Epargne et de Retraite est autorisée à employer une partie de ses fonds disponibles en prêts faits en faveur de la construction ou de l'achat de maisons ouvrières, après avoir, au préalable, demandé l'avis du Comité de patronage.

Ces prêts seront assimilés, suivant leur forme et leur durée, aux placements provisoires ou aux placements définitifs de la Caisse.

Art. 6. Le Conseil Général de la Caisse d'Epargne déterminera le taux et les conditions des dits prêts sauf approbation du Ministre des Finances.

Art. 7. A défaut de payement à l'échéance des sommes dues à la Caisse, la réalisation du gage qui aurait été fourni sera poursuivie conformément aux articles 4 à 9 de la loi du 5 mai 1872.

Art. 8. La Caisse Générale d'Epargne et de Retraite est autorisée à traiter des opérations d'assurance mixte sur la vie ayant pour but de garantir le remboursement à une échéance déterminée — ou à la mort de l'assuré si elle survient avant cette échéance — des prêts consentis pour la construction ou l'achat d'une habitation.

Les conditions générales ainsi que les tarifs de ces assurances seront soumis à la sanction royale.

L'Arrêté royal mentionnera la table de mortalité, le taux d'intérêt et le prélèvement pour frais d'administration qui auront servi de bases à l'élaboration des tarifs.

Art. 9. Les provinces, communes, hospices et bureaux de bienfaisance pourront recevoir des dons et legs en vue de la construction de maisons ouvrières.

Art. 10. Sont exemptés de la contribution personnelle d'après la valeur locative, les portes et fenêtres et le mobilier, et de toute taxe provinciale ou communale analogue, les ouvriers ou anciens ouvriers incapables de travail, qui, n'étant pas propriétaires d'immeubles autres que celui qu'ils habitent et celui qu'ils cultivent, occupent soit en propriété, soit en location du bailleur non habitant, une habitation d'un revenu cadastral n'excédant pas:

72 francs dans les communes de moins de	3 000 habitants
96 " " " "	3 000 à 20 000 "
120 " " " "	20 000 à 40 000 "
144 " " " "	40 000 à 100 000 "
171 " " " "	de 100 000 habitants ou plus.

Toutefois, lorsqu'une agglomération s'étend sur plusieurs communes, ces communes ou leurs parties aggrégées peuvent, quant au taux du revenu cadastral donnant droit à l'exemption, être rangées, par arrêté royal, dans la catégorie à laquelle appartient la commune la plus peuplée.

L'exemption n'est pas accordée:

1. Aux ouvriers qui louent ou cèdent une partie de leur habitation soit à plus d'un sous-occupant, soit pour l'exercice d'un débit ou commerce quelconque;

2. Aux ouvriers qui cultivent pour eux-mêmes, soit au delà de 50 ares, soit au delà de 100 ares, suivant que, parmi les parcelles, autres que le jardin, il en est ou il n'en est pas dont le revenu cadastral dépasse 50 francs l'hectare.

Art. 11. Vereinigungen für den Bau oder die Vermietung von Arbeiterwohnungen können die Form der Aktiengesellschaft oder der Genossenschaft annehmen.

Art. 12/13. Stempelfreiheit für die Verhandlungen über die Errichtung, Umänderung oder Auflösung der im Art. 11 genannten Gesellschaften, sowie für die auf die Geschäftsführung bezüglichen Register und die seitens der Gesellschaften auszustellenden Vollmachten.

Art. 14. Herabsetzung der Einschreibungs- und Hypothekargebühren für den Grundbesitz der Gesellschaften und für die einem Arbeiter gehörenden, nicht mehr als 250 qm umfassenden Grundstücke.

Art. 15. Die Entrichtung der Gebühren kann in fünf jährlichen Teilzahlungen erfolgen.

Art. 16. Herabsetzung der Einschreibunggebühren für Darlehensverträge beim Bau oder Ankauf von Arbeiterwohnungen.

Art. 17/19. Fristen für den Baubeginn bei steuerbefreiten Häusern. Ermäßigungen der Stempelgebühren.

**Loi relative aux habitations ouvrières et aux sociétés de crédit. 30. juillet 1892.**

Art. 2. Les dispositions des articles 12, 13, 14, 15, 16 et 18 de la loi du 9 août 1889 sont applicables aux sociétés anonymes ou coopératives qui ont pour objet exclusif de faire des prêts en vue de la construction ou de l'achat d'immeubles destinés à des habitations ouvrières.

**IX.**

**Statut für die Verwaltung der Anleihe zur Beleihung kleiner Häuser in der Stadt Neuß (zum Text S. 149).**

**§ 1.**

Die Anleihe wird verwaltet von einer Deputation, welche aus den jeweiligen Mitgliedern der Sparkassenverwaltung besteht.

**§ 2.**

Die Schätzung der zu beleihenden Werte geschieht durch die Deputation.

**§ 3.**

Es dürfen beliehen werden in der Stadt Neuß belegene und in Neuß ansässigen Eigentümern gehörige, in gutem Zustande befindliche Häuser im Werte bis zu 25 000 M. Auch in Neuß ansässigen Bauunternehmern dürfen diese Darlehen bewilligt werden.

## § 4.

Die Beleihung darf 75 % des Wertes des bebauten Grundstückes nicht übersteigen. Aus der Anleihe kann das ganze hypothekarische Darlehen von 75 % des Wertes gegeben werden. In der Regel soll jedoch aus der Anleihe nur die auf eine seitens der städtischen Sparkasse gegebene erste Hypothek folgende zweite Hypothek gegeben werden.

## § 5.

Der für die zweite Hypothek festzusetzende Zinsfuß soll in der Regel  $\frac{1}{4}$  % mehr betragen als der Zinsfuß der ersten Hypothek.

## § 6.

Für die zweite Hypothek soll in der Regel neben der Verzinsung eine mäßige Tilgung vereinbart werden.

## § 7.

Der durch die Darlehensgewährung erzielte Zinsgewinn soll zur Tilgung der Anleihe Verwendung finden.

Neuß, den 12. April 1904.

Der Bürgermeister: Gielen.

Im Laufe der Zeit stellte es sich heraus, daß die Wertgrenze der zu beleihenden Objekte mit 25 000 M. zu niedrig gegriffen war, besonders in den Fällen, in welchen es sich darum handelte, daß kleine und mittlere Geschäftsleute ihre Häuser in besserer Verkehrslage, also in höherer Wertlage modernisieren und verbessern wollten. Durch Beschuß vom 20. Januar 1909 wurde deshalb die Wertgrenze auf 50 000 M. erhöht. Ein nennenswertes Risiko ist für die Stadt damit nicht verbunden, da die Verwaltung ja die beliehenen Werte stets unter Augen hat und die Beleihungstaxe auf Grund ihrer eigenen örtlichen Erfahrungen prüft.

Die Verpflichtung zur Tilgung der zweiten Hypothek hat sich auch durchaus bewährt. Der in jedem Fall frei vereinbarte Tilgungssatz schwankt zwischen  $2\frac{1}{2}$  und  $12\frac{1}{2}$  %. Die Tilgung ist seitens der Darlehensnehmer stets pünktlich erfolgt.

Die Erfahrungen, welche die Verwaltung mit der Hergabe der zweiten Hypotheken gemacht hat, sind in jeder Hinsicht äußerst günstig.

Die Einrichtung hat in der Bürgerschaft lebhaften Anklang gefunden. Es geht dies am besten daraus hervor, daß bis 1. März 1910 in 150 Fällen zweite Hypotheken in Gesamthöhe von 517 145,96 M. bewilligt wurden. Da die ursprüngliche Höhe des Fonds von einer halben Million nicht mehr ausreichte, wurde derselbe durch Beschuß der Stadtverordnetenversammlung vom 4. Januar 1910 auf eine Million Mark erhöht. (Förderung der Erbauung von Kleinwohnungen durch die Stadt Neuß, Neuß 1910.)

## X.

**Tilgungsplan einer Schuld mit 5 % Verzinsung und 1 % Amortisation  
(zum Text S. 148).**

Jahr	Kapital	Zinsen	Amortisation	Gesamtleistung
1	1 000 000	50 000	10 000	60 000
2	990 000	49 500	10 500	60 000
3	979 500	48 975	11 025	60 000
4	968 475	48 423,75	11 576,25	60 000
5	956 898,75	47 844,94	12 155,06	60 000
6	944 743,69	47 237,18	12 762,82	60 000
7	931 980,87	46 599,04	13 400,96	60 000
8	918 579,91	45 929,—	14 071,—	60 000
9	904 508,91	45 225,45	14 774,55	60 000
10	889 734,36	44 486,72	15 513,28	60 000
11	874 221,08	43 711,05	16 288,95	60 000
12	857 932,13	42 896,61	17 103,39	60 000
13	840 828,74	42 041,44	17 958,56	60 000
14	822 870,18	41 143,51	18 856,49	60 000
15	804 013,69	40 200,68	19 799,32	60 000
16	784 214,57	39 210,72	20 789,28	60 000
17	763 425,09	38 171,25	21 828,75	60 000
18	741 596,34	37 079,82	22 920,18	60 000
19	718 676,16	35 933,81	24 066,19	60 000
20	694 609,97	34 730,50	25 269,50	60 000
21	669 340,47	33 467,02	26 532,98	60 000
22	642 807,49	32 140,37	27 859,63	60 000
23	614 947,86	30 747,39	29 252,61	60 000
24	585 695,25	29 284,76	30 715,24	60 000
25	554 980,01	27 749,—	32 251,—	60 000
26	522 729,01	26 136,45	33 863,55	60 000
27	488 865,46	24 443,27	35 556,73	60 000
28	453 308,73	22 665,44	37 334,56	60 000
29	415 974,17	20 798,71	39 201,29	60 000
30	376 772,88	18 838,64	41 161,36	60 000
31	335 611,52	16 780,58	43 219,42	60 000
32	292 392,10	14 619,61	45 380,39	60 000
33	247 011,71	12 350,59	47 649,41	60 000
34	199 362,30	9 968,12	50 031,88	60 000
35	149 330,42	7 466,52	52 533,48	60 000
36	96 796,94	4 839,85	55 160,15	60 000
37	41 636,79	2 081,84	41 636,79	43 718,63

## Verzeichnis der Abbildungen.

	Seite
Abb. 1. Alter Wohnhof (1513), Gent . . . . .	10
„ 2—3. Grundrisse alter Kleinhäuser, Gent . . . . .	11
„ 4. Älterer Wohnhof, Gent . . . . .	12
„ 5. Älteres Wohnviertel, Gent . . . . .	13
„ 6. Neuerer Wohnhof (Sackgasse), Gent . . . . .	14
„ 7. Wohnhof, Gent . . . . .	15
„ 8. Reihenhaus, Gent . . . . .	19
„ 9—12. Grundrisse des Einfamilienreihenhauses, Gent . . . . .	20
„ 13. Unternormale Wohnungen (Wohnhof), Gent . . . . .	25
„ 14. Einseitige Uferstraße, Brügge . . . . .	34
„ 15. Desgl. . . . .	37
„ 16. Desgl. . . . .	38
„ 17. Umbautes Wasserbecken, Brügge . . . . .	38
„ 18. Kaufmannshaus und Kran (1551), Brügge . . . . .	40
„ 19. Alte Kleinhausanlage, Brügge . . . . .	41
„ 20. Einfamilienreihenhaus, Brügge . . . . .	70
„ 21—23. Grundrisse zu Abb. 20 . . . . .	70
„ 24. Häuserreihe Beveren . . . . .	71
„ 25. Einfamilienreihenhaus, Antwerpen . . . . .	72
„ 26—28. Grundrisse zu Abb. 25 . . . . .	73
„ 29. Einfamilienhaus, Rochefort . . . . .	74
„ 30—32. Grundrisse zu Abb. 29 . . . . .	75
„ 33. Einfamilienreihenhaus, Brüssel . . . . .	76
„ 34—36. Grundrisse zu Abb. 33 . . . . .	77
„ 37. Zweiwohnungshäuser, Schaarbeek-Brüssel . . . . .	78
„ 38—40. Grundrisse zu Abb. 37 . . . . .	79
„ 41. Eindringen der neuen Bauweise, München . . . . .	163
„ 42. Desgl. . . . .	164
„ 43. Eindringen des neuen Kleinwohnungsbauens, Wien . . . . .	165
„ 44. Alte und neue Bauweise, Wien . . . . .	166
„ 45. Neuere Wiener Mietskaserne mit Hoftrakt, Wien . . . . .	168
„ 46. Neueres Wohngebäude, Eckbaustelle, Wien . . . . .	170
„ 47. Neueres Wohngebäude, Mittelbaustelle, Wien . . . . .	172
„ 48. Desgl., Obergeschoß, Wien . . . . .	172
„ 49. Neueres Wohngebäude, Prag . . . . .	175
„ 50. Tiefes Grundstück mit nachträglich angefügten zweigeschossigen Flügelbauten, Wien . . . . .	176
„ 51. Neue gemeinnützige Kleinwohnungsanlage, Wien . . . . .	176
„ 52. Straßenluxus und Wohnungsknappheit, Ballonaufnahme, Berlin . . . . .	182
„ 53. Bodenaufteilung, Wohnviertel, Berlin . . . . .	183

## Sachregister.

- Aachen** 150.  
**Alynstiftung** 9.  
**Abbrüche** 17, 23, 25, 52, 83 f., 103.  
**Abfuhr** 5.  
**Abgabebezirk** 97.  
**Abgaben** s. Straßenbauabgaben.  
**Abonnement** 91 f.  
**Abort** 19, 69 f., 169, 175.  
**Absoluter Betrag** des Hausgrundstücks und der Baustelle 63, 64, 120, 122, 130, 142, 149, 153, 194, s. Bodenpreis.  
**Absolutismus** 104.  
**Abtretung** s. Straßenland-A.  
**Abwanderung** 99 f.  
**Abzahlung** s. Tilgung.  
**Ackerland** 122.  
**Adelshöfe** 35.  
**Aktiengesellschaften** 56, 61.  
**Altbesitzer** 45.  
**Ältere Gebäude** 21, 22, 109, 111, 162 f., 191.  
**Altersgrenze** 65.  
**Altersversorgung** 60.  
**Altstadt** 103; s. Innenbezirk.  
**Amortisation** 139, 148, 220.  
**Amsterdam** 33.  
**Angebot** und **Nachfrage** 133, 139, 191, 201.  
**Anhäufung** der Bevölkerung 161, 180; s. Konzentration.  
**Anleihen** s. Staatsanleihen.  
**Anlieger** 28, 53, 82, 185.  
**Annuität** 26, 51, 65, 69 f., 207.  
**Ansiedlung** 46, 68, 90, 94 f., 98, 100, 102, 106, 107, 110.  
**Antwerpen** 3, 64, 71, 72, 90, 97.  
**Anzahlung** 48, 50, 51, 66, 110, 123, 139, 142, 148, 149.  
**Arbeiterabonnement** 91 ff., 100, 111.  
**Arbeiterstand** 4, 16, 17, 18, 21, 43, 44, 54, 68, 69, 90, 102, 105, 111, 140, 149, 162, 190; Eingliederung 103, 106, 162; Auffassung Berlin 105.  
**Arbeiterwohnung** 17, 22, 45, 57, 59, 60, 81, 88, 105, 122, 162 f., 169 f.  
**Arbeiterwohnungsgesetz, belgisches** 46, 55, 57 f., 111, 217; Ergebnisse 68 f., 111; Wirkung auf Ansiedlung 100.  
**Arbeitgeber** 49, 50, 56, 69, 91; Mietwohnungen, Abneigung 50.  
**Arbeitsamt** 59.  
**Arbeitslöhne** 69 f., 100 f., 110, 133; A. und Miete 111, 133.  
**Arbeitslose** 92.  
**Arbeitsmarkt** 97.  
**Arbeitsort** 90, 94 f.  
**Armenunterstützung** 105.  
**Arlon** 97.  
**Ärztliche Untersuchung** 65.  
**Atrophie des Kreditkapitals** 116.  
**Aufteilung** 185; s. Bodenaufteilung.  
**Aufteilungsstraße** 8, 180, 184.  
**Aufwaschküche** 19, 21, 22, 41, 69 f.  
**Augsburg** 4.  
**Ausbietungsgarantie** 132, 135, 136.  
**Ausnutzung, senkrechte** 107; Stockwerkshäufung 188; s. Bausystem.  
**Ausschreibung** 44.  
**Außengelände** 7, 14, 21, 42, 45, 87 f., 104, 107, 161, 171.  
**Ausstattung** 108, 127, 174.  
**Badezimmer** 78, 174.  
**Ballonaufnahme** 182.  
**Banken** 132, 134, 136, 137.  
**Bankobligationen** 195.  
**Banktaxe** 123.  
**Baublöcke** 171, 180.  
**Baufreiheit** 26, 27, 80, 111.  
**Baugebiet** Wien 186.  
**Baugeld** 126, 130, 136.  
**Baugenossenschaft** 61 f., 63, 69, 184.  
**Baugesellschaft** 49, 56, 60, 69, 91.  
**Baugewerbe** 94, 100, 120, 137, 196; Einrichtungen 137, 154.  
**Bauhöhe** s. Gebäudehöhe.  
**Baukosten** 20, 50, 51, 63, 69 f., 119, 120, 121 f., 128, 143 f., 189; s. Verteuerung.  
**Baukreditbank** 195.  
**Baulanderschließung** 8, 27, 44, 52, 53, 109, 180, 184; s. absoluter Betrag.

Baumeister 196.  
Baumwollspinnerei 5.  
Bauordnungen 6, 26, 30, 31, 53, 54, 56, 80, 81, 110, 179 f., 184, 187 f.; s. Einfachheit.  
Bauplatz s. Baustelle.  
Baupolizei 31, 54, 110, 115, 184, 187, 188.  
Baustelle 18, 20, 28, 44, 49, 51, 52, 69 f., 106, 116, 119, 120, 122, 130, 143, 171, 173, 185, 200; absoluter und relativer Betrag 120, 126, 130, 142, 149, 153, 194.  
Baustellenhandel 45, 122, 124, 130, 131, 136, 137, 138.  
Bausystem 9, 19, 43, 63, 69, 105, 107, 116, 120 f., 127, 129, 130, 143, 146, 161 f., 167 f., 173, 186, 188, 189; Unwirtschaftlichkeit 173 f., 181; s. Einfachheit, Hausformen.  
Bautätigkeit 15, 18, 41, 44, 46, 68, 83, 88, 104, 107, 120, 122, 127, 130, 133, 146, 188, 194 f., 199, 202; Bedarf 133; s. Einfamilien-Mietshaus.  
Bauunternehmer 44, 45, 108, 119, 120, 121 f., 131, 136, 149, 171, 173, 174, 194, 195, 197.  
Bauverbot 30.  
Bauzeichnung 44.  
Bauzonen 186.  
Bayern 152 a.  
Beamte 64.  
Bebaubarkeit 26, 27, 31, 82.  
Bebauungsplan 27, 30, 53, 80, 109, 110, 160, 171, 179 f., 183, 185, 186, 189; Berlin 105; Schrittmacher 111; s. Planmäßigkeit.  
Bedarf und Nachfrage 133.  
Befähigungsnachweis 197.  
Behausungsziffer 17, 161.  
Beischlag 39.  
Belastung der Bevölkerung 122.  
Belfried 33, 36.  
Belgien 3, 103, 107, 111, 141, 142, 153, 167, 210 f.  
Beleihung 51, 66, 108, 120 f., 125, 126, 132, 143, 147 f., 153, 191 f., 194 f.; B. und Wohnungsbau 108, 127, 174; Beleihungsgrenze 123, 125, 149.  
Belichtung 171 f., 181.  
Beluik 8, 9, 31.  
Berg. Gladbach 141.  
Berlin 105, 110, 119, 125, 133, 134 f., 167, 169, 181, 186, 187, 189, 201.  
Beschäftigung 94.  
Beschäftigungsart 95, 101.  
Besiedlung 99, 102.  
Besteuerung 55, 110; s. Gebäudebesteuerung.  
Beveren 71.  
Bevölkerungsverteilung 90, 99, 100.  
Bewertung 122, 125, 127, 145.  
Bezirkseignung 24.  
Bielefeld 150.

Boden und Bauwerk 121, 150.  
Bodenaufteilung 9, 11, 16, 18, 27, 29, 31, 44, 52, 53, 105, 109, 111, 112, 122, 140, 161, 171, 173, 180, 181, 183, 185, 189; gemäß Kredit und Vermögen 106; einfach für Flachbau 107; ohne Einzelbebauungsplan 111; Deutschland 112, 179; bei Kollektivbaustelle 116, 122, 129, 180; bei Straßenluxus 181; B. kleineren Umfangs 183; s. Baustelle.  
Bodenausnutzung 107, 188.  
Bodenerschließung, s. Bodenaufteilung, Enteignung, Grundeigentümer.  
Bodenleihe 150.  
Bodenpolitik, städtische 32, 52, 59, 189, 190, 204; staatliche 106, 202.  
Bodenpreis 20, 21, 42, 45, 69 f., 110, 119, 122, 129, 133, 138, 140, 142 f., 146 f., 155, 160, 178, 181, 186, 188; niedriger 59, 106, 108, 140, 155, 180, 186; hoher 106, 116, 119, 130, 132, 147, 155, 188; für Mietskaserne 124, 138; B. und Straßenbau 142 f.; B. und Realcredit 145; B. und Hausform 160; absoluter und relativer Betrag 120, 126, 130, 142, 149, 153, 194.  
Bodenpreistreibung 124; s. Preistreibung.  
Bodenpekulation 59, 110, 143, 171; Einfamilienhaus und Flachbau 107; organisierte B. fehlt in Belgien 110; B. in Deutschland 120, 122 f., 133, 134, 161; B. und Baupolizei 188; B. und Gemeindeverwaltung 190; Vorrangnahme der Gewinne 193, 201; s. Bodenpreis.  
Bodenwert und Zinsfuß 145.  
Börse 35.  
Brachlegung 30, 150.  
Bremen 8, 144.  
Brügge 33, 69, 70, 97.  
Brüssel 3, 26, 33, 56, 63, 75, 83, 88, 89, 90, 97, 98, 210, 214.  
Bürger 103, 106.  
Bürgerhaus 167.  
Bürgschaft, s. Ausbietungsgarantie.  
Bürgschaftsgesellschaften, s. Kreditgesellschaften.  
Bürgschaftsübernahme, Staat und Gemeinde 154, 203.  
  
**Caisse d'Épargne**, s. Landessparkasse.  
Certificat 59, 68.  
Charleroi 97.  
Chatelineau 97.  
Cholera 6, 8, 86, 103.  
Christlichsozial 189.  
Cleve 150.  
Comité de patronage 58, 59; s. Wohnungsausschuß.  
Commission du travail 57.  
Crefeld 150.

**D**achwohnung 7, 188.  
Danzig 8, 39.  
Darlehen zum Hauserwerb 46, 50, 51, 60 f., 69 f.; Höhe 63; s. Kreditgesellschaften, Realkredit.  
Dauerverschuldung 106, 139.  
Deutschland 103, 105, 106, 108, 115, 139, 187, 190, 204; singuläre Entwicklung 112, 138.  
Diskontogesellschaft 137.  
Dividende 153.  
Dividendenbeschränkung 62.  
Doppelhaus 142 f.  
Dresden 133, 134, 137.  
Duisburg 144.  
Durchgangsverkehr 15.  
  
**E**ckgrundstück 26, 31, 167, 169 a, 171 f.  
Eigenbau 44, 46, 47, 63, 107.  
Eigenerwerb 46 f., 49, 61, 63, 66, 68, 106, 142, 149, 155; Anzahlung 48, 62, 66, 148 f.; ohne Anzahlung 51; städtische Darlehen 51, 148 f., 207, 219.  
Einfachheit der Bauordnung 31, 54, 110; — der Bauform 107, 108, 127, 174.  
Einfamilienhaus 9, 11, 14, 19, 31, 45, 46, 54, 69 f., 107, 142, 160, 188.  
Einfamilien-Mietshaus 14, 19, 20, 45, 49, 71, 107, 144, 149, 188.  
Einfamilien-Reihenhaus 44, 69 f., 107, 142.  
Eingriff 104, 159, 187.  
Einheitliche Aufteilung 183 f.; s. Planmäßigkeit.  
Einkommen 21, 69 f., 100, 160; Verhältnis zur Miete 111, 133.  
Einschreibungsgebühr 56, 67.  
Einzahlung 62.  
Eisenbahnabonnement 91 f.; Wirkung auf Ansiedelung 100.  
Eisenbahnbau 3, 81, 90, 110.  
Empfangsbezirke 97.  
Enclos 8, 9; s. Wohnhof.  
England 4, 20, 27, 81, 83, 85, 103, 107, 112, 141, 150, 167, 190.  
Enregistrement, s. Einschreibungsgebühr.  
Enteignung 24, 27, 32, 52, 53, 57, 59, 80 f., 104, 108 f., 111, 209 f.; allgemeine 80; städtebauliche 81, 104, 209 f.  
Entschädigung 80, 89.  
Epidemien 6, 8, 103.  
Erbbaurecht 150.  
Erschließung 8, 27, 44, 107; s. Bodenaufteilung.  
Erzwingung, s. Zwang.  
Euskirchen 150.  
  
**F**abrikindustrie 42, 94 f.  
Fahrtlänge 95 f., 101.  
Favoriten 162, 180, 181.  
Feilbietung, s. Subhastation.  
Feldwege 30.

Fernarbeit 94 f., 101.  
Festhaltung von Baugelände 109.  
Feuerkasse 122.  
Finanzbauten 135.  
Finanzierung 126.  
Finanzwechsel 194.  
Flachbau 107, 119, 160, 167, 186, 188.  
Flaches Land 99; s. Land.  
Förderungsstellen für Wohnungswesen 46, 58, 59, 178, 203.  
Frankreich 80, 81 f., 190.  
Freiflächen 7, 10, 103, 181, 184.  
Freiheit 55, 198 f.  
Freisinnig 189.  
Frère-Orban 60, 91.  
Fuggerstiftung 11.

**G**arten 184, 189.  
Gebäudebesteuerung 160, 197 f.  
Gebäudehöhe 7, 18, 26, 31, 53, 178.  
Geländeaufteilung, s. Bodenaufteilung, Grundbesitz.  
Geldmarkt 116.  
Gemeindeanleihen 32, 146, 147, 149.  
Gemeinnütziger Wohnungsbau 22, 44, 48, 49, 56, 60, 115, 198, 203.  
Gemeinsame Anlagen 173.  
Generalbebauungsplan 186.  
Genossenschaften 61 f., 66.  
Gent 4, 52, 64, 97, 107, 215.  
Germanische Völker 59, 112, 167.  
Gesamtplan 82, 84 f., 213.  
Geschäftsbauden 31, 88, 104.  
Geschäftsstadt 7.  
Geschäftsstraßen 7.  
Geschoßzahl 7, 11, 31, 54, 120, 178, 181, 188.  
Gesetz von Angebot und Nachfrage 133, 139; s. Angebot.  
Gesetzliche Beleihungsgrenze 123, 125.  
Gesundheitskommission 7, 22.  
Gesundheitliche Anforderungen 32, 47, 54.  
Gesundheitswidrige Wohnungen 82 f., 86, 103, 209.  
Gewerbezählung 98.  
Gladbeck 141.  
Glastüren 173.  
Grenzbezirke 98.  
Gronau 141.  
Großbanken 132, 134, 136, 137, 152.  
Großbesitzer 45.  
Großindustrie 3, 102, 150.  
Großkapital 133, 138, 152.  
Großstädte 59, 79, 90, 99 f., 101, 105, 110, 125, 161.  
Grundbesitz 45, 107.  
Grundbuch 117, 121, 125, 151.  
Grundeigentümer, Geländeaufteilung 9, 16, 18, 27, 29, 31, 44, 53, 86, 109, 111, 122, 184, 187, 189; keine vertikale Ausnutzung 107; G. und Gemeindeverwaltung 189; Recht der Aus-

führung bei Gesamtplänen 86; Entschädigung 89; s. Eigenerwerb, Enteignung, Einfamilien-Mietshaus.  
**G**rubenbuch-Reitwechsel 131a.  
**G**rundrente 117, 161.  
**G**rundriß 20, 47, 69f., 167f.  
**G**rundstückskrise 116, 132f.  
**G**rundstückstiefe 28, 69f., 168, 178, 180.  
**G**rundstückswert 82, 106, 149; s. absoluter Betrag.  
**G**ruppenbau 184.  
**G**uthaben 139, 193.  
  
**H**aan 150.  
**H**amburg 8.  
**H**andelsspekulation 107.  
**H**andwerk 44, 103.  
**H**ansestädte 8.  
**H**auptverkehrsstraßen 8, 186.  
**H**ausbesitzer 22, 23, 45, 110, 120, 133, 138, 139, 164, 189f., 199, 201; H. und Hypothekenbanken 153; H. und Gemeindeverwaltung 189.  
**H**ausbesitzervereine 152, 190.  
**H**ausform 18, 105, 116, 160f., 188; entsprechend der Leistungsfähigkeit 106, 129; s. Gemeinsame Anlagen, Versteuerung, absoluter Betrag, Realkredit, Preisbildung, Bausystem, Einfamilienhaus.  
**H**ausflur 19, 20, 128, 173.  
**H**ausgang 169, 171, 173.  
**H**auhaltungen 17, 21.  
**H**ausindustrie 42.  
**H**auskauf, s. Eigenerwerb.  
**H**auspreis 20, 63.  
**H**ausmann 82, 85.  
**H**austeilung 5, 21.  
**H**ausverwaltung 165.  
**H**auszinssteuer, s. Gebäudebesteuerung.  
**H**ebung des Grundstückswertes 82.  
**H**eimatgefühl 183.  
**H**heimische Bauweise 69.  
**H**erausziehung von Rentenkapital 117, 121.  
**H**errschaftliche Wohnung 104.  
**H**infälligkeit der Aufteilung 185.  
**H**intergasse 184.  
**H**ofbebauung 5, 6, 7, 8, 11, 12, 18, 24, 103, 105, 178, 180.  
**H**ofwohnung 5, 6, 24, 103, 124, 178.  
**H**ofstraße 8; s. Privatstraße.  
**H**öhe der Gebäude, s. Gebäudehöhe.  
**H**oher Bodenpreis, s. Bodenpreis.  
**H**ygiene 6, 7, 32, 54, 81, 82f., 86, 87, 101, 167.  
**H**ypertrophie des Kreditkapitals 116.  
**H**ypothek, erste 51, 116, 119f., 125f., 143f., 191, 194f.; zweite 66, 116, 120, 129f., 132, 133, 134, 143f., 146f., 155, 192, 219; Höhe 51, 66, 108, 119, 120f., 124, 125f., 139, 146f., 192, 194; tilgbare 47, 51, 64f., 147f.; untilgbare 139, 149, 155; Zweck 117,

120f.; Zinsfuß 145, 195, 196; mit Lebensversicherung 47, 51, 61, 64f.; s. Realkredit. Beleihung, Übertaxierung.  
**H**ypothekar-Lebensversicherung, s. L.  
**H**ypothekenbanken 123, 125, 127, 133, 136, 152, 153, 194.  
**H**ypothekengarantie 132, 135, 136.  
**H**ypothekenspekulation 135, 136, 149.  
**H**ypothekenvermittler 132, 136.  
  
**I**deal der Großstadt 104.  
**I**mmobiliarkredit, s. Realkredit.  
**I**mmobilisierung des Kapitals 117.  
**I**ndividualisierung der Straßen 183.  
**I**ndividualismus 89, 109.  
**I**ndustrie 4, 42, 43, 46, 71, 81, 90, 92, 94, 100, 102, 107.  
**I**nnenbezirk, Innenstadt 7, 12, 17, 22, 26, 31, 32, 45, 52, 55, 82f., 86, 88, 89, 103, 104, 111, 161, 196.  
**I**nngelände 11, 18, 102.  
**I**nstandhaltung 23, 41, 49, 109, 164, 208.  
**I**nstitutionen 27, 53, 57, 59, 84f., 91f., 106, 108, 112, 115, 117f., 128, 129, 138, 140, 142, 155, 160, 162, 179, 189, 190, 197; verpflichtend 138; s. Hausformen, Preisbildung, Realkredit, Bausystem.  
**I**nteressenvertretung 189.  
**I**nvestierung 191, 192.  
  
**J**upille 50.  
  
**K**analisation 28, 53, 81.  
**K**apital Beschaffung 119f., 152f., 154, 155; Ausschluß in der Bodenbebauung 129; Heranziehung 106; Ansaugung 152.  
**K**apitalismus 102, 154.  
**K**apitalmarkt 116.  
**K**ardinalstraßen 8.  
**K**asanierte Städte 181, 189.  
**K**aufherrenhäuser 35, 39.  
**K**ellerwohnung 7, 24, 32.  
**K**leine Leute 43, 44, 134.  
**K**leinhaus 7, 8, 9, 11, 19, 31, 35, 40, 43, 45, 63, 69f., 116, 141, 149, 167.  
**K**leinkapital 152.  
**K**leinstadt 79, 99.  
**K**leinwohnung 4, 5, 8, 16, 17, 43, 59, 60, 69f., 103, 104, 116, 124, 127, 164, 167, 171, 188, 191, 198, 202, 214; K. und Sanierung 88, 213; K. und Beleihung 127; K. und Stockwerkhäufung 188; Umgrenzung Österreich 198.  
**K**lima 102.  
**K**ohlenschuppen 19.  
**K**ollektivbaustelle 116, 120, 130, 194.  
**K**ön 4, 33, 133, 137, 184.  
**K**ommunale Hypothekenanstalten, s. Städtische.

Königswinter 150.  
**K**onservativ 189.  
**K**onzentration, städtische 90, 99, 161, 190.  
**K**onzentrische Stadtanlage 179, 183.  
**K**onzessionierte Gewerbe 196.  
**K**orridor, s. Hausgang.  
**K**ran 39, 40.  
**K**redit entsprechend der Leistungsfähigkeit 46, 63, 69, 155; Kombination K. und Sparkraft 106; Ausschließung in Deutschland 129, 155; Verteilung 121, 146, 151, 152; Zweck 117, 122f., 151, 194; Mangel 116, 146; s. Hypothek, Kreditkapital.  
**K**reditgesellschaften 46, 50, 51, 60f., 63, 64, 66, 69f.  
**K**reditkapital 116f., 129, 136, 194; Verteilung 116, 118, 120, 121, 151, 152; Übersättigung 116, 136, 146; Bedarf 117, 118, 122f., 139, 146f., 194; s. Realcredit.  
**K**rise, s. Grundstückskrise, Wirtschaftskrise.  
**K**rumme Straßen 179.  
**K**ubisches Maß 184.  
**K**üche 19, 169, 171, 173, 175.  
**K**ultus der Straße 179.  
  
**L**adestraße 39.  
**L**agerräume 103.  
**L**and, ländliche Wohnungen 45, 79, 99f.  
**L**andflucht 99f.  
**L**andindustrie 44.  
**L**andesseuchen, s. Epidemie.  
**L**andessparkasse, belgische, 60, 61, 68, 69f., 208, 217.  
**L**andesversicherungsanstalten 152.  
**L**andwirtschaft 60, 71, 85, 90, 99, 186; Arbeitslöhne 100f.  
**L**ebensversicherung 47, 51, 58, 60, 61, 64f., 208, 217; Zuschüsse 48; s. Hypothek.  
**L**eistungsfähigkeit des Hauserwerbers 46; des Baugewerbes 154.  
**L**ogierhäuser 102.  
**L**oewen 92, 97.  
**L**übeck 8, 39.  
**L**üdenscheid 150.  
**L**üftung 169, 171, 181.  
**L**üttich 43, 64, 67, 98, 107, 190, 207; Darlehen zum Wohnungsbau 49, 51, 207.  
**L**yon 81.  
  
**M**annheim 137.  
**M**ännerheim 203.  
**M**archiennes 56.  
**M**arkt 33.  
**M**arktversorgung 108, 127.  
**M**aterieller Wert 117.  
**M**auerstärke 31.  
**M**ehrwohnungshaus 22, 50, 160.  
**M**eliorationskapital 151.  
  
**M**ietpreise, s. Wohnungsmiete.  
**M**ietshaus s. Einfamilien-Mietshaus, Zweifamilienhaus.  
**M**ieteskaserne 24, 105, 106, 116, 119f., 123f., 129, 139, 140, 146, 160, 161f., 167f., 181, 188, 189f., 202; s. Bodenpreis, Hausformen, Einfamilien-Mietshaus.  
**M**ietssteigerung 133, 159, 189, 191f.  
**M**ietssteuer 201.  
**M**inden i. W. 150.  
**M**indesthöhe, -größe 26, 31, 52.  
**M**ittelalter 4, 33, 36, 43.  
**M**ittelbaustelle 169.  
**M**ittelstädte 79, 99.  
**M**obilisierung der Grundrente 117.  
**M**odeindustrie 94.  
**M**onumentalbauten 26, 36, 39, 83, 104, 105.  
**M**ünchen 117, 133, 137, 147, 162f.  
**M**-Gladbach 150.  
**M**ündelsicherheit 122.  
  
**N**achhypothek 133.  
**N**achstehung, s. Priorität.  
**N**amur 97.  
**N**apoleon III. 81 f., 104.  
**N**atürliche Preisbildung 112, 115, 161; s. Preisbildung, Bodenpreis.  
**N**ebenräume 20, 21, 173, 174.  
**N**ebenstraßen 27, 30, 40, 180.  
**N**euubaubezirke 14, 31, 83, 87, 161, 180, 199.  
**N**eubuatigkeit 17, 196, 199.  
**N**euß 141, 148, 219.  
**N**euzeitlicher Städtebau 83, 87, 104, 105, 141, 142, 183, 186, 188.  
**N**iederlegung, s. Sanierung, Abbrüche.  
**N**iedrighaltung der Bodenwerte 108, 180, 189.  
**N**iedriger Bodenpreis, s. Bodenpreis.  
**N**orden 167.  
**N**otstände 159, 178.  
**N**ürnberg 35, 134.  
  
**Ö**ffentliche Gelder 46, 146, 152, 202.  
**Ö**ffentliche Kreditinstitute 154.  
**Ö**ffentliche Straßen 27, 53.  
**Ö**ffentliches Interesse 80 f.  
**O**ktroi 7.  
**O**rganisationen für Kapitalbeschaffung 152.  
**O**rtsarbeit 97.  
**O**snabrück 187.  
**O**sten 167.  
**O**stende 97.  
**Ö**sterreich 159, 161.  
**Ö**sterr.-Ungar. Bank 194.  
  
**P**aris 81 f., 85, 88, 104, 209.  
**P**artei, s. Politik.  
**P**atrizierhäuser 35, 39.  
**P**arzelle, s. Baustelle.  
**P**arzellierung 184; s. Bodenaufteilung.

Personalkredit 132.  
Pfandbriefamt 152.  
Planmäßigkeit 8, 11, 17, 103, 178, 183, 184, 186.  
Plätze 11, 33.  
Politik 83, 104, 189, 190.  
Pourbus 39.  
Prachtbauten 104, 105.  
Prag 174, 185, 195.  
Prämien 49, 59.  
Preisbildung der Bodenwerte 124, 126, 127, 131, 133, 138, 145, 161, 174, 180, 188, 192.  
Preistreibung der Grundstückswerte 59, 107, 124, 131, 133, 138, 180, 188, 192.  
Première Brique 66.  
Priorität 120, 151, 194.  
Privateigentum 80, 89, 110, 214.  
Privatkapital 106, 129, 142, 149, 152, 154.  
Privatstraße 27, 29, 31.  
Produktivkapital 117.  
**Querlüftung** 169, 171.  
**R**adiale Stadtanlage 183, 186 a.  
Reale Hauskäufer 106, 120, 129.  
Realisierung 117.  
Realkredit 60, 115 f., 193 f.; bei Kleinhaussystem 106, 143 f., 149; bei Mietskasernensystem 129 f., 146, 192; bei hohem Bodenpreis 119, 129, 146, 155; bei niedrigem Bodenpreis 106, 143, 155; Leistungsfähigkeit des Kreditnehmers 46, 63, 65, 106, 149; tilgbarer 47, 51, 60 f., 64, 65, 69 f., 147, 148 f., 153; untilgbarer 107, 139, 149, 155; für Kleinwohnungsbau 60 f., 110, 143 f.; für Ansiedelung 69, 149; Höhe 120, 122 f., 139, 140, 192; Verteilung 120, 140, 151, 152; Zweck 117, 120, 122 f., 192; Versteuerung 126, 153; Verbilligung und Bodenwert 145; Überspannung 123, 132, 133, 136, 139, 146, 196; Beleihung entscheidend für Bewertung 125, 127; Meliorationskapital 151; städtische Darlehen 51, 146, 148 f., 152 f.; s. Kredit, Hypothek, Institutionen, Lebensversicherung, absoluter Betrag.  
Realkreditanstalten 153 f.  
Reichsbank 116, 154.  
Reihenhaus 18, 19, 21, 70 f., 142, 184.  
Reinigung der Gebäude 29.  
Remscheid 150.  
Rentenkapital 117.  
Rheinland 141, 144, 150.  
Rheydt 150.  
Rochefort 74.  
Rohzinsertrag 198.  
Rostock 33.  
Rotterdam 33.  
Rückforderungsrecht 81 a.

Rückständigkeit 137, 154.  
Rückzahlung s. Tilgung.

**S**ackgasse 14.  
Saisonarbeit 94.  
Sanierung 7, 18, 24, 25, 26, 32, 52, 55, 81 f., 103 f., 209 f.  
Schaeerbeek 77.  
Schankwirtschaft 61.  
Schätzung, s. Taxierung.  
Schema 9, 179, 181, 183.  
Schichtung der Bevölkerung 44.  
Schlafräume 20.  
Schlosser 197.  
Schuldverschreibungen 195.  
Schuppen 103.  
Schriftmacher 111.  
Seitenstraße 8.  
Selbständige Arbeiterwohnung 103, 105; s. Arbeiterstand.  
Selbstverwaltung und Boden 59, 134, 189.  
Seraing 50.  
Singuläres Recht 112.  
Sociétés de crédit s. Kreditgesellschaften.  
Sondereigenschaft des Bodens 110.  
Sonderstellung des Baukapitals 151.  
Sozialismus 109, 190.  
Sozialpolitik 60, 91, 146.  
Sparkraft 58, 60, 106, 129.  
Sparkasse 60, 129, 149, 152, 194, 195; siehe Landessparkasse.  
Sparvereine 66.  
Spekulation 44, 45, 107, 149; Bodenaufteilung für Flachbau 107; siehe Bodenspekulation, Preisbildung, Wertspekulation, Einfamilien-Mietshaus.  
Spiegelung 36 f.  
Spülküche, s. Aufwaschküche.  
Staatsanleihen 129.  
Staatssteuer 198.  
Stadtanlage, konzentrische 179, 183.  
Städtebau 4, 9, 18, 43, 81, 83, 104, 105, 110, 111, 112, 141, 161, 183, 186, 188; Übergangsperiode 5, 105; Hygiene und S. 87; Sanierung und S. 104; Arbeiterstand und S. 5, 17, 43, 68, 88, 105, 111, 140, 149, 462; S. und Straßenbau 179, 181; Wasserläufe 36; s. Planmäßigkeit, Hausformen.  
Städtebaugesetz 27.  
Städtebauliche Enteignung 80 f., 85 f., 110, 209 f.  
Stadterweiterung 7, 32, 52, 83, 87, 109, 111, 142, 146, 161, 162, 167, 183, 186, 188, 214.  
Stadtgebiet Wien 186.  
Städtische Bodenpolitik 32, 189, 204.  
Städtische Feuerkasse 122.  
Städtische Hypothekenanstalten 147, 149, 150, 152, 154.  
Stadtverwaltung 22, 27, 34, 59, 134, 143, 178, 189, 204; Darlehen zum Wohnungsbau 49, 51.

Stand 103; s. Arbeiterstand.  
Standfestigkeit 32, 54.  
Stavelot 97.  
Steigerung, s. Mietssteigerung.  
Stempelgebühr 20.  
Steuerbegünstigungen 55, 56, 67, 198.  
Stiftung 9, 11, 16.  
Stockwerksbau 22, 30, 50.  
Stockwerkshäufung 8, 30, 107, 160, 162 f., 167, 180, 186, 188; nur wenn Zwang 107; Verstärkung 188; s. Bodenpreis.  
Straße, Gattungen 27, 53, 179, 183.  
Straßenbau 18, 26, 27 f., 32, 53, 56, 81, 84, 110, 179, 181.  
Straßenbauabgabe 28.  
Straßenbaukosten 18, 28, 30, 53, 122, 142, 144 f., 180, 185.  
Straßenbreite 5, 28, 29, 30, 31, 53, 167, 169, 180, 183, 185.  
Straßendurchbrüche 26, 52, 82 f.  
Straßenflucht 27, 82 f.  
Straßengerüst 183, 186.  
Straßenklassen 187.  
Straßenland, Abtretung 28, 53, 180, 185.  
Straßenluxus 167, 169, 179, 181.  
Straßennetz 111, 179, 180, 181.  
Straßenpflasterung 53, 81, 142, 145.  
Straßenreinigung 5, 29.  
Straßenstern 52.  
Subhastation 132, 134.  
Süden 167.

**T**axierung 108, 120, 122, 125, 127, 174, 192, 194.  
Technik des Städtebaues 81, 83.  
Textilindustrie 97.  
Tilgung 46, 47, 50, 51, 64, 65 f., 69 f., 106, 139, 140, 147, 148, 150, 153, 220; s. Realkredit.  
Tilgungshypothek 26.  
Tischler 197.  
Tontine 67.  
Tournai 97.  
Treppe 19, 20, 69, 128, 169, 171, 173, 178.  
Tretrad 40.  
Trier 150.  
Trinkwasser 81.  
Turnhout 56.

**Ü**bersättigung des Kreditkapitals 116 f., 123 a.  
Überschub 139, 193.  
Übertaxierung 108, 122 f., 125, 127, 136, 137, 142, 149, 174.  
Überwälzung 124, 193.  
Uferstraße 36 f.  
Ulm 141, 143, 148.  
Umsatzabgabe 67, 110.  
Umwälzungen 162, 167.  
Unbare Verkäufe 126.  
Unbebautes Gelände 133, 134.  
Unfallrente 60.

Unkosten, s. Hausverwaltung.  
Unregulierte Straßen 30.  
Unterabteilung 185.  
Unterbeamte 64, 68.  
Unterbrechung der Beschäftigung 94.  
Unterhaltungskosten 22, 23, 29, 128, 164.  
Unternormale Wohnung 12, 22, 23, 45, 108, 111, 160.  
Untersuchung, ärztliche 65.  
Untilgbarkeit der Verschuldung 106; s. Realkredit.  
Unwirtschaftlichkeit des Bausystems 173 f.; s. Verteuerung.

**V**alutierung 125.  
Vandenpeereboom 91.  
Vereinigungen, wohnungspolitische 46, 49, 59, 178, 203.  
Verfall 162.  
Verfallswohnung 7, 12, 18, 22, 23, 45, 108.  
Verkehr 14, 82 f.  
Verkehrseinrichtungen, belgische 90 f.; Wirkung auf Bevölkerungsverteilung 100.  
Verkehrsgesperrte Wohnstraßen 15, 184.  
Verkehrsstatistik 98.  
Verkehrsstraßen 7, 82, 110, 179, 183.  
Verschiebungen 23; s. Instandhaltung.  
Verschönerung 87 a, 103, 104, 211.  
Verschuldung 50, 51, 64 f., 106, 122, 133, 147, 148 f.; Höhe 139.  
Verschwendug des Baulandes 181.  
Versicherungsgesellschaften 127, 135, 152, 194.  
Versicherungsprämie 47, 48, 64, 65; Zuschüsse 48.  
Verteilung des Baugeländes 180, 181.  
Verteuerung der Baukosten 108, 127, 128, 173, 174, 189; s. Bausystem, Stockwerkshäufung.  
Verviers 49, 56, 97.  
Verwaltungsbefugnisse 189.  
Verwaltungskosten 153.  
Verwilderung des Realkredits 124, 129.  
Vielwohnungshaus 116, 120, 161.  
Vorderhaus 5, 8, 13, 14, 24.  
Vororte 45.  
Vorplatz 169, 174.  
Vorschußkasse 195.  
Vorwegnahme der Spekulationsgewinne 193, 201.

**W**ahlfreiheit für Grundbesitz 86, 184, 189.  
Wahlrecht 190.  
Wanderarbeiter 98.  
Warenhäuser 135.  
Wasserbautechnik 35.  
Weiterverkauf 208.  
Weiträumige Bebauung 180, 181, 184, 188.  
Werkstatt 69.  
Werkwohnungen 50, 56, 57.

Wertbildung 117, 122, 125, 192; Beleihung entscheidend 125, 127; s. Preisbildung.  
 Wertspekulation 107, 117, 192.  
 Wertsteigerung 82, 109, 117, 188, 193.  
 Wesel 150.  
 Westen 59, 167.  
 Westfalen 141, 144, 150, 152.  
 Widmung 184, 185.  
 Wiederentziehung des Eigentums 68.  
 Wien 159f.  
 Willkürliche Entwicklung 112, 115, 133, 137, 138; s. Preisbildung.  
 Windfang 19.  
 Wirtschaftsgesetze 133, 137; s. Preisbildung  
 Wirtschaftskrise 133.  
 Wirtschaftswege 184.  
 Wismar 33.  
 Wochenreise 93f.  
 Wohlfahrtspflege 46, 49, 50.  
 Wohnfläche 169.  
 Wohnung 5, 8, 24.  
 Wohnhof 5, 7, 8, 9, 12, 16, 17, 22, 24, 29, 31, 40, 44, 67, 107, 184.  
 Wohnküche 19, 20, 69f., 169.  
 Wohnort 90, 94f., 101.  
 Wohnsitten 12, 22, 23.  
 Wohnstraße 8, 9, 18, 44, 107, 142, 179, 183; verkehrsgesperrte 15, 184; Programm 183.  
 Wohnviertel 184, 186, 188.  
 Wohnungsausschuß 23, 58, 59, 60, 68, 203, 217.  
 Wohnungsbeckerung 187.  
 Wohnungfrage 103.  
 Wohnungsfürsorge 202.  
 Wohnungsgesetz, s. Arbeiterwohnungsgesetz.

Wohnungsgröße 19, 21, 49, 69f., 169, 198.  
 Wohnungsgrundriß 20, 47, 69f., 167f.  
 Wohnungsmiete 13, 16, 20, 21, 22, 24, 41, 45, 49, 50, 71, 110, 133, 138, 171, 175, 178, 192, 201.  
 Wohnungsproduktion 18, 44, 68, 107, 127, 143, 155, 160, 162, 174, 181, 188, 196; Einrichtungen für Bau gewerbe 137, 154; s. Einfamilien Mietshaus.  
 Wohnungsverfall 23; s. Verfallswohnung, Instandhaltung.  
 Wohnungswesen 4, 7, 104.  
 Zentralstelle für Wohnungsreform 178, 203.  
 Zentrum 7; s. Innenbezirk.  
 Ziegelstein 31.  
 Zimmergröße 7.  
 Zimmerhöhe 7, 31.  
 Zinsfuß 62, 65, 126f., 131, 155, 192, 195, 207; Hinaufschraubung 127; Z. und Bodenwert 145.  
 Zone 85.  
 Zonenentzündung, s. städtebauliche Entzündung.  
 Zonentarif 91.  
 Zunft 44.  
 Zusammenbrüche 116.  
 Zusammendräzung, s. Anhäufung.  
 Zuschläge 198.  
 Zwang des Bausystems 130, 160, 161, 174.  
 Zwangsschablone 105.  
 Zweifamilienhaus 143.  
 Zweifesterhaus 18, 40, 41.  
 Zweizwöhnungshaus 46, 77, 78, 142f.



108967

94596

### Fragen der kommunalen Sozialpolitik in Groß-Berlin.

I. Heft:

1. Sozialpolitik im Berliner Verkehr. Von Prof. Dr. Preuß-Berlin.
2. Das Charlottenburger Wohnungsamt. Von Stadtrat Seydel-Charlottenburg.
3. Der gegenwärtige Zustand und die nächsten Aufgaben des Berliner Fortbildungsschulwesens. Von Stadtschulrat Carl Michaelis-Berlin. 1911.

Preis: 90 Pf.

Das II. Heft befindet sich im Druck.

Die in vorliegenden Heften veröffentlichten Arbeiten sind Vorträge, die in Versammlungen der Ortsgruppe Berlin der Gesellschaft für Soziale Reform im Jahre 1911 gehalten worden sind.

Es sind sozusagen dokumentarische Arbeiten über neue Fragen, die nicht nur für den Interessekreis Groß-Berlin, sondern analog für die Stadträte und Kommunalpolitiker jeder anderen größeren Stadt von Bedeutung sind.

### Die Förderung des Arbeiterwohnungswesens durch die Landesversicherungsanstalten.

Von Dr. A. Bosse, Assistent der Landwirtschaftskammer zu Hannover. 1907. Preis: 2 Mark 50 Pf.

Conrads Jahrbücher, 3. Folge, Bd. XXXVII:

Das Bossesche Buch, eine Abhandlung aus dem staatswissenschaftlichen Seminar in Jena, gibt einen sehr guten Überblick über die Stellung der Landesversicherungsanstalten auf dem Gebiete der Förderung des Arbeiterwohnungswesens. . . . Bemerkenswert sind auch die mitgeteilten Versuche an Arbeitgeber bzw. Genossenschaften von Arbeitgebern, Darlehen zur Herstellung von Arbeiterwohnhäusern zu gewähren, die man insbesondere in Ostpreußen gemacht hat, sowie die Verbindung der Versicherungsanstalten mit den bestehenden Sparkassen und Kreditvereinen. Zur Orientierung über die Frage kann die Abhandlung wohl empfohlen werden.

### Wege und Ziele der Baugenossenschaften.

Nach einem Vortrag am 5. Febr. 1908, gehalten im Auftrag der Jenaer Baugenossenschaften von Dr. F. Schomerus. Preis: 50 Pf.

### Die Schuldenwirtschaft der deutschen Städte.

Von Dr. Otto Most, Direktor des statistischen Amts der Stadt Düsseldorf. 1909.

Preis: 1 Mark 20 Pf.

Der Verfasser gibt ein klares Bild von der Entwicklung des Städtewesens, dem Geldbedarf der Städte in älterer und neuerer Zeit, dem Schuldendienst, sowie der Schuldenzunahme und den damit zusammenhängenden finanziellen Erscheinungen, um schließlich die Vorschläge zu skizzieren, die zur Besserung der Mißstände gemacht worden sind. Das übersichtlich gestaltete Buch erscheint besonders geeignet, bei den zweifellos noch bevorstehenden Erörterungen über das städtische Anleihevessen recht bedeutende Dienste zu leisten.

### Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten.

Von Dr. Paul Voigt, weil. Privatdozent an der Berliner Universität. Eine Untersuchung ihrer Geschichte und ihres gegenwärtigen Standes. Erster Teil. Mit einer Karte und fünf Plänen im Text. Herausgegeben vom Institut für Gemeinwohl zu Frankfurt a. M.

Preis: 6 Mark.

### Die finanzielle Mitbeteiligung der Gemeinden an kulturellen Staats einrichtungen und die Entwicklung der Gemeindeeinnahmen.

Mit besonderem Bezug auf preußische Verhältnisse. Von Adolf Wagner, Professor in Berlin. 1904.

Preis: 1 Mark 50 Pf.

### Der außerordentliche Finanzbedarf der Städte.

Von Dr. F. Zadow. 1909. Preis: 3 Mark.

Inhalt: I. Einleitung. — II. Die außerordentlichen Deckungsmittel des städtischen Finanzbedarfs. — III. Die Formen der Darlehnsaufnahme und die Quellen zur Kreditbefriedigung. — IV. Die Verschuldung der Städte. — V. Die Verzinsung und Tilgung der städtischen Anleihen. — VI. Der städtische Anleiemarkt. — VII. Die Bestrebungen zur Organisation und Zentralisierung des städtischen Kredits.

**Kommunales Jahrbuch.** Unter Mitwirkung von Frau Dr. Elisabeth Alt-mann-Gottheiner-Mannheim, Dr. W. Badtke, Direktor des Statistischen Amts der Stadt Charlottenburg, Dr. A. Elster-Jena, Stadtbibliothekar Dr. G. Fritz-Charlottenburg, I. Stadtarzt Prof. Dr. A. Gastpar-Stuttgart, Beigeordneter Dr. Krautwig-Cöln, Stadtrat Dr. Luppe-Frankfurt a. M., Stadtrat Metzger-Bromberg, Dr. R. Nübling, Betriebsleiter des Gaswerks der Stadt Stuttgart, Beigeordneter Dr. O. Most-Düsseldorf, Dr. med. L. Rosenfeld-Nürnberg, Magistratsrat Dr. W. Saran-Cassel, Dr. G. Tugendreich-Berlin, Dr. H. Wolff, Direktor des Städtischen Amts der Stadt Halle a. S. Herausgegeben von Dr. H. Lindemann und Dr. A. Südekum.

**IV. Jahrgang. 1911/12.**

Preis: 16 Mark, geb. 17 Mark.

Inhalt: Organisation des Gesundheitswesens. — Städtereinigung. — Fürsorge für die Ernährung. — Badewesen. — Bekämpfung der Krankheiten. — Alkoholismus. — Begräbniswesen. — Krüppelfürsorge. — Säuglingsfürsorge. — Städtebau und Wohnungswesen. — Elementarschulen (Volksschulen). — Gehobene und höhere Schulen. — Fortbildungsschule. — Technisches Bildungswesen. — Schulgesundheitspflege. — Volksbildungswesen. — Allgemeine Arbeiterpolitik. — Spezielle Arbeiterpolitik. — Kommunale Beamte. — Armenwesen. — Wirtschaftspflege. — Finanz- und Steuerwesen. — Polizeiwesen. — Feuerlöschwesen. — Kommunales Verfassungs- und Verwaltungsrecht. — Die Frau in der Gemeindeverwaltung. — Statistische Ämter. — Sammlungen von Ortsstatuten und Polizeiverordnungen. — Literatur. — Übersichten. — Ortsregister. — Verzeichnis von Bezugsquellen.

—, I. Jahrgang. 1908.

Preis: 14 Mark, geb. 15 Mark.

—, II. Jahrgang. 1909 (2 Bände).

Preis: 18 Mark, geb. 20 Mark.

—, III. Jahrgang. 1910.

Preis: 16 Mark, geb. 17 Mark.

**Amtsbl. d. Kgl. württem. Ministeriums d. Innern, Nr. 1 v. 14. Jan. 1909:**

... Diese Zusammenstellung des sonst zerstreuten und schwer zugänglichen Materials bildet für alle, die sich von Berufs wegen oder aus Neigung mit kommunalen Angelegenheiten zu befassen haben, ein ausgezeichnetes Orientierungsmittel über den neuesten Stand aller wichtigen Fragen städtischer Verwaltungspolitik. Mit anerkennenswerter Objektivität beschränken sie sich aber fast durchaus auf eine rein sachliche, von parteipolitischen Tendenzen völlig freie Zusammenstellung des Materials, dessen reiche Fülle den Wert des Buches auswacht.

**Das Kommunalblatt für Ehrenbeamte, Nr. 6 vom 20. Febr. 1912:**

Das Erscheinen eines neuen Jahrganges des „Kommunalen Jahrbuches“ ist jedesmal ein Ereignis für die kommunale Welt. Es gibt wohl kein Werk in der gesamten verwaltungsrechtlichen Literatur, das sich so schnell und sicher einen ersten Platz errungen hat und ihm auch dauernd zu behaupten weiß. Es ist von Jahr zu Jahr immer mehr zu einem unentbehrlichen Ratgeber für alle Kommunalverwaltungen geworden, seien sie groß oder klein. Von besonders großem Wert ist dieses „kommunale Konversationslexikon“ natürlich für alle Großstadtkommunen, die sich an der Hand des Buches auf dem Laufenden halten können und an den mit neuen Einrichtungen gemachten Erfahrungen anderer leicht prüfen können, ob sich ihre Einführung lohnt, ob sie durchführbar ist oder nicht. . . .

**Die städtische Wasserleitung und Abwasserbeseitigung, volkswirtschaftlich sowie finanzpolitisch beleuchtet.** Von Erich Koch. 1911.

Preis: 3 Mark 50 Pf.

Inhalt: Einleitung. 1. Etappen auf der Entwicklungslinie der zentralen Wasserwerke und der Schwemmmkanalisation. — 2. Die alten noch bestehenden Wasserversorgungsanlagen und Abfuhrsysteme. — 3. Die juristischen Grundlagen bei der Wasserversorgung und die staatlichen Eingriffe. — 4. Die technisch-ökonomischen Grundlagen der Wasserleitung. — 5. Städtische Kapitalbeschaffung, Regie oder Privatunternehmung? — 6. Die Rentabilität der Wasserwerke. — 7. Die rechtlichen Grundlagen der Kanalisation im Zusammenhange mit der Selbsteinigung der Flüsse. — 8. Zweckdienlichkeit und technische Prinzipien der Kanalisation. — 9. Das Problem einer zweckmäßigen Abwasserreinigung und die Verwertung der Rückstände. — 10. Die Konzentrationstendenz der Wasserwerke und Kläranlagen. — 11. Das Finanzgebaren der Städte in bezug auf Erhebung von Beiträgen und Gebühren für die Wasserversorgung und Kanalisation. — Schlusswort.

