# Neue Untersuchungen über die Wohnungsfrage in Deutschland und im Ausland

Zweiter Band Deutschland und Österreich

Herausgegeben vom Verein für Socialpolitik





**Duncker & Humblot reprints** 

## Schriften

des

## Vereins für Socialpolitik.

#### XCVI.

Neue Untersuchungen über die Wohnungsfrage.

Zweiter Band.



### **Leipzig,** Verlag von Dunder & Humblot. 1901.

## Neue Untersuchungen

über die

# Wohnungsfrage

in Deutschland und im Ausland.

Herausgegeben vom Verein für Socialpolitik.

Zweiter Band.

Deutschland und Österreich.

Zweiter Band.



Leipzig,

Verlag von Dunder & Humblot.
1901.

Alle Rechte borbehalten.

#### Dorwort.

Der vorliegende Band behandelt den zweiten Teil des Programms (f. Vorwort zum ersten Band, erste Abteilung) für Deutschland und Österzeich: die Beschaffung von kleinen Wohnungen für die unteren Klassen, also die positive Seite der Wohnungspolitik. Seine Herstellung verursachte am wenigsten Schwierigkeiten, da hier keiner der von Ansang an in Aussicht genommenen Bearbeiter versagt hat. Die ausschliche Darstellung, welche insbesondere die Förderung der gemeinnützigen Bauthätigkeit unter Abdruck der in Betracht kommenden Bedingungen, Formulare u. s. w. darin gefunden hat, macht ihn zu einer Art von Handbuch des Arbeiterwohnungsbaues, geeignet, auch in den Kreisen der Praktiker Verwendung zu finden und eine größere Ausbehnung und einheitliche Gestaltung der in Betracht kommenden Maßregeln herbeizuführen.

Freiburg i. B., den 15. Juli 1901.

Carl Iohannes Juchs.

## Inhaltsverzeichnis

zum zweiten Band.

Vorwort.

#### Erster Teil.

Die Maßnahmen zur Erstellung und zur Förderung des Baues gesunder und billiger kleiner Wohnungen.

Bau von kleinen Wohnungen durch Arbeitgeber, Stiftungen, gemeinnütige Baugesellschaften und in eigener Regie der Gemeinden.	Seite
Bon Brofeffor Dr. S. Albrecht, Groß-Lichterfelde	1
A. Deutsches Reich	
I. Bau von kleinen Wohnungen durch Arbeitgeber	į
1. Staat und Gemeinde als Arbeitgeber	4
2. Brivate Arbeitgeber	11
II. Bau von fleinen Bohnungen burch Stiftungen, gemeinnütige Baugefell-	
schaften, gemeinnützige Bereine und Genoffenschaften	24
1. Der Eigenhausbau durch gemeinnützige Bereinigungen	36
2. Der Bau von Mietwohnungen durch gemeinnützige Vereinigungen .	41
III. Bau von kleinen Wohnungen in eigener Regie der Gemeinden	46
B. Öjterreich	49
Anhang. Ergebniffe einer Erhebung über die Ausdehnung ber gemeinnütigen	
Bauthätiakeit in Deutschland	56
,	
Beschaffung der Geldmittel für die gemeinnütige Bauthätigkeit.	
Bon Landesrat Brandts, Duffelborf	87
I. Begriff der gemeinnütigen Bauthätigkeit; Notwendigkeit besonderer Geldsquellen für dieselbe	88
II. Die Geldquellen der gemeinnütigen Bauthätigkeit im allgemeinen	111

	<b>€ei</b> te
III. Die Landesversicherungsanftalten, die diefen gleichstehenden Kaffen-	
einrichtungen, sowie die Berufsgenoffenschaften	119
IV. Beteiligung ber Sparkaffen an der Gelbbeschaffung für die gemein-	
nütige Bauthätigkeit	129
V. Die preußischen Generalkommissionen als Förderer des Arbeiterwohnungs-	
wesens, bezw. die Verwendung von Staatsmitteln zu diesem Zwecke .	140
VI. Anlage des Bermögens von Stiftungen nnd Armenverwaltungen in	
Arbeiterwohnungen	143
VII. Gemährung von Zwischenfredit jum gemeinnütigen Bohnungsbau	145
VIII. Centralvereine zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens	247
IX. Weitere Reformziele	150
Shluß	153
Anlagen	157
Förderung der gemeinnühigen Bauthätigkeit durch die	
Gemeinden.	
Bon Oberburgermeister Bed, Mannheim	179
Ginleitung	181
I. Teil. A. Thätiafeit der deutschen Gemeinden	184
B. Thatigkeit öfterreichisch-ungarischer Gemeinden	209
II. Teil. Die Aufgaben ber Gemeinben gegenüber ber gemeinnütigen Bau-	
thätigkeit	215
A. Allgemeine Magnahmen ber Gemeinden im Intereffe ber freien	
Entfaltung ber gemeinnützigen Bauthätigfeit	218
B. Förberung ber gemeinnütigen Bauthätigkeit burch Berbilligung	
des Wohnens	221
C. Sondervergunftigungen für gemeinnutige Unternehmungen, ins-	
besondere Bauvereine	260
Förderung des Baues kleiner Wohnungen durch die private	
Thätigkeit auf ftreng wirtschaftlicher Grundlage.	
Bon Oberbürgermeister Dr. Udides, Frankfurt a. M	
on Southaineinei 1/1, Sidines, Minninii (l. 191	970
gr	272

#### Iweiter Teil.

Die Mahnahmen zur Erstellung und zur Förderung des Baues gesunder und billiger kleiner Wohnungen.

Schriften XCVI. - Bohnungefrage. II.

## Bau von kleinen Wohnungen

durch Arbeitgeber, Stiftungen, gemeinnützige Baugesellschaften und Dereine, Baugenossenschaften und in eigener Regie der Gemeinden.

Don

Professor Dr. B. Albrecht, Groß-Lichterfelde.

#### A. Peutsches Reich.

#### I. Bau von kleinen Wohnungen durch Arbeitgeber.

Es ift anläglich ber letten Varifer Weltausstellung ber Versuch gemacht. auf dem Wege einer Fragebogenerhebung durch die Gewerbeaufsichtsbeamten bie Zahl der in Deutschland existierenden "Arbeiterwohnungen", d. h. der= jenigen kleinen Wohnungen festzustellen, die durch Arbeitgeber, gemeinnützige Gefellschaften, Baugenoffenschaften und verwandte, unter ben Begriff ber Gemeinnütigkeit fallende Einrichtungen für das Wohnbedurfnis der minderbemittelten Bevölferungsklaffen, insonderheit der handarbeitenden Klaffen. bereitgestellt sind. Soweit sich die Enquete auf den Bau von Wohnungen durch Arbeitgeber bezog, ist nur der industrielle Teil der Bevölkerung in Betracht gezogen. Durch diese Erhebung ist festgestellt, daß die Gesamtzahl ber in Deutschland von induftriellen Arbeitgebern erbauten Arbeiterwohnungen am 1. Oftober 1898 143 049 betrug. Das murbe, wenn wir die gefamte industrielle Bevölkerung im Deutschen Reich nach ber Berufsstatistif vom 14. Juni 1895 zu rund 8 Millionen annehmen — die Betriebe mit weniger als 5 Beschäftigten sind als hier nicht in Betracht kommend ausgeschlossen -, rund 18 Arbeiterwohnungen auf 1000 Arbeiter ergeben. In einzelnen Provinzen bezw. Bundesstaaten erhebt sich diese Verhältniszahl um ein beträchtliches über ben Durchschnitt, so in ben preußischen Regierungsbezirken Oppeln auf 106, Arnsberg auf 60, bem Bezirk Lothringen auf 57, bem Regierungsbezirk Trier auf 50, der bagerischen Oberpfalz auf 47, den Regierungsbezirken Donabrud, hannover, Aurich und Stade auf 40, bem Regierungsbezirk Duffelborf auf 36 u. f. w. Wir wollen hier auf Gingel= heiten der Erhebung und auf eine Kritik ihrer Ergebnisse nicht eingehen, weil von vornherein einleuchtet, daß die bloge Bahlung der Wohnungen für die Wertung des von seiten der Arbeitgeber zur Lösung der Wohnungsfrage Beigetragenen nur eine fehr relative Bedeutung hat. Einen Anhalt für die

H. Albrecht.

4

Beurteilung ber Frage, ob das auf diesem Wege Geschaffene wirklich als ein Beitrag zur Löfung der Wohnungsfrage aufzufassen ist, würden wir erst gewinnen, wenn gleichzeitig festgestellt werden konnte, daß die Beschaffenheit fämtlicher gezählten Wohnungen in räumlicher und gefundheitlicher Beziehung fich so weit über das Durchschnittsniveau erhebt, daß sie den Arbeiterfamilien für einen angemessenen Preis wenigstens ein gewisses Mag von Behaglichkeit bes Wohnens gemährleisten. Erfahrungsgemäß entsprechen viele von Arbeitgebern aufgeführte Wohnungen aus Gründen, die hier nicht näher erörtert zu werden brauchen, dieser Boraussetzung keineswegs. Auf ber anderen Seite wird es aber unendlich schwer, ja fast unmöglich sein, auf bem Wege der statistischen Erhebung zu Feststellungen zu gelangen, die den geftellten Anforderungen entsprechen. Wir werden uns daher, um wenigstens zu einem allgemeinen Urteil über das zu gelangen, was durch Arbeitgeber= fürsorge zur Lösung ber Wohnungsfrage beigetragen ist, auf die Beschreibung ber hauptfächlichsten Inpen beschränken muffen, wobei uns in der Mehrzahl der Fälle die eigene Anschauung den Makstab für die Beurteilung an die hand giebt.

#### 1. Staat und Gemeinde als Arbeitgeber.

Unter den Großbetrieben, die in Deutschland durch ihre Wirksamkeit auf diesem Gebiete hervorragen, nehmen eine der ersten Stellen die Staats= betriebe ein. Bor allem ift es die preußische Bergvermaltung, die namentlich im Bereich der Staats = Berg-, hütten= und Salzwerke im Saargebiet, in Oberschlesien und Staffurt ichon in einer fehr frühen Periode ein eigenartiges System ber Seghaftmachung ber Arbeiter auf eigenem Grund und Boben in großem Umfange und mit bauernbem Erfolg gur Durchführung gebracht hat. Die Bemühungen bes preußischen Bergfiskus zur Unfiedelung der Arbeiter geben bis in den Unfang der zweiten Sälfte bes vorigen Jahrhunderts zurück!. Sie haben ihren Ausgang von der unter der Regierung Friedrichs des Großen begonnenen Anlage fiskalischer hüttenwerke in Oberschlesien genommen und find nach ber Erwerbung bes Saarbrüder Landes auf die bortigen Staatsbergwerfe übertragen worden. fpater auch bei ben Staatswerfen ber Oberbergamtsbezirke Halle. Dortmund und Clausthal in kleinerem Maßstabe zur Anwendung gelangt. Die Bedingungen, unter welchen den Arbeitern der Staatswerke Beihilfen in Form

<sup>1</sup> Täglichsbeck, Die Beförderung der Ansiedlung von Arbeitern der Staats= Berg-, Hütten= und Salzwerke durch Gewährung von Bauvorschüffen und Bauprämien seitens des preußischen Bergsiskus. Schriften der Centralstelle für Arbeiter= Wohlsahrts-Sinrichtungen Nr. 1, S. 98. Berlin 1892.

von Baubarlehen und Bauprämien zum häuferbau gewährt werden, find für die verschiedenen Bezirke besonders normiert, stimmen aber in ben Sauptpunkten, fo namentlich in der Sohe der bewilligten Geldbetrage (bis 2400 Mark) und der Rückzahlung von jährlich 10 % bes Barvorschuffes überein. Während den bauluftigen Arbeitern der oberschlesischen Werke vom Fistus eine Bauftelle geschenkt wird, ift im Saarbruder Bezirk die Beschaffung bes Grundstücks Sache ber Arbeiter und nur an die Bedingung, daß dasfelbe innerhalb des festgestellten Bauranons liegen und hypothekenfrei fein muß, geknüpft. hier sowohl wie in Oberschlefien muß bas haus gewissen baulichen Vorschriften entsprechen. Der Erbauer muß sich verpflichten. bas haus felbft zu bewohnen - in Saarbruden mindeftens zehn Sahre nach Empfang ber Bauprämie - und von ihm nicht benutte Räume nur an Arbeiter ber Staatswerke zu vermieten. Schank- und Gastwirtschaft, in Saarbruden auch offene Labengeschäfte burfen — hier mahrend ber erften zehn Sahre — nur mit ausdrücklicher Erlaubnis in den prämiierten Häufern betrieben werden. Zuwiderhandlungen berechtigen zur sofortigen Rückforderung der Brämie und des Barvorschusses. Dasselbe ift nach den oberschlefischen Bedingungen der Fall, wenn das Saus im Wege der freiwilligen ober notwendigen Beräußerung in das Eigentum einer Berson gelangt. welche nicht zu den Arbeitern oder Betriebsunterbeamten des fiskalischen Werks gehört, oder wenn der Hausbesitzer freiwillig oder unfreiwillig — außer im Falle ber Invalidität — aufhört, Arbeiter ober Beamter bes Werks ju fein. In Saarbruden barf mahrend gehn Jahren nach Empfang ber Bauprämie bie Beräußerung bes Saufes nur an einen Bergmann im aktiven Dienst ber Königlichen Gruben und nur mit Zustimmung ber Bergwerksdirektion hinsichtlich der Versönlichkeit des Erwerbers erfolgen. Das Saus barf an den Ankäufer nnr unter denfelben Bedingungen und Verpflichtungen, unter benen es ber Vertäufer besessen hat, übertragen werden. In einzelnen Fällen hat fich ber Fiskus bas Vorkaufsrecht vorbehalten (Staffurt). Rückahlung der Barvorschüffe erfolgt im allgemeinen durch monatliche Lohn= abzüge. Zur Sicherung des Zwecks der Bauunterstützungen und der Bedingungen ihrer Gemährung werden auf den Bauplat und das Brämienhaus die von dem Erbauer übernommenen Verpflichtungen hypothekarisch eingetragen.

In der Zeit von 1865, in welchem Jahre mit dem hier kurz ansgedeuteten System der Anfang gemacht wurde, bis Ende 1899 waren von dem Königlich Preußischen Bergsiskus rund 5056000 Mark zu Bauprämien und rund 7300000 Mark zu unverzinslichen Darlehen im Interesse der Ansiedelung der Arbeiter der Staatsbergwerke aufgewandt. Wie erfolgreich

6 Hibrecht.

bie planmäßige Unterstützung baulustiger Arbeiter gewirkt hat, geht aus der Thatsache hervor, daß 1892 von den Arbeitern der Staatsbergwerke bei Saarbrücken  $42\,^{\rm o}/_{\rm o}$ , von denen der Staatswerke im Oberbergamtsbezirk Halle  $27\,^{\rm o}/_{\rm o}$  und von denen des Bergreviers Stolberg-Eisleben ebenso wie unter den siskalischen Berg= und Hüttenleuten des Oberharzes  $25\,^{\rm o}/_{\rm o}$  Hauseigen= tümer waren. Taeglichsbeck hat a. a. D. eine interessante Übersicht über den Besitzwechsel gegeben, der bezüglich dieser mit staatlicher Beihilse erbauten Häuser stattgefunden hat. Es geht daraus hervor, daß namentlich im Saarsbrücker Nevier und in Staßfurt die Eigentumsverhältnisse sehr stabile sind und daß insbesondere ein Übergang der Häuser in den Besitz von Nichtsbergleuten nur äußerst selten vorkommt, ein Beweis dasür, daß das System unter dauernd in ihrer Negelmäßigkeit gesicherten Arbeitsverhältnissen und bei einer einheimischen Arbeiterbevölkerung, die wie die Bergleute im Saarrevier durch Generationen an ihrem Berufe selthalten, gewiß seine Vorzüge hat.

Dem Beispiel des preußischen Bergsiskus ist außer einigen Privatbetrieben, von denen weiter unten die Rede sein wird, das Herzoglich Anhaltische Salzwerk Leopoldshall gefolgt, dessen Arbeitern neben unentgeltlichen Baustellen Hausbauprämien im Falle der Seßhast= machung gewährt werden.

Eine vielgestaltige Bauthätigkeit für ihre Unterbeamten und die in den Wagen=, Bau= und Reparaturwerkstätten beschäftigten Arbeiter hat die Röniglich Preußische Staatseisenbahnverwaltung seit gahren entwickelt. Bei ber Staatseifenbahnverwaltung ift ausschließlich bas System bes Baues von Wohnungen in Anwendung, die dauernd im Besitze ber Verwaltung verbleiben und entweder als Dienstwohnungen oder mietweise an die Angestellten und Arbeiter überlassen werden. Im Bereich der feit bem 1. April 1897 zu einer Eisenbahngemeinschaft vereinigten Königlich Preußischen und Großherzoglich Sessischen Staatseisenbahnverwaltung maren am 1. April 1899 rund 30 840 aus Mitteln bes laufenden Etats erbaute Wohnungen vorhanden. Von diesen waren rund 23 760 als Dienst= wohnungen an Beamte, und zwar rund 16000 an Unterbeamte, die übrigen an mittlere — einzelne (rund 330) an höhere — Beamte überwiesen. 7080 Wohnungen waren als Mietwohnungen an Gifenbahnbedienstete vergeben; von diesen entfielen auf die im Betriebe und in den Werkstätten beschäftigten Unterbeamten, Hilfsbediensteten und Arbeiter rund 6340. Durch Gefet vom 13. Auguft 1895 ist ferner ber preußischen Staatsregierung die Ermächtigung zur Aufnahme einer Anleihe von 5 Millionen Mark und durch drei Nachtragsgesetze vom 2. Juli 1898, 23. August 1899 und

9. Juli 1900 von weiteren 15 Millionen Mark erteilt, für welchen Betrag in erster Linie auf Rechnung bes Staates Wohnhäuser zum Vermieten an in Staatsbetrieben beschäftigte Arbeiter und gering besolbete Beamte herzgestellt werden sollen. Im Vereich der Preußisch Sessischen Sisenbahnzemeinschaft war Ende 1899 aus diesen Mitteln an 112 Orten der Bau von rund 2570 Wohnungen teils vollendet, teils im Gange oder in Vorsbereitung; hierfür sind als Baukosten rund 9325000 Mark, zum Ankauf von Gelände rund 183000 Mark veranschlagt, während der Wert des für den Zweck verwandten, bereits im Staatsbesit befindlichen Geländes auf rund 417000 Mark angenommen ist. Das Mietserträgnis aus diesen Wohnungen beläuft sich auf 4% des Anlagekapitals. Auch im Bereich der allgemeinen Bauverwaltung und der Bergverwaltung sind Wohnungen aus den durch das Geset zur Verfügung gestellten Mitteln erbaut.

Unter ben von der Preußischen Eisenbahnverwaltung erbauten Arbeiterwohnhäusern sind, je nach den örtlichen Berhältnissen, die mannigsaltigsten Typen zu sinden. An einzelnen Orten, so u. a. in der noch heute als mustergültig anerkannten, in den siedziger Jahren entstandenen Ansiedelung der Hauptwerkstatt Leinhausen bei Hannover herrscht das kleine Zwei- und Bierfamilienhaus vor. In neuerer Zeit haben die steigenden Bodenpreise in größeren Orten und in der Nähe derselben die Verwaltung in die Notwendigkeit versetzt, auch größere Mehrfamilienhäuser zu errichten.

Ahnlich der preußischen sind auch die bayerische, sächsische und württembergische Staatseisenbahnverwaltung in bemerkenswertem Umfange mit dem Bau von Wohnungen für ihre niederen Bediensteten vorgegangen. Im Bereich der bayerischen Staatseisenbahnen waren Ende 1899 teils aus gesetzlichen Arediten, teils aus Etatsmitteln bei einem Bestande von 39 928 Bediensteten rund 8000 Wohnungen vorhanden, von denen 1100 auf höhere und mittlere Beamte, 5290 auf Unterdeamte, 866 auf Hilfsbedienstete und ständige Arbeiter und 524 auf Werkstättenarbeiter entssielen. Um einen Ausgleich in der nicht ganz gerechten Berteilung zu Gunsten der Arbeiter herbeizussühren, hat der bayerische Landtag neuerdings

<sup>1</sup> Aus denselben Mitteln können auch Darlehen an Baugenoffenschaften, deren Mitglieder ganz oder zum Teil in Staatsbetrieben beschäftigte Arbeiter oder gering besolbete Beamte sind, bewilligt werden (f. an anderer Stelle bieser Berichte).

<sup>2</sup> Bergi. Thiele, Die Kolonie Leinhaufen. Schriften ber Centralftelle für Arbeiter-Bohlfahrts-Einrichtungen Rr. 1, S. 122. Berlin 1892.

<sup>3</sup> Drucksachen ber Bayerischen Kammer ber Abgeordneten, XXXIII. Landtagssversammlung, I. Session 1899, Beilage 35.

einer Anleihe von 6 Millionen Mark zugestimmt, die in derselben Weise verwandt werden soll, wie die in Preußen für den Bau von Arbeiterswohnungen zur Verfügung gestellten 20 Millionen Mark.

Die fächfische Staatseisenbahnvermaltung hatte Ende 1899 teils aus Mitteln des laufenden Ctats, teils aus besonders zu diesem Zweck bewilligten Mitteln 4130 Wohnungen hergestellt, von denen 3022 als Dienstwohnungen an mittlere und untere (einzelne — 55 — an höhere) Beamte und 1108 als Mietwohnungen an Beamte und Arbeiter überwissen waren. Dann wurde von der Ständeversammlung im außerordent= lichen Staatshaushaltsetat für 1892/93 ein Betrag von  $1500\,000$  Mark bewilligt, um an solchen Orten, an benen sich umfangreiche Arbeitsstätten mit größerem Bersonalbestande befinden, in der Rabe der ersteren Wohnungen zu errichten. Weitere 1 500 000 Mark murben für benfelben Zweck für bie Finanzperiode 1898/99 ausgesetzt. Aus diesen Mitteln waren bis Ende 1899 505 Wohnungen jum größten Teil vollendet, jum Teil im Bau. Der entstandene, bezw. veranschlagte Baraufwand für diese Wohnungen beziffert sich auf 2384900 Mark, ber Aufwand für bas für ben Zweck erworbene Bauland auf 218 700 Mark, mährend der Wert des mitverwendeten fiskalischen Areals auf 63 000 Mark angeschlagen ift. Das Miets= erträgnis aus diesen Wohnungen beträgt durchschnittlich 3,9 % des Anlage= Durch den außerordentlichen Etat für 1900/1901 sind die betreffenden Mittel auf 5 000 000 Mark erhöht. Bas die Bauweise ber Bäufer anlangt, fo find in ben größeren Städten Etagenhäufer gebaut, bei benen aber durch Gruppierung der Wohnungen um zahlreiche Treppenhäuser mit möglichster Absonderung ber Zugänge zu ben Wohnungen bas Kafernenartige vermieden ift. Wo irgend thunlich, werden kleinere Häuser gebaut. Die Wohnungen bestehen in der Regel aus zwei bis drei Wohnräumen. Endlich hat auch die Benfionskaffe für die Arbeiter der fach = fischen Staatseisenbahnen sich an ber Beschaffung von Wohnungen für Eisenbahnarbeiter beteiligt. Dieselbe hat, abweichend von dem Borgeben ber Benfionskaffe ber Breufisch - Heffischen Gifenbahngemeinschaft (f. weiter unten), hierzu nicht den Weg der Beleihung von Baugenoffenschaften gemählt, sondern es vorgezogen, die betreffenden Bauten in eigener Regie auszuführen. Im August 1900 ist mit bem Bau eines Wohnhauses in Dresben = Friedrichstadt begonnen, beffen Roften, einschließlich bes Baulandes, auf 100 000 Mark veranschlagt find. Bei hinreichender Verzinsung bes Anlagekapitals foll bemnächst mit biefer Bauthätigkeit fortgefahren merben.

Für die Unterbediensteten bei ben staatlichen Berkehrsanstalten in

Württemberg<sup>1</sup> — Eisenbahn und Post — waren am 31. Mai 1899 590 Mietwohnungen vorhanden, von denen 450 auf zwei große Bauquartiere in Stuttgart entfallen, von denen das eine, die Ansiedelung auf der Prag, von welcher damals 250 Wohnungen fertiggestellt waren, dis auf 500 aussgebaut werden wird. Sine beschränkte Anzahl von Wohnungen steht auch für die in den Lokomotivs und Betriedswerkstätten beschäftigten Arbeiter zur Verfügung, eine größere Anzahl ist im Bau befindlich, bezw. geplant. Ferner sind für die Arbeiter der staatlichen Hüttenwerke und Salinen mehr als 300 Mietwohnungen vorhanden.

Für die Arbeiter der dem Ressort des Königlich Preußischen Rriegsminifteriums unterftehenden militarfiskalischen Werkstätten bei Spandau, Hanau und Siegburg fteben rund 500 Wohnungen zur Ber-Unter den neueren Anlagen dieses Verwaltungszweiges ragt namentlich die 200 Wohnungen umfassende Ansiedelung "Haselhorst" bei Spandau hervor, welche die verschiedensten Typen von Wohnhäusern enthält. bei beren Bau die neueren Erfahrungen, die man hinsichtlich der Einrichtung von Arbeiterwohnungen gemacht hat, in jeder Beziehung nutbar gemacht find. — Eine Musteranlage in der Gesamtdisposition wie in der Wahl der Grundriffe für die ebenfalls die verschiedensten Typen darstellenden Wohn= häuser ift die 144 Wohnungen umfassende Arbeiteransiedelung "Briefer Höhe". bei der dem Ressort des Reich &= Marineamts unterstehenden Torpedowerkstatt in Friedrichsort 2. Bon ben 6850 Arbeitern ber bemfelben Berwaltungezweig angehörigen Raiferlichen Werft in Wilhelmshaven find 958, also nahezu 14 %, in marinesiskalischen Wohnungen untergebracht. die Arbeiter der Raiferlichen Werft in Riel find behördlicherseits keine Beranstaltungen bieser Art getroffen, weil hier burch eine in hoher Blüte stehende Baugenoffenschaft (f. w. u.) dem vorhandenen Wohnungsbedürfnis genügt wird.

Ein mehr und mehr fühlbar werbender Mangel an geeigneten Wohnungen für die an kleinen Orten oder auf allein gelegenen Bahnhöfen stationierten Postunterbeamten, namentlich in den östlichen Provinzen, hat dazu geführt, daß vom Etatsjahre 1897/98 an auch von der Reichs-Postverwaltung Mittel zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse der Unterbeamten in den Etat eingestellt sind. Die betressenden Wohnungen werden entweder sür diesen Zweck angemietet oder im Austrage des Reichs von Unternehmern

<sup>1</sup> Bergl. Trübinger, Die Wohnungsfrage für die arbeitenden Klassen in Bürttemberg. Württemb. Jahrbücher f. Statistik u. Landeskunde 1898, Heft 2.

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Harms, Die Arbeiterkolonie zu Friedricksort. Schriften der Centralstelle für Arbeiter-Wohlsahrts-Einrichtungen Nr. 1, S. 108. Berlin 1892.

10 Hibrecht.

erbaut und angekauft. Aus den Mitteln der Rechnungsjahre 1897—1899 waren 92 reichseigene und 78 gemietete, zusammen 170 solche Dienstegebäude zur Versügung, in denen sich 411 Familienwohnungen und 39 Stuben für unverheiratete Unterbeamte befanden. Für das Rechnungsjahr 1900 waren serner bewilligt 43 reichseigene und 43 anzumietende Wohnhäuser mit zusammen 206 Familienwohnungen und 6 Studen für Unverheiratete. Der weitaus größte Teil dieser Wohnhäuser sind einstöckige Doppelhäuser. Der Reichshaushaltsetat hat in den vier Jahren dis 1900 für den Ankauf solcher Dienstwohngebäude 1005000 Mark gewährt; zur Anmietung von Wohnungen waren im Etatsjahre 1900 an Halbjahrsmiete rund 9000 Mark, an Jahresmiete rund 31 500 Mark in den Etat eingestellt.

Im Ressort bes Königlich Preußischen Ministeriums für Landwirtschaft, Domanen und Forften fteben feit bem Sahre 1894/95 der Domänenverwaltung zur Bermehrung und Berbefferung der Arbeiterwohnungen außerordentliche Mittel zur Verfügung, die in den fieben Jahren bis 1900 insgefamt die Höhe von 2200 000 Mark erreichten, wovon allein auf die beiden letten Sahre je eine halbe Million Mark ent= fiel. Aus den ordentlichen Mitteln der Domanenverwaltung sind in diesen sieben Jahren schätzungsweise jährlich 200 000 Mark zu Ersatbauten für abgängig gewordene Arbeiterwohnungen aufgebracht, sodaß insgesamt etwa 3600000 Mark für ben Bau von Arbeiterwohnungen aufgewandt find. Für den Bau einer Arbeiterwohnung mit Stall und Zubehör wurden durchschnittlich 3000 Mark an fiskalischem Zuschuß gewährt — Die Leistung bes Pächters beträgt etwa 1000 Mark —, fodaß fich also bie Zahl ber in ben letten sieben Jahren errichteten Arbeiterwohnungen auf etwa 1200 berechnet. Ferner standen der Forstverwaltung seit 1896/97 an außerordentlichen Mitteln 300 000 Mark "zur versuchsweisen Beschaffung von Insthäusern für Arbeiter in den Provinzen Oft- und Weftpreußen, Bommern, Bosen und Schlefien" zur Berfügung; als Durchschnittspreis für eine Forstarbeiterwohnung find 2500 Mark angesett.

Im allgemeinen wird in neuerer Zeit vom Staate beim Bau von Mietwohnungen für Unterbeamte und Arbeiter die jeweilige landesübliche Berzinsung des Anlagekapitals durch die Mietseinnahme angestrebt. Es gelingt dabei, namentlich überall da, wo der Baugrund noch zu einem nicht zu hohen Satz in Anrechnung gebracht werden kann, Wohnungen herzustellen, die räumlich sowohl wie vom sanitären Standpunkte billigen Anforderungen entsprechen. Bei der Projektierung und dem Bau werden nach Möglichkeit alle Erfahrungen nutzbar gemacht, und so stellen namentlich die neueren vom Staate errichteten Arbeiterwohnungen, wenn sie auch, was einen ge-

wissen über das Notwendigste hinausgehenden Komfort und einen gewissen bescheidenen Luxus der Außenseite anlangt, mit den Schöpfungen mancher privaten Arbeitgeber nicht konkurrieren können, durchweg gute Durchschnittstypen dar. Wenn einzelne Anlagen, wie z. B. die Ansiedelung Leinshausen und die der Kaiserlichen Torpedowerkstatt in Friedrichsort sich über dieses Niveau erheben, so ist darin das Ergebnis einer besonders liebevollen Behandlung zu erblicken, die einzelne ausschlaggebende Persönlichkeiten der Projektbearbeitung und der Durchschrung des Gedankens zugewandt haben.

Wie ber Staat haben auch einzelne Gemeinben in ihrer Eigenschaft als Arbeitgeber für ihre Unterbeamten und Arbeiter Wohnungen hergestellt. Eine folche Fürforgethätigfeit wird u. a. von ben Städten Altona, Caffel, Darmstadt, Dresben, Effen, Frankfurt a. M., Sanau, Beibelberg, Karlsruhe, Röln, Rönigsberg i. Pr., Ronstanz, Mannheim, Nürnberg, Denabrud, Quedlinburg, Pforzheim, Stettin, Strafburg i. E., Ulm - von ben meisten allerdings nur in befcheibenem Mage - ausgeübt. Einige weitere Stabte haben in neuerer Zeit Beschlüsse gefaßt, sich in ähnlicher Beise zu bethätigen. In einigermaßen ins Gewicht fallendem Umfange ist bis jett nur Frankfurt a. M. bestrebt gewesen, für seine unteren Beamten und Arbeiter Wohnungen zu beschaffen, indem einerseits etwa 180 Wohnungen für dieselben in eigener Regie der Stadt ausgeführt sind, andererseits mit einer der in Frankfurt bestehenden gemeinnütigen Gesellschaften ein Abkommen getroffen ift, bemzufolge sich die Stadt mit 200 000 Mark Aktienkapital an dem Unternehmen beteiligt, wofür ihr das Recht eingeräumt ift, eine entsprechende Unzahl ber von ber Gefellschaft hergestellten Wohnungen für ihre Bediensteten in Anspruch zu nehmen.

#### 2. Private Arbeitgeber.

In der Privatindustrie begegnen wir in keineswegs vereinzelten Fällen einer Art der Wohnungsfürsorge, die darauf hinzielt, einzelnen, dauernd in dem Betriebe thätigen Angestellten und Arbeitern den Erwerd eines fleinen Anwesend in dem Betriebe thätigen Angestellten und Arbeitern den Erwerd eines fleinen Anwesend ber- mittelung eines Baugrundstückes zu billigem Preise, sei es durch Gewährung eines Baudarlehens zu erleichtern. In welchem Umfange und mit welchem Ersolge diese Fürsorgethätigkeit geübt wird, läßt sich schwer feststellen, hier kann nur der Versuch gemacht werden, eine Reihe von Beispielen aufzuführen, in denen dieselbe in größerem Maßstabe und auf Grund eines statutarisch sessengesten Systems in die Erscheinung tritt. Für einen Teil der hierher gehörigen Veranstaltungen hat das oben geschilderte Vorgehen des preußischen Bergsischs Anrequng und Vorbild geliefert.

12 S. Albrecht.

Das von diesem letteren durchaeführte Snftem ber Gemährung von Bauporichuffen und Bauprämien zur Unterstützung bes Baues eigener Bohnungen ist von allen Brivatbetrieben am weitesten entwickelt von ber Mansfelber Rupfericiefer bauenden Gefellichaft in Gisleben 1, nächst dem Bergfiskus und der Firma Fried. Krupp in Effen der arökte Unternehmer im beutschen Bera- und Hüttenbetriebe. Als Darlehn wird hier in ratenmäßigen Zahlungen, bem Fortschreiten bes Sausbaues entsprechend, ein Betrag von 32 Mark für das Quadratmeter bebauter Fläche bei einstöckigem Bau und von 42 Mark bei zweiftöckigen Säufern von ber Gewerkschaft gemährt. Das Darlehn wird von seinem Empfang an bis zur völligen Tilgung in monatlichen Raten mit 3 % verzinst und vom fechsten Sahre nach Empfang in monatlichen Beträgen von 1 % zurud= gezahlt. Die Gewerkschaft verlangt nach vierzehntägiger Kündigung volle Rückahlung, wenn der Darlehnsempfänger die Arbeit auf den gewerkschaftlichen Berg= und Hüttenwerken freiwillig aufgiebt, und nach vierteljährlicher Ründigung, wenn dem Betreffenden die Arbeit gefündigt wird, wenn bas Pfandobjekt an einen nicht auf ben Berg- und Süttenwerken ber Gewerkschaft beschäftigten Dritten übergeht, wenn das Darlehn nicht zum vollständigen Ausbau des Hauses verwendet und das Haus nicht gegen Feuersgefahr ver-Bur Sicherstellung wird im Grundbuch eine Sypothef zur sichert wird. ersten Stelle eingetragen. Um die Unfiedelung der Arbeiter noch mehr, als es durch Abgabe der Bauftellen zum Selbstkoftenpreise und Bewilligung von Baudarlehen geschehen mar, zu begünftigen und zu erleichtern, murden ferner zeitweilig (feit 1881) Bauprämien von 300 Mark für Säufer mit einer Wohnung und von 500 Mark für häuser mit zwei Wohnungen bewilligt. Nachdem mehrfach Verkäufe prämiierter Häufer an nicht dem Werke angehörende Bersonen stattgefunden hatten, wurden seit 1888 Brämien nur noch nach vorheriger zinsfreier Eintragung in bas Grundbuch und unter ber Bedingung fofortiger Rückzahlung bei einem ohne Genehmigung ber Gewertschaft vollzogenen Verkauf gewährt. Vom Sahre 1886 an find Prämien überhaupt nicht mehr gemährt. Bis Ende 1899 maren ungefähr 900 Säufer mit Unterftützung der Gewerkschaft erbaut; die Summe der gewährten Baubarlehen belief sich bis dahin auf 1165296 Mark, die der bewilligten Bauprämien auf 109 100 Mark. Außerdem hat die Gewerkschaft rund 21/2 Millionen Mark für den Bau von Familienwohnungen und Schlafhäusern für Einzelstehende aufgewandt.

Planmäßig und in bemerkenswertem Umfange hat ferner seit dem

<sup>1</sup> Bergl. Täglichsbeck a. a. D.

Jahre 1889 aus Mitteln einer Stiftung von 1 Million Mark die Steinaut= und Mosaikfabrik von Villeron & Boch in Mettlach a./Saar fich bie Seghaftmachung ihrer verheirateten Arbeiter angelegen sein laffen. Borbedingung für die Bewilligung eines Darlehns für diesen Zweck ist mindestens fünfjährige vorwurfsfreie Dienstzeit, Alter von mindestens 25 und nicht über 45 Jahren, schuldenfreier Besit eines Baugrundstücks und Anzahlung von mindestens 10% der Bau= oder Erwerbskosten, Verpflichtung bes Antragitellers, das haus felbst zu bewohnen, wobei Untervermietung ent= behrlicher Räume mit Genehmigung ber Fabrikleitung nicht ausgeschloffen ift. Dem Antragfteller fteht es frei, den Bau des hauses entweder felbst zu vergeben ober ber Firma zu übertragen. Im ersteren Falle hat er Bauplan und Kostenanschlag unter Angabe bes Unternehmers zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Die Auszahlung bes bewilligten Darlehens erfolgt in der Regel ratenweise mit dem Fortschreiten der Bauarbeiten direkt an Unternehmer und Lieferanten. Wird der Bau der Firma übertragen, so übernimmt dieselbe die Anfertigung der Plane und des Kostenanschlages nach Besprechung mit bem Antragsteller und unter Berücksichtigung seiner Buniche koftenfrei. Die Ausführung erfolgt zu ben Selbstkoften. In beiben Fällen geht das haus nach Fertigstellung und Abnahme sofort in den Besitz bes Darlehensempfängers über; das erhaltene Darlehen wird burch Gintragung zur ersten Hypothek auf Grundstück und Haus, bezw. durch Eintragung in das Grundbuch sichergestellt. Die Firma sichert fich das Vorkaufs= recht zum Selbstkostenpreis auf die Dauer von fünf Jahren durch Gintragung besselben in das Grundbuch. Zur Verzinsung und Abtragung des Kapitals werden mindestens 5% besselben in regelmäßigen Raten bei den vierwöchentlichen Lohnauszahlungen eingezogen. Es fteht jedoch bem Hausbesitzer zu jeder Zeit frei, größere Tilgungen der Schuld vorzunehmen und auch von vornherein die als Besitz bedungenen 10 % der Baufumme oder etwa vorhandenes größeres Bermögen anzuzahlen. Bon den Zahlungen werden 3 % für Zinsen, der Rest als Amortisation verrechnet. Der Hauß= befiter verpflichtet fich, bas haus gegen Feuersgefahr auf feine Rosten zu versichern, die Baulichkeiten in gutem Zustande zu erhalten und alle nötigen Reparaturen stets rechtzeitig und nach Aufforderung durch die Firma vorzunehmen. Bauliche Underungen find ohne Genehmigung der Firma nicht gestattet. Auf Antrag bes Sausbesitzers können folche von der Firma ausgeführt werben; die Kosten dafür werden ebenso behandelt wie diejenigen für ben ersten Bau. Sofortige Rückzahlung bes Kapitals kann u. a. ge= fordert werden, wenn das Pfandobjekt in das Eigentum britter Versonen übergeht ober wenn ber Schuldner megen Bergehens gegen bie Fabrifordnung

14 Hibrecht.

aus dem Dienste der Firma entlassen wird oder wenn er innerhalb der ersten zehn Jahre freiwillig ausscheidet. Ist der Hausbesitzer nicht in der Lage, die in diesem Falle noch fällige Restschulb zurückzuzahlen, so kann die Firma das Haus zum Kostenpreise und gegen Rückvergütung der über die Zinsen hinaus gezahlten Amortisationsquoten zurücknehmen. Bis Ende 1899 wurden in dieser Weise 324 Häuser mit einem Kostenauswande von 948 319 Mark erbaut, bezw. angekauft. Das Vermögen der Stiftung bestäuft sich gegenwärtig auf 1 217 820 Mark.

In ähnlicher Richtung bewegen sich die Bestrebungen der Firma D. Peters & Co., mechanische Weberei in Neviges bei Elberfeld. Die Erwerbung der von derselben nach guten Grundriffen erbauten Säufer geschieht in der Weise, daß 8% bes Kaufpreises als Anzahlung geleistet Der Rest wird mit 5% verzinst und mit 3% amortisiert. Von ber Anzahlung sowohl wie von den jährlichen Zahlungen wird indessen von ber Firma ein Teil in Form einer Prämie vergütet, deren Sohe nach dem Dienstalter bes Betreffenden abgestuft ift. Steht bas haupt ber Familie ein volles Jahr und darüber bei der Firma in Arbeit, so werden ihm 15 %, bei fünfjähriger Dienstzeit 20%, bei zehnjähriger Dienstzeit 25%, für jedes Kind, welches ein volles Sahr und darüber beschäftigt ist, weitere 500 bis zum Marimalbetrage von 35 % verautet. Bei 25 % Brämie verautet also die Firma dem Erwerber jährlich 20/0 des Kaufpreises, sodaß bei 5% Zinfen und 3% Amortisation thatsächlich die Firma zwei Drittel, ber Arbeiter ein Drittel zu ben Rosten bes Erwerbes beiträgt. Dem Räufer steht es jederzeit frei, nach ortsüblicher Kündigung von dem Kaufvertrage zurudzutreten; er erhält alsbann feine Ungahlung mit Bins und Binfeszins zurückerstattet, wogegen die außerdem geleisteten Zahlungen als Mietzins für die Benutzung des Hauses gerechnet werden und die gutgeschriebenen Prämien zu Gunsten der Wohlfahrtskasse der Fabrik verfallen. Im Falle der Aufgabe ber Thätigkeit im Geschäft und im Falle bes Todes steht es bem Erwerber, bezw. beffen Erben frei, durch Fortsetzung ber Abzahlungen im vollen Betrage von 8 % das Haus zu erwerben. Die bis zum Austritt ober bis zum Tobe autgeschriebenen Prämien werden, wenn nach zehn Jahren bas haus durch notariellen Aft in das formelle Gigentum des Räufers übergeht, auf die Kaufsumme angerechnet. Bis Ende 1899 erreichten die Amortisationsquoten bei 35 notariell verkauften Säufern die Höhe von 94 277 Mark, bei 16 mit Ankaufsrecht vergebenen Häufern die Höhe von 18024 Mark, insgefamt also 112 301 Mark, wovon 70 000 Mark auf die Firma ent= fallen.

Bei der Firma Fried. Krupp in Effen besteht ein im Jahre 1889

mit 500 000 Mark botierter Fonds, ber bazu bient, an verheiratete Arbeiter und Angestellte mit einem Sahreseinkommen von weniger als 3000 Mark Baudarleben zu 3 % Zinfen zu gemähren, um fie in die Lage zu verfeten, ein Haus zur eigenen Benutzung zu bauen oder fonst zu erwerben. Jeder Darlehnsnehmer kann nach eigenem Geschmad und Bedürfnis bauen, er ist nur aehalten. den Bau= und Lageplan der Firma vorher vorzulegen und ben Bauunternehmer, der mit der Ausführung betraut werden foll, zu bezeichnen. Für die erforderlichen Brojektierungsarbeiten werden den Darlehnsnehmern bie technischen Kräfte der Firma unentgeltlich zur Berfügung gestellt. Boraus= setzungen für die Bewilligung solcher Darleben find: Unzahlung von minbeftens 300 Mark auf bas haus ober bas Baugrundstück aus eigenen Mitteln, mindeftens dreijährige vorwurfsfreie Dienstzeit, Bollendung ber erstmaligen Militärdienstzeit ober Nachweis ber Befreiung vom Militärdienft. Die Sicherung bes Darlebens erfolgt burch Eintragung zur erften Hypothek auf Grundstück und Gebäude. Die Verzinsung zu 3 % und die Ruckzahlung des Kapitals beginnt mit dem Zeitpnnkt, zu welchem die Wohnung bezugsfähig ist; sie wird in regelmäßigen Raten bei Auszahlung bes Berdienstes in der Beise bewirft, daß bei planmäßiger Tilgung das Kapital nach 25 Sahren zurückgezahlt ift. Rundigung bes Rapitals fteht jedem ber beiden Teile mit vierteljährlicher Frist zu; die Firma hat jedoch ausdrücklich erklärt, ihrerseits nur im Notfalle von diesem Ründigungsrechte Gebrauch machen zu wollen. Der zuerst ausgesetzte Fonds war innerhalb weniger Jahre vollständig vergriffen. Seit bem Jahre 1899 werden die im Wege ber regelmäßigen Tilgung wieder eingehenden Beiträge von neuem ausgeliehen, doch wird feitdem die Gewährung von Hauserwerbsdarlehen auf diejenigen Außenwerke der Fabrik beschränkt, deren Arbeiterschaft in ländlichen Gegenden lebt; für städtische Berhältniffe, insbesondere für Effen und seine nächste Umgebung, hat sich die Einrichtung aus verschiedenen Gründen (hohe und zeitweise rasch steigende Grundstückspreise, Tragung ber Strafenausbautoften burch ben Grundeigentumer, Berbot ber Errichtung einstödiger, für nur eine Familie bestimmter Saufer innerhalb bes Stadtgebietes 2c.) als nicht recht geeignet herausgestellt. Die ausgegebenen Darleben betragen zur Zeit - wenn von ber teilmeife durchgeführten Tilgung abgesehen wird - rund 620 000 Mark an 185 Angestellte und Arbeiter.

Auch einzelne oberschlesische Hüttenwerke, u. a. die Bereinigte Königs= und Laurahütte, die Generalbirektion ber Grafen Hendel von Donnersmarck, ferner der Berein chemischer Fabriken "Silesia" in Ida= und Marienhütte haben den Bersuch gemacht, Arbeitern die Ansiedlung zu erleichtern, ohne, wie es scheint, damit günstige Er=

16 Hibrecht.

fahrungen gemacht zu haben. Die Generalbirektion ber Grafen Henckel von Donnersmarck teilt uns auf eine Anfrage in dieser Beziehung mit, daß ein großer Teil der Hausbesitzungen in fremde Hände übergegangen sei, ohne daß dies die vielen Einschränkungen und Vorbehalte, welche auf den Grundskücken eingetragen waren, verhindern konnten, die Direktion hätte denn die letzteren zu Preisen über den thatsächlichen Wert zurückerwerben wollen.

In eigenartiger und umfaffender Weise haben neuerdings die Lederwerfe von Cornelius Senl in Worms die Anfiedelung bes feghaften Teils ihrer Arbeiterschaft zu fördern gesucht. Der Inhaber ber Firma hat zu diesem Zweck ein namhaftes Rapital (100 000 Mark) gestiftet, und bie Firma übernimmt gleichzeitig eine Vermittlerrolle zwischen ben Arbeitern als Darlehnsnehmern und ber heffischen Invaliditäts= und Altersverficherungs= anstalt als Hypothekengläubigerin, indem sie ber letteren bie Berginfung und die geordnete Tilgung der bargeliehenen Kapitalien gemährleistet. Es ift babei gleichgültig, ob ber ein Haus erwerbende Arbeiter burch Neubau erst in den Besitz desselben gelangt oder bereits früher ein eigenes Unwesen erworben hat; im letteren Falle wird ihm unter Ablösung bes älteren oft unter ungünstigen Bedingungen eingegangenen Schuldverhältnisses ein neues Darleben unter gunftigen Bedingungen vermittelt. Das gestiftete Kapital wird einmal dazu verwandt, geeignetes Bauterrain zu erwerben, zu parzellieren und für die Bebauung bereitzuhalten, andererseits bient es zur Dedung bes Fehlbetrages, ber fich zwischen ber zur erften Stelle eingetragenen hnpothek ber Landesversicherungsanstalt in höhe von zwei Drittel bes Schätzungswertes bes Unwefens und ber von bem Sauserwerber zu leiftenden Anzahlungssumme von 20 % bieses Schätzungswertes ergiebt. folchen Arbeitern, die nicht im Besitz der geforderten Anzahlung sind, den Hauserwerb zu ermöglichen, ift eine "Sauserwerbskaffe" gegründet, in welche ber Beitretende solange wöchentlich am Löhnungstage mindestens 2 Mark einzuzahlen hat, bis fein Guthaben die Anzahlungssumme erreicht hat.

Zur Zeit hat die Firma die Beleihung von 210 älteren häusern im Betrage von 451400 Mark und von 14 neuerbauten häusern im Betrage von 49270 Mark vermittelt. Vor der Beleihung befinden sich weitere 20 neue häuser mit 115000 Mark. Aus den Mitteln der Firma wurden 58055 Mark zugezahlt. Von den gewährten Darlehen zur erster hypothek wurden seit 1897 36900 Mark, von den Darlehen zur zweiten hypothek 6240 Mark zurückgezahlt. Bei einer 1897 vorgenommenen Enquete ergab sich, daß von 3561 Arbeitern der Firma 1465 verheiratet waren; davon wohnten 852 auf dem Lande, 613 in der Stadt. Von den Landbewohnern

hatten  $59^{0/0}$ , von den Stadtbewohnern  $11^{0/0}$ , im ganzen von den 1465 verheirateten Arbeitern  $570=38^{0/0}$  eigenen Haußbesitz.

Die Silberwaarenfabrik von Bruckmann & Söhne in Heilbronn hat nach Trübinger (a. a. D.) die angesammelten Kapitalien ihrer im Jahre 1878 gegründeten Fabrikpenfionskasse im Betrage von 150 000 Mark zum Bau oder Ankauf von Häufern verwendet und ihren Arbeitern dis zu  $80\,^{\circ}/_{\circ}$  des Bertes gegen  $4\,^{1/2}\,^{\circ}/_{\circ}$  Jins und  $3-5\,^{\circ}/_{\circ}$  jährlicher Abzahlung dargeliehen, wodurch die Schaffung von etwa 60 kleinen Anwesen ermöglicht ist. Ferner hat die Zichorienfabrik von Heinrich Francke Söhne in Ludwigsburg an 110 Arbeiter Darlehen zum Erwerd von Häusern im Gesamtbetrage von 240 000 Mark zu einem Zinssuß von  $2-2^{1/2}\,^{\circ}/_{\circ}$  und unter der Bedingung der Abzahlung in wöchentlichen Raten binnen zehn dis fünfzehn Jahren gewährt. Einige weitere Beispiele dieser Art von minderem Belang teilt der genannte Verfasser a. a. D. S. 205 mit.

Es ift auffallend, daß, während wir in der Lage find, aus dem Bereiche der Industrie eine immerhin beträchtliche Reihe von Beispielen der Seßhaftmachung von Arbeitern mit Hilfe ihrer Arbeitgeber zusammenzustellen, die gleichen Bestrebungen in der Landwirtschaft, die doch der Natur der Berhältnisse nach einen ungleich günstigeren Boden für ein ähnliches Borgehen dietet, dis jetzt kaum Fuß gefaßt zu haben scheinen. Wenigstens haben wir, troß dauernder Bemühungen, kaum das eine oder das andere Beispiel aussindig machen können, das ein planmäßiges Vorgehen in dieser Richtung erkennen läßt. Zumeist handelt es sich dabei auch erst um Anfänge, die ein Urteil über die Bewährung des eingeschlagenen Weges nicht zulassen.

In der bei weitem überwiegenden Bahl der Fälle begegnen wir, wie bas in der Natur ber Sache liegt, im Gebiete ber durch Arbeitgeber geübten Wohnungsfürsorge dem System der mietweisen Überlaffung ber Wohnungen an die Arbeiter. Wir haben in der Ginleitung bereits baranf hingebeutet, daß bas von feiten ber Arbeitgeber in biefer Beziehung Geschaffene mit einem aanz verschiedenen Makstabe gemessen werden muk. Die Fälle stehen keineswegs vereinzelt da, in denen der Entschluß, Arbeiter= wohnungen zu errichten, lediglich einer Zwangslage entspringt, weil ber betreffende Arbeitgeber ohne bies für fein entlegenes Werk überhaupt nicht bie erforderliche Ungahl von Arbeitern zur Verfügung haben murde. Wenn er dabei, wie dies vielfach geschieht, die Leiftungen auf das Notdurftigste beschränkt und obendrein noch eine gute Berginsung des Anlagekapitals babei erzielt, so wird eine folche Darbietung nicht besonders hoch zu bewerten sein. Überhaupt wird man bei der Beurteilung der gesamten Bohnungsfürforge biefer Art ftets im Auge behalten muffen, bag ein ge= Schriften XCVI. - Bohnungsfrage II.

18 Hibrecht.

wiffes egoistisches Interesse bes Arbeitgebers babei mit im Spiele ist, indem biefelbe, wenn nicht unmittelbar, so doch beinahe immer mittelbar bem Werkbesitzer Vorteile bringt. Um daher den Anspruch auf die Bewertung als eines Beitrages zur Berbefferung ber Wohnungsverhältniffe ber Arbeiter erheben zu können, muß von Darbietungen diefer Art in erfter Linie verlangt werden, daß die den Arbeitern überlaffenen Wohnungen räumlich und vom hygienischen Standpunkte aus über bas Notdürftigste hinausgehen und daß fie fernerhin zu einem Preise zur Verfügung gestellt werben, ber im richtigen Berhältnis zum Lohn ber Bewohner steht. In Anbetracht der Borteile, Die dem Arbeitgeber aus ber Berfügung über einen Stamm gut behauster ständiger Arbeiter erwachsen, erscheint es ferner durchaus gerechtfertigt, wenn feitens bes ersteren hierfür gemiffe Opfer gebracht werben, die in der Regel darin bestehen, daß der erforderliche Grund und Boden zu einem billigen Preise angerechnet wird, daß die für den Sausbau und die Berwaltung erforderlichen Kräfte unentgeltlich gestellt werden und daß sich ber Arbeitgeber mit einer geringeren als ber ortsüblichen Berginfung bes Anlagekapitals begnügt. Da wo die Arbeiterwohnungen außerhalb der Ortschaften zu selbständigen Ansiedelungen vereinigt werden, kommt zu diesen Anforderungen häufig noch ein beträchtlicher Aufwand an Schullasten und für sonstige mit der Unsiedelung verbundene Wohlfahrtseinrichtungen hinzu.

Der hier vertretene Standpunkt ist in der That für eine große Bahl von Arbeitgebern, die an der Löfung der Wohnungsfrage mitgearbeitet haben, ber maßgebende gewesen. In neuerer Zeit kommt noch hinzu, daß, im wohlthuenden Gegensatz zu vielen älteren Schöpfungen biefer Art, bas Bestreben in den Vordergrund tritt, den Ansiedelungen der Arbeiter auch äußerlich den Anstrich des Behaalichen und das Auge Erfreuenden zu geben. Bei ber Anlage ber Strafen werben bie eintönigen, fich rechtwinklig freuzenden Stragen vermieden; durch Unlage von freien Pläten wird bas Bild belebt. Un Stelle ber Schablone tritt eine größere Mannigfaltigkeit in ber architektonischen Gestaltung ber Einzelbauten. Die neueren Arbeiteransiedelungen von Fried. Rrupp in Effen, ber Bereinigten Augsburger Maschinenfabrif und Maschinenbaugesellschaft Nürnberg stellen u. a. hervorragende Musterleistungen in dieser Beziehung dar. Wo Lage und Preis des Grund und Bobens es irgend zulaffen, werden ben Wohnungen Garten zugeteilt. was die Grundrifanordnung der einzelnen Häuser anlangt, läßt sich ein ähnlicher Fortschritt verfolgen. Manche von den größeren Firmen haben eigene Technifer angestellt, die bei dem Bau der Arbeiterwohnungen planvoll die gemachten Erfahrungen zu Rate ziehen und fie den örtlichen Berhältniffen anpassen, und die kleinen Unternehmer werden in die Lage versett, sich an

die dadurch geschaffenen Vorbilber anzulehnen. So ist der Arbeiterwohnungsbau in den letzten zehn Jahren auf ein gegen früher wesentlich gesteigertes Niveau gehoden worden, und es läßt sich unschwer eine ganze Reihe von Beispielen anführen, die als Musterleistungen genannt zu werden verdienen.

Unter ben privaten Arbeitgebern ftehen weitaus in erfter Linie, auch wenn wir den Umfang des Geschaffenen zu der Zahl der von der Firma Beidäftigten in Beziehung bringen, die Kruppichen Werke in Effen. Die Wohnhausanlagen der Firma 1 umfaßten bereits im Jahre 1891 nicht weniger als 3659 Mietwohnungen mit einer Gesamtbevölkerung von rund 25000 Köpfen. Bis dahin mar für ben Bau berfelben ber Betrag von mehr als 12 Millionen Mark aufgewandt, die der Firma eine Berzinfung von wenig mehr als 20/0 bes Anlagekapitals einbrachten. Häufer verteilten sich auf eine Reihe geschlossener Anfiedelungen, Die in einem Kranze die Werke umgeben und je nach der Zeit ihrer Entstehung die altesten Bauten sind bereits in den sechziger Jahren errichtet — und bem jeweiligen Bedürfnis die mannigfaltiaften Bautypen umfassen. Außer diesen in Ansiedelungen vereinigten Wohnungen ist noch eine größere Anzahl zerstreut liegender häuser von der Firma angekauft und an Arbeiter vermietet, und mehrere Hundert Wohnungen entfallen auf die außerhalb Effens gelegenen Zechen und Hüttenwerke ber Firma. Nach dieser Zeit sind bann noch drei weitere Anfiedelungen (Alfredshof, Friedrichshof und Altenhof) entstanden, bezw. ausgebaut, bei benen in geradezu idealer Beise der Aufgabe entsprochen ist, die Wohnungsfrage nicht nur nach rein praktischen, sondern auch nach fünstlerischen Gesichtspunkten zu lösen. Die Ansiedelung Alfredshof, mit deren Bau im Jahre 1894 begonnen worden und von beren 500 projektierten Wohnungen jest etwa 230 fertiggestellt find, zeichnet sich durch eine mustergultige Gesamtdisposition aus, bietet ein architektonisch wechselvolles, an malerischen Durchblicken reiches Bild und besteht durchweg aus Einfamilienwohnungen, die in Einzelhäufern oder zu je zweien, dreien oder vieren unter einem Dach, bezw. in Reihenhäusern untergebracht sind und beren mannigfaltige Grundriffe vortrefflich burchdacht find. Bei ber im Bau begriffenen Unsiedelung Friedrichshof, die nach ihrer Fertigstellung etwa 200 Wohnungen umfassen wird, mußte des teueren Gelandes wegen ber Bau von Einfamilienhäufern wieder aufgegeben merden. Die drei oder zwei Geschoffe hohen Bauten find indeffen um große gartnerische Unlagen

<sup>1</sup> Bergl. Gußmann, Die Kruppschen Arbeiterwohnungen. Schriften ber Centralstelle f. Arb.-Wohlsahrts-Einrichtungen Rr. 1, S. 138. Berlin 1892. — Die Kruppschen Arbeiterkolonien. Centralbl. b. Bauverwaltung 1900, Rr. 95—98.

20 Hibrecht.

und Spielplätze und in Abständen von einander angeordnet, sodaß der Luft reichlicher Zutritt gewährt ist. Die vorwiegend aus Einzelhäusern und Doppelhäusern bestehende, zur Zeit etwa 150 Wohnungen umfassende Anssiedelung Altenhof, in reizvoller Gruppierung am Waldessaum gelegen, bietet den invaliden Arbeitern der Firma und Arbeiterwitwen unenigeltliche Unterkunft für ihren Lebensabend.

Die Babische Anilin=und Sobafabrikin Lubwigshafen a/R. hatte bei einem Bestande von 5495 Arbeitern im Jahre 1899 in einer Ansiedelung in der Rähe der Fabrik 128 Wohnhäuser mit 509 Familien-wohnungen vereinigt, die von rund 3000 Personen bewohnt wurden. Die Errichtung der Häuser ersorderte einen Kapitalauswand von 2,2 Millionen Mark, die hier so gut wie unverzinslich angelegt sind, denn die Miete, welche sür die Arbeiterwohnung mit 1,80 Mark, für die Ausseicht, um die sich jährlich auf 30 000 bis 40 000 Mark belausenden Unterhaltungs- und Reparaturkosten zu decken. Sine weitere umfangreiche, in größerer Entsernung von der Fabrik gelegene Ansiedelung ist im Bau begriffen und wird mit der ersteren durch ein eigenes Bahngeleis verbunden werden.

Die Farbwerke vorm. Meister, Lucius & Brüning in Höchst a./M. haben bei einem Bestande von rund 3600 Arbeitern 442 Fasmilienwohnungen errichtet, welche, ausschließlich Grund und Boden, einen Kostenauswand von rund 1 900 000 Mark erfordert haben. Weitere 100 Wohnungen besinden sich im Bau. Um zu den eigenen Mitteln Kaspitalien der Invaliditätss und Altersversicherung zum Zweck des Wohnungsbaues aufnehmen zu können, hat die Firma neuerdings ihren ganzen Bestand an Arbeiterwohnungen auf eine gemeinnützige Gesellschaft übertragen.

Die Vereinigte Maschinenfabrik Augsburg und Maschinensbaugesellschaft Rürnberg hat bei ihrer Zweiganstalt Gustavsburg in Hessen, die 1270 Arbeiter beschäftigt, eine Ansiedelung von 123 Familienswohnungen errichtet, für deren Bau 616 000 Mark aufgewandt sind. Für die 3665 Arbeiter beschäftigenden Nürnberger Werke der Firma wird zur Zeit mit einem Kostenauswande von 2 Millionen Mark eine Ansiedelung in Giebisenhof bei Nürnberg errichtet, die nach ihrer Fertigstellung 334 Fasmilienwohnungen umfassen wird. Eine Erweiterung derselben auf den Umfang von 400 Wohnungen ist in Aussicht genommen.

Die Elekrizitäts - Aktiengefellschaft vorm. Schuckert & Co. in Nürnberg hat die Form der Genoffenschaft zu Hilfe genommen, um für ihre Arbeiter Wohnungen zu beschaffen, und zwar der Art, daß die mit

Hilfe der Gesellschaft begründete und im wesentlichen mit 3<sup>1/2</sup> prozentigen Darlehen der letzteren arbeitende Genossenschaft auf Bedienstete der Firma beschränkt ist, die ihre Mitgliedschaft aufgeben müssen, wenn sie aus dem Dienste derselben austreten. Die Genossenschaft hat unter Zuhilfenahme des Kredits der Invaliditäts= und Altersversicherungsanstalt für Mittelfranken in kürzester Frist 280 Wohnungen fertiggestellt, deren Hersungskosten über eine Million betragen haben.

Bon weiteren Firmen, die sich, zum Teil schon seit langen Jahren, ben Bau von Mietwohnungen für ihre Arbeiter haben angelegen sein lassen und Mustergültiges in dieser Beziehung geschaffen haben, mögen noch die Alsensche Portlandzementsabrit in Jehoe, die Horwaldtswerke in Dietrichsdorf bei Kiel, die Wollwäscherei und Kämmerei in Döhren bei Hannover, die Papiersabrit von Kübler & Niethammer in Kriebstein in Sachsen, die Augsburger Kammgarnspinnerei in Augsburg, die Süddeutsche Baumwollspinnerei Aktiengesellschaft vorm. Staub & Co. in Kuchen=Altenstedt bei Geislingen genannt werden, wobei wir betonen, daß diese Aufzählung nur eine Auslese des Hervorragenosten unter einer Fülle von Gutem darstellt, dessen lückenlose Vorsührung uns aus den angeführten Gründen nicht möglich ist.

Den zum Teil großartigen Leistungen industrieller Arbeitgeber ist im Bereich der gefamten deutschen Landwirtschaft bedauerlicherweise sehr wenig Gleichwertiges an Die Seite zu ftellen. Es fehlt natürlich nicht an Gutern, auf benen Arbeiterwohnungen gebaut werben, aber berartige Beftrebungen, die als Musteranlagen hervorgehoben zu werden verdienten und die sustematisch und in größerem Umfange an die Lösung der Frage herangetreten wären, find auf bem Lande ungemein spärlich vertreten. Beachtenswertes in biefer Beziehung ift auf einigen holfteinischen Gutern geleiftet worden, fo u. a. von dem jest verstorbenen Grafen Holftein auf Waterneverstorf. in bem wir gelegentlich eines Befuches einen Gutsherrn fennen lernten, ber mit großem Verständnis an der Lösung der Wohnungsfrage für seine Inst= leute arbeitete. In ber Proving Sachsen hat man neuerdings die Landarbeiter= Wohnungsfrage durch Begründung einer Genoffenschaft ländlicher Arbeitgeber zu lösen versucht, die mit Darleben der Invaliditäts= und Altersversicherungs= anftalt fleine Landarbeiterstellen ichaffen will, ein Weg, ber unter Umftanben zu befriedigenden Ergebniffen führen mag; die in dem befonderen Falle dem Unternehmen gegebene Richtung verdient indessen schärffte Kritik, die wir an anderer Stelle an berfelben geübt haben 1.

<sup>1</sup> Das Land 1900, Nr. 14.

22 S. Albrecht.

Wenn wir zum Schluß bieses Abschnittes eine furze Bürdigung bes burch Arbeitgeberfürsorge zur Lösung ber Wohnungsfrage Beigetragenen versuchen, so find dabei die auf die Forderung des Erwerbs von Eigenbesit gerichteten Beftrebungen von dem viel verbreiteteren Syftem des Miethaus baues zu trennen. Auf die Borzüge und Nachteile des einen wie des anderen Vorgehens werden wir im nächsten Abschnitt noch bes näheren zurückkommen. hier fei nur hervorgehoben, bag bas erstgenannte Syftem auf der Seite des Arbeitgebers einen höheren Grad von Uneigennützigkeit voraussett, indem derfelbe fich, wenigstens über einen gewissen Zeitraum hinaus, des Verfügungsrechts über das wesentlich durch seine Unterstützung geschaffene Unwesen begiebt. Der Arbeiter wird, allerdings zu einem verhältnismäßig späten Zeitpunkt, in Bezug auf feine Wohnung unabhängig von seiner Brotftelle. Es läßt fich ferner nicht leugnen, daß es von hohem Werte sein kann, wenn der Arbeiter zum Gigentümer des von ihm bewohnten Hauses wird, wenn er baburch aus bem Proletariertum gehoben wird. Interesse an der Erhaltung des Bestehenden und Liebe für die Aflegeftätte seines Familienlebens gewinnt. Aber es murde ein verhängnisvoller Frrtum fein, zu glauben, daß diefe gunftigen Folgen unter allen Umftanden eintreten muffen. Sie sind nur da eingetreten, wo eine ganze Reihe von Voraussetzungen zutrifft, auf die wir oben schon kurz hingedeutet haben. Sie werben nur eintreten, wenn die Arbeiter sich in auskömmlichen und dauernd in ihrer Regelmäßigkeit geficherten Berhältniffen befinden, wenn ihre Lebenshaltung eine streng geregelte und sparfame, wenn es ihnen gelungen ift, ehe fie an den Bau oder den Erwerb eines Hauses herantreten, soviel zurückzulegen, daß sie eine namhafte Anzahlung leisten können, und wenn ihnen die regelmäßigen Abtragungen feine unverhältnismäßigen Opfer auferlegen. Wir haben gesehen, daß unter gemiffen Berhältniffen, fo bei ber relativ stabilen Lebenshaltung ber fiskalischen Bergarbeiter, zweifellose Erfolge mit bem System erzielt find, man wird aber stets, wo man die Ginführung besselben beabsichtigt, auf bas sorgfältigfte alle Umstände prufen muffen, um nicht einen Fehlschlag zu erleben 1. Wenn es ferner im Bezirk ber fisfalischen Bergwerke, bei dem Ginfluß, den bort die Organe der Berg= behörden haben, und bei ber geringen Zahl ber ortsanwesenden Nichtbergleute gegenüber den Bergleuten angängig fein mag, daß die Hauserwerber nach Abtragung ber empfangenen Bauvorschuffe ganz frei mit ihrem Hause schalten und malten können, so burften sich bie Dinge anderwärts nicht

<sup>1</sup> Bergl. F. Kalle, Die Fürsorge ber Arbeitgeber für bie Bohnungen ihrer Arbeiter. Schriften ber Centralstelle f. Arb.-Bohlfahrts-Einrichtungen Ar.1. Berlin 1892.

überall so günstig gestalten; es wird daher zu erwägen sein, was innerhalb der Grenzen des Gesetzes geschehen kann, um die in das Eigentum der Arbeiter übergegangenen Häuser möglichst lange ihrem Zweck zu erhalten; wir werden auch hierauf weiter unten noch zurücksommen.

Die bei weitem häufiaste Art der Fürsorge der Arbeitgeber für die Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses ihrer Arbeiter besteht barin, bak die ersteren Säuser errichten, beren Wohnungen sie ben letzteren mietweise überlaffen. Diefes System schließt ohne weiteres die Möglichkeit aus, daß die Häuser durch Übergang in Spekulationshände ihrem eigentlichen 3meck entfremdet werden. Dem steht aber auf der anderen Seite der von den Urbeitern felbst nicht mit Unrecht vielfach betonte Nachteil gegenüber, daß jie sich durch Übernahme einer folchen Wohnung in ein noch viel größeres Abhängigkeitsverhältnis zu bem Arbeitgeber begeben, als es bas Arbeitsverhältnis an sich schon bedingt. Alle die gunstigen Ginflusse, welche geordnete und der häuslichen Behaglichkeit nicht entbehrende Wohnungsverhält= nisse auf die Arbeiterfamilie ausüben, werden illusorisch, wenn nicht zugleich eine gemisse Stetigkeit berfelben gemährleistet ift; und wenn ber Arbeiter mit einem Stellenwechsel ohne weiteres auch zu einem Wohnungswechsel gezwungen ift, kann von einer folden Stetigkeit nicht bie Rebe fein. Das ist der Grund, weshalb nicht felten gerade die besseren Elemente unter der Arbeiterbevölferung die private Mietwohnung, die ihnen weniger und schlechtere Räume zu einem höheren Breise bietet, ber besseren ihm von seinem Arbeitgeber gebotenen Wohnung vorzieht. Leider ist dieser Rachteil bei dem Snitem, um bas es fich hier hanbelt, unvermeibbar und fann höchstens baburch in etwas gemilbert werden, daß für ben Fall ber Löfung bes Arbeitsverhältniffes dem Mieter eine angemeffene Frift gewährt wird, innerhalb deren er die Wohnung zu räumen hat; dahin zielende Bestimmungen finden wir ab und zu in den Mietsordnungen industrieller Betriebe. Das Statut der oben ermähnten Genoffenschaft der Arbeiter der Eleftrizitäts=Aftiengesell= schaft vorm. Schudert & Co. in Nürnberg geht barin wohl am weitesten, indem es eine sechsmonatliche Ründigungsfrift für den Fall des Ausscheidens eines Mitaliedes aus dem Dienste der Firma festsetzt.

Immerhin legen die Nachteile, die dem System als solchem innewohnen, die Erwägung nahe, ob es nicht unter Umständen auch im Interesse der Arbeitgeber liegt, von dem Bau eigener Arbeiterwohnungen Abstand zu nehmen und sich anderer Mittel zu bedienen, um den gewollten Zweck zu erreichen. Es ist weiter oben bereits des Abkommens gedacht, das die Stadtgemeinde Frankfurt a./M. in ihrer Eigenschaft als Arbeitgeberin mit einer dortigen gemeinnützigen Baugesellschaft getroffen hat, demzufolge der

24 S. Albrecht.

Stadt gegen Übernahme von Aftien der Gesellschaft das Recht eingeräumt ist, eine entsprechende Anzahl der von der Gesellschaft hergestellten Wohnungen für ihre Bediensteten in Anspruch zu nehmen. Wir selbst haben gelegentslich in songehen befürwortet, das sich u. E. namentlich für größere Städte eignet, wo erfahrungsgemäß die Schwierigkeiten für den Arbeitgeber, selbst Wohnungen für seine Arbeiter herzustellen, vielsach ins ungemessen wachsen. Nur darf bei einem solchen Vorgehen nicht so versahren werden, wie es kürzlich der Dresdener Spars und Bauverein gethan hat, der von den Arbeitern, die auf Grund eines ähnlichen Abkommens Wohnungen bei ihm beziehen, verlangt, daß sie dieselben räumen, wenn sie die Arbeitsstelle aufgeben. Dieses dem Wesen der Genossenschaft durchaus widerstreitende Verfahren macht den wesentlichsten Vereil, den wir uns von dem Handsinhandgehen des Arbeitgebers mit den Genossenschaften, bezw. mit den gemeins nützigen Baugesellschaften versprechen, von vornherein illusorisch.

# II. Bau von kleinen Wohnungen durch Stiftungen, gemeinnühige Baugesellschaften, gemeinnühige Vereine und Genossenschaften.

Die im vorigen Abschnitt in der durch den Rahmen diefes Berichts gebotenen Rurze geschilderten Beftrebungen wohlmeinender Arbeitgeber, ihren Betriebsangehörigen zu angemeffenen Wohnungen zu verhelfen, haben sich nach zwei Richtungen als nicht ausreichend erwiesen, bem Notstand auch nur in einigermaßen befriedigendem Umfange zu begegnen. Wir haben bereits die Gründe klarzulegen versucht, weshalb einmal diejenigen, für welche die betreffenden Ginrichtungen bestimmt find, nicht unter allen Umständen einen wirklichen und dauernden Nuten aus benfelben ziehen. Dazu kommt aber noch das zweite wichtige Moment, daß der Wohnungsnotstand keineswegs auf diejenigen beschränkt ift, die allenfalls aus den durch Arbeitgeberfürforge getroffenen Ginrichtungen Vorteil ziehen könnten. Bei aller Ausdehnung. welche diese Bestrebungen gewonnen haben, ift doch auch heute noch die Rahl der Arbeitgeber, die in wirklich ausgiebiger Weise für die Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses ihrer Arbeiter gesorgt haben, eine verschwindend kleine angefichts ber großen Bahl berjenigen, die biefen Dingen völlig unthätig gegenüberstehen. Bor allem trifft bies für bie meiften großen Städte zu. wo in der That, wie wir bereits angedeutet haben, die Schwieriafeiten, auf

<sup>1</sup> Schriften der Centralftelle für Arbeiter-Bohlfahrts-Ginrichtungen Nr. 17, S. 205. Berlin 1900.

diesem Wege den Wohnungsnotstand zu lindern, fehr erhebliche find. Gerade hier, wo der Arbeiter immerhin leichter eine Privatwohnung bekommen kann. als in der Umgebung mehr isoliert liegender Fabrikanlagen, murde fehr leicht der Fall eintreten — und derartige Erfahrungen sind in der That gemacht -, daß die von dem Arbeitgeber mit unverhältnismäßigen Roften bereitgestellten Wohnungen von den Arbeitern gar nicht bezogen werden, und wer will es dem Arbeitgeber verübeln, wenn er sich scheut, ein derartiges Risiko einzugehen? Dazu kommt aber, bak breite Schichten ber Bevölferung, die pekuniär etwa ebenso gestellt sind wie die Fabrikarbeiter, von der Wohnungsnot ebenso schwer betroffen werden wie die letteren. Aus allen diefen Gründen liegt es nabe, daß man feit bem Auftreten ber Wohnungsfrage bemüht gewesen ift, noch andere Wege zu finden, dem Mangel an fleinen Wohnungen abzuhelfen. Die Gesamtheit der im einzelnen fehr verschiedenartigen hierauf gerichteten Bestrebungen sind wir gewohnt, unter bem Namen "gemeinnütige Bauthätigfeit" zusammenzufaffen, insofern sie alle, im Gegensat zu ber privaten Bauthätigkeit, barauf gerichtet find, ohne die Nebenabsicht des Erwerbs die Wohnungsverhältnisse burch den Bau von Kleinwohnungen zu verbeffern.

Diese Bestrebungen reichen in ihren ersten Anfängen ziemlich weit — bis etwa in die Mitte des versoffenen Jahrhunderts — zurück und haben gleich von Anfang an zwei verschiedene Wege eingeschlagen, um das ihnen vorschwebende Ziel zu erreichen. Die eine Gruppe hat ihre Bemühungen darauf gerichtet, diejenigen, denen die Fürsorgethätigkeit galt, dadurch, daß sie ihnen die Erwerdsbedingungen so viel wie möglich erleichterte, zu Eigenstümern eines kleinen Sigenbesitzes zu machen, die andere sah von vornherein von dieser gewiß idealsten Form der Befriedigung des Wohnungsbedürsnisses als der Regel nach doch nicht durchsührbar ab und beschränkte sich auf die Herstellung von Wohnungen, die sie in eigene Berwaltung nahm und den Wohnungsbedürstigen mietweise überließ.

Es liegt auf ben ersten Blick etwas Bestechendes in der Perspektive, die sich uns eröffnet, wenn es in weiterem Umfange gelänge, den Besitzslosen durch unsere Fürsorgethätigkeit zum Besitzenden zu machen und ihn der Fülle des Segens teilhaftig werden zu lassen, der mit dem Begriff des "Eigenen Heims" verknüpft ist. Das Bestechende dieses Ausblicks versführt auch heute noch, nachdem es an warnenden Anzeichen nicht gesehlt hat, die den Vorsichtigen zur Zurückhaltung mahnen sollten, manche sonst nüchtern denkenden Männer dazu, dieses Ziel als das allein erstrebenswerte der gesamten gemeinnützigen Bauthätigkeit vorstecken zu wollen. Leider hat die Macht der Thatsachen uns darauf hingeführt, daß das System auch seine

schwerwiegenden Schattenseiten hat. Bon vornherein — und bas muffen auch seine eifrigsten Vertreter zugeben - ist seiner Durchführung eine ziemlich enge Grenze durch die Preisgestaltung des Grund und Bodens gezogen. Überall da, wo derfelbe den ursprünglichen Ackerwert um ein mehrfaches überschreitet, also fast überall im Erweiterungsgebiet ber Städte, ift ber Einzelhausbau, ber bie Grundlage für bas Syftem bilbet, aus einfachen finanziellen Gründen unmöglich. Diefer Einwand läßt fich nicht baburch beseitigen, daß man die Wohnungen der Arbeiter aus dem Innern ber Städte in die Bororte verlegt. Selbst bei ben besten Berkehrseinrichtungen ift der überwiegende Teil der arbeitenden Bevölkerung auf das Wohnen in nächster Nähe der Arbeitsftätte angewiesen. Es bedarf heute kaum noch der theoretischen Erörterung ber Grunde für biese Thatsache, Die Erfahrung hat genugfam bewiesen, daß es nirgends in nennenswertem Umfange gelungen ift, entlegene Ansiedelungen mit großstädtischen Arbeitern zu bevölkern. Damit foll bie 3medmäßigkeit berfelben für eine andere Bevölkerungsklaffe und somit ihre Berechtigung im allgemeinen nicht angefochten werden. Gunftiger liegen die Verhältnisse in dieser Beziehung für kleinere Orte und ländliche Bezirke, in benen die Bodenpreise kein ausschlaggebendes Sindernis für das in Rede stehende Unfiedelungsfuftem bilden.

In zweiter Linie fett ber Erwerb und die Erhaltung eines eigenen Haufes unter allen Umständen eine gewisse wirtschaftliche Selbständigkeit und eine Bohe bes Sahreseinkommens voraus, wie fie nur bei einer kleinen Minderzahl der bestgelohnten Arbeiter vorhanden ift. Der Bau des Einzelhauses ift an fich teuerer als ber einer größeren Anzahl unter einem Dache vereinigter Wohnungen; dazu erhöht sich die Lebenshaltung burch allerlei Nebenabaaben, burch Unterhaltungskoften, burch einen Mehraufmand an Heizungsmaterial, durch höhere Lebensmittelpreise ba, mo die billigen Gin= faufsgelegenheiten ber Großftadt fehlen. Rurz, die überwiegende Menge ber minder aut gelohnten Arbeiter ist ohne weiteres von den Seanungen bes Systems ausgeschloffen, wenn man nicht zu dem fehr bebenklichen Ausfunftsmittel greifen will, ftatt bes hauses zum Alleinbewohnen, solche mit zwei ober mehr Wohnungen einzurichten, beren Mietertrag ben Erwerber eines folden Hauses in die Lage versetzt, auf Kosten Dritter seine eigenen Unkosten herabzuseten. Ein Blid in die im Anhang mitgeteilte tabellarische Zufammenstellung zeigt, daß man fast durchweg, wo das System zur Durchführung gelangt ift, sich gezwungen gesehen hat, biefen Ausweg zu mählen. Der Erfolg ist ber, daß man an die Stelle des gewerbsmäßigen Wohnungs= vermieters eine andere Kategorie von Vermietern setzt, die nicht minder eigennützig und oft noch rucksichtelofer ihre Stellung gegenüber bem Mieter

ausnutzen, weil sie in ihren kleinen Verhältnissen durch einen Mietausfall ober «Rückstand viel schwerer getroffen werden als der kapitalkräftige Groß= vermieter.

Endlich — und das ist fast ber schwerwiegenoste Einwand gegen das System — wird sich ber Erwerber eines solchen Hauses oft mit bem Erwerb eine schwere Last aufburden, die ihm die Freizugigkeit nimmt und ihn verhindert, die ihm durch den Wechsel der Arbeitsstelle gebotene günstige Konjunktur auszunuten. Damit sind die Grenzen gezogen, innerhalb beren bas Syftem allein auf die Dauer Erfolge verspricht: billige Bobenpreife, wie sie in ländlichen und hier und ba auch in kleinstädtischen Berhältnissen noch vorhanden sind; eine hochgelohnte Arbeiterbevölferung bei durchaus stabilen Arbeitsverhältnissen, wie sie 3. B. in Gegenden mit ausgebehntem Bergbau gegeben find - wo diefe Bedingungen zutreffen, wird bem Syftem unter Umständen das Wort geredet werden können. Wenn man es unter Außerachtlassung der erhobenen Bedenken unter andersartigen Verhältnissen anwendet, wird man auf die Dauer von Jehlschlägen nicht verschont bleiben: die anfangs von Arbeitern erworbenen Säufer werden oft schon nach fürzester Frist in andere Sande übergehen, und schließlich, wenn auch nicht gleich beim ersten Besitzwechsel, wird sich bie Spekulation ber Grundstude bemachtigen, und die Wohnungen werden dem Zweck, dem sie dienen sollen, entfremdet. Solche Erfahrungen sind da, wo die Beobachtungszeit eine hinreichend lange ift, in ausgiebigstem Umfange gemacht. Wir brauchen nur an bas Beispiel ber Arbeiterbaugesellschaft in Mülhausen zu erinnern, bas in biefer Beziehung leider bekannt genug ift. Aber auch in den Jahresberichten jungerer Gesellschaften kann man gelegentlich zwischen ben Reilen lefen, bağ nicht alles so gegangen ift, wie man es sich gedacht hatte; in einem ber letten Jahresberichte bes Gemeinnütigen Bremer Bauvereins feben wir fogar mit einer gemissen Genugthuung barauf hingewiesen, daß manche ber von bem Berein erbauten Saufer bereits mit Erzielung eines Geminnes weiter veräußert find!

Um dieser sonst unvermeidlichen Eventualität vorzubeugen, hat man vielen Scharssinn aufgewandt, einen solchen Besitzwechsel nach Möglichkeit hinauszuschieben, bezw. zu verhindern. Solcher einschränkenden Bedingungen haben wir bereits bei der Besprechung des Vorgehens der preußischen stalischen Bergverwaltung gedacht. Manche gemeinnützigen Baugesellschaften sind darin noch weiter gegangen. Ohne hier auf Einzelheiten einzugehen, wollen wir nur der vortrefflich durchgearbeiteten Kausverträge des Vereins für das Wohl der arbeitenden Klassen in Stuttgart gedenken, die dem Verein u. a. bezüglich der von ihm veräußerten Häuser das Rückfaussrecht zu dem

ursprünglichen Kaufpreis sichern. 1 In einem auf ber zweiten Generalversammlung des Rheinischen Bereins zur Förderung des Arbeiterwohnungs= mefens gehaltenen Vortrage hat Landrichter Dr. Schöller 2 in Duffelborf in lichtvoller Weise auseinandergesett, welche Sandhaben das Bürgerliche Gefetbuch liefert, um folche Gigentumsbeschränkungen in rechtskräftiger Form grundbuchlich eintragen zu laffen. Es ift burch diefen Bortrag erwiefen, daß damit Mancherlei erreicht werden kann, und es wird Sache ber betreffenden Bereinigungen fein, fich biefe Fingerzeige zu Rute zu machen, aber wir können uns des Cindrucks nicht recht erwehren, ob denn ein in dieser Weise verklaufuliertes Eigentumsrecht, bas bem Inhaber jebe Berfügung über fein "Eigentum" nimmt, noch dem Wesen bessen entspricht, mas wir mit dem Begriff bes "Eigenen Beims" verbinden, und ob es nicht im Grunde genommen zwedmäßiger ware, unter biefen Umftanden auf bas ganze Scheineigentum zu verzichten und fich zu einem Princip zu bekennen, bas dem Wesen nach basselbe ift, bei bem es aber bes ganzen umftändlichen Apparates von Berträgen und Eintragungen nicht bedarf, die doch in der Praxis recht häufig verfagen bürften.

Das Mietsnstem mit den weiter unten noch näher zu schildernden Beschränkungen bes Kündigungsrechtes bes Bermieters, bas wir hier meinen, schließt ja ben Bau bes kleinen Gin= und Zweifamilienhauses unter Ber= hältnissen, wo letteres finanziell noch möglich ist, keineswegs aus, und es kann an und für sich nur befürwortet werden, ben Bau kleiner freiftehender Häufer aufrecht zu erhalten, wo immer die Verhältnisse es noch gestatten. Aber man sollte sich auch in dieser Beziehung von Einseitigkeit freihalten, und leider können wir gerade einigen der thatkräftigsten Förderer der Arbeiter= wohnungsfrage, mit benen wir uns fonft in vielen Dingen eins wiffen, ben Vorwurf einer gemissen Ginseitigkeit in dieser Sinsicht nicht ersparen. Migverständnissen vorzubeugen, betonen wir ausdrücklich - obgleich bies eigentlich nicht hierher gehört -, daß wir selbstverständlich alle durchführ= baren Magnahmen der städtischen Bodenpolitik, alle Vorschläge auf Underung der Fluchtlinien- und Baupolizeigesetzgebung, die eine weiträumigere Bebauung gemährleiften, mit Freuden begrußen. Aber wir find auf der anderen Seite der Ansicht, daß unter den thatsächlich vorliegenden Berhältnissen von mancher Seite bas Einfamilienhaus — ganz abgefehen von ber Frage, ob dasselbe in das Eigentum übergehen oder nur vermietet werden soll — viel

<sup>1</sup> Bergl. E. Pfeiffer, Gigenes Beim und billige Bohnungen. Stuttgart 1896.

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Jur Frage des Kaufvertrages mit Eigentumsbeschränkungen vom Standspunkte der künftigen Gesetzgebung. Zeitschrift der Centralstelle f. Arb.-Wohlfahrtsseinrichtungen 1898, S. 281.

zu einseitig als das ausschließliche Ideal des Arbeiterwohnungsbaues hingestellt wird — unter Umständen zum Schaden der Entwickelung der auten Sache im allgemeinen. Wenn babei vielfach gur Begründung biefer Forberung bas Einzelhaus in einen Gegenfat jur "Mietkaferne" gefett mirb, fo möchten wir hier zur Chrenrettung des auf hygienische Grundsätze bafierten foliben Etagenbaues feststellen, daß kaum je mit einem Schlagwort so viel Mikbrauch getrieben ift, wie neuerdings mit bem Begriff ber "Mietkaferne". viele der besser situierten, ja der bestsituierten Bewohner unserer Großstädte find benn imftande, fich ben Luxus eines Ginzelhauses gestatten zu können? Und wie viele von denen, deren Mittel dies allenfalls gestatten würden, find aus geschäftlichen Rudfichten in der Lage oder auch nur gewillt, bas Etagenhaus im Innern der Städte zu Gunsten des weit draußen an der Beripherie gelegenen Einfamilienhaufes aufzugeben? Wenn aber für alle diefe Leute das Etagenhaus unter den heute gegebenen Berhältnissen als eine durchaus angemeffene Behaufungsform angefehen wird, dann vermögen wir in der That nicht recht einzusehen, warum denn gerade der kleine Mann, ber Arbeiter, durchaus auf das Einfamilienhaus hingewiesen werden foll. das an vielen Orten weber seinen Gewohnheiten noch seinen Neigungen ent= Boraussetzung ift natürlich, daß das städtische Etagenhaus der vielfach mit Recht beanstandeten Übelstände, der engen luft= und lichtlosen Sofe. ber Unhäufung vieler und mangelhaft gefonderter Wohnungen an einem Treppenhause und anderer Fehler entkleidet wird, die aber allesamt kein untrennbar mit dem Begriff des Ctagenhauses verbundenes Attribut sind. Eine ganze Anzahl ber im Innern unferer Großstädte bauenden Gefellschaften und Genossenschaften hat den Beweis erbracht, daß es auch unter den heute bestehenden Verhältnissen möglich ift, vieletagige Miethäufer zu er= richten, beren Einzelwohnungen bei richtiger Benutung weitgehenden hygienischen Unforderungen genügen, mahrend andererfeits das migverftandene Beftreben, à tout prix dem Einzelhaufe zur Durchführung zu verhelfen, bereits soweit getrieben ift, daß man, um die an sich höheren Rosten des letteren herabzubrücken. zu Konstruktionen gelangt ist, die nicht mehr mit den Grundsätzen gefunden Wohnens im Ginklang stehen. Jeber Hygieniker wird uns barin Recht geben, daß das Wohnen in einer ausreichend durchlüftbaren und belichteten, mit Wafferleitung und Kanalisation versehenen Wohnung im Etagenhause bem Wohnen im Einzelhause vorzuziehen ift, bas aus Sparsamkeits= rudfichten nur teilweise unterkellert ift, beffen Bande ber atmosphärischen Feuchtigkeit ben Durchtritt geftatten, beffen Entwässerungsverhaltniffe gu wünschen übrig lassen — und zu solchen Übelständen hat in der That das einseitig burchgeführte Princip an manchen Orten bereits geführt.

mehretagige Miethaus entspricht eben, wie die Verhältnisse heute liegen, dem bringenden Wohnungsbedürfnis der Stadtbevölkerung, und es ist verkehrt, demselben durch einseitige Betonung eines doch nur unter Ausnahmesbedingungen erreichbaren Joeals von vornherein den Stempel der Minderswertigkeit aufzudrücken.

Wenn wir uns nunmehr furz mit der Frage der Form, unter der uns die gemeinnützigen Bestrebungen auf dem Gebiete des Wohnungsbaues entgegentreten, beschäftigen, so ergiebt sich in dieser Beziehung eine große Mannigfaltigkeit nebeneinander hergehender Organisationsformen. Anzahl ber ältesten in Deutschland auftretenden Vereinigungen bieser Art hat die Form der Aktiengesellschaft angenommen, die sich in vieler Beziehung als ein angemeffener Rahmen für die Bethätigung der hier vorliegenden Aufgaben erwiefen hat. Im Gegensatz zu den Erwerbszwecke verfolgenden Aftienbaugesellschaften bekunden die hier in Frage kommenden Gefellschaften ihren gemeinnütigen Charafter badurch, daß sie die Höhe der eventuell zu verteilenden Dividende auf einen mäßigen Prozentsat beschränken, während darüber hinaus fich ergebende Überschüffe zu Rücklagen, bezw. zur Erweiterung des Unternehmens verwandt werden. In der Regel wird ferner ber größte Teil der Verwaltungsgeschäfte durch ehrenamtliche Organe über= nommen. Gelegentlich hat man in neuerer Zeit versucht, die in mancher Beziehung eine Bereinfachung bes Geschäftsganges zulassende Form der Befellschaft mit beschränkter haftung an die Stelle zu feten, ohne daß indeffen dies Vorgeben bis jest viel Anklang gefunden hätte. Wie aus ber tabellarischen Zusammenstellung hervorgeht, haben verhältnismäßig wenige und nicht fehr hervorragende Gefellschaften diefe Organisationsform ange-Im Princip arbeiten beibe Arten von Gefellschaften insofern auf einer geschäftsmäßigen Basis, als fie für ihre Gesellschafter, beren Einzahlungen bas Betriebskapital bilben, eine, wenn auch mäßige Kapitalsverzinfung anstreben und zum größeren Teil heute auch erzielen. In der That hat es aber kaum eine berfelben babin gebracht, daß ihre Aktien, bezw. Geschäfts= anteile marktagnaige Anlagewerte geworden find. Dieselben befinden fich durchgehends in den Händen gemeinnützig denkender Kapitalisten, die von vornherein auf eine Verzinfung ihrer Anlage nicht rechnen und unter Umständen auch bereit sind, den Kapitalbetrag zu opfern. Die betreffenden Gesellschaften tragen baber de facto alle mehr ober weniger ben Charafter von Beranstaltungen, die auf dem Wohlthätigkeitsfinn der besitzenden Klaffen basiert sind.

Noch mehr tritt dies Moment bei einer Anzahl von Bereinen hervor, die zumeist als alleinigen, in Ausnahmefällen auch als Nebenzweck neben

anderen gemeinnützigen Bestrebungen den Bau von Kleinwohnungen versolgen. Hier bilden das Betriebskapital die ohne Anspruch auf Verzinsung eingezahlten Mitgliederbeiträge und sonstigen Zuwendungen von gemeinnütziger Seite. Während indessen alle drei genannten Organisationsformen sich neben den von gemeinnütziger Seite aufgebrachten Mitteln in der Regel in erheblichem Umfange des Hypothekarkredits für die Erreichung ihrer Zwecke bedienen, tritt der Wohlthätigkeitscharakter noch mehr in den Vordergrund bei einer Reihe von Stiftungen, die von einzelnen Wohlthätern gemacht sind und für den Zweck des Wohnungsbaues in der Regel in der Weise nutzbar gemacht werden, daß die durch die Vermietung der letzteren aufgebrachten Kapitalzinsen immer von neuem wieder dem gemeinnützigen Zweck zugeführt werden, wie wir weiter unten noch an einzelnen Beispielen zeigen werden.

Von diesen Veranstaltungen mehr oder weniger fürsorglichen Charakters heben sich die von den Wohnungsbedürftigen felbst organisierten Genoffenschaften ab, beren Entstehungsgeschichte neueren Datums ift und die, wie aus der weiter unten folgenden tabellarischen Zusammenstellung hervorgeht. gerade in allerletter Zeit einen höchst erfreulichen Aufschwung genommen haben. Die ersten Baugenoffenschaften find in Deutschland bereits zur Zeit der Geltung des Gesetzes vom 4. Juli 1868 begründet worden, aber die wenigsten berfelben vermochten es zu einer gebeihlichen Entwicklung zu bringen. Die Hauptschwierigkeit lag gerade bei diefer Art der Genoffenschaften wohl in der durch das Gefet bedingten Solidarhaft. Biele der damals ins Leben getretenen Baugenoffenschaften find wieder eingegangen. Fast ein Jahrzehnt lang ift der 1878 von Mitgliedern des Flensburger Arbeitervereins ins Leben gerufene Flensburger Arbeiterbauverein der einzige gewesen, der unter dem Zusammenwirken einer Reihe begünftigender Umftande über die Schwierigkeiten hinweggekommen ift, die sich damals berartigen Unternehmungen entgegenstellten. In seinen Grundprincipen fich eng an bas Vorbild des Arbeiterbauvereins in Kopenhagen anschließend. Flensburger Arbeiterbauverein für alle späteren Baugenoffenschaften Grundlage der Organisation festgelegt. Die Mitgliedschaft der Genoffenschaft wird durch Bahlung eines geringen Gintrittsgelbes und durch Übernahme der Verpflichtung erworben, durch kleine, den Ginkommensver= hältniffen ber Arbeiter angepaßte Ratenzahlungen einen Geschäftsanteil von mäßigem Betrage aufzusammeln. Bolleinzahlung bes Geschäftsanteils ober die Einzahlung in mehreren größeren Raten ift zuläffig, ebenso wie die Erwerbung mehrerer Geschäftsanteile. Die Mitglieder nehmen im Verhältnis zu den eingezahlten Beträgen an der durch den Geschäftsüberschuß gebildeten

Dividende teil. Die Summe der Geschäftsguthaben bildet das Betriebsfapital, das, unter Zuhilfenahme des Hypothekarkredits sowie anderer, z. B.
durch Spareinlagen der Mitglieder, durch Ausgabe von Schuldverschreibungen 2c.
ausgebrachter Mittel zum Bau von Wohnungen dient. Jedem Mitgliede
steht das Bewerbungsrecht um eine der fertiggestellten Wohnungen zu; sind
mehr Bewerber als Wohnungen vorhanden, so entscheidet das Los. Der Flensburger Arbeiterbauwerein ebenso wie die 1886 begründete, später in
eine Genossenschaft mit beschränkter Haftpslicht umgewandelte Berliner Baugenossenschaft sind Vertreter des Systems des Eigentumserwerbs.
Das Mitglied, dem durch das Los die Anwartschaft auf ein Haus zufällt, zahlt
von da an einen durch die jeweiligen Bestimmungen festgelegten Prozentsat
der Hersellungskosten, in dem eine Amortisationsquote enthalten ist, die den
Anwärter nach einer bestimmten Reihe von Jahren zum Eigentümer des
Hausster macht.

Eine neue Phase in der Entwicklung des Baugenossenschaftsgedankens stellt die ebenfalls noch unter der Geltung des älteren Gesetzes im Jahre 1886 erfolgte Begründung des Hannoverschen Spar- und Bauvereins dar, der ebenso wie der Flensburger Arbeiterbauverein später in eine Genossenschaft mit beschränkter Haftplicht umgewandelt wurde. Das Neue des durch denselben inaugurierten Systems besteht in der principiellen Aufgabe des Eigenhausdaues. Um aber den Mitgliedern die Stetigkeit des Wohnens zu garantieren, begiebt sich die Genossenschaft statutenmäßig des Rechtes, den Genossen die mietweise überlassene Wohnung zu fündigen, bezw. den Mietpreis zu erhöhen, solange dieselben ihren Verpslichtungen nachsommen und die Hausdordnung innehalten. Unter diesen Bedingungen bietet also das Mietsussendung innehalten. Unter diesen Bedingungen bietet also das Mietsussendung innehalten wird, dem Wöglichseit, daß das Haus jemals Spekulationsobjekt wird, dem Mieter ein dauerndes Besitzrecht an der Wohnung, ohne ihn selbst zu binden.

Ihre eigentliche Blüte hat die Baugenossenschaftsbewegung erst erlangt, nachdem durch das Genossenschaftsgeset vom 1. Mai 1889 mit der undesschränkten Haftpslicht das Haupthindernis für die Entwicklung dieser Art von Genossenschaften gefallen war. Von da an sind, wie die tabellarische Zusammenstellung ergiebt, von Jahr zu Jahr zahlreichere Neugründungen erfolgt, deren Leistungen teilweise sehr rasch denjenigen der älteren Gesellschaften ebenbürtig an die Seite traten und die jene an Zahl bald weit in den Hintergrund treten ließen. Wie an anderer Stelle dieser Berichte des näheren ausgeführt werden wird, verdanken sie diese rasche Entwicklung in erster Linie dem glücklichen Umstande, daß ihnen in den Invaliditäts= und Altersversicherungsanstalten mit ihren großen Mitteln kapitalkräftige Kredit=

quellen erwuchsen. Daher feben wir die Baugenoffenschaftsbewegung nament= lich da in rascher Zunahme begriffen, wo ihr, wie in ber Proving hannover, ber Rheinproving, Schleswig-Holftein, heffen-Naffau und einigen fübdeutschen Bundesstaaten die genannten Unstalten Berftändnis entgegenbrachten. andere Gruppe von Baugenossenschaften verdankt, wie weiter oben bereits angebeutet murbe, ber einfichtsvollen Mitarbeit ber Benfionskaffe für die Arbeiter der Breußisch=Hessischen Gisenbahngemeinschaft sowie der Verfügbar= machung staatlicher Mittel für den Wohnungsbau ihren Aufschwung. find dies diejenigen Baugenoffenschaften, beren Mitgliedschaft, wie meiftens schon der Name andeutet, auf Gisenbahn- und fonstige Staatsbedienstete beschränkt ist, ober die doch wenigstens zu einem großen Teil aus solchen bestehen. Unter den gleichen Boraussetzungen wie in Breußen sind auch in Bayern eine Reihe von Genoffenschaften von Gifenbahnbediensteten entstanden, bezw. im Entstehen begriffen, die sich dem Bayerischen Eisenbahnerverband angegliedert haben und unter rühriger Leitung eine rasche Entwicklung zu nehmen scheinen.

Eine weitere Förderung ift der Genossenschaftsbewegung sowohl wie ber gemeinnützigen Bauthätigkeit im allgemeinen baburch zu Teil geworden. baß, neben ben Berficherungsanstalten, eine Reihe centraler Organisationen anreaend und fördernd auf die Gesamtbewegung sowohl wie auf ihre Entmicklung in einzelnen lofalen Bezirken eingewirft haben. In erster Linie ift hier die Centralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen zu nennen, die feit Anfang ber neunziger Jahre erfolgreich beftrebt gewesen ift, burch ihre Ronferengen und Schriften ben Genoffenschaftsgebanken zu verbreiten und auf Grund eigener durch praktische Mitarbeit gewonnener Erfahrungen Rat zu erteilen, Musterpläne zur Verfügung zu stellen und, wo es erforbert wurde, auch durch Halten von Vorträgen 2c. direkt an der Gründung von Baugenoffenschaften mitzuwirken. Gine ähnliche agitatorische und beratenbe Thätigkeit bildet auch das Programm des deutschen Bereins "Arbeiterheim" in Bethel bei Bielefeld. Ferner find in derfelben Richtung zwei sich über aanz Deutschland erstreckende Genoffenschaftsverbande: ber Berband ber Baugenoffenschaften Deutschlands und der Verband der auf der Grundlage bes gemeinschaftlichen Eigentums stehenden beutschen Baugenoffenschaften thätig, die gleichzeitig die wichtigen Funktionen von Revisionsverbanden für bie ihnen angeschloffenen etwa hundert Baugenoffenschaften ausüben. der Rheinproving hat seit dem Jahre 1898 der Rheinische Berein zur Förderung des Arbeiterwohnungswefens eine umfangreiche und erfolgreiche Thätigkeit als Centralstelle für die gefamte gemeinnütige Bauthätigkeit ausgeübt, und nach feinem Borbilde find in neufter Zeit ahnliche Berbande Schriften XCVI. - Bohnungefrage II.

in den Provinzen Hessen-Nassau und Schleswig-Holstein entstanden. Noch weiter hat in dieser Beziehung der neubegründete hessische Centralverein für Errichtung billiger Wohnungen (Victoria-Melita-Verein) sein Programm erstreckt, indem er der gemeinnützigen Bauthätigkeit auch die Beschaffung der Geldmittel erleichtern will.

Wenn es nach dem Vorstehenden den Anschein hat, daß der Genossenschaftsbewegung unter ben Organisationen, beren Ziel ber Bau von Kleinwohnungen für die unbemittelten Bevölkerungeklaffen ift, die Butunft gehört, fo erscheint es am Plate, mit einigen Worten auf die Grunde einzugehen, bie gerade biefer Organisationsform bie Superiorität vor den übrigen gleich= gerichteten Bestrebungen sichert. Wir möchten babei vorausschicken, bag es nicht unfere Ansicht ift, daß die anderen Organisationsformen neben ben Baugenoffenschaften feine Eriftenzberechtigung hatten. Das Arbeitsfelb für Die Baugenoffenschaften ist zunächst ein begrenztes. Bur Mitarbeit an ihren Bestrebungen eignet fich nur eine Gruppe ber Arbeiterbevölkerung, die bereits eine höhere sociale Stufe einnimmt, ebenso wie die von den Baugenoffenschaften erhobene Forderung an ihre Mitalieder, wenn auch mäßige wöchent= liche ober monatliche Bareinlagen zu machen, bereits eine beffer gelohnte, in geregelten mirtschaftlichen Verhältnissen lebende Arbeiterklasse voraussett. Die Beteiliaung einer social und wirtschaftlich tiefer stehenden Arbeiterbevölkerung erscheint vor der Hand ausgeschlossen. Darum sehen wir auch, daß der Baugenoffenschaftsgedanke, trot eifrigster Bemühungen, unter der eigentlichen ländlichen Arbeiterbevölkerung fast noch nirgends Juß gefaßt hat. Kür biefe tiefer stehende Bevölkerungsklaffe ist die mehr fürsorgliche Thätigkeit der gemeinnützigen Baugefellschaften und Bereinigungen nicht zu ent= behren, ebenso wie den in noch weiterem Mage den Charafter von Wohlthätigkeitsveranstaltungen tragenden Stiftungen dauernd ein weites Feld für ihre Thätigkeit bleiben wird. Für ben auf höherer socialer Stufe stehenden Arbeiter bagegen, insonderheit für den organisierten Arbeiter der Städte und fortgeschrittenen Industriebezirke sind die genannten Drganisationsformen ein veralteter Standpunkt. Er ift nicht gewillt, fich etwas entgegenbringen zu laffen, mas er als halbe Wohlthat empfindet, und sich auf der anderen Seite jeglichen Einflusses auf die Mitverwaltung zu begeben, wie es bei ienen Gefellschaften und Stiftungen die Regel ift. Freilich ift vorläufig, wie die Erfahrung vielfach gezeigt hat, bei der Verwaltung der Baugenoffenschaften die Mitwirkung geschäftserfahrener Männer aus Richtarbeiterkreisen noch unentbehrlich. Aber gerade in diefer Art des Zusammenarbeitens von Mitgliedern der verschiedensten Gesellschaftsklassen liegt, wie ebenfalls die Erfahrung hinreichend bestätigt hat, eines der wichtigsten Momente in der

ganzen Bewegung, bas sich in den vielseitigften Richtungen für die mirt= schaftliche und sociale Hebung des Arbeiterstandes ausnuten läft. gehen fogger soweit, dieses ethische Moment in der Genossenschaftsbewegung höher zu veranschlagen als ihre thatsächlichen Leistungen in Bezug auf die Frage, die uns hier beschäftigt, die Verbefferung der Wohnungsverhältniffe durch den Bau von Kleinwohnungen. Denn wenn wir überblicken, mas benn nun in Summa burch die gefamte gemeinnütige Bauthätigkeit geschaffen ift, so werden wir, wenn wir ehrlich sein wollen, offen eingestehen muffen, daß das Gefamtrefultat im Vergleich zu dem vorhandenen Notstand ein traurig geringfügiges ift, und bas wird auch, wenn wir uns in ben bisherigen Bahnen weiter bewegen, in absehbarer Zeit faum viel anders werden. Für uns, wie für die meiften, die fich mit diefer Frage eingehend beschäftigt haben, steht fest, daß ohne eine gründliche Underung der staat= lichen Wohnungspolitik und ohne ein thatkräftiges Eingreifen der Gemeinden, zu dem ja erfreulicherweise bereits die Anfätze vorhanden sind, die Wohnungs= frage ungelöft bleiben wird. Wir betrachten die gemeinnutigen Baugefellschaften und die Baugenoffenschaften nur als die Pioniere, die zunächst einmal die Erfahrungen sammeln, auf denen eine Wohnungsreform in größerem Stil weiter bauen kann, die durch das Beispiel anregend wirken und den Massen der Wohnungsbedürftigen, die in dem jahrelangen Wohnungselend fast schon den Magstab dafür verloren haben, mas ein ge= fundes und behagliches Beim für die gesamte Lebenshaltung bedeutet, erft wieder zum Bewußtsein bringen, woran fie franken. Wenn fie diese Miffion erfüllen, so ist damit allein schon ihre volle Berechtigung erwiesen. fie haben in der That schon einen wesentlichen Teil dieser Aufgabe gelöft. Die öffentliche Meinung ift bereits geweckt, wir sehen heute bereits Rreise wachgerüttelt, die noch vor wenigen Jahren jedem Versuch, in ihre durch Gewohnheit geheiligten Rechte einzugreifen, starren Widerstand entgegen-Bielleicht erleben wir es noch, daß auf der Grundlage, die durch das rastlose Schaffen einer kleinen Schar von Lionieren gelegt ist, für die Allgemeinheit beffere Zuftände erwachsen.

Es verbleibt uns nach diesem allgemeinen Aberblick nunmehr noch die Aufgabe, in kurzen Zügen eine Aufzählung des Wesentlichsten zu geben, was von der gemeinnützigen Bauthätigkeit auf dem Gebiete des Baues von Kleinwohnungen thatsächlich geleistet ist. Wir haben versucht, auf dem Wege einer Fragebogenenquete, deren Ergebnis wir im Anhange mitteilen, die wichtigsten hierfür erforderlichen Daten zu sammeln. Hier sollen zusnächst, ebenso wie es im ersten Hauptabschnitt unseres Berichtes geschehen ist, die hauptsächlichsten Typen der in der weiterhin solgenden Zusammens

3\*

stellung übersichtlich geordneten Bestrebungen etwas ausführlicher besprochen werben.

#### 1. Der Eigenhausbau durch gemeinnütige Bereinigungen.

Die älteste heute in Deutschland bestehende Baugesellschaft, die wohl überhaupt die erste gewesen ist, die den Versuch unternommen hat. Arbeitern ben Erwerb eines eigenen hausanwesens zu vermitteln, ift die vielgenannte Mülhausener Gesellschaft für Arbeiterwohnungen, die 1853 von einer Anzahl Mülhaufener Induftrieller ins Leben gerufen und von ber bamaligen französischen Regierung subventioniert murde. Die Gesellschaft hat die Form einer Aftiengefellschaft. Das Aftienkapital betrug anfäng= lich 350 000 Francs in Aftien zu je 5000 Francs. Regierungsseitig murbe ein Bufchuß geleiftet, ber bagu biente, bie Unlagekoften für bie Stragen-Be- und Entwässerung, sowie für verschiedene gemeinnützige Anstalten zu bestreiten. Was ihre Bauausführungen anlangt, so schuf die Gesellschaft den von vielen Seiten fpäter nachgeahmten sogenannten Mulhausener Säufertypus, vier unter einem Dach vereinigte Wohnungen, die durch zwei im Grundriß ein Rreuz bilbende Wände voneinander getrennt find. Das Syftem ift billig, aber nicht empfehlenswert, weil die Belichtungsverhältniffe mindestens zweier Wohnungen ungunftige werden muffen und weil keine der= felben quer durchlüftet werden kann. Die Preise ber von ber Gefellschaft erbauten Säufer, die in der Regel zwei Zimmer, Rüche, Dachkammer, Reller und Bobenraum enthielten, betrugen anfangs 2200 bis 3000 Francs, fpater stellten sie fich etwas höher, sodaß ein Gesamtburchschnitt von etwa 3500 Francs = 2800 Mark herauskam. Bon bem Hausanwärter wurde eine Anzahlung von 250 bis 300 Francs geforbert; bie monatlichen Gelbleistungen wurden so berechnet, daß eine vierprozentige Berzinfung des Unlagekapitals und durch eine Amortisationsquote von  $2^{1/2}$ % der Kauf= fumme die allmähliche Tilgung des Kaufpreises erzielt wurde. Die Gesell= schaft hat die bei ber Begründung erworbenen ausgedehnten Terrains bis zum Jahre 1897 mit 1243 Häufern bebaut, die einen Wert von 3 480 000 Mark barftellen. Bon ba an murbe bie Bauthätigkeit eingestellt. Sämtliche Häufer haben Räufer gefunden; ber noch abzuzahlende Reft betrug Ende des Jahres 1899 noch 573 640 Mark. Der Berlauf, den das ganze Unternehmen genommen hat, ist bekannt und bestätigt durchaus die Bebenken, die gegen das Suftem erhoben find. Biele ber urfprünglich von Arbeitern erworbenen Säufer find, teilmeife burch oft wiederholten Besit= wechsel, in andere hande übergegangen, durch vielfache Un= und Aufbauten hat eine Ausnutung des Terrains und ein Abvermietungssystem Plat gegriffen, das teilweise Zustände bebenklichster Art herbeigeführt hat. Die Leiter des Unternehmens selbst scheinen dasselbe, wenn dies auch nicht offen ausgesprochen wird, als ein versehltes anzusehen und haben beschlossen, von einer Weiterführung Abstand zu nehmen.

Sehr viel gunftigere Resultate hat die 1869 begrundete Glabbach er Aftienbaugefellschaft in M.=Glabbach erzielt, die über ein Aftien= kapital von 330 000 Mark verfügt. Die Anzahl ber bis zum Schluß bes Sahres 1899 von der Gesellschaft erbauten häuser zum Gigentumserwerb betrug 508 im Werte von 1998 530 Mark, von benen ber größte Teil bereits Abnehmer gefunden hatte, 363 den Unwärtern formlich aufgelaffen Die Preise ber Häuser variieren zwischen 9000 und 2300 Mark. Die Art ber Gigentumsübertragung, Die mit gemiffen Abanderungen für bas gange Spftem typisch ift, ift die, daß dem Raufluftigen das haus junächst unter Ungahlung von mindeftens einem Zwölftel bes Kaufpreises mietweise überlaffen wird. Als Miete zahlt er in monatlichen Raten jährlich 5% o/o bes Raufpreises und außerdem als Erwerbsquote soviel, daß seine gesamte Nahreszahlung mindeftens ein Zwölftel bes Raufpreises ausmacht. Sobald ein Drittel bes Kaufpreises abgezahlt ift, wird ihm bas haus burch einen notariellen Aft als Eigentum übertragen. Das Restfaufgelb wird bei gleichen Zahlungsbedingungen in etwa sechzehn Sahren getilgt. Es verdient übrigens hervorgehoben zu werden, daß die Gladbacher Gefellschaft neuer= bings in erheblichem Umfange neben Häufern zum Eigentumserwerb auch folche, die ausschließlich zum Bermieten bestimmt find, baut; es waren beren Ende 1899 bereits 26 mit 216 Wohnungen errichtet.

Auf ähnlichen Grundfähen ist die 1872 begründete Barmer Bausgesellschaft für Arbeiterwohnungen basiert, die mit einem Aktienstapital von 750000 Mark arbeitet und Ende 1899 351 häuser zum Eigenerwerb fertiggestellt hatte. Der Preiß derselben schwankt zwischen 12500 und 3900 Mark; der Durchschnittsverkaußpreiß betrug 1899 5362 Mark. Ausgelassen waren nach Zahlung von einem Drittel des Kaufpreiß 175, alle übrigen befanden sich in den händen von Anwärtern. Auch diese Gesellschaft hat in den letzten Jahren begonnen, Wohnungen außschließlich zum Vermieten herzustellen, von denen Ende 1899 32 in vier häuser im Werte von 130450 Mark fertiggestellt waren; weitere fünf Miethäuser sind in Aussicht genommen.

Bon ben übrigen Gesellschaften dieses Systems, die eine erhebliche Bausthätigkeit entwickelt haben, nennen wir noch die Gemeinnüzige Bausgesellschaft in Lüneburg, die Aktienbaugesellschaft in Rhendt, die in Liquidation besindliche Gemeinnüzige Baugesellschaft in

Samburg, mahrend mir bezüglich bes Weiteren auf die tabellarische Bufammenftellung am Schluf bes Berichtes verweifen. Unter ben Gefellich aften mit beschränkter Saftung, die zumeist neueren Datums sind, ift keine, Die es bis jett zu einer namhaften Bauthätigkeit gebracht hätte. Als in gewiffem Sinne hierher gehörig darf vielleicht die 1899 begründete Deutsche Unfiebelungsgefellichaft, Gefellichaft mit beidrankter Saftung mit bem Site in Berlin betrachtet werden, eine ber wenigen gemeinnütigen Gefellschaften, die sich ber Befferung ber Wohnungsverhältniffe ber ländlichen Arbeiterbevölferung angenommen haben. Gegenstand dieses Unternehmens, das auf jeden Reingewinn verzichtet, ift in erster Linie die innere Roloni= fation burch Schaffung lebensfähiger ländlicher Ansiedelungen. Sie erstreckt aber ihre Thätigkeit neben ben bäuerlichen Besitzern auch auf ländliche Arbeiter im eigentlichen Sinne, benen fie Gelegenheit geben will, mit bescheidenen Mitteln innerhalb der geschaffenen Unfiedelungen fleine Beimmefen zu erwerben. Über die Erfolge der Gefellschaft liegen Berichte noch nicht vor.

Was die Vereinsthätigkeit auf diesem Gebiete anlangt, so ist als der älteste Versuch dieser Art die von dem bereits erwähnten Verein Arbeiterheim 1886 in der Nähe von Bieleseld begründete Ansstedlung "Arbeiterheim" zu nennen, die heute 141 Anwesen im Gesamtwert von 1269847 Mark umfaßt. Dieselbe ist rechtliches Sigentum der von Pastor von Bodelschwingh geleiteten Anstalt für Spileptische Bethel", welch' letztere für das Unternehmen ihren Aredit herleiht und für Kapital und Zinsen die Garantie übernommen hat. Die Häuser enthalten zumeist zwei dis drei Wohnungen. Der Erwerber eines Hauses zahlt 500 Mark an und hat jährlich 3½00 des Anlagekapitals als Miete und 200 als Erwerbsquote zu zahlen. Die Gesellschaft hatte sich ansangs ein Vorkausserecht auf zehn Jahre vorbehalten, hat aber, nachdem sie in Bezug auf Besitzwechsel schon jetzt üble Ersahrungen gemacht hat, das zeitlich unsbeschränkte Borkaussrecht zum ursprünglichen Erwerbspreise eingeführt.

Der 1887 begründete Gemeinnütige Bremer Bauverein hat neben einigen wenigen Miethäusern bis Ende 1899 430 Erwerbshäuser mit einem Gesamtwert von 1127 923 Mark erbaut, von benen 133 formell in das Eigentum der Anwärter übergegangen sind. Wie schon aus dem Umstande hervorgeht, daß die 430 Häuser nur 468 Wohnungen enthalten, ist hier, begünstigt durch die Ortsgewohnheit, der Einfamilienhausbau — es handelt sich vorwiegend um den in Bremen auch bei den besitzenden Klassen beliebten Reihenhausbau — verhältnismäßig am reinsten durchgeführt.

Ein Unternehmen im größten Stil ift die Mitte ber neunziger Jahre

von dem auch auf anderen Gebieten überaus thätigen Verein für bas Wohl der arbeitenden Rlaffen in Stuttgart begründete Unsiedelung "Oftheim", die Ende 1899 186 Erwerbshäuser mit 558 Wohnungen und 86 ausschließlich zum Vermieten bestimmte häuser mit 297 Wohnungen. also insgesamt 855 Wohnungen umfaßte, die einen Wert von 3 461 259 Mf. repräsentierten. Hier hat man von vornherein absichtlich auf den ausschließlichen Eigenhausbau verzichtet, um in einer größeren Anzahl von Miet= wohnungen ein Preisregulierungsmittel zu besitzen, das die Abvermieter der Hauserwerber gegen Mietwucher feitens diefer letteren schützen foll. gedachten bereits ber gut durchdachten Bestimmungen, die ber Berein getroffen hat, um den Besitzwechsel der durch Berkauf in das Privateigentum übergegangenen Säufer zu verhindern. Dem Berein ift burch Eintragung in bas Grundbuch bas Borkaufsrecht zum ursprünglichen Verkaufswert gefichert. Dies Vorkaufsrecht tritt auch in Rraft, wenn ber Räufer bas haus mit mehr als zwei Drittel der Ankaufssumme mit Hypotheken belastet. schriftliche Einwilliqung des Berkäufers darf das Saus weder durch Anbau noch durch Aufbau verändert werden. Unter den sonstigen bemerfenswerten Einrichtungen bes Unternehmens ist noch eine Versicherung gegen Mietausfall zu erwähnen, die den Hauserwerber gegen die mirtschaftlichen Nachteile, die ihm aus etwaigem Leerstehen einer Wohnung erwachsen, schützen foll. Abvermietungsspstem ist hier ziemlich weit getrieben, ba bie Erwerbshäuser durchgehends drei Wohnungen enthalten. Die ganze Disposition der Unlage sowohl wie die einzelnen Häuser können, auch was die überaus freundliche Außenseite anlangt, als mustergültig hingestellt werden.

Bon ben in Deutschland bestehenden Stiftungen für Wohnungszwecke betreibt nur die Abeggsche Stiftung für Arbeiter wohnungen in Danzig, die 1870 mit einem Stiftungskapital von 60 000 Mark bezuründet wurde und die heute ein Bermögen von 238 161 Mark besitzt, den Bau von Erwerdshäusern. Von den 206 Häusern, die die Gesellschaft erbaut hat und die einen Wert von 857 985 Mark repräsentieren, sind 59 formell in das Sigentum der Anwärter übergegangen.

Bon den Baugenoffenschaften, die ihren Mitgliedern den Erwerb von Eigenhäusern vermitteln, haben wir bereits oben des Flensburger Arbeiterbauvereins, seiner Organisation und der Art, wie er die ersbauten Häuser in das Eigentum seiner Genossen übergehen läßt, Erwähnung gethan. Derselbe hat seit seinem Bestehen im ganzen 76 Erwerdshäuser gebaut, in Andetracht der kleinen Verhältnisse Flensburgs eine gewiß recht respektable Leistung.

Die ebenfalls bereits erwähnte Berliner Baugenoffenschaft,

bie sich die Berliner Vororte zum Feld ihrer Thätigkeit erwählt hat, hatte bis zum 31. Dezember 1899 in den Vororten Ablershof, Groß-Lichterfelde, Hermsdorf und Baumschulenweg 177 Häuser, teilweise mit zwei, zumeist mit drei Wohnungen im Werte von 2327044 Mark hergestellt und am 1. April 1900 auf Grund eines Abkommens mit der Borsigschen Maschinensfabrik, die ihre Werke von Verlin nach Tegel hinausverlegte, die ersten 35 Häuser einer Ansiedelung in Vorsigwalde bei Tegel vollendet. Letzteres sind Reihenhäuser mit je einer Wohnung im Erdgeschoß und ersten Stock und einer Mansardenwohnung. Am 31. Dezember 1899 waren bereits 105 Häuser nach Abzahlung von einem Drittel des Wertes an die Erwerber aufgelassen.

Am ibealsten unter den Genossenschaften dieses Systems hat der Arbeiterbauverein für Gaarden, Kiel und Umgegend, der seit 1890 in Thätigkeit ist, seine Aufgabe gelöst. Vorwiegend aus Arbeitern der Kaiserlichen Werft in Kiel bestehend, hat derselbe mit verschwindenden Ausnahmen, die in die erste Zeit seiner Thätigkeit fallen, nur Häuser mit einer Wohnung hergestellt, die, zu je zweien neben einander unter einem Dach vereinigt (Doppelhäuser), frei im Garten liegen. Solcher Einfamilienshäuser waren Ende 1899 über 300 mit einem Herstellungswert von rund 1½ Million Mark fertiggestellt. Die Genossenschaft ist im Besitz ausgesdehnter noch unbedauter Terrains zur Erweiterung der Anlage, die an einen großen, von dem Wohlfahrtsausschuß der Kaiserlichen Werft verwalteten Park anschließen, in dessen Mitte sich ein für die Arbeiter bestimmtes Erholungsshaus mit Saal, Bühne, Versammlungss und Vortragsräumen, Lesezimmer 2c. erhebt.

In höchst beachtenswerter Weise hat der Spar= und Bauverein in Blumenthal a. d. Weser durch das System des Eigenhausdaues die Aufgabe gelöst, in einem Orte mit halb ländlichen Verhältnissen, in welchem in kurzer Zeit durch Herausverlegung einer Anzahl von Bremer Fabriken eine starke Ansammlung industrieller Arbeiter stattsand, der dadurch entstehenden Schwierigkeiten Herr zu werden. Derselbe hat neben vereinzelten Miethäusern in den fünf Jahren seit 1894 139 Heimstätten mit zumeist zwei Wohnungen geschaffen, die einen Gesamtwert von 722091 Mark repräsentieren.

Die übrigen Baugenoffenschaften dieses Systems haben an einer Anzahl kleinerer Orte beachtenswerte, aber immerhin bescheidene Ersolge erzielt. Es ist dabei indessen zu berücksichtigen, daß die Mehrzahl dieser Bereinigungen, wie die Baugenossenschaften überhaupt, erst in den letzen Jahren entstanden sind.

## 2. Der Bau von Mietwohnungen durch gemeinnütige Bereinigungen.

Die Bereinigungen, die fich ausschließlich auf den Bau von Miet= wohnungen beschränken und die der Natur der Sache nach ihren Sauptwirfungsfreis in den großen Städten finden, treten wiederum zuerst in der Form ber Aftiengefellich aft auf. Un ber Spite fteht bier die Berliner gemeinnütige Baugefellschaft, Die, im Jahre 1848 ins Leben getreten, die älteste ber heute in Deutschland eriftierenden gemeinnütigen Bauvereinigungen überhaupt ift. Nachdem dieselbe zunächst den Berfuch gemacht hatte, Erwerbshäuser zu bauen, benfelben aber fehr balb als unter ben Berliner Verhältniffen erfolglos hatte aufgeben muffen, hat fie nur noch größere Miethäuser gebaut, die an kleine Leute, unter benen ber Unterbeamtenstand und der sonstige kleine Mittelstand vorherrscht, vermietet werden. In ben 39 Säufern ber Gefellichaft, Die fich auf verschiedene Stadtgegenden verteilen, find 369 Familien untergebracht. Die finanziellen Erfolge ber Gefellschaft sind lange Zeit hindurch recht ungunftige gewesen, und erft in neuerer Zeit hat sie ihren Aftionären eine entsprechende Dividende gemähren fönnen. Das Aftienkapital ber Gesellschaft beträgt 264 600 Mark; ber Wert der Gebäude beläuft sich auf 2044 403 Mark.

Eine zweite in Berlin im Jahre 1888 begründete Aftiengesellschaft, der Verein zur Verbesserung der kleinen Wohnungen, hat zunächst den Versuch gemacht, dem Mangel an kleinen Wohnungen dadurch abzuhelsen, daß er Häuser mit größeren Wohnungen, wie sie im Überschuß vorhanden waren, ankauste und durch zweckmäßige Umbauten in solche mit kleinen Wohnungen umwandelte. Das an sich nicht uninteressante Experiment hat sich unter den gegebenen Verhältnissen bald als nicht durchführbar erwiesen, und die Gesellschaft sah sich genötigt, ihre Grundstücke mit Verlust wieder zu veräußern. Erst 1899 hat die Gesellschaft, die über ein namhaftes Aftienkapital versügt, ihre Thätigkeit wieder aufgenommen und auf einem großen Block in Berlin O., der ihr zur Versügung stand, zunächst zehn Häuser mit 152 Wohnungen errichtet, die am 1. Oktober 1900 bezogen werden konnten.

Der im Jahre 1887 mit einem anfänglichen Aftienkapital von 200 000 Mark, das im Laufe der Jahre auf 600 000 Mark erhöht wurde, begründete Gemeinnützige Bauverein in Dresden hat Ende der achtziger Jahre mit dem Bau großer Miethäuser begonnen und dis Ende 1899 12 Häuser mit 233 Wohnungen zu einem Herstellungspreise von 886 489 Mark fertigegestellt. Es besinden sich darunter neben Wohnungen von zwei und drei

Zimmern in größerer Zahl aus nur einem Raum bestehende Wohnungen, die zu dem billigen Mietpreise von jährlich 84 Mark an alleinstehende Chepaare und Sinzelpersonen vermietet werden, die aber je nach Bedarf auch zu einer der daneben gelegenen Wohnungen hinzugenommen werden können.

Bon den drei in Frankfurt am Main bestehenden Aktienbaugesell= schaften - eine vierte ist am 1. April 1900 eingegangen -, die alle brei eine namhafte Thätigkeit entwickelt haben, beansprucht die 1890 begründete Aftienbaugesellschaft für kleine Wohnungen bas größte Interesse. bie am 31. Dezember 1899 37 Häuser mit 388 Wohnungen im Werte von 1691365 Mark in drei großen Blocks fertiggestellt hatte. Das Bestreben ber Gesellschaft ift von Anfang an barauf gerichtet gewesen, auch für die niedrigst gelohnte Arbeiterklasse ihren Ginkommensverhältnissen entsprechende Wohnungen zu beschaffen, und hat durch sorgfältige Berücksichtigung dieses Gefichtspunktes bei ber Durcharbeitung ber Wohnungsgrundriffe — bie Wohnungen enthalten zum Teil nur zwei Räume, von denen der eine gleichzeitig als Kochraum dient — wohl in der genannten Richtung von allen Baugefellschaften in beutschen Großstädten die weitgehendsten Erfolge erzielt. Der Liegenschaftsbestand ber Gesellschaft hat im Jahre 1900 baburch einen erheblichen Zuwachs erfahren, daß sie die 56 Wohnungen enthaltenden 24 Säufer ber eingegangenen Gefellichaft zur Beschaffung billiger Wohnungen übernommen hat; ein weiterer Zuwachs von 8 häufern mit 112 Wohnungen fteht durch die baldige Fertigstellung einer vierten Säufergruppe bevor, und endlich hat die Gefellschaft mit einer Frankfurter Stiftung einen Vertrag geschloffen, wonach sie von berfelben ein größeres Terrain in Erbbau übernimmt, bas nach 80 Jahren mit ben barauf errichteten Säufern an bie Stiftung zurückfällt. Es handelt fich hier um einen intereffanten Berfuch. der in Deutschland bisher vereinzelt dasteht. Der Pachtpreis, den die Gefellschaft zu gahlen hat, entspricht etwa ber Verzinfung eines Raufpreises von 5 Mark für das Quadratmeter und ift für großstädtische Verhältnisse fo niedrig, daß die Gesellschaft bei der Bebauung wesentlich gunftigere Grundfätze in Bezug auf Baudichtigkeit und Stagenzahl malten laffen fann. als fie die gewöhnlichen Grundstückspreife in den Großstädten zulassen. Der Ausgang biefes Unternehmens wird von allen an der Wohnungsfrage beteiligten Rreisen mit Interesse verfolgt werben. Die Landesversicherungs= anstalt Heffen-Nassau hat sich einstweilen bereit erklärt, das Erbbaurecht entsprechend ben §§ 1012 und 1017 bes Bürgerlichen Gesethuchs hypothekarisch zu beleihen. Bon den Abmachungen, welche die Gefellschaft mit der Stadt Frankfurt und verschiedenen privaten Arbeitgebern getroffen und durch welche sie ihr am 31. Dezember 1899 1 032 000 Mark betragendes Aftienfapital erheblich erhöht hat, ift bereits die Rede gewesen. Die Gesellschaft, die auf einem ihrer Grundstücke auch ein Bereinshaus mit Bersammlungs=räumen, Lesezimmer 2c. unterhält, gehört zu den bestfundierten und =ge=leiteten in Deutschland.

Bon ben hierher gehörigen Bereinen verdient ber Berein für Berbefferung ber Wohnungsverhältniffe in München hervor= gehoben zu werden, der, erst im Jahre 1899 begründet, zwar noch keine Bauthätigkeit entwickelt hat, indeffen jungst an die Ausführung eines umfangreichen Bauprojektes herangetreten ift, das zu 1335 000 Mark veranschlagt ift, 268 Wohnungen umfaßt und burch seine Gesamtbisposition fehr bemerkenswert erscheint. Die Organisation bes Bereins, an beffen Spite ein Vorstand und ein auch Mitglieber aus ben arbeitenden Klassen zählender Berwaltungsrat fteht, bietet mancherlei Unlehnungspunkte an die genoffenschaftliche Organisation. Die Mitgliedschaft wird erworben burch Reichnung eines zu 31/2 0/0 verzinslichen Anteilscheines von 300 Mark, wovon wenigstens 75 Mark anzugahlen find, ber Rest in wöchentlichen ober anderweitigen Raten entrichtet wird. Wer die Anzahlung nicht leisten kann, wird gegen Zahlung von wöchentlich einer Mark außerordentliches Mitglied, um nach Ansammlung bes Betrages von 75 Mark in die Reihe der ordent= lichen Mitglieder einzurucken. Die fertiggestellten Wohnungen follen ent= fprechend bem Zeitpunkt ber Unmelbung und Einzahlung ber erften 75 Mark an die Mitglieder zugewiesen werden. Wer zehn ober mehr Unteile zeichnet, erwirbt für je zehn Anteile eine übertragbare Anwartschaft. Jedes Mitglied ift zur Teilnahme an der Mitgliederversammlung und damit an der Ber= waltung des Bereins berechtigt. Mindestens ein Drittel der Mitglieder des Bermaltungerates besteht statutenmäßig aus Wohnungeinhabern. Mitglieber, die im Besitz einer Bereinswohnung find, haben außer ben Zahlungen auf ben noch nicht voll eingezahlten Geschäftsanteil mit 31/2 0/0 verzinsliche Spareinlagen zu leisten, die je nach der Größe der Wohnung 5 bis 40 Mark im Jahre betragen. Die Gesamtsumme ber Spareinlagen beträgt bei einer einräumigen Wohnung 200 Mark, bei einer zweiräumigen 700 Mark, bei einer breiräumigen 1200 Mark und bei einer vierräumigen 1700 Mark. Es handelt sich hier also um ein ganz neues Princip, bessen Bewährung erst die Folgezeit ergeben mird.

Bon den hierher zu rechnenden Stiftung en nennen wir, mehr des historischen Interesses als ihrer Bedeutung wegen die 1854 begründete Königshausstiftung in Nürnberg, an der sich König Max mit einem Betrage von 10000 Gulden beteiligte. Die ursprünglichen Baulichkeiten ders selben sind später dem Bau des Germanischen Museums zum Opfer ges

fallen. Bur Zeit beherbergt die Stiftung in vier neu errichteten häufern 48 Familien.

Die 1856 errichtete Berliner Alexandra Stiftung, die heute ein Bermögen von 730 000 Mark besitzt, ist in die Berwaltung der Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft übergegangen. In den 21 häusern derselben mit einem Bauwert von 1662 388 Mark wohnen 238 Familien.

Die mit 2 Millionen botierte Aberssche Bohnungsstiftung in Düfselborf, die der Berwaltung der Stadt Düsseldorf untersteht und 1887 ins Leben trat, befindet sich zur Zeit im Besitz von 22 Häusern mit 149 Wohnungen im Gesamtwert von 846273 Mark. Die Mieten sind so angesetzt, daß eine nur 2,5 prozentige Berzinsung des verbauten Kapitals erzielt wird. Die Mieterträge sollen nach den Bestimmungen der Stiftung angesammelt und fortgesetzt zum Weiterbauen verwendet werden.

Ein ähnliches Princip liegt einer im Jahre 1888 errichteten Stiftung bes Leipziger Verlagsbuchhändlers H. R. Meyer zu Grunde, die mit einem Kapital von 870 000 Mark ins Leben trat. Auch hier werden die Erträgenisse des Kapitals fortlaufend dem Unternehmen wieder zugewendet, um nach Auffammlung der nötigen Reserven den Bau von Wohnhäusern fortzusehen. Die in Leipzig=Lindenau gelegene Anlage umfaßt heute 52 vierstöckige Häuser mit 529 Wohnungen. Die Häuser gruppieren sich in drei großen Blocks, die nur straßenseitig bedaut sind und deren geräumiges Innere in kleine Hausgärten aufgeteilt ift, die den Bewohnern zu billigem Preise verpachtet werden. Der Herstellungswert der Anlage beläuft sich auf 2 438 519 Mark. Die Mieten sind so dielig angesetzt, daß eine Verzinsung des Anlagekapitals von noch nicht 3 % erzielt wird. Sine Erweiterung der Stiftung durch eine entsprechende Anlage in Leipzig=Eutrißsch ist, nachdem das in Lindenau zur Versügung stehende Terrain behaut ist, in Aussicht aenommen.

Bon einer Reihe kleinerer Stiftungen und folchen neueren Datums, die noch keine Bauthätigkeit entwickelt haben, abgesehen, ist sodann noch die Abraham Philipp Schuldt-Stiftung in Hamburg zu erwähnen, die 1892 errichtet wurde und auf einem durch Straßendurchbruch frei gewordenen Terrain 15 Häuser mit 195 Wohnungen errichtet hat. Dieselbe trägt einen ausgesprochen fürsorglichen Charakter und enthält u. a. die Bestimmung, daß Mieter, die fünfundzwanzig Jahre in den Stiftungshäusern gewohnt haben, von da an mietfrei wohnen.

Wir kommen endlich zu ben Baugenoffenschaften, die, mit Ausschluß des Erwerbschauses, sich den Bau von Wohnungen zum Vermieten an ihre Mitglieder zur Aufgabe gemacht haben und sich dabei durchweg an das

von dem Hannoverschen Spars und Bauverein inaugurierte, oben näher geschilderte System angelehnt haben. Was den letzteren anlangt, so hat sich derselbe sinanziell sehr günstig entwickelt und überragt noch heute an Mitgliederzahl sämtliche in Deutschland bestehenden Baugenossenschaften. Er hat die Ende 1899 53 Häuser mit 437 Wohnungen, die einen Gesamtswert von 1 369 435 Mark repräsentieren, sertiggestellt. Dieselben sind mit dem außerordentlich niedrigen Betrage von 411 200 Mark hypothekarisch belastet, während der Rest von weit über einer Million Mark durch Einzahlungen der Mitglieder auf den Geschäftsanteil, bezw. durch Spareinlagen der letzteren gedeckt ist, ein Beweis, was bei intensiver Beteiligung der arbeitenden Klassen an derartigen Unternehmungen zu erreichen ist. Dagegen lätt die eigentliche Bauthätigkeit der Hannoverschen Genossenschaft manche Einwendungen zu; wenigstens können ihre baulichen Anlagen nicht als mustergültig angesehen werden.

In letterer Beziehung ist sie weit überholt von dem 1892 begründeten Berliner Spar= und Bauverein, ber am 31. Dezember 1899 brei aus 21 Säufern bestehende Gebäudegruppen mit 227 Wohnungen fertig= gestellt hatte, zu benen im Laufe bes Jahres 1900 noch eine vierte getreten ift, die in 9 häusern 125 Wohnungen enthält. Der Gesamtwert dieser Unlagen beläuft sich auf über 2 Millionen Mark. Die Wohnhausanlagen des Berliner Spar= und Bauvereins, die für den Berliner Mietwohnungsbau gang neue Typen geschaffen haben, stellen in konstruktiver und architektonischer Beziehung wohl bas muftergultigfte bar, mas zur Zeit auf bem Gebiete bes gemeinnütigen Miethausbaues geleiftet ift, und dies ift um fo bemerkens= werter, als gerade in Berlin die höchsten Preise für Grund und Boden (bis 70 Mark pro Quadratmeter) aufzuwenden waren. Noch in einer anderen Beziehung ift der Berliner Spars und Bauverein vorbildlich geworden, indem er das genoffenschaftliche Leben innerhalb seiner Ansiedelungen und darüber hinaus zu hoher Blüte entwickelt und auf dieser Grundlage die mannig= faltiasten Einreichtungen zur Sebung bes wirtschaftlichen und geiftigen Niveaus feiner Mitglieder geschaffen hat.

Ihm reiht sich in mancher Beziehung ber ebenfalls 1892 begründete Baus und Sparverein in Hamburg an, der am 31. Dezember 1899 in vier großen Häusergruppen 382 Wohnungen fertiggestellt hatte, die mit 1377 700 Mark zu Buch standen. Für einen fünsten großen Gebäudekompler sind die Projektierungsarbeiten bereits beendet. Der Hamburger Baus und Sparverein hat bei seinen letzten Bauausführungen mit Erfolg den Weg der Konkurrenzausschreibung eingeschlagen, deren Ergebnis manche brauchbaren Anregungen für ähnliche Unternehmungen geliefert hat.

Nächst ben genannten haben ber 1892 begründete Altonaer Sparund Bauverein, der 1893 begründete Spar- und Bauverein in Dortmund, die in demselben Jahr entstandene Wilhelmshavener Sparund Baugefellichaft und ber erft 1896 ins Leben getretene Brodauer Bau- und Sparverein in Breslau die umfangreichste Bauthätigkeit ausgeübt, die 1899 bezw. 33 Säufer mit 278 Wohnungen (Buchwert 1 083 804 Mark), 35 Häufer mit 293 Wohnungen (Buchwert 1 032 023 Mark), 49 Häufer mit 293 Wohnungen (Buchwert 998 306 Mark) und 15 Häufer mit 375 Wohnungen (Buchwert 1309712 Mark) fertiggestellt hatten. Je über 100 Wohnungen befagen zu berfelben Beit ber Wohnungsverein in Bromberg, der Bau= und Sparverein in Eglingen, der Dan= ziger Spar- und Bauverein, ber Göttinger Spar- und Bauverein, ber Spar= und Bauverein in Duisburg, ber Spar= und Bauverein in Greifsmald, ber Spar= und Bauverein für Gifenbahnbe= bienstete für Stendal und Umgegend, ber Bau- und Sparverein von Eisenbahnbediensteten in Wilhelmsburg, ber Spar- und Bauverein in Witten a. d. Ruhr, ber Mieter= und Bauverein in Rarlgrube in Baden, sowie einige Beamten=Bohnungsgenoffen= schaften, die in der Statistif mit aufgezählt find. Insgefamt liefern diese Daten ein recht erfreuliches Bild von der Entwicklung der noch jungen Bewegung.

# III. Bau von kleinen Wohnungen in eigener Regie der Gemeinden.

Die Besprechung der heute überall im Mittelpunkt der praktischen Ersörterungen stehenden Frage der Förderung der gemeinnützigen Bauthätigkeit durch die Gemeinden ist einem der folgenden Abschnitte vorbehalten. Die principielle Entscheidung darüber, ob über den Rahmen einer solchen förderns den Thätigkeit hinaus der Bau von Wohnungen für die nicht im Dienste der Gemeinden stehenden Wohnungsbedürstigen zu den Aufgaben der ersteren gehört, steht in so engem Zusammenhange mit den für unsern Herrn Mitsberichterstatter zu erörternden Fragen, daß wir diesem das Wort hierzu überslassen können. Es sei nur vorweggenommen, daß die Ansichten hierüber noch keineswegs geklärt sind und daß warmen Verteidigern des Regiedaues der Städte innerhalb und außerhalb der städtischen Verwaltungen ebenso überzeugte Gegner gegenüberstehen. Unsere Aufgabe ist es lediglich, die verhältnismäßig wenig zahlreichen Beispiele zusammenzustellen, die von einem unmittelbaren Eingreisen der Gemeinden in die Wohnungsfrage Kunde geben.

Den Bortritt unter ben beutschen Städten hat in diefer Frage Fre i=

burg i. B. genommen, deren Wohnungsfürsorge ein interessantes, fast alle Stadien dieses Zweiges der Wohlfahrtspflege umfassendes Bild gewährt 1. Im Sahre 1864 erbaute die Stadt sieben zweiftockige Saufer mit je zwei Wohnungen, die sie unter dem Selbstkostenpreise an Arbeiter verkaufte. Beute sind biese Bäuser im Besitz von Fabrikanten und Privatleuten; ihre Eigenschaft als Arbeiterwohnungen ift dauernd verloren gegangen. Nunmehr erstellte eine Anzahl größerer Fabriken mit städtischer Unterstützung Arbeiterhäuser. Einer im Sahre 1872 gegründeten gemeinnützigen Aftiengesellschaft überließ die Gemeinde ein gunftig gelegenes Terrain zum Biertel bes wirklichen Wertes und das Gelände der sogenannten Zwischenstraßen unentgelt= lich; auch wurden ihr die Straßen- und Entwässerungsbeiträge erlassen, und es wurden zwei Drittel des Baukapitals zu einem niedrigen Zinsfuße aus der städtischen Sparkasse dargeliehen. Die Anlage umfaßt 49 zweiftöckige Häufer, die zur Zeit von 147 Familien bewohnt find. Die Absicht, die Säufer in das Eigentum der Bewohner übergehen zu lassen, murde von ber Gesellschaft aufgegeben, nachdem schon beim Berkauf einiger berfelben fich ergab, daß die der Arbeiterbevölkerung angehörigen neuen Besitzer dieselben nicht zu halten vermochten. Im Sahre 1885 ging die Stadt zum Syftem der reinen Gemeinderegie über. Sie erwarb zunächst größere Säuferkomplere, darunter das Gelände einer ehemaligen Fabrik, richtete dieselben zu kleinen Wohnungen her und überließ diefe an unterstützungsbedürftige Personen und Familien. 3m barauffolgenden Jahre erbaute bie Stadtgemeinde 16, 1889 die gleiche Zahl zweistödiger Miethäuser; beibe Gruppen umfassen 120 Wohnungen. In ben Jahren 1897/98 folgten 16 weitere, zusammen 48 Wohnungen enthaltende Häuser, im Jahre 1899 weitere 33 Gebäude mit 99 Wohnungen. Die fämtlichen 267 Wohnungen find jedem Arbeiter jeglicher Berufsart ohne Beschränkung zugänglich. Der Herstellungs= preis der zuletzt erbauten Häusergruppe belief sich auf 610 000 Mark, der ber brei älteren Gruppen auf 629 000 Mark. Die Stadtverwaltung berechnet die Lasten aus den 267 Wohnungen auf 5 % (Zinsen 3 1/2 %). Unterhaltungskoften 3/4 0/0, Amortifation 1/2 0/0, Verluft durch Leerstehen 1/4 %) = 59565 Mark, die durch die Mieten gedeckt werden. Während bisher das Baukapital von der Sparkasse gegen einen Zinskuß von 3 3/4 0/0 hergeliehen wurde, ist neuerdings der gesamte Geldbedarf aus städtischen Unlebensmitteln bestritten.

<sup>1</sup> Vergl. Beck, Die Wohnungsfrage und die Beteiligung der Gemeinden an der Lösung derselben. Schriften der Centralstelle für Arbeiter-Wohlsahrts-Gin-richtungen Nr. 17, S. 162. Berlin 1900.

Von der Stadtgemeinde Ulm, woselbst durch die eigenartigen Berhältnisse der Festungsstadt eine hochgradige Wohnungsnot sich entwickelt hatte. wurden in der Zeit von 1888 bis 1899 50 Säufer mit 121 Wohnungen von je zwei und 26 mit 63 Wohnungen von je drei Zimmern nebst Kammern. Rüche, Reller, Abort, Waschfüche und Gartchen erstellt. Die Säuser sind zum Verfauf an verheiratete niedere Beamte, Arbeiter und kleine Gewerbetreibende bestimmt. Der Käufer muß das haus selbst bewohnen und eine Anzahlung von mindestens 10% bes Kaufpreises von ca. 5000 Mark aus eigenen Mitteln, sowie eine jährliche Annuität von  $5^{1/2}$ % (3 %) Zinsen, 2 1/2 % Abzahlung) leisten. Sobald der Kaufpreis auf 50 % abbezahlt ift, fann ber Schuldner die Tilgung einstellen, doch tritt bann ber landesübliche Binsfuß ein. Die Berkauferin behalt fich ein bingliches Rudkaufsrecht vor. Ungeachtet dieser Ginschränkung find die Säufer fämtlich verkauft, und es ift bereits wieder eine Erweiterung der Anlage um 38 häufer in Aussicht aenommen.

In Straßburg i. E. hat seit Beginn ber 80er-Jahre die städtische Armenverwaltung kleine Wohnungen errichtet, von denen 1899 224 fertigzgestellt, 24 im Bau begriffen waren. Bon diesen werden 148 zu ortsätiblichen Preisen vermietet, bei 112 derselben kann jedoch Ermäßigung des Preises um ein Drittel eintreten, falls die Bewohner zu den durch die Armenverwaltung unterstützten Personen gehören. 70 Wohnungen, die im Besitz von drei in städtischer Verwaltung besindlichen Stiftungen sind, werden teils unentgeltlich, teils gegen sehr geringen Zins abgegeben. Ferner sind seit dem Jahre 1882 aus Reservesondsmitteln der städtischen Sparkasse mit einem Kostenauswand von 548 000 Mark 95 kleine Wohnungen errichtet, welche zu ortsüblichen Preisen abgegeben werden. Ein Teil dieser Wohnungen ist in der Altstadt in Verdindung mit der Beseitigung alter und ungesunder Häuser und einer Straßenerweiterung, welche dem betressenden Stadteil in erheblichem Maße mehr Luft und Licht zusührt, hergestellt worden; hierzu hat die Stadt einen erheblichen Zuschuß geleistet.

In bescheibenerem Umfange haben neuerdings zwei bayerische Städte, Schweinfurt und Lambrecht in der Pfalz, die beide durch eine rasch emporblühende Industrie zu einem solchen Borgehen gedrängt wurden, den Bau von Arbeiterwohnungen in eigener Regie unternommen. Schweinsurt hat sich dabei dem Beispiel Freiburgs angeschlossen — die in den Jahren von 1896 bis 1899 mit einem Kostenauswand von 192194 Mark errichteten 75 Wohnungen wurden lediglich vermietet —, während Lambrecht, ein Städtchen von etwa 3600 Einwohnern, sich das Vorgehen von Ulm zum Vorbild genommen und, teilweise unter Zuhilfenahme von Mitteln der

Pfälzischen Invaliditäts= und Altersversicherungsanstalt, seit dem Jahre 1897 eine Reihe von Erwerbshäusern errichtet hat.

Endlich sind noch zwei hierher gehörige größere Projekte zu erwähnen, bie, Ende 1899 entstanden, inzwischen wohl bereits Wirklichkeit geworden sein dürsten. Sinmal hat die Stadt Emden, die durch den Bau des Dortmund-Ems-Kanals eine rasche industrielle Entwicklung erfahren hat und dadurch vor eine akute Wohnungsnot gestellt war, beschlossen, zunächstetwa 100 Doppelhäuser in eigener Regie zu bauen, und zweitens ist die Stadt Düsseldorf an ein ähnliches Unternehmen herangetreten, das zusnächst etwa 150 Wohnungen in größeren Miethäusern umfassen soll.

\* \*

Einer weiteren Schlußziehung aus dem hier in möglichster Kürze mitgeteilten Thatsachenmaterial wird es kaum bedürfen. Es folgt daraus, daß bei uns in Deutschland die allermannigfachsten Bersuche vorliegen, dem herrschenden Wohnungsnotstand durch Bau von kleinen Wohnungen entgegenzutreten, Versuche, die qualitativ in ihrer Gesamtheit als ein bedeutungsvoller Beitrag zur Lösung der Wohnungsfrage angesehen werden dürfen. Duantitativ fallen sie, angesichts der Größe des Notstandes, leider nur hier und da ausschlaggebend ins Gewicht, im großen und ganzen reichen sie unter den obwaltenden Verhältnissen nicht aus, auch nur einen nennenswerten Bruchteil des Bedarfs an kleinen Wohnungen zu decken. Dazu fehlt es vor allen Dingen an ausreichenden Geldmitteln, fehlt es an mancherlei sonstigen Borbedingungen, die für eine weitreichende Entfaltung dieser Bestrebungen unumgänglich sind. Es wird die Aufgabe der folgenden Herren Berichtersfeiter sein, die Wege für die Beseitigung dieser Schwierigkeiten darzulegen.

### B. Österreich 1.

Während im Deutschen Reiche, wie aus dem vorhergehenden Abschnitt erhellt, in den letzten Jahrzehnten die mannigfaltigsten, vielfach von Erfolg

<sup>1</sup> Die nachfolgende kurze Darstellung bessen, was in Österreich an Bersuchen vorhanden ist, die Wohnungsverhältnisse der minderbemittelten Klassen durch den Bau von Kleinwohnungen zu verbessern, ist im wesenklichen ein Erzerpt aus einer Abhandlung von E. v. Philippovich. Dieselbe bildet einen Abschnitt der Schrift: "Sociale Verwaltung in Österreich am Ende des 19. Jahrhunderts", die anläßlich der Pariser Weltausstellung erschienen ist (Wien und Leipzig 1900), und enthält das einschlägige Material in solcher Vollständigkeit, daß eine Neuschristen XCVI. — Wohnungsfrage II.

gekrönten Anläufe genommen sind, den Bau von Kleinwohnungen zu fördern, ist über die gleichgerichteten Bestrebungen in Österreich nicht viel zu berichten. Was über das Eingreifen von Staat und Gemeinde, über die Bethätigung gemeinnüßiger Organisationen und über die gemeinschaftliche Selbsthilse erhoben werden konnte, liefert ein äußerst unbefriedigendes Ergebnis; es ist ein kaum noch in Angriff genommenes Gebiet der socialen Fürsorgethätigkeit. Umfassender ist die Bethätigung der Unternehmerfürsorge, doch sehlt es auch hier, wie dis zu einem gewissen Grade auch mit Bezug auf die reichsedutschen Verhältnisse, an einem zuverlässigen Maßstabe für die Beurteilung der hierhergehörigen Leistungen sowohl in quantitativer wie in qualitativer Beziehung, doch geht u. a. aus den Jahresberichten der k. k. Fabrikaussichtse beamten hervor, daß seitens mancher, namentlich großindustriellen Betriebe vieles zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse der Arbeiter geschieht. Leider sind diese Berichte der Mehrzahl nach so aphoristisch gehalten, daß ihnen Details kaum zu entnehmen sind.

Bleiben wir, der Einteilung des vorigen Abschnittes solgend, zunächst bei diesen letztgenannten Schöpfungen einen Augenblick stehen, so sinden wir, daß, wie bei den in Betracht kommenden reichsdeutschen Bundesstaaten, auch die österreichische Staatsdahn verwaltung den Wohnungsverhältnissen ihrer Angestellten und Arbeiter ihr Augenmerk schenkt. Für die Angestellten des Betriebsdienstes sind da, wo die Entsernung der Bahnstationen von den nächsten Ortschaften zu einem fühlbaren Mangel an Wohnungen geführt hat, im Laufe der Jahre auf allen Linien der österreichischen Staatsbahnen Dienstwohnungen bereitgestellt, deren Zahl sich am Schluß des Jahres 1898 auf 330 belief und sich von Jahr zu Jahr vermehrt. Auch für die Untersbringung von Arbeitern sind Wohnungen gebaut; die meisten derselben sinden sich in sechs Ansiedelungen — zwei dei Gmünd, je eine dei Neu-Sandez, Lemberg, Zagore und Stryj — vereinigt. Im gangen waren zur Zeit der Berichterstattung in 134 Arbeiterhäusern mit Gärten 494, und in 17 Arbeiterhäusern ohne Gärten 123 Familienwohnungen vorhanden. Die in

bearbeitung überflüssig erschien. Leiber erstreckt sich die Darstellung nicht auf die Arbeitgeberfürsorge auf diesem Gebiete. Um diese Lücke auszufüllen, ist das, allerbings für die österreichischen Berhältnisse nicht vollständige Material der Centralsstelle für Arbeiterwohlsahrtseinrichtungen herangezogen. Zu einer besonderen Erscheung in diesem Sinne fehlten dem Berfasser die Handhaben. Bezüglich einiger der in erster Linie in Betracht kommenden Betriebe (F. M. Hämmerle in Dornbirn, Ganz & Co. in Leobersdorf, Österreichische Massenstört in Stepr, die Prager Bestriebe) konnte derselbe aus eigener Anschauung berichten.

<sup>1</sup> Bergl. hierzu R. Mayer, Abschnitt "Öffentliche Betriebe" in: "Sociale Berwaltung in Öfterreich am Ende bes 19. Jahrhunderts."

Rebe stehenden Wohnkäuser sind teils aus Mitteln der Staatseisenbahnsverwaltung, teils auf deren Initiative durch die für das Personal bestehenden Humanitätsinstitute gegen Übernahme der Zinsgarantie durch die Verwaltung erbaut worden. Ausnahmsweise sind seitens dieser Institute auch Untersnehmern Darlehen zum Bau von Wohngebäuden, die sodann von der Staatssbahnverwaltung gemietet werden, gegen  $4^{1/2}$  prozentige Verzinsung bewissigt worden.

Unter den Privatbetrieben, die hier wegen ihrer besonders hervortretenden Leistungen Erwähnung zu finden verdienen, nennen wir als hauptrepräsentanten bes Systems ber Seghaftmachung ber Arbeiter auf eigenem Grund und Boden die Baumwollspinnerei und = Weberei von F. M. Sämmerle in Dornbirn in Borarlberg. Diefelbe überläßt einzelnen ihrer Arbeiter kleine Parzellen von 0,2-0,6 ha mit ein- und zweistöckigen Wohnhäusern und den zu kleiner Biehwirtschaft geeigneten Baulichkeiten zum Preise von 2600-3600 fl. gegen monatliche Ratenzahlungen von 20—35 fl. Der Erwerber wird mit der ersten Anzahlung sofort grundbuchmäßiger Eigentümer; ber jeweilige Rest bleibt bis zur allmählichen Abtragung hypothekarisch eingetragen. Den Räufern werden sowohl in betreff ber Berginfung ber Sypothekenschuld als auch in Sinficht der Ratentermine die weitgehendsten Erleichterungen gemährt. Die zweiftöckigen Häuser ermöglichen dem Erwerber, eine der beiden vorhandenen Wohnungen zu vermieten. Die vom großen Verkehr abgeschlossene Lage des Betriebes sowie die Art der Arbeiterbevölkerung haben das Borgehen der Firma als ein burchaus zwedmäßiges erscheinen laffen.

Dieselbe Firma hat neben diesen Erwerbshäusern in größerem Umsfange Mietwohnungen, gleichfalls in einstöckigen Häusern zum Alleinsbewohnen für eine Familie und in zweistöckigen Zweisamilienhäusern hersgestellt, die sich durch ihre praktische Bauart und durch gefälliges Äußere auszeichnen.

Zu den Betrieben, die ihren Beamten und Arbeitern den Erwerd eigenen Besitzes erleichtern, gehört sodann die Berndorfer Metallwarensfabrik, Arthur Krupp in Berndorf in Niederösterreich. Jedem Beamten oder Arbeiter, dessen Ersparnisse hinreichen, einen Baugrund zu erwerben, wird in Form eines Darlehens, das in zwanzigs dis fünfundswanzigjährigen Raten rückzahlbar ist, die zum Bau eines Wohnhauses nötige Summe seitens der Firma vorgestreckt. Nach einer Mitteilung von Migerka aus dem Dezember 1899 besaßen um diese Zeit 88 Arbeiter, Meister und

<sup>1</sup> Mitteilungen bes gewerbehngienischen Museums in Wien Rr. CLXX.

Beamte der Werke ein eigenes Heim. Außerdem verfügte die Firma über 527 Mietwohnungen in 114 Häusern.

Im allgemeinen ift auch in Öfterreich bas Syftem bes Mietwohnungs= baues das feitens der Arbeitgeber bevorzugte. In einzelnen Gegenden, in benen sich noch patriarchalische Arbeiterverhältnisse erhalten haben, begegnen wir auch noch der Gewohnheit der völlig mietfreien Überlassung der von der Fabrik erbauten Wohnungen an die Arbeiter (Hüttenwerke von Friedrich von Neumann in Marktl und Spinnerei von Aug. Bräunlich in Pottschach, beibe in Niederösterreich), ein Gebrauch, der sich namentlich in der mährischen und böhmischen Glasindustrie erhalten zu haben scheint (mährische Fabriken ber Wiener Firma S. Reich & Co. und die in verschiebenen Gegenden Böhmens gelegenen Glashütten von Sofef Inmald Von Firmen, die modernen Ansprüchen entsprechende Arbeiter= wohnungen gebaut haben und dieselben ihren Arbeitern mietweise überlassen. nennen wir die Gifengießerei- und Maschinenbau-Aftiengesellschaft von Bang & Co. in Leobersborf bei Wien, die in einer gut bisponierten Ansiedelung, die mancherlei Wohlfahrtseinrichtungen, wie Konsumanstalt. Kantine, Kindergarten, Bibliothek mit umfaßt, etwa 200 Arbeiterfamilien in breiftodigen Bäufern mit zwei- und breiräumigen Wohnungen untergebracht Auch hier wird auf die Pflege der mitvermieteten Gärten großes hat. Gewicht gelegt. Sehr umfangreich find die Wohnhausanlagen der Öfterreichifden Waffenfabrifggefellichaft in Stenr in Dberöfterreich, von deren 5-6000 Arbeitern mehr als die Hälfte in Fabrikwohnungen untergebracht ist, die in den mannigfachsten Inpen ausgeführt sind, an breiten Straßen mit gut gehaltenen Borgarten liegen und zum Teil mufterhaft gehalten sind. Bon weiteren Firmen, deren bezügliche Leiftungen rühmend hervorgehoben werden, über die wir indeffen nicht aus eigener Anschauung berichten können, wären noch zu nennen die Baumwoll- und Seidenspinnerei und - Weberei von Ritter, Rittmaner & Co. in Stragig bei Borg, ber Öfterreichifde Berein für demifde und metallurgische Produktion in Außig in Böhmen, die Witkowiker Bergbau= und Gifenhütten= Gemerkichaft in Wittowit in Mahren. die Österreichische alpine Montangesellschaft, die bei ihren ver= schiedenen Betrieben mehr als taufend Arbeiterwohnhäuser besitt, u. a.

Eine Vereinigung von Arbeitgebern zum Zweck ber Erbauung von Arbeiterhäusern für ihre eigenen Arbeiter ist die im Jahre 1869 mit einem Aktienkapital von 150000 fl., das später auf 300000 fl. erhöht wurde, ins Leben getretene Gesellschaft zum Bau von Arbeiter= wohnungen in Prag. Die Gesellschaft trägt insofern den Charakter

bes gemeinnützigen Unternehmens, als für die Verzinsung des Aftienkapitals eine obere Grenze von 500 festgesetzt ift — in der That ist seit dem Jahre 1875 überhaupt keine Dividende mehr gezahlt - und für den Fall der Auflösung ein sich ergebender Überschuß über das eingezahlte Aftienkapital wohlthätigen Zweden zugewendet werden muß. Bei der Bermietung ber Wohnungen find in erfter Reihe die Arbeiter solcher Unternehmungen, die zugleich Aftionare find, und zwar im Berhältnis ihrer Beteiligung zu berück-Gegenwärtig bewohnen die Häuser nur Arbeiter und niedere Bedienstete ber priv. öfterreichisch-ungarischen Staatseisenbahngesellschaft sowie ber beiden Firmen F. Ringhoffer, Maschinen- und Waggonfabrif, und R. Richter & Co., Baumwollspinnerei, beibe in Smichow. Die Saufer ber Gefellschaft find in zwei Ansiedelungen in den Bororten Bubna und Smichow gelegen; fie ftellen die verschiedensten Bautypen bar, enthalten aber fast ausschließlich aus einem Zimmer und Ruche bestehende Wohnungen. Die Ansiedelung in Bubna umfaßt etwa 200, die in Smichow etwa 150 Wohnungen. Die Wohnungen entsprechen, wie wir aus eigener Anschauung berichten können, keineswegs ben Anforderungen, die an eine gute Arbeiterwohnung gestellt werden muffen, tropbem ift die Wirksamkeit der Gefellichaft für die bortigen Berhältniffe als ein Segen zu bezeichnen, benn die von berfelben erstellten Quartiere find unvergleichlich beffer als bie gewöhnlichen Mietwohnungen der Brager Arbeiterbevölferung.

Was nun die gemeinnütige Bauthätigkeit im eigentlichen Sinne anlangt, fo haben zunächst die territorialen Unfallverficherungsanftalten, bie mit ber Durchführung bes Unfallversicherungsgesetzes in Ofterreich betraut find, feit einigen Jahren begonnen, einen Teil ihrer Fonds jum Bau von Arbeiterwohnungen in eigener Regie zu verwenden. Die Führung in diefer Beziehung hat die Unfallversicherungsanftalt für Trieft, Ruftenland, Arain und Dalmatien in Triest übernommen, die vom Jahre 1896 beginnend, auf einem Vorortterrain in der Nähe von Trieft nach und nach 22 zweistöckige Häuser erbaut hat, beren jedes acht Wohnungen enthält, Die aus Stube, Ruche und zwei, bezw. einer Kammer bestehen. Jeber Mieter erhält außerdem einen 40-50 gm großen Garten. Die Verwaltung ber Häuser besorgt die Versicherungsanstalt felbst. Das in der Anlage investierte Rapital von 700 000 Kronen verzinst sich mit 48/4 0/0. In gleicher Richtung ift bie Unfallversicherungsanftalt für Steiermark und Rärnten in Grag thätig gewesen, die im Sahre 1898 mit einem Kapitalaufwand von rund 200 000 Kronen in einem Borort von Graz sieben zweistöckige Reihenhäuser mit 44 zwei= und dreiräumigen Wohnungen herstellte und im Jahre 1900 an den Bau ebensolcher Wohnungen in Leoben herangetreten ift, für die

etwa 400 000 Kronen aufgewandt werden sollen. Die Unfallversicherungs= anstalt für Niederösterreich in Wien hat den Bau einer größeren Wohnhaus= anlage in dem Wiener Fabrikvorort Floridsdorf in Angriff genommen.

In Linz hat die "Allgemeine Sparkaffe und Leihanstalt auf Sandpfänder" fünf breiftodige Säufer mit 70 zweiräumigen Wohnungen Gemeinnütige Aftienunternehmungen für ben Bau von Arbeiterwohnungen bestehen in Österreich mit Ausnahme der bereits ermähnten Arbeitgebervereinigung in Prag überhaupt nicht. Bereins= und Stiftungswesen ist nur burch einige ganz vereinzelte Typen vertreten. In ersterer Beziehung ift als ber einzige gemeinnützige Berein, ber ben Bau von Arbeiterwohnungen zum Zwed hat, ber Berein zur Herstellung von Arbeiterwohnungen in Laibach zu nennen, ber fieben freistehende Säufer mit je acht zwei- und breiräumigen Wohnungen, zu beren jeder ein 140 qm großer Garten gehört, erbaut hat. Jeder Mieter, ber fünfzehn Sahre ununterbrochen im Saufe gewohnt hat, erwirbt bas zum Teil auch auf seine Angehörigen übergehende Recht der lebenslänglichen unentgeltlichen Wohnungsbenutzung. Die Gewährung der letztgenannten Wohlthat ift burch eine Schenkung von 140 000 Kronen feitens ber Krainischen Sparkasse ermöglicht.

Den reinen Stiftungscharakter trägt die Kaiser Franz Joseph I. Jubiläumsstiftung für Volkswohnungen und Wohlfahrtseinrichstungen in Wien, die ihre Entstehung der Verwaltung des Stadterweiterungssonds — eines selbständigen, aus der Verwertung ehemaliger öffentlicher Grundstücke entstandenen und für die Errichtung öffentlicher Gebäude bestimmten Fonds — verdankt, aus dessen Mitteln mit Ermächtigung des Kaisers im Jahre 1895 500 000 Kronen zur Erdauung guter Wohnungen sur Minderbemittelte gestiftet wurden. Sinen gleichen Betrag widmete die Erste österreichische Sparkasse, und durch eine Reihe weiterer Zuwendungen wurde das Stiftungskapital auf 2 Millionen Kronen erhöht. Die Stiftung hat ein Terrain von nahezu 50 000 qm im XIII. und XVI. Wiener Gemeindebezirk erworben und auf demselben dis jetzt außer zwei Schlafshäusern für Unverheiratete neun Häuser mit 137 zweis und dreiräumigen Familienwohnungen erdaut. Für die gemeinschaftliche Benutzung sind eine Badeanstalt, eine Waschanstalt, Bibliothek und Kinderspielplätze eingerichtet.

Ausschließlich für den besser gestellten Mittelstand wirken der 1871 begründete Wiener Cottageverein und die 1896 ins Leben getretene Österreichische Heimstättengesellschaft, die Baulustigen den Erwerd von Eigenhäusern auf Grund von Katenzahlungen und Sicherstellung des Kapitalwertes durch eine Lebensversicherung vermitteln. Die von der letz-

genannten Gesellschaft eingeführte "Hypothekarlebensversicherung" basiert auf der Grundlage, daß jeweils nur der durch die Amortisation noch nicht gebeckte Rest des Kaufschillings durch die Lebensversicherung gedeckt wird. Für ein Familienhaus zum Preise von 20000 Kronen sind z. B. zu leisten eine Anzahlung von 3000 Kronen, an Annuitäten etwa 1100 Kronen, an Berssicherungsprämien bei einem Alter von 40 Jahren 275 Kronen, zusammen also 1375 Kronen jährlich. Diese Zahlung entspricht etwa einer fünsprozentigen Verzinsung des Restsaufschillings und sichert Tilgung in 30 Jahren. Der Cottageverein hat dis 1900 etwa 250, die Heimstättengesellschaft 40 Häuser gebaut.

Sine eigentümliche Bildung halb ftiftungsmäßigen, halb genoffenschaftlichen Charafters ift der 1871 gegründete Verein zur Erbauung von Familienhäusern für k. k. Beamte in Wien, der ein ihm gehöriges Vereinshaus "Audolfshof" verwaltet, in welchem Vereinsmitglieder kleine billige und unkündbare Wohnungen innehaben.

Die genoffenich aftliche Bauthätigkeit ift in Öfterreich gang Zwar wies die "Statistische Kontrollfommission" im Jahre unentwickelt. 1897 10 Baugenoffenschaften nach, allein von diefen find mehrere Baumaterialiengenoffenschaften, andere find Erwerbsgesellschaften, welche die Form der Genoffenschaft der des Aktienunternehmens vorgezogen haben, und der größere Teil scheint feine bemerkenswerte Thätigkeit entfaltet zu haben. In Wien und Umgebung bilben fich in neuerer Zeit Cottagevereine, die nicht ohne Erfolg in bem mittleren Burgerftande bas Syftem bes Wohnens in Familienhäusern verbreiten. Baugenoffenschaften für Arbeiter und überhaupt Familien mit kleinem Ginkommen find in Ofterreich nur in gang vereinzelten Beifpielen vorhanden, fo ber 1899 begründete Erfte Spar= und Bauverein von Bediensteten ber f. t. öfterreichifchen Staatsbahnen, ber im April 1900 mit bem Bau von brei Säufern mit 48 Wohnungen in hüttelsborf bei Wien begonnen hat. Zwei von Staatsbahnbebiensteten gegründete Baugenoffenschaften in Landed in Tirol und Anittelfelb in Steiermark, beren erstere brei, lettere zwei Miethäuser erbaute, murben von der Staatseifenbahnverwaltung subventioniert.

#### Anhang.

### Ergebnis einer Erhebung über die Ausdehnung der gemeinnütigen Bauthätigkeit in Deutschland.

Die nachstehende tabellarische Zusammenstellung ist das Ergebnis einer Fragebogenerhebung, für welche den Ausgangspunkt das seit einer Reihe von Jahren in der Registratur der Centralstelle für Arbeiterwohlsahrtseinrichtungen gesammelte Material gebildet hat. Dieselbe enthielt zur Zeit der Erhebung (Herbst 1900) Statuten, Jahresberichte und sonstige zusverlässige Mitteilungen über 384 in Betracht kommende Organisationen, ein Material, auf dessen Sammlung und Laufenderhaltung unter Benutzung aller zugänglichen Mittel große Sorgfalt verwandt wird, sodaß eine annähernde Bollständigkeit gewährleistet werden kann. Über einige Dutzend weiterer, in neuerer Zeit begründeter, bezw. in der Begründung begriffener Bereinigungen lagen Zeitungsausschnitte und ähnliche nicht genau kontrolliersbare Mitteilungen vor. Soweit auf Grund solcher nicht zuverlässiger Anzgaben keine direkten Auskünste zu erhalten waren, sind die betressenden Organisationen außer Betracht geblieben.

Die 384 Vereinigungen verteilen sich auf die verschiedenen vorstehend ausstührlicher besprochenen Organisationsformen, wie folgt:

Gemeinnütige Aftiengefellschaften	. 47
Gefellichaften mit beschränkter Saftung	14
Bereine mit Korporationsrechten	. 18
Stiftungen	. 16
Eingetragene Genossenschaften	
a) mit beschränkter Haftpflicht	. 277
b) mit unbeschränkter Haftpflicht	. 12
	384

Bon den eingetragenen Genossenschaften sind 17 Beamtengenossenschaften, die indessen vorwiegend niedere und mittlere Beamte — in erster Linie der Berkehrsanstalten — umfassen, die übrigen 260 solche, die zum größten Teil aus Arbeitern bestehen, ohne jedoch Personen anderer Berufsklassen auszuschließen.

Was die örtliche Verteilung der in Betracht gezogenen 384 Vereinigungen betrifft, so entfallen auf:

				tiengefeU= jaften 2c.	Baugenossen= schaften	Insgesamt
Preußen						
Provinz	Oftpreußen .			_	2	2
,,	Westpreußen			1	4	5
"	Brandenburg			5	19	<b>24</b>
,,	Pommern .			_	7	7
,,	Posen			1	4	5
,,	Schlesien .				11	11
,,	Sachsen .			2	14	16
"	Schleswig=H1	olște	in	1	21	22
,,	Hannover .			8	25	33
,,	Westfalen .			8	38	46
,,	Heffen=Naffar	ı.		10	13	<b>2</b> 3
Rheinpro	ovinz			31	67	<b>9</b> 8
				67	225	292
Bayern				3	18	21
Sachsen		•		7	6	13
Württemberg				5	9	14
Baben				1	6	7
Hessen				4	5	9
Thüringische	Staaten			_	7	7
Oldenburg .			•	_	2	2
Braunschweig					1	1
Lübeck					1	1
Bremen				3	1	4
Hamburg .				2	4	6
Elfaß Lothrin	gen			3	4	7
				95	289	384

An diese sämtlichen 384 Vereinigungen wurde im Herbst 1900 ein Fragebogen versandt, der außer den in der tabellarischen Zusammenstellung enthaltenen 18 Aubriken noch die Frage nach der Organisationsform enthielt, deren Beantwortung in der Zusammenstellung als Grundlage für die versichiedenen Unterabteilungen gedient hat. Weitere Fragen, deren Beantwortung noch wünschenswert gewesen wäre, sind unterlassen, um die Ausfüllung des Fragebogens so einfach wie möglich zu gestalten. Der 31. Dezember 1899 ist als Zeitpunkt für die Feststellung der Hauptangaben gewählt, weil sich badurch die Möglichkeit ergab, die meisten Antworten direkt aus der letzten

Jahresbilanz zu entnehmen, und damit einmal den Beantwortern ihre Arbeit erheblich erleichtert wurde, dann aber auch die Richtigkeit der Antworten fast durchweg an der Hand der miteingeforderten letzten Jahresberichte konstrolliert werden konnte.

Die Enquete hat das erfreuliche Ergebnis gehabt, daß von den 384 in Betracht kommenden Fragebogen 281 so beantwortet wurden, daß sie für die nachstehende Zusammenstellung verwandt werden konnten. weitere Vereinigungen, die in der Zusammenstellung durch einen Stern vor bem Ortsnamen bezeichnet find, konnten die erforderlichen Angaben den zur Verfügung stehenden letten Sahresberichten entnommen, bezw. anderweit beschafft werden, sodaß insgesamt 301 = 78,38% der vorhandenen Bereinigungen in ber Zusammenstellung Berücksichtigung finden konnten. Die verschiedenen Gruppen der in Betracht kommenden Vereinigungen haben sich nicht ganz gleichmäßig an der Beantwortung der Fragebogen beteiligt: während von den eingetragenen Genossenschaften nur 76,47 % geantwortet haben, entfallen auf Vereine, Gesellschaften mit beschränkter Saftung, Aftiengesellschaften, Stiftungen bezw. 77.77 %, 78,57 %, 87,22 % und 87,50 % beantwortete Fragebogen. Immerhin ist das Ergebnis ein unerwartet günstiges und vermag wohl ein annähernd zutreffendes Bild von dem Umfange der gemeinnützigen Bauthätigkeit in Deutschland zu geben, um so mehr, als von den bekannteren und durch ihre Bauthätigkeit hervorragenden Vereinigungen faum eine in der Zusammenstellung fehlt. Es erscheint immerhin von Interesse, hier die Namen der Ortschaften aufzuführen, an welchen die in ber Zusammenstellung fehlenden Bereinigungen bestehen:

Aftiengefellschaften (6): Bielefeld, Bonn, Elberfeld, Hannover, Krotoschin, Solingen.

Gesellschaften mit beschränkter Haftung (3): Langenburg, Münster i. B., Straßburg i. E.

Bereine mit Korporationsrechten (4): Berlin, Chemnit, Dresden, Emmerich.

Stiftungen (2): Leipzig, Trier.

Eingetragene Genossenschaften (71): Altenessen, Beek b. Ruhrort, Brandenburg a. H., Breslau, Busendorf, Castrop, Dahle, Dresden, Düsseldorf (2), Eisenach, Elbingerode, Emmendingen, Essen a. Ruhr (3), Eupen, Falkenberg, Forst, Frankfurt a. M. (2), Friedrichsselde bei Berlin, Gmünd, Goch, Goldenberg, Hamburg, Harburg, Hattingen, Heilbronn, Heiligenhaus, Herford, Hoerde, Hohenberg, Ilmenau, Langendreer, Lehrte, Leipzig, Lippstadt, Lübeck, Malstat = Burbach, Meißen, München (2), Münster i. W., Neustadt a. d. Hard, Neustadt bei Pinne, Nürnberg, Ober-

moschel, Olbenburg, Olbesloe, Osnabrück, Osterode a. Harz, Paderborn, Bosen, Rothhausen (Rheinprovinz), Sangerhausen, Sarstedt, Schwarmstedt, Schwelm, Spremberg, Stolp i. Pom., Straßburg i. E., Striegau i. Schl., Tapiau, Weimar, Wesselburen, Wiesbaden, Zeitz.

Von den 301 in der Zusammenstellung berücksichtigten Vereinigungen hatten am Schluß des Jahres 1899 73 noch keine Wohnungen fertigsgestellt; es sind dies zumeist (65) die in den letzten Jahren entstandenen Genossenschaften, die ersahrungsgemäß zumeist einiger Zeit bedürfen, bevor sie ausreichende eigene Mittel angesammelt haben, um ihre Bauthätigkeit beginnen zu können. Der größere Teil derselben berichtet, daß Häuser im Bau begriffen, bezw. Terrains erworden sind, um demnächst mit dem Bau vorgehen zu können. Von den verbleibenden 228 Vereinigungen waren, wie aus der Zusammensassung am Schluß der Tabelle hervorgeht, dis Ende 1899 insgesamt 8478 Häuser mit 24075 Wohnungen fertiggestellt. Von diesen 24075 Wohnungen entsallen — unter der allerdings nicht durchweg zutreffenden Unnahme, daß die für den Sigentumserwerd erbauten Häuser nicht mehr als je drei Wohnungen enthalten — 13148 auf kleine Häuser zu je 1—3 Wohnungen, 10927 auf Häuser zu je 4 und mehr (im Durchschnittige 8) Wohnungen.

Von den 24075 Wohnungen sind 12710 ausschließlich zum Bermieten bestimmt, 11365 entfallen auf Häuser, die zum Zweck des Sigentumserwerds erdaut sind. Bon diesen letzteren entfällt der bei weitem größte Anteil (8165) auf die Aktiengesellschaften, Gesellschaften mit beschränkter Haktung, Bereine und Stiftungen, während nur 3200 von Genossenschaften erstellt sind, während von den 12710 Mietwohnungen 5537 von der ersteren Kategorie von Vereinigungen, dagegen 7173 von Genossenschaften erdaut sind. Das Schwergewicht der Bauthätigkeit der Genossenschaften liegt also überwiegend auf der Seite der Erstellung von Mietwohnungen. Das geht auch daraus hervor, daß von den in Betracht kommenden 156 Baugenossenschaften die jetzt 95 ausschließlich Mietwohnungen, 16 gleichzeitig Mietzwohnungen und Erwerdshäuser und 45 ausschließlich Erwerdshäuser erstellt haben.

Die verschiedenen Gruppen von Vereinigungen find an der Erstellung der 24 075 Wohnungen beteiligt, wie folgt:

Gemeinnützige Aktiengesellschaften .	9101
Gesellschaften mit beschränkter Haftung	406
Bereine mit Korporationsrechten	2494
Stiftungen	1 701
Eingetragene Genoffenschaften	10373
	24 075

Die Genossenschaften marschieren also, trot ber viel kürzeren Zeit ihres Bestehens, auch in dieser Beziehung bereits an der Spițe.

Der Gesamtwert, mit bem die durch gemeinnützige Bereinigungen und Stiftungen erbauten häuser, ausschließlich bes Grund und Bobens, am 31. Dezember 1899 zu Buch ftanden, beträgt 85 528 323 Mark. Es berechnet sich baraus als Durchschnittspreis für bie Erstellung einer Wohnung ber Betrag von 3550 Mark. Ein wesentlicher Unterschied ergiebt fich, wenn wir die in Häusern mit vier und mehr Wohnungen untergebrachten Wohnungen mit den Wohnungen in kleinen Säufern vergleichen. Während die ersteren durchschnittlich 4098 Mark kosten, ergiebt fich für die letteren ein Durchschnittspreis von nur 3090 Mark, ein Durchschnitt, ber für bie Wohnungen in ben zum Eigentumserwerb erbauten Säufern fogar auf 2 927 Mark herabsinft. Es ist bies ein Ergebnis unserer Statistif, bas zu benken giebt. Im allgemeinen barf angenommen werden, daß ceteris paribus die Baukosten sich ermäßigen, je mehr Wohnungen unter einem Dache vereinigt find. Nun ist in unserer Statistik eine Trennung ber Baukosten von den Grunderwerbskoften nicht durchaeführt; wir können im allaemeinen annehmen, bak bie Häufer mit vielen Wohnungen auf größere und größte Städte mit hohen Grundermerhefosten, die fleinen Säuser, insbesondere die Erwerbehäuser auf fleinere Orte, bezw. Vorortterrains mit niedrigen Bodenpreisen entfallen. Aber felbst unter ber Voraussetzung hoher durchschnittlicher Erwerbskoften für Grund und Boben wird die erhebliche Preisdifferenz von fast 1200 Mark für die Wohnung kaum gang durch diesen Umstand erklärt, und es drängt fich ber Schluß auf, daß hierbei die ftarkere Raumausnutzung ber Erwerbshäuser eine Rolle spielt. Denn, wie ein Vergleich ber Rubrifen 14 und 15 der Tabellen ergiebt, begegnen wir nur ganz vereinzelt unter ben Erwerbshäusern bem Einfamilienhaus, in ber Regel handelt es sich um Bäufer, die von zwei, drei und fogar mehr Familien bewohnt werden, während da, wo sich die Zahl der Säuser mit der der Wohnungen deckt, ber Durchschnittspreis ber Wohnungen sich ganz bedeutend über den allge= meinen Durchschnitt erhebt.

### Tabellarische Zusammenstellung

dei

Ergebnisse der Bauthätigkeit der gemeinnützigen Baugesellsschaften, Bauvereine, Stiftungen und Baugenossenschaften im Deutschen Reiche

am 31. Dezember 1899.

					I.	. Häu	er au	s f ch ließ lich
<b></b>				A.		häuser	mit 4	und mehr
Laufende Rummer			Sahr	0.5	r S	Wohn	ungen	
gm.	j ≊it <sub>i</sub>		ber	am 3	l ber 1. De=	Jah	res=	Gefamt= buchwert ber
ر ع	bes	Firma	Briin≠	zem be	r 1899 tig=	miete	einer nung	Häuser (einschl.
emp	Unternehmens			geft	eAten		пипу	Grund und
auf			bung	Säu=	Woh=	max.	min	Boben) am 31. Dezember
S				fer	nun=			1899
					ľ	м	M	М
	1	2	3	4	5	6	7	8
	T (Compine)	ing Orkhisman a With a litera						
		gige Aktiengesellschaften.		ļ		1	ļ	1
1	Berlin	Berliner gemeinnützige	1040	00	000	000	100	0.044.400
2	Wiithaulan i G	Baugesellschaft Mülhausener Arbeiter=	1848	39	369	600	106	2 044 403
4	muigunfen i. C.	Quartiergesellschaft	1853		l	_		<b>l</b> _
3	Lüdenscheid	Baugesellschaft	1854	15	60	13	32	114 571
4	Heilbronn	Wohnungsverein	1856	25	164	<b>2</b> 88	108	465 000
5		Gemeinnüt. Baugesellsch.	1860	25	259	456	171	1 170 705
6 7	Nürnberg	Wohnungsverein	1864	9	64	300	100	164 073
•	Darmstadt	Bauverein für Arbeiter: wohnungen	1866	10	88	192	171	253 170
8	M.=Gladbach	Gladbacher Aktienbauge=	1000	1		102	***	255 110
	ŕ	fellschaft	1869	26	216	220	100	481 350
9	Altena i. Westf	Gemeinnüt. Baugesellsch.	1870	l				
10		Gemeinnüt. Baugefellsch.	1871			_		
			10.1	1		ł		
11	Barmen	Barmer Baugefellschaft für	40=0	١.				
		Arbeiterwohnungen	1872	4	32	300	210	130 450
12	Düren	Dürener gemeinnützige		1				
		Baugesellschaft	,,	l	_	_		
			. "	!	!!	!		
13	Duisburg	Gemeinnütige Aftienbau-						!
14	Frankfurt a. M	gesellschaft	"	$\frac{-}{37}$	202	800	252	932 530
15		Gefellschaftzur Beschaffung	"	"'	202	800	202	902 300
		billiger Wohnungen 1 .	,,	<u> </u>	_	_	_	
16	Freiburg i. B	Gemeinnüt. Baugefellich.	"	-	_	-	_	-
17		Aktienbaugesellschaft	"	-	-		_	-
18 19	Rheydt	Aftienbaugesellschaft Gemeinnütz. Baugesellsch.2	1878		_	_	_	
10	Quintary	Sememaş. Sangejenjaj.	1010		-	_	_	
20	Kohlscheid	Aktiengesellschaft "Selbst-						
01	D 25	hilfe"	1883	<u>-</u>	-		<del>-</del>	000,400
$\begin{array}{c} 21 \\ 22 \end{array}$	Dresden Berlin	Gemeinnütiger Bauverein Verein zur Verbefferung	1887	12	223	320	8 <b>4</b>	886 489
22		der kleinen Wohnungen	1888	_	_	_		
23	Dortmund	Semeinnüt. Baugefellich.	"	9	70	260	160	212 136
24		Gemeinnütiger Bauverein		_	-	_		_
25	Landsberg a. W.	Gemeinnüßiger Bauverein	1889	13	68	156	57	143 700

 $<sup>^{1}</sup>$  Der Besitz ber Gesellschaft ist am 1. April 1900 auf die Aktienbaugesellschaft  $^{2}$  In Liquibation.

										_
zum Bei			ıfer mit	1 bis 3		II. Şä	iuser zum	<b>E</b> igentur	nserwerb.	_
am 31 zember feri	tig= eUten Woh= nun=	Jahre ei:	smiete ner nung min.	Gefamtbuchwert ber Häufer (einschl. Grund und Boden) am 31. Dezember 1899	1899		des Ein (einschl	ngswert zelhaufes . Grund Boden) min.	Gesamtbuchwert ber Häuser (einschl. Grund und Boben) am 31. Dezember 1899	Laufende Rummer
	gen	м	<i>M</i>	м		gen	м	M	м	
9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
_	_			_	_			-	_	1
$-\frac{1}{2}$	$\frac{-}{4}$	$-\frac{1}{2}$	40	 20 206	1243 —	2486	4 800	2000	3 480 902 —	2 3 4 5
32 —	32 —	-     -	—   8   —	261 994 —	<u>-</u>		-  -  -	<u>-</u>	- - -	4 5 6
-		_	_	_	-	_	-	_		7
-	_	-		_	508	1000 (jam.)3	9 000	2 300	1 998 530	8
_	_	_	_ _	<u> </u>	37 212	74 246	? 5 100	? 3 500	240 000 950 000 (jäägungsweije)	9 10
-	_	_	_		351	700 (jæn.)3	12 500	3 900	1 963 456	11
-	_	_			86	150 (fæm.)3	4 550	3 600	335 500	12
	_	_	_	<u> </u>	55 —	121 —	16 500 —	4 000	589 732 —	13 14
49	 147	 342			24	56	9 840	8 140	208 800	15 16
—     —     —	— — —	- - -		— — —	18 141 196	68 252 250 (jæm.)3		7 260 2 400 3 500	192 243 730 000 735 000 (jäänngsmeije)	17 18 19
7	14 —	1(	)8   —	21 600 —	_	<u> </u>	_	<del>-</del>	<u> </u>	$\frac{20}{21}$
12 50 —	- 36 130 -	270 500 —	220 135 —	184 000 415 486	54 13	- 162 27 -	13 917 ? —	6 602 ?	475 800 105 458	22 23 24 25

für kleine Wohnungen (Nr. 26) übergegangen.

8 fcm. — schätzungsweise.

				<u> </u>	I	. Şäu	fer au	ı ŝ j ch li e fi li ch
<b>1</b>	ì		l	A.	Miet			und mehr
ıme	~		Jahr	Pah	l ber	Wohi	nunger	
Gun	Eit		ber	am 3	1. De=			Gesamt= buchwert ber
, S	bes	Firma	Grün=		r 1899 tig≠		einer nung	Häuser (einschl.
fens	Unternehmens		bung		eUten	~~,		Grund und
Laufende Nummer	İ			Şäu=	Woh= nun=	max.	min.	Boben) am 31. Dezember
-	i			fer	gen	м	16	1899 M
				<u> </u>	_			
	1	2	3	4	5	6	7	8
26	Frankfurt a. M	Aktienbaugesellschaft für	ŀ	İ	ì			
20	0	fleine Wohnungen	1890	37	388	312	120	1 691 365
27	Hameln	Gemeinnütiger Bauverein	,,	l —		_	-	
00	~	Ciamainniit BanasiaYich	Į .	3	10	260	130	33 501
28 29	Hachen	Semeinnüt. Baugesellsch. Semeinnüt. Baugesellsch.	"	0	10	200	100	99 901
		für Nachen u. Burticheib	1891	17	200	234	96	500 000
30	Höchst a. M	Gemeinnüt. Baugesellich.		l	ļ			
31	Neuß	des Kreises Höchst Gemeinnütiger Bauverein	"	_	-	_		_
32	Quedlinburg	Gemeinnüß. Baugefellich.	"					
		auf Aktien	,,	_	<u> </u>	_	_	
33	ulm	Wohnungsverein	1000	8	32	200	130	120 000
34 35	Henrath	Gemeinnüt. Baugesellsch. Aktiengesellschaft für ge-	1893	_	_	_	_	_
.50		meinnütige Bauten	1895	_			<u> </u>	
36	Hilden	Aktienbaugesellschaft	1897	_	-	_	-	_
37 38	Linn	Aktienbaugesellschaft Aktiengesellschaft zur Er=	"	_		_	_	_
90	worms	bauung bill. Wohnungen		_		_	_	_
39		Aktienbaugesellschaft	1898	_		_		_
40	Biersen	Aftienbaugesellschaft	"	-	_	_	-	_
41	Heerdt	Haardter gemeinnütiger     Bauverein	1899	_	i	_	i	
	'		1000	289	2445	800	57	9 343 443
	II Galomichafton	mit beschränkter Haftung.		209	2110	000	91	0 010 110
40			1900					
42 43		Gemeinnüt. Baugesellsch. Gemeinnütiger Kreisbau-	1890	_	_	_	_	_
10	000 000	verein	1894	_		_	_	_
44	Osnabrück	Gemeinnütziger Dona=						
45	Büdingen	brücker Bauverein Gemeinnüt. Baugesellsch.	1895	_		_	_	_
46	Caffel	Bemeinnüt. Baugefellsch.	1897	3	$\frac{-}{24}$	$\frac{-}{230}$	130	101 000
47	*Dieringhausen .	Gemeinnüß. Baugesellsch.		_				
48	0:6100	des Agger= u. Wiehlthals	"	 24	92	 156	- 132	$\frac{-}{409992}$
48	Liblar	Gemeinnütz. Baugesellsch.	"	24	92	190	152	409 992
	(Gichefelb)	Gemeinnüt. Baugesellich.	1898	_	_	_		_
50	Hennef a. d. Sieg		1899	_	-	-	-	-
51 52		Gemeinnüt. Baugesellsch. Wohnungsgesellschaft	1900			_	_	
02	Oranijari u Di.	woonungsgejenjujuji	1000	97	116	990	190	510 000
		' I		27	116	230	130	510 992

jum Bermieten											
jum 20		Miethä		1 bis 3		II. Ş	äuser zum	e Eigentu	mßerwerb.	l z	
am E ze <b>mb</b> fe	hl ber 81. De= er 1899 ertig= tellten	Jahr e Wo	hnungen esmiete iner hnung	Gesamtbuchwert ber Häuser (einschl. Grund und Boben)	31. D 18 <b>9</b> 9 gef	ber am ezember fertig= tellten	des Eir (einschl und	ungswert 13 elhaufes . Grund Boben)		enbe N	
Häufe:	mun= gen	max.		am 31. Dezember 1899		Woh= r nun= gen	max.	min.	1899	nυგ	
9	10	M 11	12		1 14	1 15	1 10	<i>M</i>	<i>M</i> <sub>6</sub>	<u>!</u>	
9	10	1 11	12	13	14	15	16	17	18	<u> </u>	
_			_		70	70	4 200	3 950	— 285 000 (shähungsmeise)	26 27 28	
									i		
	_	_	_	_	-	-	_	-	_	29	
58 	64	218 —	182	277 140 —	- 56	99	6 000	3 500	276 000	$\begin{vmatrix} 30 \\ 31 \end{vmatrix}$	
	30	 270	_ 190	 126 800	20	48	9 700	6 800	163 650 —	32 33	
4	12	165	150	35 907	29	58	8 700	4 300	157 423	34	
28	75	495	300	193 600	16	33	8 800	5 300	107 800	35	
13 3	$\begin{bmatrix} 26 \\ 6 \end{bmatrix}$	$\begin{vmatrix} 200 \\ 270 \end{vmatrix}$	180 150	$104\ 120\ 26\ 000$	12	$\frac{-}{24}$	8 700	6 500	 74 544	$\begin{vmatrix} 36\\ 37 \end{vmatrix}$	
50	100	250	100	353 453	<u>-</u>	16	<u> </u>		 44 214	38 39	
28	40	216	168	129 000	_	_	<u> </u>	<u>.</u>	-	40	
_		-	_					_	_	41	
346	716	500	100	2 684 033	3194	5940	18 860	2 000	13 114 052		
_	_	_	_	-	20	100	15 000	10 000	267 715	42	
	-	-	-	-	14	14	4 520	3 550	55 020	<b>4</b> 3	
-	- [	_	_	_	72	72	5 300	4 400	311 192	44	
_	_	_	_	_	5 —	$-\frac{9}{}$	6 780 	4 660	32 248 —	45 46	
_	-	_	_	_	53 —	83 —	?	<u>.</u> 5	256 500 —	47 48	
_	-	_	-	-	10	10	3 720		34 945	49	
_	_		_	_	1	$-\frac{2}{}$	<b>74</b>	_	7 400 —	$\begin{array}{c} 50 \\ 51 \end{array}$	
_	<u> </u>	-	_!	!	_	_	_			<u>52</u>	
-	-	-	-	-	176	290	15 000	3 480	965 020		

Schriften XCVI. — Wohnungsfrage II.

1et				I. Säufer ausschließlich A. Miethäuser mit 4 und mehr Wohnungen					
Laufende Nummer	Siţ bes Unternehmens	Firm a	Jahr ber Grün= bung	am 31 zembe feri	r 1899	Jahres= miete eine Wohnung		Gefamt= buchwert ber Häufer (einschl. Grund und	
Lauf			Dung	Häu= jer	Woh= nun= gen			Voben) am 31. Dezember 1899	
	1	2	3	4	5	<b>M</b>	N 7	M :	
		-		<u> </u>			'		
		nit Korporationsrechten.							
53 54	Bremen Stuttgart	Verein für kleine Miet= wohnungen Wohnungsverein	1849 1860	$\frac{1}{20}$	_ 184	 390	_ 142	903 100	
$\tilde{56}$	Stuttgart	Berein für das Wohl der arbeitenden Klassen	1866	86	297	408	124	1 346 795	
56	Bethel b. Bielefeld	Arbeiterheim	1886	-					
57	Bremen	Gemeinnütiger Bremer Bauverein	1887	_	_	_	_		
$\frac{58}{59}$	Remscheid	Gemeinnütiger Bauverein Eigenes Heim	<b>1</b> 889	_	_		_		
$\frac{60}{61}$	Reumünster Krankfurt a. M.	Berein Arbeiterbund Berein Arbeiterheim	1891	13	38	156	100	93 210	
62 63	Soltau (Hann.) . Darmstadt	Bauverein, Heimftätte" 1. Bauverein "Daheim"	1896	_	_	_	_	_	
64	Leipzig = Sellers=			6	110	208	52	490,000	
65	hausen München	Berein Oftheim-Leipzig Berein für Berbefferung der		ľ	112	200	32	480 000	
66	Siegen	. Wohnungsverhältnisse . Gemeinnütiger Bauverein	1899	-	_	_	_	_	
		"Glückauf"	"	$\frac{-}{125}$	<u></u>   631	<u>408</u>	52	2 823 105	
	IV.	Stiftungen.		123	091	400	32	2 625 105	
67 68 69	Nürnberg Berlin Danzig	Rönigshausstiftung Alexandra-Stiftung Abeggsche Stiftung für	1854 1856	4 21	48 238	260 600	120 106	300 000 1 662 388	
70	Düffeldorf	Arbeiterwohnungen Schiffersche Stiftung	1870 1878	$\frac{1}{2}$	<del>-</del> 18	$\frac{-}{264}$	108	175 000	
71	Düffeldorf	Aberssche Wohnungs:	1887	22	149	330	108	846 273	
72	Röln	Gerhard vom Rath- Stiftung	1888	12	40	1	20	380 000	
$\frac{73}{74}$		Ş. J. Mener = Stiftung .	1891	52	529 121		104	2 438 519 615 000	
75	Effen a. d. R	Krupp=Stiftung	1892	-		-	1 -	-	
76 77	Godesberg	Dr. Franz Simonsonsche Stiftung	,,	4	8	1	60	33 117	
<b>77</b>		Abraham Philipp Schuldt=   Stiftung	۱ "	15	195	240	110		
<b>7</b> 8	Caffel	Wimmel=Stiftung	?	2	15	252	108	145 204	

<sup>1</sup> Borwiegend für Arbeiter der Firma Carl Breibing & Sohn.

zum Be		Miethäu	iser mit	1 bis 3		II. Hä	ufer zum	Gigentun	nserwerb.	
am 8 zembe fer	l ber 1. De= er 1899 tig= eAten	Jahr ei	nungen esmiete ner nung	Gefamtbuchwert ber Häufer (einfchl. Grund und Boden)	1899	ber am zember fertig= :Uten	des Ein (einschl	ingswert zelhaufes . Grunb Boben)	Gesamtbuchwert ber Häuser (einschl. Grunb und Boben) am 31. Dezember	Laufende Nummer
Häuser	Woh= nun= gen	max.	min.	am 31. Dezember 1899 M	Häuser	Woh= nun= gen	max.	min.	1899	Lauf
9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	⊢
3	10		12		1.4	10	10		10	<u>                                      </u>
92	92	170 —	140	291 780 —	  -	<u>-</u>	_ _	_	_	53 54
=	_	=	_	<del>-</del>	186 141	558 348	21 700 15 244		2 114 464 1 269 847	55 56
10 - -	20	240 — — —	216 — —	59 500 — — —	430 80 14	468 200 14	9 000	3 500 6 000 2 200	1 127 923 598 873 30 634 —	57 58 59 60
38 —	46	360 	210 — —	269 110 — —	48 10	107 10	 10 500 7 300	4 000 6 000	314 960 65 800	61 62 63
-	_	-	-	_		-	_	_	_	64
-	_	-	_	_	_	-	_	-	_	65
_							_			66
140	158	360	140	620 390	909	1705	21 700	2 200	5 520 501	
_	_		_	<del></del>	_	_	_	_	<del>-</del>	67 68
_	_	_ _	_	_ _	206 —	230 —	14 068 —	3 000	857 985 —	<b>6</b> 9 <b>7</b> 0
7	14	360	300	150 000	_	_	-	_	_	71
19 - - 18	38 — — 54	180 — — 20	168 — — 00	170 000 — — 240 000			_ _ _ _	_ _ _ _	_ _ _ _	72 73 74 75
4	4	18	30	22 789	_	_	_	_	_	<b>7</b> 6
_	_	_	_		_	=	_	_	_	77 78

T. Stuffer ausfaltelitätelit									
Sit   Set					1	I	. Säu	ier au	& s d l t e k l t d
Sit   Des   Firm a					A.		_		
1   2   3   4   5   6   7   8	meı			~~~		_			
1   2   3   4   5   6   7   8	m	Siţ			Bah	l ber	Sah	raa-	
1   2   3   4   5   6   7   8	8	bes	Kirma .		zembe	r 1899	miete	einer	Häuser
1   2   3   4   5   6   7   8	ĕ		0	Grün=			Woh	nung	
1   2   3   4   5   6   7   8	ufe	unternehmens		bung		ایسرا		1	Boden) am
1   2   3   4   5   6   7   8	ຊ					nun=	max.	min.	31. Dezember
1					'''	gen	M.	M	
79 Bremen		1	l ,	9	<u> </u>				
Straßburg i. E. Spach = Stiftung   1899	_	1	2	3	4	э	0	'	8
Straßburg i. E. Spach = Stiftung   1899	70	Araman	Gugen Quienkamn-Stifta	1907					
V. Genossenschaften.  21 München . Baugenossenschaften.  22 Flensburg . Flensburger Arbeiterbau- verein . Berliner Baugenossenschaften.  23 Berlin . Berliner Baugenossenschaften.  24 *Hannover . Spar= und Bauverein .  25 Hensburg . Mohnungsverein .  26 Bromberg . Bohnungsverein .  27 1 369 435  28 Estingen . Bauverein .  28 Estingen . Bausensenschaften.  29 Hannover . Bohnungsverein .  20 Hannover . Bohnungsverein .  20 Hannover . Bauverein .  21 108 566 96 525 037  22 207 000  23 27 20 12 207  24 22 207  25 20 12 207  26 38 124  26 38 124  27 207  28 Serlin . Berliner Spar= und Bauserein .  29 Berlin . Berliner Spar= und Bauserein .  20 Berlin . Berliner Spar= und Bauserein .  21 227 570 171 1358 175  23 Cassel . Urbeiterbauverein .  25 Erfurt . Erste Estrutter Baugenosserin .  26 Göttingen . Bauserein .  27 Bummersbach . Deerbergische Baugenosserin .  28 Hans und Sparverein .  29 Hannover .  20 Göttingen . Bauserein .  20 Göttingen . Bauserein .  21 207 000  22 Berlin . Berliner Baugenosserin .  22 227 570 171 1358 175  23 26 455  24 Danzig . Danziger Spar= und Bauserein .  26 Göttingen . Göttinger Spar= und Bauserein .  27 Bummersbach . Deerbergische Baugenosserin .  28 Hans und Sparverein .  29 Hans und Sparverein .  20 Bauserein  21 208 185 127 328 314  22 207 000  23 27 30 138 105 000  24 25 270 138 105 000  25 27 328 314  26 35 240 119 207 012  27 30 282 580 150 1377 700  28 Auserein							_		
V. Genossenschaften	- 00	Citupouty i. e.		1000	141	1901	coo	60	F 400 041
a) Arbeiter Baugenossens speech speec		V (S	enossenschaften		141	1901	600	62	7462 941
München .   Baugenoffensch München   1871   11   118   1080   72   610 100		1	, , .						
Stensburg   Flensburger Arbeiterbau-   verein       Berline Baugenoffenschaft   1886	0.4	ŕ			۱	1.0			0.10.100
Derein   D	81	München			11	118	1080	72	610 100
Berlin	82	Flensburg		1878	-	_	_	-	_
Sammers	83	Rorlin		1886	l	_			l _ i
Se Gerne i. Weftf.	84	*Hannoper	Spars und Bauperein	1000	53	437	9	9	1 369 435
Se	85	Berne i. Weftf		1888	-		<u>-</u>	<u> </u>	_
Seglingen   Sen   Kiel u. Umgegend Bau= und Sparverein   Nohnungs= und Konfum= verein evangel. Arbeiter verein evangel. Arbeiter sarburger Kredit=, Konsfum= und Bauverein   Nohnungs= und Konfum= verein evangel. Arbeiter sarburger Kredit=, Konsfum= und Bauverein   Nohnungs= un					12	108	566	96	525 037
Same	87	Ellerbeck		l	!		1		
Solition	00	Œ E. Y !	den, Riel u. Umgegend	"	-	110		100	120,000
verein evanges. Arbeiter   varbeiter   v	80	Splingen		"	17	119	260	120	422 803
Politingen   Pol	00			l	6	38	1 1	 94	207,000
Summersbach   Sauserein   1891	90	Harburg		"	ľ	00	1 1		20.000
Perlin   Perliner Spar= und Bau=   verein   Perliner Spar= und Bau=   verein   Perliner Spar= und Bau=   Perliner Spar= und Spar=   d Spar= un		3		1891		-		_	l —
92 Berlin Berliner Spar= und Baus verein	91	Altona					[		į.
Perein   P		m **		1892	33	278	300	185	1 083 804
93 Caffel	92	Berlin		l	۱.,	007		1.71	1 050 155
94 Danzig Danziger Spar= und Bauz verein	aя	Caffal		"					
Serfurt	94	Danzia		"	1 0	12	240	140	250 455
95 Erfurt Erfte Erfurter Baugenof=	-	~			18	149	198	120	362 104
105 000   105	95	Erfurt	Erfte Erfurter Baugenof=	"	1				
96 Göttingen Göttinger Spars und Baus verein				ļ.			ł		
verein   v	0.0	den	und Beamte	"	4	25	270	138	105 000
97	90	wottingen			10	100	105	107	900 914
98 Hagen i. B Bauverein	97	Kummerahad		"	12	100	199	127	328 314
98 Hauflingen Bauwerein		Junimet study.	schoft schulgenoffens		_	_	_	_	
99 Kamburg Bau= und Sparverein	98	Hagen i. 28			8	65	240	119	207 012
100 Paderborn Paderborner gemeinnützige Baugesellschaft			Bau= und Sparverein		30	282			
101 Reutlingen Bau= und Sparverein 2   14   240   100   48 000	100	Paderborn		"	1		1		
	101	m tr:	Baugesellschaft	"	_	-		-	-
202   Ctenout   Semenina giget Sumbetein	102	Stendal	Sameinniitiaar Mariaarin						
	102	Cichbai	Semennugiger Suuverein	"	<b>'</b>	10	100	190	91,000

 $<sup>^1</sup>$  Genoffenschaft mit unbeschränkter Haftpflicht, in der Umbildung zur Genoffenschaft Genoffenschaft mit unbeschränkter Haftpflicht.

zum Ve		Dliethäu		1 bis 3		II. Hä	user zum	Eigentui	nserwerb.	<u> </u>
am 3 zembe fer	l ber l. De= r 1899 tig= eUten	Jahre ei	nungen Smiete ner nung	Gesamtbuchwert ber Häuser (einschl. Grund und Boden)	31. De 1899 f		bes Ging (einschl.	ngswert gelhaufes Grunb Boben)	Gesamtbuchwert der Häuser (einschl. Grund und Boden) am 31. Dezember	Laufende Rummer
Häuser	Woh= nun= gen	max.	min.	am 31. Dezember 1899 M	Häuser	Woh= nun= gen	max.	min.	1899	Bau
9	10	11	12	13	14	15	19	27	18	├
							— —	=		79 80
48	110	360	130	582 789	206	230	14 068	3 000	857 985	
_	_	_	_	. <u>-</u>			 19 500	3 250	 517 312	81 82
			_ _ _	 	177 — 5	$\frac{499}{47}$	6 000 30 000	$2700 \\ -17000$	2 327 044  108 769	83 84 85
3	6	525 —	72 —	35 000 —	326 —	339	7 000 —	3 120	1 577 661 —	86 87 88
-	_	_	_			_	_	_	-	89
-	_		_	_	97	182	85	00	700 000	90
-	_	_	_	-	-		_	_	_	91
_	-	_	_ _	_	_	_	_	_	· <u>-</u>	92 93
-	_	_	_		-	_		_	_	94
26	45	300	120	297 780	_		_	_	_	95
-	_	_	_		-	_	_	_	_	96
_	_ _ _	_ _ _	_ _ _	_  	56 — —	120 —	12 000 — —	3 000	325 000 — —	97 98 99
$\begin{bmatrix} -\\ 2\\ 17 \end{bmatrix}$	$\frac{-}{6}$	240 210	 120 96	 25 000 161 165	14 25 —	31 80	30 000 15 000 —	6 450 5 000 —	172 290 250 000 —	100 101 102

mit beschränkter Saftpflicht begriffen.

_								
		i		ĺ	]	. Häi	ifer a 1	ı ŝ j ch li e fi li ch
<b></b>		İ	i	Α.	Miet			und mehr
Laufende Rummer	~ :		Jahr	-206	l ber	<b>203</b> 0h	nunger	Gesamt=
gnu	Siş		ber	am 8	31. De•		jres=	buchwert ber
e S	bes	Firma	Grün=		er 1 <b>89</b> 9 :tig≠		einer nung	Häuser (einschl.
ent	Unternehmens	1	bung		ellten	1 2009		Grund und
auf	·		Jung	Şäu=	230h=	max.	min.	Boben) am 31. Dezember
υχ			Į	fer	nun= gen		!	1899
			<u> </u>			м	M	М
	1	2	3	4	5	6	7	8
100	2 m : m: t							
103	Zell im Wiesen=				1			
	thal (Baden) .	Beller Spar= u. Darlehens= fassenverein 1	1892	l				
104	Bremen	Eisenbahn=Spar=und Bau=	1002		_	_		
		verein	1893	1	4	260	240	18 000
	*Celle	Celler Bau= u. Sparverein	"	14	60	136	111	144 856
	Dittersbach	Spar- und Bauverein	"	-			-	
	Dortmund Eberswalde	Spar= und Bauverein .     . Eberswalder     Spar=     und	"	35	293	232	152	1 032 023
100	Socialulite	Bauverein		5	40	220	116	144 903
109	Frankfurt a. M.	Frankfurter Spar= u. Bau=	"	ľ	10	220	110	111 300
		verein von Eisenbahn=		j				İ
110	~	bediensteten	"	8	52	490	210	320 307
110	Friedberg i. Hellen	Bauverein "Eigener Herd						
111	Fulda	ift Goldes wert" Spar= und Bauverein	"		_	_		
112	Gronau	Bauverein	"	_	_	~		
113	Guben	Spar= und Bauverein	",	4	27	330	69	81 000
	Magdeburg	Spar= und Bauverein	",	4	36	300	140	163 470
115	Oranienburg	Vegetarische Obstbau-				400	100	0= =0.4
116	Sankt Johann a.	folonie "Eden"	"	3	14	400	160	87 704
110	Saar	Baugenoffenschaft		7	39	360	162	153 687
117	Sorau	Sorauer Arbeiterheim	"	6	$\frac{28}{28}$	240	100	69 000
118	Stendal	Spar- und Bauverein für						
		Eisenbahnbedienstete für	- 1		100	200		200 200
110	Stettin	Stendal und Umgegend Stettiner Bauverein	"	17 4	$\frac{102}{72}$	200   336	107	289 209
	Wilhelmshaven .	Wilhelmshavener Spar-	"	4	12	550	102	298 660
120	~~,	und Baugesellschaft		49	293	230	160	998 306
		Spar= und Bauverein .	1894	5	37	?	?	138 637
122	Blumenthal a. d.	~ ,						24.005
109		Spar= und Bauverein	"	2	19	150	60	31 395
123	Bramsche bei Osnabrück	Bauverein		_ 1	_	_	[	
124		Allgemeine Bau=, Spar=	"			_	_	
		u. Bedarfsgenoffenschaft	"	5	34	350	160	145 709
		Spar= und Bauverein	,,	9	93	228	126	392 983
126	Elmshorn	Baus und Sparverein für			- 1			
197	Belbern	Elmshorn u. Umgegend Bemeinnütig. Bauverein	"	-	-	-	-	-
12110	actoetii. • • 'l.	Semeinnugig. Suuverein-	" I	- 1			- 1	

<sup>1</sup> Genoffenschaft mit unbeschränkter haftpflicht.

jum Be		Miethäu		1 bis 3		II. Şă	ufer zum	Eigentur	mserwerb.	 
am 3 zembe fer	l ber l. De= r 1899 tig= ellten	Jahre ei:	nungen Smiete ner nung	Gesamtbuchwert ber Häuser (einsch! Grund und Boben) am 31. Dezember	1899	ber am zember fertig= eUten	Herstellu bes Einz (einschl. und B	Grund	Gesamtbuchwert ber Häuser (einschl. Grunb und Boben) am 31. Dezember	Laufende Nummer
Häufer	Woh= nun=	max.	min.	am 31. Dezember 1899	Şäufer		max.	min.	am 31. Dezember 1899	Lauf
	gen	м	М	м		gen	м	16	М	
9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
·   -	_	_					_	_	_	103
43	75	300	125	347 300	<del> </del>			_		104
6	<del>7</del> 6	108	78	160 000	11 —	23	- 56	84   —	59 232 —	105 106
_	-	_	_	_	_	-	-	_	_	107
-	_	_			-	-	-	_	_	108
-	_	_	_	_	<u> </u>	_	_		_	109
4	$\frac{-}{21}$				18	29	10 470	3 960	115 288	110 111
_			-	— —	55	59	12 500	2 700	257 480	112
	_	_	<u> </u>	_	=	_	_	_	_	113  $ 114 $
19	28	700	160	130 845	_	_	_	_		115
12	24 —	222	216 —	85 191 —		8	— 8 500	8 400	17 000	116 117
_	_	_	_		_	_	<u>-</u>	_	_	118 119
-	_	_	_	_	6	34	22 500 —	10 000	86 085 —	$\frac{120}{121}$
	-	_	_	_	139	288	8 000	3 800	722 091	122
-	-		_	_	16	16	5 100	2 460	49 945	123
_	_	_	_	_	_	<u>-</u>		_	_ _	124 125
	_	_	_	_	12 19	12 19	4 500 9 700	3 900 2 800	51 500 73 900	$\frac{126}{127}$

	1		l	1	I	. "ñäu	ier a 11	& folie flich
		!		۱		_		und mehr
161		1		Α.	Ditely		unger	
Laufende Nummer	€iţ	1	Jahr	-20h	l ber	1		Gesamt=
. ∄	្រ ១ ស្ងេ		ber	am 3	1. De.	Rat	res:	buchwert ber
ေ	bes	Firma		zembe	r 1899		einer	Häuser
ē.		l	Grün•	fer	tig=	Woh	nung	(einschl.
ufe	Unternehmens		bung	gente	Uten	ł		Grund und Boben) am
્ય				Şäu=	Boh: nun:	max.	min.	31. Dezember
				fer	gen	ŀ	İ	1899
						м	M	.M.
_	1	2	3	4	5	6	7	8
_						-	-	<u> </u>
198	Gießen	Baugenoffenschaft b. evan-					ļ	
120	@ιεβειί		1894	l			i	
190	G @[	gelischen Arbeitervereins	1094		29	050	110	162 634
		Kleefelder Baugenoffensch.	"	4	29	250	110	102 054
130	<b>Ծ</b> աքատ	Husumer Arbeiterbau=						l i
4.34		verein	"	-	_		_	_
131	Karthaus b. Trier					ľ		
400		Rarthaus	"	_				
	Areuznach	Spar= und Bauverein .	"	1	10	180	165	32 150
133	Potsdam	Bau= und Sparverein für						į
i		Eisenbahnbedienstete .	,,	9	87	183	123	266592
134	Schleswig	Schleswiger Arbeiterbau-						1
	, ,	verein	"	_	_		_	_
135	Wilhelmsburg .	Wilhelmsburger Spar-und	"					
	,	Bauverein		6	24	240	_	104 419
136	Wittenberge	Bau= und Sparverein von	"			-10		101110
103	withtingt	Eisenbahnbediensteten .		7	28	156	120	84 222
127	Berlin	Baugenoffenschaft "Freie	"	•	20	100	120	01222
1'''	Ottilli	Scholle"	1895					
190	D.,; 26		1099	$\frac{-}{21}$	156	240	130	506 940
	Duisburg	Spar= und Bauverein .	"	21	190	240	190	300 940
199	Geislingen am	m ~	i	•	10	000	1770	FO 057
140	Steige	Bau= und Sparverein .	"	$\frac{2}{4}$	16	223	173	58 057
	Graudenz	Spar= und Bauverein .	"	4	50	300	36	107 360
	Greifswald	Spar- und Bauverein .	"	19	115	280		321 954
	Halle a. S	Spar= und Bauverein .	"	7	70	290	160	<b>256 62</b> 3
143	Jtehoe	Bau- und Sparverein für	ı				'	
ı		den Kreis Steinburg .	"	4	17	140	130	41 706
144	Köln=Nippes	Köln = Nippeser Bau= und						
- 1		Spargenossenschaft	,,	- 1	-	_		
145	Königsberg i. Pr.	Allg. Wohnungsbauverein	",	6	65	1200	114	316891
146	Rulmbach	Kulmbacher Bauverein .	"	[	— I			_
147		Leipziger Spar- und Bau-	"		ľ	į		
		perein			_			
.			"		- 1		1	
148	Mannheim	Spar= und Bauverein .		4	32	396	168	157 716
	Silberhütte (An=	Opar and Quastrem	"	- 1	٥- ا	000	100	101.110
140	halt)	Bauverein Silberhütte .		2	8	156	150	52 000
150			"	2	٥١	100	100	92 000
190	Wilhelmsburg .	Bau- und Sparverein von	l	10	-00	900	170	917 900
,,,	m:44 mr	Eisenbahnbediensteten .	"	10	80	320	170	317 822
		Spars und Bauverein .	"	8	103	294	102	425 078
		Spar- und Bauverein .	"	4	20	140	135	58 000
		Spar- und Bauverein .	"	5	46	150	140	151845
154	Breslau	Brockauer Bau= und Spar=	1				1	
1		verein	1896	15	375	360	110	1 309 712
155	Frankfurt a. D	Baugenoffenschaft f. kleine	ı		- 1			
- 1		Wohnungen	"	4	52	291	42	117 837
•		-	**					

gum Be		Miethäu	fer mit	1 bis 3		II. Hä	ufer zum	Gigentur	mserwerb.	E E
zem ber	l ber l. De= r 1899 tig= eAten	Jahre eis	nungen Smiete ner nung	Sefamtbuchwert ber Häufer (einschl. Grund und Boben)	Zahl i 31. De 1899 j geste	ertig=	Herstellu des Einz (einschl. und B	elhaufes	Gefamtbuchwert ber Häufer (einschl. Grund und Boden)	Laufende Rummer
<b>Şäuser</b>	Boh=	max.	min.	am 31. Dezember 1899	Şäufer	Woh= nun= gen	max.	min.	am 31. Dezember 1899	Զոսք
	gen	.//	ы	м		gen.	м	м	м	<u></u>
9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	<u>L</u>
<del>-</del>	_	— —	 	 	30	30	8 700 —	5 800	142 825 —	128 129
_	_	_	-	_	23	43	6 000	3 740	104 185	130
4 5	8 11	180 165	138 140	21 800 35 764	8	16 —	5 800 —	5 250 —	44 000 —	131 132
_		_	-		_	_	_	<u> </u>	-	133
1	3	300	100	9 000	69	99	12 600	2 880	305 774	134
4	8	18	<b> </b> 30	26 840	63	72	9 900	3 600	289 405	135
30	60	315	130	218 401	_	_	_	_	_	136
<u>-</u>	$\frac{-}{12}$		180	 49 180	_	_ _		_	· –	137 138
·	<u> </u>	_ _ _	_ _ _	- - - -	_ _ _		  	  	_ ' ' 	139 140 141 142
9	14	140	100	$42\ 245$	31	61	4 700	3 600	140 603	143
<del>-</del>		-	<del>-</del>	- - -	60 1 14	120 3 64	7 800 28 0 11 603		440 000 28 025 106 232	144 145 146
9	22	500	120	136 932	58	60	32 915	6 500	500 000	147
_	_	_	_	_	_		_		(schätzungsweise) —	148
18	23	420	144	90 000	_		_	_	_	149
12 _ _ _	23 — —	320 — — —	130 — — —	187 998 — — —	<del>-</del> -		_ _ _	  	- - -	150 151 152 153
_	_	_	_	_	_	_	_	_	_	154
_	_	_	_	_	_		_	_	·	<b>15</b> 5

74

1	_								
Siş   Siş   Siş   Sir ma   Sabr   S		1	1		[	I.	. Häu	ier au	ı 8 f ch l i e fi l i ch
1   2   3   4   5   6   7   8					Α.				
1   2   3   4   5   6   7   8	116	1	l	0.06			Woh	nunger	
1   2   3   4   5   6   7   8	Ħ	S i ţ	1		Bah	l ber	9201		
1   2   3   4   5   6   7   8	8	bes	Firma		zembe	r 1899	miete	einer	Häuser ber
1   2   3   4   5   6   7   8	nbe	I	1	Grün=			2Bot,	nung	(einichl.
1   2   3   4   5   6   7   8	u fe	unternegmens		bung	"	lon . c		l	Boben) am
1   2   3   4   5   6   7   8	υç	i	1	l		nun=	max.	min.	
1				l	'	gen	M		
156   Seibe i. Solstein   Seiber Bauverein	_	1	9	9	<u> </u>	   E			
157   Horff: Emisser   Horsestein   Horses	_	1			<u> </u>		°	'	
157   Horff: Emisser   Horsestein   Horses	156	Soine i Solftein	Seider Raunerein	1896			l		
158 Kalbenkirchen	157	Korst = Emicher	Horster Baunerein		1	4	19	98	12,000
159 Köln   Bohnungsgenossensteinstein   2 23 696 144   113 000     160 Konstanz   Sparz und Bauverein   "	158	Raldenfirchen			_			I —	12 000
160 Ronftanz   Spars und Bauverein   "				"					
160   Konftanz   Spars und Bauverein					2	23	696	144	113 000
161 Laar b. Ruhrort Spar= und Bauverein. 162 Mainz. 163 Mirnberg. 164 Dberstein. 165 Dibenburg. 165 Dibenburg. 166 Saarbrücker 167 Soest. 168 Stralsund. 169 Ulm. 169 Ulm. 169 Ulm. 169 Ulm. 169 Ulm. 169 Ulm. 169 Ulm. 169 Spar= und Bauverein. 170 Weisenau. 180 Bauverein. 180 Ba	160	Konstanz			_		_	_	_
162 Mainz	161	Laar b. Ruhrort	Spar= und Bauverein			_	_		_
Arbeiter 2				,,	4	40	388	180	198 718
Derftein   Derfteiner Baugenoffenstaft	168	Rürnberg					225		00-000
165	104	51		"	26	208	265	160	897 068
165	164	Opermein			-,	40	150	100	06.449
166	165	Disantura		"	- 1	42	190	120	90 445
Soeft				"		_			
167 Soeft   Soefter gemeinnütziger Bauverein	100	Cuurorauen					_		
Bauverein   Bauverein   Control	167	Soeft		″					
168 Stralsund   Bauverein				.,	_		_	_	_
To   Beifenau     Bauverein des evangelistichen Männervereins					7				
Total   Presidum   Newer Bresidumer Spars   1897   1   12   138   132   27 000				"	5	20	295	160	$102\ 550$
171   Breslau   Reuer Breslauer Spars und Bauverein	170	Weisenau		- 1					
172 *Corschenbroich	271	mar		"	-	-	-	_	_
172 *Corschenbroich   Spars und Bauverein	171	Bresiau		1007	,	10	190	190	97,000
173 *Göppingen	179	*(Sanichanhraich			1	12	190	152	27 000
174   Hanau   St. Joseph=Bauverein					-3	19	- 24	.5	55 500
175 *Heilbronn   Bau= und Wohnungsgenof= fenschaft Silberau=Heilsbronn   12   44   320   228   175 600 (spähzsku)				- 1	_				35 300
fenschaft Silberau-Heils				"	j	ı			
176 Honn   5000   500		***************************************		ı	ŀ				1
176 Harden   Sarop   Spar= und Bauverein				,,	12	44	320	228	175 600
177 *Zena				I		- 1		ł	(íchäţgsw.)
178 Karlsruhe i. B Mieter= und Bauverein		Hombruch = Barop	Spar= und Bauverein	"					
179 *Laar b. Ruhrort Evangelischer Spar= und Bauverein				"	- (				
Bauverein				"	15	101	450	168	433 791
180 Limburg a.d. Lahn Limburger Spar=und Bau= verein	179	Laar v. Augrori				- 1			
verein	180	Rimburg a & Rahn		"	_	-	-	_	
181 Ludwigshafen Baugenoffensch. Ludwigs- hafen und Umgegend . " — — — — — — — — — — — — — — — — — —	100	~vary a.v. zagn			_	_1	_ 1	i	_
hafen und Umgegend . " — — — — — — — — — — — — — — — — — —	181	Ludwigshafen .		"	1		-	ı	
182 Mülheim a. Rhein Mülheimer Bau- u. Spar-	- 1	1	hafen und Umgegend .	,,	_	_		_	_
canoffent	182	Mülheim a. Rhein				- 1		- 1	
	ì	·	genoffenschaft	,, 1	1	61	252	180	30 000

Genoffenschaft mit unbeschränkter Saftpflicht.
 Die Genoffenschaft ift auf Arbeiter der Elektrizitäts-Aktiengesellschaft vorm.

gum Be	n Bermieten. B. Miethäuser mit 1 bis 3					II. Säuser jum Gigentumserwerb.					
am 3 zembe fer geft	l ber 1. De- r 1899 tig= ellten Boh= nun=	Bol Jahre	esmiete ner nung mung min.		1899		(einschl	ungswert zelhauses . Grund Boben) min.	Gesamtbuchwert ber Häufer (einsch. Grund unb Boben) am 31. Dezember 1899	હ	
	gen	м	м	M		gen	M	м	м		
9	10	11	12	18	14	15	16	17	18		
	<u></u>	240 —	156 —	40 000 —	$\frac{15}{5}$	$\frac{15}{10}$	5 500		36 735  28 452	156 157 158	
- - -	_ _ _	_ _ _	_ _ _	<del>-</del> -		- 35 -	3 000 2 700 5 500 — — —		<u>-</u> 142 837 -	159 160 161 162	
_	-	-	_		_	_	_	-	_	163	
_ _	_	_ _		_	18	 52	 11 850	 4 500	116 782	164 165	
_	_		_	_	19	19	14 500	7 500	174 824	166	
_	_	_		_ _ _	25 —	27 —	9 400 — —	6 500 —	166 276 —	167 168 169	
_	_	_			1	4	23 (	000	23 000	170	
<u>-</u> <u>-</u> 1	_ _ _ 2	  	- - - 6		$\frac{-}{2}$	- 3 - 43	4 0 - 16 500	00_ 8 900	8 000 210 800	171 172 173 174	
_	_	_			_		_	_	_	175	
_	_	_	- - -	- - -	_	_ _ _	-   -   -   -   -   -			176 177 178	
_	_	_	-		6	20	15 000	14 000	85 500	179	
-	_	-	_	_	11	29	10 100	6 350	94 808	180	
3	9	300	180	32 000	8	24	18 000	7 500	78 000	181	
25	75	288	222	400 000	_	_	_	_		182	

Schudert & Co. beichränkt.

			_					
			1		I	. Häu	fer au	§ fchließ lich
ا د		ł	l	Α.		äuser	mit 4	und mehr
Laufende Nummer	~ · .		Jahr	206	I ber	Wohr	ungen	Gesamt=
3m	€iţ		ber	am 3	1. De=		res=	buchwert der
)e 3	beŝ	Firma	Grün=		r 1899 tig=		einer nung	Häuser (einschl.
ent	Unternehmens		bung	aeite	eUten .	· 1		Grund und
au į	,		oung	Şäu=	Boh=	max.	min.	Boben) am 31. Dezember
32				jer	nun= gen			1899
		<u> </u>			<u> </u>	М	M	М
	1	2	3	4	5	6	7	8
100		laure e		ĺ				
183	Münch. = Gladbach		1897	7	10	ഹെ	174	100 000
184	Nied.= Hermsdorf.	Bauverein	1097	l '	48	208	174	136 808
104	Rr. Maldenhura	Spar- und Bauverein	,,	3	33	114	75	66555
185	*Dhligs	Bauverein	",	_	_	_	-	
186	*Duakenbrück	Spar= und Bauverein	"		-		_	i
105	on ir	≈ € m					Ì	İ
	Rath Rhendt	Spar= und Bauverein Spar= und Bauverein	"	_			<u> </u>	_
	Solingen	Spar= und Bauverein	"	$\frac{-}{2}$	12	230	180	23 388
	Stolp i. Pomm	Bauverein	"	$\bar{4}$	48	216	115	151 222
191	Wald	Spar= und Bauverein	",	_	-	_		_
192	Wandsbek	Bau= und Sparverein für	, i					
100	000 Y26' Y	Wandsbek u. Umgegend	"	3	22	270	180	75 044
	Wermelsfirchen . Witten a. Ruhr .	Spar= und Bauverein Bau= und Spargenossen=	"		_	_	_	
104	witten a. Rugt .	saus und Spargenoffens			_	_	_	
195	Altendorf	Spar= und Bauverein	1898	2	12	220	205	47 000
196	Bocholt	Bocholter Bauverein	,		- I	- i	_	
197	Bonn	Arbeiterwohnungsgenof=						
100	Dietrichsdorf bei	fenschaft	"			-	_	_
130	Neumühlen i. Holft.	Arbeiterbauverein f. Diet=						
		richsdorf und Umgegend	,,	_		_		
199	Danzig	Wohnungsverein f. Danzig	"					
- 1		und Umgegend	,,	3	36	156	-	120 000
200	Dorsten in Westf.					- 1		
201	Dresden	Bauverein	"	_	-		-	<del></del>
201	ziesten	perein	- 1	1	22	336	96	92 000
202	Düsseldorf	Spar= und Bauverein	"	_	_		_	_
203	Elberfeld	Eisenbahnbauverein	″,				_ [	
204	Elberfeld	Spar- und Bauverein.	"	-	-	-		
205	Erfurt	Erfurter Spar= und Bau= verein		6	44	240	180	180 000
206	Erfurt	Baugenossensch. "Schmidt-	"	0	44	240	100	100 000
-00		ftabt"	_ ,		_	_	_	_
207	Euskirchen	Euskirchener Bau- und	"		ĺ	1	- 1	
200		Spargenoffenschaft	",,	-	-	-	- 1	-
208	Flensburg	Spar- u. Baugenoffenschaft	1	_ ,	28	990	195	09.000
209	Frankenthal	d. Vereins Arbeiterbund	"	4	20	230	135	83 000
200		Gemeinnütiger Bauverein	,	_	_	_	_	_
210	Gevelsberg (Beftf .)	Bau- und Sparverein	″,	4	16	20	0	83 230
- 1	, i	·	"	- 1	- 1		J	. 1

	!				ī					F
zum Be		Miethäi	afer mit Inungen	1 bis 3		II. Hö	iuser zum	Eigentu	mserwerb.	l H
am 3	I ber 1. De= er 1899 tig= ellten	Jahr ei	esmiete ner nung	Gesamtbuchwert ber Häuser (einschl. Grund und Roben)	1899	ber am ezember fertig= eUten	Herstelli des Einz (einschl und L	ingswert gelhaujes Grund Boden)	Gesamtbuchwert ber Häuser (einschl. Grunb und Boben) am 31. Dezember	Laufende Rummer
Häufer		max.	min.	am 31. Dezember 1899	Häuser		max.	min.	1899	Lan
	gen	16	M	м		gen	м	м	м	L
9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	<u>Ļ</u>
2	6	420	300	34 495	_	_	_	_	_	<b>1</b> 83
_	<del>-</del>		_ _ _	- - -	- 8 9	11 9	8 000 ?	5 000 ?	50 000 30 000 ([d)ähungsweise)	184 185 186
10 -	20 		16   —   —	90 000 — —		_ _	_ _ _	_		187 188 189
-	_	_	_	_	7	11	7 500	4 870	41 515	190 191
=	_	_	_	_	<u>-</u>	8	 10 000	7 000	 24 343	192 193
-	_	_	-		8	36	19 000	11 000	120 000	194 195
-	_	_	_	_	8	16	4 120	4 060	$\overline{65\ 210}$	196
-	-	-	-	_	-	-			_	197
-	_	-	-	-	24	24	5 100	4 100	110496	<b>19</b> 8
-	-	-	-	_		-	- :	-	_	199
-		-	-	-	1	2	75	00	<b>7</b> 500	200
14	14	252	216	84 000	_	-	_	_ [		$\frac{201}{202}$
<u> </u>	_	_	=	_	_	_	_	_	_ ł	203 204
_	_		_	_	_		_	_		205
_		_	_	_	_	_	_	_	_	206
	_	_	_	_	14	20	5 000	3 200	52 796	207
-	_	_	_	_	_	_	_	_	_	208
_	_	_	=	_	_	_	_	_		209 210

					Ι.	. Häuf	er au	8 f ch lie f l ł ch
ಚ			'	A.	Mieth			und mehr
Laufende Nummer	Sis		Jahr	Bahl	ber 1	250911	ungen	Gesamt=
Mag.	·		ber	am 3:	l. De=	Jah	res=	buchwert ber
þe	bes	Firma	Griln=		r 1899 tig≠	Miete Wohi		Häuser (einschl.
ıfen	Unternehmens		bung	gefte	Uten	ĺ ,		Grund und
Sau				Häu= ser	Woh= nun=	max.	min.	Boben) am 31. Dezember
				let.	gen	м	м	1899 M
_				<u> </u>				
	1	2	3	4	5	6	7	8
011	MY" 80 6 1	dry is seen to be a constant	1000					1
	Glückstadt Görlik	Glückstadter Bauverein . Svar= und Bauverein	1898	_	_	_	_	
	Hadersleben	Arbeiterwohlfahrtsverein	"			_	_	
210	Augerstenen	f. den Kreis Hadersleben		5	20	130	125	61 547
214	Sagen i. Weftf	Spar- und Bauverein .	"	4	39	276	120	181 175
	Kempen (Rhein) .	Gemeinnütig. Bauverein 1	",	_	_	_	_	
	Langenfeld	Bauverein	",	_	_	_	_	_
217	Liegnit	Liegniter Wohnungsge=						1
		nossenschaft	"	3	21	580	75	99 867
	Lüdenscheid	Spar- und Bauverein .	"	-	-	_	-	_
219	Meldorf	Meldorf = Ammerwurther		1				1
990	Mühlhausen i. Th.	Bauverein Mühlhäufer Spar= und	"	_		_	_	
220	լ տայնցապես և այ.	Bauverein		l		l		_
221	Mühlheim a.Rubr	Spar- u. Bauverein evang.	"	l				
		Bürger und Arbeiter .	,,	l	_ :		_	_
222	München	Bau- und Sparverein des	. "	l		ł		1
	·	bayer. Eisenbahner=Berb.		1				
		München-Oft	,,,	-	-		_	1 -
223	München	Bau- und Sparverein des						<b>!</b>
		bayer. Eisenbahner=Verb.	l			ľ		l
994	Mündan (Sann)	München=Laim Gemeinnütiger Bauverein	"		_	_	_	1 - 1
		Bauverein für die Stadt	"					_
250	manifect is welth.	Münster	١,,	_		_	!	
226	Nürnberg	Bau= und Sparverein	",	_		_		l — i
227	Oberursel a. Taun.	Oberurseler Bau- u. Spar-				l		]
		verein	"	4	24	20	00	79 948
228	Schalfe	Schalker Spar= und Bau=						<b>i</b>
000	~ .	verein	"	—	-	_	_	-
229	Schwerte	Schwerter Spar= und Bau=						1
930	Siegen	verein	"	_		_		
	Trier	Trierische Baugenoffensch.	"		_	_	_	
	Unna	Gemeinnütiger Spars und	"					
		Bauverein	,,					_
	Volmarstein	Spar= und Bauverein	",	l —	_	l —		I —
	Wetter a. Ruhr .	Spar- und Bauverein	",	1	11	260	153	50 000
235	Andernach	Arbeiterwohnungsgenof=		l				
004	or	senschaft	1899	—				_
		Arnstadter Bauverein	"	-	-	_	_	-
401	Berlin	Bauverein für Arbeiter=						_
	ı	wohnungen	"	. —	1	!	_	-

<sup>1</sup> Genoffenschaft mit unbeschränkter Saftpflicht.

gum Ber		Miethäı	ıfer mit	1 bis 3		II. Şä	ujer zum	Eigentur	mserwerb.	er
am 31 zember	l ber 1. De= r 1899 tig= Uten	Jahre	esmiete ner nung	Gesamtbuchwert ber Häuser (einschl. Grund unb Boden)	1899	oer am zember jertig= !Uten	Hrrstellu des Einz (einschl. und L	Grund	Gesamtbuchwert ber Häuser (einschl. Grund und Boden)	Laufende Nummer
Häuser	Woh= nun=	max.	min.	am 31. Dezember 1899	Häuser	Woh= nun=	max.	min.	am 31. Dezember 1899	κun
	gen	M	м	м		gen	м	м	ж	
9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
8	16	252 —	180 —	59 000 —	_	=	_	_	_	$211 \\ 212$
		_ _ _	_ _ _ _	- - -	- 3 6	- 3 21	- 4 150 19 000		 11 850 52 330	$213 \\ 214 \\ 215 \\ 216$
_	<del>-</del> -	_ _	_	<u>-</u>	_	_	_	_	_ _	$\frac{217}{218}$
_	_	l —			6	6	2 925	2 623	16 297	219
8	24	152	120	79 300		_	_	_		220
4	12	180	150	36 000		_	_	_	_	221
_	_		_		_	_	_		_	222
_	_	_	_	_	<u>-</u>	_	_	_	_	$\frac{223}{224}$
11 —	14 —	<u>-</u> 5	<del>-</del>	46 617 —	_ _	_	_	_		$\frac{225}{226}$
-	_	_	_	_	_	_	-	-	_	227
_	_	_	_		10	20	13 000	8 000	107 000	228
_	_		_	<u>-</u>	7	14	8 500	8 300	57 000	229
_	_	=	_	_	7	14	23 000	9 500	121 200	$\frac{230}{231}$
_	_ _ _	_ _ _	_ _ _	_ _ _	8 8 —	19 13 —	14 520 13 350 —		82 649 93 185 —	232 233 234
$-\frac{1}{2}$		 165	 135	 18 <b>00</b> 0	_	_	_	_	_	$\frac{235}{236}$
-	_	_	_	_	_	_	_	_	_	237

Sit   Ses   Firm a									
1   2   3   4   5   6   7   8	ı				А.		häuser	mit 4	und mehr
1   2   3   4   5   6   7   8	# 1	æ i n		Jahr	Rah	her	1 2009.	lunger	
1   2   3   4   5   6   7   8	. ₹		1	her	am 3	1. De=			
1   2   3   4   5   6   7   8	٠. ق	bes	Firma						
1   2   3   4   5   6   7   8	ĝ	11 ntarnahmana			geft	tig≠ eAten	2009	nung	Grund und
1   2   3   4   5   6   7   8	ajn	unterneymens		bung	8,11	Moh=		į	Boben) am
1   2   3   4   5   6   7   8	δα				yau=	munt-	max.	min.	
1	i			i	'``	gen	١,,	M	
238   Brunsbüttel					<u> </u>		310	010	.,,,,
Gemeinden Brunsbüttel   1899		1	2	3	4	5	6	7	8
Gemeinden Brunsbüttel und Brunsbüttel und Brunsbüttel Edde   1899								1	
unb Brunsbüttel-Edde   lafertoog	238	*Brunsbüttel	Arbeiterbauverein für die						1
Samper   S			Gemeinden Brunsbüttel						
239   Colmar i. Elf.   Bauverein.			und Brunsbüttel=Edde=						İ
240   Gronenberg   Gemeinnütziger Bauverein   241   Dülfen   Spar= und Bauverein   "		U.	lakerkoog	1899	-	_	_	_	
240   Gronenberg   Gemeinnütziger Bauverein   241   Dülfen   Spar= und Bauverein   "	239	Colmar i. Elf	Bauverein	,,	8	51	180	86	125 000
Dülfen   Spars und Bauverein	240	Cronenberg			—	_	<u> </u>	_	_
Commeric   Commercic   Commerci			Spar= und Bauverein				_		
Pausender	242	Emmerich	Emmericher Baugenoffen-	"	ł				
243   Sppenborf		,			_				_
wohnungen	243	Eppendorf	Bauverein für Arbeiter-	"	l				
Stein			wohnungen!		1	4	120	90	11 000
Derein für Beamte und Arbeiter	244	Essen a. Ruhr .	"Eintracht", Bau- u. Spar-	<b>"</b>					1
Arbeiter   Bauverein   Bauve		- 11-11-11-11-1	" perein für Beamte und						
246	- 1						_		_
The interval of the image of	245	*Treiburg i. B	Bauperein						_
Ronfum= Bau= und Spar- verein "Produktion"	246	Kürth			1	17	285	150	70 000
Ronfum= Bau= und Spar- verein "Produktion"	247	Fulha				_	_	_	
verein	248	Hambura		"	i				
249  Herbeck     Baus und Sparverein		8				. 1	_	_	
Sirfchberg i. Schl   Spar= und Bauverein .	249	herdecte	Baus und Sparperein		2	30	200	100	53 813
Rempten (Bayern)					_	_	_		_
Berkehrsangehörige         1   6   216   204   28 000	251	Rempten (Banern)	Baus und Sparverein für	"					
252   Köln     Alrbeiterwohnungsgenof=   fenichaft Köln   Süb		, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,			1	6	216	204	28 000
fenschaft Köln-Süb .	252	Köln		"	-				1
253					_		_	_	_
Spars u. Baugenoffenschaft	253	*Röln=Ehrenfeld .		"					
Spars u. Baugenoffenschaft   Des evangel. Urbeiters vereins					_		_	_	_
Des evangel. Arbeiter- vereins	254	Aran		"					
vereins		,				1			
255 *Rrefeld					_	_	_	_	
Singen   Singen   Saus und Sparverein   Sa	255	*Arefeld		"					
256   Eingen   Bau= und Sparverein	- 1	' -			_	_	_	_	_
257 *Mayen Arbeiterwohnungsgenof= fenschaft	256	Lingen	Bau- und Sparverein		_	_		_	_
fenschaft	257	*Mänen		"					
258 Merfeburg	l	,			_	1	_	_	
Bauverein	258	Merseburg		"					
259 Milspe i. Wests. Baus und Sparverein	j	, ,		I	2	16 l	190	116	53 000
260 Misburg b. Hann. Gemeinnütziger Bauverein Misburg-Anderten . " — — — — — — — — — — — — — — — — — —	259	Milspe i. Westf							40 000
Misburg-Anderten " — — — — — — — — — — — — — — — — —				"	_	j			
261 Neuulm Bau = und Sparverein Angeköriger ber k. bayer.	İ	J - G		ا بر ا		_		_	
Angehöriger ber k. bayer.	261	Neuulm		"		Į			
Bertehrsanstalten   "   -   -   -   -		1	Angehöriger ber f. bayer.			ļ			
			Bertehrsanstalten	,, I	<u> </u>	1		_	<del>-</del> 1

<sup>1</sup> Die Genoffenschaft ist auf Arbeiter ber Firma Haug & Leonhardt in

zum Be		Miethäı	ıfer mit	1 <b>bis</b> 3		II. Hä	ufer zum	Gigentur	nserwerb.	l u
ter	l der 1. De= r 1899 tig= Uten	Jahre ei	onungen esmiete ner onung	Gesamtbuckwert ber Häuser (einschl. Grund und Boben)	1899	ber am zember fertig= eUten	(einschl.	ingswert jelhaufes Grunb Boben)	Gejamtbuchwert ber Häufer (einjchl. Grunb unb Boben) am 31. Dezember	Laufende Rummer
Säuser		max.	min.	am 31. Dezember 1899	Säufer	Woh= nun=	max.	min.	1899	Sau
	gen	м	M	M		gen	м	M	M	İ
9	<b>1</b> 0	11	12	13	14	15	16	17	18	oxdot
$\frac{5}{-}$	9	170	150	26 349 —	$\frac{2}{-}$	4	10 100 —	3 800	13 900	238 239
_	_	<u>-</u>	_	=	=	_	_	_	· <del>-</del>	240 241
_	_	-	_	_	2	2	4 (	77	8 154	242
1	2	135	72	6 000	6	22	15 000	10 500	67 500	<b>24</b> 3
_ _ _	1   1	_ _ _		== == ==	- - -		_ _ _ _	_ _ _ _	- - - -	244 245 246 247
_	_	_	_	_	_	_	<u> </u>	_	_ _	$\frac{248}{249}$
_	,	_	_		-	_	_	_	_	250
	—	_	_		_	-	-	-	_	251
_	-	-		_	_	_		_	_	252
_	_	_	_	-	_	-	-	_	_	253
_		_	_	_			_			254
_	_		_	_	_	=	_	_		255 256
_		_	_	_		-		_		257
	_	_	_	_	_	_	_	_		258 259
_	_	_	_	_	<b>3</b> 3	66	8 300	7 200	224 439	260
	_	_	_	_	_	_	_		_	261

Eppendorf beschränkt.

Schriften XCVI. — Wohnungsfrage II.

6

			1	i	ī	Säu	ier au	s f ch lie f lich
			1	Α		-		und mehr
Laufende Rummer				···	20000		ungen	
THE .	Siş		Jahr	Bah	l ber	i		Gefamt=
Z.		~	ber	am 3	l. De= r 1899	Jak	res= einer	buchwert ber
ရွ	bes	Firma	Grün=		t 1699 tig=		nung	Häuser (einschl.
Ha.	Unternehmens		bung	geft	Uten	,		Grund und
au	·		Jung	Säu=	Woh=	may	min	Boben) am 31. Dezember
વ્ય				fer	nun=	max.	шш.	1899
				l '	gen	м	м	M
_	1	2	3	4	5	6	7	8
_				<u> </u>	<u> </u>			
262	Neviges	Arbeiterwohnungsgenof=						<b>!</b>
	stebiges	senschaft	1899	_		_		
263	Nienstedten	Bauverein d. Elbgemeinden		_		_	_	
		Wohnungs=Bau= u. Spar=	"	l				
201	panitolo b. Scriii	perein			_	_		
265	Bosen	Gemeinnütige Baugenof=	"				_	
-00	ρομ	senschaft		l				<b>!</b>
266	Rauenstein i. Thür.		"					
	Rorsdorf	Rorsdorfer Bauverein	"					-
268	Rüttenscheid	Spar= und Bauverein	"					_
	Schleusingen	Bauverein	"		_	_	_	_
	Velbert	Arbeiterwohnungsgenof=	"			_		_
210	Seineil	fenschaft	1900	l				l i
971	Berlin	Brandenburgische Bauge-	1900	_		_	_	-
211	Dettill	nossenschaft						ŀ
979	*Mrunehiittal¥aaa		"	_		_		
212	Stanspatterioog	Spar=u. Bauverein für den Kaiser Wilhelm-Kanal .						<b>l</b>
979	(Fotaunfända	Arbeiterbauverein	"	_	_		_	
	Ecternförde	zervenervanveren	"	_	_	_	_	_
214	Eckesen = Alten=	Bauverein						l i
975	hagen		"		-	_		_
210	*Hamburg	Reue Baugenoffenschaft von 1900		i				
076	@: -r		"	_	-	_	_	_
	Riel	Rieler Bau- u. Sparverein	"		_	_	_	!
	Neuß	Neuffer Spar- u. Bauverein	"	_	_	_		_
278	*Oberhausen	Gemeinnütige Baugenof-		l		l		1
070	D(	fenschaft	"	I —			_	
	Oberrahmede	Spar= und Bauverein	"	_		-	_	
200	*Preußisch=Star=	m., &+						1
	gard	Br. Stargarder Spars und		l				1
001	m . 4:r	Bauverein	"	_	_	_		- 1
	Ratibor	Spars und Bauverein	"		_		_	_
		Gemeinnütiger Bauverein	"	_	-	_	_	-
	Schweidnit	Spar: und Bauverein	"	-		_	-	_
284	Simmern	Gemeinnütziger Bauverein		i				i
005	~	für den Kreis Simmern	"	_		_	-	-
285	Straßburg i. E.	Semeinnützige Baugenof=			1			
000	*m:r	fenschaft	*		<u> </u>	_	<u> </u>	
286	*Viersen	Spar- u. Baugenoffenschaft	"	—	-	—	<b>—</b>	_
287	Vohwinkel	Semeinnütziger Bauverein	"		_			<u> </u>
				722	5905	1200	36	$22\ 126\ 814$
	b) Beamten=	Baugenoffenschaften.			1000			
288	Caffel	Beamtenwohnungsverein .	1889	32	193	830	180	1 699 500
		Beamtenwohnungsverein .	1892	14		1033	60	682 447
		Beamtenwohnungsverein .						30 495
400	menuiter is spelti-		1034	l T	U	310	240	<b>30 493</b> ∣

zum B		Miethä	user mit	1 bis 3		II. H	äuser zur	n Eigentu	m§erwerb.	
am 3 zembe fer	hl ber 1. De= er 1899 rtig= ellten	Jahr	hnungen esmiete ner nung	Gefamtbuchwert ber Häufer (einschl. Grund und Boden)	1899	ber am ezember fertig= tellten	(einic	ungswert nzelhauses L. Grund Boden)	Gesamtbuchwer ber Häuser (einschl. Grunt und Boben) am 31. Dezembo	Laufende Rummer
Häufer	Boh= nun= gen	max.	min.	am 31. Dezember 1899	Häuse	Boh= nun= gen	max.	min.	1899	Kau
		м	M	м			M	M	M	<u> </u>
9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	<u> </u>
_	_	  -  -	_	<u></u>	 	_	=	_	<u>-</u>	262 263
-	-	l –	—	_	–		-	_	_	264
				, <u> </u>	- 1 - 5	- 4 - 9	12 - 5 532	900	12 900 — — 22 112	265 266 267 268 269
_	_	_	_	_	_	_	_	_	_	270
_	_			_	_	_				271
		l _		_			_			272
_	_	_	_	_	_	_	-	-		273
-	_	_	-		_	—	_	_	_	274
<del>-</del>		-	_	_ _ _		  -  -	_ 	<u>-</u>		275 276 277
_	_	<u>-</u>	_	_	_	_	_	_	_	278 279
	1 1 1		_	_ _ _		-	<del>-</del> -	_ _ _ _		280 281 282 283
	_	_	-	_	-	_	_	-	_	384
=	_  	_ _ _	_		<u>-</u>	_ _ _	- -		<u>-</u> -	275 286 287
327	733	700	72	3 083 291	1747	3200	32915	2 368	12 810 587	_
$\left  \begin{array}{c} - \\ \overline{21} \end{array} \right $	<u>-</u>	_ 650	_ 250		_	_ _ _	_ _ _	-   -	  6*	288 289 290

				A	. Miethi	iuser r	nit 4	sschließlich und mehr
Laufende Rummer	Sit bes Unternehmens	Firma	Jahr ber Grün= bung	am S zemb	l der 81. De= er 1899 ctig= ellten	Bohnu Jahi miete Wohi	reß= einer	Gefamt= buchwert ber Häufer (einscht. Grund und
Sau			vang	Häu= fer	Woh= nun= gen	max.	min.	Boben) am 31. Dezember 1899 M
	1	2	3	4	5	6	7	8
291	Posen	Wohnungsbauvereinigung der mittleren Gisenbahn=	1000			005		000.000
292	Stettin	beamten	1896	3	21	825	475	206 000
903	Wilhelmshaven	"Beamtenheim" Beamten=Spar= und Bau=	1897	7	140	750	174	923 478
	' '	verein	"	_	_	_	_	_
294	Erfurt	Baugenossenschaft des Thü= ringer Bauvereins für						
295	Köln	mittlere Wohnungen . Beamtenwohnungsverein .	1898	_	_	_	_	_
		Beamtenwohnungsverein	1000					
	Krefeld München	f. Frankfurt u. Ümgegend Beamtenwohnungsverein . Allgem. Baugenoffenschaft	l "	3	13	610	150	67 143
	! '	von Berkehrsbeamten .	۱ "	_	_	_	-	-
	Berlin Darmstadt	Beamtenwohnungsverein . Beamtenbauverein	1900		_	_	_	_
301	Hannover	Beamtenwohnungsverein f. Hannover u. Umgegend				_	_	
	•	I hæmmeet mæmlegene	. "	60	469	1033	60	2 609 063
	8u10	ımmenfassung.		ļ				
I. II. IV. V.	Gemeinnütige Gesellschaften Bereine mit & Stiftungen Genossenschafte a) Arbeiter=L	Aftiengesellschaften mit beschränkter Haftung korporationsrechten		289 27 125 141 722 60	469	230 408 600 1200 1033	130 52 62 36 60	9 343 443 510 992 2 823 105 7 462 941 22 126 814 2 609 063
				1364	10 927	$ _{1500}$	36	<b>44</b> 776 358

Gesamtzahl der fertiggestellten Häuser 8478 " " " Wohnungen 24075 Aufgewandte Kosten 85 528 323 Mart

gum Be	rmieten B. L	Niethäu	jer mit			II. H	üuser zum	Gigentu	mserwerb.	
am 3 zembe fer	l der 1. De= er 1899 tig= eUten	Jahre et	nungen esmiete ner nung	Gesamtbuchwert ber Häuser (einschl. Grund und Boben)	31. D 1899 geft	ber am ezember fertig= eUten	Herstellu des Einz (einschl. und L	Grund	Herstellungswert ber Häuser (einschl. Grunb und Boben) am 31. Dezember	Laufende Nummer
häuser		max.	min.	am 31. Dezember 1899	<u> </u>		max.	min.	1899	Bauf
	gen	м	м	м		gen	ж	м	м	
9	10	11	12	13	14	15	16	17	17	
-	_	_	-	_	-		-	_	_	291
-	_	—		_	-	_	-	_	_	292
-	_	_	_	_	_	-	_	_	_	298
-	_	=	_	<u></u> ,	-	=	_	_ _	<u>-</u>	$\frac{294}{295}$
_	-	_	_	_	_	<u> </u>	_	_		$\frac{296}{297}$
_ _ _	_		_	_ _ _	=	_	_	_	_ _ _	298 299 300
_	_	_			l		_			301
21	66	650	250	513 317	_	_	-		_	001
346 	716 — 158 110	500 — 360 360	100  140 130	2 684 033 — 620 390 582 789	3194 176 909 206	5 940 290 1 705 230	18 860 15 000 21 700 14 068	2000 3480 2200 3000	13 114 052 965 020 5 520 501 857 985	
$\begin{array}{c c} 327 \\ 21 \end{array}$	733 66	700 650	72 250	3 083 291 513 317	17 <b>4</b> 7	3 200	32 915 —	2368	12 810 587	
882	1783	700	72	7 483 820	6232	11 365	32 915	2000	33 268 145	

Durchschnittspreis einer Wohnung 3550 Mark.

## Beschaffung der Geldmittel für die gemeinnützige Bauthätigkeit.

Don

Landesraf Brandts, Düsseldorf.

## I. Begriff der gemeinnütigen Bauthätigkeit; Notwendigkeit besonderer Geldquellen für dieselbe 1.

Das mir gestellte Thema scheint als selbstverständlich vorauszusetzen, daß der "gemeinnützigen" Bauthätigkeit eine besondere Art der Kapitalsbeschaffung zur Verfügung stehen müsse. Üblich ist das allerdings heute allgemein in Deutschland, wie im Auslande. Der Bauunternehmer dagegen, dessen Gewerbe es ist, Arbeiterhäuser auf Spekulation zu bauen, zu vermieten oder zu verkaufen, ist angewiesen auf sein eignes höchst geringes Betriebskapital— vielsach hat er das nicht einmal, und ist er lediglich die vorgeschobene Verson seines Grundstücksverkäusers, der "mit Baukapital" verkauft und daher der eigentliche Bauherr ist —, auf Gewährung von Personalkredit seinen Bankhauses während des Baues, und auf eine möglichst hohe Hypothekseitens einer Hypothekenbank behufs Abstohung der Bankschuld. Könnte es nicht die gemeinnützige Bauthätigkeit ebenso machen und aus alle besonderen Wünsche in Bezug auf Gelbbeschaffung verzichten? Diese Fragen werden

<sup>1</sup> Aus der Litteratur über diesen Teil der Wohnungsfrage sind besonders bervorzubeben:

a) die Schriften der Centralftelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen zu Berlin, Köthenerftr. 23, v. 1892, 94, 99;

b) bie Geschäftsberichte bes Rheinischen Bereins zur Förderung bes Arbeiter- wohnungsmesens zu Duffelborf, Abersftr. 1;

c) die Wohnungsfrage mit besonderer Berücksichtigung der Mannheimer Bershältniffe v. Oberburgermeister Beck-Mannheim;

d) die zwedmäßigere Ausgestaltung ber Grund= und Gebäudesteuer als Gemeinbesteuer für Städte und Gemeinden mit städtischem Charakter von zur Nieden, Reg.=Aff. (Berlag bes genannten "Rheinischen Bereins").

e) Aufgaben von Gemeinde und Staat in der Bohnungsfrage. Berlag von F. B. Bachem in Coln.

f) Liebrecht, Reichshilfe für Errichtung kleiner Wohnungen. Herausgegeben vom Berein "Reichswohnungsgeset".

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Zu vergl. Vortrag des Bankdirektors Thorwart auf der I. Generalversamms lung des Vereins für Förderung des Arbeiterwohnungswesens und verwandter Bestrebungen zu Franksurt a. M.

90 Branbts.

vielfach bejaht, ja man geht noch weiter und meint, die gemeinnützige Bauthätigkeit solle nicht nur ihre besonderen Wünsche bezüglich Geldmittels beschaffung, sondern auch die in den letzten Jahren mühsam erkämpften Unterstützungen seitens der Gemeinden durch Überweisung von billigem Baugelände, Zeichnung von Anteilscheinen der gemeinnützigen Bauvereine, Stundung, teilweisen oder gänglichen Erlaß der Straßenbaukosten, Bürgschaftsleistung für Schulden u. s. w. nicht weiter verlangen, sondern unter denselben Bedingungen arbeiten, wie die allgemeine Bauunternehmung. Ja, in den in Deutschland bestehenden, zu Centralverbänden organisserten Hausbesitzervereinen macht sich in den letzten Jahren eine zum Teil leidenschaftliche Bewegung gegen die behördlich unterstützten gemeinnützigen Bauvereine bemerkdar. Auf den Generalversammlungen des Centralverbandes 1897, 98 und 99 (Leipzig, Wiesbaden, Elberseld) wurden entsprechende Resolutionen gesaßt. Die 1898 in Wiesbaden angenommene Resolution hat folgenden Wortlaut:

- "1. Der Centralverband kann nicht einsehen, daß, von vereinzelten Fällen abgesehen, eine Wohnungsnot in den Städten besteht.
- 2. Eine Unterstützung der Genossenschaften und Baugenossenschaften aus Reichs-, Staats- oder Kommunalmitteln ist, zumal Baugenossenschaften nachweislich nicht in der Lage sind, bessere und billigere Wohnungen, als Privathausbesitzer herzustellen, abgesehen von den zu 3 gedachten Fällen zu versagen.
- 3. Nur soweit die private Bauthätigkeit infolge Eintritts außersgewöhnlicher Ereignisse den Bedarf an Wohnungen nicht deckt, erscheint eine Unterstützung von öffentlicher Seite zuläfsig.
- 4. Wenn aber entgegen den unter 2 und 3 aufgestellten Leitsätzen dennoch eine Unterstützung gewährt werden soll, so soll dieselbe Jedem gegeben werden, welcher Arbeiterwohnungen nach besonders vom Staat zu gebenden Vorschriften errichten will."

Die 1899er Resolution hat benselben Wortlaut, nur wird in derselben zu Nr. 3 eine behördliche Unterstützung des genoffenschaftlichen Bauwesens, welches in erkennbarer Weise im Sinne der Privatwohlthätigkeit ausgeübt wird, zugestanden.

Eine Petition bes Rheinisch = Westfälischen Verbandes ber Haus- und Grundbesitzervereine an das Abgeordnetenhaus vom Jahre 1900 stellte folgenden Antrag:

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Referat des Architekten R. Leifel-Elberfeld auf dem Verbandstag des Preußischen Landes-Verbandes städtischer Haus- und Grundbesitzervereine in Ersurt am 7. August 1900.

- "1. Die Hohe Staatsregierung zu ersuchen, von weiterer Verwendung staatlicher Mittel, insbesondere der Fonds der Alters= und Invaliditäts= Versicherungs=Anstalten, sowohl zum direkten Wohnungsbau, als zur Unterstützung von Baugenossenschaften, Baugesellschaften, Spar= und Bauvereinen und sonstigen derartigen Vereinigungen für die Folge Abstand nehmen zu wollen;
- 2. bei der Hohen Staatsregierung dahin vorstellig zu werden, daß den unter 1 gedachten Vereinigungen befondere Vergünstigungen beim Wohnungsbau von Staatswegen fünftig nicht mehr zugebilligt werden, auch den Aufssichtsbehörden aufgegeben werde, derartige Vergünstigungen (wie billiges Bauland, Erlaß von Abgaben, Beiträgen und Gebühren, Nachlaß von Straßenbau-, Kanalisations-, Wasserleitungs- und anderen Kosten, Gewährung von Darlehnen, Vorschüssen, Zinsgarantien u. s. w.) durch die Gemeinde-Berwaltungen denselben fürderhin von Amtswegen zu untersagen;
- 3. ber Hohen Staatsregierung anzuempfehlen, da, wo infolge Eintritts außergewöhnlicher Ereignisse die private Bauthätigkeit den Bedarf an Wohnungen nicht dede, Unterstützungen zur Beförderung des Wohnbauwesens nur vorübersgehend und solange zu gewähren, als die hergestellten Häuser den ortssüblichen Ertrag nicht abzuwerfen vermögen;
- 4. die Hohe Staatsregierung zu veranlassen, wenn sie zu den unter 1—3 genannten Maßnahmen sich nicht bewogen finde, zum mindesten dahin zu wirken, daß die dort gedachten Unterstützungen Jedem zu teil werden, welcher
  - a) jett schon Arbeiterwohnungen barbietet und
  - b) Wohnungen für Arbeiter und andere kleine Leute nach besonderen, von den Staats- oder Kommunal-Behörden zu gebenden Normen errichten will,

## endlich

- 5. die Hohe Staatsregierung zu ersuchen, eine jährliche Statistik des Baugenoffenschaftswesens herauszugeben, durch welche aus den Geschäftsberichten der sämtlichen Baugenoffenschaften zusammengestellt — ersichtlich wird:
  - 1. wie viel Säufer und Wohnungen fie zur Ausführung gebracht haben,
  - 2. wie groß die einzelnen Wohnungen find,
  - 3. welchen Mietpreis diese Wohnungen haben,
  - 4. welchen Standes die Mieter find,
  - 5. wie stark die Belegung der Wohnungen mit Familiengliedern und Aftermietern ist.
  - 6. welcher Prozentsat an Wohnungen unvermietet geblieben ist,
  - 7. wie groß die Betriebsmittel und beren Berzinsung find."

92 Brandts.

Im Herrenhause wurde diese Petition auf das Referat von Ober-Bürgermeister Schmieding = Dortmund in der Sitzung vom 13. Juni 1900 abgelehnt. Das Abgeordnetenhaus ging auf dieselbe garnicht ein, sondern wies sie in der Sitzung vom 11. Juni ab, weil der Instanzenzug nicht innegehalten sei. Auf der Bersammlung des Verbandes der Hausbesitzervereine von Rheinland und Westfalen in Köln am 1. Juli 1900 wurde in ähnlicher Weise gegen die gemeinnützigen Bauwereine Stellung genommen; indes fanden dieselben auch ihre Verteidiger und so kam denn die solgende Resolution zu stande:

"Der Verbandstag spricht sein Bedauern aus, daß das Herrenhaus über die Petition des Verbandes gegen die fernere Unterstützung der Baugenossenschaften durch Staat und Gemeinden zur Tagesordnung übergegangen ist und daß hierdurch die Petition und deren Begründung nicht die genügende Bürdigung gefunden habe. Der Verbandstag ist kein principieller Gegner der Baugenossenschaften, wohl aber der Bevorzugung derselben aus staatlichen und gemeindlichen Mitteln. Des weiteren beauftragt der Verband seinen Borstand, in ihm geeignet erscheinender Weise die in dem Beschlusse des Abgeordnetenhauses gesorderte Entscheidung des Ministeriums herbeizusühren, nach Erschöpfung des Instanzenzuges aber auch erneut eine Petition an den Landtag zu bringen, inzwischen aber an den preußischen Landesverband sowohl als auch an den Centralverband den Antrag zu richten, auf die Tagesordnung der nächsten Verbandstage im August d. J. die Baugenossenschaftsfrage zu sesen und ein geeignetes Vorgehen in derselben bei Landeszund Reichsregierung, bezw. Landtag und Reichstag zu beschließen."

Der am 7. August 1900 in Erfurt tagende Landesverband der Preußischen Haus- und Grundbesitzervereine nahm ferner folgende Resfolution an:

"Die Baugenossenschaften charakteristeren sich als eine neue Gewerbsform zur zinsbaren Anlegung von Kapitalien solcher Kreise, welche es nicht nötig haben, aus öffentlichen Mitteln unterstützt zu werden. Es kann nicht anerkannt werden, daß die Wohnungsverhältnisse in den Städten die Unterskützung der Baugenossenschaften nötig machen, welche weder bessere noch billigere Wohnungen darzubieten in der Lage sind, und welche die von ihnen geschaffenen Wohnungen nicht den wirklich Wohnungsbedürftigen, sondern einer sinanziell und social nicht ungünstig gestellten Bevölkerungsstlasse, zum Teil sogar unter strenger Auswahl der Parteien zugänglich machen. Die Ursache der Wohnungsnot liegt überhaupt in der übermäßigen Belastung der Hausbesitzer, wie sie durch das Kommunalabgabengeset und das Bürgerliche Gesetzbuch herbeigeführt worden ist, weil es hierdurch der

Privatbauthätigkeit unmöglich gemacht worden ist, kleine und billige Wohnungen barzubieten und beshalb nach Mitteln gefucht wird, um auf andere Weise, "mit Silje der Baugenoffenschaften" derartige Wohnungen zu beschaffen. Eine durchgreifende Abanderung des Kommunalabgabengesetzes im Sinne ber wiederholt biesseits gestellten Borfchläge murbe nicht allein bie Mieten wefentlich herabzusetzen erlauben, sondern auch die Brivatbauthätia= feit für Errichtung von kleinen Wohnungen außreichend beleben, mas burch die Bevorzugung der Baugenossenschaften niemals erreicht wird. Preußische Landesverband spricht daher bie Erwartung aus, daß die Königliche Staatsregierung und Volksvertretung bei Wiedereinbringung einer bezüglichen Petition sich ernstlich bestrebt zeigen, ben gerechten Beschwerden ber städtischen Hauß= und Grundbesitzer über die ungerechte und ungerecht= fertigte Bevorzugung ber Baugenoffenschaften gebührend Rechnung zu tragen. Gleichzeitig wird der Centralverband der ftabtifchen Saus- und Grundbesitzervereine Deutschlands ersucht, die Bestrebungen des Preußischen Landes= verbandes in Sachen ber Baugenoffenschaften zu unterstützen und auch bei ber Regierung und Volksvertretung im Reiche entsprechend vorstellig zu merben."

Ferner wurde am 10. August 1900 auf dem Centralverbandstage zu Erfurt folgende Resolution beschlossen:

"Centralverband wolle beschließen, seinen Borstand zu beauftragen, daß er unverzüglich eine das gesamte Material in der Baugenossenschaftsfrage klar und übersichtlich geordnet enthaltende Schrift durch eine hierzu befähigte Persönlichkeit abfassen lasse, welche — ohne tendenziös zu sein — allen auf Thatsachen beruhenden Beschwerden des städtischen Haus- und Grundbesitzes über die ihn schädigende Ausübung des Baugenossenschaftswesens und dessen Unterstützung aus öffentlichen Mitteln Ausdruck giebt. Diese unter Leitung und Mitwirkung des Borstandes des Centralverbandes herauszugebende Schrift ist fämtlichen Mitgliedern desselben durch die Borstände der Einzelvereine zugänglich zu machen, außerdem aber an die Vorstände aller in der Baugenossensschaftsfrage in Betracht kommenden Behörden zu senden.

Aus dieser Schrift ist ein gebrängter Auszug als Begründung einer Betition anzusertigen, welche vom Centralverbande, den Landes- und Provinzialverbänden und den Einzelvereinen in möglichst großer Anzahl an den Reichstag und den Landtag zu bringen ist und welche die Bitte auf Beseitigung aller und jeder Unterstützung der Baugenossenschaften aus öffentlichen Mitteln enthält, falls solche nicht auch anderen — in gleichem Sinne
wie die Baugenossenschaften thätigen — privaten Hausbesitzern unter gleichen
Bedingungen zur Verfügung gestellt werden sollen. 94 Brandts.

Der Verbandsdirektor wird zur Entnahme der hierzu erforderlichen Mittel aus den Aktivbeständen des Centralverbandes ermächtigt und hat über den Erfolg dieser Maßnahmen dem nächsten Verbandstage ausführlichen Bericht zu erstatten."

Eine abweichende Stellung nahm indessen der Verband der Haus- und Grundbesitzer in der Rheinpfalz ein. Er sprach sich auf seiner Versammlung 1899 dahin aus, daß in den Industrieorten der Pfalz thatsächlich Mangel an Arbeiterwohnungen sei und es nur gebilligt werden könnte, wenn Bausgesellschaften und Genossenschaften entstehen, die diesem Mangel abhelsen. Benn die Gemeinden und Staatsbehörden, sowie die Versicherungssanstalten solchen Baugenossenschaften und Scesellschaften ihre Förderung zuwenden, so müsse man das als im allgemeinen Interesse liegend nur anerkennen.

Es ist nicht bekannt geworden, ob auch in andern Ländern, namentlich ob in Belgien, wo für den gemeinnützigen Wohnungsbau die meisten Gelde mittel aufgewendet worden sind, eine ähnliche scharfe Stellungnahme stattagefunden hat.

Mit der Frage der Rückmirkung der behördlich unterstützten gemeinnützigen Bauthätigkeit auf die gewerdsmäßige Bauthätigkeit befaßte sich am
14. September 1900 die Generalversammlung des Deutschen Vereins für
öffentliche Gesundheitspflege in Trier (cfr. Zeitschrift des Vereins, Heft 1
von 1901: "Die kleinen Wohnungen in den Städten, ihre Beschaffung und
Verbesserung") und am 17./18. Oktober 1900 die Versammlung der rheinischen Bauvereine in Cöln (cfr. Vericht über die Versammlung, herausgegeben
vom Rheinischen Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens in
Düsseldorf, Reserat Dr. Weise: "Wie können die Stadtverwaltungen versanlaßt werden, mehr als bisher bezw. allgemeiner die gemeinnützigen Bauvereine zu unterstützen?" und Reserat Landesrat Brandts: "Gewerbsmäßiger
Wohnungsbau und gemeinnütziger Wohnungsbau.").

Endlich wird dieselbe Frage des längeren erörtert in dem preußischen Ministerialerlaß vom 19. März 1901, in welchem es unter Nr. 2 heißt:

"2. Eine vermehrte Herstellung kleiner, gesunder und preiswerter Wohnungen für die minder bemittelten Klassen wird von den Gemeinden dadurch befördert werden können, daß sie überall dort, wo ungünstige Wohnungsverhältnisse bestehen, den gemeinnützigen Baugesellschaften und Baugenossenschaften die thunlichste Unterstützung angedeihen lassen. Auch wird zu erwägen sein, inwieweit und unter welchen Voraussetzungen etwa die gleichen Vergünstigungen, die den gemeinnützigen Bauvereinen gewährt werden, auch für andere Unternehmer platzreifen sollen, die kleine, gesunde

und zwedmäßig eingerichtete Wohnungen zu billigem Mietspreise herzustellen beabsichtigen. In Frage kommt für die Unterstützung der Baugenoffenschaften und Bauvereine zunächst der völlige oder teilweise Nachlaß der Straßen= und Ranalbaukoften, sowie bie Stundung ber zu gahlenden Betrage auf längere Zeit. Sierbei empfiehlt es sich, in dem Gemeindebeschlusse vorzusehen, daß die nachgelassenen Beträge bann zurückgezahlt werden muffen, wenn die Wohnungen zu einem anderen als dem ursprünglichen Zwecke verwandt werden, und daß die entsprechende Verpflichtung als eine dingliche Laft auf die Grundstücke eingetragen wird. Auch der Erlaß der für Brüfung ber Baugefuche zu entrichtenden Baupolizeigebühren bedeutet eine ermunschte Erleichterung. Die Gemeinden vermögen ferner die Bestrebungen ber Baugenoffenschaften und gemeinnützigen Bauvereine baburch wirksam zu unterstützen, daß sie ihnen den Rat und die Mitwirkung der Gemeindebaubeamten unentgeltlich zur Berfügung ftellen. Bei dem erfahrungsmäßig nur geringen eigenen Kapital, das namentlich die Arbeiterbaugenoffenschaften in der Regel aufzubringen vermögen, kommt für die Förderung der Genoffenschaften und Vereine vornehmlich in Betracht, daß bie Gemeinden felbst Geschäftsanteile ober Aftien zeichnen und bie billige Beschaffung der Hypotheken, insbesondere soweit sie über die mündelsichere Grenze hinaus gegeben werden muffen, zu gunftigen Bedingungen hirsichtlich Tilgung und Ründbarkeit nach Möglichkeit erleichtern. Die Erleichterung ber Kapitalbeschaffung für die Genoffenschaften und Bereine wird auch dann, wenn bie Gemeinde aus eigenen Mitteln zur finanziellen Beteiligung ober zur Bergabe von Darleben nicht in der Lage ift, unschwer in der Weise erreicht werden können, daß die Gemeinde bei ber Landesversicherungsanstalt Gelder zu den angegebenen Zwecken aufnimmt, für die fie der Versicherungs= anstalt gegenüber Schuldnerin bleibt. Die Berficherungsanstalten pflegen namentlich für die Darlehnsbewilligung an Baugenoffenschaften und gemeinnütige Bauvereine vielfach besonders gunftige Bedingungen zu gewähren, sodaß die Gemeinde auch bei Hinzurechnung eines geringen Zinsaufschlags von 1/4 v. S., der zur Dedung etwa entstehender Berlufte bient, dem Bedürfnis der Bauvereine nach billiger und weitgehender Beleihung ihrer Liegenschaften zu entsprechen vermag. Ferner können bie Gemeinden ben Bereinen die Beschaffung ber Darleben auch baburch erleichtern, daß sie für diefe, wie dies namentlich manche rheinische Gemeinden gethan haben, die Bürgschaft übernehmen. In Diefen Fällen geben einzelne Berficherungsanftalten erheblich über die fonft übliche Höchstgrenze der Beleihung hinaus. Für die Förderung der Baugenoffenschaften und gemeinnütigen Bauvereine fann endlich unter gemissen Voraussetzungen (vgl. Ziffer 4) auch die billige

96 Brandts.

Überlassung von Gemeindegrundstücken und die Stundung des Kaufpreises in Frage kommen."

Es mag nicht unnötig fein, furz barzulegen

- 1. daß die gemeinnützige Bauthätigkeit einen Anspruch auf öffentliche Begünstigung sowohl seitens der Gemeinden nach den oben genannten Richtungen hin, wie seitens öffentlicher Kassen in Bezug auf Beschaffung der Geldmittel hat,
- 2. welche Bedingungen an die Gewährung diefer Bergünstigungen zu knüpfen sind, was also als "gemeinnützige Bauthätigkeit" anzusehen ist,
- 3. daß ein schädliches Zurückgehen und allmähliches Eingehen der Privatsbauthätigkeit durch die Konkurrenz der gemeinnützigen Bauthätigkeit nicht zu befürchten ist.

## Welche Gründe rechtfertigen eine befondere öffentlich=rechtliche Begünstigung der gemeinnütigen Bauthätigfeit?

Es ift eine nicht nur in Deutschland, sondern in allen Rulturlandern beobachtete Thatsache, daß an social und hygienisch "auten" und "billigen" d. h. im Berhältnis zum Ginkommen der Arbeiter billigen Wohnungen allenthalben Mangel ift. In allen Kulturländern giebt es heute eine Db in der That heute die Wohnungsverhältnisse der Wohnungsfrage. unbemittelten Klassen schlechter find als in früheren Sahrhunderten, ober ob heute bei allgemein gehobenem Kulturzustande in Nahrung, Kleidung, Bergnügen, Bildung, geringerer Sterblichfeit u. dgl. ber Mangel und die Unzulänglichkeit ber Wohnungen, ihr Einfluß auf Gefundheit, Sittlichkeit und Erziehung des Volkes nur mehr erkannt werden und an die Qualität der Wohnung höhere Ansprüche gestellt werden, mag dahin gestellt bleiben. Unbestreitbare Thatsache ift, daß auf keinem Gebiete die Produktion hinter dem Bedürfnis fo zurudgeblieben ift, wie auf dem Gebiete der Wohnungs= produktion. Die Produktion von Rleidungsstücken, Nahrungsmitteln, Schulen. Krankenhäusern. Verkehrsmitteln hat mit dem machsenden Bedürfnis einigermaßen Schritt gehalten. Ja, je höher die geschäftlichen Konjunkturen geben, je mehr Geldmittel in öffentlichen Ginrichtungen und in Produktionsanstalten. Fabrifen etc. angelegt werben, besto weniger Geld bleibt übrig für fleine Wohnungen. In diesem Sinne ist die Wohnungsfrage die Frage guter Geschäftsjahre. Febenfalls heute ift Thatsache, daß sowohl in den alten Stadtteilen, in ben engen Gaffen alter Städte — großer und fleiner — es eine Menge von hygienisch völlig ungenügenden Wohnungen giebt, die bazu noch überfüllt find, daß ferner auch in den neuen Stadtteilen neu fich bildender Städte die Wohnungen für Unbemittelte in bedenklichem Maße

überfüllt find. In England und Frankreich und vielen alten Städten. namentlich alten Festungen Deutschlands, liegt ber erstere Ubelftand porzugs= weise vor, mahrend in ftark machsenden Industrieftadten der zweite Übelftand mehr überwiegt. In ersterem Falle muffen alte Säufer ober gar gange alte Stadtteile abgebrochen werden, um durch neue ersett zu merben. Un biefer Aufgabe fette hauptfächlich die Thätigkeit der englischen Städte im Wohnungsbau ein, beutsche Städte haben hierin noch wenig geleistet; zwar find viele Strafendurchbrüche gemacht worden, aber Abbruch ganger Stadtteile und Erfat ber abgeriffenen billigen Wohnungen burch neue auf ftädtische Rechnung gehört noch zu ben Seltenheiten. Jedenfalls Wohnungenot im obigen Sinne leugnen, heißt offnen Thatsachen sich verschließen. Würde erst allent= halben eine gesetzliche Wohnungsinspektion bestehen, welche die mangelhaften und ungenügenden Zustände statistisch ans Tageslicht brächte, so murbe bas Leugnen der Übelstände, wie es die Hausbesitzervereine thun, völlig unmöglich Aus der Thatsache der Wohnungsnot und im Sinblick auf deren für die Allgemeinheit nachteiligen Wirkungen aber folgt ohne weiteres die Not= wendigkeit eines öffentlichen Eingreifens, um dieselbe zu beseitigen. umgekehrt aus der Thatsache, daß die Behörden in allen Kulturländern Abhilfemittel gegen die Wohnungsnot anwenden, folgt, daß Wohnungsnot besteht.

Es widerspricht also den Thatsachen, wenn die Sausbesitzervereine die un= genügende Produktion von Arbeiterwohnungen auf einzelne preußische Gesetze zurückführen, insbesondere auf das Kommunalabgabengeset von 1893, auf Die Gebäudesteuergesetzgebung, ober, wie es neuerdings geschieht, auf die "foloffale Ronfurrenz" ber behördlich unterftutten Bauvereine. Denn eine Wohnungenot eristierte auch vor dem Kommunalabgabengeset, sie eristiert heute in gleicher Weise in Ländern mit ganz anderer Kommunalabgabengeset= gebung und in Ländern teils mit geringeren, teils mit viel höheren Umfat= fteuern und Gebäudesteuerbelaftungen, wie z. B. Belgien und Frankreich einer= feits. England anderseits. Die Brunde sind gang anderer allgemeiner Urt. Sie liegen in Deutschland vor allem in der durch die hohen Bodenpreise notwendig geworbenen und polizeilich zugelaffenen Bauweise ber großen Miethäuser, die nicht an ben Konsumenten, sondern nur an den gewerbsmäßigen Sausbesitzer ober Spekulanten verkäuflich find. Man schaffe die Möglichkeit, fleine Säufer von 5000 Mark ab zu verkaufen, so ist ber Wohnungsfrage ein großer Teil ihrer Schärfe genommen. So mit Recht Stubben in ber deutschen Biertel= jahrsschrift für öffentliche Gesundheitspflege Band 33 Beft 1 Seite 165. Bum Bauen von Arbeiterwohnungen muß alfo, wie die Dinge heute liegen, besonderer Unreiz gegeben werden, er muß besonders prämiiert werden. und Schriften XCVI. - Bohnungefrage II.

barauf laufen auch alle Borschläge bes In- und Auslandes hinaus. Auf bem Bege bes absolut freien Spiels ber wirtschaftlichen Kräfte wird bie Wohnungsfrage nicht gelöst werben, sonst mußte sie längst gelöst sein.

Der Wohnungsproduktion und richtigen Wohnungsbenutung muß also behördlich nachgeholfen werden; es giebt eben gemisse Rulturbedürfnisse im Leben, welche im Volke geweckt sein wollen, insbesondere bei den unteren Rlaffen, Bedürfniffe, beren Befriedigung, um bas harte Wort zu gebrauchen, erzwungen werden muffen. Burden fo viele Kinder die Bolksschule besuchen, fo viel Schulhäuser entstanden sein, wenn wir nicht Schulzwang hätten? Nicht auf bem Wege bes freien Spiels ber wirtschaftlichen Kräfte ift die Bolfsfranken-, Unfall- und Invalidenversicherung ins Leben getreten, ebensomenia Weges und Kanalbau. Gewiß werden mit steigenden Löhnen die Wohnungen der Arbeiter allmählich etwas beffer, aber die Befferung geht nicht schnell genug. Dazu tommt, daß die im öffentlichen Interesse verlangten und baber von Obrigfeitswegen meift zwangsweise eingeführten Besserungen — und zwar gleichzeitig für reiche und arme Wohnungen die Unkosten der Wohnungen erheblich gesteigert haben. Wafferleitung. Ranal, Trottoiranlage, die von Stadtwegen besorgte Gruben- und Straffenreinigung und Müllabfuhr, die Flurbeleuchtung 2c., das alles verteuert die Wohnung. Es ware nicht ungerechtfertigt, einen Teil dieser Koften ftatt burch Gebühren von den einzelnen Sausbesitzern burch allgemeine Steuern aufzubringen; benn diese Ginrichtungen find zum größten Teil im öffent= lichen Interesse eingeführt. Ferner belaften diese Gebühren naturgemäß die fleinen Einkommen und bemnach die kleinen Wohnungen prozentual stärker als die großen Wohnungen der Wohlhabenden. Je geringer das Einkommen ift, deffen höheren Prozentsatz desselben nehmen diese Gebühren hinmea. Man follte daher mindestens alle diese Gebühren nach der Größe der Bobnungen nach unten hin abstufen: Die kleineren Wohnungen sollen die gerinaften Tarife gablen. Dadurch murben in diefe Gebühren biefelben focial= politischen Gedanken getragen, wie in die Gebäudesteuer durch die Veranlagung nach bem gemeinen Wert.

In berfelben Weise leidet der Bau von Arbeiterwohnungen auch mehr unter den hohen Grundstückspreisen, als der Bau von herrschaftlichen Häusern. Bei einem kostbar gebauten Hause macht derselbe Grundstückspreis eine gegingere Quote der Gesamtauswendung für das Haus aus, als dei einer einfachen Arbeiterwohnung. Aus all diesen Gründen hat die vielsach aufgestellte Behauptung 1, daß das Bauen von Arbeiterwohnungen, wenn sie

¹ Cf. Golbschmidt in Deutsche Bauzeitung 1901 Ar. 20; Geschäftsbericht bes Hamburger Spars und Bauvereins pro 1900; Abrechnung ber von ber Stadt Diffels

nicht überfüllt bewohnt werben follen, bas am wenigsten rentable Baugeschäft sei, etwas Bestechendes. Indes allgemein ift diese Behauptung nicht richtig. In manchen schnell machsenben Industrieorten bes Niederrheins sind die Bauunternehmer, welche rechtzeitig Bauland gekauft haben, durch das Bauen von Arbeiterhäusern reich geworden. Auch bei bereits gestiegenen Bobenpreisen kommt eine recht anftändige Berginsung heraus, wenn die Arbeiterhäuser so voll gepfropft werden mit Familien, wie es vielfach üblich ift. Selbst bei weniger dichterer, mäßiger Belegung der Häufer, wie es bei den 94 rheinischen gemeinnützigen Bauvereinen, wie wohl auch anderswo üblich ist, verzinst sich das hineingesteckte Kapital immer noch durchweg mit mit 40/01, wobei die Häuser besonders gut gebaut find, wobei ferner auch noch Reserven gemacht und für die Hypothekenschulden jährlich 41/2-5%, nämlich 31/2% Zinsen und 1-11/2% Amortisation gezahlt werden können. Werden, wie es in der Rheinprovinz vielfach, wenn auch nicht allenthalben ber Fall ift, feitens ber Stadt ben gemeinnützigen Bauvereinen noch besondere Vergunstigungen in Bezug auf billigeren Terrainverkauf oder Erlag von Stragenbaufosten gemährt, so wird bementsprechend auch eine größere Gegenleiftung gewährt. Dieselbe besteht meist in dem Bau kleinerer Säufer ftatt großer Säufer. In ber Regel aber find biefe Bergunstigungen, da sie nur in Anteilnahme an dem Kapitalbeschaffen auf reiner wirtschaftlicher Grundlage bestehen, nicht von Bedeutung auf die Bilang. Diefe vierprozentige Berginfung aber genügt ber Privatbauunternehmung und dem Sausbesitzer nicht, er beansprucht mit Recht mehr als 4% Zinsen, und diese wird er oft nur erreichen bei besonders starker Belegung der häufer. Würden die rheinischen Bauvereine ihre häufer im Werte von heute 1900 20 Millionen Mark liquidieren und dem frekulativen Hausbesit übertragen, so murbe bei starkerer Ausnutzung mefentlich höhere Verzinsung als 4 % herauskommen.

Nach diesen Aussührungen erscheint dann, wenn die Produktion von Arbeiterwohnungen wesentlich hinter dem Bedürfnis zurückleibt, wenn dieser Produktionszweig verkümmert, eine behördliche Anregung, ja geradezu eine Prämierung desselben ersorderlich. Die Frage ist nur, soll die behördliche Nachhilfe auch dem gewerblichen Wohnungsbau zugewendet werden, oder nur dem gemeinnützigen Wohnungsbau? Im ersteren Falle handelt es sich um Subventionsmaßregeln zu Gunsten eines bestimmten Gewerbes, nämlich

dorf für 1 Million gebauten Arbeiterhäuser; Reinke in der deutschen Vierteljahrssischrift für öffentliche Gesundheitspflege Band 33 heft 1 S. 153.

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Jahresbericht bes Rheinischen Bereins zur Förberung bes Arbeiterwohnungswesens pro 1900.

bes spekulativen Baugewerbes, in letterem um eine Subvention ber Konfumenten, welchen ber gemeinnützige Wohnungsbau zu gute fommt.

Die als Prämien auch für ben gewerbsmäßigen Wohnungsbau und Wohnungsbesitz wirkenden Mittel, welche in Betracht kommen, sind im wesentlichen die folgenden: Berbilligung der Anlage= und Berftellungs= fosten von Arbeiterwohnungen (ganzer ober teilweiser Erlaß der Straßen= baufosten und Baupolizeigebühren, Erlaß ber Stempelkosten und Umsatsteuer beim Ankauf von Grundstuden behufs Erbauung von Arbeiterwohnungen. Abstufung der baupolizeilichen Vorschriften je nach der Größe der Häuser). fodann Berminderung der jährlichen Abgaben von Arbeiterhäufern (Ber= minderung ober Erlaß der Gebäudesteuer von Häusern mit fleinen Bohnungen, stufenweise Berechnung der Wasser- und Kanalkosten, sodaß vom Arbeiterhause die geringsten Taren zu zahlen sind u. f. w.), kurz, hierunter fallen alle die Mittel, welche der Baupolizei, der Gemeinde und dem Staate zur Verfügung stehen, ohne eine weitere Gegenleistung, als daß überhaupt gefunde und gute Arbeiterhäufer hergestellt und daß dieselben als folche benutt werden. Die Erleichterungen follen als Prämien bienen und gelten, so lange porftehende Voraussetzung erfüllt ift. Indes ist von diefer allgemeinen Art der Unterstützung des Wohnungsbaues, also auch des gewerbsmäßigen, bisher wenig Gebrauch gemacht worden. Auf diesem allgemeinen Boden steht das französische Gesetz vom 13. November 1894 in Artikel 1 und 5, fowie das belgische Gefet vom 9. August 1889 § 12 und 14 bezüglich ber Grundsteuer sowie der Thur- und Fenfterfteuern, die Eingabe des Rheinischen Bereins zur Förderung des Arbeiterwohnungsmesens an das preußische Ministerium vom 15. Mai 1899, die Brochure von zur Nieden über die Gebäude= steuern, die Gebäudesteuerordnung von Köln vom 9. April 1900 § 4. der Befcluß der Stadtverordnetenversammlung von Duisburg, betreffend den Erlaß der Stragenbaukoften vom 19. April 1898, die Bedingungen für bie Subventionierung des Baues von Arbeiterwohnungen burch die Stadtgemeinde Mannheim unter B. endlich der Stadtverordnetenbeschluß von Köln, betreffend die Wafferkoften. Diesen Standpunkt teilt, wenn auch nicht klar ausgesprochen, ber Beschluß bes internationalen Wohnungskongresses in Baris 1900, indem er der Empfehlung vorgenannter Vergünstigungen den Zusat gab: "Alle diese Formen der Nachhilfe muffen stets durch Gesetze, welche für alle gleich find, aufgestellt werden" 1. Fraglich ist allerdings, ob diese Art ber Unterstützung bes allgemeinen Wohnungsbaues ausreichen wird.

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Compte rendu et documents du congrès international des habitations à bon marché. Paris 1901, rue de la Ville l'Eveque, Seite 296, question VIII.

Mannheim hat sie jedenfalls nichts bewirkt (Beck S. 38). Eine gemisse Anregung werden solche allgemeine gemeindliche Erleichterungen der Erbauung von Arbeiterwohnungen auf die Dauer bewirken, zwar nicht nach der Richtung hin, daß die Wohnungen billiger werden, aber daß mehr Arbeiterwohnungen gebaut werden, weil das Berdienst aus der Rente solcher Häuser dadurch etwas höher wird. Die Besürchtungen der Bodenresormer, daß solche Verbilligungen des Hausbaues nur die Grundstückspreise erhöhen werden, können unter gewissen Umständen zur Wahrheit werden, aber nicht notwendig. Denn beim Kauf des Grundstücks steht noch nicht fest, ob ein Arbeiterhaus auf demselben gebaut wird. Gegenleistungen in Bezug auf Höhe der Miete, Maximalbelegung 2c. dürsen allerdings nicht verlangt werden, denn solche Bedingungen geht die allgemeine Bauunternehmung nicht gerne ein, kann es auch im allgemeinen nicht, außerdem können sie nur schwer kontrolliert werden. Die einzige Gegenleistung dürste sein Innehaltung der wohnungspolizeilichen Borschriften.

Jebenfalls aber, so lange diese Mittel nicht allgemein angewandt sind, ferner so lange dieselben da, wo sie angewandt sind, nicht den gewünschten Erfolg haben, bedarf es einer noch weitergehenden Anregung, um die nötige Zahl neuer Arbeiterwohnungen zu erhalten, nämlich billiges und ausreichendes Geld. Naturgemäß kann aber dies nicht Jedem zur Verfügung gestellt werden, sondern nur demjenigen, der gewisse Gegenleistungen übernimmt und das ist das, was man im allgemeinen "gemeinnützigen Wohnungsbau" nennt, ohne daß aber dieser Begriff allgemein in demselben Sinne gebraucht wird; noch weniger ist derselbe überall gesetzlich sixiert. Derselbe wird daher auch verschieden gehandhabt, wie unten im einzelnen näher dargelegt werden wird. Gegenüber den Angriffen aber, die gegen die Unterstützung des "gemeinnützigen Wohnungsbaues" geltend gemacht werden, ist es doppelt notwendig, daß dieser Begriff genau umschrieben und daß namentlich bei der Kreditgewährung der Charakter der Gemeinnützigkeit genau geprüft wird.

¹ Mit Recht betont Professor Abolf Wagner in "Wohnungsnot und städtische Bodenfrage", Berlin, D. Harwih Rachsolger (Sociale Streitragen Heft XI Seite 11), daß leichte Kreditgewährung an jedwede Art von Grundstücks und Wohnungsspekulation das Übel nur vermehre, indem dadurch die Bodenpreise nur erhöht werden. Ühnlich äußert sich Adicks in dem Verwaltungsbericht der Stadt Franksturt von 1900 Seite XII sigde., indem er an die Kreditgewährung aus der Städtischen Baukasse erhebliche Gegenleistungen und Beschränkungen zu knüpsen vorschlägt: Besleihung nur von Erbaurecht auf städtischen Grundstücken, besondere Bestimmungen beim Verkaufe des Erbbaurechts, Vevorzugung von Sigenhäusern vor Mietshäusern, Rückfaussecht der Stadt nach 30 Jahren, Kontrolle der Benutung der Häuser.

#### Begriff der gemeinnütigen Bauthätigfeit.

Wie die Invaliden=Versicherungsanstalten, die in Deutschland die Hauptgeldquellen für die gemeinnütige Bauthätigkeit sind, wie die belgischen und französischen Sparkassen den Begriff der Gemeinnütigkeit zu fixieren suchen, ist in den betreffenden Abschnitten dargelegt. Hier soll versucht werden, zu einem allgemeinen Begriff der Gemeinnütigkeit zu gelangen.

Die Gemeinnütigkeit muß sich äußern in sinanzieller, bautechnischer und socialer Richtung: Es darf nur ein mäßiger Gewinn aus dem Hausdau, der Hausmiete, und dem Hausverkauf gemacht werden, das Haus muß äußerlich architektonische Durchbildung und innerlich eine gute Grundrißentwicklung aufweisen, sodann muß die Wohnung in ihrer inneren baulichen Einrichtung und in ihrer Benutung allen berechtigten hygienischen und moralischen Ansprüchen genügen; es muß Vorsorge getroffen werden, daß die Häuser und Grundstücke möglichst dauernd der Spekulation entzogen werden; es muß ferner die Wohnung nicht nur dem Arbeiter eines einzelnen Werkes oder weniger bestimmter Werke oder weniger bestimmter Arbeitgeber zustehen, es darf also mit der Beendigung des Arbeitsverhältnisses nicht auch das Wohnungsrecht aufhören. Es muß ferner die Innehaltung dieser Bestimmungen dauernd gesichert und endlich die Kontrolle über die Innehaltung dieser Bedingungen leicht möglich sein.

Hieraus folgt, daß die Herstellung durch Private, insbesondere die Herstellung von Miethäusern durch Arbeitgeber für ihre Arbeiter kaum den Anspruch auf Gemeinnützigkeit erheben kann. Auch der einzelne Arbeiter, der für sich ohne Vermittelung eines gemeinnützigen Bauvereins ein Haus baut, thut, streng genommen, nichts Gemeinnütziges. Indes wenn derselbe sich gewissen Beschränkungen unterwirft, so pslegt man doch die Herstellung des Eigenhauses durch den Arbeiter als gemeinnützig zu bezeichnen, weil doch die Jahl der guten und billigen Wohnungen dadurch vermehrt wird. Die Kontrolle der zu stellenden Bedingungen ist ja freilich schwierig, wenn zwischen dem Arbeiter und der das Gelb leihenden Bank fein Zwischenglied besteht.

Diese Beschränkungen 1 find:

a) bauliche. Das Haus muß ein wirkliches Arbeiterhaus b. h. ein kleines Haus sein für ben Eigentümer und höchstens noch eine Arbeiterfamilie als Mieter. Die Baukosten durfen eine gewisse Höhe, etwa 6000 Mark, nicht übersteigen. Die Anzahl der Zimmer muß demnach eine beschränkte

<sup>1</sup> Näheres hierüber in einem Musterkausvertrag des Rheinischen Bereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens.

sein. Jede der bewohnenden Familien muß die erforderlichen Nebenräume haben (Abort, Anteil an Keller, Speicher, Waschfüche). Das Haus muß auch in diesem baulichen Zustande bleiben, darf also nicht vergrößert werden.

b) Benutungsbefchränkungen. Das Haus barf nur zu Wohnzwecken dienen und zwar für ben Arbeitereigentümer und noch einen Mieter.

So lange diese Bedingungen erfüllt sind, kann die Gemeinnütigkeit als erfüllt angesehen werden. Bei Beränderung der Berhältnisse, also namentlich beim Verkauf muß das Vorhandensein derselben neu konstatiert werden. Eventuell werden alsdann die laufenden Begünstigungen seitens der Gemeinde in Bezug auf Steuern u. s. w., die Beleihung zu günstigerem Zinsfuß seitens der beleihenden Bank aufhören, die bereits erlassenen einsmaligen Straßenbaukosten nachzusordern sein. Letzteres Rücksorderungsrecht wird also grundbuchlich einzutragen sein.

Bei Herstellung der Häuser durch Bauvereine jeder Rechts= form, Genoffenschaften, Aftiengesellschaften, Gesellschaften mit beschränkter Haftung, Korporationen u. f. m. ist die finanzielle Gemeinnützigkeit am einfachsten zu konftatieren, wenn fie die Bestimmungen des Preußischen Stempel= gesetzes vom 31. Juli 1895 & 5 g und bes Art. 86 bes Preußischen Ausführungsgesekes zum bürgerlichen Gesethuche in bas Statut aufnehmen 1. Eine folche Beschränkung schließt von felbst willfürliche Mietssteigerungen und größeren Gewinn aus. Beffer mare die Bestimmung noch, wenn in den citierten Gesetzen an Stelle von "unbemittelten Bersonen" stände "Arbeiterfamilien" und wenn ber Schluffat hieße "ber etwaige Überschuß muß wieder im Sinne bes Statuts zu gemeinnütigen Wohnungszwecken Berwendung finden". Das geldgebende Kreditinstitut wird im allgemeinen sich damit begnügen können, daß die obengenannten Beschränkungen im Bau und Benutung — wozu noch die Verkaufsbeschränkung hinzutritt — bes Haufes ihm gegenüber als obligatorische gelten, so daß als Folge der Über= tretung lediglich Ründigung der Sppothef und Nachforderung eines gewissen

¹ Bon Stempelsteuer und Gerichtskoften sind befreit "Aktiengesellschaften, Genoffenschaften und Gesellschaften mit beschränkter Hattung, deren durch Statut bestimmter Zweck ausschließlich darauf gerichtet ist, unbemittelten Familien gesunde und zweckmäßig eingerichtete Bohnungen in eigens erbauten oder angekauften Häusern zu billigen Preisen zu verschaffen, und deren Statut die an die Gesellschafter zu verteilende Dividende auf höchstens 4% ihrer Anteile beschränkt, auch den Gesellschaftern für den Fall der Auslichung der Gesellschaft nicht mehr als den Rennwert ihrer Anteile zusichert, den etwaigen Rest des Anstaltsvermögens aber für gemeinnützige Zwecke bestimmt".

Bins-Prozentsates eintritt. Der Bauverein bagegen wird beim Berkauf an Arbeiter diese Bedingungen dinglich machen muffen durch Gintragung in Unter dem Abschnitt "Thätigkeit der Invaliden-Berdas Grundbuch. sicherungs-Anstalten" ist hierüber das nähere ausgeführt. Um einfachsten ist der Charafter der Gemeinnütigkeit zu mahren und zu konstatieren bei folchen Häufern, welche nicht ins Eigentum der einzelnen Arbeiter übergehen, sondern stets Eigentum eines Bauvereins bleiben, dessen Statuten dem 🖇 5 bes preußischen Stempelgesetzes entsprechen. Hierbei wird nur darauf zu achten sein, daß der billige Rredit nicht dazu dient, den einzelnen Mietern ganz befonders billige Wohnungen zu schaffen, mas bei einer Berginfung bes eigenen Kapitals mit 4 % unter günftigen Verhältnissen wohl möglich wäre. Bielmehr foll Zwed ber Genoffenschaft fein, ben Arbeitern für ben sonst üblichen Aufwand eine geräumigere, bessere Wohnung zu liefern und so allmählich dieselben an bessere Wohnungen zu gewöhnen. Es darf also das Haus nur von der beim Bau vorgesehenen Anzahl von Familien bewohnt werden.

### Beitere Gründe für die Unterftütung der gemeinnütigen Bauthätigkeit.

Bei Innehaltung dieser Bedingungen aber verdient die gemeinnützige Bauthätigkeit jede Unterstützung, weil fie die Arbeiter die Wohlthaten einer auten Wohnung schätzen, eine aute Wohnung aut benuten lehrt und so zu besseren Wohnsitten erzieht, weil sie ferner burch ihre meist mustergültigen Grundrisse und Fassaden der Brivatbauthätigkeit zum Muster und zur Nachahmung dient, weil die gemeinnütige Bauthätigkeit Sparsamkeit und Familienfinn in den Arbeiterkreisen anregt und ihre wirtschaftliche Lage bessert, weil sie infolge der Beschränkung ihres Gewinnes billige und der Steigerung nicht unterliegende Mieten festsetzen fann, und den Arbeitern ein dauerndes Beim bietet, ferner weil sie die ganze Wohnungsfrage in Fluß hält und endlich, weil sie für die munschenswerten weiteren gesetzlichen Magnahmen und für die Magnahmen ber Gemeinden in Bauordnung und Baupolizei die erforderlichen Erfahrungen Insbesondere werden die den Bauvereinen unter der Bedingung ber Erbauung "kleiner" Säufer und ber Erhaltung ber "kleinen" Säufer als folder erteilten Vergünftigungen in Bezug auf Stragenbaukoften vorbilblich wirken können. Denn das was als allgemeines Ziel für alle städtischen häuser von Sygienikern und Technikern angestrebt wird: weiträumige Bebauung und Schaffung kleinerer Säufer, mehr Luft und Licht, Abstufung der Berechnung der Strafenbaukosten, der Kanalbeiträge je nach ber Größe und Zweckbestimmung ber Häuser — ob herrschaftliche ober Arbeiterhäuser — mird durch die Erfahrungen der Bauvereine als allgemein durchführbar bewiesen. An die Abstufung der Straßenkostenberechnung wird sich dann auch leicht die abgestufte Berechnung der Gebäudesteuer, der Wasserbsten 2c. anschließen können.

Die gemeinnützige Bauthätigkeit thut so Pionierdienste für die Lösung der Wohnungsfrage überhaupt; sie sammelt Erfahrungen für Gesetzgebung und Verwaltung; was bei ihr zunächst versucht wird, kann später veralls gemeinert werden.

Was ferner als zu erstrebendes Ziel jeder Wohnungsreform hingestellt wird 1: Ausschluß ber ungesunden Boden- und Preisspekulation und bes verteuernden Zwischenhandels, Trennung des eigentlichen Baugewerbes von ber Bauspefulation, Befreiung des Bauunternehmers von der ungesunden Spekulation, Überführung und Belassung bes hausbesitzes in ber hand ber Ronfumenten: das leiftet heute ichon die gemeinnützige Bauthätigkeit, indem fie die von ihr erstellten Miethäuser in dauerndem Eigentum behält, Diefelben also aus dem Spekulationsmarkt nimmt, und indem fie die kleinen Eigentumshäuser mit ben binglichen verkehrserschwerenden Beschränfungen in Bau. Benutung und Veräußerung belaftet. Die gemeinnütige Bauthätig= feit schafft dauernde, leiftungefähige, nicht spekulierende Sauseigentumer, fie schafft die erforderliche Organisation des Geldes und der Konsumenten, sie führt die etwa ihr zufließenden "Subventionen" wirklich den Konfumenten und nicht der Spekulation zu. Die gemeinnütige Bauthätigkeit ift bereits gefund, die gewerbsmäßige Bauthätigkeit foll erst gesund gemacht werden. Die gemeinnütige Bauthätigfeit vermeidet einen der Sauptfrebsschäden der privaten Bauthätigfeit, wie Ubides es in feinem Bortrage in Frantfurt a. M. im April 1900 richtig bezeichnete, nämlich "ben Zusammenhang zwischen Land= und Säuserspekulation und Geldbeschaffung zum Bauen, befonders des letten Drittels oder Biertels. Die Berbindung von nichts= besitzenden Bauunternehmern mit Leuten, die viel Geld und eine gemisse Neigung zum Salsabschneiden haben, erschwert ben ehrlichen Unternehmern bie Konfurreng und verteuert bas Bauen". Die gemeinnütige Bauthätigkeit wirtschaftet bem gegenüber burchaus folide, fie ift ein ehrlicher, folider Bauunternehmer, der seine Bauhandwerker bezahlt und nur baut, wenn er bas gange Gelb zusammen hat. Es ift also wirksame Gegenwartspolitif, wenn man die gemeinnütige Bauthätigkeit behördlich anregt, sie fordert, an sie

<sup>1</sup> Abides im städtischen Frankfurter Magistratsbericht pro 1899 Seite XIX. Stübben u. Abides in Deutsche Vierteljahrsschrift für öffentliche Gesundheitspflege Bb. 33 Heft 1 Seite 163 und Seite 186. Brandts im Centralblatt für öffentliche Gesundheitspflege. Bonn, 20. Jahrgang, 1. und 2. Heft Seite 20.

anknüpft, mit ihr gemeinsam arbeitet. Einen je höheren Prozentsatz ber erforderlichen Wohnungen die gemeinnützige Bauthätigkeit liefert, desto eher ist das Ziel erreicht. Auf diesen praktisch-nüchternen Standpunkt stellt sich auch der oben abgedruckte preußische Ministerialerlaß vom 19. März 1901.

Ein weiterer Grund für die finanzielle Unterstützung ber gemeinnützigen Bauthätigkeit ist folgender: Es ist durch die Erfahrung bewiesen, daß gemeinnützige Bauvereine bann nicht entstehen, wenn nicht innerhalb eines Verwaltungsgebietes von der Größe etwa einer preußischen Proving ihnen als Geldquelle ein bankartiges Inftitut zur Berfügung fteht, welches zu etwas gunftigeren als ben allgemein üblichen Bedingungen ihnen bas Gelb zur Verfügung stellt, auf welches bie Bauthätigkeit auch bei schwierigen Gelbverhältniffen rechnen fann, und welches endlich ber gemeinnütigen Bauthätigkeit mit Rat und That zur Seite steht. Umgekehrt aber ift ber Bingunterschied von 1/2-8/40/0 ausreichend, um zur Anregung zu bienen. Beibes beweift hinreichend die Erfahrung in Belgien und in benjenigen deutschen Invalidenversicherungsanstalten, welche sustematisch in der Wohnungsfrage arbeiten (u. a. Hannover, Rheinproving, Beffen-Raffel u. f. m.). Gang gemiß könnte die gemeinnütige Bauthätigkeit genau dieselben Binsen gablen, wie die allgemeine Bauthätigkeit, benn der kleine Zinsgewinn wird meift burch Die üblichen Amortisationsquoten mehr wie wett gemacht. Aber der fleine Zinsgewinn regt eben an und bringt allmählich große Referven hervor, die aber wieder dem gemeinnütigen Wohnungsbau zufließen, ba fie ja nicht unter die Mitglieder verteilt werden durfen. Wurden 3. B. die gemein= nütigen Bauvereine ber Rheinproving heute liquidieren, ihre Säufer und Grundstücke verkaufen, ein gang bedeutender Gewinn wurde herauskommen. Aber ber Gewinn foll eben nicht verteilt werben, sondern bem gemeinnützigen Wohnungsbau dauernd erhalten werden, und so einen ftiftungsartigen Charafter erhalten. Es werden durch den gemeinnützigen Wohnungsbau stabile Berhältniffe geschaffen und für basfelbe Beld kann erheblich mehr geliefert merben. Darin liegt wieder für die Arbeiter felbst ber Unreiz, ben gemeinnützigen Bauvereinen beizutreten. Dazu kommt, baß die allgemeine Bauthätigkeit in der Ausnutung der Räume keinerlei Beschränfung, als höchstens berjenigen, welche die hier und da erst allmählich einsetzende Wohnungeinspektion verlangt, unterliegt, im übrigen aber fo viele Familien und Bewohner in bas haus nimmt, wie es eben geht, um recht viel Miete herauszuschlagen, daß dagegen die gemeinnütige Bauthätigkeit gerabe ber Überfüllung entgegenarbeitet. Sie könnte alfo burch Beiseite= setzung dieser Grundsätze leicht mehr Ginnahme machen. Aus all diesen Grunden ift erfichtlich, bag gewiß die gemeinnutige Bauthätigkeit finanziell

ebenso arbeiten könnte, wie die allgemeine Bauthätigkeit. Aber gerade das soll und will sie nicht, sie will und soll mehr leisten. Dazu kommt, daß die gemeinnühigen Bauvereine und insbesondere diejenigen, in welchen Arbeitgeber, Arbeiter und Behörden gemeinsam arbeiten und verwalten, ganz erheblich zur Ausgleichung socialer Gegensähe und zur socialen Annäherung beitragen. Endlich bahnt die Wohnungsvermehrung durch die gemeinnühige Bauthätigkeit die wirksame Durchsührung der Wohnungspolizei an. Die letztere kann nicht durchgeführt werden, wenn nicht für die aus den baulich schlechten oder überfüllten Wohnungen ausgewiesenen Familien neue Wohnungen erstehen.

Aus principiellen Gründen werden nun gegen diefe "Subventionen" der gemeinnützigen Bauthätigkeit Einwendungen erhoben; es wird gewarnt, dieselben nur vorsichtig anzuwenden 1. Die Warnungen sind berechtigt. Indes dieselben find nicht von großer Bedeutung, weil der Begriff "Bergunftigungen" nicht überall gleichmäßig angewendet wird. Auch Abides hält die Unregung zu privater und genoffenschaftlicher Thätigkeit, die personliche Mitwirfung ber Burgermeifter und Stadtbaumeifter mit gemeinnutigen Bauvereinen, sowie die finanzielle Mitwirfung der Gemeinden an den ge= meinnützigen Bauvereinen auf ftreng wirtschaftlicher Grundlage für durchführbar und bedenkenfrei. Gine folche perfönliche und finanzielle Mitwirkung ber Gemeinde an den Bestrebungen ber gemeinnütigen Bauthätigkeit (insbesondere also Gewährung von II. Hypotheken zum Selbstkostenpreis, Garantie für Sypothefen gegenüber einer geldleihenden Bank) wird in den allermeiften Fällen völlig genügen, eine folche Mitwirkung ift eine fehr mirkfame Gubvention und ausreichend zur Anregung und Ermutigung der gemeinnützigen Bauthätigkeit. Die übrigen, in manchen Gemeinden üblichen Formen der Subvention — wie Erlaß von Steuer und Stempellasten, von Stragenfosten - find nicht so wesentlich. Teilweiser Erlag von Stragenkoften beim Bau kleiner Bäuser, sowie Anpassung der heute durchweg auf große Bäuser zugeschnittenen baupolizeilichen Borschriften — massive Treppenhäuser, Steigungsverhältnis. Breite ber Treppen, Flurbreite u. f. w. 2 — an kleine Häuser kann man schon nicht mehr Subvention nennen, weil als Gegenleistung gegen biefe Subvention eben ber Bau kleiner häuser verlangt und geleistet wird.

Aber selbst gegen biese Arten ber Mitwirkung ber Gemeinben an ber gemeinnützigen Bauthätigkeit werben in manchen Stadtvertretungen Bebenken

<sup>1</sup> Abices an ben citierten Stellen.

<sup>2</sup> Cf. Stübben an ber citierten Stelle S. 165 fg.

erhoben. Die Worte "Privilegien", "Subventionspolitif" zu Gunsten einer Klasse ber Bevölkerung sind indes nicht durchschlagend. Denn öffentliches Eingreisen in wirtschaftliche Verhältnisse ist in diesem Sinne stets Subventionspolitik. Staat und Gemeinde greisen recht oft durch scharfe Subvention ein. Die ganze Sisenbahnfrachttarispolitik ist ein solches Eingreisen; Schutzölle auf Eisen und Getreide, Zuckeraussuhrprämien sind sehr starke Subventionen zu Gunsten einzelner Erwerdszweige. Ferner alle Gemeindeeinrichtungen kommen schließlich immer vorzugsweise einer bestimmten Bevölkerungsklasse zu gute. Städtische Hafenanlagen und Handelsschulen mit städtischen Zuschüssen dienen zunächst nur dem Handelsschulen, Volksschulen dienen im wesentlichen der ärmeren Bevölkerung, höhere Bildungsanstalten, städtische Theater und Konzertsäle der besser gestellten Bevölkerung. Hiernach wäre also selbst eine Subventionierung des Baues kleiner Wohnungen nichts Unsgeheuerliches, selbst wenn die Subvention in ihrem Essent sich teilte zwischen dem Produzenten und dem Konsumenten.

Die oben angeführten Gründe rechtfertigen neben der Mitwirkung der Gemeinde an der gemeinnütigen Bauthätigkeit die Notwendigkeit einer besonders gearteten öffentlichrechtlichen, mit Ausschluß von Gewinn arbeitenden Bolkshypothekendank für die gemeinnütige Bauthätigkeit. Mangels einer besonderen Bank haben die deutschen Invalidenversicherungsanstalten zum großen Teil diese Aufgabe übernommen. Sine solche Bank muß folgenden Ansprüchen genügen:

- 1. Es muß sicher sein, daß überhaupt Geld immer zu haben ist, auch dann, wenn sonst das Geld teuer ist; die gemeinnütige Bauthätigkeit muß nicht genötigt sein, bei allen möglichen Banken auf Suche nach Geld zu gehen.
- 2. Etwas billigerer Zinsfuß als ber übliche behufs Unregung; berfelbe muß aber felbstrebend so hoch sein, daß die ausleihende Bank keinen Schaben erleibet.
- 3. Amortisationszwang behufs Ausgleichs bes billigen Zinsfußes und behufs Beschaffung von Reserven.
- 4. Unfündbarkeit bes Darlehens, so lange die Gemeinnützigkeit gewährleistet ist, als Gegenleistung gegen den Amortisationszwang und im Interesse der Ständigkeit der Finanzierung und der Mieten.
- 5. Beleihung bis zu mindestens 70 % des Wertobjeftes.
- 6. Anleitung der gemeinnützigen Bauvereine durch Lieferung von Statuten, fachgemäßen Bauplänen 2c.; hierdurch wird die geldgebende Bank nicht nur der wirtschaftliche sondern auch der sachverständige, sociale Mittelpunkt der gemeinnützigen Bauthätigkeit ihres Bezirks.

# Hat der gemeinnütige Wohnungsbau dem allgemeinen Wohnungsbau schädliche Konkurrenz gemacht oder bedroht er seine Leistungsfähigkeit?

So befürchten die Hausbesitzer und so wird auch von manchen Stadtvertretungen und Socialpolitikern befürchtet. Durch Thatsachen läßt sich
diese Behauptung dis jetzt nicht beweisen und ob die Befürchtung in der Zukunft eintritt, kann kein Mensch wissen. Für Belgien gilt eher das Gegenteil als erwiesen. Dort sind in einem Lande von ca. 6½ Millionen Einwohnern mit großer industrieller Entwicklung in 10 Jahren seitens der Sparkasse 30 Mill. Frcs. größtenteils zu 3% dem gemeinnützigen Wohnungsbau zugeführt worden; man hat nie etwas davon gehört, daß dort die allgemeine Bauthätigkeit sich von den Arbeiterwohnungen zurückgezogen hätte. Es giebt nicht einmal Hausbessitzervereine, welche gegen die gemeinnützige
Bauthätigkeit und die Thätigkeit der Sparkasse agtieren.

Für Deutschland sind die Anfänge noch zu neu, sie können noch garnicht Außerdem aber find im Berhältnis zum Gesamtbedarf bie Leiftungen ber gemeinnütigen Thätigkeit so gering, daß sie garnicht in Betracht kommen fönnen. Die rheinische Versicherungsanstalt führt seit wenigen Jahren jährlich etwa 4 Millionen Mark bem gemeinnütigen Wohnungsbau ju; bas bedeutet, da die Beleihung der Berficherungsanstalt durchweg zu 2/8 er= folgt, eine Gefamtkapitalanlage im gemeinnützigen Wohnungsbau von ca. 6 Millionen Mark. Hiermit können etwa 1500 Wohnungen à 4000 Mark heraeftellt werden. Kann bas bei ben vielen alten schlechten Wohnungen, Die allmählich verschwinden muffen, und bei einer Zunahme der Bevölkerung von jährlich ca. 100 000 Bersonen überhaupt in Betracht kommen? Es bleibt eben für die privaten Bauunternehmer der weitaus größte Teil zu becken. Aber felbst wenn man nicht den Durchschnitt zu Grunde legt, fondern bestimmte Städte befragt, in welchen die gemeinnützige Bauthätigkeit älter ift und Erhebliches geleiftet hat 3. B. Duisburg, Frankfurt, Rhendt, Gladbach, Barmen, Hannover u. f. w., so wird nicht bewiesen werden können, daß durch die Thätigkeit der gemeinnützigen Bauvereine die allgemeine Bauthätigkeit sich vom Arbeiterwohnungsbau zurückgezogen hat. Das Gegenteil beweist M.-Gladbach, eine Stadt von heute - 1900 - 58 000 Ein-Hier hat die gemeinnützige Aftienbaugesellschaft in 27 jähriger Thätigfeit 508 Säufer für 1005 Familien mit ca. 5500 Bersonen hergestellt.

¹ Stübben a. a. D. S. 163; Referate von Ricot in actes du congrès international des habitations à bon marché. Bruxelles. Hayez 1897, S. 403—414, sowie in compte rendu du congrès international des habitations à bon marché. Paris rue de la Ville-l'Eveque 1900. S. 268.

Diefe Gefellschaft beherberat also nahezu ein Sechstel ber aanzen Arbeitericaft. Trokbem hat in M.=Gladbach die Bauthätigkeit fich nicht von den Arbeiterwohnungen zurudgezogen, ber Wohnungsmangel ift bort, obichon bie Bevölferung sich stark vermehrt hat, — von 1890 bis 1900 von 49628 bis 58014 -, nicht größer, eher geringer, als anderwärts. Es ist eben hierbei zweierlei zu beachten. Einmal haben bie gemeinnütigen Bauvereine erft eingesett, als die Not bereits groß mar, als die Privatbauthätigkeit bereits versagt hatte, sodann verkennen die hausbesitzervereine vielfach die Tendenz der gemeinnütigen Bauvereine. Lettere bauen ausschließlich für "Arbeiter". Erstere aber haben als Mitglieder weniger die Eigentümer von "Arbeiterwohnungen" als vielmehr von Wohnungen bes "Mittelftandes". Diese können doch nicht durch die gemeinnützigen Bauvereine geschädigt Endlich ift es eine offenkundige und allenthalben beobachtete Thatfache, daß die Mieten in den letten 5-10 Jahren, also gerade in der Beit, in welcher die gemeinnützige Bauthätigkeit in Deutschland eingefett hat, allenthalben zur großen Freude der Hausbesitzer gestiegen sind und zwar ganz ohne Unterschied, ob gemeinnützige Bauvereine in den betreffenden Städten existieren oder nicht, und namentlich ohne Unterschied, ob es sich um die Mieten alter, abgenuter, schlechter oder um die Mieten neuer guter Bäuser handelt. Diese Thatsache allein schlägt alle Behauptungen von Schädigungen ber privaten Sausbesitzer zurück.

Indes ist auch nicht zu befürchten, daß bei weiterer Entwickelung bes gemeinnützigen Wohnungsbaues sich das Bauunternehmertum vom allgemeinen Wohnungsbau zurückziehen wird. Der Grund ist auch sehr einsach. Das Baugewerbe — Bauunternehmer, Ziegelfabrikant 2c. — will arbeiten und verstienen. Arbeiterwohnungen aber sind immer nötig und beshalb wird der Unternehmer, wenn er keine andere lohnendere Beschäftigung hat, sich ganz von selbst dem Arbeiterwohnungsbau zuwenden. In den letzten Jahren allerdings stockte der Arbeiterwohnungsbau zuwenden. In den letzten Jahren allerdings stockte der Arbeiterwohnungsbau i; aber lediglich deshalb, weil die Bauunternehmung in anderen Objekten — Fabriken 2c. — lohnendere Beschäftigung fand, weil sie den Areditinstituten nicht mehr das nötige Hypothekengeld für Arbeiterhäuser fand und weil Löhne und Materialpreise hoch standen. Das eigentliche Baugewerbe sollte eher den gemeinnützigen Wohnungsbau dankbar begrüßen; denn bei ihm ist es der einsache Beaufs

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Genau dieselbe Beobachtung wurde in England gemacht. Rostand und Picot wollten das an der angeführten Stelle auf dem Kongreß von 1900 auf das Eingreisen des Londoner Grafschaftsrats zurücksühren, die Sache wurde aber von David Waterloo Seite 267 ganz richtig aufgeklärt. Ebenso Frhr. von Oppenheimer, "Die Wohnungsnot und Wohnungsresorm in England." Leipzig 1900, Seite 124.

tragte, der für seine Arbeit glatte Bezahlung findet und sich um die Berwertung des Objekts nicht mehr zu bekümmern braucht. Durch den gemeinnütigen Wohnungsbau wird die Produktion vermehrt und das Baugewerbe hat so viel mehr lohnende Beschäftigung.

Cbenso fann der ftädtische "Grundbesiter" von vermehrter Bauthätigkeit und namentlich von der soliden Bauthätigkeit gemeinnütziger Vereine nur Nuten haben. Denn je mehr gebaut wird, besto mehr folide Räufer für seine unbebauten Grundstücke giebt es, desto schneller kann er feine Grundstücke verkaufen. Anders liegt die Sache allerdings beim "Hausbesitzer", der mit dem Bauunternehmer und mit dem Grundbesitzer nicht notwendig identisch ift. Ihm zieht möglicherweise ein folider Mieter aus, ber eine Bauvereinswohnung bezieht. Liefert aber ber Sausbefiger eine gute Wohnung, fo wird er fofort Erfat haben. Ift fein Saus ein altes, schlechtes mit veralteten Einrichtungen, so kann er möglicherweise feine Wohnung vorübergehend leer haben. Indes bei dem ftets und überall vorhandene Mangel an kleinen Wohnungen wird auch sogar die alte schlechte Wohnung balb vermietet sein. Erft wenn einmal ein Überfluß an guten fleinen Wohnungen eingetreten sein follte, wird ber hausbesitzer vielleicht Schaden haben. In demfelben Augenblicke aber wird die Wohnungspolizei die schlechten alten Wohnungen unterdrücken können — mas fie bis jekt in Deutschland wegen des Mangels an Ersatwohnungen nicht konnte und bann ist sofort wieder Mangel. Die Erfahrung in anderen Ländern, felbft in Frankreich mit feiner taum machfenden Bevölkerung beweift, daß ft et & Mangel an kleinen, guten und billigen Wohnungen ift.

## II. Die Geldquellen der gemeinnützigen Bauthätigkeit im allgemeinen.

Wenn in größerem Umfange auf gemeinnützigem Boden Arbeiter= wohnungen entstehen sollen, ist dreierlei erforderlich.

Erftens ift notwendig Geld, zu billigem Zinsfuß und in coulanter Beise ben gemeinnützigen Bestrebungen bargeboten.

Zweitens muffen in benjenigen Orten, in welchen das Bedürfnis nach guten, billigen Arbeiterwohnungen besteht, Organe, hilfsbereite Hände sein, welche die gemeinnützigen Bestrebungen ins Leben rufen, sowie das zur Berfügung stehende Geld in finanziell vorsichtiger und social richtiger Weise zur Verwendung bringen. Als solche Organe kommen in Betracht:

die Gemeinden und Rreise,

die gemeinnützigen Baugesellschaften und Baugenossenschaften jeder

Rechtsform, möglichst unter finanzieller Beteiligung ber Gemeinde 1.

bie öffentlichen Sparkassen und genossenschaftlichen Darlehnskassen, bie preußischen Specialkommissare als Organe ber Rentenbanken.

Drittens ift erforderlich, daß für einen räumlich nicht zu großen Bezirf, etwa von dem Umfang einer preußischen Provinz, eine freie Ver= einigung aller Interessenten des Arbeiterwohnungswesens, also: der gemein= nützigen Bauwereine, der staatlichen und kommunalen Behörden, sowie der geldgebenden Behörden sich bilde, welche die Wohnungsbewegung in ihren Bezirken in Fluß zu halten hat.

Was die Gelbbeschaffung anlangt, so mussen selbstverständlich die gemeinnützigen Bauvereine aus eigenen Mitteln eine finanzielle Grundlage für ihre Thätigkeit schaffen, sie bedürfen aber außerdem noch Geld von anderer Seite.

Nun würde es sowohl zur dauernden Erhaltung der häuser gemein= nütiger Bauvereine für ihren ursprünglichen Zweck, als auch zur Vereinfachung

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Die Frage, ob für Bauvereine die Form der Aktiengesellschaft oder der einsgetragenen Genossenschaft das bessere sei, ift auf der Hauptversammlung der Centralstelle für Arbeiterwohlsahrts-Sinrichtungen 1899 des längeren erörtert worden.

Die Genoffenschaft hat:

a) für sich leichtere Vergrößerung des Kapitals, indem durch Zutritt von Genossen oder Übernahme weiterer Geschäftsanteile ohne weitere Beschlußfassung sich das Kapital vergrößert, während es bei der Aktiengesellschaft hierzu eines besonderen Beschlusses bedarf;

b) bagegen ift bei der Genossenschaft gefährlich die Kündbarkeit der Geschäftsanteile, namentlich wenn es sich um Genossen mit vielen Geschäftsanteilen handelt. Praktisch ist diese Gesahr allerdings noch nicht geworden. Um dieselbe zu vermeiden, ist es besser, daß der einzelne Genosse an Stelle der Übernahme vieler Geschäftsanteile das Geld auf Obligationen giebt, welche für eine Reihe von Jahren unkündbar sind.

c) Bei der Genossenschaft können die Arbeiter bei der Verwaltung selbst mehr mitwirken. Bei der Aktiengeseuschaft ist der Anteil für den Arbeiter zu hoch, sodaß er nicht leicht Aktionär werden kann. Allerdings können im Aufsichtsrate einer Aktiengeseuschaft auch Arbeiter sitzen, die nicht Aktionäre sind, und es kann ihnen also auf diese Weise eine Mitwirkung gesichert werden, der Arbeiter wird hier aber stets das Gesühl haben, daß er nicht gleichberechtigt sei.

d) Andererseits sind Arbeiter allein in der Regel nicht imstande, die Gesichäfte einer Baugenoffenschaft zu führen und finanziell genügend auszubauen. Dazu reichen weder ihre Geldmittel, noch ihre Geschäftskenntnisse aus.

Im allgemeinen neigt man heute aus ethischen Gründen zu der Genossenschaft, beftehend aus Arbeitern, Arbeitgebern, sonstigen wohlhabenden Leuten, Arbeitersfreunden und Bertretern der Gemeinde.

bes Geschäftsverkehrs der Bereine selbst am besten sein, wenn die im Schlußabschnitt verlangten öffentlichen Volkshppothekenbanken eingerichtet würden. Da indessen diese Bestrebungen bisher einen praktischen Erfola noch nicht gehabt haben, so ist vorläufig noch das Augenmerk auf die jest bereits zugänglichen Geldquellen zu richten. Als solche kommen besonders in Betracht die Landesversicherungsanftalten und sonstigen als Träger ber Invalidenversicherung zugelassenen befonderen Kasseneinrichtungen (Eisenbahn= Benfionskaffen, Anappichaftskaffen), Die gesetlichen Berufsgenoffenschaften, die Benfionskasse für Beamte und Arbeiter ber preußischen Staatsbahn= verwaltung, der in Preußen seit 1895 entstandene sogenannte 20 Millionen= fonds, die preußischen Rentenbanken, die öffentlichen Sparkaffen und ber im banerischen Landtage bewilligte 6 Millionenfonds, die privaten Versicherungs= gefellschaften und Hypothekenbanken, Stiftungen. Alle biefe Gelbinftitute beleihen Arbeiterhäuser gegen Hypothekenbestellung. Die Preußische Gifen= bahnpenfionskaffe, der Preußische 20 Millionenfonds, und der Bayerische 6 Millionenfonds kommen indes für die "gemeinnützige" Bauthätigkeit kaum in Betracht, weil diese Geldquellen wesentlich nur den eigenen Arbeitern und Beamten zustehen, ber Staat also in feiner Eigenschaft als Arbeitgeber die Geldmittel zur Berfügung ftellt.

Einige Bauvereine haben die erforderlichen Gelber durch Ausgabe von Schuldverschreibungen, Aufnahme von Anleihen bei Arbeitgebern ober durch Unnahme von Spareinlagen aufzubringen gefucht. scheine, die auf ben Namen lauten muffen, weil das Burgerliche Gefetbuch bie Ausgabe von Inhaberpapieren verbietet bezw. an die landesherrliche Genehmigung fnupft, find u. a. in Berlin, Kaffel, Erfurt und Röln ausgegeben worden. Für den Geldgeber, der einem Bauverein ein größeres Kapital anvertrauen will, bietet, abgesehen von der festen Berzinsung und von der allerdings beschränkten Beweglichkeit des eingelegten Kapitals, eine Schuldverschreibung natürlich eine viel größere Sicherheit als ein Geschäfts-Denn im Falle bes Konfurses tritt ber Besitzer ber Schulbverschreibung als Gläubiger auf, während derjenige, der durch Übernahme einer großen Rahl von Geschäftsanteilen die Genoffenschaft unterstütt bat. nicht nur sein Kapital von vornherein verlieren kann, sondern auch noch außerdem in Sohe der übernommenen Geschäftsanteile für die Berbindlichfeiten der Genoffenschaft haftet. Für die Genossenschaft hat die nach einem von vornherein festgesetten Plan zu amortisierende Schuldverschreibung gegen ben Geschäftsanteil ben großen Borteil, bag bas zum Betriebe not= wendige Kapital nicht zur Unzeit gekündigt werden kann, falls die Benoffenschaft ihren Berpflichtungen nachkommt. Die Berliner Baugenoffen=

schuldverscheit außgegeben. Diese Schuldverschreibungen von Echuldverschreibungen von Westage von Schuldverschen von Geschuldverschen von Schuldverschen von Verlaut:

#### Shuldverschreibung

Des

### Berliner Spar: und Bauvereins

eingetragener Genoffenschaft mit beschränkter Saftpflicht.

Serie I Nr.

über

#### Gintaufend Mart deutscher Reichswährung.

Das Darlehn wird dem umstehend benannten Gläubiger mit jährlich vier vom Hundert in halbjährlichen Zielen am 2. Januar und 1. Juli jeden Jahres verzinst. Die Rückzahlung des Darlehns erfolgt bis spätestens den 2. Januar 1925. Schuldnerin ist berechtigt, das Darlehn jederzeit mit dreimonatlicher Frist zu kündigen; sie ist verpslichtet, vom 2. Januar 1901 ab von den Schuldverschreibungen Serie I, welche zusammen 250 000 Mark betragen, jährlich mindestens 10 000 Mark zu tilgen.

Im übrigen gelten die umstehend abgedruckten Bedingungen.

Berliner Spar = und Bauverein eingetragene Genoffenschaft mit beschränkter haftpflicht.

Die Schuldverschreibung Serie Nr. Iautend über 1000 Mark wird hiers burch ausgefertigt für

mit bem B	ekunden, d	daß de	r Betrag	dieser	Schuldverschreibung	mit	Eintausend	Marl
heute gezah	It worden	ı işt.						

Berlin, be	n	
------------	---	--

Berliner Spar- und Bauverein eingetragene Genoffenschaft mit beschränkter Saftpflicht.

#### Bedingungen,

unter benen umftehenbe Schuldverschreibung ausgegeben ift.

- § 1. Auf Grund bes von bem Vorstande und dem Aufsichtsrate des Berliner Sparund Bauvereins, eingetragene Genoffenschaft mit beschränkter Haftlicht, in gemeinschaftlicher Sitzung am 20. Mai 1898 gesatten Beschluffes werden 250 Stück auf den Namen lautende Schuldverschreibungen Serie I über je 1000 Mark, zusammen 250 000 Mark, ausgegeben.
- § 2. Der Berliner Spar- und Bauverein, eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftpslicht, führt eine Liste, in welche die Darlehnsgeber und deren etwaige Rechtsnachsolger eingetragen werden. Die Eintragung eines Rechtsnachsolgers ersolgt auf Antrag desselben, und ist nur dann zulässig, wenn bei Stellung des Antrags die Schuldverschreibung und die die Rechtsnachsolge ausweisenden Urkunden schriftliche Übertragungserklärung (Cession), welche auf der Schuldverschreibung zu bewirken ist, Testament, Erbschein oder dergl. mit vorgelegt werden. Die Umschreibung auf den Namen des Rechtsnachsolgers ist gleichzeitig mit der Eintragung in die Liste von der Schuldverin auf der Schuldverschreibung zu vermerken. Zur Geltendmachung der Rechte aus dem Darlehnsvertrage ist der Schuldverschreibung als Gläubiger eingetragen ist.
- § 3. Der Betrag ber Schuldverschreibung wird mit jährlich vier vom Hundert in halbjährlichen Zielen am 2. Januar und 1. Juli verzinft. Die Zinsen werden gegen Einlieferung ber Schuldverschreibung beigefügten Zinsscheine

### bei der deutschen Centralgenoffenschaft, eingetragene Genoffenschaft mit befdränkter Haftpflicht, gu Berlin

zahlbar geftellt.

- § 4. Der Schuldverschreibung find halbjährliche Zinsicheine bis zum 1. Juli 1908 und eine Zinsleiste beigegeben. Die Ausgabe neuer Zinsscheine ersolgt gegen Rückgabe der Zinsleiste bei der Deutschen Centralgenoffenschaft, eingetragenen Genoffenschaft mit beschränkter Haftplicht, in Berlin.
- § 5. Die Zinsscheine verjähren mit Ablauf des vierten Jahres, welches auf dasjenige Jahr, in welchem sie fällig geworden sind, folgt. Die angewiesenen Zinsen verfallen damit zu Gunsten des Reservesonds der Schuldnerin.
- § 6. Die Berzinfung des Schulbbetrages hört mit dem Tage auf, an welchem die Schuldverschreibung zur Rückzahlung fällig wird. Mit der Schuldverschreibung müffen die zu derselben ausgegebenen Zinsscheine, die nach dem Fälligkeitstage der Schuldverschreibung fällig werden, zurückgegeben werden. Der Betrag der etwa sehlenden Zinsscheine wird behufs ihrer demnächstigen Ginlösung an dem Kapitalbetrage der Schuldverschreibung gekürzt.

8 \*

- § 7. Die Tilgung ber in biefer Schulbverschreibung anerkannten Schulb erfolgt bis spätestens ben 2. Januar 1925. Aufährlich, beginnend mit bem 2. Januar 1901, muß minbestens ber fünfundzwanzigste Teil ber Schulbverschreibungen ber Serie I vernichtet werben.
  - Soll die Schuldverschreibung vor dem 2. Januar 1925 vernichtet werden, so ift der aus ihr Berechtigte von der Schuldnerin schriftlich, unter Festsetzung einer Frist von mindestens 3 Monaten, aufzusordern, die Schuldverschreibung nebst Zinsleifte und laufenden Zinsscheinen zur Einlösung einzureichen.
- § 8. Die Rückahlung ber Schuldverschreibungen ersolgt bei ber Deutschen Centrals Genossenschaft, eingetragenen Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht, zu Berlin.
- § 9. Für Kapital und Zinsen haftet ber Berliner Spar- und Bauverein, eingetragene Genoffenschaft mit beschränkter Haftpflicht, mit seinem ganzen Bermögen.

Der Beamtenwohnungsverein zu Kassel hatte Ende 1899 Schuldscheine zum Betrage von 184 000 zu 3 1/2 Prozent und 200 000 zu 4 Prozent im Umlauf. Es besteht keine Pfandhalterschaft und die Tilauna geschieht jährlich mit 5 Prozent der Gefamtschuld durch Auslosung oder Einlösung von Studen, die von Gläubigern zur Rudzahlung angeboten werden. Der Schuldner hat fich bas Recht vorbehalten, mit vierteljähriger Ründigung bie Schuldverschreibung jederzeit aufrufen zu können. Seit 1894 werden keine Schuldverschreibungen zu 4 Prozent mehr ausgegeben, sondern nur noch zu 3 1/2 Prozent, und von den ersteren wurden sogar Mt. 40 000 zuruckbezahlt. Der Borftand erklärt, daß er bei der Unterbringung feiner Schuldverschreibungen niemals auf Schwierigkeiten gestoßen sei, obgleich er sich mit ber Ausgabe von Prospekten auf engere Kreise beschränkt habe. Bier ruht also bie Sicherheit der Schuldverschreibung ausschließlich in dem Vermögen des Bereins und in der Solidarhaft seiner 600 Mitglieder, die bis jett etwa Mf. 480 000 an Geschäftsanteilen angesammelt haben. Auch die Baugenoffenschaft in Erfurt hat Anteilscheine mit zwanzigjähriger Amortisation ausgegeben. Auch fie teilt mit, daß ihre Schuldverschreibungen leicht und ohne große Rosten zu begeben gemesen seien. Der Bollftandigkeit megen ermähnt seien noch die Schuldverschreibungen ber Rolonie Oftheim bei Stuttgart, von benen Mf. 836 000 zu 3 Prozent umlaufen. Geklagt wird, daß die Auslosung ber Schuldverschreibungen unter Teilnahme eines Notars alljährlich wieberfehrende und nicht unerhebliche Rosten verursache, mas diese Geldquelle nerteuere.

Bezüglich der Aufnahme von Spareinlagen und der Ansammlung von Geschäftsanteilen ist der Bau- und Sparverein in Hannover zu erwähnen, der schon Ende 1896 neben Mf. 523 000 Mitgliederguthaben Spareinlagen von Mf. 546 000 angesammelt hat. Auch die Berliner Baugenossenschaft

besaß Ende 1898 Mf. 200 000 Mitgliederguthaben und 109 000 Spar= Der Bau= und Sparverein in Kambura verlanat, daß jedes Mitglied bem Berein mit 3 1/2 Prozent verzingliche Vorschüffe gewähren muß. und zwar Mf. 10 jährlich, sofern ihm eine Wohnung noch nicht überwiesen ift, und Mf. 10-40 jährlich je nach ber Miete ber ihm überwiesenen Bohnung. Diefe Borfchuffe können mahrend ber Mitgliedschaft nicht zurückverlangt werden und die Genoffenschaft hofft auf diese Weise ein volles Drittel ihres Unlagekapitals burch Spareinlagen ber Mitglieder anzusammeln. Dieses Vorgehen erscheint durchaus nachahmenswert. Wer eine Wohnung hat, soll durch erhöhte Beiträge den übrigen Genossen auch zu einer solchen verhelfen. Dem gegenüber macht die Berwaltung des Berliner Bau- und Sparvereins geltend, daß die Mitglieder der Baugenoffenschaften im allgemeinen fo große Ersparnisse den Genossenschaften nicht überantworten können. In Berlin hält man 30 Pfg. in der Woche schon für die höchste Leistung und daß in der That die Spareinlagen gegenüber den sonstigen Verpflichtungen der Baugenoffenschaften nur eine untergeordnete Rolle fpielen, zeigt die Statistif ber 56 Genoffenschaften, welche bem Berbande ber beutschen Baugenoffenschaften angehören. Diese weist bei 3 Millionen Geschäftsanteilen und Mt. 452 000 angesammelten Reserven Mf. 12 200 000 Hypothekenschulden und nur 2 Millionen andere Verbindlichkeiten auf, sodaß also, wenn wir lettere fämtlich als Spareinlagen rechnen, biefe nur ben fechsten Teil ber Sppothekenschuld betragen. Gin Bedenken gegen die Spareinlagen liegt auch barin, daß sie in fürzerer Frist zurückgefordert werden können. Wenn einmal solche Ründigungen in größerem Mage ftattfinden, fo fann die Genoffenschaft in erhebliche Berlegenheit kommen, umsomehr als die Rückforderungen mahr= scheinlich gerade in folden Zeiten eintreten werben, wo die Baugenoffenschaft anderes Geld am schwierigften beschaffen fann.

Der Versuch, Gelber von Arbeitgebern heranzuziehen, sei es indem man diese als Mitglieder aufnimmt oder sie als Darlehnsgläubiger angeht, ist in einer Reihe von Städten und zum Teil auch mit Erfolg gemacht worden. In der Rheinprovinz sind bei nahezu allen Baugenossenschaften die Arbeitgeber als Mitglieder und Zeichner von Anteilscheinen erheblich beteiligt und gerade dieses Zusammenwirken hat sich sehr bewährt. In Berlin hat ein Industrieller eine namhafte zweite Hypothek auf ein Grundstück des Bau- und Sparvereins übernommen und als Gegenleistung das Recht ershalten, eine entsprechende Anzahl von Wohnungen für seine Arbeiter in Anspruch nehmen zu dürsen. In Folge einer gleichen Abmachung sind von der Berliner Baugenossenschaft 35 häuser gebaut worden, welche Borsigschen Arbeitern zur Verfügung gestellt wurden. Bis jetzt aber ist noch keines

bieser Häuser von den Arbeitern erworben worden, weil diese den Wohnungsbeftrebungen noch ferne stehen und sich nicht damit befreunden können. Die Aktiengesellschaft für kleine Wohnungen in Frankfurt hat sich an die Arbeitzgeber mit der gleichen Aufforderung gewandt und ihnen für je Mk. 3000 Aktienzeichnung das Recht eingeräumt, einen ihrer Arbeiter als Mieter in die Gesellschaftshäuser zu bringen. Bon dieser Aufforderung haben die Ende v. Is. nur die Stadtgemeinde und zwei Fabriken Gebrauch gemacht. Der Dresdener Bauz und Sparverein bestimmt, daß der Mieter innerhald Monatsfrist zur Räumung der Wohnung gezwungen ist, wenn er das Arbeitsverhältnis dei dem betreffenden Fabrikanten, der Geldgeber ist, gelöst hat. Ein solches Versahren kann aber keinesfalls empfohlen werden, weil sich dasselbe sowohl im Widerspruche mit dem Wesen einer Genossenschaft dessindet, als auch dabei der gemeinnützige Charakter des Unternehmens vollständig verloren geht. Der Düsseldorfer Sparz und Bauverein hat daher die solgende zweckmäßige Bestimmung in sein Statut aufgenommen:

"Arbeitgebern ober sonstigen Kapitalisten, welche ber Genossenschaft billiges Gelb als Hypothek geben, kann vom Aufsichtsrate bas Recht einsgeräumt werden, eine Reihe von Arbeitern, welche Genossen sein mussen, als Mieter vorzuschlagen, auch ohne daß sie sechs Monate Mitglied sind. Diese Wohnungen sind von der allgemeinen Verlosung ausgeschlossen.

Es darf höchstens jedesmal ein Viertel der Wohnungen in denjenigen häusern, für welche der Geldgeber die zweite Hypothek gegeben hat, begeben werden. Nach Eintritt der betreffenden Genoffen in die Genoffenschaft und in die Miete regeln sich die Rechte derselben an die Wohnung lediglich nach den Bestimmungen der Genoffenschaft. Insbesondere können sie nicht deshalb aus der Miete entlassen werden, weil das Arbeitsverhältnis mit dem Geldgeber beendet ist.

Nach Ausscheiben bes betreffenden Genossen aus der Miete ober aus der Genossenschaft tritt das Recht des Geldgebers auf die betreffende Wohnung wieder in Kraft.

Die Hypothek muß mindestens auf fünf Jahre fest gegeben werden. Nach Ablauf dieser Zeit tritt zweijährige Kündigung ein."

Auf Grund dieser Bestimmung hat ein Arbeitgeber eine II. Hypothek von 30 000 Mark zu  $3^{1/2}$  % Zinsen gegeben.

Bon den obenbezeichneten Hypotheken-Gelbquellen sollen nun hier besonders behandelt werden die Landesversicherungsanstalten und diesen gleichstehenden besonderen Kassenirichtungen, die öffentlichen Sparkassen, preußischen Rentensbanken, die Stiftungen und sonstige öffentliche Beranstaltungen.

### III. Die Landesversicherungsanstalten, die diesen gleichstehenden Kasseneinrichtungen, sowie die Berufsgenossenschaften.

In den Verhandlungen socialer Bereinigungen wurde bisher schon stets mit Recht betont, daß auch dem Gebiete des Arbeiterwohnungswesens eine führende Aufgabe den Invaliditäts= und Altersversicherungsanstalten des halb zufalle, weil der Invaliditäts= und Altersversicherung nahezu 20% der Gesamtbevölkerung des Deutschen Reichs unterliegen und weil ferner infolge der gesetzlichen Versicherungsmethode die Versicherungsanstalten große Kapitalien zur Deckung ihrer Verpslichtungen ansammeln und verwalten müssen.

Diese beiden Umftände weisen die Versicherungsanstalten von selbst darauf hin, innerhalb des Rahmens der gesetzlichen Bestimmungen und unsbeschadet ihrer gesetzlichen Verpflichtungen gegenüber den Versicherten die angesammelten Kapitalien in einem socialen Sinne zu verwalten. Die Kapitalien sollen in der Form von Darlehen wiederum denjenigen Kreisen zu ihrer wirtschaftlichen hebung zusließen, für welche sie aufgebracht sind. Die Unstalten sind gesetzlich Volksversicherungsanstalten; sie sollen auch Volkshppothekenbanken sein. Hierzu bietet das Invaliden-Versicherungsgeset vom 13. Juli 1899 die Grundlage.

In dem dort maßgebenden § 164 ift die Bestimmung enthalten, daß die Berficherungsanstalten ihr Bermögen bis zu einem Biertel "in Grundftuden" anlegen können. Soweit die Mündelsicherheit überschritten wird, ist Genehmigung des Reichsversicherungsamts erforderlich. Neu dagegen ist die ausdrückliche gesetliche Bestimmung, daß Vermögensanlagen über die Mündelficherheit hinaus für folche Beranftaltungen, welche ausfchlieflich ober überwiegend ber verficherungspflichtigen Bevölkerung ju Bute fommen, mit Genehmigung bes Garantie-Berbandes fich bis jur Sälfte bes Bermögens erstrecken burfen. Und zwar ift biefe Sinauf= rudung ber höchstzulässigen Grenze einer solchen Kapitalanlage in ben Motiven jum Invalidenversicherungsgeset damit begründet worden, daß man hierdurch denjenigen Bunichen habe entgegenkommen wollen, welche sich insbesondere auf eine größere Beteiligung ber Berficherungsanftalten an ben Beftrebungen gur Berbefferung ber Wohnungsverhältniffe ber Arbeiter richten. In ber Reichstagskommission hatte man sogar von einer Seite einen Schritt weiter geben wollen und bie Aufnahme folgender Bestimmung in das Gefet vorgeschlagen:

"Das Reichsversicherungsamt kann anordnen, daß ein bestimmter Teil des Vermögens in hypothekarischen Darlehen von gemeinnützigen Baugesellschaften angelegt wird."

Damit hätte auf diejenigen Versicherungsanstalten, welche sich diesem Zweige der Arbeiterfürsorge entweder überhaupt noch nicht oder doch nur in geringem Maße zugewendet haben, unter Umständen zwangsweise eingewirft werden können. Der fragliche Antrag ist freilich abgelehnt worden, allein keineswegs deshalb, weil man etwa mit der Tendenz des Antrages nicht einverstanden gewesen wäre, sondern ausschließlich aus dem Grunde, weil in dem Antrage eine unzulässige Beschränkung des Selbstverwaltungsrechtes der Versicherungsanstalten lag und sonstige bedenkliche Konsequenzen hinsichtlich der Verantwortung für die Vermögensanlagen daraus folgen konnten.

Nur wenige Versicherungsanstalten sind in der Beleihung von Arbeiters wohnungen noch zurückhaltend. Nicht nur in der Höhe der zur Versügung gestellten Summe, sondern auch in der Art der Geschäftsgebarung ist in den letzten Jahren ein großer Fortschritt zu konstatieren. Während bis zum Schlusse des Jahres 1896 von den 31 Versicherungsanstalten zu diesem Zwecke ausgeliehen waren 12 Millionen Mark, betrug diese Summe Ende 1900 bereits 69 Millionen Mark. Die meisten Versicherungsanstalten haben allgemeine Grundsäße für diesen Geschäftszweig aufgestellt, welche als Anlage 1 nach Rubriken geordnet, auszugsweise mitgeteilt sind. Einzelne besonders aussührliche Anleitungen und Grundsäße der Versicherungsanstalten aus neuerer Zeit sind in Anlage 2—4 abgedruckt. Zu diesen Grundsäßen ist im einzelnen zu bemerken:

A. Zugelassene Darlehnsempfänger. Die meisten Bersticherungsanstalten haben mit Recht nur gemeinnütige Unternehmungen besliehen. Von großer Bedeutung ist es, wenn die Versicherungsanstalten nicht nur Unternehmungen zur Beschaffung von Familienwohnungen beleihen, sondern auch Hospize zur Unterbringung von unverheirateten Arbeitern auf gemeinsnütziger Grundlage. Denn es genügt nicht, das Kostgängerwesen polizeilich zu verbieten, man muß auch positive Sinrichtungen schaffen, um die Massen der unverheirateten Arbeiter gut zu logieren.

Einige Versicherungsanstalten (barunter Weimar, Pommern, Sachsen-Anhalt, Hannover, Arbeiterpensionskasse ber Königl. sächs. Staatsbahnen, Würzburg, Pfalz, Olbenburg, Baben, Württemberg, Oberfranken und Braunschweig) geben auch Darlehen an einzelne Versicherte. Daß dies nicht allgemein geschieht, liegt an der den Anstalten aus der Prüfung vieler Einzeldarlehen erwachsenden großen Arbeitslast und der überaus erschwerten Möglichkeit einer Kontrolle. In der Rheinprovinz, wo ebenfalls einzelne

Arbeiter nicht beliehen werden, hat dies zur Bildung einer besondere Art von Bauvereinen geführt in Gummersbach, Bennef und Simmern. Bereine bauen nicht selbst, sondern find lediglich Kreditvermittelungsstellen zwischen dem bauenden Arbeiter, der sofort Eigentümer wird, und der Berficherungsanftalt. Diese Bereine thun also genau dasselbe, wie die belgischen Sociétés de Credit. Sie nehmen den Darlehnsantrag des Arbeiters entgegen, helfen ihm mit Bauplanen, burgen ber Berficherungs= anstalt folidarisch für die Sypothekarschuld des Arbeiters, ziehen die Zinsen ein u. s. Bn einzelnen Fällen bilden auch die Gemeinden felbst oder die öffentlichen Sparkaffen diese Bermittelungoftellen, fo 3. B. die Rreissparkaffen Machen und Duren, die Sparkaffen in Rupperfteg, Saarwellingen. Auch einzelne Gemeinden find als Vermittelungoftellen eingetreten, 3. B. Albeferf, Kalterherberg, Müllenbach, ebenfo einzelne Sparkaffen in ber Proving Hannover. Bereinzelt, z. B. feitens ber Unstalten heffen-Kaffel, hannover. Darmstadt, Allgemeiner Knappschaftsverein zu Bochum, Burzburg, Olbenburg. Württemberg, Oberfranken und Braunschweig werden auch Arbeitgebern Darleben, zur Erbauung von Arbeiterwohnungen bewilligt. Die Anstalt Oberfranken giebt auch Bauunternehmern Sypotheken.

Alle Berficherungsanstalten bestimmen jedoch, daß die zu erbauenden Häuser ausschließlich ober überwiegend für versicherungspflichtige Arbeiter bestimmt sein muffen und daß in erster Linie gemeinnütige Unternehmungen beliehen werden follen, b. h. also Unternehmungen, welche von Rreifen ober Gemeinden, Bauvereinen, Spar- und Darlehnskaffen ins Leben gerufen worden find. Für diese Stellungnahme ift ber Bedanke leitend, daß Die mit den Mitteln der Anstalten errichteten Wohnungen ihrem Zwecke, als qute Arbeiterwohnungen in billiger Preislage zu dienen, möglichst bauernd erhalten bleiben follen. Auch ift diese Stellungnahme im Binblid auf den fast allgemein unter dem üblichen bleibenden Sprothefenzinsfuß. fowie beshalb gerechtfertigt, weil zur Beleihung bes gesamten, also auch bes privaten auf Erwerb gerichteten Wohnungsbaues meder die Geldmittel noch die perfonlichen Kräfte der Versicherungsanstalten ausreichen. Eine Unstalt in Süddeutschland (Bapreuth) teilt zwar mit, daß der Ausdrud "gemeinnütiger Wohnungsbau" in Suddeutschland fremd fei, inbeffen hat fie in ihren Beleihungsgrundsätzen ebenfalls die Hergabe von Gelbern an gemeinnütige Baugesellschaften vorgesehen. Auch in Burttemberg ist der gedachte Ausdruck nicht üblich, die Anstalt hat jedoch zur Voraussetzung der Beleihung gemacht, daß die Unternehmungen in gemeinnütiger Beise bem Bohl bes Arbeiterstandes bienen, von Erzielung eigenen Gewinnes absehen und für Verwendung der dargeliehenen Rapitalien zu

dem bezeichneten Zwecke die erforderliche Gewähr bieten, sowie daß die zu beschaffenden Arbeiterwohnungen nach Lage, Solidität, Bauart, Zahl und Beschaffenheit der Räume billigen Anforderungen in Beziehung auf Gesundsheit und Sittlichkeit entsprechen. Die Anstalt glaubt, daß mit der Bezeichnung gemeinnütziger Wohnungsbau sich die Bestrebungen der in Württemsberg in ziemlicher Anzahl gegründeten Baus und Sparvereine, Wohnungsegenossenschaften, Bereine zum Wohl der arbeitenden Klassen zc. im wesentlichen becken.

Was unter "gemeinnütigem Wohnungsbau" zu verstehen ist, wird von keiner Berficherungsanstalt erläutert. Ginige berfelben, 3. B. die Allgemeine Rnappschaftspenfionstaffe in Freiberg i. S., die Arbeitervenfionstaffe ber Sächs. Staatsbahnen in Dresben, die Berficherungsanftalt in Augeburg. halten die Gemeinnützigkeit dann als gewahrt, wenn die betr. Korporationen. Bereine 2c. gefunde und billige Wohnungen für die Arbeiterbevölkerung beschaffen. Die meisten Unstalten verlangen aber außerdem die Auferlegung von Beschränkungen bergestalt, daß die Mieten eine mit dem Berstellungswert ber betr. häuser übereinstimmende Sobe nicht überschreiten burfen und bak fonstige Beschränkungen festgelegt werben, damit die Säuser ber Spekulation entzogen bleiben. Diese Beschränkungen find zum Teil Bebauungs- und Benutungsbeschränfungen, zum Teil Beräußerungsbeschränfungen. Es mirb hierüber in summarischer Form noch weiter unten Näheres mitgeteilt werden. Die Berficherungsanftalt Beffen-Raffau zu Caffel macht zur Bedingung, baß die Berginfung der Geschäftsanteile bei Baugenoffenschaften 2c. nicht höher ift, als der von der Unftalt für ihre Darleben festgesetzte Binsfuß. Unftalt Baden hat folgende Bestimmungen für ihre Darlehnsnehmer festgesett:

"Der Darlehnsnehmer hat von einem während 50 Jahren vom Tage des Darlehensvertrages ab beabsichtigten Berkauf der Versicherungsanstalt mindestens 14 Tage vor Vollzug des Kaufvertrages mittelst eingeschriebenen Briefes Nachricht zu geben. Die Versicherungsanstalt hat ein Vorkaufsrecht entweder zu dem im Darlehensvertrag festgestellten oder aber zu dem von Dritten gebotenen Kaufpreise. Wird die Anzeige versäumt oder dem Vorkaufserecht entgegengehandelt, so hat der Darlehnsnehmer an die Anstalt den Betrag zu vergüten, welchen sie aus dem angeliehenen Kapital erreicht hätte, wenn die Anlage zu  $4^{1/2}$ % statt zu  $3^{1/2}$ % erfolgt wäre."

Die Landesversicherungsanstalt Hannover verlangt zwar nicht, daß die von ihr beliehenen Unternehmungen einen gemeinnützigen Charakter tragen, doch macht sie den Bauvereinen beim Berkauf von Häufern an Arbeiter die Auferlegung weitgehender Beschränkungen ihren Käufern gegenüber zur Bestingung. Diese Beschränkungen sind folgende:

"Der Genossenschaft bleiben folgende Rechte an der Erwerbshausparzelle vorbehalten:

1. Für die ersten 30 Jahre nach der Auflassung der Parzelle an den Unwärter das Wiederkaufsrecht.

Zur Sicherung dieses Rechts ift sosort bei der Eigentumsübertragung zu Gunsten der Genossenschaft gemäß § 883 des Bürgerlichen Gesetzbuches eine Bormerkung zur Erhaltung des Anspruchs auf Auflassung der Parzelle im Grundbuche einzutragen. Ob die Genossenschaft von dem Wiederkaußerechte Gebrauch machen will, bestimmt zunächst der Genossenschaftsvorstand; giebt derselbe eine dahin gehende Erklärung ab, so steht dagegen den Beteiligten die Berufung an die Generalversammlung der Genossenschaft zu, deren Entscheidung endgültig ist. Als Regel soll dabei gelten, daß das Wiederkaußrecht nur dann auszuüben ist, wenn eine der Genossenschaft nicht angehörende Person Eigentumsrechte an der Parzelle erworben hat oder erwerben soll.

Erwirbt ein Genosse solche Eigentumsrechte, so ist er auf Verlangen der Genossenschaft verpflichtet, die dem Wiederkaufsrecht entsprechenden Versbindlichkeiten des ursprünglichen Käusers unter Fortbestand der eingetragenen Bormerkung auch persönlich zu übernehmen. Macht die Genossenschaft von dem Wiederkaufsrechte Gebrauch, so hat sie als Wiederkaufspreis den Schähungswert der Parzelle zu zahlen.

In Ermangelung gütlicher Bereinbarung wird dieser Wert durch brei Schätzer ermittelt, von denen jede Partei je einen ernennt, während der dritte als Obmann von den beiden Ernannten gewählt wird; zu schätzen ist der gemeine Wert der Parzelle zur Zeit des Wiederkaufs.

- 2. Das Borkaufsrecht, fraft bessen die Genossenschaft unbeschabet bes Wiederkaufsrechts in allen Verkaufsfällen gemäß §§ 1094 fg. des Bürger- lichen Gesetzbuchs zum Vorkauf berechtigt sein soll. Dasselbe ist zu Gunsten ber Genossenschaft als dingliches Recht im Grundbuche einzutragen.
- 3. Das Recht zu verlangen, daß ohne schriftliche Genehmigung des Genossenschaftsvorstandes weder auf dem Grundstück vorhandene oder noch zu errichtende Gebäude anders als zu Wohnzwecken verwendet werden dürfen, noch sonst das Grundstück zu anderen Zwecken benutzt werden darf als zu dem Genossenschaftszwecke: gute und billige Arbeiterwohnungen zu beschaffen. Dieses Recht ist zu Gunsten der Genossenschaft als beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bürgersliches Gesetzuch §§ 1090 fg.) im Grundbuche einzutragen.

Gegen Berfagung jener Genehmigung fteht ben Beteiligten lediglich

bie Berufung an die Generalversammlung zu, deren Entscheidung ends gültig ist."

Ferner übt die Anstalt gegenüber den Bauvereinen eine fortgesetzte Kontrolle aus.

Die Landesversicherungsanstalt "Rheinprovinz" erachtet die Gemeinnütigfeit ber Bauvereine bann als gegeben, wenn beren Statuten ben Unforderungen entsprechen, welche das Preußische Stempelgeset vom 31. Juli 1895 und das Preußische Ausführungsgeset zum Bürgerlichen Gefetbuch in Art. 86 an die Gewähr von Stempel= und Gerichtstoftenfreiheit fnupfen. In ber Rheinproving haben alle gemeinnütigen Bauvereine ihre Statuten biefem gesetlichen Wortlaute angepaßt. Durch eine berartige Bestimmung ward nicht nur die finanzielle, fondern auch die fociale Seite des gemeinnütigen Wohnungsbaues infofern geregelt, als die betr. Bauvereine fein Intereffe an ber möglichst hohen Berwertung ihrer Mietshäuser haben und infolgebeffen weber eine Spekulation, noch eine Steigerung ber Mietspreise bei ftarker Wohnungenachfrage ftattfindet. Sofern es fich um kleine Bäufer handelt, welche zum Berkauf an die Arbeiter bestimmt find, verlangt die Bersicherungsanstalt Rheinproving Die Auferlegung gewisser dinglicher Beschränfungen, um dem Sause seinen Charafter als gutes Arbeiterwohnhaus möglichst dauernd zu erhalten. Diefe Beschränkungen, welche dem Mufterkaufvertrag des Rheinischen Bereins zur Förderung des Arbeiterwohnungs= mefens entnommen murben, find folgende:

- 1. bauliche, d. h. der Eigentümer darf, namentlich bei zusammenshängenden Bauten desselben Bereins, Aufbauten u. f. w. ohne Genehmigung nicht vornehmen.
- 2. Benutungs beschränfungen: nur Arbeiterfamilien und nur eine bestimmte Anzahl durfen bas haus bewohnen.
- 3. Beräußerungsbeschränkungen: Berkauf nur an Arbeiter, eventuell unter Fixierung des Kaufpreises ober Beteiligung des Bauvereins an einer Quote des Gewinnes beim weiteren Berkauf, sowie Borbehalt des Wiederskaufsrechts.

Diefe Beschränkungen werden als dingliche (§§ 497 — 503 und 1090—1093 Bürgerl. Ges.B.) in das Grundbuch eingetragen.

Die Versicherungsanstalt für das Großherzogtum Hessen zu Darmstadt rechnet — übereinstimmend mit der rheinischen Anstalt — zu den gemeinsnützigen alle Bauten, die von Korporationen (Vereinen, Gesellschaften, Komsmunalverbänden) oder Arbeitzebern zur Beschaftung gesunder Arbeiterswohnungen — unter Verzicht auf Unternehmergewinn und auf eine höhere als 4 prozentige Dividende — hergestellt werden. Auch sind im Großherzogtum

Sessen Baugesellschaften und Genossenschaften unter benselben Borausssehungen, wie in Preußen, von Zahlung der Stempels und Gerichtsgebühren befreit, indessen ist abweichend von den preußischen Gesehen weiter bestimmt, daß "wenn die Gesellschaft oder Genossenschaft, Gemeinde oder Stiftung eine von ihr erwordene Liegenschaft ganz oder zum Teil für andere als die oben bezeichneten statutarischen Zwecke veräußert oder verwendet, die bei der früheren Erwerbung oder Belastung außer Ansatz gebliebenen Gebühren und Stempelbeträge nachträglich zu entrichten und daneben die für das neue Rechtsgeschäft vorgeschriebenen Gebühren und Stempelbeträge anzusetzen sind." (Geset vom 4. Juni 1894.)

In Olbenburg besteht auf Grund Gesetzes vom 11. Januar 1897 die Befreiung von Stempelabgaben und den Gebühren der freiwilligen Gerichtsbarkeit unter genau denselben Boraussetzungen wie in Preußen. Die Landesversicherungsanstalt verlangt jedoch von den ihrerseits beliehenen Bauwereinen 2c. nicht die Aufnahme gleicher Bestimmungen in ihre Statuten. In Baden gewährt das Verkehrssteuergeset vom 6. Mai 1899 dem gemeinsnützigen Wohnungsbau die Bestreiung von der Verkehrssteuer (Umsatsteuer mit  $2^{1/2}$  % des Kauspreises). Die betreffende Bestimmung (§ 33) entsspricht im Wortlaute genau der oben mitgeteilten Stelle des preußischen Stempelgeses.

Hiernach stehen also nahezu sämtliche Versicherungsanstalten auf dem Standpunkte, daß unter gemeinnüßigem Wohnungsbau zu verstehen ist: die Errichtung von Häuser für Arbeiter durch Korporationen und Bauvereine, oder durch die Arbeiter selbst für ihren eigenen Bedarf, und daß Gewähr dafür gegeben werden muß, daß die Häuser ihrem Zwecke möglichst dauernd erhalten bleiben. In der Festsetzung der zu diesem Behuse aufzuerlegenden Beschränkungen gehen aber die Ansichten außeinander. Wenn auch naturgemäß die Beschränkungen nicht zu weit gehen sollen, so dürste es doch richtig sein, Vorsorge zu tressen, daß sowohl die dauernd im Besitze von Bauvereinen 2c. bleibenden Mietshäuser nicht schließlich Spekulationsohjekte werden — dies geschieht durch Aufnahme von Bestimmungen in das Statut, wie solche in Preußen, Er. Hessen und Oldenburg für die Stempelsund Gerichtsgebührensreiheit vorgesehen sind —, als auch durch Festsetzung von Beschränkungen der Hauserwerber in der von den Versicherungsanstalten Rheinprovinz und Hannover geschehenen Art.

B. Bei dem meist niedrigen Zinsfuß, den die Versicherungs= anstalten gewähren, ist die Verpflichtung zu einer bestimmten Amorti=  $\mathfrak{f}$  ationsquote von 1 bis  $\mathfrak{1}^{1/2}$  % durchaus angebracht. Die Versicherungs= anstalten sind schon deshalb genötigt, auf eine allmähliche Rückzahlung zu

dringen, weil sie unter Umständen das Kapital für ihre Rentenverpslichtungen nötig haben können; für die Bauvereine ist die allmähliche Tilgung zwecksmäßig, weil sie zur Sparsamkeit in laufenden Ausgaben und zur Sorge für hinreichende Einnahmen zwingt und weil auf diese Weise für die Bausvereine nach einer Reihe von Jahren freies Vermögen, bezw. für den Arbeiter-Eigentümer ein freies Haus entsteht. Bei 3%0 Zinsen und 1%2 00 Amortisation ist bei stets gleich bleibender Zahlung von 4%2 00 jährlich die ganze Schuld in 38 Jahren getilgt.

C. Die Kontrolle über die gemeinnützige Art der Benutzung der beliehenen Wohnungen wird von der Versicherungsanstalt als Gläubigerin gegenüber den gemeinnützigen Bauwereinen eine andere sein, als für die gemeinnützigen Bauwereine gegenüber ihren Käufern bezüglich der ins Eigentum einzelner Arbeiter übergegangenen Häuser.

Für die Versicherungsanstalt als Gläubigerin des Bauvereins wird im allgemeinen die Bestimmung genügen, daß die Kündigung des billigen Darlehens erfolgt, wenn bem gemeinnützigen Zweck bes Unternehmens zuwidergehandelt wird. Als berartige Verftoge gelten: Benutung des haufes zu anderen Zwecken als zum Bewohnen durch Arbeiterfamilien, also z. B. zu gewerblichen Zwecken, oder durch andere als der Versicherung unterliegende, bezw. diesen social gleichstehende Personen, — wobei das Ausscheiben aus der Versicherung aber nicht unbedingt einen Kündigungsgrund abgeben follte; ferner Bewohnung durch mehr Familien als ursprünglich auf Grund ber Bauplane vorgesehen, alfo Überfüllung bes Saufes; Erzielung einer zu hohen Miete feitens bes Arbeiter=Eigentumers, wobei allerdings ein Vorschreiben einer bestimmten Miete seitens der Versicherungsanftalt über das Ziel hinausschießen durfte; endlich Verkauf des Sauses durch den Bauverein an Arbeiter zu erheblich höherem Breis als bem Selbstfoftenpreis Wenn manche Verficherungsanftalten in berartigen Vorschriften ziemlich weit geben, so hat das darin feinen Grund, daß diefelben die Darleben unter Verzicht auf Kündigung hingeben, sie also alle möglichen Eventualitäten vorhersehen und in den Vertrag aufnehmen muffen, die sie trothem zur Kündigung berechtigen. Alle Eventualitäten, die eine Kündigung des Darlehns tropbem munichenswert machen, vorherzusehen, ist indes unmöglich, und fo laffe man lieber die unbedingte Unfundbarkeit fallen. Es genügt bann die Bestimmung, daß die Berficherungsanftalt das Recht halbjährlicher Kündigung hat, wenn nach ihrem Ermessen ber Charakter der Gemeinnützig= keit nicht hinreichend gewahrt bleibt. Die Versicherungsanstalt muß bann nur fich auf dem Laufenden halten über die Geschäftsgebarung der Bauvereine durch perfönliche Einsichtnahme der beliehenen Häuser, durch die

Jahresberichte	und	Bilanz	en v	ınd	vor	allem	durch	einen	Bericht	über	die
Bewohnung jed	es s	Hauses	nach	etn	oa fo	lgenber	n Sch	ema :			

Lage bes Haufes   Nr.	Eigentümer bes Haufes	Anzahl der Familien, welche in dem Sause wohnen	des Familien=	Zahl der Familien= mitglieder	Miets= ertrag	

Die Erstattung dieses Berichts wird den Bauvereinen nicht allzu schwer sein und nötigt sie außerdem zur Selbstkontrolle. Findet die Verssicherungsanstalt in der Benutzung des Hauses etwas nicht in Ordnung, so ist Kündigung des Darlehns oder, wenn man weiter gehen will, die Erhöhung des Zinssuss auch für die Vergangenheit — so z. B. die Versicherungsanstalt für das Königreich Sachsen — stets das geeignete Mittel zur Abstellung. Ist das Darlehn der Versicherungsanstalt zurücksgezahlt, so hat sie keine Anrechte mehr auf Versicht und Einsichtsnahmen; namentlich dürfte eine weitergehende dingliche Belastung des Hauses über das berechtigte Inreresse der Versicherungsanstalt hinausgehen. Sie hat allerdings mit ihrem billigen Gelde geholsen, das Haus herzustellen; solange sie ihr Geld auf dem Hause stehen lätzt, dient es aber auch gemeinnützigen Interessen, mit der Zurückzahlung des Geldes aber ist ihr Interesse erloschen.

Anders liegt die Sache zwischen den Bauvereinen und dem Arbeiter, der durch ihre Vermittelung Eigentümer eines Haufes geworden ist. Der Bauverein hat ein Interesse daran, daß die mit dem Darlehn der Verssicherungsanstalt und mit seinem Kapital und seiner Arbeit geschaffenen Häuser dauernd, oder wenigstens für eine Reihe von Jahren, ihrem Zwecke erhalten bleiben. Der Bauverein kann die erforderlichen Beschränkungen dem Bedürfnis anpassen und ihre Innehaltung kontrollieren. Die Beschränkungen sind als dingliche ins Grundbuch einzutragen.

D. Die Beleihungsgrenze beträgt bei einer großen Zahl von Bersicherungsanstalten  $^2/_3$  des Bau= und Blatwertes, eine Beleihung, die im allgemeinen genügt. Eine solche Beleihung wird in der Regel gleichkommen einer Beleihung zu mindestens  $70-75\,^{\circ}/_{\circ}$  der Selbstkoften. Eine noch höhere Beleihung käme einer Zahlung der ganzen Bau= und

Terrainfosten recht nabe, und eine folche zu verlangen, ist unbillig, social bedenklich, praktisch kaum burchführbar, finanziell auch schwer zu rechtfertigen. Denn die Verficherungsanftalten fonnen und follen die Arbeiterhäufer nicht allein bauen, bezw. gang bezahlen, aus finanziellen und aus focialen Grunden nicht. Die Mitwirfung muß fur biefe Sache, wie bei allen anderen focialen Bestrebungen, eine allseitige sein. Diese Bestrebungen muffen auch lokal von unten herauf kommen und von lokalem Interesse getragen sein. Gerade die gemeinnützige Produktion von Wohnungen ist ein Gebiet, auf welchem Arbeiter, Arbeitgeber und Gemeinde einträchtig zusammen wirken können und follen. Die Arbeiter allein können felbstredend nicht bas lette Drittel, bezw. Biertel ber Koften allein aufbringen. Arbeitgeber, Arbeiterfreunde und bie Gemeinden muffen dazu helfen. In der Rheinproving geschieht es so, und mit der Beleihung bis zu 2/8 des Wertes, der in der Regel höher ift, als die Selbstkosten, ist man völlig zufrieden. Daß in kleineren Bezirken, bei völliger Versagung der Mitwirkung von Arbeitgebern, Arbeiterfreunden und Gemeinden, die Versicherungsanstalten unter Umftanden auch weiter geben fönnen, foll damit nicht geleugnet werden. Es bedarf dann allerdings einer äußerst eingehenden und öfteren Kontrolle der Berhältnisse der Bauvereine, die nach ben heutigen Einrichtungen und Aufgaben ber Berficherungsanftalten boch mindestens recht schwierig ift.

Wenn die Versicherungsanstalten und Kasseneinrichtungen auf diese Weise nur eine Quote, etwa 20% ihres Vermögens, den gemeinnützigen Bauvereinigungen zur Verfügung stellen, so ist damit schon ganz Ershebliches geleistet. Sie können damit dieselbe Aufgabe erfüllen auf diesem Gebiete, welche die preußische Central-Genossenschaftskasse auf dem Gebiete des Personalkredits für das Genossenschaftswesen erfüllt. Es würden dann für das Deutsche Reich im Jahre 1900 bei einem Verswögen der Versicherungsanstalten und Kassenirichtungen von etwa 850 Millionen Mark zur Verfügung gestanden haben etwa 175 Millionen Mark, eine Summe, welche jährlich nm etwa 20 Millionen Mark wächst.

Die Berufsgenossenschaften könnten dem Arbeiterwohnungsbau in berselben Weise Geldmittel zuführen wie die Versicherungsanstalten; denn im § 110 des Gesetzes betr. die Abänderung der Unfallversicherungsgesetze vom 30. Juni 1900 ist bestimmt, daß die Berufsgenossensschaften einen Teil ihres Vermögens (und zwar bis zur Hälfte) in nicht mündelsicherer Weise anlegen können. Es ist hierbei namentlich auch an die Beleihung von Arbeiterwohnhäusern gedacht. Die hierfür in Betracht sommenden Reserven der Verufsgenossensschaften betrugen am Schlusse des Jahres 1899

138 Millionen Mark. Die Berufsgenoffenschaften können jetzt also, gerabe wie die Versicherungsanstalten auch über die Hälfte des Wertes der Objekte beleihen.

# IV. Beteiligung der Sparkassen an der Geldbeschaffung für die gemeinnütige Bauthätigkeit.

In fast allen Kulturstaaten ift man in den letten Jahren bestrebt, die in den öffentlichen und privaten Sparkassen gesammelten Spargelder der Arbeiter und der kleinen Leute dem Wohnungsbedürfnis derfelben, insbesondere dem gemeinnützigen Wohnungsbau wieder dienstbar zu machen. Es ist eine eigentümliche Beobachtung, daß man überall benfelben Gedanken wiederfindet, nämlich: bem erften Zweck ber Sparkaffen, der Entgegennahme ber Ersparnisse, als zweiten gleichwertigen Zweck hinzuzufügen: Die Spargelber durch die Form der Unlage benjenigen Bevölkerungeklaffen wieder zuzuführen, aus benen fie hergekommen find, und zwar in erster Linie zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses. Sehr gut ist dieser Gedanke ausgedrückt in einem Referat, welches der Präsident der Sparkasse in Borbeaux, Rostand, für den Kongreß für billige Wohnung in Bordeaux 20.—22. Oftober 1895 geliefert hat 1. "Wir haben konftatiert, daß die verschiedensten Länder fich begegnen in der Idee, daß es für die Sparkaffen eine moralische Verpflichtung ift, einen Teil der Boltsersparnisse in diese Kreise zurückehren zu laffen und jedenfalls die Geminne der Sparkaffen wieder denjenigen zu gute fommen zu lassen, welche sie verursacht haben, und daß eine der Haupt= Amecheftimmungen für diese Anlagen fein muß die Berbefferung ber Arbeiterwohnungen."

Im Auslande hat sich die Litteratur mit der Indienststellung der Sparkassen mehr beschäftigt als in Deutschland, weil die Anlage der Sparkassengelber im Auslande meist gesetzlich beschränkter ist als in den meisten deutschen Staaten und namentlich eine Anlage in Arbeiterwohnungen nur sehr minimal zulässig ist, während nach den meisten deutschen Gesetzebungen die deutschen Sparkassen heute bereits einen erheblichen Teil ihres Vermögens in Arbeiterwohnungen anlegen können. Die Frage der Beteiligung der Sparkassen aber ist in Deutschland beshalb nicht so akut geworden, weil die Invalidenversicherungsanstalten in Deutschland seit dem Jahre 1890 in immer vermehrter Weise ihre Bestände dem gemeinnützigen Wohnungsbau

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Congrès national des habitations à bon marché tenu à Bordeaux. Paris, imprimerie Chais, rue Bergère 20. 1896.

dur Verfügung gestellt haben, sodaß die Beteiligung der Sparkassen hier in ben Hintergrund treten konnte.

Die Frage der Beteiligung der Sparkassen 1 wurde zuerst weitläusig beshandelt auf dem internationalen Wohnungskongreß in Paris vom 29. Juli 1889. Auf die Vorträge von Rafallovich, Roulliet und Rostand beschloß der Kongreß, "daß die Reservesonds der Sparkassen hauptsächlich als Geldsquelle anzusehen seien" und sprach den Wunsch aus, "daß das Gesetz gestatten möge, gegen die nötigen Garantien auch einen Teil der Spargelber zur Verfügung zu stellen für die Erbauung von Arbeiterhäusern, sodaß hiermit die Kapitalien der kleinen Sparer wieder für die nutzbargemacht würden, welche sie hervorgebracht haben". Dieser Beschluß hatte hauptsächlich die französische Gesetzgebung im Auge, nach welcher die Sparskassen in der Anlage ihrer Mittel gesetzlich außerordentlich beschränkt sind. Des weiteren wurde dann auf dem nationalen Arbeiterwohnungskongreß in Bordeaux 1895 auf den Vortrag von Rostand beschlossen, "es sei wünschenswert,

- 1. daß die Sparkaffen freier murben in der Unlage ihrer Gelber,
- 2. daß, wenn die Sparkassen nicht freier gestaltet würden, wenigstens dann nach der Richtung vorgegangen werden müsse, wie sie das belgische Gesetz vom 29. August 1889 eingeschlagen habe, daß demnach die caisse des dépôts et consignations die Verpstichtung haben solle, mit den Sparfassendepots und Reservesonds Arbeiterwohnungen zu beleihen."

Auf dem folgenden internationalen Kongreß für das Arbeiterwohnungs= wesen 1897 in Brüffel wurde dann über die großartigen Erfolge der belgischen Sparkasse berichtet.

In Deutschland hatte bereits im Jahre 1895 der deutsche Sparkassentag sich mit der Frage beschäftigt und folgende Resolution beschlossen:

"Soweit ein Bedürfnis zum Bau von Arbeiterwohnungen vorliegt, ift den Sparkassen die Gewährung von Darlehen zu diesem Zwecke zu empfehlen. Es wird für gerechtsertigt gehalten, die Beleihungsgrenzen bei solchen Darslehen weiter zu ziehen, als bei anderen Darlehen, doch nur eine begrenzte Summe für diesen Zweck zu gewähren."

Seit dem Jahre 1898 hat dann die Versicherungsanstalt Hannover einen neuen Versuch gemacht, die Sparkassen in die Beleihung von Arbeiterswohnungen hineinzuziehen, indem sie den Sparkassen ihre Geldmittel zur Verfügung stellte, um in einzelnen Orten Arbeiterhäuser zu beleihen. Die Frage ist dann weiterverfolgt worden in den Verhandlungen der Centralstelle

<sup>1</sup> Sociale Praris 1901 Nr. 31.

für Arbeiter-Wohlfahrtseinrichtungen 1899 und endlich in dem Rheinischen Berein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens in seiner Generalversammlung im November 1899.

Das einzige Land, in dem eine Beteiligung der Sparkassen in großem Stile durchgeführt ist, ist Belgien, und zwar war dies deshalb möglich, weil dort eben nur eine Sparkasse existiert. Für Frankreich wäre eine ähnliche große Beteiligung der Sparkassen indirekt dadurch möglich, daß die Sparkassen verpflichtet sind, sowohl die Einlagen wie den gesetzlichen Reservessonds an die vom Staat verwaltete caisse des dépôts abzuliefern. Im übrigen ist die heutige Beteiligung der Sparkassen im Insund Auslande nur eine sehr vereinzelte. Die einzige, die einiges geleistet hat, ist die Sparkasse in Straßburg, welche dis zum 31. März 1895 für 483 000 Mark selbst Arbeiterhäuser gedaut hatte. Im übrigen sind dann nur noch thätig gewesen die Sparkassen in Dresden, Bremen, Linz (Österreich), Maisland, Turin und in Bologna, sowie in besonderer Weise die Sparkassein Genf.

Das Eintreten ber beutschen Sparkassen murbe einheitlicher, großartiger und wirksamer sich entfalten können, wenn entweder auf freiwilligem oder auf gesetzgeberischem Wege die Sparkaffen eines bestimmten Bezirks, sei es des Regierungsbezirks ober ber Proving, dahin geführt werden könnten, einen Teil ihrer Depots und ihrer Reservefonds einer Centralfasse zuzuführen. welche alsbann ihrerseits biefe Fonds bem gemeinnütigen Wohnungsbau nach einheitlichen Grundfäten zuführte. Denn es ift allerdings für die einzelne Sparkaffe schwierig, die Bedingungen ber Beleihung und die Voraussetzungen der Gemeinnützigkeit so genau zu fixieren und durchzuführen, wie bies notwendig erscheint; außerdem werden bei manchen Sparkaffen Gelber überflüffig fein, die an Ort und Stelle bem Wohnungsbau nicht zugeführt werden fonnen, die aber an anderer Stelle fehr nütlich verwendet werden fönnen. So murbe durch eine folche Centralftelle des Regierungsbezirks ober ber Broving ein angemeffener Ausgleich stattfinden. Gine folche Centralstelle murbe auch die notwendigen technischen und Verwaltungsfräfte zur Verfügung haben, wie es für eine Beleihung im größeren Stile notwendig ift und wie es die belgische Sparkasse auch hat. Es wurden bann allerdings die heutigen beschränkenden Borschriften in der Anlage der Gelder beseitigt werden muffen. Soll burch die Sparkaffengelber, fei es ber einzelnen Sparkaffe, fei es einer folden Ausgleichsftelle, Erhebliches im Wohnungsbau geleistet werden können, fo mußte gestattet fein,

1. daß bie Reservesonds und ein Teil der Einlagen von der Vorschrift der mündelsicheren Anlage befreit werden,

9\*

- 2. daß, wie in Preußen bereits vorgeschrieben, die jährlichen Überschüffe zu gemeinnütigen Zwecken zu werwenden sind. Als solche wären insbesondere anzusehen Berwendung zu Wohnungszwecken.
- 3. daß demnach ein Teil der Reservesonds und der Einlagen frei, etwa in Uftien, Anteilscheinen oder Obligationen gemeinnütziger Bausgesellschaften oder in selbsterrichteten Arbeiterhäusern, angelegt werden könnte.

Für Preußen, wo das Sparkassenwesen durch das Sparkassenreglement vom 12. Dezember 1838, die Allerhöchste Verordnung vom 26. Juli 1891 und durch Ministerialrestripte geregelt ist, würde sich die Sache dann wie folgt gestalten:

#### 1. Innerhalb des Rahmens der gegenwärtigen Borichriften.

Bunachst wird zu unterscheiben sein

- I. hinsichtlich ber Geldmittel ber Sparkassen zwischen
  - a) ben Spareinlagen,
  - b) den Reservefonds,
  - c) den Überschüssen.
- II. Sinsichtlich bes Bermenbungszweckes berfelben zwischen
  - a) allgemeinem Wohnungsbau,
  - b) gemeinnütigem Wohnungsbau,
  - c) dem Bau von Eigentumshäufern des Bürger- und Arbeiterftandes, in welchen der Schuldner felbst allein oder mit höchstens zwei anderen Familien zusammenwohnt.

#### A. Berwendung ber Spareinlagen.

Soweit die Sparkassen ihr Vermögen in Hypotheken anlegen — Ende 1897 waren in Preußen 1368 Millionen, in der Rheinprovinz allein 247 Millionen Mark in Hypotheken auf städtische Grundstücke angelegt, wovon indessen wohl nur der kleinste Teil auf Arbeiterwohnhäuser entfällt —, sollen sie Hypotheken auf eigentliche Arbeiterwohnhäuser besonders begünstigen, ohne zwischen den gedachten drei Kategorien des Wohnungsbaues (II a. b. c.) einen Unterschied zu machen.

Die Begünstigung fann bestehen:

- a) bei der Konkurrenz mehrerer Hypothekengesuche in einer vorzugsweisen Berücksichtigung der Hypothekengesuche auf Arbeiterwohnhäuser überhaupt,
- b) in einer ratenweisen Auszahlung des Darlehns je nach dem Fortschreiten der Bauten,

c) in einer möglichst gunftigen Regelung ber Zins- und Rudzahlungsbedingungen (val. Ministerialerlaß vom 19. Dezember 1893. I B 8123).

Hierbei ist darauf zu achten, daß die Begunftigungen, und namentlich etwaige Ringbegunstigungen nur dann eintreten, wenn wirklich gesunde. billige und baulich gut eingerichtete Arbeiterwohnungen hergestellt werden, ferner daß diese Begunftigungen nur solange bestehen bleiben, solange die Bäufer diefen Charafter behalten. Die Entscheidung barüber, welche Bäufer ben gestellten Anforderungen entsprechen, wird in der Praxis nicht schwer fein. Die häufer aut geleiteter gemeinnütziger Bauvereine werben ichon auf Grund der Satungen diefer Bereine meift diefen Anforderungen genügen, jedenfalls bann, wenn biefelben, wie bies in ber Rheinproving allgemein Gebrauch ist, die Bestimmungen bes § 5g bes Stempelsteuergesetzes vom 31. Juli 1895 und des Artifel 86 des Preußischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesethuch enthalten. Indes auch für den allgemeinen Wohnungsbau wird es nicht schwer sein, gewisse allgemein durchführbare Normalvorschriften aufzustellen. Als solche seien des Beispiels halber die folgenden erwähnt:

a) Die Vergünstigung kann nur solchen Häusern zu gute kommen, welchen auch seitens der Gemeinden bestimmte andere Erleichterungen in Bezug auf Stragenbaukoften, Baugebühren oder Gebäudesteuer gewährt werden.

Als Anhalt für den Erlaß solcher Bestimmungen kann dienen der Bestchluß der Stadtverordnetenversammlung zu Duisdurg vom 19. April 1898, sowie der Beschluß der Baukommission zu Duisdurg vom 10. Oksober 1899 und der § 4 der Grundsteuerordnung der Stadt Köln vom 9. April 1900,

- b) Die zu beleihenden Häufer müffen bestimmten baulichen Anforderungen entsprechen, welche dieselben als gut eingerichtete Arbeiterwohnhäuser kennzeichnen. Als Anhalt für den Erlaß solcher Bestimmungen können dienen die Beleihungsbedingungen der Landes Wersicherungsanstalt Rheinprovinz § 3, welche lauten: "Die zu beleihenden Gebäude müssen durch die Zahl und Art der zu den einzelnen Wohnungen gehörigen Käume billigen Anforderungen in Bezug auf Gesundheit und Sittlichkeit entsprechen. Vorzugsweise werden kleine Häuser für eine bis zwei Familien beliehen. Bei Beleihung von größeren Mietshäusern muß jede Wohnung für sich abgeschlossen sein und die nötigen Nebenräume (Abort, Anteil am Keller u. s. w.) enthalten. Zede Wohnung hat in der Regel aus mindestens 3 Räumen zu bestehen."
- c) Diesen baulichen Bedingungen werden nach Bedürfnis auch gewisse Benutzungsbeschränkungen hinzuzufügen sein. Insbesondere können je nach den örtlichen Bedürfnissen wahlweise folgende Bedingungen gestellt werden:

Das Haus darf nur zu Wohnzwecken für Arbeiterfamilien und diesen social gleichstehenden Bersonen dienen — Kostgänger dürsen ohne Geenehmigung der Sparkasse nicht gehalten werden — in dem Hause darf kein Gewerbe oder Wirtschaftsbetrieb, kein Verkauf geistiger Getränke stattsfinden — u. s. w.

d) Bei der Beleihung von Eigentumshäusern des Bürger- und Arbeitersstandes wird bei den Zinsvergünstigungen unter Umständen es sich auch empsehlen, um diese Häuser thunlichst der Spekulation zu entziehen, daß, entweder für immer oder auf bestimmte Zeit, denselben dingliche Bau- und Benutzungsbeschränkungen auferlegt werden, welche im Grundbuch einzutragen sind. Während die Bedingungen a bis e nur obligatorische Wirkung haben, äußern die in dieser Form gestellten Bedingungen ihre Wirkung auch dann noch, wenn das Darlehn der Sparkasse getilgt ist. Als solche Beschränkungen können je nach den örtlichen Bedürsnissen wahlweise in Betracht kommen etwa die folgenden:

Der Eigentümer darf ohne Genehmigung der Sparkasse auf dem Besitztum keine Neubauten, Un= oder Ausbauten vornehmen —; in dem Hause dürsen nur Familien von Arbeitern oder diesen social gleichstehenden Bersonen und zwar nicht mehr als 2 (— 3) Familien wohnen —; Kostsgänger dürsen ohne Genehmigung der Sparkasse nicht gehalten werden —; in dem Hause darf kein Gewerde oder Wirtschaftsbetrieb und kein Verkauf geistiger Getränke stattsinden —; u. s. w.

Je nach dem Grade der Begünstigung wird die Sparkasse die Beschingungen der Beleihung stufenweise mildern oder verschärfen; jedenfalls aber wird sie sich durch periodische Besichtigungen der beliehenen Objekte zu überzeugen haben, daß die gestellten Bedingungen auch erfüllt werden.

Bei bauernder Verletzung der Bedingungen wird sie je nach Befund die Hypothek kündigen oder wenigstens die Begünstigungen einziehen. Indes wird die Handhabung der Bedingungen sowohl wie die Kontrolle über die Innehaltung derselben in der Praxis eine nicht zu scharfe sein dürfen, da sonst es leicht eintreten kann, daß von dem Anerbieten der Sparkassen kein Gebrauch gemacht wird. Die zu scharfen Boraussezungen des österreichischen Gesetzes vom 9. Februar 1892 haben zur Folge gehabt, daß von dem Gesetz in der Praxis fast gar kein Gebrauch gemacht worden ist. Die Hauptsache muß eben sein, daß dem Wohnungsbau und namentlich dem gemeinnützigen Wohnungsbau mehr Geld zusließt und daß durch die Einwirkung der Geld gebenden Behörde — hier also der Sparkasse — gut eingerichtete und billige Arbeiterwohnungen erstehen.

#### B. Unlage bes Refervefonds.

Auch der Refervefonds wäre dem Wohnungsbau zu einem bestimmten Teil zugänglich zu machen.

Nach den bisher gemachten Beobachtungen haben die Sparkassen ihren Reservesonds in Rücksicht darauf, daß derselbe jederzeit realisierdar sein soll, regelmäßig in Wertpapieren angelegt. Wenn auch nicht zu verkennen ist, daß diese Anlage dem Zwecke des Reservesonds am meisten entspricht, so können doch wohl gegen die Anlage eines Teiles desselben in Hypotheken begründete Bedenken nicht erhoben werden. Der Reservesonds der öffentlichen Sparkassen stand Ende 1897 in Preußen mit 312 Millionen, in der Rheinprovinz allein mit 51 Millionen Mark zu Buch. Wenn hiervon <sup>2</sup>/<sub>8</sub> in Papieren angelegt werden, so dürste dies vollständig genügen, da einerseits nach menschlichem Ermessen der Fall nicht eintreten wird, daß die Sparkassen damit etwaige Deficits nicht decken können und andererseits, wenn diese Kalamität wirklich einmal eintreten sollte, die Sparkassen während der Berwendung der ersten <sup>2</sup>/<sub>8</sub> des Reservesonds genügend Zeit haben, bis zum eintretenden Bedürsnis auch das dritte Orittel slüssig zu machen, sei es durch Kündigung oder durch Abretung der Hoppotheken.

Benn aber  $^{1/3}$  bes von den Sparkassen ausgesammelten Reservesonds, also über  $^{10}$ 0 Millionen Mark in Preußen beziehungsweise in der Rheinsprovinz  $^{17}$  Millionen Mark, in Arbeiterhäusern angelegt werden, so ist dies eine sehr ansehnliche Summe, die große Bedürsnisse aus dem in Rede stehenden Gebiet befriedigen kann. Der Zinssuß für die aus dem Reservessonds stammenden Darlehen wird mit Rücksicht darauf, daß der Zinssuß der Wertpapiere, in denen der Reservesonds sonst angelegt ist, in der Regel unter dem allgemeinen Hypothekenzinssuß sonst angelegt ist, in der Regel unter dem allgemeinen Hypothekenzinssuß steht, gleichfalls niedriger, als der letztere sein dürsen. Indesserzünstigung erheblicher sein kann und wird, als dei denselben diese Zinsvergünstigung erheblicher sein kann und wird, als dei den Darlehen aus den Spareinlagen (oben A), nicht dem allgemeinen Wohnungsbau (cfr. oben II a) zuzuwenden, sondern nur dem gemeinnützigen Wohnungsbau, sowie eventuell noch dem Bau kleiner Eigentumshäuser (II den de).

Als Gegenleiftung für diese Zinsbegünstigung wäre jedoch gleichzeitig für diese Darlehen außer den oben unter A erwähnten Bedingungen noch eine weitere Bedingung hinzuzufügen, nämlich eine Amortisationsverpflichtung für mindestens 11 2000 jährlich, um die gedachten Schuldner auf diese Weise zum Erwerb eines eigenen kleinen Vermögens anzuhalten und um eine trot der Abnutung des Hauses gleichbleibende Sicherheit der Hypothek zu schaffen.

#### C. Bermenbung ber Sahresüberschüffe.

Durch die Jahresüberschüffe, die sich für das Jahr 1897 in Preußen auf 33 Millionen, in der Rheinprovinz auf 6,2 Millionen Mark belaufen, kann, soweit dieselben nicht zur Ansammlung des vorgeschriebenen Reservesonds erforderlich sind, der Bau von kleinen Wohnungen und insbesondere der gemeinnützige Wohnungsbau (siehe oben II b) wesentlich gefördert werden.

Soweit in den betreffenden Orten gut geleitete Baugenossenschaften oder sonstige gemeinnützige Bauvereine bestehen, dürften die Gemeinden am besten thun, wenn sie in erster Linie diese mit den Sparkassenüberschüssen unterstützen, da die Bereine am meisten Bürgschaft dafür bieten, daß die gemachten Zuwendungen auch dauernd dem beabsichtigten Zwecke erhalten bleiben und die Vereine stets einen mehr öffentlichen Charakter haben. Dementsprechend könnten die versügbaren Überschüsse Verwendung sinden:

- 1. zur Übernahme von Anteilen von Baugenoffenschaften und sonstigen gemeinnützigen Bauvereinen,
- 2. zur Gewähr von Zinszuschlägen auf die von derartigen Genossenschaften und Bereinen bei der Sparkasse gemachten Einlagen (eventuell würde für diese Einlagen von vornherein ein höherer Zinsfuß zu beswilligen sein),
- 3. zum Ankauf von Gelände, das an die Vereine oder eventuell an einzelne Arbeiter behufs Errichtung von kleinen Wohnungen zu billigem Preise abgegeben wird,
- 4. zur Gemährung von hypothekarischen Darlehen über bie Mündels sicherheit hinaus,
- 5. zur Gemährung von Amortisationsbeihilfen bei unverschuldetem Zahlungsunvermögen ber Schuldner,
  - 6. zur Zahlung von Prämien an Arbeiter,
  - a) für punktliche Bing- und Rückzahlungen,
  - b) für besonders gute Instandhaltung der Häuser und Wohnungen,
- 7. zur Errichtung von Arbeiterwohnhäusern, die entweder an Arbeiter verkauft oder vermietet werden u. s. w. u. s. w.

# D. Bermittelung von Darlehen ber Landesversicherungs = anstalten.

Eine weitere Form zur Förderung des in Rede stehenden Zweckes ist für die Sparkassen insofern gegeben, als sie — soweit ihre eigenen Kapitalien zur Beleihung von häusern mit kleinen Wohnungen nicht ausreichen — die Bermittelung von Darlehen der Landesversicherungsanstalten übernehmen in

ber Weise, daß die Unstalten an die Sparkassen größere Einzahlungen machen, welche letztere als Darlehen auf Arbeiterwohnhäuser verausgaben. Dieses Berfahren ist in der Provinz Hannover und in der Rheinprovinz bereits praktisch geworden.

Allerdings wird es nötig sein, daß die Sparkassen zur Bestreitung der erwachsenden Verwaltungskosten bei Verausgadung der Gelder der Verssicherungsanstalten einen etwas höheren Zinssuß festsetzen, als die Anstalten der Sparkassen anrechnen. Ein Aufschlag von etwa 1/4000 ist deshalb sehr wohl gerechtsertigt, aber auch ausreichend Vielsach aber werden die Sparkassen, namentlich zweisellos gemeinnützigen Unternehmungen gegenüber, auf einen solchen Zinsausschlag verzichten können. Gerade die hier vorgeschlagene Vermittlerthätigkeit der Sparkassen ist geeignet, die Sparkassen allmählich an die vorzugsweise Berücksichtigung des Arbeiterwohnungsbaues zu gewöhnen. Haben die Sparkassen zunächst einmal mit dem Gelde der Versicherungsanstalt den Arbeiterwohnungsbau unterstützt, so werden sie allmählich in diesen Ansagen eine durchaus sichere und gleichzeitig social gute Verwendung auch ihrer eigenen Mittel erkennen.

#### E. Underung ber Statuten ber Sparkaffen.

Einer Thätigkeit der Sparkassen in vorgedachter Weise stehen allerdings zum Teil die Kassenstatuten entgegen. Insbesondere gilt dies hinsichtlich des Höchstetrages der Einlagen, namentlich für die Einlagen der Verssicherungsanstalt, der verschiedenartigen Verzinsung der Einlagen, der Höhe der Amortisation 2c. Es würde deshalb eine entsprechende Anderung der Statuten vorzunehmen sein. Um zweckmäßigsten erscheint es, für den Arbeiterwohnungsbau besondere Bestimmungen in die Statuten aufzunehmen, in welchen die hier vorgeschlagenen Maßnahmen für zulässig erklärt werden.

#### F. Auffichtsbehörde.

Zwar ist zu erwarten, daß eine große Anzahl von Sparkassen von selbst infolge der vorstehenden Anregungen zur Förderung des Arbeiterswohnungswesens schreiten wird, nichtsdestoweniger wird es der Sache doch wesentlich dienlich sein, wenn die Aufsichtsbehörden den Sparkassen ihres Bezirks ein Vorgehen in der gedachten Weise empfehlen würden.

Um festzustellen, inwieweit die Sparkassen dieser Anregung folgen und um einen summarischen Überblick über diesen Berwaltungszweig zu erlangen, ist es ferner erwünscht, daß die Sparkassen den Aufsichtsbehörden über ihre diesbezügliche Thätigkeit und die hierbei gemachten Erfahrungen alljährlich einen Bericht erstatten.

# 2. Die Sparkaffen könnten erheblich mehr leisten, wenn folgende Underung der bestehenden Borschriften einträte.

A. Änderung des Ministerialerlasses vom 24. Februar 1899 IB 307.

Nach dem Ministerial - Erlaß vom 24. Februar 1899 I B 307 ist die Rreditgewährung seitens ber Sparkaffen an eingetragene Genoffenschaften mit beschränkter Saftpflicht nicht angängig. Für die Areditwürdigkeit einer Genoffenschaft ist es indeffen nicht ausschlaggebend, ob dieselbe mit un= beschränkter Saft=, beziehungsweise Nachschufpflicht besteht, es kommt viel= mehr auf die Bahlungsfähigkeit der in den Genoffenschaften vereinigten Wenn mithin unbemittelte Versonen eine Genoffenschaft Bersonen an. grunden, so ist die unbeschränkte Saftpflicht illusorisch, mährend eine Genoffenschaft mit beschränkter Saftpflicht, welcher autsituierte Versonen angehören, bei weitem freditwürdiger ist. Aber auch abgesehen hiervon ist nicht einzusehen, marum einer Genoffenschaft mit beschränkter Saftpflicht Bersonalfredit nicht sollte ohne besondere Sicherheit einzuräumen sein. nachdem diese Genoffenschaftsart gesetzlich zugelassen worden ift. Solange eine solche Genoffenschaft in solider Weise verwaltet wird, ift keine Gefahr porhanden, im Kalle einer Ratastrophe aber bietet die überhaupt vorhandene Haftpflicht immer noch eine Sicherheit, wie ferner auch die Leitung der Genoffenschaft, Aufsichtsrat und Borftand, in diesen Fällen in der Regel mit ihrem ganzen Bermögen haftbar bleiben. Auch die Breußische Central= Benoffenschaftstaffe arbeitet mit Benoffenschaften mit beschränkter Saftpflicht, und zwar mit bem besten Erfolge.

Zur Beschaffung der Baugelber mährend des Baues ist es sehr erwünscht, daß diesen Bauwereinen die Möglichkeit verschafft wird, mit den Sparkassen in Geschäftsverbindung zu treten, weshalb es sich empsiehlt, den gedachten Ministerial = Erlaß dahin abzuändern, daß auch Genossenschaften mit beschränkter Haftpslicht unter den gleichen Boraussetzungen wie denjenigen mit unbeschränkter Haft= oder Nachschußpslicht seitens der Sparkassen Kredit ohne besondere Sicherheit gewährt werden kann. Das wäre für die Bauvereine die beste Geldquelle für die Beschaffung des Zwischenkredits während des Baues und vor Auszahlung der Hypothekengelder. Eine Gesahr dürfte gänzlich ausgeschlossen sein, wenn der Kredit nur zulässig erklärt würde dis zu 1/5 der Gesamthaftsumme und keinessalls über den Betrag der dar ein= gezahlten Geschäftsanteile hinausgehen dürfte.

B. Gefetliche Underung in Bezug auf die Beleihungsgrenze.

Die Beleihungsgrenze, welche nach ber Kabinetsorbre vom 26. Juli 1891 für Hypotheken auf städtische Grundstücke die Hälfte des Wertes besträgt, ist zu niedrig, weil ein in dieser Grenze bleibendes Darlehen in der Regel nicht ausreicht. Soll von den Sparkassen wirklich mit Erfolg auf dem Gebiete des Arbeiterwohnungswesens gearbeitet werden, so ist es dringend geboten, daß dieselben auf Arbeiterwohnhäuser Hypotheken bis zu mindestens zwei Drittel ihres Wertes ausleihen dürfen.

Hierbei ift aber vorzubehalten, daß eine Beleihung über die Hälfte des Bertes nur bann zuläffig fein foll, wenn:

- a) die Ortsbehörden die Richtigkeit der aufgestellten Taxen bestätigen, damit der Gefahr einer zu hohen Bewertung nach Möglichkeit vorgebeugt wird;
- b) der Bauzustand der beliehenen Häuser von Zeit zu Zeit revidiert wird;
  - c) eine Mindestamortisation vorgesehen wird;
  - d) nur neue Säufer beliehen werben.

Bon dem gesamten Hypothekenbestande der Sparkassen soll jedoch nur eine Quote, etwa 1/4, über die Mündelsicherheit hinaus bis zu 2/8 des Grundstückswertes begeben werden.

Eine berartige Überschreitung ber Mündelgrenze burfte bann ganz un= bedenklich fein, wenn bei Ermittelung bes Beleihungswertes der in Betracht fommenden Objekte ein sachgemäßes Verfahren beobachtet wird. Es burfte sich empfehlen, hierbei nicht nur die Tage als maßgebend gelten zu laffen, fondern auch die wirklichen Berstellungskoften, welche nachzuweisen wären, den Nutungs-, beziehungsweise Mietwert, sowie die Summe der Feuerversicherung des haftenden Grundstücks in Betracht zu ziehen und als Beleihungswert den ungefähren Mittelfat aus diesen Faktoren festzuseten. Damit dürfte eine ziemlich verläßliche Grundlage für die Beleihung geschaffen werben und albann eine Hypothek von 2/8 bes Wertes noch eine ausreichenbe Sicherheit bieten. Auch im Falle eines Zwangsverkaufs wird menschlicher Boraussicht nach, und wenn nicht ganz besondere Umftande, welche eine bedeutende Entwertung des betreffenden Grundstückes herbeiführen, eintreten, die Kaufsumme die Sohe diefer Hypothek erreichen. Dies umsomehr, als die Hypothek sich infolge der Amortisation stetig mehr der Mündelgrenze nähert. Diese wird 3. B. bei Beleihung zu 2/8 des Wertes und bei einem Zinsfate von 31/2 0 0 und 11/2 0/0 Amortifation in 14 Jahren erreicht.

# V. Die preußischen Generalkommissionen als Förderer des Arbeiterwohnungswesens, bezw. die Verwendung von Staatsmitteln zu diesem Iwecke.

In Preußen bestehen seit Unfang Dieses Sahrhunderts in fast allen Provingen unter bem Namen "Generalkommiffionen" Staatsbehörben, welche für das landwirtschaftliche Auseinandersetungs= und Zusammenlegungs= verfahren, sowie für das Meliorationswesen von der größten Bedeutung und mit großem Erfolge thätig find. Durch bas Gefet vom 7. Juli 1891 ist diesen Behörden eine wichtige neue Aufgabe zugeteilt worden, nämlich die Bildung von kleineren "Rentengütern", bäuerlichen Besitzungen, deren Kaufpreis zum hauptteil in einer auf seiten des Berkäufers unkundbaren Geldrente besteht. Der Staat erleichtert die Bildung folcher Rentengüter einmal dadurch, daß er durch die "Rentenbant" dem Verkäufer den der Kaufrente entsprechenden Kaufpreis in Staatspapieren — Rentenbriefen — auszahlt und gegen den Erwerber biefelbe Summe als unkundbare Amortisations= Rentenschuld einträgt. Sobann stellt ber Staat auch die Arbeitsfraft seiner Beamten — nämlich ber Beamten ber Generalkommission und ihrer örtlichen Organe, der Specialkommissare — in den Dienst der Sache; die General= fommission soll unter thunlichster Berücksichtigung ber Wünsche bes Verkäufers und des Käufers alle Geschäfte, die mit der Bildung des Rentenguts zufammenhängen, von Staatswegen ausführen, 3. B. Bermeffung, Auslegung eines geordneten Wegenetes, Aufnahme ber Rentengutskaufverträge u. f. w. Die Tendenz der Rentengutsgesetzgebung liegt genau in derselben Linie, wie das belgische Arbeiterwohnungsgesetz vom 9. August 1889: Bermehrung von Wohnungen für kleine Leute. Nur bezieht sich bas preußische Gesetz auf Wohnungen als Zubehör von kleinen landwirtschaftlichen Betrieben, bas belgische Gesetz auf Wohnungen für Arbeiter ohne diese Beschränkung.

Insgesamt sind auf Grund des Gesetzes vom 7. Juli 1891 bis zum Ende des Jahres 1897 mit staatlicher Hilfe geschaffen worden 7104 Rentenzüter von in Summa 77 283 Hektar Land. Der Kaufpreis und der Taxwert dieser Rentengüter betrug 60 Millionen Mark; hiervon übernahmen die Kentenbanken 42 Millionen, während der Rest von den Käusern anderweitig gedeckt worden ist. Die Rentenbanken können beleihen dis zu drei Viertel der Taxe. Die Rentenschuld wird verzinst je nach dem Geldstande mit  $3^{1/2}$ % oder mit  $4^{0}$ %, amortisiert mit 1/2%, wodurch die Schuld in  $60^{1/2}$ , bezw. in  $56^{1/2}$  Jahren getilgt ist. Vis jetzt sind nur  $3^{1/2}$ % oige Rentenbriese ausgegeben worden und haben auch die Kentengutseigentümer

nur  $3^{1/2}$  ° 0 Zinsen und  $^{1/2}$  °/0 Amortisation zu zahlen. Solange die staatliche Rentenbankrente auf dem Rentengute haftet, ist der Eigentümer in seiner Verfügungsfreiheit über dasselbe beschränkt. Zerteilung des Gutes und Veräußerung von Teilen desselben kann nur mit Genehmigung der Generalkommission erfolgen. Verkauf des ganzen Gutes ist dagegen freisgestellt.

Das Gefetz enthält über die erforderliche Größe des Rentengutes keine bestimmten Vorschriften, es spricht nur von Rentengütern "von mittlerem und kleinerem Umfange". Die ministerielle Ausführungsverordnung vom 16. November 1891 enthält sich ebenfalls specieller Angaben über die Größe, überläßt vielmehr die Bestimmung derfelben dem Ermessen der einzelnen Generalkommissionen. Die Generalkommission in Schlesien schreibt als Mindeftgröße einen hektar Land vor, die Generalkommiffion in Bromberg 2-3 Hektar. Mit diesen Bestimmungen kann für Arbeiterwohnungen landwirtschaftlicher Arbeiter Hervorragendes geleistet werden, für Industriearbeiter bagegen nichts, selbst wenn die Fabriken auf bem Lande liegen. In richtiger Burdigung biefer Verhaltniffe, und um den Industriearbeitern auch die Wohlthaten des Rentenautsgesetz zuzuwenden, hat die Generalfommission in Münster auf Grund bes Rentengutsgesetzes als Rentengüter zugelassen kleine häuser mit 7 - 9 Ar Land. Sie hat auf Vorschlag und Bermendung des bekannten Baftors v. Bodelfchwingh 22 Arbeiter= häuser in der Nähe von Bielefeld auf die Rentenbank am 27. Juni 1898 übernommen. Diefe Säufer find gebaut worden von dem bortigen Berein "Arbeiterheim" und ben Arbeitern verfauft worben jum Gefamtpreise von 180 985 Mf. Die Generalkommission taxierte biese Häuser nebst zugehörigem Garten zu 211910 Mf. Bon den Arbeitern find abgezahlt bis 1. Oftober 1898: 13583 Mf; die Rentenbank gab 136960 Mk. Der Rest von 30 450 Mf. murbe von der Anstalt Bethel gegeben und als Hypothef zu Gunften berfelben eingetragen.

Soviel bekannt, ist dieser äußerst nützliche Gebrauch des Rentengutssgesetzt bisher vereinzelt in Preußen. Es wäre dringend wünschenswert, daß sämtliche Generalkommissionen diesem Vorgang folgen wollten. Um hierfür eine zweiselstreie gesetzliche Grundlage zu schaffen, wurde im Jahre 1899 von den Abgeordneten Wenhe und Genossen im preußischen Abseordnetenhause zu dem Gesetze vom 7. Juli 1891 ein Abänderungsantrag eingebracht, dessen grundlegender Artikel 1, wie folgt, lautete:

"Der § 1 des Gesetzes, betreffend die Beförderung der Errichtung von Rentengütern, vom 7. Juli 1891 (Gesetzsamml. S. 279) erhält folgende Fassung:

Die auf Rentengütern von mittlerem ober kleineren Umfange haftenden Renten können auf Antrag der Beteiligten durch Vermittelung der Rentenbank soweit abgelöst werden, als die Ablösdarkeit derselben nicht von der Zustimmung beider Teile abhängig gemacht ist.

Bur Stellung bes Antrags ift befugt:

ber Rentenberechtigte, soweit er die Ablösung von dem anderen Teile beanspruchen kann, der Rentengutsbesitzer, soweit er zur Ablösung der Rente ohne Zustimmung des anderen Teils berechtigt, oder die Ablösung von dem anderen Teile beansprucht ist.

Der Rentenberechtigte erhält als Absindung entweder den 27 fachen Betrag der Rente in  $3^{1/2}$  prozentigen oder den  $23^{2/3}$  fachen Betrag der Rente in 4 prozentigen Rentenbriefen nach deren Nennwerte oder, soweit dies durch solche nicht geschehen kann, in barem Gelde.

Die Absindung wird durch Zahlung einer Rentenbankrente seitens des Rentengutsbesitzers verzinst und getilgt (§ 3).

Vorstehende Bestimmungen finden auch Anwendung auf kleine Besitzungen, die nur aus einem Hause mit Gartenland bestehen (Rentengüter kleinsten Umfanges), wenn ein kommunaler Verband ober eine leistungsfähige gemeinnützige Baugenossenschaft Rentengutsausgeberin ist.

Für das Etatsjahr 1901 dürfen Rentenbriefe zum Betrage von 2 000 000 Mark für diesen Zweck verwandt werden.

Für die folgenden Jahre hat der Finanzminister im Einvernehmen mit dem Landwirtschaftsminister den Höchstbetrag der zu diesem Zwecke auszugebenden Rentenbriefe zu bestimmen.

Der § 2 des Gesetzes über Rentengüter vom 27. Juni 1890 (Gesetzsamml. S. 209) findet auf Rentengüter kleinsten Umfanges keine Answendung."

Die preußische Regierung verhielt sich dem Antrage gegenüber durchaus ablehnend, einmal weil die mit demselben versolgte Absicht der Seßhaftsmachung von Arbeitern überhaupt nicht in das Geseth hineinpasse, dann aber auch, weil man befürchtete, die Ansprüche an die Staatskasse würden schließlich ins ungemessene gehen, das Risiko sei zu groß und weil die sinanzielle Unterstützung solcher Bestrebungen — soweit der Kredit sonstiger Geldeinstitute nicht ausreiche — in erster Linie Sache der Gemeinden sei. Der Antrag wurde jedoch im Abgeordnetenhause mit großer Mehrheit angenommen. Bon verschiedenen Seiten des Hauses wurde gegenüber den Ginwendungen der Regierung geltend gemacht, daß es sich zunächst um einen Versuch handle, von dessen Ausfall ein weiteres Vorgehen abhängig zu machen sei, daß dassenige, was man für kleine Leute aus ländlichen Kreisen schon längst

von Staatswegen thue, auch ben kleinen Leuten aus den Städten nicht verwehrt werden könne. Ins ungemessene könnten die Leistungen des Staates deshalb nicht gehen, weil vorgesehen sei, daß nur alle Jahre eine bestimmte Summe zur Verfügung zu stellen ist; um den Einwand eines zu großen Risikos abzuschneiden, sei bestimmt worden, daß die Amortisationszeit bei den Rentengütern kleinsten Umfanges auf 25 Jahre sestgeset ist, gegen 60 bezw. 56 Jahre, wie dies das Geset von 1891 vorschreibt. Die Kommunen endlich würden durch ein solches staatliches Vorgehen zu einer größeren Thätigkeit auf diesem Gebiete, als bisher, angeregt werden.

Das Herrenhaus hat den Beschluß des Abgeordnetenhauses indessen ebenfalls abgelehnt und zwar aus denselben Gründen, welche von der Staatseregierung vorgebracht wurden; es wurde dort ferner betont, daß durch das Geset die Landslucht der Arbeiter noch verstärft werde. Es machten sich allerdings auch im Herrenhause befürwortende Stimmen geltend. Hervorzuheben ist aus der Diskussion noch ferner, daß der Berichterstatter der Herrenhauskommission betonte, daß die letztere nicht dagegen sei, Arbeiterwohnungen zu schaffen, daß sie aber den Gesetzentwurf nicht für den richtigen Weg halte.

Damit ist vorläusig in Preußen die Bereitstellung staatlicher Mittel zum Wohnungsbau gescheitert. Trothem ist das Ergebnis der Beratungen bemerkenswert, da es eine Klärung über die allgemeine Stellungnahme so-wohl des Landtages als der Regierung herbeigeführt hat. Wenn das Rentengutsgesetz zu einer Ausbehnung auf städtische Verhältnisse nicht für geeignet gehalten wird, so kann es nicht schwer fallen, die sinanzielle Mitwirkung des Staates in Form eines anderen Gesetzes zu sichern.

Die Meinung, es könnten aus der Bereitstellung staatlicher Mittel "uferlose" Ansprüche an die Staatskasse erwachsen, ist jedenkalls nach den discherigen Erfahrungen nicht berechtigt. Zunächst hat es die Regierung in der Hand, für solche Bezirke, in welchen ein Bedürknis nicht vorliegt, Darslehen nicht zu gewähren. Aber die Ansprüche werden gar nicht in so hohem Maße entstehen. Es ist zu berücksichtigen, daß ein Teil der erforderlichen Gelder — etwa  $^{1}/_{3}$  — immer von den Darlehnsnehmern selbst aufzusbringen ist.

## VI. Anlage des Vermögens von Stiftungen und Armenverwaltungen in Arbeiterwohnungen.

Die meisten Stiftungen und Armenverwaltungen sind in der Anlage des Kapitals ihrer Vermögen frei. Nur mussen sie aus den Jahres=

einkunften ben Stiftungezweck erfullen. Es fonnen also biefe Bermögen in Arbeiterwohnungen ober in Sypothefen auf Arbeiterwohnungen angelegt Eine in Deutschland völlig neue Art ber Beschaffung von kleinen Wohnungen wird in Frankfurt a. M. durch das Zusammenarbeiten einer gemeinnütigen Baugefellschaft und zweier Stiftungen geplant. Die Aftien= baugesellschaft für kleine Wohnungen baselbst hat sich nämlich von bem Katharinenstift und Weißfrauenstift in Frankfurt nach englischem Vorbild auf einem dieser Stiftung gehörigen Gelande grundbuchrechtlich ein Erb= baurecht auf die Dauer von 80 Jahren bestellen lassen, um auf Grund biefes Erbbaurechtes auf biefem Gelande Arbeiterwohnungen zu errichten. Ein foldes Erbbaurecht, welches an fich nur ein zeitlich beschränftes Recht auf Nutbarmachung des Grundeigentums giebt, ist nach den Borschriften des neuen bürgerlichen Gesethuches grundbuchrechtlich verpfändbar. In ähnlicher Beife wollen die Städte Halle und Frankfurt a. M mit ihrem städtischen Grundbesitz vorgehen. Das Erbbaurecht foll dort bestellt werden zu Gunften eines jeden, welcher gut eingerichtete Arbeiterhäuser bauen will.

Die Stiftungen und Stadtvertretungen werden sicher auf ähnliche Geschäfte gern eingehen, weil sie auf diese Weise die Grundrente ihrer Ländereien bedeutend erhöhen können, ohne gleichzeitig selbst bauen oder bei einem etwaigen Verkauf auf die Ausnutzung der in den Städten enormen Steigerung der Grunds und Bodenwerte verzichten zu müssen. Denn nach Ablauf des Erbbaurechtes erhalten sie ihr Eigentum mit den alsdann noch darauf befindlichen Gebäuden zurück. Die Stadtverwaltungen und Stiftungen sind aber bei einem solch gemeinschaftlichen Handeln in die Lage gesetzt, mit verhältnismäßig geringen Opfern eine wesentliche Besserung der Arbeiters wohnungsverhältnisse erzielen zu können und der Vorteil für die gemeinsnützige Baugesellschaft liegt darin, daß lediglich das Baufapital durch Hypothek aufzubringen ist, die Grunderwerbskosten aber völlig gespart werden.

Auch die städtischen Armenverwaltungen fönnen ihr Bermögen kaum besser verwenden, als zum Bau von Arbeiterwohnungen oder zur Unterstützung gemeinnütziger Bauvereine. Liest man die Berichte der Armenverwaltungen, so wird man fast stets sinden, daß große Gelbsummen zur Zahlung von Mieten für Unterstützungsberechtigte verausgabt werden müssen. Dabei handelt es sich bei den letzteren zum großen Teil nicht um eigentlich unterstützungsbedürstige Familien, welchen der Ernährer sehlt, sondern um Familien mit großer Kinderzahl, die eine häusig noch dazu höchst fragwürdige Wohnung nur gegen Bezahlung einer Miete erhalten, die weit über die Mittel des Familienhauptes hinausgeht. Unstatt nun aus

Mitteln der Armenverwaltung diefe Mieten zu gahlen, ift es viel beffer und rationeller, wenn bafur Säufer gebaut werden, um fie gegen billige Miete an Familien der gedachten Art abzugeben. Und wenn hierzu das eigene Vermögen der Armenverwaltung nicht außreicht, empfiehlt es sich für die Gemeinden selbst, hier helfend einzugreifen, da fie ja die Lasten ber Armenverwaltung zu tragen haben. Es wird baburch einerseits erreicht. daß den notleidenden Familien wenigstens gute Wohnungen zur Berfügung geftellt werden und wenn diese Wohnungen nicht von der Armenverwaltung felbst, sondern mit ihrer Unterstützung von einem gemeinnützigen Unter= nehmen errichtet sind, so werden diese bedürftigen Familien auch noch des beschämenden Gefühls enthoben, aus öffentlichen Mitteln Unterstützung zu genießen; andererseits liegt aber in diesem Berfahren ein Borteil für die Urmenverwaltung felbst infofern, als bie Bufchuffe, welche fie neben ben Mieten ber hausinsaffen etwa zur Berginfung bes Baukapitals noch zu leisten hat, erheblich geringer sein werden, als die früheren Miets= zuschüffe. Die Armenverwaltung in Reuß ift in gedachter Beise vorgegangen. Sie hat sich an dem dortigen gemeinnützigen Bauvereine mit einem Kavitale von 100 000 Mark beteiliat. Der Berein stellt für biese Summe kleine (Zweifamilien=) Bäufer ber, welche zur freien Berfügung ber Verwaltung stehen und welche sie zum vereinbarten Breise jederzeit übernehmen fann. In Stragburg i. Elf., wofelbst in den letten Jahren umfassende Maßnahmen zur Erzielung guter Rechnungsverhältniffe getroffen worden find, beabsichtigt die Armenverwaltung 24 Wohnungen für Familien mit zahlreichen Kindern zu errichten.

# VII. Gewährung von Imischenkredit zum gemeinnützigen Wohnungsbau.

Die mit dem gemeinnützigen Wohnungsbau befaßten Unternehmungen, insbesondere die Bauvereine, werden behufs Ankaufs von Grundstücken und während des Baues von Häusern mit ihren eigenen Betriebsmitteln nicht auskommen, Hypothekengelder stehen ihnen dann noch nicht zur Verfügung, sei es, daß eine Quelle für dieselben überhaupt noch nicht erschlossen ist, sei es, daß die Hypothek erst nach Fertigstellung des Baues gezahlt wird. Es werden an die Bauvereine häusig auch insofern plötliche Geldansprüche gestellt, als die Lieferanten sich im Falle einer Geldverlegenheit um schnelle Auszahlung des Gegenwertes ihrer Lieferungen während des Baues besmühen oder die Bereine augenblicklich einen günstigen Grundstückserwerb oder Ankauf billiger Baumaterialien machen können, wenn sie sofort dar bezahlen.

Schriften XCVI. — Bohnungsfrage II.

Es wäre beshalb für die Bauvereine von großem Nugen, eine Stelle zu haben, bei welcher fie Gelber auf Personalkredit erhalten und mit der sie in ständigen Kontokorrentverkehr treten können, um eventuell bei dieser Stelle auch augenblicklich überflüssige Gelber anlegen zu können.

Nun find zwar einige Berficherungsanstalten (z. B. Hannover, Rhein-provinz, Schleswig = Holstein, Sachsen-Anhalt, Oldenburg, Heffen = Nassau, Baden, Württemberg und Hanseltädte) den Bauvereinen insofern entgegen-gekommen, als sie ratenweise Auszahlung der Hypotheken nach Maßgabe des Fortschreitens der Bauten zugestehen. Es geschieht dies jedoch nur nach vorheriger Eintragung der Hypothek in das Grundbuch und nach Einreichung einer Taxe.

Das Verfahren ist mithin etwas schwerfällig und bietet den Bauvereinen nicht genügend Gewähr dafür, daß sie immer in der Lage sind, günstige Konjunkturen auszunüßen, umsoweniger, als die Anstalten in der Regel zum Ankauf von Baugelände auf dieses Hypotheken nicht gewähren, sondern solche nur dann zubilligen, wenn die Grundstücke mit Arbeitershäusern bedaut werden. In weitergehendem Maße würde den Bedürfsnissen der Bauvereine schon Rechnung getragen werden durch einen Kreditverkehr mit den Sparkassen, wenn letzteren gestattet würde, den gemeinsnüßigen Bauvereinen und Baugenossenschaften ohne dingliche Sicherheit Kredit zu gewähren. Sinige Bauvereine haben sich zur Erlangung des erwünschten Personalkredits mit Privatbanken in Verbindung gesetzt, es ist dies jedoch wegen des hohen Bankzinses in der Regel nicht emspfehlenswert.

Bur Beschaffung von Zwischenkredit bietet eine aute Sandhabe bas Gefet vom 31. Juli 1895 über die preußische Centralgenoffenschafts= faffe. Die lettere dient bekanntlich in erster Linie zur Gewährung von Bersonalfredit an Erwerbs- und Wirtschaftsgenoffenschaften. Diese haben sich zu dem Zwecke zu Berbänden zusammenzuthun, welche eine gemeinschaftliche Raffe (Centralkaffe) errichten. Lettere fungiert als Bermittlerin zwischen ben Genoffenschaften und ber Centralgenoffenschaftskaffe. Derartige Central= kassen bestehen im Reiche bereits eine ganze Anzahl und es bedarf nur des Anschluffes der Baugenoffenschaften an eine diefer Centralkaffen. Wo in einzelnen Provinzen, wie z. B. im Rheinland, eine genügende Anzahl von Baugenoffenschaften bestehen, könnte man baran benken, für biefelben zwedmäßigerweise eine besondere Centralkasse zu errichten. Es murde hierzu des Bufammenschluffes ber Genoffenschaften zu einem Berbande bedürfen, welcher die Centralkasse einrichtet. Die Kasse wurde wiederum die Rechtsform einer eingetragenen Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht annehmen. Rede

einzelne Baugenossenschaft wäre Mitglied dieser Genossenschaft und hätte zu berselben Geschäftsanteile zu zeichnen.

Die Höhe des von der Centralgenoffenschaftskaffe zu gemährenden Kredits richtet sich nach der bei der Centralkasse übernommenen, gerichtlich ein= getragenen, von der Centralgenossenschaftskasse als vertretbar anerkannten Saftsumme; als Erganzung kommen Specialsicherheiten (Depot-Wechsel, Burgschaftsscheine, Effekten) in Betracht. (§ 3 ber Bestimmungen ber Central= genoffenschaftskaffe über den Geschäftsverkehr mit Bereinigungen und Berbandskaffen.) Der Zinsfuß für Darleben in "laufender Rechnung" betrug laut Geschäftsbericht ber Centralgenossenschaftskasse pro 1899/1900 trot ber gespannten Geldverhältnisse nur 31/20/0, sodaß die Centralkassen gut in der Lage waren, ihrerseits an die einzelnen Genoffenschaften Kredite zu 4 % zu Die Centralkasse murbe zweckmäßigerweise in die Verwaltung des unter VIII ermähnten Verbandes zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens übernommen werben. Auch könnte biefe Kaffe Sand in Sand mit ber Hypothekengeberin — also der Versicherungsanstalt — insofern arbeiten, als lettere die den Bauvereinen gewährten Hypotheken mit Genehmigung der Bereine an die Centralkasse zahlte, lettere brächte die ihrerseits den Bereinen gewährten Rredite in Abzug, zahlte den Reft an die Bereine aus, oder behielt ihn auf Wunsch bis zum eintretenden Bedürfnis zurück.

Allerdings würde mit Einrichtung einer folchen Centralkasse nur der Zwischenkredit für Baugenossenschaften beschaft werden. Die in anderer Rechtsform (Aktiengesellschaften, Gesellschaften m. b. H.) bestehenden Bauvereine müßten also andere Geldquellen aufsuchen. Da die Zahl dieser Bauvereine indessen verhältnismäßig gering, diejenige der Baugenossenschaften aber sehr groß ist, so möchte sich die Nußbarmachung des Kredits der Centralgenossenschaftskasse immerhin empsehlen, umsomehr, als eine Centralkasse der vorerörterten Art gewissermaßen der Vorläuser für die gewünschte staatliche Kasse zur Gewähr des Hypothekenkredits werden könnte.

# VIII. Centralvereine zur Förderung des Arbeiter= wohnungswesens.

Im Interesse einer regen und einheitlichen Agitation für das Arbeiterswohnungswesen ist es erforderlich, daß für einen räumlich nicht zu großen Bezirk — etwa von dem Umfange einer preußischen Provinz — sich alle Interessenten des Arbeiterwohnungswesens, also die gemeinnützigen Bausvereine, die staatlichen und kommunalen Behörden, die geldgebenden Kassen, sowie Private zu einer Bereinigung zusammenthun. Die Aufgaben dieser

10\*

Bereinigung ober bieses "Berbandes zur Förberung bes Arbeiterwohnungs= wesens", wie man ihn nennen möge, sind insbesondere folgende:

- a) Erteilung von Rat und Auskunft in allen das Arbeiterwohnungswesen betreffenden Angelegenheiten: ferner Schaffung eines Sammelpunktes für alle Erfahrungen im Arbeiterwohnungswesen durch Sammlung von Statuten und Verwaltungsberichten gemeinnütziger Bauvereine, von mustergültigen Bauplänen, Kauf-, Miet-, Darlehns- und Bauverträgen, sowie von anderweitigen, das Arbeiterwohnungswesen betreffenden litterarischen Erscheinungen des In- und Auslandes;
- b) Förderung aller gemeinnützigen, auf die Verbefferung der Arbeiterwohnungen in seinem Bezirke gerichteten Bestrebungen durch geeignete Veröffentlichungen, durch Anregung zur Gründung neuer Bauvereine und Mitwirkung bei der Gründung selbst;
- c) Stellung von Anträgen an die staatlichen Verwaltungsbehörden und gesetzgebenden Körperschaften;
- d) Anregung ber Kommunalverwaltungen zur Mitwirkung beim gemein= nützigen Wohnungsbau und zur Förderung des Baues kleiner Wohnungen im allgemeinen;
- e) Wahrung der allgemeinen Interessen der gemeinnützigen Bauunters nehmungen;
- f) Alljährliche Berichterstattung über bas Fortschreiten ber gemeins nützigen Bauthätigkeit.

Das Hauptziel dieser Organisation muß sein die Schaffung der oben erwähnten Geldcentralstelle, welch lettere auch gleichzeitig die im Abschnitt IV erwähnte Centrale für die Sparkassen und die im Abschnitt VII bezeichnete Centralkasse bilden, bezw. verwalten könnte. Die Erfahrungen in der Rheinprovinz haben erwiesen, daß eine solche Bereinigung geeignet ist, dem gemeinnützigen Wohnungsbau einen mächtigen Aufschwung zu geben, daß sie aber auch gleichzeitig einer Geldquelle bedarf, auf welche sich die Bereinigung stützen kann und welche Hand in Hand mit ihr arbeitet.

Der Rheinische Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungs= wesens zu Düsseldorf, die erste derartige Gründung, würde seine Erfolge nicht entsernt erzielt haben, wenn die Landesversicherungsanstalt "Rheinprovinz" nicht die für den gemeinnützigen Wohnungsdau nötigen Mittel zur Verfügung gestellt hätte. Dem genannten Vereine gehörten Ende 1900 als Mitglieder an 84 Staats= und Kommunalbehörden, darunter der Oberpräsident und die fünf rheinischen Bezirksregierungen, 65 gemeinnützige Bauwereine, 6 andere gemeinnützige Vereine und 86 Privatpersonen; von dem Handelsminister wird dem Berein ein erheblicher Zuschuß gewährt.

Die Erfolge bes Bereins mahrend feines ca. breijahrigen Beftehens find u. a. darin zu finden, daß sich unter seiner Mitwirkung 50 bis 60 neue gemeinnütige Bauvereine in der Rheinproving gebildet haben, daß ferner diese Vereine fast ohne Ausnahme weitgehende Unterstützung und Förderung durch die Kommunalbehörden finden und daß das allgemeine Interesse für die Wohnungsfrage ein sehr reges geworden ist. Teilnahme der Gemeinden besteht vorzugsweise in der Zeichnung von Aktien ober Geschäftsanteilen, in Erlaß, Stundung ober Ermäßigung ber Strafenbautoften, Ermäßigung der Grund= und Gebäudesteuer, ober in der Übernahme der Garantie für die Hypothekenschulden der Bauvereine gegenüber ber Verficherungsanftalt. In fehr vielen Städten ftellen Bürgermeister und Stadtbaumeifter ihre perfonliche Arbeitskraft mit in den Dienst ber gemeinnütigen Bauvereine. Daß bies für die Anpassung bes Stragennetes und für die Feststellung ber Baubedingungen von der größten Bedeutung ist, liegt auf der Hand. So erhalten die gemeinnützigen Bauvereine den Stempel einer halböffentlich-rechtlichen Unternehmung. Der Verein hat fich infolge seiner Thätigkeit zum sachverständigen Mittelpunkt im Arbeiter= mohnungswesen entwickelt, beffen Rat und Mitwirkung nicht nur von Bauvereinen und sonstigen privaten Interessenten am gemeinnützigen Wohnungs= bau, sondern auch von Behörden gern in Anspruch genommen wird. Einen weiteren Erfolg erzielte ber Berein durch feine Thätigkeit auf bem Gebiete der Grund- und Gebäudesteuerreform. Die von ihm ben zuständigen Ministern unterbreiteten Borschläge haben burchweg die Billigung der Minister gefunden und wurden von denselben in Form einer Mustersteuer= ordnung den Gemeinden zur Ginführung empfohlen. Gine Anzahl Städte hat eine bementsprechende Reform der Grund= und Gebäudesteuer auch bereits vorgenommen. In letter Zeit hat fich der Berein mit der Bethätigung der Sparkaffen am gemeinnutigen Bohnungsbau und mit ber Aufftellung von Grundfäten beschäftigt, welche bazu bienen sollen, die von gemeinnützigen Bauvereinen hergestellten, in das Gigentum von Arbeitern übergehenden Bäuser dauernd der Spekulation zu entziehen.

Eine sehr wesentliche Unterstützung murbe bem Vereine baburch zuteil, daß der Oberpräsident und die rheinischen Regierungs-Präsidenten die Verwaltungsbehörden wiederholt auf die Bedeutung der Wohnungsfrage und die Notwendigkeit einer Mitwirkung der Kommunen auf diesem Gebiete hingewiesen haben. Der preußische Ministerialerlaß vom 19. März 1901 hat denn auch die Gründung solcher Centralvereine als sehr zwecksmäßig hingestellt.

Eine dem Rheinischen Bereine ähnliche Gründung ist im Jahre 1900

in bem "Berein zur Förberung bes Arbeiterwohnungswesens und verwandter Bestrebungen zu Frankfurt a. M." für die Bro-vinzen Hessen-Cassel und Nassau vollzogen werden, ebenso für das Groß-herzogthum Hessen in dem Biktoria-Melitta-Berein für Errichtung billiger Wohnungen.

### IX. Weitere Reformziele.

- I. Die Vorschläge von Lechler und Schäffle<sup>1</sup>. Soweit die Kapitalsbeschaffung für die gemeinnütige Bauthätigkeit in Frage kommt, haben die Borschläge in der Reihenfolge der verschiedenen unten citierten Schriften gewechselt und sich nicht unwesentlich geändert. Die Vorschläge der neuesten Schrift sind die folgenden:
- 1. Die Einzelstaaten nicht das Reich sollen für ihr Gebiet besondere Special Drgane für die positive Wohnungsfürsorge einrichten. Wohnungskommissionen. Für ein wie großes räumliches Gebiet solche Wohnungskommissionen einzurichten sind, ob und für welche Gebiete lokale Unterkommissionen einzusetzen sind, wird nicht erörtert.
- 2. Die Wohnungskommission wird lediglich von der Staatsregierung zusammengesetzt, teils aus Beamten, teils aus Laien.
  - 3. Ihre Aufgabe ist:
- a) Prüfung der Anträge auf Wohnungsbau seitens der "Wohnungs= Interessenten";
  - b) Belebung und Förderung ber gemeinnützigen Bauthätigkeit;
- c) Verhandlungen mit den Gemeinden über Erlangung von gutem Baus gelände und über Bauerleichterungen jeder Art;
- d) Begutachtung ber Anträge auf Darlehen und Kontrolle über richtige Berwendung von bewilligten Darlehen, einschließlich Festsetzung ber Mietfätze der beliehenen Häuser.
  - 4. Über den Landesbaukommissionen soll eine Reichscentralstelle stehen.
- 5. Der Staat soll durch Verkauf von einer besonderen Art von Staats-schuldscheinen, Baupfandbriefen sich die Geldmittel verschaffen, um den Wohnungsbau zu fördern.
- a) Über die Darlehen entscheidet auf Gutachten der Wohnungskom= miffion die Landesregierung;
  - b) die Regierung fann leihen den ganzen Herstellungswert der Häuser.

¹ Dieselben sind enthalten in folgenden vier Schriften: Nationale Wohnungsreform; Neue Beiträge zur nationalen Wohnungsresorm; Der erste Schritt zur
nationalen Wohnungsresorm; Die staatliche Wohnungsfürsorge. Alle Schriften bei Ernst Hoffmann, Berlin.

Indes sind hierbei als Darlehensnehmer nur zugelassen "gemeinnützige Bausgesellschaften und Genossenschaften", ohne daß gesagt wird, welche Bereinisgungen als gemeinnützige anzusehen sind. Es wird aber nicht für unzulässig gehalten, auch Gemeinden, ländliche Kreditgenossenschaften und Arbeitgeber in dieser Weise zu beleihen. Jedenfalls aber können diese Darlehen bis zu einer Quote des Wertes gegen Hypothek gegeben werden. Der Rest des Baukapitals ist dann zu beden durch die Bauherrn selbst.

6. Wenn die gemeinnütige Bauthätigkeit den Bedarf noch nicht beckt, foll ber Staat felbst Wohnungen herstellen und vermieten oder verkaufen.

In den ursprünglichen Vorschlägen von Lechler und Schäffle war der Eigenbau durch den Staat durch Vermittlung der Landesbaukommissionen in den Vordergrund gestellt. Die Beschränkung des Staates auf die Kreditzgewährung und die vorzugsweise Beleihung der "gemeinnützigen" Bauthätigfeit ist im Verlause der Schriften allmählich eingetreten.

II. Die Borschläge von Arbeiterwohl beschränkten bie Gemährung des Staatsfredits von vornherein auf die gemeinnützige Bauthätigkeit. Siernach foll die öffentliche Thätigkeit im Wohnungswesen ausgeübt werden von einer Bank, die entweder als staatlich vom Staate, oder besser noch als fommunale von einem größeren Kommunalverband (Provinz) einzurichten wäre. Außer andern Aufgaben im Wohnungsmesen hätte diese Bank also die Aufgabe, "gemeinnützigen" Arbeiter = Baugefellschaften Sypothefen - Rredit zu gewähren bis zu etwa 70 % des Wertes des Hauses. Beliehen werden follen nur gemeinnützige Baugefellschaften jeder Rechtsform. Welche Gefell= schaft pp. als eine gemeinnütige ju gelten hat, ift genau figiert. Die Zinsen des Darlehens sind so zu bemessen, daß alle Unkosten, auch die Berwaltungskoften gebeckt merden. Eventuell foll ber Staat bezw. die Proving nur die Gehälter und Verwaltungskosten der Behörde decken. Der Staat bezw. der Kummunalverband verschafft sich das nötige Geld für die Darlehen durch Ausgabe öffentlicher Obligationen, deren Zinsen und Amorti= fationsquoten burch die Zinsen und Amortisationsquoten ber gewährten Darlehen zu becken find. Von den 30 %, welche dann noch notwendig find zur Aufbringung der Restsumme der Bauten, tragen die gemeinnützigen Gefellschaften aus ihren eigenen Mitteln 15% bei, die Gemeinde, die öffentliche Sparkasse und die Berufsgenossenschaften nach einem bestimmten Maßstab je 5% als Zwangsteilnehmer ber Bauvereine.

III. Ausgehend von ber Thatsache, baß, wenigstens in normalen Zeiten, erfte Hypothefen auf Arbeiterwohnhäufer in ber Regel ohne Schwierigkeiten

<sup>1</sup> Aufgaben von Gemeinde und Staat. Roln 1897. 3. B. Bachem.

zu erlangen sein würden, dagegen zweite Hypotheken stets schwierig und nur zu hohen Zinsen zu erlangen seien, machte Oberbürgermeister Abicks<sup>1</sup> ben Vorschlag, die Gemeinden sollten öffentliche Banken einrichten mit dem Zwecke, zweite Hypotheken auf Arbeiterwohnhäuser zu gewähren. Die Kreditzgewährung soll aber jedem, nicht nur dem gemeinnützigen Wohnungsbau zustehen; an die Kreditzewährung werden indes erhebliche Bedingungen geknüpft.

- IV. In der Broschüre "Reichshilse für Errichtung kleiner Wohnungen", herausgegeben vom Verein "Reichs Wohnungs Geset," Göttingen 1900, macht Liebrecht den Borschlag, die Landes Bersicherungsanstalten gessetzlich zum finanziellen Mittelpunkt des gemeinnützigen Wohnungsbaues auszugestalten. Er geht davon aus, daß die heute von den Versicherungs anstalten angesammelten Kapitalien, auch wenn sie ganz dem gemeinnützigen Wohnungsbau zugeführt würden, dennoch dem Bedürsnis nicht genügen würden. Er wünscht deshalb eine reichsgesetzliche Bestimmung in Ergänzung des Invalidenversicherungsgesetzes vom 13. Juli 1899 folgenden Inhalts.
- 1. "Die Landescentralbehörde desjenigen Bundesstaats, in dessen Gebiete die Bersicherungsanstalt ihren Sit hat, kann auf Antrag oder nach Anhörung des Borstandes oder Ausschusses der Bersicherungsanstalt, unter Zustimmung des mit der Berwaltung des zuständigen weiteren Kommunalsverbandes betrauten Organes anordnen, daß die Bersicherungsanstalt sich der Besörderung des Baues von kleinen Wohnungen zu unterziehen hat."

#### Und ferner:

- 2. "Ift eine solche Anordnung erfolgt, so hat die Bersicherungsanstalt die Berpstichtung, sich die Gewährung von Darlehen an Bersicherte, Bereine, Genossenschaften oder sonstige Personen und Sinrichtungen, zur Errichtung kleiner Wohnungen nach Maßgabe des § 164 letzter Absatz angelegen sein zu lassen."
- 3. "Sie hat das Recht, ihre Organe hierzu heranzuziehen und an die öffentlichen Behörden Ersuchen auf Grund § 172 des Gesetzes zu stellen; sie ist ferner berechtigt, eigene Organe zur Erledigung der Wohnungsfürsorges Sache zu schaffen, insbesondere auch technische Beamte hierfür anzustellen."

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Bericht über die I. Generalversammlung des Bereins für Förderung des Arbeiterwohnungswesens und verwandte Bestrebungen zu Franksurt a. M., sowie in dem Jahresbericht des Magistrats zu Franksurt für das Jahr 1899/1900. Bgl. unten Adickes: Förderung des Baues kleiner Wohnungen durch die private Bausthätigkeit.

- 4. "Reichen die Mittel der Versicherungsanstalt zur Befriedigung des im Bezirke der Versicherungsanstalt vorhandenen Bedürfnisses nicht aus, so kann die Versicherungsanstalt Darlehen aufnehmen, mit der Maßgabe jedoch, daß diese Darlehen einer regelmäßigen Tilgung von mindestens 1 p. c. unterliegen müssen und daß die Differenz zwischen dem von der Versicherungsanstalt für Darlehen auf Grund § 164 letzter Absah erzielten Durchschnittszinsfuße und dem für das aufzunehmende Darlehen zu zahlenden Zinsfuße ein halbes Prozent nicht übersteigt."
- 5. "Die Höhe der aufzunehmenden Darlehen ist vom Ausschusse der Bersicherungsanstalt festzusetzen und zwar in der Regel mit dem jährlichen Haushaltsetat."

### Shluß.

Wenn innerhalb des Rahmens der heutigen Gesetzgebung, Invaliden-Anstalten, einschließlich der zugelassenen Kassen-Einrichtungen, Sparkassen, öffentliche Stiftungen so viel leisten wollten in der Beleihung des gemeinnützigen Wohnungsbaues, wie sie könnten, wenn sie namentlich dei der Anlage ihres Vermögens der Beleihung der Arbeiterhäuser stets den Vorzug geben wollten, so würden wir unendlich viel weiter sein. Dabei wäre allerdings Voraussetzung, daß die Beschränkung der Vermögense Anlage dieser Anstalten und Kassen auf mündelsichere Werte gesetzlich aufgehoden würde, damit sie berechtigt wären, Arbeiterhäuser auch über 50 % des Wertes zu beleihen. Indes wird mit Recht hervorgehoben:

- 1. daß die Hauptaufgabe der Versicherungsanstalten doch sei: Rentengewährung und Krankenfürsorge, und daß die Anregung und Beleihung des gemeinnüßigen Wohnungsbaues doch höchstens im Nebenamte und bei besonderen Neigungen des Vorstandes hierzu stattsinden könne. Außerdem dürste nur ein Teil des Vermögens im Wohnungsdau angelegt werden und zum andern Teile in anderweitigen Wohlsahrtseinrichtungen anzulegen und zum Teil auch liquide zu halten sein. Endlich seien die Kapitalien auf die Dauer auch nicht ausreichend. Diese Gründe sprächen auch dagegen, daß man die Invalidenanstalten gesetzlich zu "Baubanken für den gemeinnüßigen Wohnungsdau" oder zu "Landes-Wohnungskommissionen" in der Weise ausgestalte, daß man ihnen im Gesetz die Pklicht auserlegte, den gemeinnüßigen Wohnungsbau anzuregen und zu beleihen, und ihnen das Recht gäbe, Schuldbriese auszugeben, um ihre Geldmittel zur Beleihung zu vermehren.
- 2. In Deutschland die Sparkassen zum Mittelpunkt des gemeinnützigen Wohnungsbaues zu machen, ist schon deshalb ausgeschlossen, weil das Sparkassenwesen zu fehr zersplittert ist. In Preußen gab es 1898 1238

öffentliche Sparkassen. Außerdem darf auch die Sparkasse nur einen Teil ihres Bestandes in Hypotheken und einen noch kleineren Teil in unkündsbaren Amortisationshypotheken, wie sie die gemeinnützige Bauthätigkeit verslangt, anlegen. Die einzelne Sparkasse kann wohl Arbeiterhäuser oder gemeinnützige Gesellschaften im Ginzelfalle beleihen, es geht ihr aber der räumliche Wirkungskreis, das Personal, die genügende Verwaltungsorganissation und das genügende Geld zur Zeit ab, um Mittelpunkt des Arbeiterswohnungswesens zu werden. Das ginge schon eher, wenn, wie oben unter Nr. VI ausgeführt und wie es in Frankreich vorgeschrieben ist, die Sparkassen eines bestimmten Bezirkes, z. B. eines Regierungsbezirkes oder einer Brovinz ihre Fonds oder einen Teil derselben an eine Centralkasse ablieferten, welch' letztere dann als "Wohnungsbank" oder als "Landesbaukommission" zu fungieren hätte.

Als communis opinio darf daher heute angesehen werden, daß für den gemeinnützigen Wohnungsbau besonders geartete Geldmittel zur Verfügung stehen müssen, daß für einen räumlich nicht zu großen Bezirk — Regierungssbezirk, Provinz, Staat — eine staatliche oder kommunale Bank einsgerichtet werden muß, welche den sinanziellen Mittelpunkt, den Mittelpunkt der Erfahrung und der Anregung für den gemeinnützigen Wohnungsbau bildet. Das Geld beschafft sie sich durch Ausgabe von öffentlichen Obligationen oder staatlichen Pfandbriesen, für welche der die Bank einrichtende Staat oder Kommunalverband haftet. Sehr wünschenswert wäre im Interesse der leichten und sicheren Unterbringung dieser Papiere, wenn die Invalidenanstalten und Sparkassen, die Unfall-Berufsgenossenschaften, Krankenkassen, Urmenstiftungen pp. des Bezirkes der neuen Bank gesetzlich genötigt wären, ihr Vermögen zum Teil in diesen Pfandbriesen anzulegen, damit die Bank immer Geld hat.

Wenn man sich entschließen wollte, solche öffentlichrechtliche Banken einzurichten, so wird für den gemeinnützigen Wohnungsbau das nachgeholt sein, was für den landwirtschaftlichen Kredit durch die Provinziallandes-banken und für den genossenschaftlichen Personalkredit durch die preußische Central-Genossenschaftschafte bereits erreicht ist. Die erste Anregung an die Gestgebung nach dieser Richtung hin ist ergangen in Hessen indem Freiherr von Hens gemeinsam mit Freiherrn Riedesel zu Eisenbach den Antrag an den hessischen Landtag gerichtet hat, die Regierung um die Vorlegung eines Gesepentwurses über die leihweise Hingabe von Staatsmitteln zur Erbauung kleiner Wohnungen zu ersuchen. Diesem Antrag haben sie einen zweiten solgen lassen, der näher umschreibt, in welcher Weise öffentliche Mittel für den gedachten Zweck sich slüssig machen lassen. Zunächst soll

bie hessische Landes - Areditkasse gesetzlich in Stand gesetzt werden, an Kommunalverbände und Gemeinden Darlehen zu bewilligen, bis zu 2/8 bes Wertes der Grundstücke, ohne daß es der Bestellung einer hypothekarischen Sicherheit bedarf. Ferner soll die Landes-Areditkasse rechtsfähigen Vereinen, Gesellschaften und Genossenschaften gegen Hypothek Geldmittel bis zu 3.5 des Wertes der zu beleihenden Grundstücke bewilligen können. Schließlich soll das Gesetz Normativbestimmungen treffen, um zu ermöglichen, daß auch Kommunalverbände und Gemeinden, ohne der Genehmigung der Aussichtsbehörde zu bedürfen, für die Errichtung gesunder, kleiner und billiger Wohnungen Darlehen an gemeinnützige, rechtsfähige Vereine, Gesellsschöften und Genossenschaften und auch an solche Private bewilligen können, welche glaubhaft darthun, daß sie die Herstellung billiger Wohnungen zu gemeinnützigem Zweck, unter Ausschluß jedes persönlichen Gewinnes, übersnehmen.

Hiernach bricht sich die Überzeugung immer mehr Bahn, daß die Geldbeschaffung für die gemeinnütige Bauthätigkeit eine öffentliche Angelegenheit ist, welche gesetzlich geregelt werden muß, und daß es nicht genügt, wenn sporadisch und freiwillig hier eine Versicherungsanstalt, dort eine Sparkasse oder Gemeinde oder Armenstiftung Darlehen auf Arbeiterhäuser giebt. Ja es sind bereits Ansätz zu Anschauungen vorhanden, welche die Kreditbeschaffung für kleine Wohnungen durch öffentliche Specialbanken nicht beschaffung für fleine Wohnungen durch öffentliche Specialbanken nicht beschränken wollen auf den gemeinnützigen Wohnungsbau, sondern es als notwendig erklären, den Hypothekenkredit für den Wohnungsbau überhaupt, also auch für den gewerdsmäßigen Wohnungsbau staatlich oder kommunal zu organisieren. In dieser Richtung bewegen sich die Vorschläge von Abickes, sowie die Einrichtung einer städtischen Hypothekenbank in Düsseldorf.

Diese Anschauungen beweisen einmal, daß die Erfahrungen, die zunächst für den kleinen Kreis der gemeinnützigen Bauthätigkeit gemacht werden, sich bald auswachsen zu Vorschlägen für die gewerbsmäßige allgemeine Bauthätigkeit, und zweitens daß man wie in allen Einzelfragen der Bohnungsfrage so auch in der Organisierung des Hypothekenkredits immer mehr zu der Einsicht kommt, daß das freie Walten der Spekulation in der Wohnungsfrage nicht zum guten Ende führen kann, daß vielmehr positive öffentliche Einrichtungen vom Staate oder Kommunalverbänden erforderlich sind. Die Anlage und Erweiterung der Stadt, die Schaffung der erforderlichen Wohnungen wird damit eine öffentliche Angelegenheit. Das Ziel muß sein: thunlichste Ausscheidung der spekulativen mit Boden- und Verkaufsspekulation verbundenen Bauthätigkeit aus der Wohnungsproduktion; an deren Stelle ist zu sehn Gerstellung der Wohnungen im unmittelbaren Austrag und für

Rechnung der Konsumenten durch das Baugewerbe als einfachen Beauftragten, sei es, daß als Konsument und Bauherr auftritt die einzelne Person, welche ein kleines Haus für ihren Wohnungsbedarf zu Eigentum aufführen läßt oder die organisierte Konsumentenschaft, welche die Miethäuser zur Vermietung an sich selbst aussühren läßt. Die Schaffung des kleinen Hauses setzt billige Bodenpreise und zur Erreichung dieses Zieles gesetzliche Maßnahmen in der Bodenfrage und im Aufstellen von Stadtbauplänen und Stadtbauordnungen voraus; ausreichende Hersellung von Mietshäusern setzt umfassende Organisation der Konsumenten voraus. Für beide Fälle aber ist notwendig öffentliche Regelung des Hypothekenkredits.

### Allgemeine Grundsätze

des Vorstandes der Candes - Versicherungsanstalt Rheinprovinz für die Gewährung von Darlehen zum Zweck der förderung gemeinnütziger, auf die Herstellung geeigneter Arbeiter-familienwohnungen und Arbeiter-Hospize gerichteter Bestrebungen.

#### § 1.

Darlehen können bewilligt werben an Gemeinden, Korporationen, öffentsliche Sparkassen, milbe Stiftungen mit Korporationsrechten, sowie gemeinsnützige Bauvereine und Baugenossenschaften innerhalb des Bezirks der Landess-Bersicherungsanstalt Rheinprovinz (Rheinprovinz, Hohenzollern, Birkenfeld).

Einzelnen Arbeitgebern, sowie sonstigen Unternehmern, insbesondere auch solchen Gesellschaften, welchen die Beschaffung von Wohnungen ausschließlich für Arbeiter eines einzelnen Betriebes bezwecken, gewährt die Versicherungse anstalt Darlehen nicht. Einzelnen Arbeitnehmern können Darlehen dann bewilligt werden, wenn eine der in Absatz genannten Personen als Solidarbürge mithaftet.

Über die Bewilligung der Darlehen beschließt der Gesamtvorstand.

#### § 2.

Die Bewilligung von Darlehen erfolgt nur dann, wenn die Darlehensenehmer lediglich gemeinnützige, in erster Linie dem Wohle der dem Jnvalidens Bersicherungsgesetze vom 13. Juli 1899 unterliegenden Personen dienende Zwecke versolgen. Auch wird vorausgesetzt, daß die Gemeinden die Bestrebungen der Darlehensnehmer unterstützen.

Der Maximalgewinn muß bei Korporationen, Vereinen und Genossensichaften durch Statut auf höchstens 4 % o festgesetzt sein; auch muß für den Fall der Auflösung des Unternehmens bestimmt sein, daß den Gesellschaftern bezw. Genossen nicht mehr als der Nennwert ihrer Anteile ausgezahlt werden darf, und daß der Rest des Gesellschaftsvermögens für gemeinnützige Zwecke, welche dem Zweck der aufzulösenden Gesellschaft thunlichst gleich sein sollen, verwendet wird (cfr. Stempelgeset vom 31. Juli 1895, § 5 g).

Bei Gemeinden muß ein diesen Bestimmungen entsprechender Gemeinder ratsbeschluß vorliegen. Die Bedingungen der Darlehen an Gemeinden und öffentliche Sparkassen bleiben besonderer Vereinbarung vorbehalten.

#### § 3.

Die zu beleihenden Gebäude muffen durch ihre Lage und bauliche Beschaffenheit für die Sicherheit der Darlehen hinreichende Gewähr bieten, und durch die Zahl und Art der zu den einzelnen Wohnungen gehörenden Räume billigen Anforderungen in Beziehung auf Gesundheit und Sittlichkeit entsprechen.

Vorzugsweise werden kleine Häuser für eine bis zwei Familien beliehen. Bei Beleihung von größeren Mietshäusern muß jede Wohnung für sich abgeschlossen sein und die nötigen Nebenräume (Abort, Anteil an Keller u. s. w.) haben. Jede Wohnung hat in der Regel aus mindestens 3 Räumen zu bestehen.

Die Baulichkeiten und Grundstücke muffen in ordnungsmäßigem Bu-ftanbe erhalten werben.

#### § 4.

Die Mietpreise sind für die Häuser nicht höher anzusetzen, als unter Berücksichtigung des gemeinnützigen Zwecks des Unternehmens für eine ansgemessene Verzinsung und Amortisation des Baukapitals, für die Unterhaltung derselben und für Steuern und Verwaltung erforderlich ist.

Beim Berkauf der Häuser ist als Raufpreis in der Regel der Selbststoftenpreis zu Grunde zu legen, welcher sich berechnet aus dem Erwerdspreise des Grundstücks, den Baukosten, den Zinsen und Verwaltungskosten bis zu dem Tage, an welchem das Haus zuerst bewohnt wird. Sodann sollen — wenigstens auf eine bestimmte Reihe von Jahren — in den Kaufvertrag diesenigen Beschränkungen bezüglich Benutzung, Untervermietung, Weiterveräußerung, Zulässigteit baulicher Veränderungen aufgenommen werden, welche geeignet sind, auch für die Zukunft die Benutzung der Häuser entsprechend dem gemeinnützigen Charakter des Unternehmens zu sichern. Zu diesem Zwecke sind in den Kaufvertrag mindestens folgende Bestimmungen zur Eintragung ins Grundbuch aufzunehmen.

"Anfäufer dürfen ohne Genehmigung des Verkäufers keine Neubauten, Aufbauten und Anbauten — auch keine vorläufigen — vornehmen, das Besitztum auch nicht durch Mauern abgrenzen, welche höher sind als 1 Meter.

In dem verkauften Hause dürfen nur Familien von Arbeitern oder diesen social gleichstehenden Versonen und zwar nicht mehr als . . . Fasmilien wohnen. Kostgänger dürfen ohne Genehmigung des Verkäufers nicht gehalten werden. In dem verkauften Hause darf kein Wirtschaftssebetrieb und kein Verkauf geistiger Getränke ohne Genehmigung des Vers

fäufers stattfinden. Die Genehmigung ist jederzeit widerruflich.

Berkäufer hat das Recht, das Grundstück zu angemessener Tageszeit

besichtigen zu lassen.

Der Berkäufer behält sich für die Dauer von 5 Jahren, vom Eigentumserwerb an, gegenüber den Ankäufern und deren Erben ein Wiederkaufsrecht für den Fall vor, daß Ankäufer oder deren Erben das Anwesen, sei es durch unentgeltliches Rechtsegeschäft veräußern sollten oder mit den vorgeschriebenen Teilzahlungen für

mehr als 6 Monate in Verzug geraten. Als Veräußerung gilt auch die Zwangsversteigerung und die Veräußerung durch den Konkursverwalter, nicht dagegen die Übertragung an einen Miterben bei der Erdauseinanderssetzung. Das Wiederkaufsrecht findet statt gegen Zahlung des ursprüngslichen Verkaufspreises, falls jedoch der in dem neuen Vertrag vereinbarte Preis geringer ist, gegen Zahlung dieses Preises. Stwaige Wertsvermehrungen durch von dem Verkäufer gutgeheißene Verbesserungen sind den Käufern nach dem Schätzungswerte zu erstatten, etwaige Verschlechterungen, die nicht auf bloßer ordnungsmäßiger Abnutzung beruhen, kommen nach dem Schätzungswerte in Abzug."

Ein Ubgehen von den Beschränkungen, sowie eine nachträgliche Berschiebung der Rangverhältnisse bei der Eintragung im Grundbuche bedarf der Genehmigung der Bersicherungsanstalt. In jedem Falle bleibt der ursprüngliche Darlehensnehmer neben dem Ankäuser der Bersicherungsanstalt gegenüber weiterhin bis zur gänzlichen Tilgung des Darlehens als Schuldner

verhaftet.

Die Kaufakte sind nach erfolgter Thätigung der Bersicherungsanstalt zur Kenntnisnahme einzureichen.

#### 8 5.

Die Darlehensnehmer find verpflichtet, der Versicherungsanstalt alle von dieser für erforderlich erachteten Auskünfte zu erteilen, die Besichtigung der Baulichkeiten und Grundstücke jederzeit zu gestatten und ihre Satzungen, Jahresberichte und Abrechnungen mitzuteilen.

Genossenschaften sind außerdem verpflichtet, der Versicherungsanstalt die Protokolle über die Revision nach § 51 des Genossenschaftsgesetzes vom

1. Mai 1889 einzusenden.

#### § 6.

Die Darlehen werden nur gegen erststellige Hypothek und im Betrage von höchstens  $^2/_3$  der Taxen gewährt. Bei Darlehen an Gemeinden, oder unter Solidarbürgschaft der Gemeinden, kann über diese Grenze hinaus besliehen und auch auf Hypothekenbestellung überhaupt verzichtet werden.

Die Sohe der Beleihung wird feftgestellt auf Grund:

- 1. des Kaufpreises des Grundstückes,
- 2. der Berftellungstoften der Gebäude,
- 3. des Berkaufswertes,
- 4. des Mietwertes.

Die einzureichenden Taxen müffen diese Angaben enthalten und durch einen beamteten Baumeister oder einen der Bersicherungsanstalt genehmen vereideten Taxator angesertigt sein; dieselben werden von der Bersicherungs-anstalt den zuständigen Bürgermeisterämtern zur Prüfung vorgelegt.

Es ist erwunscht, daß die Brandversicherung bei der Rheinischen

Brovinzial=Keuersocietät in Düsseldorf erfolat.

Es empfiehlt sich, Anträge auf Bewilligung von Darlehen bereits vor Beginn des Baues einzureichen, da bis zur Erledigung des Antrags einige Zeit verstreichen wird.

Die Darlehen werben in der Regel nach Fertigstellung der Gebäude ausgezahlt, nachdem durch Einreichung einer vollständigen Grundbuchtabellenabschrift die Eintragung der Hypothef ins Grundbuch nachgewiesen ist. Vor der Auszahlung ist ferner ein amtliches Attest über die Fertigstellung der Gebäude einzureichen.

Die Auszahlung des nachgesuchten Darlehens kann auch in Raten je nach dem Fortschreiten der Bauten erfolgen; alsdann sind dem jedesmaligen Gesuche um Auszahlung einer Rate amtliche Atteste über das Fortschreiten der Bauten beizufügen.

§ 7.

Die jährlichen Zahlungen von Zinsen und Tilgungsbeträgen erfolgen je zur Hälfte am 30. Juni und 31. Dezember. Die Verpflichtung zur Zinszahlung beginnt erst vom Tage und in der Höhe der thatsächlich ersfolgten Auszahlung des Kapitals. Der in der Schuldurkunde aufzunehmende Anfangstermin der Verzinsung hat nur für die Eintragung ins Grundbuch Bedeutung. Für das Jahr der Auszahlung des Kapitals werden in der Regel nur Stückzinsen berechnet.

Die Versicherungsanstalt hat das Recht, eine verstärfte Tilgung zu verlangen und das Darlehen halbjährlich zu kündigen, wenn nach dem Ersmessen des Vorstandes der Charakter der Gemeinnützigkeit nicht ausreichend gewahrt erscheint.

Das Darlehen ist sofort einforderbar, wenn das beliehene Objekt an andere als dem Invalidenversicherungsgesetze vom 13. Juli 1899 untersliegende Personen und unter anderen als in § 4 Absatz 2 dieser Grundsfätze aufgestellten Bedingungen verkauft wird, wenn dasselbe nicht in gutem Zustande erhalten, unwirtschaftlich oder zweckwidrig benutzt oder nicht gehörig gegen Feuersgesahr versichert gehalten wird, oder wenn die Zinssund Tilgungszahlungen nicht innerhalb zwei Monaten nach Versall geleistet werden.

Der Schuldner kann nach einer 4 Wochen vorher erfolgten Ansage Kapitalrückzahlungen in beliebiger Höhe, jedoch nicht unter 50 Mark, leisten ober auch das ganze Kapital zurückzahlen. Die zurückgezahlten Beträge fallen mit dem Rückzahlungstage aus der Verzinfung.

§ 8.

Alle mit der Darlehensgewährung, Verzinfung, Tilgung und Rücksahlung verbundenen Kosten trägt der Schuldner.

§ 9.

Jebem Darlebensantrage ift beizufügen:

1. das Statut ber Gesellschaft bezw. Genoffenschaft, soweit solches nicht bereits eingereicht ift,

2. Berzeichnis ber Genoffenschaftsmitglieber, eventuell, unter Bezugnahme auf ein früher eingereichtes Berzeichnis, die Liste der Ab- und Zu-

gänge, sowie das Protokoll über die lette Revision nach § 51 des Genossenschafts-Gesetzes vom 1. Mai 1889,

- 3. Bermögensaufftellung ber Gefellschaft, bezw. Genossenschaft, eventuell, unter Bezugnahme auf den letzten Geschäftsbericht, die Aufstellung der Abs und Zugänge. Insbesondere ist anzugeben das bar eingezahlte und das noch einzufordernde Gesellschaftskapital,
- 4. die Tage nach den Grundsätzen des § 6,
- 5. Bauplan sowie Tabelle für bie zu beleihenben häuser nach nachstehen= bem Muster:

Bezeichnung bes Grundstücks Flur Nr.	unb	Det	Größe bes Grunb≠ ftüces ar m	baute Släcke	[zienungsweije]	Grund= ftücks laut Kaufa <b>k</b> t	Bertaufs= wert laut Tage <i>M</i>	wert laut	Anzahl ber Familien, für welche bas Haus bestimmt ist

- 6. Grundbuch = Tabelle, Katasterzeichnung und eventuell die Feuerversiche= rungspolice,
- 7. ein Mietsvertrag,
- 8. die die Anleihe betreffenden Vorstands= bezw. Aufsichtsratsbeschlüsse. Falls eine Gemeinde das Darlehn aufnehmen oder vermitteln will: ber Gemeinderatsbeschluß nach § 2 dieser Grundsätze, sowie die Genehmigung der Aufsichtsbehörde.

#### § 10.

Die Bauvereine, Gemeinden pp., welche Darlehen aus den Mitteln der Versicherungsanstalt erhalten, haben alljährlich bis zum 1. April eine Bilanz nehst Jahresbericht einzureichen.

Der Jahresbericht foll eine Übersicht ber beliehenen Häufer nach folgendem Schema enthalten:

Lage bes Haufes Straße Nr.	Eigen= tümer be3w. Kaufan= wärter	Familien, welche in	Stand bes Familien= hauptes	ber Familien= mitglieber	arbeiters ijt,	b) Falls bas Haus noch nicht verkauft ift.	@nft∈	tauft morben	Geschäftsjahr eine Statut=
					1000				

<sup>\*</sup> Auch bei verkauften Saufern find bier die Ramen ber famtlichen im Saufe wohnenden Fas milien anzugeben. Für jede Familie ift eine Zeile auszufüllen.

Schriften XCVI. — Bohnungsfrage II.

#### § 11.

Die Darlehensverträge werden in der Regel nach anliegendem Muster abgeschlossen. Einer notariellen Thätigkeit oder Beglaubigung der Schuldurkunden soll es in der Regel nicht bedürfen. Die Urkunden sind vielmehr nach gehöriger Unterzeichnung durch den Darlehensempfänger dem Vorstande der Versicherungsanstalt einzureichen, welcher sie nach Gegenzeichnung zurücsgiebt. Diese Schuldurkunden dienen als Grundlagen für die vor dem Grundbuchrichter mündlich zu bewilligende Sintragung der Hypotheken. Auf die Vildung von Hypothekenbriesen wird in der Regel verzichtet, und genügt alsdann zum Nachweise der erfolgten Eintragung eine einsache Abschrift der ganzen Grundbuchtabelle.

Gemeinnütige Vereine, deren Statut den Bestimmungen des vorstehenden § 2 entspricht, genießen auf Grund des Gesetzes vom 31. Juli 1895 § 5 g Stempelfreiheit, sowie nach § 8 Abs. 1 Ar. 6 des preußischen Gerichtse kostengesetzes vom 25. Juni 1895 und Art. 86 § 1 Ziff. VI des preußischen Aussührungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch Freiheit von Gerichtse

gebühren.

Die in §§ 9 und 10 bezeichneten Formulare können bei der Bersicherungs-Anstalt bezogen werden.

Düffelborf, ben 9. Januar 1900.

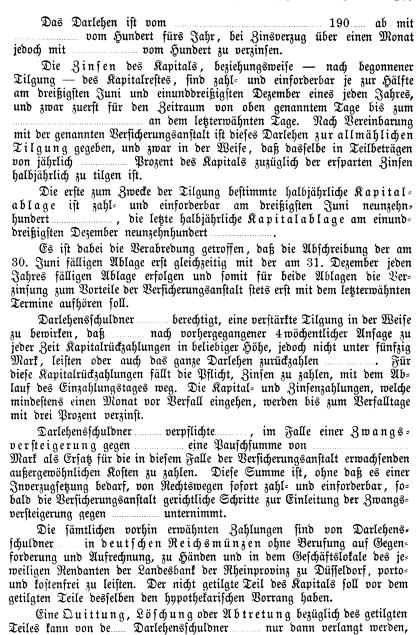
# Der Vorstand der Landes=Versicherungsanstalt Rheinprovinz.

gez. Dr. Rlein,

Geheimer Oberregierungerat, Landeshauptmann der Rheinproving.

### Schuldurkunde.

	Endesunterzeichnete
	Bertreter de
des	und auf Grund Beschlusses des Vorstandes — Aufsichtsrats — Gemeinderats vom bekennen hiermit, von der
La:	ndes Versicherungs an stalt Rheinprovinz zu Düsselborf ein es Darlehen von
emr	ofangen zu haben, über bessen richtigen Empfang hiermit quittiert wird.



wenn diefer Teilbetrag mindeftens ein Zehntel des ganzen Darlehenskapitals

	3 <b>u</b>	
gegen Brandschaben versichert zu Rückzahlung bes oben angegebei beizubehalten und sollten barübe weisen. Auch ermächtig berscharungsanstalt auf rechts im betreffenden Brandkat Feuerversicherung.	ersichert sind, zu wenigstens demselbe a erhalten und diese Versicherung nen Kapitals nebst Accessorien fort r auf Verlangen jederzeit genügend Darlehensschuldner hie Kosten zum Vermerke ihres Hyp aster und nötigensalls zur Fortsetz keiten sollen als Wohnungen für L	bis zu während auszu rmit bi othefen ung be
1) das Haus	ftraße Nr. für F	amilien
2) 6.2 62	ftraße Nr. für F	amilien
2) das Haus		

Damit der gemeinnühige Charafter des Unternehmens gewahrt bleibt, dürfen die Wohnungen nicht überfüllt und nur von der obigen beim Bau vorgesehenen Anzahl von Familien benutt werden. Auch sollen Kaufsund Mietpreise in angemessenem Verhältnisse zu den Selbstkosten stehen.

Die Versicherungsanstalt hat das Recht, eine verstärkte Tilgung zu verlangen und das Darlehen halbjährlich zu kündigen, wenn nach dem Ermessen des Vorstandes der Charakter der Gemeinnützigkeit nicht hinzreichend gewahrt ist.

Das Darlehen ist sofort einforderbar, wenn die Wohnungen an andere als dem Reichsgesetzt vom 13. Juli 1899 unterliegende Bersonen und unter anderen als in § 4 Abs. 2 der Grundsätzt vom aufgestellten (in der Anmerkung abgedruckten) Bedingungen verkauft wird,

Anm. § 4 Abs. 2 der Grundsäte: Beim Berkauf der Häuser ist als Kaufpreis in der Regel der Selbstkoftenpreis zu Grunde zu legen, welcher sich berechnet aus dem Erwerbspreise des Grundstücks, den Baukosteu, den Zinsen und Berwaltungsstoften dis zu dem Tage, an welchem das Haus zuerst bewohnt wird. Sodann sind — wenigstens auf eine bestimmte Reihe von Jahren — in den Kaufvertrag diejenigen Beschränkungen bezüglich Benutzung, Untervermietung, Weiterveräußerung, Pulässigteit baulicher Beränderungen aufzunehnen, welche geeignet sind, auch sür die Zukunst die Benutzung der Häuseren zuschen dem gemeinmüßigen Charakter des Unternehmens zu sichern. Zu diesem Zwecke sind in den Kausvertrag mindestens solgende Bestimmungen zur Sintragung ins Grundbuch aufzunehmen: "Unkäufer dürfen ohne Genehmigung des Verkäufers keine Neubauten, Aufbauten und Andauten — auch keine vorläusigen — vornehmen, das Besitztum auch nicht durch Mauern abgrenzen, welche höher sind als 1 Meter. In dem verkauften Hause durfen nur Familien von Arbeitern oder diesen social gleichstehenden Personen und zwar nicht mehr als . . . Familien wohnen. Kostgänger dürfen ohne Genehmigung des

wenn basselbe nicht in gutem Zustande erhalten, unwirtschaftlich ober zwe widrig benutzt, nicht gehörig gegen Feuersgesahr versichert gehalten, ob wenn die Zins= und Tilgungsbeträge nicht innerhalb zwei Monaten no Berfall gezahlt werden, serner wenn Darlehenschuldner der Bersicherung anstalt nicht alle von dieser für ersorderlich erachteten Auskünfte ertei insbesondere die Besichtigung der Gebäulichkeiten und Grundstücke nicht gestattet oder Satzungen, Jahresübersicht und Abrechnungen nicht mittei endlich wenn der Eigentümer aus der Genossenschaft, durch deren Bemittelung er das Haus erworden hat, ausscheidet, oder wenn Darlehen schuldner in Liquidation oder Konkurs tritt, oder ohne Zustimmung derschiederungsanstalt eine Anderung der Satzungen vornimmt.	er 16, 18, 11, 11, 11,
Darlehensschuldner stellt hiermit zur Sicherheit für vorstehende Fo derung folgende im Grundbuche von Band	
Artikel in Abteilung I unter Nummer eingetrage Grundstücke, nämlich:	ne
Schuldner verpflichtet sich, die Eintragung der Hypothek in de Grundbuch vor dem zuständigen Amtsgericht zu bewilligen und zu beat tragen. Die Erteilung eines Hypothekenbriefes soll ausgeschlosse	n=
Bertäufers nicht gehalten werden. In dem verkauften hause darf kein Birtschaft betrieb und kein Berkauf geistiger Getränke ohne Genehmigung des Berkäufers stat sinden. Die Genehmigung ist jederzeit widerruflich. Berkäufer hat das Recht, di Grundstück zu angemessener Tageszeit brsichtigen zu lassen. Der Berkäufer behö	ß=  t= 18 ilt

Bertäufers nicht gehalten werden. In dem verkauften hause darf kein Birtschaftsbetried und kein Berkauf geistiger Getränke ohne Genehmigung des Verkäufers stattssinden. Die Genehmigung ist jederzeit widerruslich. Berkaufer hat das Recht, das Grundstück zu angemessener Tageszeit brsichtigen zu lassen. Der Verkäufer behält sich sür die Dauer von 5 Jahren vom Sigentumserwerb an, gegenüber den Ankäusern und deren Erben ein Wiederkaufsrecht für den Fall vor, das Ankäuser oder deren Erben das Anwesen, sei es durch entgeltliches, sei es durch unentgeltliches Rechtsgeschäft veräußern sollten oder mit den vorgeschriebenen Teilzahlungen sür mehr als 6 Monate in Verzug geraten. Als Veräußerung zilt auch die Zwangsversteigerung und die Veräußerung durch den Konkursverwalter, nicht dagegen die Übertragung an einen Miterben bei der Erdauseinandersetzung. Das Wiederkaußerecht sindet statt gegen Zahlung des ursprünglichen Verkaußpreises, salls jedoch der in dem neuen Vertrag vereinbarte Preis geringer ist, gegen Zahlung diese Preises. Etwaige Wertvermehrungen durch von dem Berkaufspreisene Verscheungen, die nicht auf bloßer ordnungsmäßiger Abnuzung beruhen, sommen nach dem Schätungswerte in Abzug. Ein Abgehen von den Veschätungen, sowie eine nachträgliche Verscheung der Rangverhältnisse der Gentragung im Grundbuche bedarf der Genehmigung der Rangverhältnisse bei der Eintragung im Grundbuche bedarf der Genehmigung der Rangverhältnisse bei der Eintragung im Grundbuche bedarf der Genehmigung der Ressischen Zuschens als Schuldner verhastet. Die Rausobjekte sind nach ersolgter Thätigung der Versicherungsanstalt gegenüber weiterhin dis zur gänzlichen Tilgung des Darlehens als Schuldner verhastet. Die Rausobjekte sind nach ersolgter Thätigung der Versichens als Schuldner verhastet. Die Rausobjekte sind nach ersolgter Thätigung der Versichens als Schuldner verhastet. Die

sein. Schuldner verpflichtet sich jedoch, jederzeit auf Verlangen der Verssicherungsanstalt in die nachträgliche Bildung und Aushändigung eines solchen an die Gläubigerin einzuwilligen.

Mue Koften, wozu dieser Att jest oder in der Folge Unlaß geben

möchte, find zu Laften de Schuldner......

Im Falle der Beräußerung der verpfändeten Grundstücke bleibt de Schuldner neben dem Ankäufer dauernd für die Berbindlichkeiten aus dieser Arkunde der Versicherungsanstalt gegenüber verhaftet.

<b>S</b>	190
 oen	 190

### Bestimmungen

über

Gewährung von Darlehen an Vereine, Genossenschen und gemeinnützige Baugesellschaften mit Korporationsrechten, sowie an Arbeitsgeber, zum Zwecke der förderung des gemeinnützigen Baues von Arbeiterwohnungen seitens Invalidenversicherungsanstalt Hessens-Aassau.

- 1. Die Versicherungsanstalt gewährt an Vereine, Genossenschaften und gemeinnützige Baugesellschaften mit Korporationsrechten, sowie ausnahmsweise auch an Arbeitgeber, zum Zwecke der Förderung des gemeinnützigen Baues von Wohnungen innerhalb des Geschäftsbezirkes der Versicherungsanstalt Darlehen zu regelmäßig  $3^{1/4}$  o/0 Zinsen, gegen erststellige Hypotheken und zwar unter Umständen über die mündelsichere Grenze hinaus dis zu  $75^{\circ}$ 0/0 des durch Schätzung der amtlich bestellten Taxatoren zu ermittelnden Wertes der Liegenschaften.
- 2. Unmittelbar an einzelne Arbeiter als Besitzer von Arbeiterhäusern werden Darlehen mit Rücksicht auf die hierdurch bedingten Verwaltungsschwierigkeiten und den Mangel einer entsprechenden Organisation der Berssicherungsanstalt nicht bewilligt.
- 3. Die Darlehen unterliegen einer regelmäßigen Tilgung. Die Höhe bes jährlichen Kapitalabtrags wird im Einzelfalle vereinbart, darf jedoch in der Regel nicht weniger als  $^{1/2}$   $^{0}/_{0}$  betragen.
- 4. Zinsen und Rapitalabtrag sind am Schlusse eines jeden Kalenders halbjahres zu zahlen und zwar in einer bis zur gänzlichen Tilgung des Darlehens sich gleichbleibenden Summe.
- 5. Die Berzinfung beginnt mit dem Tage, an welchem das Geld von Caffel oder der fonftigen Zahlungsstelle aus abgefandt wird.

- 6. Die Auszahlung der Darlehen erfolgt auf Wunsch in Teilbeträgen —, sobald die Hypothekenbriese (Pfandverschreibungen) über erst ftellige Hypotheken in dem Besitze der Versicherungsanstalt sind und die Mittel der Versicherungsanstalt die Auszahlung gestatten. Die Zahlungsetermine werden besonders vereindart und sind bezügliche Wünsche dem Vorstande der Versicherungsanstalt wenigstens vier Wochen vor dem Termine mitzuteilen.
- 7. Je nach dem Fortschreiten des Baues können Darlehensteilzahlungen, sogenannte Baugelder, gewährt werden. Es können in diesem Falle jedoch nicht volle  $75\,^{\circ}\!_{\cdot 0}$  des nach Ziffer 1 zu ermittelnden Wertes des Baues zur Auszahlung kommen, vielmehr muß ein im Einzelfalle besonders zu bestimmender Betrag frei bleiben.
- 8. Die Darlehen sind auf seiten der Versicherungsanstalt unkündbar, solange sich die Grundstücke im Eigentum des ursprünglichen Schuldners befinden und solange die Zinsen und Amortisationsbeträge richtig und pünktlich gezahlt und die sonstigen Vertragsbedingungen genau beobachtet werden.
- 9. Im Falle der zuläfsigen Veräußerung von Arbeiterwohnhäusern an Mitglieder der Genossenschaft verpflichtet sich die Anstalt, die gewährten Darlehen dem erwerbenden Mitgliede der Genossenschaft noch zehn Jahre von der Veräußerung seitens der Genossenschaft an, unkündbar stehen zu lassen, falls eine Weiterveräußerung des Grundskücks während dieser Zeit nicht stattsindet und die Zinsen und Amortisationsbeträge pünktlich gezahlt werden.
- 10. Ob bei Beräußerung eines Hauses an ein Mitglieb der Genoffensschaft ein Teil des auf dem Hause ruhenden Darlehens zurückzuzahlen ist, unterliegt der jedesmaligen Bestimmung des Borstandes der Bersicherungssanstalt.
- 11. Unter allen Umständen bleibt jedoch die Genossenschaft bis zur gänzlichen Abtragung des Darlehens für dasselbe persönlich haftbar.
- 12. Die Gesellschaft (Genossenschaft) barf keinem Mitgliebe mehr als ein Wohnhaus verkaufen.
- 13. Beräußert die Gesellschaft ein Grundstück an andere Versonen als an Mitglieder der Genossenschaft oder veräußert der erste Erwerber vor Ablauf von zehn Jahren das erwordene Grundstück weiter oder werden die Zinsen und Amortisationsbeträge nicht pünktlich gezahlt oder kommt der Erwerber den von ihm der Gesellschaft gegenüber übernommenen sonstigen Vertragspflichten nicht nach, so ist die Anstalt berechtigt, die sofortige, d. h. binnen längstens vier Wochen zu bewirkende Rückzahlung des auf dem bestreffenden Grundstücke ruhenden hypothekarischen Darlehens zu verlangen. Ebenso hat die Versicherungsanstalt das Recht, nach Ablauf der zehn Jahre von dem ersten Erwerder die Rückzahlung des ihn betreffenden hypothekarischen Darlehens nach vorausgegangener dreimonatlicher Kündigung zu vers

langen, wenngleich von diesem Rechte bei Erfüllung der vertragsmäßigen Pflichten und beim unveränderten Fortbestehen der jetzigen gesetzlichen Bestimmungen wohl niemals wird Gebrauch gemacht werden.

- 14. Ferner ist die Anstalt berechtigt, Rückzahlung der einer Gesellschaft (Genossenschaft) gewährten Darlehen von dieser nach vorausgegangener sechse monatlicher Kündigung zu verlangen, falls die Gesellschaft durchschnittlich jährlich mehr als 3<sup>1</sup>/4 <sup>9</sup>/<sub>9</sub> Zinsen auf die Genossenschaftsanteile zur Bereteilung bringt oder durch anderweite Maßregeln, z. B. unverhältnismäßig hohe Besoldung der Vorstandsmitglieder u. s. w., den Charafter der Gemeinnützigkeit verliert.
  - 15. Die Bewilligung des Darlehens ift abhängig:

a) von der Darlebenssicherheit;

- b) von dem Nachweise der Gemeinnütigkeit des Unternehmens;
- c) von der Übernahme der Verpflichtung, bei Veräußerung eines Haufes an ein Mitglied der Genoffenschaft dem zwischen der Gefellschaft und diesem Mitgliede zu schließenden Kausvertrage Bedingungen nach Maßgabe des anliegenden Vertragsmusters zu Grunde zu legen.
- 16. Den Darlebensgesuchen find zwecks Brufung ber Darlebenssichers beizufügen:

a) ein Statut;

b) ein Berzeichnis ber Bereins- und Genoffenschaftsmitglieder;

c) ein Bau- und Liegeplan;

d) ein Grundbuch= (Stockbuch=) Auszug;

e) eine Schätzungsverhandlung (zu vergl. Ziffer 1);

f) der Brandversicherungsschein;

g) der lette Geschäftsbericht;

- h) eine Übersicht über bas Bermögen (Grund= und Kapitalvermögen) sowie über bie Schulden bes Darlehenssuchers;
- i) eine eingehende Darlegung der Vermögenslage des Unternehmens und
- k) eine Rentabilitätsberechnung.

Caffel, den 31. Januar 1898.

#### Der Borftand:

Riedefel Freiherr zu Gifenbach, Landesdireftor.

# Kaufvertrag

zwischen d	
und	
dem Mitgliede biefer Genoffenschaft, Herrn	
<b>§ 1.</b>	
Das Mitglied der Genoffenschaft, herr	
zu erwirbt durch diefen &	, ,
das in der Gemarkung von	
im Stockbuch (Grundbuch) von unte und wie folgt bezeichnete Grundstück (Wohnhaus	
zum Eigentum für einen Kaufpreis von	
Dieser Kaufpreis von	
aller Nebenkosten mit	
2. den Baukosten mit	
3. einem Zuschlag von 10 % ber Summe 3u 1 und 2 mit	n ,, ,, ,,
zusammen wie oben	
Von dem Kaufpreis sind die zu 3 erwähnten I Pfg. vor der Eigentumsübertragung bar a während der Kaufpreis im übrigen dem Käufer gestellung zu Gunsten der Invaliditäts= und Alters Nassau zu Cassel, bezw. des Verkäusers oder eines kann. Soweit hiernach über die von der I versicherungsanstalt Hessen-Nassau bewilligte Hyp Hypothef eingetragen ist oder eingetragen werden mit mindestens 1/2 0/0 zu amortisieren und darf Käufers nicht die Selbstosten des Vereins und ta 4 0/0 übersteigen.	n den Berkäufer zu zahlen, egen hypothekarische Sichersversiche Sichersversichen Sessen der Bestenber bleiben gestundet bleiben gestundet bleiben zuterssothek hinaus eine weitere muß, ist das Restkaufgeld bie Berzinfung seitens des

170 Brandts.

#### § 2.

Nach Erfüllung der Erwerbsbedingungen zu § 1 und § 8 ist das Grundstück (Wohnhaus) stockbuch= — grundbuch= — mäßig dem Käuser zu Besitz und Eigentum zu überliefern.

#### § 3.

Der Käufer verpflichtet sich, bis zur endgültigen Tilgung aller dem Verkäufer gegenüber übernommenen Verpflichtungen das erworbene Grundseigentum stets in gutem baulichen Zustande zu erhalten, auch Zinsen und Amortisationsquoten pünktlich zu zahlen.

#### § 4.

Die in dem Hause vorhandene zweite Wohnung darf der Käuser nur an ein Mitglied der Genossenschaft vermieten. Der Mietpreis wird, solange das Kausgeld noch nicht vollständig abgetragen ist, von dem Borstande des Spar- und Bauvereins nach Anhörung des Käusers dergestalt bestimmt, daß unter billiger Berücksichtigung der vom Käuser alljährlich für Straßen- reinigung, Reparatur von Brunnen und Kesselleln zu bestreitenden Ausgaben beiden Genossenschaftsmitgliedern der Genuß einer gleichmäßig wohlseilen Wohnung gewährleistet wird. Dabei ist besonders darauf zu achten, daß der Käuser durch die Vermietung der zweiten Wohnung sich nicht zu Ungunsten des zweiten Genossenschaftsmitgliedes einen unberechtigten Vorteil verschafft.

Uftervermietung ist nur an Blutsvermandte bis zum dritten Grade (Eltern, Geschwifter, Onkel und Tante) oder die Schwiegereltern oder Mündel und nur mit Genehmigung des Verkäufers zuläfsig.

## § 5.

Der Weiterverkauf ist an die Genehmigung des Verkäufers gebunden und nur an ein Mitglied der Genossenschaft statthaft. Dabei wird der Kaufpreis von dem Vorstande festgesetzt und darf den erstmaligen Kaufpreis unter Hinzurechnung der notwendigen und nützlichen Einrichtungen nicht übersteigen.

#### § 6.

Die Ausübung einer Gast- ober Schankwirtschaft in dem erworbenen Hause ist verboten.

#### § 7.

Alle Streitigkeiten werden durch ein Schiedsgericht erledigt, welches aus Mitgliedern der Genoffenschaft zu bilden ift. Dabei haben Käufer und Berkäufer je einen Schiedsrichter und diese wieder einen Obmann zu wählen. Kommt eine Einigung über den Obmann nicht zu stande, so ist der

um Ernennung besselben zu bitten. Dem Ausspruche bes Schiedsgerichts unterwerfen sich beibe Teile unter Verzicht auf jede Einrede und auf eine gerichtliche Austragung.

..... 3u .....

#### \$ 8.

Kommt der Käufer oder bessen ben vorstehend übernommenen Verpstichtungen nicht nach, so hat der Verkäuser unbeschadet der dem Vorstande der Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalt Hessen Anssau zustehenden Besugnisse auf Rücksorderung der von diesem gegebenen hypothekarischen Darlehen das Recht, entweder die Zahlung des ihm etwa noch geschuldeten Kaufgeldrestes binnen 4 Wochen zu fordern, oder binnen der gleichen Frist die Rückübertragung des Eigentums gegen Übernahme der aus Anlaß dieses Kausvertrages errichteten Hypotheken zu verlangen. Dabei würden die dislang gezahlten Anzahlungen, insbesondere die  $10\,\%$ 0 des  $\S$ 1 nicht zur Rückvergütung gelangen, sondern als Konventionalstrase verfallen.

Dieses Recht des Verkäufers ist vor der Eigentumsübertragung ftodbuch-

— grundbuch= — mäßig sicher zu stellen.

# Bedingungen,

unter denen Baugenossenschaften von der Candes-Versicherungsanstalt hannover hypothekarische Darlehen zur Erbauung von Arbeiterwohnhäusern erhalten.

#### I.

Baugrunderwerbungen sind nur im Einverständnis mit der Landes= Berssicherungsanstalt Hannover zu bewirken. Insoweit die Landes= Berssicherungsanstalt nicht bereits durch ihre an den Generalversammlungen oder Aufsichtsratssitzungen teilnehmenden Beamten Kenntnis von den projektierten Landankäusen erhält, bedarf es eines Antrages dei der Landes-Versicherungs-anstalt auf Genehmigung, unter Vorlegung von Katasterauszügen und Kastaster-Handseichnungen, zwecks Nachweises der satastermäßigen Größe der Baufläche. Dieser Vorbehalt gilt insbesondere bezüglich späterer Baugrunderwerbungen, sosen sie unter der Voraussetzung ersolgen sollen, daß die Landes= Versicherungsanstalt Hannover die zur Bebauung erforderlichen Gelder hergeben werde.

#### II.

Von dem zur Bebauung ins Auge gefaßten Terrain ist von berufener Seite ein Lageplan zu entwerfen, in dem die projektierten Bauparzellen sowie etwaige Straßenzüge zu markieren sind. Der Lageplan — oder eine Kopie davon — ist zu unseren Atten einzuliefern.

#### III.

Ohne unsere ausdrückliche Genehmigung darf kein Bau in Angriff genommen werden. Hat der Bereinsvorstand in Gemeinschaft mit dem Aufsichtsrate die Bauausführung beschlossen, so ist uns zunächst der Bauplan 172 Brandts.

— Zeichnungen und Koftenanschlag — behufs ber Prüfung und Genehmigung vorzulegen, da wir uns von der Zweckmäßigkeit des Projekts überzeugen und dem Bauvereine nötigenfalls mit unserem sachverständigen Rate zur Hand gehen möchten. Soweit die Bauausführungen nach einem und demselben Typus erfolgen, bedarf es nur der einmaligen Vorlegung des Vauplanes, dagegen ist unsere Genehmigung — unter Angabe des ungefähren Geldbedarfs — zu jedem einzelnen Bau beziehungsweise bei gleichzeitiger Ausführung mehrerer Bauten zu der Zahl der jeweilig in Angriff zu nehmenden Bauten vorher einzuholen.

#### IV.

Der Bauverein räumt uns das Recht ein, die im Bau begriffenen Parzellen jederzeit durch unseren bautechnischen Beirat — zur Zeit Herrn Landesbauinspektor Bokelberg hierselbst — besichtigen zu lassen.

Des weiteren gestattet der Bereinsvorstand auf unseren Wunsch einem von uns dazu beauftragten Beamten der Landes-Versicherungsanstalt jederzeit die Einsichtnahme der Akten, Bücher und Beläge des Bauvereins.

#### V

Ohne unser Vorwissen beziehungsweise gegen unseren Willen dürfen Anderungen der Vereinssatzungen, der Geschäftsanweisungen für den Vorstand und Aufsichtsrat sowie der Sonder-Ewerdsbedin- gungen nicht vorgenommen werden. Geschieht das gleichwohl und es sind die Anderungen nach unserem Dafürhalten geeignet, das Genossenschaftse vermögen zu gefährden, so werden wir zu dem satzungsmäßig zulässigen nächsten Termine aus der Genossenschaft als Mitglied ausscheiden, ein Schritt, der für den Bauverein dann weitere Folgen — Verweigerung der Bausmittel zu noch nicht genehmigten Bauten u. s. w. — haben würde.

Unbeschabet ber ber Landes Bersicherungsanstalt Hannover als Bauvereinsmitglied zustehenden Rechte verpflichtet sich der Vereinsvorstand, uns
alljährlich unaufgefordert die Bilanz des abgelaufenen Geschäftsjahres nebst
Geminn= und Berlustrechnung mindesten 8 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung — und zwar zusammen mit der Einladung zur Generalversammlung — zugehen zu lassen. Dagegen erwarten wir besondere
Einladung zu einer außerordentlichen Generalversammlung oder zu gemeinschaftlichen Sitzungen des Borstandes und Aufsichtsrates nur dann, wenn
wichtige — insbesondere auf Bauausführungen oder Landankäuse Bezug
habende — Berhandlungsgegenstände auf der Tagesordnung stehen, bezüglich
beren zwischen uns und der Vereinsvertretung noch kein Einverständnis erzielt
worden ist.

#### VI.

Die Landes - Versicherungsanstalt Hannover beleiht die Liegenschaften bes Bauvereins höchstens dis zu  $100\,^{\circ}$ 0 der reinen Baukosten; die Grunderwerbstosten hat demnach der Verein selbst zu beschaffen, sei es aus den Geschäftsanteilen, sei es aus einer an dritter Stelle aufzunehmenden Anleihe. Werden für letztere mehr als  $3^{1/20}$ 0 Zinsen für das Jahr beansprucht, so ist auch dazu unsere Genehmigung vorher einzuholen. Auf jeden

Fall hat der Baugrundgläubiger, sofern er eine Hypothekenbestellung zur Sicherung seiner Forderung erwartet, mit seiner Forderung hinter diesenige der Landes-Bersicherungsanstalt zu treten. Wir überlassen uns der Hoffnung, daß ein etwaiger Baugrundgläubiger auf die hypothekarische Eintragung verzichtet, damit das Grundbuchblatt zu Gunsten der Landes-Versicherungs-anstalt von vornherein frei bleibt. Um andererseis dem etwaigen Baugrundgläubiger entgegen zu kommen, würden wir uns damit einverstanden erkaren, daß die Tilgungsverpslichtung des Bauvereins (vgl. Zisser VII) uns gegenüber dis zur völligen Befriedigung des Baugrundgläubigers ansteht.

#### VII.

Der Zinsfuß für unsere erststelligen hypothekarischen Darlehen beträgt jährlich 3%0 unter der Bedingung, daß der Bauverein unser Darlehn allsährlich mit mindestens 1%0 der ursprünglichen Schuld dis auf die mündelssichere Werthälste tilgt. Ergeben sich nach Abführung der grundbuchmäßig vereinbarten Kapitaltilgungssummen infolge des Umstandes, daß die Erwerdshausanwärter mit  $1^{1/2}$ %0 tilgen, am Jahresschlusse noch weitere entbehrliche Kassenbestände, so sind auch diese in runden durch 100 ohne Rest teilbaren Summen an die Kasse der Landes-Versicherungsanstalt Hannover abzuliesern. Sine Fortsetzung der Kapitaltilgung über die mündelsichere Grenze hinaussteht im Belieben des Bauvereins mit der Sinschränkung, daß wir zu den Duartalsersten Rückzahlungen in runden durch 100 ohne Kest teilbaren Summen nicht unter 1000 Mark entgegennehmen.

Die obligationsmäßigen Bedingungen ber Landes = Versicherungsanstalt find aus dem hierneben abgedruckten Entwurfe zu der dem Hypothekenbriefe anzuhängenden Schuldverschreibung zu entnehmen. Die Beschränkung ber Tilgung bis auf die mündelfichere Werthälfte hat in dem Urfundenentwurfe beshalb keinen Ausbruck gefunden, weil das Amtsgericht in bem Talle entweder die Beifügung eines Tilgungsplanes, oder boch in ber Urfunde felbst die gahlenmäßige Begrenzung ber Tilgung erwartet, lettere aber mangels einer einwandsfreien Unterlage über den voraussichtlichen Wert des zu beleihenden Objekte zur Zeit der Hypothekeneintragung in der Regel noch nicht angegeben werben fann. Dem Bauverein muß es aber genügen, wenn wir in unserer Eigenschaft als öffentliche Behörde hierdurch die Erklärung abgeben, daß wir die Tilgung unseres Darlehns nur bis jur Mündelficherheit erwarten, und daß wir die darüber hinausgehenden Rudzahlungen auf die Darlehnsschuld als freiwillige Afte des Bauvereins betrachten. Nicht minder muß der Bauverein sich bei dem Versprechen beruhigen, daß wir die in der Urfunde der Zeit und dem Betrage nach zwar genau zu begrenzende Tilgung nicht früher beanspruchen, als bis der Bauverein feinen etwaigen Baugrundgläubiger völlig befriedigt hat.

Zur Ersparung von Gerichtskoften ist nichts bagegen einzuwenden, daß auf die zunächst erworbene Baugrundsläche gleich eine größere — dem voraussichtlichen Werte der auf der ganzen Fläche zu errichtenden Gebäude entsprechende — Hypothekensumme in das Grundbuch eingetragen wird, während unsere auf die eingetragene Summe erfolgenden Ratenzahlungen

174 Brandts.

(zu vergl. Ziffer VIII) felbstverständlich nach Maßgabe ber jeweilig wirklich vorhandenen Gebäudewerte zu bemessen sind. Es empsiehlt sich daher, vor Stellung des Antrages auf Eintragung der Gesamthypothek beren Höhe mit uns zu vereindaren.

#### VIII.

Bährend der Bauperiode können Abschlagszahlungen — sogenannte Baugelder — nicht gewährt werden. Erst nach Bollendung des Rohbaues zahlen wir zwei Dritel der vertragsmäßig zwischen dem Bauverein und dem Bauunternehmer vereindarten Summe unter der Boraussetzung, daß der Hypothekendries uns vorliegt und die vorläusigen Feuerversicherungsscheine der Häuser (Ziffer IX) uns auf kurze Zeit zur Einsicht überlassen worden sind. Unter "Rohdau" ist der Zustand des Neudaues nach der baupolizeilichen Abnahme zu verstehen. Auf das letzte Drittel der Verstragssumme hat der Bauverein, beziehungsweise der Unternehmer erst Anspruch, nachdem

a) die endgültigen Feueuerversicherungsscheine uns vorgelegen haben und

b) der Bauverein durch ein Attest des aufsichtführenden Architekten uns

die anftandlose Abnahme ber Säufer bestätigt.

Die Anträge auf Zahlbarmachung der Baudarlehnsraten sind seitens des Bauvereins mindesten 14 Tage bis 3 Wochen vor dem Zahlungstermine bei uns zu stellen, damit wir uns bei Zeiten darauf einrichten können. Auf Wunsch des Bauvereins zahlen wir direkt zu Händen des Bauunternehmers.

#### IX.

Die Gebäude des Bauvereins find bei der vereinigten landschaftlichen Brandkasse in Hannover zu versichern und daselbst versichert zu lassen. Zur Bermeidung von Verlusten hat der Vereinsvorstand immer auf eine frühzeitige Anmeldung der Baulichkeiten zur Feuerversicherung schon während der Bauperiode Bedacht zu nehmen. Steht der voraussichtliche Gesamtwert des Gebäudes anschlagmäßig fest, so können in der Regel doppelte Schätzergebühren dadurch vermieden werden, daß gleich der gesamte Feuerversicherungswert zur Anmeldung gebracht wird.

#### Х.

Vorstehende Bedingungen treten an die Stelle der Bedingungen vom April 1899.

Sannover, ben 22. Januar 1900.

Landes=Berficherungsanstalt Hannover.

Liebrecht, Dr.

# Schuld= und Pfandverschreibung.

Der gemeinnützige Bauverein in — eingetragene
Genoffenschaft mit beschränkter Haftpflicht — vertreten durch den unterzeich=
neten Borftand, schulbet der Landes = Versicherungsanftalt Sannover bie
Summe von
Mf
in Worten:
Indem wir über den Empfang dieses Darlehns hierdurch quittieren,
versprechen wir, es von heute an mit jährlich 3 Prozent zu verzinsen und
vom 1. Fanuar 19 an mit jährlich 1 Prozent der ursprünglichen
Schuld — also in Jahresraten von Mt. zu tilgen. Auch ver-
sprechen wir, die Zinsen in Vierteljahrsraten am Ende zu den Kalender-
Quartalsersten und die jährlichen Tilgungsraten alsbald nach Ablauf des
Kalenderjahres — die erste Tilgungsquote demnach am 2. Fonuar 19
an der Kasse ber Landes-Versicherungsanstalt Hannover portofrei zu zahlen.
Das Darlehn ist auf seiten der Gläubigerin unkundbar, solange der
gemeinnützige Bauverein in eingetragener Eigen-
tümer des beliehenen Grundstücks ift, die Zinsen- und Tilgungsraten punkt-
lich — b. h. innerhalb 14 Tagen nach bem Fälligkeitstermine — gezahlt
werben, die Gebäude bei der vereinigten landschaftlichen Brandkaffe in
hannover versichert bleiben und nicht in wesentlichen Teilen ihrer Bestimmung
Bohnungen für arbeitnehmende Genoffenschaftsmitglieder beziehungsweise
für Arbeiter und Unterbeamte in und nächster
Umgebung entzogen werden.
Wird eine dieser Bedingungen nicht erfüllt, so ist das Darlehn sofort
und ohne Ründigung zur Rudzahlung fällig; basfelbe gilt, wenn ber gemein-
nützige Bauverein in einen Teil bes beliehenen
Grundbefites ohne Genehmigung ber Landes = Verficherungsanftalt Hannover
an einen Dritten veräußert, ber nicht zum gemein-
nütigen Bauverein in bas Berhältnis eines Mitgliedes und Hausanwärters
eingetreten ift.
Seitens bes Schuldners fann das Darlehn zu jeder Zeit nach vorauf-
gegangener halbjähriger Rundigung zurudgezahlt werden; auch ift ber Schuldner
berechtigt, noch über bie regelmäßige Tilgung hinaus ju ben Kalender-
Quartalsersten beliebige Abzahlungen auf die Darlehnsschuld in runden
durch 100 ohne Rest teilbaren Summen nicht unter 1000 Mf. zu leisten.
Soweit etwa die Forderung, für welche Hypothek bestellt wird, nicht
zur Entstehung gelangen follte, wollen wir als Eigentümer bes Pfand-
grundstude nicht berechtigt fein, über die uns als Schuldner felbst nach
§ 1163 bes Bürgerlichen Gesethuches zustehenden hypothekarischen Rechte
ohne schriftliche Zustimmung ber Landes = Versicherungsanstalt wirksam zu
verfügen. Es foll ferner, wenn die Forderung nur teilweise zur Entstehung

gelangen follte, die Sypothet der jeweiligen Teilforderung der Gläubigerin

176 Brandts.

bas Vorrecht haben vor dem uns als Eigentümer zustehenden hypothekarischen Rechte; besgleichen soll bei teilweiser Titgung der Forderung der Gläubigerin die Hypothek der jeweiligen Restforderung dieses Vorrecht vor der Hypothek der getilgten Kapitalteile genießen, sodaß der Eigentümer des Pfandgrundstucks oder sonstige Erwerber der getilgten Teilposten in beiden Fällen diese nur mit dem Range nach jener Teils oder Restforderung erwerben, auf seinen Namen umschreiben lassen oder sonst darüber versfügen kann.

Auf die dem Schuldner und Eigentümer des Pfandgrundstücks nach § 1160 des Bürgerlichen Gesetzbuches zustehenden Rechte verzichten wir; Kündigung und Mahnung seitens der Gläubigerin sind auch ohne Vorlegung des Hypothekendrieses wirksam und soll und lediglich die Besugnis vorbehalten bleiben, die Vorlegung des Briefes im Anstaltsgebäude während der üblichen Dienststunden verlangen zu können.

ber üblichen Dienststunden verlangen zu können.
Für das Kapital von Mt. nebst Zinsen und Kosten bestellen wir hiermit Hypothek an dem im Grundbuche von

eingetragenen Grundstücke, bewilligen und beantragen Eintragung dieser Hypothek zu Gunsten der Eläubigerin in das Grundbuch unter den ansgegebenen Bestimmungen, Ausfertigung des Hypothekenbrieses und dessen Aushändigung an die Eläubigerin auf Grund vertragsmäßiger Vereinbarung, übernehmen auch die Kosten des Verfahrens.

# Gemeinnütiger Bauverein in

eingetragene Genoffenschaft mit beschränkter Saftpflicht.

(Zwei Unterschriften)

(Folgt Beglaubigung der Unterschriften durch Gericht ober Notar.)

# Grundsäțe

für die Verwendung von Mitteln der Invaliditäts= und Alters= Versicherungsanstalt für das Königreich Sachsen zur förderung des Baues von Arbeiterwohnungen.

Nach § 129 Absat 2 bes Gesetzes können auf Antrag bes Ausschusses mit Genehmigung ber Lanbescentralbehörde die Bestände der Bersicherungsanstalt verwendet werden zur

Beleihung von Arbeiterwohnhäufern gegen deren Berpfändung und zwar mit höheren Beträgen und zu niedris gerem Zinsfuße, als bei Unlegung von Mündels und Kassengelbern zulässig und üblich ift. Hierbei sind — unter Ausschluß der Spekulations = bauten — im allgemeinen je nach der Art, Sicherheit und Gemeinnütig= keit des Unternehmens beleihungsfähig:

- 1. Arbeiterwohnhäuser im Eigentum von Unternehmern und für beren Arbeiter bestimmt, bis zu <sup>2</sup>/3 des ordentlichen (Grundund Gebäude=) Wertes, bezw. bis zu <sup>3</sup>/4 der Brandversicherungssumme, in der Regel nicht unter 3 <sup>1</sup>/2 <sup>0</sup>/0 Verzinsung und gegen Tilgung in länastens 44 Jahren (Annuität 4 <sup>1</sup>/2 <sup>0</sup>/0);
- 2. Häufer im Eigentum von Versicherten mit Wohnung für ben Besitzer (Einfamilienhäuser) bezw. für höchstens drei weitere Arbeiterfamilien in gleicher Weise, wie zu 1 bestimmt, oder, falls das Eigentum auf Grund der Mitgliedschaft bei einem Spar- und Bauverein 2c. erworben ist, zu den dem letzteren gestellten, günstigeren Bedingungen (f. Ziff. 3);
- [3. Grundstücke von Unternehmungen mehr gemeinnütziger Art bis zu 3/4 bes ordentlichen Wertes und Berlautbarung von mindestens 31/20/0 zur Berzinfung, bezw. Tilgung.

Hierbei kommen als Darlehnsnehmer insbesondere in Betracht: Korporationen des öffentlichen und Privatrechts, Gemeinden, Sparsund Bauvereine, andere BausGenossenschaften und Gesellschaften, wie auch Stiftungen und Privatpersonen, insgesamt dasern sie ohne pestuniären Gewinn und Vorteil oder unter Begnügung mit einer mäßigen Berzinsung des Anlagekapitales die Herstellung, Unterhaltung und Verwaltung von Arbeiterwohnhäusern in die Hand nehmen, um damit zur Besserung der Wohnungsverhältnisse und insbesondere Beschaffung billiger, gesunder und sonst zweckentsprechender Wohnungen für Arsbeiter und andere bei der Versicherungsanstalt versicherte Personen beizutragen.

Bei solchen Ausleihungen kann ben Darlehnsnehmern für ben Fall ber Erfüllung ihrer Verpflichtungen zugesichert werben, daß

- a) während der ersten drei Jahre nur Zinsen zu 3 % gefordert,
- b) die Zahlungen, welche die Berzinfung von 3% übersteigen, nach Ablauf bestimmter Zeitabschnitte zur Tilgung des Darlehns versrechnet werden sollen.

Beispiel: Bei Berzinsung des Darlehns mit 3% während der ersten drei Jahre und regelmäßiger Zahlung einer Annuität von  $3^{1/2}$ % in der Folgezeit können je 10%0 nach 19,30,38,44,50 Jahren, je 15%0 nach 57 und 63 Jahren, der Rest von 20%0 nach 69 Jahren von Darlehnsaufnahme ab gesrechnet, abgeschrieben werden.

4. Die Erfüllung bes mit der Darlehnsgewährung zu fördernden Zwecks ift in geeigneter Weise sicher zu stellen, z. B. insbesondere in Fällen der Ziffer 3, durch Bedingung und Berlautbarung des Vorkaufsrechtes für die Versicherungsanstalt, durch Verpflichtung des Schuldners, bei Vermeidung der Kündigung oder sofortigen Zurück-

Schriften XCVI. - Bohnungefrage II.

178 Brandts.

ziehung des Darlehns das Grundstück in gutem Zustande zu erhalten, porzugsweise an Versicherte zu vermieten, ohne Genehmigung des Vorsstandes der Versicherungsanstalt weder eine Veräußerung, weitere Belastung, bauliche Veränderung, Mietzinssteigerung vorzunehmen, noch auch Untermiete zu gestatten, die Bücher, Rechnungen und Verichte über die Grundstücke mitzuteilen, deren Vesichtigung zu gestatten zc.

5. Wird die Haftung für das gemeinnützige Unternehmen und für das Darlehn von einer Gemeinde (mit Genenehmigung ihrer Aufsichtsbehörde) oder von einem größeren Verbande übernommen, so kann das Grundstück dis zum vollen Werte beliehen, auch von der Verspfändung abgesehen werden.

# förderung der gemeinnützigen Bauthätigkeit durch die Gemeinden.

Don

Oberbürgermeister Beck, Mannheim.

# Ginleitung.

Unter all' den Maßnahmen, welche die Hebung der wirtschaftlichen, sanitären, sittlichen und socialen Lage der minderbemittelten Volksklassen auf dem Wege friedlicher Reformen bezwecken, stehen die auf die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse gerichteten Bestrebungen im Vordergrunde der Erörterung.

Daß die Wohnungsverhältnisse der unteren Klassen in den industriell fortgeschrittenen Gegenden unbefriedigend, zum Teil in besorgniserregendem Maße schlecht sind, ist durch die vielfältigsten Untersuchungen festgestellt, aber noch keineswegs in dem erforderlichen Umfange zum Bewußtsein der Allsemeinheit gelangt. Hieraus erklärt sich auch die Thatsache, daß die zur Stunde noch nichts Entscheidendes zur Beseitigung des Notstandes geschehen konnte. Als die verdreitetsten Formen der Wohnungsnot sind die gefundheitsschädliche Beschaffenheit der Wohnungen, die Überfüllung derselben und nicht zum mindesten die gegenüber dem Einkommen des Wohnungsbedürftigen unverhältnismäßig hohen Mietzinse anzusehen. Immer häusiger tritt die Wohnungsnot auch in dem absoluten Mangel an kleinen Wohnungen zu Tage.

Die Beschaffung der erforderlichen gesundheitsgemäßen und billigen Wohnungen wäre zunächst durch entsprechende Verbesserung der durch polizeiliche Kontrolle beanstandeten zu bewirken; der Hauptbedarf wird jedoch wohl überall durch Neubauten zu becken sein.

Von wem nun hat die Bauthätigkeit auszugehen?

Die ursprünglichste und zugleich ibealste Befriedigung des Wohnungsbedürfnisse erfolgt durch den — der hohen Gelände- und Baupreise wegen immer seltener werdenden — Eigenbau des Wohnungsbedürftigen, also durch das Alleinwohnen im eigenen Hause.

Als zweite Möglichkeit erscheint ber Bau von Wohnungen durch private Unternehmer und die Bermietung berfelben aus Erwerbsrücksichten. Die 182 Bect.

freie Privatbauthätigfeit entspricht am meisten der hergebrachten Gestaltung des Wirtschaftslebens; ihr wird auf absehdare Zeit, wie disher schon, die Hauptausgabe in der Deckung des Wohnungsbedarses zufallen und es scheint daher angebracht, einer regen Entwicklung derselben die Wege zu ebnen durch Beseitigung derjenigen Schwierigkeiten, welche disklang eine größere Ausdehnung derselben behinderten. Da aber ungeachtet nachdrücklicher Förderung der privatwirtschaftlichen Wohnungsproduktion immerhin noch erhebliche Lücken bleiben werden, erübrigt nur das hilfsweise Eintreten anderer Unternehmungsformen und zwar der gemeinnützigen Bauthätigkeit und der, teils dieser Gruppe, teils der Klasse der privaten Bauunternehmer zuzurechnenden Arbeitgeber. Insoweit auch dieses versagt, kommt in letzter Linie der Eigenbau von Häusern durch die Gemeinde oder andere öffentliche Berbände in Frage.

Den Gemeinden erwachsen hiernach auf dem Gebiete der Wohnungsfürsorge die verschiedenartigsten Aufgaben. Ein Teil derselben, nämlich die Förderung der gemeinnützigen Bauthätigkeit, bildet den Gegenstand der nachfolgenden Darstellung, zu welcher ein Ersuchen des Bereins für Socialpolitik Beranlassung gegeben hat.

Die Abhandlung enthält zunächst eine referierende Darstellung der von den deutschen und österreichischen Gemeinden in der angedeuteten Richtung bisher getroffenen Maßnahmen und hieran anschließend die Begründung der Anschauung und Vorschläge des Verfassers über diesen Zweig der kommunalen Socialpolitik. Das Material für den ersten Teil der vorliegenden Arbeit ist dem Ergebnisse einer im Frühjahr 1900 erfolgten Umfrage bei den

Die in bem Cirkularschreiben gestellten Fragen find folgende:

<sup>&</sup>quot;I. 1. Ift ausreichendes Baugelände für Kleinwohnungen vorhanden? Berneinendens falls, welche Maßnahmen werden zur Erschließung von solchem unternommen, beispielsweise:

a) Eingemeindungen,

b) Zusammenlegung ungünftig parzellierter Grundstücke,

c) Enteignung bes auf gütlichem Wege für bie Bebauung nicht erhältlichen Gelänbes?

<sup>2.</sup> Wie wird die Besiedelung vorhandenen Baugeländes mit Kleinwohnungen seitens der Gemeinde gefördert, etwa durch:

a) Anlage von Straßen, Be- und Entwäfferungs-, Lichtverforgungs-Ginrichtungen:

Ausstattung mit Schulen, Badeanstalten, Spielpläten, Einrichtungen für Feuerschutz und hilfe bei Unglücksfällen u. dgl.

b) Herstellung bezw. Erwerb, Berbilligung und Verbesserung der Transportsgelegenheit (Kommunalisierung der Straßens und Borortbahnen, Herabssehung der Tarife, Bermehrung der Züge, Haltestellen und Einwirkung

Berwaltungen der deutschen und österreichisch ungarischen Gemeinden mit über 20 000 Einwohnern und einzelner trotz geringerer Seelenzahl wirtschaftlich bedeutender Gemeinwesen entnommen. Auf insgesamt 294 Ansfragen liesen 260 zum Teil sehr ausführliche und mit wertvollem litterasrischem Material belegte Beantwortungen ein.

- auf die außergemeindlichen Inhaber von Transportanftalten im gleichen Sinne);
- c) Zulaffung geringerer Anforderungen oder gewiffer Borrechte in ben Bebauungsplänen, baupolizeilichen ober sonstigen ortägesetzlichen Borschriften?

Eventuell durch welche Bestimmungen?

- II. Beftehen dort behördliche Einrichtungen gur Regelung des Wohnungswesens, wie etwa:
  - a) Ständige oder periodische Wohnungsinspektion,
  - b) Statistif über Bauthätigkeit, Wohnungsmarkt (leerstehende Bohnungen, Mietzinse 2c.), Beröffentlichung ber Ergebnisse,
  - c) Wohnungs= Vermittlungsamt?
- III. Beteiligt sich die Gemeinde selbst an der Bereitstellung billiger Kleinwohnungen? Auf welche Weise:
  - a) burch Eigenbau für

ftädtifche Arbeiter und Bedienftete,

fonstige Einwohner?

Sind die erstellten Wohnungen nur zur Vermietung oder auch zum Verskauf bestimmt?

- Welche Erfahrungen machte die Gemeinde mit Unternehmungen biefer Art?
- b) burch Beteiligung an spekulativen ober gemeinnütigen Bauvereinigungen (vergl. IV)?
- IV. Auf welche Beise fördert die Gemeinde eine gemeinnütige Bauthätigkeit, etwa burch:
  - 1. Anregung zur Entstehung von Bauvereinigungen, Teilnahme an der Konftituierung und Verwaltung berselben, Mithilfe durch Kommunalbeamte,
  - 2. Unterstützung solcher Bereine mit bem Ginfluß der Gemeinde beim Geländeserwerb, ber Beschaffung bes Baukapitals, von steuerlichen und anderen Bergünstigungen;
  - 3. Übernahme von Geschäftsanteilen gemeinnütiger Bereinigungen, ber Kapitalsober Rentenbürgschaft, Gemährung von Darlehen;
  - 4. Abtretung von ftabtischem ober Stiftungsgelande (burch Rauf, Erbpacht ober Zeitpacht) an
    - a) gemeinnütige Bauvereinigungen,
    - b) ftädtische Beamte und Arbeiter.
    - c) sonstige kleine Leute.
  - 5. Ermäßigung ober Rachlaß gemeinblicher Steuern, Gebuhren ober anberer einmaliger ober wieberkehrenber Leiftungen?"

184 Bed.

#### Es entfallen auf:

			. 2	Infragen	Antworten
Preußen .				151	<b>14</b> 0
Bayern				23	22
Sachsen .				18	18
Württemberg				9	9
Baben				8	7
Heffen				5	5
Andere Bundesstaaten 23 19					
Reichslande				4	4
Österreich .				36	24
Ungarn				17	12
				294	260

Eine ähnliche, wenn auch minder umfangreiche Übersicht ift vom Versfasser als Beilage seines für die 8. Konferenz der Centralstelle für Arbeiters Wohlfahrtseinrichtungen (Mai 1899) bestimmten Vorberichts über "die Besteiligung der Gemeinden an der Lösung der Wohnungsfrage" bearbeitet worden 1.

# I. Teil.

# A. Thätigkeit der deutschen Gemeinden.

# 1. Königreich Preußen.

Ein Runderlaß des Finanzministers und des Ministers des Innern vom 2. Oktober 1899 empsiehlt den Gemeinden die Annahme einer Grundsteuersordnung, wonach die Grundsteuer nach dem gemeinen Wert (statt dem Jahresnutzungswerte) veranlagt und dieser für billige Kleinwohnungen nur mit einem Bruchteile des Wertes angerechnet werden soll<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Schriften der Centralstelle für Arbeiter = Wohlfahrtseinrichtungen Nr. 17, Berlin 1900.

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> In dem unterm 19. März 1899 an die Regierungspräsidenten ergangenen Erlaß der Minister für Handel und Gewerbe, der geistlichen, Unterrichts- und Medicinalangelegenheiten und des Innern ist den Gemeinden eine umfassende Fürssorge zu gunsten der gemeinnützigen Bauthätigkeit zugedacht. Die bezüglichen Borsschläge der Minister decken sich im wesentlichen mit den vom Versasser im letzten Abschnitt dieser Abhandlung gestellten Forderungen.

## Proving Beftpreugen.

## Danzig.

Die Bebauung geeigneter Stadtviertel mit Aleinwohnungen wird durch Festlegung von Straßenzügen, vereinfachte Ausführung derselben, durch Einswirkung behufs Anschlusses an die Straßenbahn gefördert. Mitglieder der städtischen Kollegien sind in den Vorständen der gemeinnützigen Bauvereine hervorragend thätig. An die letzteren ist zu billigem Preise städtisches Geslände verkauft worden.

#### Graubenz.

Der Ausbau einer Linie der neu erworbenen Straßenbahn nach dem Arbeiterviertel wird erwogen. Die Gemeinde steht dem Bau= und Spar=verein, der die Herstellung billiger Kleinwohnungen bezweckt, beratend und fördernd zur Seite. Etwaigen Anträgen des Vereins auf moralische oder materielle Unterstützung würde die Stadtverwaltung wohlwollend gegen=überstehen 1.

## Proving Pommern.

#### Greifsmald.

Die Stadt hat an den Spar- und Bauverein Land zu ermäßigtem Preise abgegeben.

#### Stettin.

Eine in Vorbereitung befindliche neue Bauordnung begünftigt die Anlage von Kleinbauten.

1 Aus Mitteilungen der Fachpresse während der Drucklegung ist nachzutragen: Brovinz Brandenburg.

#### Berlin.

Die im Januar 1901 von der Stadt Berlin errichtete "König Friedrich=Stiftung" mit einem Vermögen von 1000000 Mark bezweckt, unter Ausschluß des städtischen Sigenbaues den Bau billiger Wohnungen zu fördern und auch in anderer Weise den minderbemittelten Sinwohnern bei der Erlangung gefunder und billiger Klein- wohnungen behilslich zu sein.

#### Charlottenburg.

Die Stadtgemeinde hat im Januar 1901 ein Baugelände von 6,82 ha zu 1 Million Mark angekauft, um dasselbe zwei Berliner Baugenossenschaften zu überslaffen, die daselbst Kleinwohnungen zunächst für Arbeiter und Unterbeamte der Stadt Charlottendurg errichten wollen. Die Stadt beabsichtigt ferner, für ein von den Gesellschaften bei der Invalidenversicherungsanstalt aufzunehmendes Darlehen die Garantie zu übernehmen (Techn. Gbeschlatt III S. 240; Soc. Prazis X Sp. 213).

186 Becf.

#### Stolv.

Die Anregung zur Gründung des "Bauwereins" (E. G. m. b. H.) ging vom Magistrat aus; die Kassengeschäfte des Vereins werden zum Teil durch die Stadthauptkasse besorgt. Die Stadt hat der Genossenschaft einen Bauplat billig verkauft.

#### Stralfunb.

Dem unter Mitwirkung ber städtischen Behörden gegründeten Bauwerein wurde städtisches und Stiftungsgelände um 1/5 des Wertes zur Verfügung gestellt.

## Proving Schlefien.

Gleiwit.

Städtischerseits ist die Errichtung von Wohngebauben durch Hergabe von billigen Bauhilfsgelbern an Privatunternehmer gefördert worden.

# Proving Sachfen.

Erfurt.

Eine ber drei Spar= und Baugenossenschaften ist unter Anregung bes Magistrats begründet worden. Bon einer derselben ist ein Baudarlehen bis zu 80% des Wertes nachgesucht, das städtischerseits voraussichtlich gewährt wird. Einer Genossenschaft wurden die Straßenbaukosten nachsgelassen, über das Gesuch einer zweiten schweben Verhandlungen. Die Stadt hat geeignetes Baugelände um billigen Preis straßenlastensrei an Private zum Bau von Arbeiterhäusern verkauft. Die Bebauung von 300 Wohsnungen innerhalb zwei Jahren ist grundbuchmäßig gesichert.

# Magbeburg.

Über die Frage, in welcher Weise die Stadt den Erbauern von Kleinwohnungen besondere Vorteile gewähren solle, sind die Beratungen noch nicht abgeschlossen<sup>2</sup>.

 $<sup>^1</sup>$  Die Stadt Halle a. S. giebt nach Soc. Praxis X Sp. 243 Baugelände zur Errichtung von Kleinwohnungen in Erbbaurecht.

<sup>2</sup> Nach ben Ende 1900 gefaßten Beschlüssen will die Stadtgemeinde in den nächsten 6 Jahren an die Erbauer von Häusern mit 2—4 räumigen Wohnungen, welche thunlichst nur von invalidenversicherten Personen gemietet werden, je 350 000 Mark, zusammen also 2 100 000 Mark Darlehen gewähren. Dieselben sollen 70 % des Boden= und Bauwertes nicht übersteigen, sind mit 3½ % zu verzinsen, mit jährlich ½ % zu tilgen, im übrigen aber 20 Jahre unkündbar. 50 % der hierzu ersorberlichen Gelder werden den Beständen der Sparkasse entnommen. Die weiteren nicht mündelsicheren 20 % entleiht die Stadtgemeinde gegen 3 % ige Berzinsung, ½ % öige Tilgung und 20 jährige Unkündbarkeit bei der Versicherungsanstalt Sachsen-Anhalt.

## Mühlhaufen i. Thür.

Der Mühlhausener Spars und Bauverein wird durch Abgabe städtischen Bauterrains zu besonders billigem Preise unterstützt. Die Arbeiter genießen für Benützung der elektrischen Straßenbahn zu Beginn und Schluß der Arbeitszeiten Borzugspreise.

## Quedlinburg.

Durch Anlage schmaler, einsach ausgebauter Wohnstraßen sowie burch bie beabsichtigte Abgabe städtischer Baugrundstücke zu billigem Preise wird bie Erstellung von Kleinwohnungen, mit der sich auch eine Baugenoffenschaft befaßt, zu fördern gesucht.

#### Schönebeck.

In vereinzelten Fällen hat die Stadt Bauterrain an gemeinnütige Bauunternehmungen zu ermäßigtem Preise abgetreten.

## Wittenberg.

Die Stadt war einer Bauvereinigung bei der Beschaffung von Anslehensgeldern behilflich.

## Proving Schleswig-Holftein.

## Flensburg.

Die Thätigkeit der Baugenossenschaft des Vereins "Arbeiterbund" wird städtischerseits dadurch gefördert, daß das Stadtbauamt die Baupläne besarbeitet und die Pflasterung einer Straße ohne Ersat ausgeführt hat.

## Harburg.

Einer Baugenoffenschaft sind die Kosten der Pflasterbahn vor ihren Häusern auf 10 Jahre gestundet.

#### Riel.

Dem unter Mitwirfung von Mitgliedern der städtischen Körperschaften ins Leben gerufenen Bau- und Sparverein wird billiges Baugelände absgetreten und ein seitens der Stadt unkündbares Darlehen von 60 000 Mark gewährt, welches als letztes Drittel innerhalb des gemeinen Wertes sichers zustellen und mit  $1^{1/2}$  % jährlich zu amortisieren ist. Den Erbauern von Kleinwohnungen wird Gelegenheit zum Erwerb städtischen Geländes geboten, wobei der Kaufpreis in Form einer seitens des Käufers jederzeit ablösdaren  $3^{1/2}$  % igen Kente und die Anliegerbeiträge in 15 Jahresraten abgetragen werden können.

# Shleswig.

Der Schleswiger Arbeiterbauverein ift zufolge ber Anregung ber Stadtbehörden entstanden, der Stadtbaumeister ift ber technische Berater bes Bor188 Becf.

ftandes. Die Stadt gewährte zum Ankaufe eines für einen Straßendurchbruch erforderlichen Hauses eine Beihilfe von 3000 Mark und übernahm 50 % der Bau- und Entwässerungskoften einer neuen Straße auf einem Vereinssgrundstück.

## Proving Sannover.

## Göttingen.

Ein gemeinnütziger Bauverein wird durch Verkauf billigen Gemeindegeländes unterstützt. Für Arbeiterwohnungen in der dritten Bauzone sind geringere Anforderungen betreffs der Façadengestaltung, der Vorgärten und eine weitergehende Überbauung zugelassen.

Die Stadt beabsichtigt, die von der Wohnungskontrolle als unzulässig erklärten, nicht mehr zu bessernden Wohnungen anzukaufen und durch Neubauten zu ersetzen.

#### Hannover.

In einigen Fällen ist an gemeinnützige Baugesellschaften städtisches Terrain billiger veräußert worden.

#### Bildesheim.

Die gemeinnützige Baugesellschaft A. G. ist auf Anregung des Oberbürgermeisters gegründet und durch Schenkung des zuerst erforderlichen Bausgrundes ausgestattet worden. Die Kapitalbeschaffung geschieht durch die Sparkasse aus Mitteln der Versicherungsanstalt.

#### Denabrück.

Die Stadt ist den beiden Bauvereinen durch Herstellung von Straßen in ihrem Baugebiet entgegengekommen. Weitere Maßnahmen unterliegen noch der Beratung.

# Provinz Westfalen.

# Hagen.

Die Gemeinde ift mit einem namhafteu Kapital Aftionärin der "Hagener gemeinnützigen Baugefellschaft".

# Serne.

Beim Kauf von Bauplätzen für Kleinwohnungen kommt nur die halbe Umsatzleuer in Ansatz.

#### Börbe.

Die Stadt hat an der Konstituierung des Bauvereins Teil genommen, ist durch den Bürgermeister im Vorstande vertreten und hat mehrere Geschäftsanteile übernommen. Ein neues Stadtviertel ist in der Anlage begriffen. Zu Erschließung weiteren Baugebiets sind Verhandlungen wegen Ginsgemeindung zweier Bororte und einer Zusammenlegung von Grundstücken im Lauf.

## Lübenscheib.

Für ein Anlehen des Spar= und Bauvereins bei der Bersicherungs= anstalt ad 500 000 Mark hat die Stadt die Bürgschaft übernommen. Sonstige Vergünstigungen gemeinnütziger Bauthätigkeit sind im allgemeinen zugestanden, einzeln jedoch noch nicht festgesetzt.

#### Münster.

Einer gemeinnützigen Bauvereinigung hat die Stadt ein Hypothekens barleben gewährt.

Siegen.

Die städtische Armenverwaltung gab die Anregung zur Bildung des "Gemeinnützigen Bauvereins Glückauf". Die Hospitalverwaltung hat letzterem billiges Baugelände abgetreten, die Gemeinde auf Ersat der Straßenstoften verzichtet und für ein Anlehen bei der Versicherungsanstalt Bürgschaft geleistet. Aus einer bestehenden Stiftung werden Beträge von 1000 Mark an kleine Leute zum Bau eines Hauses zinsfrei gegen Amortisation ausegeliehen.

## Proving Beffen=Naffau.

# Frankfurt a. M.

Die Stadt hat sich neuerdings mit je 200 000 Mark Aktien an zwei gemeinnützigen Baugesellschaften unter der Bedingung beteiligt, daß eine Anzahl von Wohnungen an städtische Beamte und Arbeiter vermietet werden. Mitglieder des Magistrats haben wiederholt sich an der Begründung von Baugesellschaften beteiligt und wirken noch bei der Berwaltung mit.

Diesen Gesellschaften ist seiner Stiftung sowohl als der Stadtsgemeinde durch Erbbauverträge ausgedehntes Baugelände überlassen worden. Beitere Vergebungen gleicher Art, auch an Private, befinden sich noch im Stadium der Erwägung. Der Magistrat hat sich im Grundsatz mit folgens den Vorschlägen des Oberbürgermeisters einverstanden erklärt:

a) Jedem zuverlässigen Baulustigen, welcher Kleinwohnungen ober mittlere Wohnungen zur Selbstbenützung, zur Vermietung ober Wiedersveräußerung erstellen will, wird auf städtischem Gelände ein Erbbaurecht von, nach Beschaffenheit der Bauten verschiedener, jedoch nicht über 80 Jahre bemessener Dauer eingeräumt. Hiefür ist außer der in jedem Falle einer Weiterveräußerung fällig werdenden Abgabe eine jährliche Vergütung zu entrichten, die anfänglich etwa der bisherigen Landpacht, zuzüglich der Vers

190 Becf.

zinsung ber Straßen- und Kanalkosten entspricht und allmählich bis zu 3 % bes jeweiligen Bobenwertes ansteigt;

- b) das Erbbaurecht kann bis zu  $90\,^{\rm o}/{\rm o}$  der Hauptsumme mit Hypotheken belastet werden. Diese  $90\,^{\rm o}/{\rm o}$  oder auch nur die über Mündelsicherheit hinaus gehenden  $^4$ /10 werden von einer städtischen Baukasse gegen entsprechende Berzinsung und Tilgung dargeliehen;
- c) nach Ablauf bes Erbbaurechts wird dem Berechtigten der aus eigenen Mitteln verwendete Betrag sowie ein kleiner Zuschlag vergütet;
- d) nach Ablauf von 20 Jahren steht ber Stadt ein Rückfaufsrecht zu einem von vornherein vereinbarten Preise zu;
- e) die Stadtverwaltung erschließt das den milben Stiftungen gehörige Gelände durch Planlegung, Bau von Straßen, Kanälen, Wasserleitung, Borortbahnen, sie übernimmt das zur Bebauung verbleibende Tarrain von den Stiftungen in Erbbaurecht und vergiebt dasselbe dann nach obigen Grundfähen weiter (Verwaltungsbericht des Franksurter Magistrats 1899).

Nachbem ber vom Oberbürgermeister vorgeschlagene Entwurf eines preußischen Gesetzes über die zwangsweise Umlegung von Grundstücken beshufs Erschließung von Baugelände an dem Widerstand der Stände gescheitert ist, hat der Magistrat die Ersassung eines Specialgesetzes gleicher Art für Frankfurt betrieben. Die legissatorische Behandlung des Gesetzes ist in der Thronrede zur Eröffnung des Landtags 1901 in Aussicht gestellt. Durch Eingemeindung der Bororte, sowie ausgedehnte Gesändeankäuse, Tausch von Gelände auf eigener und fremder Gemarkung sucht die Gemeinde einen bestimmenden Einsluß auf die Bebauung des Stadtgebietes zu gewinnen. Die Bereitstellung von Bauland wurde auch durch vertragsmäßige Zusammenslegung von Grundstücken thunlichst gefördert.

\* \*

In Frankfurt a. M. hat der Verein "Reichswohnungsgeset" seinen Sit, der eine reichsgesetzliche Regelung des gesamten Wohnungswesens erstrebt, ferner der "Verein für Förderung des Wohnungswesens und verwandte Bestrebungen in Hessen Nassau." Inwieweit die Thätigkeit dieser Körpersschaften auf die hier zu behandelnden Aufgaben der Gemeinde von Einfluß ist, wird später zu erörtern sein.

## Fulba.

Der Magistrat wird den Verein zum Bau von Arbeiterwohnungen, an dessen Konstituierung und Verwaltung er beteiligt ist, durch Anlage von Straßen, Be- und Entwässerung, Beleuchtung fördern.

## Marburg.

Die Besiedelung vorhandenen Baugeländes mit Kleinwohnungen wird städtischerseits durch reichliche Straßenbauten sowie durch Unterstützung der Anlage von Kleinbahnen gefördert.

## Rheinprovinz.

#### Aachen.

Für Arbeiterhäuser und die sie umgebenden Straßen sind geringere als die sonst üblichen Anforderungen im Interesse der Kostenersparnis zusgelassen.

Es ist in Aussicht genommen, die Thätigkeit gemeinnütziger Bausgesellschaften durch Befreiung von Straßenkostenbeiträgen oder Gewährung von Erleichterungen bei Aufbringung solcher, sowie durch Überlassung von Baugelände aus dem Armenvermögen zu billigem Kauspreise oder gegen Stundung des Kauspreises bei mäßigen Zinsen zu fördern. Ferner soll für Gelände gemeinnütziger Baugesellschaften die Hälfte der Grundsteuer nachsgelassen und derselbe Nachlaß auch Arbeitern, Handwerkern, oder diesen wirtschaftlich gleichzustellenden Personen für Gebäude gewährt werden, welche von den Eigentümern ausschließlich oder außer von ihnen selbst nur von höchstens zwei weiteren Familien solcher Art bewohnt werden.

#### Altendorf.

Drei am Platze bestehende Spars und Baugenossenschaften, von welchen die eine zum Teil kleine Erwerbshäuser für ihre Genossen baut, während im übrigen große, teure Mietshäuser errichtet werden, haben sich an die Gemeinde mit dem Antrage auf sinanzielle Beteiligung gewandt. Die Übernahme von Geschäftsanteilen seitens der Gemeinde steht auch in Aussicht.

#### Barmen.

Die Stadt hat im Jahre 1887 der "Gemeinnützigen Baugefellschaft"
— einer Aktiengesellschaft für den Bau von Kleinwohnungen in verkäuflichen Ein= und Zweifamilienhäusern und großen, im Gesellschaftseigentum ver= bleibenden Mietshäusern — 100 000 Mark gegen 3 % ige Berzinsung ge= liehen und neuerdings für ein Anlehen derselben bei der Bersicherungsanstalt Rheinprovinz ad 500 000 Mark, aus welchem obige 100 000 Mark heim= bezahlt wurden, Bürgschaft übernommen. Beim Andau an unfertige Straßen ist der Gesellschaft die sonst vorgeschriebene Sicherstellung der Straßenkosten= beiträge erlassen.

192 Bed.

#### Bonn.

Für die zu Aleinwohnungen bestimmten Straßen ist eine geringere Breite vorgesehen. In zahlreichen Fällen tritt Stundung der Straßenkoften ein.

An der auf Anregung der Stadtverwaltung 1899 ins Leben getretenen gemeinnützigen Arbeiter-Wohnungs-Genossenschaft ist die Stadt mit 20000 Mf. (einem Drittel der bisherigen Geschäftsanteile) bethätigt. Der Beigeordnete ist Borsitzender, der Stadtbaurat und der Rendant der städtischen Sparkasse sied Mitglieder des Genossenschaftsvorstandes. Das bisher erwordene Baugelände (1½ preußische Worgen) ist von der Stadt zur Hälfte des Wertes verkauft worden. Der Kaufpreis ist zu 3% verzinslich und 30 Jahre unstündbar unter Sinräumung des Vorranges für das übrige, von der Landesversicherungsanstalt Rheinprovinz gegebene Kapital. Sämtliche Straßenkossen, Kanalbeiträge und Baupolizeigebühren (ca. 5000 Mark) sind der Genossenschaft erlassen worden. Eine weitere Unterstützung seitens der Stadt durch Kapitalbeteiligung und Überlassung von Baugelände wird ersolgen, sobald die Genossenschaft ihre Thätigkeit ausdehnt.

#### Dortmunb.

Magistratsmitglieber sind Vorsitzende im Aufsichtsrat des "gemeinnützigen Spar- und Bauvereins" und der "gemeinnützigen Baugesellschaft". Der letzteren ist Stundung von Straßenkosten gewährt. Wassergeld, Straßenreinigungs- und Kanalanschlußgebühren werden für Kleinwohnungen billiger berechnet. Unträge der Bauvereinigungen an die Versicherungsanstalt und Eisenbahnpensionstassen um Gewährung von Darlehen zu billigem Zinssuß wurden seitens der Stadt empsohlen.

#### Düren.

Die Eingemeindung eines Borortes zur Erweiterung des Baugebietes ist im Gange, der Bau einer elektrischen Straßenbahn mit Zweiglinie zu den Arbeiterwohnungen projektiert. Für Arbeiterfahrten sollen besonders billige Preise eingeführt werden. In baupolizeilicher Beziehung wird an Arbeiterwohnungen ein Mindermaß von Anforderungen gestellt. Der Bürgermeister ist statutengemäß Mitglied des Aufsichtsrates der "Gemeinnützigen Baugesellschaft", die Stadt Düren Besitzerin von Aktien derselben im Betrage von 6000 Mark, die ihr von einem Großindustriellen unter der Bedingung geschenkt wurden, daß die Dividenden der Gesellschaft zu ihren Zwecken zusließen sollen. Die Straßenkosten sind der Gesellschaft städtischerseits erslassen worden.

Da die Gesellschaft nach Fertigstellung von 100 Einfamilienhäufern, von denen 73 bereits an Arbeiter verkauft, 13 vermietet und 14 noch im Bau begriffen sind, ihre Wirksamkeit einstellen wird, sind unter Mitwirkung der Stadt Verhandlungen wegen Bildung einer "gemeinnützigen Baugenossenschaft" im Gange. Die Stadtgemeinde wird derselben mehrere größere Grundstücke zum Selbstostenpreise zur Verfügung stellen.

## Düffelborf.

Die Stadt hat an zwei Genoffenschaften, den "Spar- und Bauverein" und den "Beamtenwohnungs-Berein" eine größere Unzahl von Bauftellen zu niederem Preise und unter gunstigen Zahlungsbedingungen verkauft und auf Erfat eines Teils ber Strafenpflasterungskoften verzichtet. Um die Be= bauung eines größeren, von ihr zum Verkauf gestellten Bauareals zu förbern, hat sich die Stadt erboten, die Beleihung der alsbald zu errichtenden Wohngebäude burch die Landesbank der Rheinproving bis zu 75 % des Wertes durch Übernahme der Garantie zu erwirken. Die von ber Stadt gemährten Vergunftigungen für Wohngebaube mit nur einem Obergeschoß — Nachlaß ber Sälfte bes einmaligen Ranalbeitrages und Erlaß ber Pflafterung ber Straße — sowie die Unterstützung ber gesamten Bauthätigkeit durch Hingabe von Hypotheken bis zu 60 % des Wertes auch in der Form der Baudarlehen, zu welchem Zwecke die Stadt ein Anlehen von 20 000 000 Mark aufgenommen hat, kommt natürlich auch ber gemeinnütigen Bauthätigkeit zugute.

Dem in Düsselborf bomizilierenden "Rheinischen Berein für Förderung des Arbeiterwohnungswesens" gehört die Mehrzahl der größereren Gemeinden der Rheinprovinz als Mitglieder an.

#### Duisburg.

Für Arbeiterwohnhäuser an gewissen, von den städtischen Kollegien seitgestellten Straßen wird nur die Hälte der Straßen= und Kanalbaukosten berechnet. Die Anlage des Bürgersteiges und die Asphaltierung desselben erfolgt auf Kosten der Stadt. Die Stadt ist mit ihren der Anteilen à 300 Mark am "Spar= und Bauverein" — der Mietshäuser für seine Mitglieder in verschiedenen Stadtteilen daut — und mit 10 Aktien à 1200 Mark an der "Gemeinnüßigen Aktienbaugesellschaft" — welche verssuchsweise Einsamilienhäuser zum Berkauf an Beamte und Arbeiter errichtet — beteiligt. Ferner ist städtischerseits für ein, vom Spar= und Bauverein bei der Versicherungsanstalt ausgenommenes Darlehen von 70 000 Mark die Kapitalbürgschaft und eine 2% gie Zinsengarantie übernommen worden. Für Arbeiterwohnungen werden keine Baugebühren erhoben.

Schriften XCVI. Wohnungsfrage II.

194 Bect.

#### Effen.

Die beiben gemeinnützigen Bauvereine entfalten mangels geeigneten Geländes im wesentlichen ihre Thätigkeit in benachbarten Landgemeinden, wozu die Stadt keine Beihilse gewährt. Bon der einen dieser Baugenossenschaften, die auch im Stadtbezirk Bauterrain erwarb, hat die Stadtgemeinde einige Geschäftsanteile erworben.

Zur Gewinnung weiteren Bauterrains ist die Einverleibung einer nabes gelegenen Dorfgemeinde angestrebt.

#### Ralf.

Die Stadt sucht die Bauthätigkeit im allgemeinen durch Gewährung von Darlehen aus der städtischen Sparkasse an kleinere Grundbesitzer möglichst zu unterstützen.

#### Röln.

Die gemeinnützigen Baugenossenschaften werden begünstigt durch Festsfetzung geeigneter Straßenzüge, Überlassung städtischen Geländes zu mäßigem Kaufpreise, teilweisen Erlaß der Straßenkostenbeiträge (bisher ad 120000 Mk. 1) und Herabsetzung der Grundsteuer von Bauplätzen für Arbeiterwohnungen auf die Hälfte des allgemeinen Satzes. Häuser mit gesunden Kleinwohsnungen unterliegen der Gebäudesteuer ebenfalls nur mit der Hälfte des gesmeinen Wertes.

#### Rrefeld.

Die Stadt hat für ein Anlehen des Spars und Bauvereins die Kapitals und Zinsengarantie übernommen. Durch Straßens, Kanalbauten, Anlage von Schulen, Bädern, Spielpläßen u. dgl., Berbilligung der Transportgelegens heit wird die Entstehung von Kleinwohnungen in Außengebieten mit Erfolg gefördert.

#### Rreugnach.

Eine größere Anzahl von Anteilscheinen des "Spar= und Bauvereins" befindet sich im Besitze der Stadtgemeinde, die auf Dividende bisher zu Gunsten der Genossenschaft verzichtete.

## Malstatt = Burbach.

Die Anregung zur Entstehung der "gemeinnützigen Baugenoffenschaft" ging vom Gemeinbevorstand aus, der auch den Vorsitz im Vorstande

¹ Nach Beschluß der Gemeindekollegien vom 8. November 1900 sind dis auf weiteres die Straßenkosten für neu erdaute Arbeiterwohnhäuser mit einer Höchsteverzinsung von  $5\,^{\rm 0/o}$  auf  $50\,^{\rm 0/o}$  des normalen Sahes herabgeseht (Sociale Praxis X Sp. 166).

führte. Stellvertretender Borsitzender und Leiter der Neubauten ist der Stadtsbaumeister.

## Mülheim = Ruhr.

In Straßen, welche für den Andau mit Arbeiterhäufern bestimmt sind, unterbleibt die Kanalisation, die Anlage vorschriftsmäßiger Bürgersteige und die Pflasterung der Fahrbahn. Auch wird eine geringere Mindestbreite der Straßen zugelassen. Ein 28 Morgen großes Terrain ist stadtseitig angekauft worden, um dasselbe der Bebauung mit Arbeiterhäusern zu überweisen. Die Stadt hat fünf Anteilscheine des "Spars und Bauvereins" übernommen.

## M. = Gladbach.

Die "Gladbacher Aftienbaugesellschaft" wird von der Stadtgemeinde durch Erleichterung der baupolizeilichen Vorschriften, Stundung von Straßenstoften und Übernahme der Kapitalbürgschaft (1900 bis zu 300000 Mark) unterstützt. Diese Begünstigungen werden zum Teil auch anderen Erbauern von Kleinwohnungen gewährt.

#### neuß.

Durch Zusammenlegung eines inmitten bebauter Stadtteile liegenden, 10 ha großen und sehr ungünstig parzellierten Terrains im Wege des Bertrages, sowie durch Anlage von Straßen auf demselben ist ein "Überfluß" von Baugelände geschaffen worden.

Ein Bertrag zwischen der Stadtgemeinde und dem "gemeinnützigen Bauverein" über Anderung des Bebauungsplanes ermöglicht letzterem die Ausnützung eines größeren Bauterrains. Die Stadt besitzt für 100 000 Mt. Aftien des "Bauvereins", dessen Bohnungen speciell auch den Bedürfenissen der Armenverwaltung dienen. Diese gewährt an Stelle der Mietzinsunterstützung Anweisungen auf solche Wohnungen. Die Baupläne sind der Genehmigung der Armenverwaltung unterstellt.

# Oberhaufen.

Einer in der Entstehung begriffenen Baugenoffenschaft gedenkt die Stadtsgemeinde mit einem Betrage von 10 000 Mark beizutreten. Auch ist die Gemährung von Erleichterungen hinsichtlich der Baupolizeigebühren, Kanalsanschlußs und Straßenbaukosten sowie die kostenlose Mitwirkung städtischer Baubeamten bei der Projektierung und Beaufsichtigung der auszuführenden Bauten vorbehaltlich der Zustimmung der Stadtverordneten beabsichtigt.

# Dhligs.

Der Bürgermeister ist Vorsitzender, 4 Stadtverordnete sind Mitglieder bes Aufsichtsrates bezw. Vorstandes des "Ohligser Bauvereins" E. G. m.

196 Becf.

b. H. Die Stadt besitzt 5000 Mark Anteilscheine und hat der Versicherungsanstalt gegenüber die Garantie für ein Darlehen von vorläusig 50 000 Mark übernommen.

Die Straßenbreite für das Baugebiet des Vereins ist um ein Drittel vermindert worben.

#### Remicheib.

Dem "Gemeinnützigen Bauverein" hat die Stadt ein Stiftungsvermögen von 45 353 Mark zur Verwendung überlassen. Für ein von der Versicherungsanstalt dargeliehenes Kapital von (zur Zeit) 300 000 Mark hat die Stadtgemeinde Garantie übernommen.

#### Rhendt.

Die Stadtgemeinde verbürgte sich für ein seitens der "Aktienbaugesellsschaft" bei der Landesbank der Rheinprovinz aufgenommenes Darlehen von 250 000 Mark zum Zwecke der Erbauung von Arbeiterwohnungen.

#### Saarbrücken.

Der Bürgermeister ist an der Gründung einer gemeinnützigen Bauvereinigung und mit anderen Gemeindebeamten an der Verwaltung derselben
beteiligt. Die Stadt hat der Genossenschaft Bauareal zu ermäßigtem Preise
überlassen — welch' letzterer gegen 3½00 ige Verzinsung ohne hypothefarische Sicherheit stehen bleibt — ferner ein Darlehen zu 3¾400 gewährt
und zehn Geschäftsanteile von je 150 Mark übernommen. Auch wurde für
die Vereinshäuser eine geringere Stärke der für je 2 Vereinshäuser gemeinschaftlichen Zwischenmauern zugestanden.

## St. Johann.

Es ist beabsichtigt, in einem Bororte unmittelbar an einer Straßenbahn gelegenes städtisches Waldgelände von 10 ha als Bauterrain für Kleinwohnungen bereit zu stellen. Die Erbauung von solchen soll sodann noch dadurch gefördert werden, daß die Stadt die Bürgschaft für die von der Versicherungsanstalt gewährten Baudarlehen übernimmt. Die Gemeindebehörde bemüht sich um das Zustandekommen gemeinnühiger Bauvereine.

#### Schalte.

Der Spar= und Bauverein wird von ber Stadt durch Garantieüber= nahme für Anlehen, Erleichterung bes Straßenkostenaufwandes, Erlaß ber Baugebühren und Umfatssteuer unterstützt.

#### Solingen.

Für den "Solinger gemeinnützigen Bauverein" (Aktiengesellschaft) hat die Stadt eine Darlehensgarantie für 60 000 Mark und 27 Geschäftsanteile à 200 Mark übernommen. Die bebauten Grundstücke müssen der Stadt zur Sicherheit verpfändet werden und der Verein sift mit seinem ganzen Vermögen haftbar. Der jeweilige Oberbürgermeister ist Vorsitzender und zwei Mitglieder der städtischen Finanzkommission sind Mitglieder des Aufsichtserates. Der "Spars und Bauverein in Solingen", E. G. m. b. H. wurde durch Bürgschaftsleistung für 50 000 Mark und Entnahme von 10 Anteilsschen a 300 Mark unterstützt. Die Beleihung der Grundstücke darf im einzelnen Falle <sup>2</sup>/8 des Wertes derselben nicht übersteigen, während das restliche Drittel aus den Einzahlungen der Mitglieder aufzubringen ist. Die Baupläne bedürsen der städtischen Genehmigung.

#### Bierfen.

Die Stadt ist an der Konstituierung und Geschäftsführung der "gemeinnützigen Baugesellschaft" beteiligt. Sie hat sich für ein Darlehen der Gesellschaft von 200 000 Mark verbürgt, derselben billiges Baugelände überlassen und die Baupolizeigebühren erlassen.

#### Wald.

Die Anregung zur Gründung des "Spar= und Bauvereins" E. G. m. b. H. ging vom Bürgermeister aus, der nebst anderen Gemeindebeamten im Berein hervorragend thätig ist; die Gemeinde hat sich um die Beschaffung des Baukapitals (bisher 80 000 Mark) bemüht und für das letztere die Bürgschaft übernommen.

# 2. Königreich Bayern.

Das Königliche Staatsministerum bes Innern hat mit Erlaß vom 25. Oktober 1899 die untergeordneten Staatsbehörden veranlaßt, auf die Gemeinden im Sinne der Aufnahme einer nachdrücklichen Wohnungsfürsorge für Minderbemittelte einzuwirken, besonders auch in der Richtung, daß neben der Beschaffung gesunder billiger Wohnungen für die eigenen niederen Beschensteten und Arbeiter die Gemeinden der Bildung von Baugenossenschaften möglichst Vorschub leisten und deren Wirken förderlichst unterstützen.

#### Ansbach.

Gemeinnütige Bauunternehmungen werden durch Abtretung von Gemeindegrundstücken gegen geringes Entgelt, jedoch mit dem Borbehalte des Rückfalls, sofern nicht binnen zwei Jahren gebaut wird, gefördert.

198 Bed.

### Afchaffenburg.

Die Stadt hat ein beträchtliches, gunftig gelegenes Bauterrain angekauft, durch welchen Besitz sie regulierend auf die Spekulation in Grund und Boben einwirkt.

## Bamberg.

Einem von Eisenbahn- und Postbediensteten gegründeten Bauverein ist die preiswürdige Abgabe von ca. 1 ha städtischen Geländes in Aussicht gestellt worden.

# Banreuth.

Die Straßenanlage, Kanalisation, Bewässerungs= und Beleuchtungs= anlage mehrerer in den letzten drei Jahren enstandener Straßen, die nur von Personen aus dem kleineren Bürger= und Arbeiterstande, von Bahn= bediensteten u. s. w. bewohnt sind, wurden ausschließlich aus öffentlichen Mitteln je nach dem Fortschreiten der Bauthätigkeit alsbald hergestellt. In den Arbeitervierteln werden gewisse bauliche Erleichterungen, wie geringere Straßenbreite, geringere Häuserhöhe und schmucklose Façade gewährt.

#### Erlangen.

Der Magistrat ift im Princip bereit, eine in ber Entstehung begriffene Baugenoffenschaft für Arbeiterwohnungen finanziell zu unterstützen.

# Frankenthal.

Die Anregung zur Entstehung eines gemeinnützigen Bauvereins ging von der Gemeinde aus, die auch an der Konstituierung des Vereins sich beteiligte und denselben durch Übernahme von Geschäftsanteilen unterstützt. Ein Gesuch um Gewährung der Kapital= und Zinsendürgschaft für ein Darlehen unterliegt noch der Beratung.

#### Kürth.

Die Stadt hat einen Baumeister vertragsmäßig verpflichtet, in bestimmter Zeit und Reihenfolge 19 größere und kleinere Häuser mit 148 vorwiegend kleineren Wohnungen in freier Lage zu erbauen, wogegen die Stadt denselben wie die gemeinnützige Bauthätigkeit überhaupt beim Gesländeerwerb unterstützt, zur Arrondierung erforderliches städtisches Areal überläßt, Gesuche um Zuweisung von Hypothekenkapitalien zu billigem Zinssuße bei den Versicherungsanstalten befürwortet und die Straßenssicherungskosten und Kanalbeiträge reduziert bezw. nachläßt. Durch Einsverleibung angrenzender Ortschaften wurde ein ausgedehntes billiges Areal der Besiedelung mit Kleinwohnungen eröffnet.

#### Raiferslautern.

Die lofalen Berhältniffe gestatten in besonderem Maße die Herstellung billiger Arbeiterwohnungen. Um dazu noch den Borteil nieder verzinslichen Baufapitals zu gewähren, erbot sich die Stadt, bei der Bersicherungsanstalt der Pfalz ein größeres Kapital zu 3% aufzunehmen und an Baulustige zu gleichem Zinssuße abzugeben. Eine Jnanspruchnahme sand nicht statt, da die Darlehensbedingungen der Bersicherungsanstalt keinen Anklang fanden.

#### Lubwigshafen a. Rh.

Bei der Berwaltung und dem Betrieb der Privatbaugenoffenschaft für Eigenheime und Mietshäuser wirken Kommunalbeamte mit. Die Stadt hat einen Teil der Kosten für die von der Genossenschaft erstellten Straßen und Kanäle übernommen. Ein Gesuch um Übernahme von Kapitalbürgschaft zu Gunsten derselben ist noch nicht verbeschieden.

#### München.

Unter Mitwirfung von Magistratspersonen ift im Berbst 1899 ein "Berein für Berbefferung ber Wohnungeverhältniffe" gegründet worden, der fleine, gefunde, unfündbare Mietwohnungen erstellen will. Vorsitzender bes Bermaltungsrats ift ber erfte Bürgermeifter, geschäftsleitenber Borftand ber Sefretar bes städtischen statistischen Umtes. Der erste Bürgermeister hat bei den Gemeindekollegien beantragt, dem Bereine aus dem ftädtischen Grundbesitz in 5 Vororten je 1-2 ha Baugelande auf 98 Jahre gegen eine jährliche Entschädigung von 2% berzeitigen Wertes zu überlassen, bem= selben die erforderlichen Kapitalien aus der Sparkasse zu leihen und die Bflafterungs= und Randsteinkoften gang ober wenigstens teilweife zu erlaffen. Der Magistrat stimmte biefen Vorschägen zu, mahrend die Gemeindebevoll= mächtigten im März I. 38. zunächst nur die kaufweise Abtretung eines Gemeindegrundstückes um billigen Preis bewilligten, die übrigen Antrage aber ablehnten. In früherer Zeit hat die Gemeinde dem "Spar= und Bauverein" burch mehrfachen Grundstücksaustausch Entgegenkommen bewiesen. Mit Einrichtung bes elektrischen Betriebs auf ben ftabtischen Stragenbahnen wird ber Behnpfennig-Ginheitstarif in weiterem Mage durchgeführt, mas auf die Besiedelung der Außenbezirke gunftig einwirkt. Gine Forderung des Rleinwohnungsbaues durch Abstufung der Bauvorschriften geschieht insofern, als für gewisse Quartiere eine bichte Bebauung im geschlossenem Bausystem eventuell mit vier Stockwerfen über bem Erdgeschoß gestattet ift.

**2**00 Becf.

#### Neuftabt a. S.

Die Gemeinde ist Inhaberin mehrerer Anteilscheine der Baugenossensschaft. Sie unterstützt die Bauthätigkeit derselben, sowie von Privaten durch preiswürdige Abtretung städtischen Terrains.

## Nürnberg.

Dem Bauverein Schuckert'scher Arbeiter (E. G. m. b. H.), ber eine große Anzahl Häuser für die Arbeiter der Schuckert'schen Stablissements erbaut, wird die Hälfte der Kosten für Straßenherstellung, Kanalisation, Gas- und Wasserleitung nachgelassen im Betrage von ca. 42 000 Mark.

# Regensburg.

Ein Versuch der Gemeinde, durch Bereitstellung billiger Baukapitalien aus Stiftungskassen zur Vermehrung gesunder Arbeiterwohnungen im Außensgebiet beizutragen, ist von der Aufsichtsbehörde als Beeinträchtigung des Stiftungszwecks zurückgewiesen worden.

#### Spener.

Die Errichtung von Kleinwohnungen wird im Bedarfsfalle in der Weise gefördert werden, daß die Kosten für Herstellung der Straßen und für die Kanalisation des betreffenden Bauquartiers von der Stadt ohne Anspruch auf Ersaß getragen werden.

# Würzburg.

Es ift die allgemeine Milberung der Bauvorschriften für Kleinwohnungen und der Nachlaß der Straßenkosten für die im Industrieviertel zu erstellensen Arbeiterhäuser beabsichtigt. Um die Gründung gemeinnükiger Bausvereinigungen anzuregen und auch das Privatkapital zum Bau von Kleinswohnungen aufzumuntern, ist seitens der Stadtvertretung solchen Bestrebungen jede thunliche Unterstützung in Aussicht gestellt. Durch möglichste Erweiterung ihres Besitztums an der Peripherie der Stadt sucht die Gemeinde auf die Bedauung und den Liegenschaftsumsatz bezw. die Preisbildung einen den Kleinwohnungen förderlichen Einsluß zu gewinnen.

# 3. Königreich Sachfen.

An allgemeinen, insbesondere landesgesetzlichen Normen in Bezug auf die Entwickelung der gemeinnützen Bauthätigkeit und die Mitwirkung der Gemeinden bei derselben ist nur das im Mai 1900 verabschiedete "Allsgemeine Baugesetz für das Königreich Sachsen" zu erwähnen. Dasselbe ges

währt den Gemeinden die Möglichkeit zur Umlegung seiner Lage, Form und Fläche nach ungeeigneten Baulandes, sowie zur Zwangsenteignung bestehen- der, im Interesse des Verkehrs oder der Gesundheitspslege zu beseitigender Gebäude und Gebäudegruppen, es begünstigt die offene Bauweise, die Abstufung der Straßenbreiten (Wohnstraßen), die Entstehung mittlerer und kleinerer Wohnhäuser, namentlich auch durch eine diese weniger als die größeren Bauten belastende Verechnung der Bauabgaben (Nückersätze) und Gebühren.

#### Dresben.

Die städtischen Kollegien haben die Errichtung einer kommunalen "Grundrenten- und Hypothekenanstalt" beschlossen. Dieselbe beleiht unbebaute Grundstücke nur dann, wenn sie zur Errichtung billiger Wohnungen für gesgemeinnützige Zwecke bestimmt sind.

Die unter städtischer Verwaltung stehende Johann Meyer-Stiftung zur Erbauung von Wohnhäusern für Unbemittelte ist von der Stadt durch teils unentgeltlich, teils zum Selbstfostenpreise erfolgte Hergabe von Bausgrund unterstützt worden. Indirekte Beihilfe durch Überlassung von Bauland unter dem Zeitwerte an Korporationen, Vereine 2c. ist städtischerseits bisher grundsählich nicht gewährt worden, da der Rat sich nur zu solchen Unterstützungen verstehen konnte, die als direkter städtlicher Beitrag offen in die Erscheinung treten. Über Gesuche zweier Bauvereinigungen um Überlassung städtischen Geländes im Wege des Erbbaurechts steht die Entscheidung des Rates noch aus.

#### Glauchau.

Die Privatbauthätigkeit wird seitens der Stadt durch Gewährung von Darlehen zu billigem Zinssuß unterstützt. Die Gemeinde ist auf fortgesetzte Erweiterung ihres Liegenschaftsbesitzes bedacht, um jederzeit ausreichende Baugelände bereitstellen zu können. Die Besiedelung neuer Baugebiete wird dadurch gefördert, daß die Gemeinde den Bauherren zur Erstellung der Straßen, Kanalisation u. a. amortisierbare und billig verzinsliche Darlehen der Landeskultur=Rentendank vermittelt.

## Leipzig.

Wegen Überlassung eines größeren Areals vom städtischen Rittergut Lößnig an die "Gemeinnützige Baugesellschaft" im Wege des Erbbaurechts behufs Erbaung einer größeren Zahl von Aleinwohnungen schweben Bershandlungen.

#### Meißen.

Behufs Vermehrung bes äußerst beschränkten Baulandes ist die Einsverleibung verschiedener Nachbarorte eingeleitet.

202 Becf.

#### Plauen.

Die Gründung einer Baugefellschaft (G. m. b. H.) erfolgte 1896 unter Mitwirkung der Gemeindebehörde.

## Reichenbach.

Um die Besiedelung vorhandenen Baugeländes mit Kleinwohnungen zu fördern, wird Erleichterung der Bauvorschriften (geringere Straßenbreite, einfachere Kanalisation, Berzicht auf Pflasterung der Straßen und auf Erstellung von Gehwegen u. a.) gewährt.

# 4. Königreich Württemberg.

## Eğlingen.

Nur die Bauthätigkeit im allgemeinen wird gefördert und zwar durch Bermehrung des Bauterrains im Wege zweier Einverleibungen und Enteignung von Privatbesitz.

#### Gmünb.

Für Kleinwohnungen sind bauliche Erleichterungen gewährt durch Zuslassung von Fachwerkbau und geringere Sockelhöhe sowie Ermäßigung der vorgeschriebenen Länge der Straßenfront.

# Göppingen.

Die Straßen um ein Bauquartier bes "Bau= und Sparvereins" werden burch die Stadtgemeinde auf ihre Kosten erstellt.

# Beilbronn.

Bei Gründung des Heilbronner Wohnungsvereins übernahm die Stadt 25 Aftien desselben. Nach einem neuerlichen Bertrag erstellt der Eerein eine größere Zahl kleiner Mietwohnungen, die dauernd und gut zu untershalten und um einen die Selbstkosten nicht übersteigenden Preis zu vermieten sind. Die Häuser durfen nicht ohne Genehmigung der Stadtgemeinde versäußert werden, welche Vorkaufsrecht hat. Das Rechnungswesen und die Bauunterhaltung unterliegen der Beaufsichtigung der städtischen Behörden. Die Stadt verzichtet auf Ersat der Kosten für Erwerd des Straßengeländes, Straßenherstellung, Kanalisation, Gas= und Wasserleitung (Gesamtauswand 37 000 Mk.); auch schenkte sie das Inventar für eine vom Berein in seinen Häusern eingerichtete Kleinkinderschule. Der Wohnungsgenossenschaft "Arbeiterdund" kam die Stadt durch käussliche Überlassung städtischen Gesländes zu mäßigem Breise entgegen. Ferner hat sich die Stadtgemeinde

im Grundsate bereit erklärt, alle Unternehmungen, welche sich die Erstellung und Vermietung von Arbeiterwohnungen zur Aufgabe stellen, durch Nachslaß der Straßenkosten und eventuell des ganzen oder teilweisen Kaufpreises für abgetretenes städtisches Gelände zu unterstützen, auch im übrigen die Entwicklung ähnlicher Organisationen, insbesondere gemeinnütziger Aktiensgesellschaften zu fördern.

## Stuttgart.

Die Stadt "kommt gemeinnütigen Bauvereinigungen, soweit es zulässig ist, in jeder Weise fördernd entgegen," insbesondere durch teilweisen Nachlaß der Straßenbau- und Kanalisationskosten.

Der vermöge ihrer Erfolge weitaus bebeutenbsten Schöpfung gemeinnütiger Bauthätigkeit auf beutschem Boden, der Arbeiter-Villenkolonie "Oftheim" bei Stuttgart, einem Unternehmen des Stuttgarter Bereins für das Wohl der arbeitenden Klassen, sind übrigens von seiten der Gemeinde irgendwelche Vergünstigungen nicht gewährt worden.

#### 11 I m.

Im Jahre 1891 rief ber Oberbürgermeister einen "Wohnungsverein" ins Leben, an bessen Berwaltung verschiedene Gemeindebeamte beteiligt sind. Sowohl diesem, als dem erst jüngst gegründeten "Spar= und Bauverein" trat die Stadt billiges Bauterrain ab, sie unterstützte dieselben bei der Beschaffung des Baukapitals, gewährte das letztere zum Teil selbst als Darslehen und erließ ihnen die örtliche Liegenschaftsaccise. Die Abtretung von städtischem Gelände in Form des Erbbaurechts ist in Aussicht genommen.

# 5. Großherzogtum Baden.

Das Ortsstraßengesetz vom 20. Februar 1868 in der Fassung vom 6. Juli 1896 giebt den badischen Gemeinden das Recht zur zwangsweisen Zusammenlegung und Neueinteilung der im Bereich des Bauplanes gelegenen, zur Bebauung ungeeigneten Grundstücke.

# Freiburg i. B.

Der ohnehin bebeutende Grundbesitz der Stadtgemeinde wird durch gelegentliche Ankäuse erheblich vermehrt. Die Stadt vermag daher und infolge verschiedener Einverleibungen jederzeit reichliches Bauland im allgemeinen und für Kleinwohnungen bereit zu stellen, das durch Straßenanlagen und Erstellung anderer öffentlicher Einrichtungen, Erwirkung billiger Fahrgelegenheit auf den Staatseisenbahnen erschlossen wird. Im Jahre 1872 ermöglichte die Stadt der "gemeinnützigen Baugesellschaft" den Erwerb eines 204 Bed.

größeren Bauterrains zu billigem Preise, worauf diese 50 Häuser mit 150 Wohnungen errichtete. <sup>2</sup>/8 bes Baukapitals wurden aus einer städtischen Kasse zu niederem Zinssuße dargeliehen. Durch Abtretung billigen Bausterrains wurde um jene Zeit auch ein Industrieller, der für seine Arbeiter Kleinwohnungen erstellte, unterstützt. Neuerdings hat indessen die Stadtsverwaltung das System der Subventionierung zu Gunsten des kommunalen Eigenbaues vollständig verlassen.

## Beidelberg.

Die Stadtgemeinde will Vereinen und Genossenschaften, die sich mit der Herstellung kleiner Wohnungen beschäftigen wollen, unterstützend die Hand bieten, wird aber, wie bisher das Hauptgewicht auf den Bau stadteigener Wohnungen für die städtischen Arbeiter aus Sparkassenmitteln legen.

#### Rarlsruhe.

Die Stadt beschränkt sich auf entsprechende Vermehrung baureisen Geländes durch Erweiterung der Gemarkung und Ausbau des Straßen- bezw. Kanalnetzes. Grundstücksumlegungen behufs Gewinnung zweckmäßiger Bauplätze haben verschiedentlich stattgefunden. Die früher verbotene Benutzung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken ist neuerdings wieder zugelassen und badurch der Vorrat an kleinen Wohnungen nicht unerheblich vermehrt worden. Gegen eine unmittelbare Förderung der gemeinnützigen Bauthätigkeit hegt die Stadtverwaltung zum Teil grundsätliche Bedenken.

#### Ronftanz.

Für einzelne Gemarkungsteile sind erleichterte Bauvorschriften zugelassen. Städtischen Angestellten wurden behufs Herstellung zweistöckiger Eigenhäuser mit Kleinwohnungen nach städtischerseits genehmigten Plänen Gemeindes und Stiftungsgrundstücke zu ermäßigtem Preise abgegeben, bei Berechnung der Straßenkosten der Grunderwerb außer Betracht gelassen und die erste Hyposthek aus dem städtischen Baufonds zu billigem Zinssuße dargeliehen. Auch der "Spars und Bauverein" erhielt billiges städtisches Gelände und Unterstützung der Stadt bei Beschaffung des Baukapitals.

#### Lahr.

Um den ansäffigen Arbeitern die Erlangung kleiner Eigenhäuser zu erleichtern, hat die Stadtgemeinde auf den Ersatz der hälftigen Kosten einer vorzugsweise zur Besiedelung mit Arbeiterwohnungen bestimmten Straße verzichtet und ferner bei der Versichterungsanstalt amortisable Darlehen auf-

genommen, die sie an die Bauenden weitergiebt. Zins und Amortisationssahlung wird durch die Stadtkasse vermittelt. Die Summe der bezüglichen Kapitalien beträgt 450 000 Mark.

## Mannheim.

Die Stadt gewährt grundsätlich allen Privaten und sonstigen Unternehmungen unter gewissen, lediglich die Erhaltung der Zweckbestimmung sichernden Vorbehalten Unterstützung zum Bau von Kleiwohnungen durch Nachlaß der Straßenkosten und des ganzen oder teilweisen Kaufpreises des von der Stadt erwordenen Baugeländes. Die Entstehung und Entwicklung gemeinnütziger Bauvereinigungen wird nachdrücklich gefördert. Von der Versümsstigung bezüglich der Straßenkosten haben bereits eine Anzahl Private und die Genossenschaft "Spars und Bauverein" — dieser für fünf Mietshäuser mit zusammen 50 Wohnungen — Gebrauch gemacht. Die Stadtkasse lieh diesem Verein auf zweite bezw. dritte Hypothek gegen billigen Zinsfuß zunächst 24 700 Mark. Wegen Überlassung eines größeren städtischen Areals an den Verein schweben Verhandlungen. Auch die Baugebühren und ähnlichen Leistungen an die Gemeinde sind dem Spars und Bauverein erlassen worden.

Durch Einverleibungen ausgebehnter Nachbargemarkungen und Blanlegung des gesamten Gebiets, Erstellung zahlreicher Straßen, Entwässerungskanäle, Gas-, Wasser- und elektrischer Leitungen, sowie eines weitverzweigten
Straßen- und Vorortebahnnetzes ist in Verbindung mit der seitens der
Staatsbehörde erfolgten Ausdehnung der Jonenbauordnung auf die benachbarten Gemeinden der allgemeinen Bauthätigkeit reichliche Gelegenheit zur
Entsaltung gegeben. Die Ausstattung der Vororte mit allen modernen
Wohlfahrtseinrichtungen, billige Fahrpreise auf den Staats- und Nebenbahnen, verminderte baupolizeiliche Anforderungen, die planmäßige Verteilung der Industrie auf die Gesamtgemarkung erleichtern die Erstellung
von Kleinwohnungen in verschiedenen Stadtteilen, namentlich auch in den
Außenbezirken.

## Pforzheim.

Um der zahlreichen Arbeiterbevölkerung Pforzheims das Wohnen in den umliegenden Ortschaften zu ermöglichen, fördert die Stadt die Bermehrung der Transportgelegenheit durch Subventionierung von Nebenbahnen und bemüht sich um billige Tariffäte auf den Staatsbahnen.

# 6. Großherzogtum Seffen.

Im Februar 1900 wurde auf die Anregung der Großherzogin von Hessen ein "Landesverein zur Besserung der Wohnungsverhältnisse Minder-

206 Becf.

bemittelter" ins Leben gerufen, dem auch die Mehrzahl der größeren Gemeinden als Mitglieder beigetreten sind.

## Gießen.

Die Baugenossenschaft bes evangelischen Arbeitervereins ist seitens der Stadt durch Abgabe billigen Baugeländes unterstützt worden, ebenso durch Überlassung eines größeren Kapitalbetrages aus Stiftungsgeldern zu geringem Zinsfuß. Im übrigen ist darauf Bedacht genommen, daß Kleinswohnungen zur Vermeidung besonderer Arbeiterquartiere in allen Stadtsteilen errichtet werden.

## Mainz.

Dem "Spar= und Bauverein" wurde städtisches Baugelände käuflich überlassen und die Abtragung des gering verzinslichen Restkaufpreises in 30jährigen Tilgungsraten gestattet.

## Offenbach.

Die Unterstützung gemeinnütziger Bauvereine durch die Stadt besschränkte sich auf Erleichterungen bei der Herstellung von Straßen. Die Gemeinde fördert das Wohnen in Außenbezirken und Nachbarorten durch reichliche Subventionierung und Eigenbau von Nebenbahnen.

#### Morms.

Infolge der Eingemeindung von drei Vororten ist reichlich Bauglände für Wohnungen jeder Art beschafft. Der unter Mitwirfung der Stadt gegründeten und verwalteten "Aktiengesellschaft für billige Wohnungen" sind für ihr in ländlichem Stil gehaltenes Wohnviertel wesentliche Erleichterungen der Baubestimmungen (einstöckige Bauart, Vorgarteneinfriedigungen in Holz und lebenden Hecken, geringe Mauerstärken, Straßen bis zu 5 m Mindestebreite mit tiesen Vorgärten) gewährt worden. Das betreffende ziemlich abseits gelegene Bauterain wurde städtischerseits durch Einsührung von Gas und Wasser und Herstellung von Kanälen erst besiedlungsfähig gemacht. Die Stadt besitt 1/5 der Aktien der Gesellschaft — 40 000 Mark.

# 7. Reichslande.

# Straßburg i. E.

Den Körperschaften, welche mit der Errichtung von Kleinwohnungen bisher vorgegangen sind (Armenrat 245 Wohnungen, Sparkasse 96, Gesellschaft Volkswohnungen 210, Spachstiftung 100 Wohnungen) hat die Stadt Straßburg das Baugelände teils unentgeltlich, teils zu ermäßigtem

Breise überlassen. Der protestantischen Brivatarmenanstalt (49 Wohnungen) ist die gleiche Vergünstigung angeboten worden. In zwei Fällen behielt die Stadt die erheblichen Straßenkosten auf sich. Auf Anregung der vom Bürgermeister präsidierten Wohnungs = Untersuchungskommission ist eine "Gemeinnützige Vaugenossenschaft" in der Vildung begriffen. Die Stadt soll im Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaft durch je 2 Mitglieder vertreten sein und hat auf 25 Jahre eine 3% os gevzinsung der Genossenschaftsanteile gewährleistet.

## 8. Sanjestädte.

# Hamburg.

Einer Baugenossenschaft ist Staatsgelände zu billigem Preise überlassen und letzterer zu dem Zinssuße von 3 ½ 0/0 auf 10 Jahre unkündbar beslassen worden. Bei der Veranlagung zur Grundsteuer wird für Wohnungen bis zu 240 Mark jährliche Miete statt eines Viertels des Mietsertrages die Hälfte als steuerfrei in Abzug gebracht.

#### Lübed.

Drei größere Barzellen Staatsgeländes murden in Bauplätze für Zweifamilienhäuser mit kleinen Wohnungen eingeteilt, mit Straßen versehen und um geringen Preiß, welcher als  $3^{1/2}$ 0/0 ige, erst nach 40 Jahren ablößbare Rente auf dem Grundstück eingetragen werden soll, zum Kauf ausgeboten. In ähnlicher Weise wird seitens der Armenverwaltung vorgegangen. Dem "gemeinnützigen Bauverein" ist ein Darlehen von 100 000 Mark bewilligt worden, das mit  $3^{1/2}$ 0/0 verzinst, mit jährlich  $1^{0}$ 0 getilgt und auf das letzte Drittel des Brandkassenwertes der erstellten Baulichkeiten hypothekarisch gesichert wird.

# 9. Übrige Bundesftaaten.

## Rostod.

Es ist in Aussicht genommen, von privater Seite erfolgende Bestrebungen zur Beschaffung billiger und gesunder Kleinwohnungen durch Hergabe von Gelände und baupolizeiliche Maßnahmen zu unterstützen.

# Braunschweig.

Die Stadt gewährte der "Braunschweiger Baugenossenschaft" (G. m. b. H.) hypothekarische Darlehen unter günstigen Bedingungen und seit einer Reihe von Jahren eine jährliche Beihilfe von 1000 Mark.

## Eifenach.

Der Spars und Bauverein, an dessen Konstituierung und Verwaltung bie Stadt beteiligt ist, wurde von letzterer auch durch Übernahme von Gesschäftsanteilen, der Bürgschaft für aufgenommene Darlehen und durch Geswährung baulicher Erleichterungen unterstützt.

## Jena.

Die Jenaer "Baugenossenschaft" erhielt von der Stadt ein Grundstück um billigen Preis und ein für die Beschaffung von Kleinwohnungen bestimmtes Legat zu ganz niedrigem Zinssuß überlassen

#### Weimar.

Unter Leitung bes Oberbürgermeisters hat sich 1899 ein "Bauverein für Beschaffung kleinerer Wohnungen" (E. G. m. b. H.) gebildet, der die Stadt mit 10 Anteilen beigetreten ist. Der Bebauungsplan für das außer=halb der Stadt gelegene Bauterrain der Genossenschaft wurde unter Mitwirfung des Stadtbaurats in Plan gelegt, wobei die sonst vorgeschriebene Straßenbreite gemindert ist. Die Stadt wird wohl die erforderlichen Straßen größtenteils oder ganz auf eigene Kosten herstellen.

## Gotha.

Die Stadt hat wiederholt zur Bebauung mit Kleinwohnungen geeignetes Terrain erworben, sobald Nachfrage entstand, mit Straßen, Be= und Ent= wässerung, Beleuchtung versehen und parzelliert zu billigem Preis an kleine Unternehmer abgegeben. Insbesondere wurde dem "Berein Bohnungshilse", welcher die Beschaffung guter Kleinwohnungen durch Neubau oder Ausbau vorhandener Häuser bezweckt, in verschiedenen Fällen städtisches Baugelände zu billigem Preise verkauft, sowie eine 5 jährige Zinsengarantie dis zur Höhe von 4% auf 50000 Mark Baukapital geleistet.

# Cöthen.

Die "Gemeinnützige Baugesellschaft" ist eine Schöpfung bes Obersbürgermeisters. Derselbe, sowie der Stadtbaumeister sind auch an der Verswaltung der Gesellschaft beteiligt. Die Stadt hat verschiedene Geschäftsanteile gezeichnet, auch war sie der Gesellschaft bei der Beschaffung des Bausgeländes und Baukapitals behilflich. Die Hergabe von städtischem und Stiftungsterrain in Erbpacht und die Ermäßigung des Kostenersatzes für Herstlung des Trottoirs, Straßenpflasters, der Wasserleitung und Kanalisation ist angeregt.

### Deffau.

Das Stadtbauamt überwacht die Bauten der Dessauer Spar= und Bausgenossenschaft; der Oberbürgermeister ist Vorsitzender des Aufsichtsrats und finanzieller Leiter, der Stadthauptkasse-Rendant Geschäftsführer der Genossenschaft.

# B. Thätigkeit öfterreichisch=ungarischer Gemeinden.

# Bfterreich.

Das öfterreichische Gesetz vom 9. Februar 1892 gewährt für die von Gemeinden, gemeinnützigen Anstalten und Vereinen, Genossenschaften und Arbeitgebern errichteten Arbeiterwohnungen von bestimmter Minimalgröße und Mietzinshöhe auf 24 Jahre Befreiung von der Staatssteuer, wenn durch Gesetz des betreffenden Kronlandes auch Bestreiung von den Landes und Bezirkssteuern sowie Ermäßigung der Gemeindesteuern eingeführt wird.

# Auffig.

Für zwei jüngst vollzogene Eingemeindungen war das Bestreben nach Erlangung billiger Bauländereien für Aleinwohnungen mit ausschlaggebend, ebenso für den Ankauf eines größeren Meierhoses durch die Gemeinde. Die Arbeiter genießen auf den städtischen Straßenbahnen eine Preisermäßigung von  $20\,^{\circ}/_{\circ}$ . Zwischen der Stadtgemeinde und einer neugegründeten Heimftättengenossenschaft sind Verhandlungen wegen Überlassung städtischen Bausgrundes in einem Bororte um sehr billigen Preis im Gange.

# Ling.

Für Arbeiterwohnhäuser sind in der Bauordnung Bauerleichterungen bezüglich der Mauerstärken und Geschoßhöhen vorgesehen. Die Gemeindesteuern sind nach Maßgabe des oben citierten Reichsgesetzes erlassen.

# Prag.

Im Gegensatz zu der bisherigen Stellungnahme der Gemeinde, wonach die Verbauung des nur im geringem Umfange vorhandenen Geländes mit hohen, aneinander gereihten Zinshäusern angestrebt wurde, ist in dem — noch nicht genehmigten — Entwurfe einer neuen Bauordnung auch auf die Unlage von kleinen isolierten Familienhäusern durch Gewährung entsprechender Erleichterungen Bedacht genommen.

# Reichenberg.

Die "Gemeinnützige Baugefellschaft" ist in ihren Bestrebungen, durch Ersstellung eines Bauviertels außerhalb der Stadt die Wohnungsnot des Schriften XCVI. – Bohnungsfrage II.

kleinen Mittelstandes zu mildern, seitens der Gemeinde durch billige Abslassung von Bauland, Herstellung der Straßen, Entwässerung und Besleuchtung, durch Anlage einer Kleinbahn, sowie durch Bewilligung von Ersleichterungen in den Bauvorschriften, seitens der Sparkasse durch Gewährung billiger Hypotheken bis zu 70 % des Wertes unterstützt worden. Die Besmühungen der Gesellschaft wegen Erbauung eigentlicher Arbeitermiethäuser blieben namentlich infolge des hohen Geldzinsschses und der ungünstigen Steuerverhältnisse bisher ohne Erfolg.

#### Trient.

Aus einem im Jahre 1894 zu biesem Zwecke erworbenen Stück Land von 3,2 ha in einem Vororte tritt die Gemeinde kostenloß Bauplätze an Korporationen und Privatpersonen zur Erstellung von Arbeiterhäusern ab. Genossenschaften, welche solche auf eigenem Terrain bauen, erhalten städtische Beiträge zu den Kosten der Straßen und Wege. Die neuen Arbeitersquartiere werden mit öffentlicher Beleuchtung und Trinkwasserleitung verssehen. Arbeiterhäuser bleiben von dem städtischen Haussteuerzuschlag auf 25 Jahre, Bürgerwohnungen nur auf 12 Jahre nach ihrer Erbauung befreit.

#### Trieft.

Da es an geeignetem Bauterrain für Kleinwohnungen mangelt, ist die Gemeinde bemüht, durch Eingemeindung von Bororten, durch Umlegung und Enteignung von Brivatgrundstücken Wandel zu schaffen. Das so geswonnene Baugelände wird von der Stadt mit Straßen, Kanälen und Beleuchtungseinrichtungen ausgestattet. Auch sorgt dieselbe für Ausdehnung der Trambahnlinien, zweckmäßige Fahrpläne und billige Fahrpreise. Für Arbeitershäuser werden die Bauvorschriften wesentlich erleichtert und die gesetzlichen Baugebühren ganz bezw. zum Teil nachgelassen. Besondere Vergünstisgungen hinsichtlich der Gasinstallation und des Gaspreises sind in Aussicht gesnommen.

An zwei Genossenschaften für die Erbauung von Arbeiterhäusern ist die Gemeinde mit je 100 Aftien = 20 000 fl. beteiligt.

#### Wien.

Billige Tarife auf den Straßenbahnen ermöglichen der ärmeren Bevölkerung das Bewohnen der Vororte.

### Wiener Neuftadt.

Auf Ansuchen erhält jeder Neubau, also auch die Häuser mit Klein- wohnungen, 10 jährige Befreiung von den Gemeindeumlagen.

# Ungarn.

## Agram.

Die Bauordnung stellt an Kleinwohnungen geringere, als die allgemeinen Anforderungen hinsichtlich der Raumgröße, Beleuchtung, Zugänglichkeit und Entwässerung.

#### Arab.

Für Neubauten von Arbeiterhäusern wird seitens ber Gemeinde eine 12 jährige Steuerbefreiung bewilligt.

### Budapeft.

Die Stadt hat 1894 dem "Beamten = Cottageverein" eine größere Grundfläche gegen sehr geringe Gegenleiftung und Einräumung verschiedener Eigentums = und Verfügungsbeschränkungen, sowie der Verwaltung der kgl. ungarischen Staatsbahnen zur Schaffung ihrer drei ausgedehnten Arbeiter Wohnquartiere den Baugrund zum Inventarpreis überlassen.

## Fiume.

Die Stadt beteiligte sich 1890 an der Gründung einer Gesellschaft für Herstellung billiger und gefunder Kleinwohnungen mit einem größeren Betrage.

#### Kronstadt.

Für Wohnhäuser in den Borstädten und Bororten sind namhafte bau= polizeiliche Erleichterungen zugestanden.

# Preßburg.

Die Herstellung ber Straßen, Kanalisation, Wasserleitung und Gasbeleuchtung auf dem für Arbeiterwohnungen bestimmten Gelände geschieht seitens der Gemeinde unentgeltlich.

#### Temesvar.

Um die Besiedlung der vorhandenen Baugründe zu fördern, wurde städtischer Grundbesit in Hausplätze parzelliert, mit Straßen, Entwässerung und Lichtversorgung versehen. Den gleichen Zweck verfolgt die Erstellung zweier großer Mietshäuser aus städtischen Mitteln in bisher unverbauten Stadtsbezirsen. Daselbst sind auch wesentlich erleichterte Baubedingungen zugezlassen. Neuerdings besteht die Tendenz, die Entstehung kleiner Wohnhäuser auch im Centrum der Stadt dadurch zu ermöglichen, daß auf dem zu erwerbenden Festungsgelände einige schmale Gassen angelegt und in diesen das Minimum der Baugrundsläche von 528 qm auf 300 qm herabgesetzt werde.

212 Becf.

Eine Zusammenfassung vorstehender Feststellungen und der weiteren, lediglich ein negatives Ergebnis liefernden Auskünfte der Städte ergiebt unter Berücksichtigung der dem Verfasser bis Ende 1900 bekannt gewors benen Anderungen folgendes Bilb:

I. Eine fommunale Förderung bes Baues von Rlein= mohnungen, insbesondere durch gemeinnütige Unterneh= mungen unterbleibt in folgenden 120 Gemeinden (46,2 % ber Gemeinden, welche die Umfrage beantworteten): Allenstein, Insterburg, Memel, Tilsit, Elbing, Thorn, Brandenburg, Cottbus, Frankfurt a. b. D., Großlichterfelbe, Guben, Röpenif, Landsberg a. B., Lichtenberg, Botsbam, Rathenow, Rigdorf, Schöneberg, Spandau, Dt. Wilmersborf, Röslin, Stargard, Bromberg, Schneibemuhl, Beuthen, Breslau, Brieg, Forst i. L., Glogau, Görlit, Grünberg, Königshütte, Liegnit, Neiße, Neuftadt (D.=S.), Oppeln, Ratibor, Schweidnig, Afchersleben, Burg b. M., Eisleben, Salberftadt, Merfeburg, Weißenfels, Beit, Altona, Neumunfter, Manbebed. Celle, Geeftemunde, Goslar, Linden, Gelfenfirchen, Samm. Berford, Minden, Baderborn, Battenicheid, Sanau, Raffel, Bochum, Borbed, Roblenz, Mülheim a. Rh., Wefel, Amberg, Augsburg, Hof, Ingolftadt, Rempten, Landau, Birmafens, Straubing, Annaberg, Bauten, Chemnit, Freiberg i. S., Löbtau, Meerane, Birna, Werdau, Wurzen, Bittau, Zwickau. Cannstadt, Ludwigsburg, Reutlingen, Baben-Baben, Bruchsal, Darmstadt, Kolmar, Met, Mülhaufen i. E., Bremen, Bremerhaven, Wismar, Apolba, Roburg, Altenburg, Bernburg, Gera, Greiz, Budweis, Eger, Graz, Iglau, Innabrud, Rlagenfurt, Arakau, Laibach, Lemberg, Dlmut, Pilfen, Salzburg, Stenr, Troppau, Debreczin, Klaufenburg, Öbenburg.

Die 7 Gemeinden (2,7 %) Königsberg, Posen, Eberswalde, Wiesbaden, Trier, kgl. Weinberge bei Prag, Hödmezö-Lasarhely sind noch mit den Ersörterungen über die Art des Eingreifens beschäftigt.

In Colberg, Nordhaufen und Hameln (1,5 %) ist der Versuch einer Unterstützung gemeinnütziger Bauthätigkeit am Widerstande der Gemeindes vertretung gescheitert.

II. Durch Planlegung von Baugelände, Anlage von Straßen, Entwässerung und bergl. wird das Bauen von Klein-wohnungen unterstützt von 16 Gemeinden (6,2%): Danzig, Frankfurt a. M., Bielefeld, Hörde, Neuß, Quedlinburg, Osnabrück, Marburg, Freiburg, Karlsruhe, Mannheim, Reichenberg i. Böhmen, Trient, Triest, Preßburg, Temesvar.

III. Die Förderung geschieht burch entsprechende Organisation bes Straffen = bezw. Borortbahnwesens in Danzig, Graudenz, Düren,

Crefeld, Marburg, Erfurt, Freiburg i. B., Mannheim, Pforzheim, Offenbach, Aufsig, Reichenberg, Triest, Wien (5,5 %)o).

- IV. Borzugsweise zur Erlangung von Baugelände für Kleinswohnungen haben Hörbe, Düren, Essen, Fürth, Meißen, Eßlingen, Freisburg i. B., Karlsruhe, Mannheim, Worms, Aussig, Triest (4,6% aller Gemeinden) die Eingemeindung von Bororten bewirkt.
- V. Zu gleichem Zwecke vollzogen Eßlingen, Neuß und Triest (1,2%) bie Umlegung bezw. Enteignung von Privatgrundstücken.
- VI. Eine Förderung der Wohnungsproduktion durch planmäßige Bodenpolitik ist von den 10 Gemeinden Mülheim a. Ruhr, St. Johann, Frankfurt a. M., Aschaffenburg, Würzdurg, Glauchau, Freiburg i. B., Mannheim, Aussig, Trient (3,8%) mit Erfolg versucht worden.
- VII. Durch Bereinfachung baulicher Vorschriften ist die Erstellung von Rleinwohnungen begünstigt worden in Göttingen, Düren, Mülheim a. Ruhr, M.-Gladbach, Oberhausen, Ohligs, Bayreuth, Saarbrücken, Reichenbach i. S., Gmünd, Karlsruhe, Konstanz, Mannheim, Offenbach, Worms, Eisenach, Weimar, Ugram, Linz, Prag, Reichenberg, Triest, Kronstadt, Temesvar (24 Gemeinden = 9.2 %).
- VIII. Die 11 Städte Berlin, Magdeburg, Frankfurt a. M., Gleiwit, Düsseldorf, Kalf, Kaiserslautern, Glauchau, Konstanz, Lahr, Reichenberg,  $(4,2\,^{\circ}/_{\circ})$  gewähren bezw. beschaffen den Erbauern von Kleinwohnungen, die 17 Städte Charlottenburg, Erfurt, Kiel, Münster, Siegen, Barmen, Remsscheid, Saarbrücken, München, Ulm, Freiburg, Mannheim, Gießen, Lübeck, Braunschweig, Jena, Cöthen  $(6,5\,^{\circ}/_{\circ})$  lediglich den gemeinnützigen Bausvereinen billige Baugelber.
- IX. Eine abgestufte, also die billigen Wohnungen geringer belastende Gebäudesteuer besteht in Aachen, Köln, Linz, Trient, Wiener Neustadt, Arad (2,7%).
- X. Die Unterstützung geschieht durch Nachlaß bezw. Minderung der regelmäßigen Gemeindesteuer, sowie von Straßen= und Kanalisationsbeiträgen, von Wassergeld, Baugebühren und bergl. in den 33 Städten: Erfurt, Harburg, Schleswig, Herne, Siegen, Aachen, Barmen, Bonn, Dortmund, Düren, Duisdurg, Köln, Oberhausen, Schalfe, Viersen, Bayreuth, Fürth, Nürnberg, Speyer, Würzburg, Göppingen, Heilbronn, Stuttgart, Ulm, Konstanz, Lahr, Mannheim, Weimar, Cöthen, Straßburg i. E., Hamburg, Trient, Triest (12,7%).
- XI. Die 10 Städte Fürth, Eßlingen, Heilbronn, Mannheim, Worms, Lübeck, Rostock, Gotha, Reichenberg, Trient (3,8 %) stellen ben Erbauern

214 Bect.

von Kleinwohnungen jeder Unternehmungsform Gemeindegrundbesits fostenlos bezw. gegen ermäßigten Preis zur Verfügung; Halle und Frankfurt a. M. räumen zu gleichem Zweck Erbbaurecht an städtischem und Stiftungs-Terrain ein (0.80)0).

XII. Eine Unterstützung ber gemeinnützigen Bauthätigkeit burch Unsergung zur Gründung von Baugenoffenschaften und anderen Vereinigungen, durch Teilnahme ihrer Beamten an der Verwaltung, im Baubetrieb und bergl. ist von den 35 Städten (13,4%) Danzig, Graudenz, Stolp, Erfurt, Flensburg, Kiel, Schleswig, Silbesheim, Hörde, Siegen, Frankfurt a. M., Fulda, Bonn, Dortmund, Düren, Malstatz-Burbach, Oberhausen, Ohligs, Saarbrücken, St. Johann, Solingen, Viersen, Mald, Frankenthal, München, Nürnberg, Würzburg, Plauen i. B., Ulm, Worms, Straßburg, Eisenach, Weimar, Cöthen, Dessaugewährt worden.

XIII. Die 24 Städte Hagen, Hörde, Frankfurt a. M., Altendorf, Bonn, Düren, Duisburg, Essen, Kreuznach, Mülheim a. R., Neuß, Obershausen, Ohligs, Solingen, Wald, Frankenthal, Neustadt a. H., Heißronn, Worms, Eisenach, Weimar, Cöthen, Triest, Fiume (9,2%) übernahmen Aktien bezw. Anteilscheine der dort bestehenden gemeinsnühigen Bauvereinigungen.

XIV. Durch Geländeabtretung sind solche Bereine unterstützt worden seitens der 41 Gemeinden Danzig, Charlottenburg, Greifswald, Stolp, Stralsund, Mülhausen i. Th., Duedlindurg, Schönebeck, Göttingen, Hannover, Hildesheim, Siegen, Franksurt a. M., Aachen, Bonn, Düren, Düsseldorf, Köln, Saarbrücken, Viersen, Ansbach, Bamberg, Neustadt a. H., München, Dresden, Leipzig, Heilbronn, Ulm, Freidurg, Konstanz, Mannheim, Gießen, Mainz, Straßburg, Hamburg, Jena, Gotha, Cöthen, Aussig, Budapest, Temesvar (15,8%).

XV. Die 15 Städte Lübenscheid, Siegen, Barmen, Duffelborf, Duisburg, Crefeld, M.-Gladbach, Ohligs, Remscheid, Rhendt, Schalke, Solingen, Viersen, Gisenach, Gotha (5,8%) übernahmen Kapital= bezw. Zinsen= oder Dividendengarantie für gemeinnützige Bauvereinigungen.

XVI. Die Stadt Braunschweig gewährt bem bortigen Bauverein eine jährliche Beihilfe von 1000 Mark.

# II. Teil.

# Die Aufgaben der Gemeinden gegenüber der gemeinnütigen Bauthätigkeit.

Für die vorliegende Abhandlung sind eine Reihe der den Inbegriff der "Wohnungsfrage" bildenden Specialfragen vorweg als erledigt anzusehen. Es wird insbesondere unterstellt, daß über die Notwendigkeit eines nachstrücklichen Vorgehens gegen die tief eingreisenden Übelstände in den Wohnungsverhältnissen der arbeitenden Klassen ebensowenig Zweisel obwalten, wie darüber, daß als die natürlichste Form der Befriedigung des Wohnungsbedarfs — neben dem nur unter günstigen örtlichen Verhältnissen ausführsbaren Sigendau von kleinen Häusern zum Alleindewohnen — die Erstellung von Gebäuden mit mehreren Wohnungen durch Privatunternehmer und die Verwerbszweichen für den eigenen Bedarf ersorderlichen Käume zu Erwerbszweichen sich sieraus folgt, daß die weitergehenden Maßnahmen nur als Ergänzung dieser privatwirtschaftlichen Bauthätigkeit gelten können und einzustellen sind, sobald die letztere ihre Funktion der Wohnungsversorgung wieder in vollem Umfange zu erfüllen vermag, d. h. gesunde und billige kleine Wohnungen in genügender Zahl bereitstellt.

Als Hauptursache der Wohnungsnot erscheint das riesenhafte Wachstum der großen und mittleren Städte, das seinerseits zumeist auf den andauernden wirtschaftlichen Aufschwung, vor allem die Blüte unserer Industrie und die Konzentration derselben zurückzusühren ist. Es liegt deshalb der Gedanke nahe, den ersten Schritt zur Ergänzung der privatwirtschaftlichen Wohnungsproduktion von den Arbeit gebern zu erwarten. Sine derartige Forderung ist denn auch von manchen Wohnungsresormern vertreten worden, wobei die einen die größeren Unternehmer direkt — im Wege landess oder ortsseseinen die größeren Unternehmer direkt — im Wege landess oder ortssesesellicher Vorschrift — zur Beschaffung der für ihre Arbeiten ersorderlichen Wohngelegenheit anhalten wollen , die anderen sich mit einem nur mittelsbaren Zwang etwa in der Weise begnügen, daß sie den ungehinderten Zuzug von Arbeitskräften an einen bestimmten Orte von der Möglichkeit der Beschaffung einer gewissen Mindeskanforderungen genügenden Wohnung abhängig machen . Zu einer gesetzlichen Miegelung ist es bisher weder in diesem,

<sup>1</sup> So u. a. Bergwerksbirektor Dr. Leuthold - Freiberg in Band XXX ber Schriften bes Bereins für Socialpolitik über "Die Bohnungsnot der ärmeren Klaffen in beutschen Großstädten und Borschläge zu beren Abhilfe", Seite 27.

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Stadtrat Dr. Flesch a. a. D. S. 86 und Soc. Praxis IX S. 145 und Miquel a. a. D. S. XIX. Bergl. auch den Antrag der Konservativen vom Mai

216 Bec.

noch in jenem Sinne gekommen und es können auch vielkache Bebenken hiersgegen geltend gemacht werden. Dagegen ist eine moralische Pflicht der Arbeitgeber zur Wohnungsfürsorge für ihre Arbeiter nicht zu beabreden und sie wird auch von vielen Unternehmern willig anerkannt. Vor allem ist diese Aufgabe durch Reich, Staat und Gemeinde in ihrer Eigenschaft als Arbeitgeber in großem Stile zu erfüllen?. Mannigkachen Bedenken begegnen nach Ansicht des Verfassers die Bestrebungen, die auf die Befriedigung des allgemeinen Wohnungsbedürfnisses durch Eigenbau von seiten der Gemeinden oder der übergeordneten politischen Verbände gerichtet sind<sup>3</sup>.

Als weitere und nach Anschauung des Verfassers wichtigste Aushilsemaßregel für die Vermehrung der Wohnungsgelegenheit kommt die "ohne die Nebenabsicht des Erwerds auf die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse der unbemittelten Klassen gerichtete" — kurzweg als "gemeinnützig" bezeichnete — Bauthätigkeit in Betracht.

Sie wird ausgeübt:

von unbeteiligten Einzelpersonen, von Selbsthilfevereinigungen Wohnungsbedürftiger, von Aktiengesellschaften und ähnlichen Unternehmungen, von Stiftungen, Sparkassen und bergl. 4

Für die Beurteilung der Frage, welcher der erwähnten Organisationsformen gemeinnütziger Bauthätigkeit der Borzug gebührt, werden im wesentlichen lokale Berhältnisse — wie insbesondere die örtlichen Wohnsitten, die Qualität der Wohnungsbedürftigen, ihr Einkommen, die Geneigtheit der wohlhabenden Stände zur Wohnungshilse, Stellungnahme der Gemeindebehörde — den Ausschlag geben. In jeder Mittelstadt schon ist Raum für

<sup>1899</sup> an das preuß. Abgeordnetenhaus gelegentlich ber Beratung über Maßregeln gegen die Leutenot.

<sup>1 &</sup>quot;Die Wohnungsfrage mit besonderer Berücksichtigung der Mannheimer Bershältnisse", Denkschrift des Oberbürgermeisters Beck an den Stadtrat Mannheim S. 78 ff. Vergl. auch Kley, Bei Krupp, Leipzig 1899.

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Bect a. a. D. S. 124.

 $<sup>^3</sup>$  Bergl. des Berfassers Aussührungen in heft 17 der Schriften der Centralftelle S. 164-169.

<sup>4</sup> Bergl. daselbst, sowie Beck, Wohnungsfrage S. 88–105, 127; E. Pfeifer, Eigenes Heim und billige Wohnungen, Stuttgart 1896; Rauchberg, Die Kaiser Franz Josef-Stistung, Wien, Hölder 1897; Verwaltungsberichte der Aktienbaugesellsschaften in Barmen, M.-Gladbach, Frankfurt a. M., der Vereine Lindenau und Oftheim in Leipzig, der Spars und Bauvereine Hannover, Verlin, Blumensthal u. a.; Kampssmeyer, Die Baugenossenschaften im Rahmen eines socialen Wohnungsprogramms, Verlag des Vereins "Reichswohnungsgeset" 1900.

bie Bethätigung der verschiedenartigen Unternehmungen in friedlichem Nebenseinanderwirken. Eine Abgrenzung des gegenseitigen Geschäftsgebietes würde dahin zu treffen sein, daß die oberen Schichten der kleinen Mieter (gelernte Arbeiter, Bedienstete und Unterdeamte) sich zu einer Baugenossenschaft zusammenschließen, während die Baugesellschaften, sowie etwaige Private und Stiftungen sür das Wohnungsbedurfnis der wirtschaftlich schwächsten Leute (nämlich der gering gelohnten Hands und Tagarbeiter, der Witwen, Almosensempfänger und dergl.), sowie der wegen ihres Kinderreichtums schwer untersaubringenden Familien aufzukommen hätten.

Einer Organisation ist noch zu gedenken, die geeignet ist, die privatwirtschaftliche Bauthätigkeit in willsommener Weise zu unterstüßen und zu
fördern, damit aber die Auswendung erheblicher Kapitalien zum Zwecke des
gemeinnüßigen Wohnungsbaus zu mindern. Es sind dies Vereinigungen, welche
die Verwaltung von Mietshäusern übernehmen und so den Besitzer
der Mühen und Belästigungen eines direkten Verkehrs mit den Mietern und
zugleich des Risitos für Mietzinsverluste entheben. Ob die fragliche Funktion
von einem der bereits am Orte bestehenden Wohlfahrtsvereine, von einem
Mieterverein oder einem eigens hierfür ins Leben gerusenen Verein zu übernehmen wäre, ob der Verein lediglich als Geschäftssührer des Vermieters
oder aber als Generalmieter ganzer Häuser oder Häusergruppen auftreten
sollte, wäre nach den verschieden gelagerten Verhältnissen des einzelnen Ortes
zu entscheiden.

Nicht immer und überall entwickelt sich die gemeinnützige Bauthätigkeit als natürliche Ergänzung der privaten spekulativen Wohnungsfürsorge. Der schlummernde Gemeinsinn muß vielfach häusig erst geweckt werden und die gemeinnützige Bauthätigkeit bedarf zum Teil dauernd, zum Teil wenigstens solange, dis sie sinanziell und moralisch gekräftigt ist, der Unterstützung weiter Gesellschaftskreise und aller an einer befriedigenden Lösung der socialen Frage interessierten Faktoren des öffentlichen Lebens.

Für die werkthätige Mithilse bei der gemeinnützigen Wohnungsfürsorge kommen insbesondere die Arbeitgeber, die reichsgesetzlichen Anstalten für die sociale Versicherung, die Gemeinden, dann aber auch das Reich, die Staaten, Sparkassen und nicht zum mindesten gutsituierte Einzelpersonen in Betracht. Ein Programm für die in der bezeichneten Hinsicht von Reich, Staat, Versicherungsanstalten und Sparkassen zu erfüllenden Aufgaben ist vom Versfasser in seinem Gutachten für die 8. Konferenz der Centralstelle für Arbeiters

<sup>1</sup> Bergl. auch Stubben auf ber 25. Bers. des deutschen Bereins für öffentliche Gesundheitspflege, Bericht S. 157 ff.

218 Bect.

wohlfahrtseinrichtungen vom Mai  $1899^1$  entwickelt worden, auf das hiermit verwiesen wird. Die Beteiligung der Arbeitgeber und wohlhabenden Kreise könnte in der Abtretung billigen Baulandes, der Erwerbung der Mitgliedschaft an den gemeinnützigen Bauvereinigungen, der Teilnahme an der Berwaltung und dem Betriebe derselben, in der Hergabe von Baukapitalien unter günstigen Bedingungen, in der Bürgschaftsübernahme zu Gunsten von Darlehen Dritter zum Ausdruck kommen.

Umfassender noch find die Magnahmen, vermittelft welcher die Ge = meinde ihre Mitwirfung zu bethätigen hat.

Je nach der Stellungnahme der Gemeinde zu den gemeinnützigen Bauunternehmungen, ob sie sich auf eine weitergehende Erfüllung der ihr auf dem Gebiete des Bauwesens allgemein obliegenden Aufgaben beschränkt oder die Vermehrung gesunder, billiger Kleinwohnungen durch Verbilligung des Bauens und Vermietens anstrebt, oder ob sie in besonderem Wohlwollen — auch mit pekuniären Opfern — den gemeinnützigen Bauunternehmungen entgegenkommt, ist zu unterscheiden zwischen

- A. allgemeinen Magnahmen ber Gemeinde im Interesse ber freien Entfaltung ber gemeinnützigen Bauthätigkeit.
- B. Förderung der gemeinnütigen Bauthätigfeit durch Verbilligung bes Wohnens.
- C. Sonbervergünstigungen für gemeinnütige Unternehmungen, insbesondere Bauvereine.

# A. Allgemeine Maßnahmen der Gemeinde im Interesse der freien Entfaltung der gemeinnützigen Bauthätigkeit.

Die Aufgaben ber ersten Gruppe gehen weit über ben Rahmen ber Wohnungsreform hinaus und berühren die wichtigsten Fragen der Kommunalspolitik. Doch gestattet der Raum nur, hier auf ihre Beziehungen zur Frage der Vermehrung der Wohnungen durch gemeinnützige Bauthätigkeit einzugehen, während eine ausschrliche Behandlung in die vom Verein veranlaßten Specialuntersuchungen über "Stadterweiterung" bezw. "Bauordnung" gehört.

Wenn die Herstellung von Wohngebäuden vielerorts nicht die durch die Bevölkerungsvermehrung gebotene rasche Entwicklung genommen hat, an anderen Plätzen auf die Abwege des Bauschwindels geraten ist, so trägt daran im wesentlichen neben der außerordentlichen Kostspieligkeit des Bauens und der Schwierigkeit der Erlangung von Kapitalien vor allem der Mangel an Bauplätzen die Schuld. Die Beseitigung dieses

<sup>1</sup> Schriften der Centralstelle Nr. 17, S. 171/172.

Übelstandes ist beshalb die vornehmlichste Maßnahme zur ungehinderten Entwickelung einer auf die Erstellung von Kleinwohnungen gerichteten gemeinnützigen Bauthätigkeit und es hat die Reform hier zunächst einzusetzen.

Die Erschließung von Bauland burch bie Gemeinde ift zu fördern burch folgende Magnahmen:

- 1. Die Aufstellung genereller, das gesamte Stadtgebiet umfassender Bebauungspläne, von welchen jedoch zur Bermeidung der Geländes spekulation nur die dem Bedürfnisse einer näheren Zukunft reichlich genügenden Teile successive bekannt zu geben sind. Legt die Existenz einer Nachbargemeinde an sich oder die widerstrebende Haltung derselben einer sachgemäßen Gestaltung des Stadterweiterungsplanes Hindernisse in den Weg, so ist die Einverleibung dieser Gemeinde herbeizusühren.
- 2. Die Ausstattung ber zunächst für die Bebauung bestimmten Bezirke mit Straßen, Be= und Entwässerungs=, Beleuchtungs= und anderen öffentlichen Ginrichtungen.
- 3. Die thunlichste Verminderung der Entfernung zwischen den außen= liegenden ftädtischen Baubezirken und bem Stadtinnern, sowie ben an anderer Stelle gelegenen Arbeitsstätten ber fünftigen Bewohner burch Schaffung. sowie Bervollständigung und Berbilligung von Berkehrsmitteln (Straken= und Borortbahnen, häufige Lokalzugsverbindungen ber Bollbahnen. möglichste Erleichterung bes Berkehrs mit Jahrradern); Einwirkung auf die Arbeitgeber megen Ginführung zwedmäßiger Arbeitszeiten und Arbeitspaufen, Borausgehen ber Gemeinde in ben eigenen Verwaltungszweigen und Betrieben; Bemühungen um die Verlegung größerer Fabrifen aus bem Stadtinnern an die Peripherie oder in Außenviertel, in deren Nähe fich bereits reichliche Wohngelegenheit findet oder leicht beschafft werden kann. Gine Sinausweisung steuerkräftiger geschäftlicher Unternehmungen über bie Gemarkungsgrenze ober die Berhinderung der Niederlaffung von folden widerspräche fo fehr den vitalsten Interessen der Gemeinden, daß die Befürwortung einer solchen Maß= regel von einem Kommunalbeamten undenkbar ift. Im Gegenteil wird nicht felten eine Gemeinde fich entschließen, felbst auf die Gefahr einer Berschlechterung der Wohnungsverhältnisse hin die Anfiedelung eines neuen Betriebs auf jede Art zu begünftigen. Als Mittel zur Bewältigung ber Ent= fernung zwischen Wohn- und Arbeitestätte kann schließlich auch die Berbindung der Außenbezirke unter fich mit Umgehung der Stadtcentren im Interesse einer Verteilung und Entlastung bes Verkehrs in Betracht fommen.
- 4. Die Bufammenlegung ber nach ihrer Form, Lage ober ihrem geringen Flächeninhalte gur Bebauung ungeeigneten Grundstücke im Wege

freier Bereinbarung ober in dem durch die Landesgesetzgebung zugelassenen. Zwangsverfahren.

5. Die Bereitstellung besjenigen Geländes innerhalb ber Baubezirke, welches der Gemeinde selbst oder den ihrer Verwaltung unterstehenden Vermögensmassen gehört oder in Ausführung der später noch näher zu besprechenden Baupolitik erst erworben wird, ferner die Einwirkung auf die übrigen Grundbesitzer im Sinne einer rechtzeitigen Überlassung ihres baureik gewordenen Terrains an die Bauthätigkeit.

Das Wohnungsbedürfnis sowohl der neu zugezogenen oder durch Beirat 2c. entstandenen Saushaltungen als auch der infolge der gefundheitspolizeilichen Wohnungskontrolle burch bas Berbot ber Weiterbenutung von Räumen in älteren Stadtquartieren wohnungsloß gewordenen Mietsparteien läßt sich nicht ausschließlich durch die an der Peripherie der Städte oder noch entfernter gelegenen Wohnungen befriedigen. Zahlreiche Berfonen find vielmehr schlechthin zum Wohnen im Stadtinnern gezwungen, wie Rleinhandmerker. Wasch= oder Butfrauen wegen der Nähe ihrer Rundschaft, Feuerwehr= leute, Dienstmänner und andere zu ftändiger Dienstbereitschaft berufene Individuen. Deshalb muß auch die Möglichkeit der Entstehung neuer Wohngelegenheit an eben bem Orte bes Bedarfs ins Auge gefaßt werben, wenn vermieden werden will, daß die Wohngelegenheit durch das Busammendrängen in den vorhandenen Wohnungen, also durch die Bermehrung der Über= völkerung geschaffen wird. Hierzu bietet bie Überbauung des durch Berlegung von Fabrifen aus der Innenftadt freiwerdenden Terrains, der Umbau entbehrlich werdender öffentlicher Gebäude und bergl. Gelegenheit.

Im Gegensat hierzu kann eine weit größere Zahl von Versonen, deren geschäftliche Beziehungen in der Stadt wurzeln, einen Wohnsit innehaben, der außerhalb der räumlichen und gemeinderechtlichen Grenzen des Stadtsgebietes in den umliegenden Landorten liegt, sosen nur der Lerkehr zwischen Arbeits und Wohnstätte durch zweckentsprechende weitere Ausgestaltung der soeden unter Ziff. 3 für den Verkehr innerhalb der städtischen Gemarkung genannten Transportmittel erleichtert wird. Häusig wird ein solches Verhältnis im Interesse ebensowohl des Wohnungsbedürftigen als des städtischen Gemeinwesens gelegen sein, indem der erstere billiger, gesunder und behaglicher wohnt, als im Weichbild der Stadt und andrerseits der Erschöpfung des bebauungsfähigen Geländes durch den Zuzug wenig steuer= und konsumkräftiger Elemente vorgebeugt wird. Lon diesem Gesichtspunkte aus ist in den Borkehrungen der Städte, welche das Wohnen minderbemittelter Familien in den Nachbarorten ermöglichen — Verbesserung und Verbilligung der Berkehrsmittel, Begünstigung der Bauthätigkeit dasselbst, nötigenfalls Unter=

ftützung der allzustark belasteten Gemeinde —, ein indirektes Förderungsmittel für die Erschließung städtischen Baulandes zu erblicken.

# B. Förderung der gemeinnütigen Bauthätigkeit durch Berbilligung des Wohnens.

Wurben unter A die Maßnahmen erörtert, welche von der Gemeinde schon aus rein wirtschaftlichen Rücksichten — behufs Vermehrung der Steuersträfte, Hebung von Handel und Verkehr, Zuführung von Arbeitskräften 2c. — anzuwenden sind, so beginnt hier das Gebiet, auf dem die zielbewußte sociale Wohnungspolitik der Gemeinde einzusezen hat. Zwei Ziele sind anzustreben: Sinerseits die gemeinnüßige Bauthätigkeit zu unterstüßen, andrerseits aber auch dem Baugewerbe und Privatkapital die Herklung und Vermietung von Kleinwohnungen wieder als lohnendes Unternehmen erscheinen zu lassen und gleichzeitig die Selbstkosten des Vermieters soweit herabzusmindern, daß der denselben entsprechende Mietpreis mit der Leistungssfähigkeit des Mieters thunlichst im Einklang steht.

Der Herstellungspreis ber Wohnungen sett sich zusammen aus dem Preise für ben Bauplat, für die Baumaterialien, die Bauarbeit und für das Baukapital.

Er läßt sich vermindern durch Niederhaltung des Geländepreises, Bereinfachung der Bauvorschriften und Berbilligung des Baugeldes, allgemein auch durch das Geschief des Bauenden bei der Projektierung und Ausführung.

Das Erträgnis der in Benütung genommenen Wohnung muß für die Berzinsung und Amortisation des Anlagekapitals (Bau= und Geländekosten), für die Kosten der Reparaturen, die Staats= und Gemeindesteuern und sonstigen öffentlichen Abgaben Deckung bieten und dem Eigentümer eine ans gemessene Entschädigung für die Mühen der Verwaltung, eine Risikoprämie zur Deckung von Mietzinsausfällen infolge Leerstehens oder Zahlungs= unvermögens der Mieter, sowie einen mäßigen Unternehmergewinn gewähren.

Einzelne ber ben erstmaligen und fortlaufenden Aufwand — also den Breis der Wohnungen — bilbenden Faktoren sind in gewissem Maße dem Einflusse der Gemeinde zugänglich und bedürfen daher einer näheren Ersörterung.

# Bauplatpreife.

Unter dem Einflusse der Sitte des örtlich nahen Zusammenwohnens wird der Ertrag des Baugeländes in erster Linie von der Lage des Grundstücks bestimmt. Da der Boden an derselben Stelle unvermehrbar ist, erlangt er in besonders günstiger Lage den Charakter eines Monopols. Je mehr die Besiedelung sich ausdehnt, ein desto größerer Teil des Bodens

gewinnt diese Eigenschaft. In zweiter Linie ift die Rente bes Bobens von der Möglichkeit der baulichen Ausnützung abhängig. Mls preis= steigern de Momente kommen alle gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Fortschritte (Aunahme ber Bevölkerung, gunftige Entwicklung bes Geschäftslebens, machsender Volksmohlstand), die verkehrs= und wirtschaftspolitischen Magnahmen bes Staats, die gefamten Unternehmungen ber Gemeinde in Betracht. Aus der Kapitalifierung des Ertrags ergiebt fich der Wert des Grund und Bobens, beffen Sohe aber von bem Verhältniffe zwischen Angebot und Nachfrage mit beeinflußt wird. Die bei aufsteigender Entwicklung eines Plates fast untrüglich sicheren Aussichten auf erhebliche Gewinne, die leichte Realisierbarkeit der letteren durch Berkauf oder Kapital= aufnahme gegen Berpfändung bes Grundstuds machen ben städtischen Boben zu einem vielgesuchten Spekulationsobjekt. "Der Grundstücks- und hauserwerb erfolgt oftmals nicht sowohl um der eigenen Benutzung oder wenigstens um der Kapitalanlage und des Rentenbezugs willen, sondern um an der Breisdifferenz zu gewinnen — und gewöhnliche Börfen- und Differenzgeschäfte fnüpfen sich an bas Grundeigentum an"1. Die Spekulation bewirkt eine weitere Verteuerung des städtischen Grundeigentums um den jeweiligen Gewinn eines jeden Besitzers und die mit dem Umsat verbundenen Koften.

Alle die vorbezeichneten Faktoren, mit Einrechnung des spekulativen Besitzwechsels, beeinflussen in unvermindertem Mage auch den Wert der Grundstücke, welche vom Urbesitzer ober einem späteren Inhaber vom Markte zurückgehalten werden. Die Burückhaltung baureif gewordenen Belandes, durch welche das Angebot an Bauterrain fünftlich vermindert wird, kann fogar in gang befonderem Mage zur Preissteigerung beitragen. Mit ben hohen Bobenpreifen stehen die hohen Mietzinsen, die Überfüllung der Wohnungen und alle die traurigen Erscheinungen der Wohnungenot in ursprünglichem Zusammenhange. Diesen tiefgreifenden socialen Übelftänden aegenüber erheben fich berechtigte Zweifel an dem Unrechte ber ftädtischen Bodenbesitzer auf die ihnen ohne eigene wirtschaftliche Thätigkeit, lediglich burch die Gunst der Lage und anderer Konjunkturen zufallenden, treffenderweise mit "unverdientem Bertzumachs" bezeichneten Bermögensvorteile und es erscheint verständlich, wenn der Gedanke einer Reform des städtischen Grundeigentums bis weit in die burgerlichen, der Idee des unbeschränkten Privateigentums fonft keineswegs abgeneigten Rreise Gingang gefunden hat. Über die als praktisch erreichbar anzustrebenden Ziele gehen freilich die Anschauungen noch weit auseinander.

<sup>1</sup> Wagner, Grundlegung ber politischen Ökonomie, 3. Auflage II. Teil S. 483.

Faucher, der bekannte Vorkämpfer der Freihandelsschule, vertrat schon in ben 60 er Sahren ben Gedanken einer Expropriation bes ftädtischen Grundbesites, mogegen Engel sich gegen benfelben mandte, "folange es noch Mittel gebe, auf anderem Wege die schädlichen Wirkungen des Bauftellenmonopols zu beseitigen", Mittel, die Engel auf bem öfonomischen und technischen Gebiete gefunden zu haben glaubte 1. Abolf Wagner urteilt am Schlusse seiner Untersuchungen über die ftadtische Bobenfrage2, der private Grundbesit sei nur wenig geeignet, das Wohnungsbedürfnis einer großftädtischen Bevölkerung zu befriedigen, beffen Beseitigung vom socialvolitischen und vom Berteilungsintereffe aus daher nicht unerwünscht, gleichwohl aber eine praktische Bermirklichung bes Gemeineigentumssystems für absehbare Beit nicht zu erwarten. Wagner forbert beshalb "als Ctappen auf bem Wege zum gemeinwirtschaftlichen System" tiefgreifende Reformen bes Grundeigentumsrechts und der damit verwandten gesetzlichen Materien, worunter ein ausgebehntes Expropriationsrecht an Bauftellen hier erwähnt fein moge. Eine ähnliche Meinung äußert Brofeffor Rarl Bücher in dem Bortrage "Die wirtschaftlichen Aufgaben der modernen Stadtgemeinde"3.

Merkwürdigerweise begnügt sich der durch die Socialbemokratie vertretene wirtschaftliche Radikalismus in Bezug auf die städtische Bodenfrage mit Forderungen, die von dürgerlichen Socialpolitikern längst erhoben und zum Teil auch bereits verwirklicht sind. So stellt die Partei in den aus neuester Zeit stammenden Kommunalprogrammen das Berlangen "möglichster Aussedehnung des Gemeindegrundbesitzes unter Ausnützung des staatlich gewähreleisteten Enteigungsrechts — dieses ausgedehnt auf Baugelände, verdunden mit Bauplatzbesteuerung auf Grund der Selbsteinschätzung — Aufstellung solcher Bebauungspläne und Ortsstatuteu, welche eine übermäßige Ausnützung des Bodens ausschließen" 4. Selbst L. Cohn, der zum ersten Male das Gesamtgebiet der Wohnungsfrage vom socialistischen Standpunkte aus litterarisch behandelt 5, hält eine Beschränkung der Bodenausnützung in der Innenstadt nicht mehr für möglich und will darum den Kampf gegen die Bodenrente auf die Außenbezirke beschränken. Cohn verlangt ferner Umslegung und Zonenenteignung nach den Vorschlägen von Adickes, sowie die

<sup>1</sup> Engel, Die moderne Wohnungsnot, Leipzig 1873, S. 17.

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Wagner, Grundlegung ber pol. Ökonomie, 3. Auflage S. 488 ff.

<sup>3</sup> Hochschulvorträge für jedermann. Heft X, Leipzig 1898, S. 14/16.

<sup>4</sup> Gemeindeprogramm der badischen Socialdemokratie, beschloffen am 16. Deszember 1900. Ühnlich die Programme der Hamburger, Münchener, Leipziger Socialdemokraten, die Beschlüsse der Brandenburger Parteikonferenz vom 27./28. Deszember 1900.

<sup>5</sup> L. Cohn, Die Wohnungsfrage und die Socialdemokratie. München 1900.

224 Becf.

Fortbildung dieses Rechts bis zur allmählichen Enteignung des für ben Bau ftädtischer Häuser erforderlichen Geländes.

Eb. Bern stein ist der Meinung, daß die Vorzugsrente des Bodenbesitzers sich niemals, selbst unter dem absolutesten Kommunismus, werde beseitigen lassen, während unter allen gesellschaftlichen Zuständen die Zurückführung der Vorzugsrente auf ein erträgliches Maß möglich sei. Viel weitergehend ist das Ziel der Vodenbesitzresormer Georgescher und Flürscheimscher Richtung gesteckt. Beide streben die Beseitigung der privaten Grundrente an, was ersterer unter Fortbestand des privatrechtlichen Besitztiels durch staatlichen Auffauf des Bodens erreichen will<sup>2</sup>.

Die Ibeen Georges sind in einzelnen auftralischen Kolonien in der Ausführung begriffen. Der von Damaschke geleitete "Bund der deutschen Bodenreformer" fordert in seinem 1898 revidierten Programm: Erhaltung und planmäßige Erweiterung des kommunalen Grundeigentums, Berhinderung der spekulativen Bodenausnühung, Besteuerung des unbebauten städtischen Bodens nach selbsteingeschährem Wert, Enteignungsrecht der Gemeinden zu diesem Wert, Vorausbeiträge der Bodenbesiher zu öffentlichen Einrichtungen im Berhältnis der durch letztere bedingten Wertsteigerung<sup>3</sup>.

Im direkten Gegensatz zu den erwähnten Anschauungen hält Obers bürgermeister Gauß=Stuttgart die durch die natürliche Entwicklung der Bolkswirtschaft und der Gemeinde entstandenen hohen Liegenschaftspreise für eine seste und unabänderliche, jeder Einwirkung durch staatliche oder kommu=nale Maßnahmen unzugängliche Thatsache.

Der Verfasser steht mit seiner Meinung in der Mitte der beiden Extreme. Da in der That das unbeschränkte Walten des privaten Grundeigenstumsprincipes im städtischen Bodenbesit die Übelstände im Wohnungswesen mit verschuldet hat, so ist dasselbe wieder auf die Grenzen zurüczuführen, innerhalb welcher es sich mit dem Interesse der Gesamtheit vereinbaren läßt und es sind die zu Tage getretenen Auswüchse nachdrücklich zu bekämpfen. Die hierzu geeigneten Mittel sind im wesentlichen folgende:

- 1. Zielbewußte Bodenpolitif ber Gemeinde,
- 2. Beschränkung der übermäßigen Ausnutung der Baustellen durch zweckentsprechende Gestaltung der Bebauungspläne und Bauordnungen,
  - 3. Beschränfung bes Bobenwuchers burch steuerliche Gingriffe.

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Bernstein, Der gegenwärtige Stand ber Wohnungsfrage in England in Brauns "Archiv für sociale Gesetzgebung und Statistif" 1900 S. 627.

 $<sup>^2</sup>$  Flürscheim, Auf friedlichem Wege, 2. Auflage 1884, sowie Der einzige Rettungsweg, Dresben 1890.

<sup>3</sup> Damaschke, Bom Gemeinbesocialismus, S. 152, 61, 83, 129.

Die genannten Maßnahmen, ohne welche eine wesentliche Förderung bes gemeinnützigen Wohnungsbaues nur schwer möglich ist, sind an dieser Stelle zu erörtern, wenngleich sie in ihrer Gesamtwirkung weit über die ihnen hier gestellten socialen Aufgaben einer Verbilligung des Baugeländes hinausgehen, insbesondere auch das Gebiet der Gesundheitspflege, der kommunalen Vermögensverwaltung und der Aufbringung des Gemeindesauswands berühren.

## Bu 1. Rommunale Bobenpolitif.

Die Kommunalisierung des städtischen Grund und Bodens ist eine Utopie, wenn sie sich auch, wie die Beweissührung Adolf Wagners 1 darsthut, wissenschaftlich rechtfertigen läßt.

Es mag bahingestellt bleiben, ob die von Wagner u. a. hieran gestnüpften Erwartungen, daß die Vergemeindung eine dauernde Beseitigung der städtischen Finanznot ermögliche<sup>2</sup>, der Häuserbau und die Bestiedigung des Wohnungsbedürfnisses sich einheitlicher und weitausschauender regeln lasse und eines der schlimmsten Spekulationsgebiete aus dem Wirtschaftsleben verschwinde, nicht von allzu optimistischen Voraussetzungen ausgehen.

Die unvermeiblichen Übelstände dieser Umwälzung wären zweisellos neben der außerordentlichen Komplizierung des städtischen Berwaltungsapparats eine unerträgliche Steigerung der Berantwortlichkeit der kommunalen Behörden, die Gefahr der Überhandnahme einer bureaukratischen Willkür und die Lahm= legung des — doch in vielsacher Beziehung segenbringenden — Unterenehmungsgeistes. Einer Berwirklichung des Gemeineigentums am städtischen Wohnungsboden setzt auch schon der überkommene Sigentumsbegriff weiter Volkskreise unüberwindliche Schranken entgegen.

Darum liegt selbst einem so ausgesprochenen Gegner des privatwirtsschaftlichen Systems, wie Damaschke, die Kommunalisierung des gesamten Bodens heute außerhalb des Rahmens einer praktischen Socialpolitik. Er bezweifelt sogar, ob ein solches Ziel unter den heutigen Verhältnissen an sich als erstrebenswert gelten könne<sup>3</sup>.

Eine praktisch ausführbare Bobenpolitik ber Gemeinde verlangt, fich in

<sup>1</sup> Wagner, Grundlegung S. 388 ff.

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Julius Wolf berechnet in Nr. 12 der "Zeitschrift für Socialwissenschaft" 1899, daß, wenn Berlin den gesamten Grundbesitz seines Gebiets s. Z. zum Durchsschnittspreis von 40 Mark pro Quadratmeter übernommen hätte, die Stadt heute, zu 4% gerechnet, einen Jahresertrag von 120 Millionen hätte, so daß sie auf Kommunalsteuern verzichten könnte und ihr darüber hinaus noch ein Überschuß von einigen Dutzend Millionen zur freien Verfügung stände.

<sup>3</sup> Damaschke, Bom Gemeinbesocialismus S. 83.

**22**6 Bec.

ben Besitz eines so erheblichen Teils des für die bauliche Entwicklung erforderlichen Geländes zu feten, daß die Gemeinde einen bestimmenden Einfluß in privatrechtlicher Beziehung über bas fragliche Gebiet auszuüben imftande ift. Bu bem Ende hatte die Gemeinde ihren bisherigen Besitsstand an Liegenschaften festzuhalten, bezw. mit ber Beräußerung berfelben nur vorzugehen, wenn sie damit hervorragende wirtschaftliche Interessen fördert, wie die Erhaltung oder Gewinnung bedeutender industrieller oder faufmännischer Niederlassungen, die Entstehung vornehmer Wohnquartiere für die Niederlassung der steuerlich leistungsfähigsten Bevölkerungsklassen, die andernfalls außerhalb bes Stadtbezirks fich ansiedeln murben. Sie mußte ferner jede Gelegenheit zur Bervollständigung ihres Grundbesities und des Besitzes der ihrem Einflusse unterstehenden Stiftungen, durch Unkauf aus freier Hand, bei Zwangsversteigerungen, Gemeinschaftsteilungen u. a., bei ber Auflaffung von Feftungswerken, ber Berlegung von Bahnhofsanlagen, von Fabriken aus bem Stadtgebiete, gegebenenfalls auch durch Umtausch sich zu Nuten machen und zu diesem Behufe vorweg die aus dem Verkauf gewonnenen Erlöse verwenden, sowie die weiter erforderlichen Rapitalien im Wege der Aufnahme von Anleihen — welche getrennt von den Schulden für sonstige kommunale Zwecke zu verrechnen und aus den Erlösen für veräußerte Liegenschaften zu tilgen wären — beschaffen. Da die Mehrzahl ber größeren Stadtgemeinden fich bereits im Befite eines ansehnlichen Beftandes von unüberbautem Gelande befindet 1, durfte diefer häufig ohne weiteres

<sup>1</sup> Nach bem VIII. Jahrgang des ftatistischen Jahrbuchs beutscher Städte hat Ende 1897 der Grundbesitz folgender Gemeinden betragen:

	Grundstücke innerhalb Stadtbezirk ar	<sup>0</sup> /0 der Gefamt= fläche des Stadtgebiets	Grundftücte außerhalb Stadtbezirt ar	Grundstücke zusammen ar
Berlin	54 750	8,6	1 099 546	1 154 296
	55 263	12,6	448 526	503 789
	395 585	49,4	20 487	416 072
	14 310	8,0	3 075 943	3 090 253
	145 184	36,6	56 833	202 017
	132 574	23,7	127 857	260 431
	15 227	2,4	458 929	474 156
	132 387	36,6	5 679	138 066
	130 277	42,6	7 690	137 967
	132 763	19,3	70 096	202 859
	41 463	7,4	67 868	225 995
	270 770	34,5	200 098	470 868
	157 657	32,3	66	157 713

Am 1. Januar 1900 besaß die Stadt Mannheim 203 293 ar =30.8% der Gesamtssäche der erweiterten Gemarkung.

oder doch nach einer im Wege des Brivatvertrags mit den übrigen Sigentumern bewerkstelligten Arrondierung ausreichen, um die Spekulation zu befämpfen und nötigenfalls einen Teil der für das dringenofte Erweiterungs= bedürfnis erforderlichen Geländefläche bereitzustellen, zumal ja auch die Gemeinde es ichon durch den Entwurf der Bebauungspläne und die Ausführung ber für die Erschließung des neuen Baugebietes nötigen Strafen= und fonstigen Anlagen in der Sand hat, die Bauthätigkeit nach der ihr zweckmäßig erscheinenden Richtung zu leiten. Wenn hierdurch den Inhabern privater Grundstücke die Aussicht entzogen ift, ihr Eigentum wenigstens in naher Zeit als Baugelande zu verwerten, fo entfällt für viele berfelben ber Unreiz, die Grundstücke als spekulative Kapitalanlage zurückzubehalten. eine auf diese Weise bewirkte Lahmlegung der Spekulation nicht angängig, weil die betreffenden Grundstücke zwischen den Gemeindebesitz eingestreut und für die Ausführung des Bebauungsplanes unentbehrlich sind oder weil das städtische Areal unzureichend ist, so mürde sich die Anwendung der weiter oben 1 schon erwähnten Zwangsmittel der Zusammenlegung und Enteignung nicht umgehen laffen. Der Verband beutscher Architekten= und Ingenieur= Bereine fnüpft an die von ihm betriebene Ginführung dieser Maknahmen die besten, nach Meinung des Verfassers freilich etwas übertriebenen Ermartungen: "Der preistreibenden Spekulation wird entgegengewirkt, ber Markt der zum Anbau fertigen Grundstücke wird vermehrt. Es wird eine Milderung der Baupreise herbeigeführt" 2.

Nach dem badischen Enteignungsgesetze von 1899 gilt die Erwerbung unbebauter Grundstücke zur Berwendung als Bauplätze als ein dem öffentlichen Ruten dienendes Unternehmen, wenn eine solche Maßregel im öffentlichen Interesse zur Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses ergriffen wird,
wobei es auf die Person des Unternehmers nicht ankommt. Der § 19 des
früheren Zwangsabtretungsgesetzes vom Jahre 1835, wonach von "jedem,
der nach polizeilichen Vorschriften auf einem zu Bauplätzen bestimmten
Komplex von Grundstücken bauen will, zu dem Ende die Ubtretung verlangt" werden kann, kam seiner unbestimmten Fassung halber niemals in
Unwendung. Wenn die Gemeinden auch da, wo ihnen die Expropriationsbesugnis für das zum gemeinnützigen Wohnungsbau erforderliche Gelände
zusteht, von dieser keinen Gebrauch machen, so liegt der Hauptgrund in der

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> S. 209.

<sup>2</sup> Generalversammlung des Verbandes deutscher Architekten und Ingenieurs Berein vom Jahre 1874.

<sup>3</sup> Regierungsbegründung jum Gefet vom 26. Juni 1899.

Unsicherheit über die voraussichtliche Höhe der im Enteignungsverfahren festzusexenden Geländepreise.

In Preußen ist die gesetzgeberische Regelung erst im Gange, und zwar zunächst beschränkt auf die Zusammenlegung und den Gemeindebezirk Frankfurt a. M.

Die Umlegung (Zusammenlegung und Neueinteilung) von Grundstücken ist bereits zugelassen in Baben, Hamburg, Heffen und Sachsen, ferner im Kanton Zürich und ben Stäbten Basel und Wien, ohne daß bislang beachtenswerte praktische Ergebnisse zu Tage getreten sind. Dagegen bestehen für die Enteignung unbebauten Geländes zum Zwecke der Überbauung überall außer Baden geringe Aussichten. Ein eigenartiger Vorschlag zur zwangsweisen Inbesitznahme von Bauland ist von K. v. Mangoldt in den Schriften des Vereins "Reichswohnungsgeset" unter dem Namen "bedingte Enteignung" erörtert?. Der angreisbare Punkt der Mangoldtschen Idee liegt in der Schwierigkeit der Wertsermittelung und den geringen Garantien des Privateigentums gegen die Willstür der Gemeinde.

Diese Klippen ließen sich eher vermeiden durch den auch von den Bodenreformern vertretenen Gedanken, die Enteignung mit der Besteuerung des Grundbefites in Busammenhang zu bringen. Die Gemeinde mare befugt, aber nicht verpflichtet, zu jedem ihr beliebigen Zeitpunkt den Grund und Boben zu bem vom Befiter eingeschätten Wert, ber die Grundlage für die Berechnung der Steuer bildet, zu übernehmen. Ein Borbild hiefür findet fich in der Befugnis der Zollverwaltungen, mit Wertzöllen belegte Waren um den vom Einführenden deklarierten Wert zuzüglich 10 % an sich zu ziehen, die praktische Anwendung auf Liegenschaften, wie Damaschke berichtet3, im Staate Neufeeland. Um einer mißbräuchlichen Ausnutzung des Wegnahmerechts ber Gemeinde vorzubeugen, mußte eine wesentliche Voraussetzung berfelben sein, daß das übernommene Gelande lediglich für gemeinnützige Zwecke, namentlich für Förberung bes Wohnungswesens, und ohne jeden Spekulationsgewinn verwendet werden burfe. Im Falle einer Inanspruch= nahme für wirtschaftliche Zwecke wäre also dem Enteigneten der volle Tages= wert zu verauten. Abgesehen von letterer Einschränkung müßte der Gemeinde die Bestimmung über Zeit und Art der Verwendung überlassen bleiben. Da der Eigentümer darüber im Ungewissen ist, ob und wann die Gemeinde

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Bergl. Begründung zum Entwurfe eines allgemeinen Baugesets für das Königreich Sachsen (Dekret Nr. 3 der amtlichen Kammerdrucksachen für die Session 1899/1900).

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Heft 1 ber Bereinsschriften, Frankfurt 1898 S. 23.

<sup>3</sup> Damafchte, Bom Gemeinbesocialismus S. 75.

vom Enteignungsrecht Gebrauch machen wird, und da er bestrebt sein wird, möglichst wenig Steuern zu zahlen, wird ihm die Taxierung seines Gesländes zu einem höheren als dem wirklichen Werte nicht als vorteilhaft erscheinen. Übrigens ist bei der immer stärker im Vorrücken begriffenen agrarischen Tendenz in den gesetzgebenden Körperschaften der deutschen Einzelstaaten an eine legislatorische Verwirklichung dieser Joeen auf absehdare Zeiten nicht zu denken.

# Ad 2. Beschränkung ber baulichen Ausnutung.

Je weitergehend der Grund und Boden baulich ausgenutzt werden kann, desto ungemessener ist die Steigergng der Bauplappreise; es sind deshalb Beschränkungen unerläßlich. "Die Möglichkeit der Erstellung vielstöckiger Mietskasernen, der Einrichtung von Kellerwohnungen, der Zubauung der Höße bildet", wie Sberstadt als das Ergebnis seiner bekannten Untersuchungen über die Berliner Bodenbesitzverhältnisse konstatiert 1, "den Wertmesser für die im Berliner Stadterweiterungsgebiete belegenen Grundstücke, demgegenüber Lage, Bedürfnis und sonstige natürliche Faktoren fast belanglos sind". Allersdings behaupten die Wortsührer des Grundbesitzerinteresses, daß zur Erzielung billiger Wohnungen eine größere Geschoßzahl, die Errichtung von Seitenz und Hinterbauten notwendig seien 2, um die Bautosten und insbesondere den Kauspreis für den Baugrund auf eine größere Zahl von Wohnungen zu verteilen.

Die Begründung zum Regierungsentwurf eines fächsischen Baugesets bemerkt zur Widerlegung dieser Annahme: daß nach aller Ersahrung gerade der Preis des Baugrundes sich nach dem Umfange der zulässigen baulichen Ausnutzung bestimmt und jede Steigerung dieser eine alsbaldige erhebliche Verteuerung nicht nur in dem betreffenden Baugebiete, sondern auch in den nach außen gelegenen Nachbargebieten herbeisührt. Bon der gleichen Ansichauung ausgehend, hat der Deutsche Verein für öffentliche Gesundheitspslege sichon 1888 durch den Mund seines Reserenten Oberbaurat Baumeister und seitdem noch des öfteren die Forderung erhoben, es möchten die zuständigen Behörden durch Erlaß verständiger Bebauungspläne und Baupolizeiordnungen der Entstehung oder weiteren Ausbreitung des Massenmiethauses entgegensarbeiten<sup>3</sup>. In der Stuttgarter Gemeindeverwaltung hat nach langem

<sup>1</sup> Rud. Eberftadt, Städtische Bodenfragen, Berlin 1894.

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Defret an die Stände, den Entwurf eines allgemeinen Baugesețes für das Königreich Sachsen betr., vom 7. November 1899. Bgl. z. B. Abele, Beiträumiger Städtebau und Bohnungsfrage. Stuttgart, Kohlhammer, 1900.

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> Berichte bes Ausschuffes über die Jahresversammlungen des Bereins zu Frankfurt a. M. 1888 S. 26, Leipzig 1891 S. 102, Würzhurg 1893 S. 19 ff., Magdeburg 1894 S. 108, 127, Stuttgart 1895 S. 29, Trier 1899 S. 163/4.

Rampfe der Meinungen diejenige die Oberhand behalten, welche von der Befeitigung ber bisher bestehenden Baubeschränfungen, der Zulaffung höherer und dichterer Bebauung eine Verbilligung des Wohnens erwartet. berücksichtigen ist, daß sich die Reaktion hauptsächlich gegen die auch in den Stuttgarter Innengebieten in Form von 3 m großen Abständen zwischen ben Häufern durchgeführte weiträumige Bauweise richtet und daß die topographische Lage ber Stadt in einem jett völlig verbauten Thalkessel einer Ausdehnung des Weichbildes wenig gunftig ift. Auch im übrigen ift einzelnen ber Stuttgarter Erwägungen eine gemisse Berechtigung nicht abzusprechen. So ist zutreffend, daß doch die Berminderung der Stockwerkszahl und Bergrößerung ber Sohe auch ein gesteigertes Bauplatbedürfnis bedingt, daß fleinere Häuser verhältnismäßig mehr Bau- und Unterhaltungskosten als aroke verursachen, daß das durch die angestrebte Bauweise wesentlich er= meiterte Stadtgebiet auch die Stadtgemeinde, oder im Falle der Rückerhebung wiederum die Sausbesitzer mit einem namhaften Mehraufwand für Strafen. Entmäfferung, Waffer- und Lichtversorgung, Bolizei- und Feuerschütz belaftet.

Indessen lehrt die Erfahrung, daß die preisermäßigende Wirkung mohl= erwogener Bauvorschriften auch noch über biese Mehraufwendungen hinaus sich geltend macht. So hatte beispielsweise die fachfische Berordnung vom 30. September 1896 über die Normalvorschriften für lokale Bebauungsplane und Bauordnungen ein beträchtliches Fallen ber Bauplatpreife im ganzen Lande zur Damaschke berichtet, daß mit dem Tage, an dem die dort bekanntlich gegen übermäßige Bobenausnützung nur mit geringer Strenge vorgehende Bauordnung für die Berliner Bororte in Kraft trat, gleichwohl die Aftien gahl= reicher Terraingefellschaften an der Berliner Borfe bedeutend - zum Teil bis zu 37 % - zurückgingen. Wenn in England und Belgien, mit einer noch höher als bei uns entwickelten Großindustrie, einem reichgestaltigen Rulturleben die Bodenpreise auch nicht entfernt die in deutschen Ländern beobachtete Höhe erreichen, so ist dies neben anderen Grunden unzweifelhaft auch auf ben Umstand zurückzuführen, daß dort altes Herkommen das Eindringen bes mehrstödigen Maffenmiethauses zu hindern vermochte, und das Ginfamilienhaus heimisch ist. Die von Klen beobachtete Erscheinung 1, daß auch in Bafel, wofelbst die Berölkerung bisher gabe am Gin- und Zweietagenhaus festhielt, eine rasche Steigerung der Bodenpreise eingetreten ist, beweist nur, baß biefe Stadt eben auch in biefer Richtung bem Zuge ber beutschen Groß= städte folgt.

Mus ben angeführten englischen und belgischen Berhältniffen erhellt noch

<sup>1</sup> D. Klen, Bei Krupp, Leipzig 1899.

weiter, daß hohe Bobenpreise keineswegs als eine unabwendbare Folge= erscheinung fortgeschrittener wirtschaftlicher Entwicklung, starker Bolksvermehrung und behaglicher Wohnweise gelten muffen. Gine völlige Ausrottung der Mietskaferne ist nach den Verhältnissen unserer deutschen Heimat ebenfowenig mehr thunlich, wie die allgemeine Wiedereinführung des Einfamilien= hauses. Wo die im Kaufwerte des Geländes kapitalifierte Bodenrente bereits die nach den bisherigen Bauvorschriften mögliche Höchstgrenze erreicht hat, ist behufs Vermeidung schwerer wirtschaftlicher Schädigungen bei der Neuordnung von Baubeschränkungen und Berboten die äußerste Borsicht angebracht. Dagegen kann ein weiteres Unsteigen der vorhandenen, nach der örtlichen Lage und anderen Bestimmungsgründen verschieden hohen Bodenwerte durch eine ber Stala berfelben entsprechende Abstufung baulicher Borfchriften (Bonenbauordnung) verhindert werden, wobei auf die in den Außengebieten bestehenden Spekulationswerte eine besondere Rücksicht nicht genommen zu werden braucht. Wer folches Land zur Spekulation fauft, hat eben neben preiserhöhenden Momenten auch preisermäßigende, wozu die Berminderung ber Ausnutungsmöglichfeit bes Gelandes gehört, mit in Berechnung ju ziehen. Das Verbot ber Rellerwohnungen, ber Borbehalt geräumiger Sofe, bie stufenweise Beschränkung ber Stockwerkzahl, die Anordnung kleiner Baublode behufs Erschwerung ber Entstehung von Hinterhäusern, die Unlage von Strafen verschiedener Breite und Ausgestaltung, je nach der zuläffigen Geschoßhöhe ber anstoßenden hausgrundstücke und ber Art bes von ihnen ju bewältigenden Berkehrs (Durchgangswohnstragen 2c.) maren als die wefentlichsten Lunkte der neuen Bauordnungen und Bebauungspläne in Betracht zu giehen.

Auf die im Interesse ber Bermehrung ber Kleinwohnungen erforderlichen und zuläffigen baulichen Erleichterungen ift an anderer Stelle näher einzugehen.

Der Versuch, den hiernach baupolizeilich zu stellenden, verschiedenartigen Unforderungen in weitgehender Weise gerecht zu werden, ist in der auf Grund eingehender Begutachtungen des Oberbaurates Baumeister kürzlich erlassenen Mannheimer Bauordnung unternommen worden 1.

# Ad 3. Beschränfung bes Bobenwuchers burch steuerliche Magnahmen.

Der Besitz an liegendem Bermögen bilbete von jeher eines ber meist= begehrten Steuerobjekte für die verschiedenen geldbedürftigen öffentlichen

<sup>1</sup> Solche Bauordnungen sind außerdem bereits in Altona, Barmen, Franksturt a. M., Magdeburg, Berlin, den Berliner Bororten, Köln, Hannover, Halle, Hilbesheim, St. Johann, Saarbrücken eingeführt. In anderen Städten — darunter Hamburg — befinden sich dieselben in Borbereitung.

232 Bec.

Berbände, weshalb es nahe liegt, die Befteuerung derfelben nun auch für die Zwede der Wohnungs- und Vodenreform und zwar speciell zur Beschränkung der Auswüchse der wucherischen Spekulation nutbar zu machen. Da dem Bersfasser die Behandlung dieser Steuerfragen im Programm speciell aufgetragen ift, rechtfertigt sich auch ein näheres Eingehen auf dieselben an dieser Stelle.

Die Beiziehung des Bodenbesitzes erfolgte bisher teils in Form der Ertragssteuern, teils durch Belaftung mit einmaligen Abgaben aus verschiedenen Anlässen, sowie mit fortlaufenden Borausleistungen für genossene Sondervorteile. Makaebend für die Belaftung mar entweder das Steuerprincip der Leistungsfähigkeit, ober das Berhältnis von Leistung und Gegenleiftung, ober auch die Berücksichtigung beider Principien. Die Aufbringung bes staatlichen Finanzbedarfs geschieht vorherrschend nach dem erstgenannten Grundsat, mahrend die Gemeinden in ber Sauptsache auf die Besteuerung nach bem Interesse angewiesen find. Die neuere Entwicklung bes Steuerwefens zielt darauf ab, die Steuern vom Grundbesitz thunlichst den Gemeinden zu überlaffen. In Preußen ift bekanntlich diefer Prozeg bereits durch bas Gefet vom 14. Juli 1893 betreffend bie Aufhebung birekter Staatssteuern jum Abschluß gelangt. Es follte hierdurch befonders den größeren Gemeinden, beren Ausgaben namentlich dem Grund- und Hausbesitz zu gute kommen und beffen Wert erhöhen, in biesem eine mit dem Wachstum der Ausgaben fteigende Steuerkraft zur Berfügung geftellt werden 1. Das Kommunal= abgabengefet vom gleichen Tage ftellte bemgemäß auch ber Gemeindeautonomie die wichtige Aufgabe der Ausbildung besonderer lokaler Real= steuern neben einem ausgedehnten System von Gebühren und Beiträgen. bie gleichfalls im wesentlichen ben Grundbesitz belasten. Auch bas Königreich Sach fen hat die Sälfte bes Ertrags feiner staatlichen Grundsteuer ben Gemeinden überlaffen. Im übrigen unterliegt bort die Ordnung der Gemeinde= besteuerung der Selbstverwaltung. In Baden hatte der Grund- und Sausbesitz 1898 an Staatssteuern 3 789 550 Mark und an Gemeindesteuern (Zuschläge zur Staatssteuer) 9 674 576 Mark aufzubringen. Mannheim entfielen 1900 auf die Grund= und Haussteuerkapitalien 25% bes Bedarfs an direkten Gemeindesteuern und 22 % des Gesamtsteuerbedarfs. Den badischen analoge Verhältnisse finden sich auch in den übrigen deutschen Der Grundsteuer unterliegen überall fämtliche ertragsfähigen Brundstücke und zwar in Preußen, Sachsen, Württemberg und Seffen nach bem Reinertrag, in Bayern nach dem Rohertrag, in Baden nach dem

<sup>1</sup> Bergl. Denkschrift zu ben Steuerreformgesetzen Rr. 8 der Drucksachen bes preuß. Abg.hauses 1892/93.

Raufwert ber Jahre 1828-1847. Die Veranlagung geschieht in Sachsen und Hellurarten und Bonitätse flassen. Eine Veränderung der Steuerwerte durch Revision des Ratasters erfolgt entweder nicht (Preußen, Baden) oder nur in längeren Zwischenstäumen. Diese Ertragssteuern in ihrer starren Undeweglichkeit und den einer längstvergangenen Zeit angehörigen Bewertungsgrundlagen vermochten nun dem raschen Flusse der wirtschaftlichen Verhältnisse, namentlich in den größeren Gemeinden, nicht zu solgen; sehr beträchtliche Wertszunahmen der Steuerobjekte blieben naturgemäß unberücksichtigt. Es galt dies vor allem für die Bauplätze und das — wie oben geschilbert — unter der Einwirkung der Spekulation unverhältnismäßig höher als zum Ertragswerte umgesetzte sonstige, noch in landwirtschaftlicher Rutzung stehende Gelände. Sine Nebeneinanderstellung einiger Mannheimer Steueranschläge und Verkaufspreise der jüngsten Zeit mag dies veranschaulichen:

1.	3604	qm	Garten,	Steueranschlag	3342	Mf.,	Raufpreis	<b>72 12</b> 0	Mf.
2.	354	"	Wiese,	"	135	,,	,,	10 974	,,
3.	<b>172</b> 8	,,	Acker,	"	871	,,	"	18 000	,,
4.	<b>3</b> 0 <b>5</b>	,,	Bauplay,	"	282	"	"	11 416	,,

Während also beispielsweise D. Z. 3 heute zu einem Sate von 0,15 % 1,31 Mf. Staatssteuer zu entrichten hat, würde hierfür aus 18 000 Mf. zum reduzierten Sate von 0,10 % ein Steuerbetrag von 18 Mf. zu zahlen sein. Die Gemeindesteuer gar würde sich von 4 Mf. 35 Pf. auf 90 Mf. erhöhen.

Solchen steuerlichen Mikverhältnissen wird nun ein wesentliches Berschulden an den heutigen ungesunden Zuständen auf dem Grundstücksmarkte und den übermäßigen Bodenpreisen zugemessen. Der Bericht, welchen die Kommission des preußischen Abgeordnetenhauses über den Kommunalsteuerscheigehentwurf vom Jahre 1879 erstattete, sagt hierüber: "Grunds und Gebäudesteuer in ihrem Zusammenhang weisen . . . . Lücken auf, welche steuerfähige Objekte ganz außer Betracht lassen. Insbesondere gilt dies von Baustellen auf städtischem Terrain, die trot ihres zu Zeiten gewaltig steigenden Wertes von einer höheren Steuerpflicht nicht betrossen werden, solange man sie der Bebauung vorenthalten kann. Hierin ist ein besonderer Unreiz zur Baustellenspekulation, zur Zurückhaltung im Ausbau neuer Gebäude geboten".

Die deutsche Finanzwissenschaft befaßt sich schon seit Jahrzehnten mit den Beziehungen der Grundbesitzbesteuerung zur städtischen Boden- und

¹ Druckfachen bes Abg. Saufes 1892/93. Anl. Band V €. 2605, 2028.

Wohnungsfrage und ber Lösung bes Broblems einer besseren steuerlichen Erfaffung ber Wertsteigerungen. Bu ben ersten und überzeugteften Borfämpfern auf diesem Gebiete gehört Abolf Bagner, ber ichon in ber 1872 zu Gisenach stattgefundenen Bersammlung, von welcher bann ber Berein für Socialpolitik feinen Ausgangspunkt nahm, für eine Besteuerung ber Gewinne aus dem Verkauf von Gebäuden und Grundstücken eintrat und biese Forderung bei verschiedenen Anlässen verteidigte. Wagner will ben von ihm "Konjunkturengewinn" genannten unverdienten Wertzuwachs an Liegenschaften auf verschiebenen Wegen treffen: ben laufenden Zumachs an Grundrente in der Ertrags= und Ginkommenbesteuerung, den Zuwachs an Rapitalwert in Geftalt von einmaligen Abgaben (Besitzwechselsteuer, Urkundenftempel für Verpfändungen, Erbichaftesteuern, Ersatsteuern von den Gütern ber toten hand) und schließlich ben Zuwachs am Kapitalwert als Folge bes Übergangs bes Bobens aus einer Benutungskategorie in eine andere, mertvollere, durch eine laufende Ertrabesteuerung im vielfachen der gewöhnlichen Grundsteuer.

Nach Fr. Neumann soll ber Konjunkturengewinn burch eine, dem bei jeder Revision des Grundsteuerkatasters konstatierten Mehrertrag auferlegte Extrasteuer belastet werden<sup>2</sup>. Die "ungerechtfertigte, in der Behandlung von Baustellen als Garten= und Wiesenboden liegende Lastenbefreiung derselben" ist nach R. Friedberg<sup>3</sup> die Ursache der Berzögerung rechtzeitiger Bebauung, weshalb er die Besteuerung des Geländes nach Maßgabe der landesüblichen Zinsen aus dem Wert desselben fordert.

Herkner<sup>4</sup> verlangt eine Konjunkturenbesteuerung zu Gunsten ber Gemeinde, welche die Werterhöhung veranlasse, jedoch nur auf Besitzwechsel und nur auf ben unverdienten Wertzuwachs beschränkt.

Gustav Cohn<sup>5</sup> wendet sich gegen die früher oft gehörte Anschauung, daß die Steuer den Ertrag des Objekts nicht völlig aufzehren oder gar überschreiten dürfe, indem er auf die großstädtischen Baustellen verweist, "Vermögensgrößen oft von bedeutendem Wert, welche in der harmlosen Gestalt eines Kartoffelackers ein idyllisches Dasein heucheln".

<sup>1</sup> Wagners Rebe zur Wohnungsfrage auf der Eisenacher Versammlung 1872; — Referat desselben über die Kommunalsteuerfrage im Verein für Socialpolitik 1877; — Gutachten über das Bremer Grundsteuergeset 1877; — Finanzwissenschaft II, 2. Aust. Leipzig 1889, S. 566 ff.

<sup>2</sup> Neumann, Bur Gemeinbefteuerreform in Deutschland. Tübingen 1895 S. 35 ff.

<sup>3</sup> Friedberg, Die Besteuerung der Gemeinden. 1877 S. 90.

<sup>4</sup> Die Arbeiterfrage. Berlin 1897 S. 363.

<sup>5</sup> G. Cohn, Syftem der Finanzwissenschaft. Stuttgart 1889.

R. F. von Schall i fordert eine den vollen Kapitalwert treffende Verkehrssteuer auf alle Besitzveränderungen in Immobilien und eine Ersatzteuer für den Grundbesitz von juristischen Personen und Personengemeinschaften.

Trotz gewisser Bebenken giebt auch W. Roscher² zu, daß der in auffällig starker und plötzlicher Weise z. B. in der Nähe einer aufblühenden Stadt, einer neuen Eisenbahn 2c. eintretende unverdiente Konjunkturensgewinn in hohem Grade zur Besteuerung einladend sei. Dagegen kann er sich mit dem Gedanken nicht befreunden, daß die Steuer neben ihrer Aufgabe als Finanzquelle auch noch die weitere Funktion haben soll, dem Wucher mit Baugelände entgegenzuwirken.

Gerade auf diese Nebenwirkung legt Oberbürgermeister Abides in seinen bekannten Arbeiten über das preußische Kommunalabgabengesetz und das Steuerwesen der preußischen Gemeinden<sup>4</sup>, sowie in verschiedenen Ausslassungen aus neuerer Zeit<sup>5</sup> besonderen Wert. Abides fordert alljährliche Neuveranlagung des unbedauten Landes zur Grundsteuer und progressive Abstusung der letzteren oder progressiven Zuschlag auf die jeweils gegenüber der ersten Veranlagung konstatierten Mehrwerte, ferner eine mäßige Besitzwechselabgabe für Staat und Gemeinde und stir letztere außerdem einen progressiven Zuschlag aus dem Gewinn, sodann eine kommunale Erbsteuer vom letztwilligen Erwerd und schließlich eine Ausgleichsabgabe von den Gütern der toten Hand. Abices hat beobachtet, daß schon die mäßige Franksurter Landsteuer von 1 % des Durchschnittswerts der Grundstücke eine gewisse Wirkung gegen die spekulative Zurüchaltung von Baupläten übte.

Noch mehr als Abickes läßt Landesrat Brandts den socialen Charafter der Bodenbesteuerung in den Vordergrund treten. Er fordert in der auszgesprochenen Absicht, die Geländepreise durch Lähmung der Bodenspekulation niedrig zu halten, die Einführung einer Umsatzteuer von 8—10% des Verkaufswertes. Die niedrigen Bodenpreise Belgiens — von kaum einem Drittel jener in deutschen Städten — erklärt er sich durch die außerordents

<sup>1</sup> Schall, Specielle Steuerlehre in Schönbergs Handbuch 4. Aufl. 3. Band, Tübingen 1897 S. 718.

<sup>2</sup> Roicher, Finanzwiffenschaft. 3. Aufl. Stuttgart 1889, S. 359.

<sup>3</sup> Adices, Das Rommunglabgabengefet. Berlin 1894.

<sup>4</sup> Abides, Studien über die weitere Entwickelung des Gemeindesteuerwesens. Tübingen 1894.

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> Bericht über die I. Versammlung des Franksurter Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens, Franksurt a. M. — Bericht über die 26. Versammlung des Vereins für öffentliche Gesundheitspflege 1900 S. 183.

Lich hohen Kaufsfosten baselbst, die 8-13% des Kaufpreises betragen, wie Prohibitivzölle wirken und die Grundstücke nahezu extra commercium stellen . Eine, wenn auch minder nachdrückliche Beeinflussung des Bausstellenmarktes erwartet Brandts und mit ihm der "Rheinische Berein für Förderung des Arbeiterwohnungswesens" von der Mehrbelastung der nach dem bisherigen Ertragssteuersystem fast steuerfreien Bauplätze durch die Einführung einer laufenden Grundsteuer nach dem Verkaufswerte.

Während der Later der Bodenbesitreform. Benry George, die Wegsteuerung der "Grundrente", d. i. berjenigen Bestandteile des Bodenertrags, welche nicht aus dem unverbefferten Boden und der Arbeit des Besitzers hervorgehen, verlangt, begnügen fich feine Anhänger mit realpolitischen Zielen, die auch auf dem Boden der heutigen Gesellschaftsordnung erreichbar find. Damaschte will die Wertsteigerung bes Grund und Bobens, die er ohne die Arbeit bes einzelnen erhält, - das englische "unearned increment" - möglichst dem Volksganzen nutbar machen. Er sucht dies zu erreichen, einmal durch Besteuerung des unbebauten städtischen Bodens nach dem Werte, der durch Selbsteinschätzung zu bestimmen ift, und zweitens durch Beranziehung der Bodenbesitzer, beren Gigentum burch Berbefferungen auf öffentliche Rosten (durch Brücken=, Schul=, Museumsbauten, Stragenbahnen, Barkanlagen u. a.) im Werte fteigt, zu diesen Rosten im Berhältnisse ber Wertsteigerung. Mittel hierzu sieht Damaschke in der Umsatsteuer für Staat und Stadt, ber Bauplatifteuer nach dem gemeinen Werte und ber Zuwachsfteuer. Ähnliches fordern auch die den Bodenreformern verwandten National= focialen3, von benen einzelne allerdings nur von einer völligen Fortsteuerung ber "Buwachsrente" bie Sanierung bes Wohnungsmarktes erwarten, während durch die teilweife Wegsteuerung nur die Energie des Wohnungs= wuchers um so höher angespannt werde 4.

Von den Socialdemokraten hat sich zuerst L. Cohn in der schon citierten Broschüre 5 mit der Steuer als Förderungsmittel der Wohnungs=

<sup>1</sup> Brandts, Aufgaben von Staat und Gemeinde in ber Wohnungsfrage. Köln, S. 32.

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Über die Bemühungen des Bereins um Einführung von Gemeindegrundsfteuerordnungen nach dem gemeinen Wert, s. die Versammlungss und Geschäftssberichte des Bereins, sowie W. zur Nieden, Die zweckmäßige Ausgestaltung der Grunds und Gebäudesteuer. Düfseldorf 1900.

<sup>3</sup> Damaschke, Bom Gemeinbesocialismus S. 60, 73, 152, ferner Bericht über ben 11. evang.-socialen Kongreß vom Juni 1900 S. 150.

<sup>4</sup> Pfarrer Dr. Lehmann auf bem evang.-focialen Kongreß 1900, Bericht S. 92.

<sup>5</sup> g. Cohn, Die Wohnungsfrage und bie Socialbemofratie. München 1900. S. 61.

politif befaßt. Er gesteht ber Bauplatsfteuer in Gestalt ber Grundsteuer nach dem gemeinen Wert eine eminente sociale Bedeutung insofern zu. als fie die antisociale Thätigkeit ber Spekulanten, bas Warten auf die von ber Gefellschaft erzeugten Mehrwerte hemmt und besonders den großkapitalistisch organisierten Bodenwucher, ber bie Städte mit eisernen Armen umflammert, die Terraingesellschaften treffe". Singegen könne die Umfat= fteuer irgend welchen gunftigen Einfluß auf die Geftaltung der Wohnungs= verhältnisse nicht ausüben, trage vielmehr ihren Teil zur fünstlichen Erhöhung der Grundstückspreise bei, da eine Abwälzung berfelben auf bie Mieter außer Zweifel ftehe. Auf die Anregungen Cohns durften die von verschiedenen Landes= und Provinzialorganisationen socialdemokratischer Abgeordneter und Gemeindevertreter vollzogenen Underungen des Aftions= programms jurudzuführen fein. Die babischen Genossen fordern eine Bauplatsteuer auf der Grundlage der Selbsteinschätzung in Verbindung mit fommunalen Enteignungsrecht für Baugelände. Eine Ronfereng Brandenburgischer Stadtverordneten, die in Berlin am 27./28. Dezember 1900 tagte, beschloß, für die allgemeine Annahme ber Grundsteuer nach dem gemeinen Werte und eines progressiven Zuschlags aus ben Konjunkturengewinnen einzutreten.

Den ersten praktischen Versuch, der spekulativen Verteuerung des Bauens und Wohnens durch Steuermaßregeln entgegenzuwirken, unternahm die Hansestadt Bremen mit dem Gesetze vom 13. März 1873, welches an Stelle des bislang angewandten Ertragswertes den durch amtliche Schätzung zu ermittelnden Verkaufswert als Basis für die Grundsteuer auch von dem noch landwirtschaftlich benützten Boden vorschrieb, aber aus sachlichen und rechtlichen Gründen schon 1878 wieder aufgehoben wurde.

Schon in den ersten Stadien der preußischen Kommunalsteuerresorm wurden die meist angegriffenen Principien des Bremer Gesetzes, nämlich die Besteuerung nach dem Wert bezüglich der städtischen Baustellen und die aus der Höherbesteuerung resultierende Einwirkung auf die Verwendung des Objektes als berechtigt anerkannt, noch mehr aber in den Erwägungen und Vershandlungen, aus welchen sodann das Kommunalabgabengesetz vom 14. Juli 1893 hervorgegangen ist. Allerdings ist der von der Bauplatsteuer des § 27 K. A. G. erwartete socialpolitische Vorteil, "daß das übermäßige und fünstliche Hinauftreiben der Bauplatzpreise verhindert werde, wenn der Besitzer neben dem durch das Liegenlassen in unbebautem Zustande verursachten Zinsenverluste auch noch eine dem Werte angemessen Steuer zu zahlen habe",

<sup>1</sup> Miquel im preußischen Abgeordnetenhause zum Kommunalabgabengeset § 27, Berhandlungen S. 2030.

238 Bect.

nur in höchst unvollkommener Weise erzielt worden. Die Bauplatfteuer hat sich ber ihrer Anwendung entgegenstehenden praktischen Schwierigkeiten halber nicht einzuleben vermocht 1. Einzelne Gemeinden gingen beshalb ichon frühe dazu über, die angestrebte steuerliche Höherbelastung des Baugelandes auf anderem Wege herbeizuführen, indem fie die Ertragssteuer des staatlichen Realsteuersystems aufgaben und an deren Stelle die Besteuerung ber gesamten Liegenschaften nach bem gemeinen Wert, b. i. bem alljährlich ober jeweils nach Ablauf einiger Jahre burch Schätzung festzu-Diese u. a. in Köln, Frankfurt a. M., setzenden Berkaufswert setzten. Mülheim am Rhein, Malftatt-Burbach, Dortmund, Duffeldorf, Aachen, Elberfeld, Charlottenburg und den Berliner Vororten bereits bestehende Steuerform ist durch Erlaß ber preußischen Ministerien des Innern und ber Finangen vom 2. Oftober 1899 allen größeren preußischen Gemeinden zur Einführung empfohlen worden und das Abgeordnetenhaus hat in der Sitzung vom 15. Februar 1901 ben gemeinen Wert als geeignetsten Besteuerungsmaßstab anerkannt.

Außer Preußen hat nur das Königreich Sachsen seinen Gemeinden die freie Gestaltung des Steuerwesens gestattet, von der auch die großen Städte in der Mehrzahl Gebrauch machten, mogegen die fleineren Gemeinden Anschluß an die staatlichen Grundsteuereinheiten suchten. In den übrigen beutschen Staaten und Österreich finden sich die kommunalen Grundsteuern als Buschläge zur Staatssteuer, so bag die Gemeinden von ben Schicksalen ber letteren erheblich in Mitleidenschaft gezogen find. Baben, Banern, Württemberg ftehen gur Beit vor gesetzgeberischen Erwägungen wegen Übergangs vom Suftem ber Ertragefteuern zum reinen Bermögenösteuersystem mit vollständiger Neueinschätzung der Grundstücke und furzen Revisionsperioden. So schlägt der noch nicht verabschiedete badische Gesetzentwurf vom 7. Dezember 1899 "Die Bermögenssteuer betr." vor2: Der Bermögenssteuer unterliegen u. a. die im Großherzogtum gelegenen Grundstücke mit dem durch freie Schätzung unter Berücksichtigung der Kaufpreise aus den Jahren 1895/99 zu ermittelnden laufenden Wert. Die Schätzung geschieht für Bauplätze oder sonst erimierte Grundstücke im einzelnen, für Gärten, Ader, Wiesen, Weinberge, Weiben nach Klassen. Der Veranlagungsbehörde (ein Staatsbeamter und eine Anzahl ehrenamtlich fungierender Gemeindeangehörigen) ift babei überlaffen, 3. B. auch folche Grundstücke einzeln abzuschätzen, die wegen ber Möglichkeit fünftiger Berwendung als Bauplätze

Bericht über bie 3. Generalversammlung bes Rhein. Bereins zur Förberung bes Arbeiterwohnungswesens S. 23.

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Drucksachen ber II. Kammer Landtag 1899/1900, Nr. 31.

bereits im Werte gestiegen sind. Die Anordnung einer späteren allgemeinen Revision der Schätzungen ist einem besonderen Gesetze vorbehalten, doch kann im einzelnen eine Änderung in der Veranlagung eintreten, wenn der Verkehrswert eines Grundstücks sich um mindestens 25% andert, oder wenn das letztere aus der bisherigen Kulturart oder Klasse dauernd ausscheidet. Veranlagungen und Verichtigungen erfolgen alljährlich durch den Schätzungserat von Amts wegen. Der Gemeindebesteuerung sollen ebenfalls die Vermögensesteuer werte bezw. Vermögenssteuer an schläge aus Grundstücken zur Versstugung stehen. Nach einer, vom Minister des Innern im Landtage jüngstabgegebenen Erklärung besteht in Württemberg, nach Zeitungsberichten auch in Vapern die Absicht, den Gemeinden die Einführung einer Bauplatsteuer als kommunale Grundsteuer freizustellen.

Die Umfatsteuer als Staatsabgabe vom Eigentumsübergang liegenschaftlichen Bermögens durch entgeltliches Rechtsgeschäft findet fich in Preußen (mit 10% bes Verkaufs, Taufch, 2c. Wertes), Bayern (20%), Sachfen (1/10 0/0), Württemberg 11/5 0/0), Baben (21/2 0/0), Elsaß=Lothringen (51/2 0/0) Braunschweig  $(1^{0}/_{0})$ , Hamburg  $(2^{0}/_{0})$  und in Österreich mit  $3^{1}/_{2}^{0}/_{0}$ . 3u welch' letterem Sate noch der 25 % ige Kriegszuschlag kommt. Im baprischen Abgeordnetenhaufe murde im Mai 1900 vom Referenten bes Wirtschafts= ausschusses eine Besikwechselabaabe von 12 % für den Verkauf von Bau= und Spekulationsgrundstücken beantragt, ohne daß indeffen die Regierung bem eine Folge gegeben hatte. Die Verkehrsfteuern find geschichtlich aus bem regaliftischen Gebührenwesen hervorgegangen, von dem sie in vielen Ländern heute noch schwer unterschieden werden können. Dieselben befinden sich baher fast überall in ben händen bes Staats. Ihrer Natur nach gehören solche jedoch in erster Linie den Gemeinden, die durch ihre kost= spieligen Ginrichtungen und Unternehmungen, ihre gefamte Entwicklung ben Liegenschaftsverkehr fördern und unter den Auswüchsen desselben vorzugs= weise zu leiden haben. Die Überweifung der Berkehröfteuern an die Bemeinden ober boch die Beteiligung der letzteren an denselben wird darum auch von der Wiffenschaft übereinstimmend befürwortet. Es fei hier nur auf die bezüglichen Auslassungen Schäffles 1 und K. F. v. Schalls 2 verwiesen. In verschiedenen deutschen Bundesstaaten find denn auch solche Kommunalzuschläge gesetlich zugelaffen, fo in Breugen, Sachsen, Bavern -Gefet vom 15. Juni 1898 — Württemberg laut Gefet vom 14. April 1893. Von diefer Befugnis haben die Mehrzahl der fächfischen und eine

<sup>1</sup> Schäffle, Grundfate der Steuerpolitik. Tübingen 1880. S. 484.

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Schönbergs Handbuch III. Band S. 718.

240 Bect.

immer machfende Zahl ber preußischen und banrifchen Gemeinden Gebrauch gemacht, in Bayern wenige Monate nach Inkrafttreten ber Gefetes bereits über 100, barunter München mit 1/2 0/0 bes Kaufpreises. Stuttgart, Ulm und Heilbronn erheben 0,8 % bes Kaufwertes. In den preußischen Gemeinden schwankt die Höhe des Steuersates zwischen 0,5 und 1,5%, mährend in ben sächsischen Gemeinden sich Sätze von 1/12 0/0 bis zu 5,3 0/0 des Kauf= preises finden. Dresden erhebt 0,67%, Leipzig 0,60%, Chemnit 15%%, Freiberg 1 48/60 %, Meißen 1 1/8 %, Bauten 1 2/9 %. In Baden blieb bisher und bleibt wohl auch für die nächste Zukunft die Umfatsteuer den Gemeinden verschlossen. Was insbesondere die Steuer vom Berkauf und Tausch von Grundstuden betrifft, die in Baben schon im vorigen Sahrhundert bestand und beren Sat feit 1812 unverändert 21/20/0 beträgt, fo betrachteten sie, abgesehen von ihrer Einträglichkeit für die Staatskasse - fie ertrug 1886 2 220 771 Mf., 1896 3 422 000 Mf. und 1897 4 144 000 Mf. (14 % bes gefamten Steuerauffommens) — Regierung und Landstände stets als willkommenes Mittel einer Vorausbelastung der Städte. Die Aufhebung ober Minderung ber Berkehrsfteuer und mehr noch die Überweisung an die Gemeinden gereiche — so wurde verschiedenen Betitionen gegenüber ausgeführt — nur den größeren Städten zum Borteil, mährend der Ausfall für die Staatskasse in der Kauptsache von der Landwirtschaft zu tragen sein murbe 1. Das Aufblühen ber Städte und bie große Steigerung ber bortigen Bobenwerte sei boch — wie namentlich ber Kinanzminister Buchenberger in den Landtagsverhandlungen vom März 1899 über die Neuredaktion des Verkehrssteuergesetzes betonte — zum wesentlichen Teile auch die Folge der Wirtschaftspolitik des Staates, der in der Steuer nur einen geringen Anteil an den hierdurch veranlaßten Wertserhöhungen vorweanehme. Auf diesen könne der Staat aus volkswirtschaftlichen und finanziellen Gründen nicht verzichten, auch wenn sich durch die bevorstehenden Steuerreformen eine bessere Ausgleichung ber Steuer von Stadt und Land ergebe 1. Dagegen genüge für den Staat die durch die Verkehrssteuer gewähr= leistete Heranziehung der Wertszunahmen. Eine Sonderbesteuerung der bei der Beräußerung zu Tage tretenden Gewinne — wie sie aus der Mitte der Landftände angeregt murbe — merbe daher am besten den Gemeinden überlassen 2.

Bergs. Drucksachen vom Landtag 1897/99, Sitzungsberichte der Karlsruher Zeitung vom 3. und 26. März 1899.

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Der vom Abgeordneten Laud verfaßte Kommissionsbericht an die zweite Kammer erläutert die fragliche Anregung wie folgt: "In Betracht kamen nur Gewinne, welche durch das oft sprungweise Steigen der Grundstückspreise aus Anlaß von größeren Unternehmungen — Straßenanlagen, Gisenbahnbau — und aus Anlaß

Eine Sonderbesteuerung der normalen oder außerordentlichen Wertserhöhungen des Immobiliarvermögens im ebenerwähnten Sinne ist, soviel bekannt, disher nur in dem deutschen Pachtgebiete Kiautschou in die Praxisübersest. Auch im Wege einer progressiven Abstufung der laufenden (Ertragse oder Wertse) Steuer oder der einmaligen Besitzwechselatzabescheint eine steuerliche Höherbelastung der Konjunkturengewinne bislang noch nirgends durchgeführt worden zu sein.

Wohl zu unterscheiden von der im Wege der direkten oder indirekten Besteuerung bewirkten Heranziehung des Grundbesitzes zur Deckung des allsgemeinen Staats und Gemeindeauswandes sind die von demselben aufzusbringenden Beiträge zu den Kosten solcher Einrichtungen und Anlagen, welche nicht allen Grundeigentümern, sondern nur einer begrenzten Anzahl derselben zum Borteil gereichen, oder einzelnen Bestigern in hervorragendem Maße besonderen Nuten bieten. Derlei Beitragsleistungen sind von der Gemeindesteuergesetzgebung fast aller Länder vorgesehen und vielsach ist die Ansorderung derselben, beispielsweise durch § 9 Abs. 2 des preußischen K. A. G., der Gemeinde zur Pflicht gemacht.

Beispiele solcher Vorwegbelastungen sind die Straßentosten, Kanalsgebühren, die Beiträge der Grundstücke eines bestimmten Gebietes zu Straßensdurchbrüchen und Brückenbauten, die Socialumlagen der badischen Gemeinden, die in den siedziger Jahren in Mainz erhobene und neuerdings in Kastel geplante Entsestigungssteuer, sowie die der Stadt Ulm jüngst durch bessonderes Landesgesetz zugestandene Rayonbefreiungsabgabe, vermittelst welcher die durch Niederlegung der Festungswälle von den fortisistatorischen Beschränkungen frei werdenden Liegenschaften Ulmer und Söslinger Gemarkung zu den Kosten dieses Unternehmens, insgesamt 900 000 Mk. in Einzelsäßen von 0,7—70 Pf. pro qm beizutragen haben.

Das Vorgesagte zusammenfassend, darf als feststehend gelten, daß auch auf bem Gebiete der Steuermaßregeln das im Interesse der Förderung

ber Ausbehnung eines Gemeinwesens nach einer bestimmten Richtung hin entstehen. Ihre Rechtsertigung fände die Besteuerung des Gewinns darin, daß der Eigentümer des betressenden Grundstücks nichts zu der Preissteigerung beigetragen hat, daß der Gewinn ein Glücksgewinn ist. Er wäre sestzustellen durch Ermittelung der Differenz zwischen dem Erwerbs- und dem Beräußerungspreis. Die in der Besitzeit des Beräußerers entstandenen Berluste durch notwendiges Brachliegenlassen und Zinsverlust und die während der Dauer des Besitzes eingetretene allgemeine Steigerung der Preise könnten zu Gunsten des Beräußerers berücksichtigt werden. Die Steuer könnte ziemlich hoch und progressiv sein. Ein auch hochgesteckter Mindestgewinn sollte steuersrei bleiben."

**24**2 Bed.

ber Bauthätigkeit überhaupt, wie insbesondere ber gemein= nütigen Bauthätigkeit anzustrebende Ziel einer Niederhaltung ber Geländepreife nur durch Rombination ber verschiedenen Steuerformen erreichbar ift. Theoretisch läßt fich eine folche Kom= bination, beren praktischen Durchführung allerdings mannigfache Schwierigkeiten entgegenstehen werden, etwa in folgender Beise benken: In erster Linie mären in allen Fällen, in benen fich für eine Gruppe von Grundftücken aus einem gemeindlichen Unternehmen ein besonderer Borteil nachweisen läßt, diese mit dem thunlichst vollständigen Ersat des Aufwandes Sobann mare durch eine aus bem Berkehrswerte aller überbauten und unüberbauten Liegenschaften angesetzte laufende Besteuerung in mäßigem Sate ber durch ben Grundbefit veranlagte Gemeindeaufwand zu beden. Daneben mußte vom unbebauten Gelande aus der Differenz, welche fich aus bem Vergleich des jeweiligen Verkehrswertes mit dem für eine bestimmte Normalperiode von 10-20 Jahren festgestellten Werte ergiebt, ein laufender Zuschlag erhoben werden, der unter Freilassung eines gewissen Mindest= gewinnes mit einem Bruchteil bes Sates ber allgemeinen Bermögenssteuer beginnend, nach der Höhe des Wertzumachses bis zum Mehrfachen dieses Steuersates progressiv abzustufen mare. Der Normalmert mare durch forgfältige amtliche Schätzung auf ber Grundlage ber in ber erwähnten Beriode erzielten Kaufpreise, der laufende Verkehrswert — wenn nicht alljährlich, so boch in furzen Berioden — burch Selbsteinschätzung der Besitzer zu ermitteln. Weicht die lettere nach unten mehr als einen gewiffen Prozentsatz vom Tageswerte ab, der an der Hand der Grundbuchseinträge über die ftattge= fundenen Besitzveränderungen unschwer konstatiert werden kann, so hätte eine amtliche Berichtigung der Deklaration einzutreten.

Bei allen Eigentumsübergängen von Liegenschaften durch entgeltliches Rechtsgeschäft wäre vom Käufer eine Umsatsteuer von 2—3% des Kaufspreises, vom Verfäuser unter Haftbarkeit des Käufers und Grundstücks eine progressiv abgestufte, dis zum Mehrsachen des Umsatsteuersatses ansteigende Abgabe aus der Differenz zwischen dem Erwerdse und dem Verkaufspreise zu entrichten. Sosern die Veräußerung unbebauten Geländes zum Zwecke der alsbaldigen Überbauung erfolgt, wäre eine geringere Quote des Zusschlags zu erheben. Die gleiche Besteuerung hätte für Vesitzwechsel durch Schenkung und Erbgang unter schonender Verücksichtigung der näheren Verswandtschaftsgrade einzutreten. Um die bedauungsfähigen, aber dem Versehr entzogenen Güter der toten Hand gleichfalls entsprechend zu treffen, wäre der aus dem Vertzuwachs berechnete Zuschlag zur allgemeinen Grundsteuer nach je 20 jährigem Zeitraum zu verdoppeln.

Wenn immer thunlich, ift die Überlassung der gesamten Steuern vom Grundbesit an die Gemeinden nach dem Vorgange Preußens anzustreben, mindestens aber dahin zu wirken, daß den Gemeinden außer den Vorausbeiträgen die gesamten Zuschläge aus dem Wertzuwachs, sowie der größere Teil der Grund= und Umsatsteuer verbleiben. Die möglichste Einschränkung der staatlichen Grundsteuer ist schon erwünscht mit Rücksicht auf die aus socialen Gründen mit allen Mitteln zu fördernde erhebliche Ausdehnung des Gemeindegrundbesitzes, die im anderen Falle zu einer diesem Zweck höchst schölzichen sinanziellen Belastung der Gemeinden durch eben die Staatssteuer führen würde.

Die aus den Umsatz und Zuwachssteuern gewonnenen Ginnahmen burften nicht für Zwecke bes allgemeinen Gemeinbehaushalts, sondern lediglich zur Bestreitung gemeinnütziger Ausgaben und zwar soweit erforderlich, zu allernächst für Maßregeln zur Linderung oder Berhinderung der Wohnungs= not verwendet merden. Welche mächtige Unterstützung die kommunale Wohnungefürsorge aus solchen Ginnahmequellen erhalten wurde, zeigt ein Blid auf die folgenden Zahlen: Von der durch die badische Staatskaffe im Jahre 1897 vereinnahmten Liegenschaftsaccise mit 4 144 026 Mf. entfielen auf die fünf größeren Städte allein 1 990 244 Mf. = 48,3 %, mährend beren Anteil an ber Landesbevölferung nur 17,8 % betrug. Auf Mannheim mit 5.6% ber Einwohnerzahl des Landes allein trafen 599 859 Mf. Steuern (14,5 % der Landeseinnahmen). Im Jahre 1899 hat die Stadt Mannheim gar 1 157 175 Mt. Verkehröfteuer allein aufgebracht. Da die gesamte Gemeindesteuer auf Gebäude und Grundstücke im genannten Sahre 669 590 Mf. ertrug und hiervon etwa 1/8 auf die Bäufer mit Rlein= wohnungen entfällt, hätte also die Stadt Mannheim, um diese letteren von der Gebäudesteuer befreien zu können, nur einer Abgabe von kaum 1/2 0/0 von dem in ihrem Bezirk vollzogenen liegenschaftlichen Besitwechsel bedurft.

Aus dem nicht für gemeinnützige Zwecke — im weiteren Sinne des Wortes — verwendeten Erträgnisse der fraglichen Steuern könnten mehr oder minder erhebliche Rücklagen behufs Admassierung eines Jonds gemacht werden, aus dem dann die Unterstützung des Kleinwohnungsbaues in der Seite 242, 269, 270 näher dargelegten Art zu bewerkstelligen wäre.

So fegensreich im allgemeinen auch die kommunale Selbstgesetzgebung sich erweist, und so erwünscht auch besonders eine den lokalen Verhältnissen angepaßte Ordnung des Steuerwesens aus mancherlei Gesichtspunkten erscheinen möchte, so ernste Bedenken machen sich angesichts der in den meisten Gemeindekollegien herrschenden Interessengegensätze gegen eine Beschlußfassung der Gemeinden über die Besteuerung geltend, so daß vom Stands

16\*

244 Bect.

punkt des Kommunalpraktikers aus wenigstens der Festlegung der Grundzüge durch Landesgesetz der Vorzug gegeben werden müßte.

Die oben vorgeschlagenen empfindlichen Steuerlasten sind unzweiselhaft geeignet, ein Wesentliches zur Einschränkung des Bodenwuchers beizutragen. Daß sie denselben aber vollständig zu beseitigen vermögen, muß bezweiselt werden. Trot ihrer Höhe wird die Steuer in Zeiten großen Ausschwungs, starken Zustroms in die Städte, allseitiger Nachfrage nach Baustellen und Häusern der Spekulation keinen Sinhalt gedieten können, da sie gegenüber der enormen Differenz zwischen Ein- und Verkaufspreis doch immerhin nur eine bescheidene Rolle spielt. Auch kapitalkräftige Grundbesitzer, welche in dem Auskausen von früher oder später der Bedauung anheimfallendem Geslände eine vorteilhaste Kapitalanlage erblicken, und die höchste Gewinnchance ruhig abwarten, werden sich durch eine nicht geradezu übertrieben hoch bes messene Grundsteuer auch nicht davon abhalten lassen.

### 2. Bereinfachung ber Bauvorschriften.

Die Herabsetung des Auswandes für die Erstellung von Kleinwohnungen kann ferner von der Gemeinde beeinflußt werden durch die Zulassung verseinfachter Anforderungen an die bezüglichen Baulichkeiten hinsichtlich ihrer Zugänglichkeit, also der Breite, Ausstattung, Unterhaltung der Straße und des Gehwegs, ferner bezüglich der Wasserzum Zu- und Absleitung, der Gestaltung der Fassaden, der Stärke des Mauerwerks, der Besichaffenheit der Treppen, der Baumaterialien u. s. w. Besteht auch in den Kreisen der Bauunternehmer an sich schon die Neigung, durch ein prunkvolles Außere der nicht auf Bestellung erbauten Häuser die Käufer heranzuziehen, pslegt der moderne größstädtische Mieter auch für die Zweizimmerwohnung Gaseinrichtung, Klosett mit Wasserspüllung zu verlangen und sich zurückgesetz zu fühlen, wenn die Straße nicht als Boulevard ausgestaltet ist und ihm zugesmutet wird, statt asphaltierter Trottoirs einsache Kiesgehwege zu benützen, so ist eben doch im Interesse der Verbilligung der Mieten wieder auf die Erziehung zu einsachen Ansprüchen hinzuwirken.

Ohne die berechtigten Grundsätze der Hygiene, Feuersicherheit und Afthetik zu verletzen oder die Behaglichkeit der Bewohner in irgend einer Weise zu beeinträchtigen, lassen sich alsdann an dem mittleren und kleineren Miets= und Eigenhause des Arbeiters an der Peripherie oder in den Vorsstädten durch nachsichtigere Bestimmungen in den für Arbeiterwohnungen besonders abgestuften baupolizeilichen Vorschriften eine Reihe namhafter Ersparnisse erzielen. Als Beispiele sparsamerer, aber in den Verhältnissen durchaus begründeter Bauformen nennt Stübben die Ausstührung der

Zwischenwände und Obergeschosse kleiner, allein ober in Gruppen zu zwei ober drei stehender Häuser in Holzsachwerk statt des teuren Massivhauses, schmalere, leichter gebaute Treppen und Fluren, Reduktion der Breiten und Größen der Höfe, der Zimmerhöhen, geringere Anforderungen an die Fassach, einfachere Entwässerungs= und Abortanlagen 1. Wo es sich freilich um Miets=kasernen handelt, mit deren Forteristenz im Innern der Städte nun einmal gerechnet werden muß, kann lediglich von einer den Borschriften der Bausordnungen entsprechenden reicheren Fassachausgestaltung abgesehen werden. Im übrigen aber müssen behufs Bermeidung der mit dem Massenwohnhause verbundenen Übelstände die Forderungen einer vernünftigen Baupolizei strenge eingehalten werden, auf die Gefahr hin, daß hierdurch ein Mangel an Wohnungen veranlaßt werden könnte.

#### 3. Beschaffung billiger Baukapitalien 2.

Eine Minderung des Bauaufmandes bezwecken auch die auf die Erschließung billiger Kreditguellen gerichteten Bestrebungen. Weder die Privat= bauthätigkeit, noch die Bauthätigkeit gemeinnütiger Bereinigungen vermag fremder Kapitalbeihilfe zu entbehren. Denn gerade in Zeiten eines fehr entwickelten Wirtschaftslebens, in welchen ja die Wohnungsnot ihren Sobe= punkt zu erreichen pflegt, find die kapitalkräftigen Bauunternehmer mit ben in finanzieller und fünftlerischer Beziehung ungleich lohnenderen Aufträgen für Monumentalbauten, Kaufhäufer, industrielle Etablissements und Wohngebäude vornehmeren Charafters bis zur Grenze ihrer Leiftungsfähigkeit in Unspruch genommen. Der Bau von Kleinwohnungen bleibt also in der Sauptfache dem finanziell minder gut fundierten Baugewerbe überlaffen. Auch die Erwerber ber Mietshäuser mit Arbeiterwohnungen find häufig nicht in der Lage, den Kaufschilling auch nur zum größeren Teil aus eigenen Mitteln zu bestreiten; benn nicht nur das Großkapital, sondern auch der Mittelftand giebt ftatt bem Besit solcher Säuser ber Bermögensanlage in industriellen Werten ben Borzug und findet auf letterem Gebiete auch ein reiches Feld der Bethätigung. Ebensowenig vermögen auch die gemeinnütigen Bauvereinigungen mit ihrer eigenen Kapitalfraft eine irgend nennenswerte Bauthätigfeit zu entfalten.

Noch weit schwieriger als die Mobilmachung des Kapitals überhaupt für den Bau von Kleinwohnungen, ist die Beschaffung billiger Baugelder. Während man bei den Anlehen des Reichs oder größerer Staaten sich mit einem Zinssuße von  $3-3^{1/2}$ 0/0 zu begnügen pflegt, und  $4-4^{1/2}$ 0/0 schon

<sup>1</sup> Berf. bes beutschen Bereins für öffentliche Gesundheitspflege 1900, S. 145.

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Vergl. hierüber die vorausgehende Abhandlung von Brandts.

246 Bed.

bei Pfandbriefen privater Institute und Industriepapieren als befriedigende Bermögensanlage anfieht, find erfte Spotheten auf Baugrundstücke fogar gegen doppelte Sicherheit unter  $4^{1/4}-4^{1/2}$ % faum mehr erhältlich, für Nachhprotheken werden 5 % und mehr verlangt. Dabei beleihen die Geld= geber des privaten Bauunternehmertums, als welche neben ben fleinen Rapitalisten und Bormundschaften die Aktienhypothekenbanken, Lebens=, Feuer- und bergl. Berficherungsgesellschaften, die Stiftungen und Sparkaffen in Betracht kommen, mit Borliebe Herrschaftshäuser, Geschäftshäuser und bergleichen Objekte, mahrend fie gegen die Singabe von Darleben auf Säufer mit Kleinwohnungen eine mehr ober minder große Zurudhaltung zeigen; Grund bazu ift die Befürchtung, im Falle einer zwangsweisen Beitreibung bes Kapitals entweder in Berluft zu geraten — weil sich für folche Häuser nur eine beschränkte Bahl von kauffräftigen Liebhabern findet - oder aber ein solches schlecht verwertbares Pfandobjekt felbst übernehmen und verwalten zu muffen. Die aleiche Tendenz wurde sogar von den schon bisher vereinzelt bestehenden fommunalen Sypothekeninstituten verfolgt, die auch nicht fowohl zur Forberung bes Arbeiterwohnungswesens, als zur Sebung ber Bauthätigkeit im allgemeinen, bezw. zur Förderung der Erstellung von Lurusbauten, des Umbaues ber die Hauptstraßen und Pläte verunzierenden alten häuser ins Leben gerufen worden find. Beifpiele biefer Art find ber ftädtische Bauferbaufonds in Konstanz und die Hypothekenbank der Stadt Karlsruhe. Auch die im Frühjahr 1900 gegründete Hypothekenbank der Stadt Düffeldorf ist im Grunde genommen nur als ein Ersatmittel bes daselbst in unzulänglicher Weise funk-Die Bank gewährt verzinsliche und tionierenden Bodenkredits anzusehen. amortifierbare Darlehen auf Wohnhäuser bis zu 60 %, auf industrielle und gewerbliche Liegenschaften — mit Ausnahme der vom aufsichtsführenden Mini= sterium ausgeschlossenen Fabriken und Hotels — bis zu 50 % bes Tarwertes. Die Betriebsmittel ber Bank werden bis zur Sohe von 1 Million aus dem Refervefonds der Stadtfaffe, im weiteren und bis zu einer vorläufigen Besamthöhe von 20 Millionen durch Ausgabe ftädtischer Schuldverschreibungen aufgebracht. Der Zinsfuß für die Darlehen foll 1/2 0/0 mehr als jener der Obligationen betragen, auch hat der Darlehensnehmer die Differenz zwischen Berfaufs- und Nennwert ber Schuldverschreibungen zu ersetzen. Die Grundrenten= und Hypothekenbank der Stadt Dregden, deren Hauptaufgabe die Ab= löfung der in Kapital zu entrichtenden Anliegeleiftungen aller Art (Straßenkosten und dergl.) gegen Rentenzahlungen ist, beleiht daneben nur Kleinwohnungen. Da aber sowohl bas Dresbener, als bas Duffelborfer Inftitut in ihren Darlehen nur wenig über die Grenze der Mündelficherheit hinaus= gehen, sich also von ber Bergabe zweiter und britter Sppotheken fernhalten,

beren Beschaffung, wie angebeutet, gerade die meisten Schwierigkeiten macht, wird von benselben eine social wohlthätige Wirkung auf die Resorm ber Kleinwohnungsverhältnisse nur in beschränktem Umfang erwartet werden können.

Soweit andere Gemeinden der auf die Beschaffung von kleinen und mittleren Wohnungen gerichteten Bauthätigkeit in der Deckung ihres Kredit=bedürfnisses unterstüßend an die Hand gingen, blieb dies im wesentlichen auf die Bauthätigkeit gemeinnützigen Charakters, sowie auf die Übernahme der Bürgschaft für Kapital und Zins beschränkt.

Um die vom Privatkredit gelassene Lücke auszufüllen, hat Oberbürgersmeister Adicks nun die Obsorge der Gemeinde bezüglich der zweiten Hälfte des Baukapitals in Anregung gebracht mit der wichtigen Beschränkung allersdings auf Grundstücke, die sich im Obereigentum der Gemeinde besinden und dem Beliehenen nur im Wege des Erbbaurechts oder einer ähnlichen Rechtssorm überlassen sind 1. Für Franksurt a. M. hat Adickes diesen Gesdanken in einem, vom Magistrat am 10. Juli 1900 gebilligten Antrage wie folgt näher ausgeführt: Sine städtische Baukasse gewährt den Inhabern eines Erbbaurechts auf städtischem Boden 9/10 des Baugeldes und zwar die ersten 5/10 mit Hilfe anderer Geldgeber (Sparkasse, Versicherungsanstalt u. a.), die weiteren 4/10 aus eigenen Mitteln. Auch das letzte Zehntel könnte von der Kasse übernommen werden, wenn der Erbbauberechtigte dafür besondere Sicherheit gewährt 2.

Indem der Aredit jedem ordentlichen und zuverlässigen Baulustigen eröffnet wird — sei dies eine Bauvereinigung, ein Bauhandwerker oder eine sonstige Einzelperson, geschehe der Erwerd des Erbbaurechts und die Darlehenssentnahme zum Zwecke der Erlangung eines eigenen Heims oder behufs Widersveräußerung des ausgeführten Baues — hofft Adickes die Möglichkeit sowohl des Bauens, als des Hausdessitzes wieder weiteren Areisen als jetzt zu erschließen, hierdurch eine solide, jeder Bodenspekulation fremde Konkurrenz zu schaffen und zu bewirken, daß zu einem Teil wenigstens das Baugeschäft von der Bauspekulation getrennt und der durch einsache Ausübung des Bausgewerbes erzielte legitime Verdienst zur Grundlage der wirtschaftlichen Existenz gemacht wird<sup>3</sup>.

Den ersten gesetzgeberischen Bersuch zur Organisation bes fommunalen Bobenkredits hat England in seiner Small dwellings acquisition

<sup>1</sup> Bergl. die Darftellung S. 179/180.

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Bortrag des Oberbürgermeister Abides in der Bersammlung des Vereins für Förderung des Arbeiterwohnungswesens und verwandte Bestrebungen zu Frankstut a. M. am 23. April 1900. Bergl. die folgende Abhandlung von Abides.

<sup>3</sup> Bermaltungsbericht ber Stadt Frankfurt a. M. 1899 S. XVI ff.

248 Bed.

act vom 9. August 1899 unternommen. Dieses Gesetz ermächtigt die Ortsbehörden, Einwohnern zum Erwerb eines eigenen Hauses im Höchstwerte von 300 Pfund amortisierbare Darlehen bis zu 4/5 des Kaufschillings zu gewähren 1.

Auf beutschem Boden ist zuerst im Großherzogtum Hesselung in Frage gestommen. Dort wurde die Regierung aus der Mitte der Landstände im Frühjahr 1900 um die Vorlage von Gesetzentwürfen angegangen, deren eines die schon bestehende Landeskreditsasse zur Bewilligung von Darlehen für Kleinwohnungsbauten der Kreise und Gemeinden, sowie der Bauvereine dis zu 2/3 bezw. 3/5 des Wertes ermächtigt, während das zweite den Gemeinden die Besugnis gewährt, solche Darlehen ohne Staatsgenehmigung an Bauvereinigungen und Private zu geben, die sich gewissen, den gemeinnützigen Zweck sichernden Bedingungen unterwerfen. Die Regierung hat diesen Bünschen zunächst insoweit entsprochen, als sie die Errichtung einer Pfandsbriesbank beabsichtigt, die bei einem Grundkapital von  $2^{1/2}$ — $3^{1/2}$  Millionen je zur Hälfte aus Mitteln des Staats und der mündelsicheren Sparkassen botiert werden soll.

In Meiningen forderte die Regierung von den Ständen einen Kredit von 350 000 Mf., um daraus an Gemeinden und sichere Vereine billige Darlehen für Arbeiterwohnungen zu gewähren.

Der Verfasser kann sich nur unter sehr beschränkenden Voraussetzungen mit der Hingabe von Baudarlehen durch die Gemeinden befreunden.

Sie erscheint einmal zulässig, insoweit dauernd versügbare Aktivkapitalien der Gemeinden, die Kapitalbestände städtischer Rentensonds, wie Pensiondenstalten, örtliche Stiftungen, die Reservesonds städtischer Betriebe, die nach den Vorschlägen Seite 243 aus den Erträgnissen städtischer Umsat= und Zuwachsteuern angesammelten Fonds, die Reservesonds der Sparkassen die Mittel dazu bieten. Doch wird hieraus in erster Linie das Kreditbedürfnis der gemeinnützigen Bauthätigkeit zu befriedigen sein. Sine Jnanspruchnahme des Kommunalkredits auch über diesen Rahmen hinaus wäre serner zulässigzu Gunsten des Sigendaues von mittleren und kleinen Wohnungen seitens der in sestem Dienstverhältnisse stehenden städtischen Beamten und Arbeiter, wosern nur gewisse Garantien gegen spekulative Ausnützung und Verzünßerung der beliehenen Objekte geboten sind. Die Gewährung von Bausgelbern ist schließlich auch unbedenklich bezüglich der auf Grundstücken, an welchen der Gemeinde das Grundeigentum, dem Geldbedürstigen ein Erbbausrecht zusteht, errichteten Wohnungen. In den beiden letztgedachten Fällen

<sup>1</sup> Zeitschrift der Centralftelle für Arbeiter-Wohlfahrtseinrichtung 1900 S. 40.

besteht weber ein erhebliches Risiko für die Gemeinde, noch auch die Gefahr einer allzu bedeutenden Belastung ihrer finanziellen Kräfte. Denn Verfasser glaubt nicht, daß bei der außerordentlich schwierigen Konstruktion der sehr komplizierten Rechtsverhältnisse beim Erbbauvertrag private Bauunternehmer sich auf Benutung dieses Instituts einlassen werden.

Dagegen machen fich gegen eine Beteiligung ber Städte am allaemeinen Sprothefenmarkte vielfache und gewichtige Bedenken geltend. Alle Gemeinden. in welchen das Bedürfnis einer ausgedehnten Wohnungsproduktion zu Tage tritt, die also sich eines fräftigen wirtschaftlichen Aufschwungs erfreuen, haben für zahlreiche, meist unproduktive eigene Unternehmungen (Stragenbau, Entwässerung, Bau von Schulen, Berwaltungsgebäuden, Stragen- und Vorortbahnen u. a.) große Summen aufzuwenden, zu beren Aufbringung fie regelmäßig felbst auf die Berwendung von Anlehensmitteln angewiesen find. "Wer nun weiß", fo führte ber Berfaffer zu biefer Frage auf bem Stuttgarter Rongreß der Centralstelle für Arbeiter Wohlfahrtseinrichtungen 1 aus. "welch' nachteiligen Ginfluß eine allezu ftarke Anspannung bes Kredits seitens einer Gemeinde auf die Absatfähigkeit und den Rurs ihrer Obligationen auf dem Geldmarkte ausübt, wird mit mir es für bedenklich halten, diesen Aredit für ein doch immerhin außerhalb des unmittelbaren Wirkungsfreises der Gemeinde liegendes Unternehmen in Anspruch zu nehmen. Aber fo wird man mir einwenden - biefes Bedenken ift in vollem Mage nur berechtigt hinsichtlich ber auf dem gewöhnlichem Wege aufgenommenen, der börsenmäßigen Unlehen, mährend es kaum ins Gewicht fallen kann bezüglich berjenigen, welche die Gemeinde bei Versicherungsanstalten und ähnlichen Kaffen aufnimmt, um fie an die Bauenden weiter zu geben. Es gilt aber auch hier der gleiche Grund, der gegen übermäßige Kreditspannung spricht; es erhöht sich auch durch diese Art von Anlehen die Summe der Anlehens= schulden und die Kreditinstitute pflegen bei der Konkurrenz um Anlehen der Gemeinde stets die Gefamtsumme ber Schulden ins Auge zu faffen". Rann fonach der Gemeinde die Befriedigung des Rreditbedürfnisses für den Rleinwohnungsbau — abgesehen von den besprochenen Ausnahmen — weder im Ganzen, noch als Erganzung bes allgemeinen Sppothekenkredits zugemutet werden, so ist die Frage zu erörtern, ob hierfür nicht andere, näherliegende und reichlichere Kreditquellen nutbar zu machen sind. Da wird nun von Lechler = Schäffle2 die Beschaffung der erforderlichen Geldmittel durch Staats=

<sup>1</sup> heft 17 der Schriften ber Centralftelle S. 180.

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Nationale Bohnungsreform, 1895; Neue Beiträge zur nationalen Bohnungse reform, 1897; Der erste Schritt zur nationalen Bohnungsreform, 1899; Die staatsliche Bohnungsfürsorge, 1900.

250 Becf.

hilfe im Wege der Ausgabe von Baupfandbriefen verlangt, die von einer Landes= bezw. Reichs-Pfandbriefanstalt ausgegeben und zur Berzinsung und allmählichen Tilgung gebracht werden würden. Für den Kapitalbetrag der Pfandbriefe und die Zinsen hieraus würden die mit den staatlichen Bauvorschüssen erstellten oder erwordenen Wohnungen und außerdem der Staat
selbst bezw. die von ihm garantierte Pfandbriefanstalt haften, die eventuell
für etwaige Berluste durch eine Solidarhaft der fämtlichen Pfandbriefe
Deckung zu suchen hätte. Der volle Herstellungswert würde nur unter weitgehenden Kautelen und zunächst überhaupt nur an gemeinnüßige Bauvereinigungen dargeliehen, für Wohnungsbauten der Privaten und der Arbeitgeber würde der Staatstredit nur eintreten, wenn die Unternehmer sich den gegebenen Mindestansorderungen an ein solides, gutes Wohnen der "kleinen
Leute" und der dauernden Kontrolle durch die Pfandbriefanstalt unterwerfen.

Ühnliche Ibeen wurden von J. Latscha und W. Teubt auf der 1898 er Jahresversammlung der Südwestdeutschen Konferenz für Innere Mission entwickelt. Um den kleinen Leuten die Möglichkeit der Erwerbung eines eigenen Heims zu gewähren, sollten ihnen unter der Voraussetzung, daß sie 1/5 des Auswandes selbst aufbringen, vom Staat 3/5 und von der Gemeinde 1/5 dargeliehen werden, und letztere beide die hierzu erforderlichen Mittel durch Ausgabe von Baupfandbriefen aufbringen 1.

Landegrat Branbts2 will in seinen bekannten Borfchlägen ben Staats= fredit nur ausnahmsweise Einzelpersonen zuwenden. Er benft sich als Erbauer ber kleinen Wohnungen lediglich die fich freiwillig bildenden Baugenoffenschaften, als Darlebensgeber staatlich ober provinziell organisierte und garantierte "Baubanken", will aber, um bas Staatsrifiko nicht allzu hoch werden zu laffen, die Beleihung auf 7/10 des Wertes beschränken, mährend von den übrigen 3/10 die örtlich zuständigen Kreise, Sparkassen und Berufs= genoffenschaften je 1/20, ben Rest die Genoffenschaften aus eigenen Mitteln aufzubringen hätten. Diese Unregungen hat sich in der Folge auch der Berein "Reichswohnungsgeset" zu eigen gemacht. Als zunächst anzustrebendes und im Rahmen ber heutigen (preußischen) Gesetzebung erreichbares Ziel verlangt bann Branbts in seinem Referat zum 8. Rongreg ber Centralstelle für Arbeiter=Wohlfahrtseinrichtungen 3 die Nutharmachung der schon bestehenden Rreditinstitute öffentlichen Charafters für den Kapitalbedarf des Aleinwohnungsbaues. Die Invaliden-Versicherungsanstalten sollen hiernach

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Latscha und Teubt, Nationale Ansiedelung und Wohnungsresorm. Franksfurt a. M. 1899.

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Aufgaben von Gemeinden und Staat in der Wohnungsfrage. Röln.

<sup>3</sup> Schriften ber Centralftelle Rr. 17 S. 117 ff.

bie allenthalben zu gründenden gemeinnützigen Bauvereine, ferner durch Bermittelung der Sparkassen auch Einzelpersonen — diese vorzugsweise zur Errichtung kleiner Eigentumshäuser — mit Darlehen bis zu thunlichst hoher Beleihungsgrenze unterstützen, wobei für die ganze Summe oder den über die Mündelsicherheit hinausgehenden Betrag der Sparkasse gegenüber die ständigen Arbeitgeber der Beliehenen, eine ad hoc gebildete Bürgschaftsgesellschaft oder die Gemeinde die Bürgschaft zu übernehmen hätten. Daneben ist vorgeschlagen, die preußischen Rentengesetze auch auf städtische Grundstücke, welche nur aus häuschen nehst Garten bestehen, anzuwenden. Diese Borschläge hat Brandts inzwischen noch dahin erweitert, es möge der Staat den Versicherungsanstalten eine Duote der von ihnen auszuleihenden Summen zur Verfügung stellen 1.

Über die vom Invalidenversicherungsgeset vom 13. Juli 1899 einsgeräumte Besugnis, die Hälfte des Bermögens der Versicherungsanstalten in nicht mündelsicheren Hypotheken für Arbeiterwohnungen anzulegen, hinausgehend, hat Landesrat Dr. Liebrecht jüngst für die Anstalten die Ersmächtigung gewünscht, nach Ausleihung ihres gesamten Vermögens einen weiteren Bedarf an Anlehensgeldern für die gleichen Zwecke durch Ausgabe von Obligationen zu decken und nötigenfalls diese Gelder zu einem, bis zu  $\frac{1}{2}$ 000 niedrigeren Zinssuse unter Übernahme der Differenz auf die Anstaltsstasse auszuleihen 2.

Bon Landesrat Dr. Liebrecht, dem Vorsitzenden der Versicherungsanstalt Hannover, ist auch der Gedanke einer weitgehenden Ausgestaltung der Sparkassen als Geldgeber und Mittelglieder zwischen Versicherungsanstalt und Entleiher ausgegangen, der inzwischen in Hannover und der Rheinprovinz weiter entwickelt und in umfangreichem Maße praktisch verwirklicht wurde<sup>3</sup>, neuerdings auch nach den Beschlüssen des pfälzischen Verbandstages vom Dezember 1900 in der Rheinpfalz Wurzel gesaßt hat.

Nach ber Meinung bes Verfassers sind die Sparkassen "schon nach ihrem geschichtlichen Grundcharakter als Schöpfungen der vorbeugenden Armenpflege zur künftigen Mitarbeit an der Gesundung der Wohnungsverhältnisse berusen. Es ist aber nicht zu verkennen, daß sich berselben vielfältige Hindernisse sowohl rechtlicher (wie z. B. die Forderung der Mündelsicherheit für die Darlehen) als thatsächlicher Art (Bereithaltung der Gelber zur heim-

<sup>1</sup> Bericht über die III. Gen.-Berf. bes Rhein. Bereins zur Förderung bes Urbeiterwohnungswefens S. 6.

Bericht über die Bersammlungen des 11. Evangel. Socialen Kongresses 1900
 97 ff.; Liebrecht, Reichshilfe für Errichtung kleiner Wohnungen. Göttingen 1900.
 III. Bers. des Rhein. Bereins S. 8 ff.

252 Beď.

zahlung an die Einleger) entgegenstellen" 1. Immerhin kann verlangt werden. daß sich die Sparkassen, soweit die Anlage ihrer Kapitalien in Darleben auf liegenschaftliches Unterpfand zuläffig ift, vorzugsweise ber Beleihung von Aleinwohnungen zuwenden. Giner Organisation ber Sparkaffen als Bermittelungsstellen der Versicherungsanstalten durfte sich namentlich in Großftädten die hier auch den Sparkassenorganen mangelnde Lokal= und Bersonalfenntnis hinderlich erweisen, weshalb die neuere Anregung Dr. Liebrechts, wornach die Anstalten durch Erweiterung ihres Berwaltungsapparats in den Stand gesetzt werden follen, bireft mit den Rreditbedürftigen in Beziehungen zu treten, entschieden den Vorzug verdient2. Neben den Sparkassen läge die Beschaffung der erftstelligen Sypotheken für den Kleinwohnungsbau mit einer — wo immer thunlich — bis zu 75 % bes Schätzungswertes hinauf= gerückten Beleihungsgrenze ben Stiftungen, ben staatlich beaufsichtigten Berficherungsgesellschaften und Aftien-Sypothekenbanken, in erster Linie aber ben Unstalten für die sociale Bersicherung hinsichtlich besienigen Teils ihres Bermögens ob, für welches von dem Gesetzgeber Mündelsicherheit verlangt Beitere, fehr ergiebige Geldquellen murben ferner erschlossen, wenn Die tote Sand (Domane, Kirche, Stiftungen) Die großen Summen, welche fie aus ber Veräußerung ihres ursprünglich geringwertigen, ohne ihr Zuthun zu Baugründen umgewandelten Besitztums in der Umgebung der Städte erzielt, dazu verwenden murde, der Erstellung kleiner Wohnungen durch Bergabe ber Baugelber unter bie Arme zu greifen. Auch aus der auf mehreren Verbandstagen der Grund- und Sausbesitzervereine ichon behandelten Gründung von Pfandbriefämtern als Gegenseitigkeitsanstalten bes städtischen Bobenbesites nach Art ber altpreußischen Landschaften mare wohl bei entsprechender Förderung von seiten des Staats eine namhafte Ergänzung des Privatkredits zu erwarten.

Alsdann könnte die vom Invaliditäts= und den Unfallversicherungs=
gesetzen für Arbeiterwohlfahrtszwecke frei gegebene Hälfte des Gesamtvermögens
der Versicherungsanstalten und Berufsgenossensschaften ausschließlich zur Beschaffung des letzten Drittels bezw. Viertels des Baukredits Verwendung
finden. Der Kapitalbestand der Versicherungsanstalten und gleichgestellten
Kasseneinrichtungen beläuft sich zur Zeit auf rund 860 Millionen Mark,
jener der Berufsgenossensschaften auf ca. 140 Millionen Mark; ersterer vers
mehrt sich jährlich um fast 90 Millionen. Es könnte also heute schon ans

<sup>1</sup> Bergl. Referat bes Verfaffers auf ber 8. Konferenz ber Centralstelle für Arbeiter-Wohlfahrtseinrichtungen, S. 190 bes Berichts.

<sup>2</sup> Bersammlungsbericht über ben 11. Evangelisch-socialen Kongreß 1900 S. 101; Liebrecht, Reichshilfe für Errichtung kleiner Wohnungen. Göttingen 1900.

nähernd eine halbe Milliarde für ben angedeuteten Zweck fluffig gemacht Es ift anzunehmen, daß durchschnittlich 10 % bes Geldbedarfs vom Erbauer bezw. Erwerber kleiner Wohnungen aus eigenen Mitteln (fei es burch Ersparnisse bes einzelnen, burch Mitgliedsbeitrage ber gemein= nütigen Vereinigungen u. a.) ober burch Benützung bes Bersonalfredits aufgebracht werden. Werden nun mindestens 2/8 der auf ca. 4000 Mark zu veranschlagenden Koften einer Arbeiterwohnung burch erfte Hypothek, die Differeng bis zu 90 % aus den an zweiter Stelle gegebenen Gelbern der Arbeiterversicherung gedeckt, so lassen sich mit den erwähnten 500 Milli= onen rund 525 000 Kleinwohnungen und mit dem Kapitalzumachs alljährlich weitere 50 000 folder Wohnungen erstellen. Thatfächlich angelegt für Arbeiter= wohnungszwecke find von den Berufsgenoffenschaften überhaupt keine Rapitalien. seitens ber Berficherungsanstalten Ende 1900 insgefamt 78 130 000 Mf., wovon nur 12 Millionen nicht mündelficher und nur ca. 35 Millionen zu einem unter 31/20/0 bleibenden Zinsfuße angelegt find. Che nun aber die Kräfte diefer, den von der Wohnungsnot betroffenen Bolkskreisen am nächsten stehenden Organisationen im vollen, vom Gesetzgeber gewollten Umfange nutbar gemacht find, fann ben Gemeinden, beren Fürforge fich auch noch auf andere Bevölkerungsklaffen zu erstrecken hat, die Gelbbeschaffung für den Bau kleiner und billiger Wohnungen nicht zugemutet werden. Aber auch wenn die Mittel der Arbeiterversicherung sich als unzulänglich erweisen follten, mare immer noch eher ber Staat, als die Gemeinde zum hilfsweisen Eingreifen berufen. Bunachst ift ber Rredit bes Staats ungleich erweiterungsfähiger, als jener bes einzelnen Gemeinmefens. Bor allem aber ift zu berücksichtigen, daß mirtschaftliche Rrifen eine Stadt auf allen Gebieten ihres Wirkungefreises zugleich treffen, sich also im Falle einer erheblichen Beteiligung berfelben am Sypothekenkredit besonders schwer fühlbar machen mußten, mahrend im Staate berartige Störungen bes Wirtschaftslebens, bie boch fast stets nur einzelne Gebietsteile oder Erwerbsklaffen berühren, eher ihren Ausgleich finden.

## 4. Steuerliche Erleichterungen.

Bon minderer Bebeutung, als die Berzinfungs- und Tilgungsquoten bes Grunderwerbs- und Baukapitals — auf deren thunlichste Berringerung die vorstehend erörterten Maßnahmen gerichtet sind — aber in ihrer Gesamt- wirfung auf den laufenden Aufwand für die Mietwohnungen und die danach bemessenen Mietzinsen doch nicht zu unterschätzen, sind die Staats- und Gemeindesteuern und dergleichen öffentlichen Lasten des Hausbesitzes. Denn auch die Gebäudesteuer wird entgegen der in der Litteratur über

254 Bect.

Steuerwesen und Wohnungsfrage zuweilen vertretenen Anschauung gleich allen übrigen jährlichen ober in kürzeren Perioden wiederkehrenden Leistungen wohl regelmäßig vom Sigentümer auf den Mieter überwälzt. Es kann füglich auch den Hauseigentümern kaum die Berechtigung hierzu bestritten werden, denn abgesehen von der gemeinnützigen Vermietungsthätigkeit ist die Bereitstellung von Wohnungen ein reines Erwerdsgeschäft, das doch zum mindesten eine nicht durch Abzüge beeinträchtigte Kapitalverzinsung gewährleisten muß. Wer das Privatkapital von der Spekulation mit exotischen und industriellen Werten weg wieder mehr für die Vermögensanlage in Kleinwohnungshäusern interessieren will, wird im Gegenteil außer der üblichen Verzinsung und Amortisierung und dem Ersat aller Barauslagen, zu denen die Gebäudesteuer eben auch gehört, noch einen mäßigen Reingewinn zugestehen müssen müssen missen missen meinen müßigen

Um die Mietzinsen dennoch innerhalb der für die Wohnungsbedürftigen erträglichen Grenzen zu halten, und um gemeinnützige Bauunternehmungen leistungsfähiger zu erhalten, ist zu untersuchen, ob nicht auf steuerlichem Gebiete eine weitere Entlastung geboten werden kann. Hier kommt naturgemäß zuerst die Gebäudesteuer in Betracht und zwar für die Städte unseres Erhebungsgebiets von den drei Urten derselben — der Haustlassen, Hauszins und Hauswertsteuer — im wesentlichen nur die letzteren beiden. Die weiteste Berbreitung hat die Hauszinssteuer gefunden, die auch — namentlich sür die Kommunalbesteuerung — von der Wissenschaft bevorzugt wird 2. Neuerdings indessen wendet, wie wir noch sehen werden, sich die Praxis aus social-politischen Rücksichten mehr der in Baden und Württemberg eingesführten Hauswertsteuer zu.

Nach dem preußischen Gebäudesteuergesetz vom 21. Mai 1861 wurden die Häuser für eine jeweils 15 jährige Periode nach dem durchschnittlichen Mietwerte der vorausgegangenen 10 Jahre zur Staatssteuer veranlagt. Die Gemeinden erhoben Zuschläge zum staatlichen Steuersatz von 4% des Nutzungswertes. Dieses System behielten die Gemeinden auch bei, nachdem durch Gesetz vom 14. Juli 1893 der gesamte Ertrag der Häuser- (wie der übrigen Real-) Steuern den Gemeinden überwiesen wurde. Der Mietwert berechnete sich nun allenthalben, namentlich in den industriellen Rheinlanden

<sup>1</sup> Ab. Wagner in Schönbergs Handbuch der polit. Ökonomie, 4. Aufl., III. Bb. S. 352; Schall daselbst S. 239; ferner in den Berichten über die II. und III. Gen.s Bers. des Rhein. Bereins die Vorträge von Landrat Dönhoff und Regierungsassessyr Rieden.

<sup>2</sup> Schäffle, Grundfate der Steuerpolitik S. 310; Die Steuern, besonderer Teil S. 180; Roscher, Finanzwiffenschaft S. 374.

für Arbeiterhäuser, bezüglich welcher die stärkere Abnuhung und größere Gefährdung der Mietseingänge den Wohnungszins steigerte, namhaft höher, als für die Wohngebäude des Mittelstandes und der höheren Klassen, im Kreise Solingen z. B. auf 8—9 % gegen  $2^{1/2}-3$ % — eine höchst antisociale Überlastung der schonungsbedürftigen Wohnungen. Der schon erwähnte Kunderlaß der zuständigen Ministerien vom Oktober 1899 empfahl darum den Gemeinden die Veranlagung der Gebäude nach dem "gemeinen Werte" mit einem alljährlich sestzustellenden Promillesat unter Wegsall der bisherigen Privilegien der gewerblichen Gebäude 1.

Nach den Erfahrungen verschiedener Gemeinden (Köln, Mülheim a. R., Malstatt-Burbach und einiger Berliner Vororte) wurden durch die neue Besteuerungsform die Arbeitermiethäuser bis zu  $45\,^{\rm o}/_{\rm o}$  entlastet, während der Ausfall durch den Mehrertrag aus Bauplätzen, gewerblichen und herrschaftzlichen Häusern reichliche Deckung fand. Die Zufriedenheit mit derselben kommt auch in der erheblichen Abnahme der Steuerreklamationen zum Ausdruck<sup>2</sup>.

Der babische Gesetzentwurf über die Vermögenssteuer, welcher auch für die Kommunalbesteuerung maßgebend werden wird, bestimmt hinsichtlich der Gebäude: Der Vermögenssteuerwert besteht im laufenden Werte des Gebäudes und wird durch amtliche Schätzung bestimmt unter Berücksichtigung der Kauspreise aus den Jahren 1895—1899. In Gemeinden von über 5000 Einwohnern tritt von 10 zu 10 Jahren eine allgemeine Neueinschätzung ein. Zu einer zwischenzeitlichen Ünderung der Veranlagung geben Bausveränderungen und Wertserhöhungen von 25 % auf= und abwärts Anlaß. Da das Steuerkapital der seitherigen badischen Häusersteuer nach den Verkaußerreisen in der Periode 1853—62 ermittelt ist, wird sich für die Gebäude namentlich der industriell entwickelten Städte eine außerordentliche Erhöhung des Besteuerungswertes ergeben, sür die eben, sosen man eine Verschlechterung des bermaligen Zustandes vermeiden will, in der Differenzierung des Steuerstußes 2c. für die Kleinwohnungen ein Ausgleich gefunden werden müßte.

In Bayern ist die "Haussteuer" eine direkte Staatsauflage, durch welche die Nutzung aus Häusern in Städten, Märkten und auf dem platten Lande belegt wird. Der Maßstab für die Besteuerung der Häuser ist ihre Mietsertragsfähigkeit, welche in dem jährlichen wirklichen oder dem möglichen (geschätzten) Mieksertrag gesucht wird<sup>3</sup>. Die Gemeinden erheben die Hause

<sup>1</sup> Arbeiterwohl, 16. Jahrgang Heft 11/12 S. 258, Köln 1896; II. Gen.-Berf. des Rhein. Bereins S. 19; Preuß. Berwaltungsblatt XXI Nr. 5 S. 45 ff.; techn. Gemeindeblatt 1 Nr. 17 S. 257.

<sup>2</sup> II. Gen .= Berf. des Rhein. Bereins S. 26.

 $<sup>^3</sup>$  Gefet vom  $\frac{15.$  August  $1828}{19.}$  die allgemeine Haussteuer betr.

256 Bed.

steuer in prozentualen Zuschlägen zu ben staatlichen Sätzen. Gine Steuererleichterung ber Arbeiterhäuser ist nicht zulässig.

Die Steuerverfassungen der in Bezug auf Dieselben völlig autonomen fächfischen Gemeinden zeigen die bunteste Mannigfaltiakeit, eine besondere Berückfichtigung bes Mietshauses für Arbeiter tritt jedoch nirgends hervor. Hamburg hat durch einen heute noch gultigen Beschluß vom Sahre 1817 die Grundsteuer für größere Wohnungen auf ca. 12%, für kleinere auf ca. 8 % ber Miete normiert. In Österreich besteht eine exorbitant hohe Steuer für Gebäude. Mit Einschluß der Landes- und Gemeindezuschläge erreicht dieselbe mancherorts fast 40 % ber Mietzinsen. Ein Gesetz vom 9. Februar 1892 über die Steuerbefreiungen für Arbeiterhäuser auf 24 Jahre ift kaum mirksam geworden, weil es Arbeiterhäuser, die von Brivaten ober Aftiengesellschaften erbaut werden und diejenigen, in welchen ber Mietzins pro qm bewohnbaren Raumes für Wien 1 fl. 75 fr., in Orten über 10 000 Einwohner 1 fl. 15 fr. und in Orten mit geringerer Seelenzahl 80 fr. übersteigt, von der Vergünstigung ausschließt, mahrend Wohnungen zu diesen Preisen heute fast nirgends mehr erhältlich sind 1.

Ein Blick noch auf die Steuerverhältnisse für Kleinwohnungen in den Ländern, welche überhaupt in der Wohnungsfrage eine nennenswerte gesetze geberische Wirksamkeit entfaltet haben, mag das mosaikartige Bild vervollständigen.

England hat von der Inhabited houses tax alle Wohnhäuser mit weniger als 20 & Jahresertrag, Arbeiterwohnhäuser unter bestimmten Voraussfezungen bei noch höherem Ertrage befreit.

Der belgische Arbeiter, welcher sein eigenes Haus bewohnt, ist frei von den staatlichen, provinziellen und kommunalen Mietwerts-, Fenster-, Thüren- und Mobiliarsteuern, solange der Reinertrag des Hauses unter 102-132 Fr., abgestuft nach der Einwohnerzahl der Gemeinde bleibt. Ühnliche Bergünstigungen sind in Frankreich, aber nur für die ersten fünf Jahre nach Erbauung des Hauses eingeräumt. Dänemark läßt Wohnungen bis  $32~\rm qm$  Bodensläche von der Hausarealsteuer frei $^2$ .

Von den Gemeinden unseres Erhebungsgebiets besitzen nur Aachen, Köln, Hamburg, Linz, Trient, Wiener Neustadt und Arad Steuerordnungen, welche die kleinen Wohnungen in geringerem Maße als die übrigen beiziehen<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> v. Philippovich, Wiener Wohnungsverhältniffe. Berlin 1894, S. 51.

<sup>2</sup> Cheberg, Gebäudesteuer im Handwörterbuch ber Staatswiffenschaft, 2. Auflage, 4. Band S. 14 ff.

<sup>3</sup> Bergl. oben S. 213 IX.

Die Tendenz, hinsichtlich der Besteuerung der Kleinwohnungen von dem sonst für die Gemeindesteuern maßgebenden Princip der Leistung und Gegensleistung abzuweichen und hier in erster Linie die Leistungsfähigkeit zu Grunde zu legen, wird mit besonderem Nachdruck von den rheinischen Socialpolitikern vertreten. Brandts wünscht, daß die Vergünstigung der kleinen Häuser in Bezug auf die Gebäudesteuer, Straßens und Kanalkosten, Beleuchtung und bergleichen gesetslich gewährleistet werde 1. Landrat Dönhoff will durch gesminderte Heranziehung der Bohnungen für Minderbemittelte, insbesondere in kleinen Häusern, bei Festsetzung der einmaligen oder dauernden Gebühren und Abgaben die Privatbauthätigkeit wieder dem Bau solcher Bohnungen geneigt machen 2. Und in der schon erwähnten Petition des Rheinischen Bereins sür Förderung des Arbeiterwohnungswesens an die zuständigen preußischen Minister ist die Notwendigkeit, Durchführbarkeit und rechtliche Zulässigkeit einer allgemeinen Entlastung der Häuser mit Kleinwohnungen im Rahmen der sommunalen Gebäudesteuern eingehend nachgewiesen 3.

Als Gegner von "Steuerprivilegien für Arbeiterwohnungen" hat sich Oberbürgermeister Abides befannt, wobei er allerdings keine Bedenken hegt, die kleinen Wohnungen durch Annahme recht hoher, abzugsfähiger Ab-nützungsquoten zu entlasten 4.

Wie schon die Ausführungen an anderer Stelle erkennen lassen, zählt Versasser zu den entschiedenen Anhängern einer steuerlichen Begünstigung des Arbeiterhauses gegenüber dem sonstigen Hausbesit von seiten der Gemeinde und des Staats, gleichgültig, ob die Häufer von privaten Gewerbetreibenden oder in gemeinnütziger Beise erstellt wurden. Wenn man vom Standpunkte der bedrohten steuerlichen Gleichmäßigkeit und Gerechtigkeit die warnende Stimme gegen die Wiedereinführung von Privilegien in Gestalt der Steuersermäßigungen für Aleinwohnungen erhebt, so ist dem doch entgegenzuhalten, daß es sich nicht um Vergünstigungen zum Vorteile von Personen, um Privilegien im eigentlichen Sinne, sondern um steuerliche Erleichterungen zu Gunsten von Sachen handelt, daß im übrigen die gesamte Socialpolitik im Grunde genommen nichts anderes als eine Sonderbegünstigung der wirtsschaftlich Schwachen anstrebt und daß speciell auf dem Gebiete der Wohnungsreform auch eigentliche "Privilegien" für den Erbauer von Kleinwohnungen

<sup>1</sup> Brandts, Aufgaben von Gemeinde und Staat S. 43.

<sup>2</sup> Dönhoff in der 2. Gen. Berfammlung des Rhein. Bereins, Bericht S. 18.

<sup>3</sup> Geschäftsbericht bes Bereins 1898/99 S. 1 und Anlage 1.

<sup>4 1900</sup> er Bericht bes Frankfurter Bereins zur Förberung bes Arbeiter= Bohnungsmesens €. 29, Bericht über bie Bers. bes Deutschen Bereins für öff. Ge= fundheitspflege 1900 €. 183, 189.

258 Becf.

— nämlich die Zulassung vereinfachter Bauvorschriften — und für den in Bororten wohnenden Arbeiter durch Gewährung verbilligter Fahrpreise auf den Straßenbahnen befürwortet werden. Die Vergünstigung bezweckt lediglich, einen Teil der mit der Bereitstellung von Arbeiterwohnungen nun einmal verbundenen Unterbilanz an wirtschaftlichen Vorteilen auszugleichen, sie begnügt sich also mit dem Ziele, zur Entstehung und Erhaltung einer entsprechenden Anzahl kleiner und gesunder Wohnungen beigetragen zu haben, ohne damit gerade im gleichen Verhältnisse den Mietzins herabdrücken zu wollen. Dafür, daß die Wohnungen in sanitärer Beziehung allen billigen Anforderungen entsprechen, hat die Gesundheitspolizei zu sorgen. Nötigensalls würde neben dem Einschreiten berselben der Wegsall der Steuererleichterung einzutreten haben. Ein gewisser Zwang zur Übertragung eines Teiles der steuerlichen Bevorzugung auf den Mieter wird vielleicht durch die von den übrigen Vermietern und den Bauten gemeinnütziger Unternehmungen geübte Konkurrenz sich gestend machen.

Die Frage, wie die Steuererleichterungen gewährt werden sollen, ist nach den in den einzelnen Staaten bestehenden Gemeindesteuervorschriften verschieden zu beantworten. Für Preußen würde die Veranlagung der Häuser nach dem gemeinen Wert und die Freilassung eines Vierteils des letzteren bezüglich der Arbeiterhäuser eine geeignete Lösung darbieten. Am wenigsten praktische Schwierigkeiten wären von den sächsischen Gemeinden zu überwinden, denen in Bezug auf die Ausbringung des Gemeindeauswandes fast völlige Freiheit gelassen ist.

In Ländern mit beschränkter Gemeindeautonomie auf steuerlichem Gebiete könnte ein gleicher Anreiz zum Kleinwohnungsbau allerdings häufig nicht geschaffen werden. So wäre es beispielsweise nach dem zur Zeit in Bagern und Baden geltenden Rechtszustande ausgeschlossen, zu Gunften einzelner Wohnungsfategorien völlig ober teilweise auf den Beizug zur Gemeinde= Allein auch hier könnte ein Weg beschritten besteuerung zu verzichten. werden, der ebenfalls zum Ziele führt. In fast fämtlichen Gemeinden find dem Hausbesitz die vielfältigsten steuerähnlichen Leistungen zum Gemeindeverband als Vorausbelaftung auferlegt, wie insbesondere die Beiträge gur Berftellung und Unterhaltung von Stragen und Gehwegen, die Ranalabgaben, die Gebühren für Entfernung des Abortinhalts, der Haushaltungsabfälle, für Straßen- und Gehwegreinigung. Wenn auch jum Teil für die Gemeinde ein Zwang zur Erhebung diefer Gebühren und Beitrage besteht (vergl. 3. B. § 2 des preuß. Kommunalabgabengesetzes), so ist dieselbe doch hinsichtlich der Unterverteilung unbeschränkt und es bietet sich ihr also hier eine auß= giebige Gelegenheit zur vorzugsweisen Berücksichtigung der Kleinwohnungen. Noch empfehlenswerter ist der Weg, die Häuser mit Aleinwohnungen zwar ebenso wie die übrigen zu den verschiedenen Gemeindelasten zu veranlagen, die letzteren aber nicht von den Besitzern zu erheben, sondern auf den Fonds zu übernehmen, der aus dem Ertrage einer städtischen Umsatz und Zuwachsteuer nach Maßgabe der oben Seite 242 gemachten Borschläge gebildet wird. Das Gleiche gilt bezüglich der Vergütungen für Wasser und Gas, sowie der einmaligen Leistungen für Handhabung der Bauaufsicht und dergleichen. Selbstredend müßte auch die städtische Umsatzteuer für die Erwerbung von Gelände, das zur alsbaldigen Bedauung mit Kleinwohnungen bestimmt ist, regelmäßig außer Hebung bleiben. Derlei Vergünstigungen sinden sich in den Seite 213 X aufgezählten Städten. In Mannheim ist der Erlaß von Straßenkosten an private Unternehmer durch die von den städtischen Kollegien am 8. Januar 1898 gutgeheißenen unten folgenden Bedingungen zugesichert:

"Der Bauherr verpflichtet sich für sich und seine Rechtsnachfolger zur Erstellung kleiner Wohnungen (von 2-3 Jimmern nebst Küche), sowie zur dauernden guten Unterhaltung berselben als Mietwohnung und unterbreitet die Baupläne der stadträtlichen Genehmigung.

Zur Sicherung dieser Verbindlichkeiten bestellt der Unternehmer der Stadtgemeinde eine Kautionshypothek auf das Anwesen in Höhe des Straßenkostenges zuzüglich einer Summe, welche dem zehnjährigen Zinsenbetrage gleichkommt und der event. Vollstreckungskosten (5% der der Hauptsumme). Mit dem Pfandrechte dieser Kautionshypothek tritt erforderlichenfalls die Stadtgemeinde zu Gunsten anderer Hypotheken im Höchstbetrage von 75% der pfandgerichtlichen Schätzung zurück. Bei mindestens dreimaligem Verstoß gegen die Vertragsbestimmungen oder wenn ein den Vertragsbestimmungen nicht entsprechender Zustand trotz Mahnung den Zeitraum von sechs Wochen übersteigt, wird die Kautionsehypothek zur sofortigen Heimzahlung fällig.

Werden die Vertragsbedingungen erfüllt, so bleibt die Straßenkosten= forderung nachgelassen."

Über die vorstehend stizzierten gegenseitigen Rechte und Berpflichtungen wird ein Vertrag abgeschlossen, der im Pfandbuch eingetragen wird. Streitigsteiten aus dem Vertrag unterliegen unter Ausschluß der bürgerlichen Gerichte der Entscheidung eines Schiedsgerichts. Zu letzterem ernennt jede Partei ein Mitglied, welch beide einen Dritten zum Obmann wählen.

260 Bed.

# C. Sondervergünstigungen für gemeinnütige Unternehmungen, insbesondere Bauvereine.

Während die bisher geschilberten Förderungsmittel der gemeinnützigen Bauthätigkeit lediglich in Konkurrenz mit der aus Erwerbsrücksichten aussgeübten wirtschaftlichen Bauthätigkeit gewährt werden sollen, sind nunmehr noch die Maßnahmen zu behandeln, welche der ersteren allein, als Ausslußeines besonderen, durch die Umstände gerechtfertigten Wohlwollens der Gesmeinde zu gute kommen würden:

1. In Betracht kommt zunächst die Anregung zur Ent= stehung von Bauvereinigungen, Teilnahme an der Konsti= tuierung und Berwaltung derselben.

Wer die reich ausgestaltete korporative Thätigkeit auf fast allen Gebieten unseres Rulturlebens betrachtet, könnte - wie Dr. Sans Kurella in feinem iunaft erschienenen Schriftchen über bie Wohnungsfrage 1 - annehmen, ber Deutsche merbe die Wohnungsfrage zunächst auf dem Wege der Vereins= gründung zu bekämpfen suchen. Es ist bies jedoch keineswegs zutreffend, benn folche Bereinigungen burften in Deutschland und Ofterreich bie Bahl von 300 kaum übersteigen 2. Und da allein 34 berfelben in den vom Ber= faffer befragten Städten 3 ihre Entstehung ber Initiative ber Gemeindebehörden, eine erheblich größere Anzahl ben Bemühungen centraler Wohlfahrtsvereine verdanken, muß wohl angenommen werden, daß bas Verständnis für die hohe Bedeutung der organisierten Selbsthilfe und Gemeinnützigkeit für die Lösung bes Wohnungsproblems in die weiteren Bevölferungsfreise sich noch nicht so eingelebt hat, um ber Führung entraten zu können. Undererseits zeigen die Erfahrungen vieler Gemeinden, daß der von ihnen ausgegangene Gebanke fast immer die freudige und opferbereite Bustimmung ber Ginwohnerschaft gefunden hat. In der That find auch die Gemeindebehörden die berufensten Saktoren für die Gründung gemeinnütiger Bauvereinigungen, ba ihnen eine genaue Renntnis ber örtlichen Bedürfniffe und der geeigneten Silfsmittel, die praktische Erfahrung im Berwaltungs= wesen zur Seite steht und sie auch über die erforderlichen Arbeitsfräfte in

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Kurella, Wohnungsnot und Wohnungsjammer. Frankfurt a. M. 1900.

<sup>2</sup> H. Crüger zählt im Art. "Baugenoffenschaften" bes Handwörterbuchs der Staatswiffenschaften (2. Aufl., Band II S. 175) auf Ende 1898 in Deutschland deren 192, für Öfterreich sind auf Ende 1894 19 angegeben. Seitdem hat sich allerdings, namentlich in der Rheinprovinz, die Zahl dieser Vereinigungen nicht unerheblich vermehrt. (Bergl. oben die Abhandlung von Albrecht.)

<sup>3</sup> Bergl. oben S. 214 XII.

der Berwaltung und dem technischen Dienst verfügen. Vielfach bedürfen iedoch auch die Gemeindeverwaltungen erst der Anregung, ehe sie diesem wichtigen Förderungsmittel einer zielbewußten Wohnungsreform die gebührende Beachtung zuwenden. Da ist es nun sehr zu begrüßen, daß von den in den letten Jahren gegründeten Provinzial= bezw. Landesvereinen für die Förderung bes Arbeiterwohnungsmesens (für bie Rheinproving in Duffelborf, für Beffen-Nassau in Frankfurt a. M., für Schleswig-Holstein in Riel und für bas Großherzogtum Bessen — Viktoria-, Melitta-Verein — in Darmstadt) gerade ber Agitation für die Gründung von lokalen Baugefellschaften und Genossenschaften besondere Aufmerksamkeit zugewendet wird, in welchem Bestreben fie auch bei ben zuständigen Landesbehörden nachdrückliche Unterstützung erfahren 1. ber Unterstützung bei ber Konstituierung solcher Bereinigungen sollten jedoch die Gemeindeverwaltungen ihre perfönliche Wirksamkeit im Interesse derfelben nicht als beendigt ansehen; es ist vielmehr im Interesse eines ersprieglichen Busammenwirkens bes Bereins mit der Gemeinde, wie nicht minder der Kosten= ersparnis durch die Nutbarmachung wertvoller Arbeitsfräfte, der Kräftigung bes öffentlichen Vertrauens bringend munschenswert, wenn bem Verein die Mithilfe der Bermaltungs= und technischen Beamten der Städte über die Periode der Gründung hinaus dauernd erhalten bleibt.

2. Die durch die Beteiligung der kommunalen Verwaltungsorgane an der Entstehung und Fortentwicklnng der gemeinnützigen Bauvereinigungen hervorgerusenen innigen Wechselbeziehungen zwischen beiden werden den Vereinen auch dadurch zu statten kommen, daß die Gemeinden ihren weitreichenden Einfluß zu Gunsten derselben bei den staatlichen Stellen aus Anlaß von Verhandlungen wegen Erlangung baupolizeilicher und steuerlicher Erleicherungen, bei den öffentlichen Kassen (Versicherungsanstalten u. a.) wegen Hergabe von Baukapitalien, wie überhaupt im Interesse der Erlangung und Festigung ökonomischer und moralischer Vorteile für die Vereine zur Geltung bringen werden.

Im Rheinlande werden die bezüglichen Verhandlungen fast durchweg nicht mehr durch die lokalen Bauvereine selbst geführt. Es hat dies vielmehr die erwähnte Provinzialorganisation für das Wohnungswesen übernommen, die also in fast jeder Beziehung die Funktionen ausübt, welche Lechler Schäffle ihren staatlich organisierten Wohnungskoms missionen zugedacht haben 2. Aber auch dann wird sich eine daneben

<sup>1</sup> Bergl. hierzu die Geschäftsberichte des Rheinischen Bereins.

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Siehe bie oben S. 249 citierten Schriften von Lechler u. Schäffle über Rationale Wohnungsreform, sowie ben Bortrag Lechlers auf bem 11. Evang. socialen Kongreß, Bericht S. 108.

262 Becf.

hergehende Intervention der Gemeinde wohl immer als sehr förderlich erweisen.

3. Um die Kreditwürdigkeit der Unternehmen in der Öffentlichkeit zu dokumentieren, wäre an sich die Übernahme einer angemessenen Zahl von Gesellschafts- bezw. Genofsenschaftsanteilen durch die Gemeinde empsehlenswert. Ganz unbedenklich ist diese Übernahme als Bergütung für abgetretenes Gelände, gestundete Straßenkosten und dergleichen. Soweit Reservesonds städtischer Betriebe oder städtischer Rentenanstalten (Beamtenpensionskassen) oder die Reservesonds von Sparkassen zur Verfügung stehen, wäre ein Teil dieser Mittel in Geschäftsanteilen anzulegen. Je nach der Finanzlage der Vereinigung und der Art der zum Erwerd von Anteilen verwendeten Gelder könnte für einzelne Jahre oder dauernd auf den Bezug von Dividenden teilweise oder ganz verzichtet werden. Das letztere ist namentlich in der Form denkbar, daß die Gemeinde dem geldsgebenden Fonds die ihrerseits erlassenen Zinsen zu. aus den Mitteln vers gütet, welche aus dem Ertrag einer Umsaß- oder Zuwachssteuer für Zwecke der Wohnungsresorm bereitgestellt sind 1.

Dagegen wird die unmittelbare Übernahme von Gesellschaftsanteilen durch Bareinzahlung aus der Stadtkasse in erheblichem Umfange mit Rücksicht auf die starke Inanspruchnahme derselben für die eigentlichen Gemeindeausgaben wohl erheblichen Schwierigkeiten begegnen. Es gilt in dieser Hinsicht dasselbe, was oben gegen die Hergabe von Darlehen durch die Gemeinden ausgeführt wurde. Sehr erwägenswert ist der neuerdings vielsach — auch in der letzten Versammlung des Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege —², ersörterte Gedanke, an die Zeichnung von Gesellschafts= und Genossenschaftsanteilen die Bedingung zu knüpfen, daß in den Vereinswohnungen eine bestimmte Anzahl städtischer Bediensteter und Arbeiter gegen die sonst üblichen Mietzinsen vorweg Aufnahme sinden müsse. Ein solcher Vorbehalt ist von der Stadt Franksut a. M. bei der Übernahme von 200 000 Mark Anteilsscheine der Aktiengesellschaft für kleine Wohnungen gemacht worden?

4. Gine weitere für den Verein besonders wertvolle Unterstützungsform ift die Überlaffung von städtischen Grundstücken als Baugeländes. Die Mehrzahl der Gemeinden befindet sich im Besitze eines ausgedehnten Grundbesitzes, der bis in die fernste Zutunft nicht für kommunale Zwecke in

<sup>1</sup> Siehe oben S. 242, 259.

<sup>2</sup> Versammlungsbericht 1900 S. 208.

<sup>3</sup> Engel, Die moderne Wohnungsnot, Leipzig 1873; Beck in den Schriften der Centralstelle 2c. Ar. 17 S. 185; Antrag des I. Bürgermeisters v. Borscht an den Münchener Magistrat vom Frühjahr 1900, betr. die Wohnungsfrage in München.

Anspruch genommen werden muß und daher zur dereinstigen Veräußerung als Bauterrain bestimmt ift, bis dahin aber meistens eine wenig produktive Die Abtretung ber für die gemeinnütigen Unter-Verwendung findet. nehmungen erforderlichen Parzellen wird fich darum unschwer ermöglichen Ausnahmsweise kann, selbst wenn die Gemeinde sich erst in den Besitz des erforderlichen Terrains setzen mußte, es mit den Interessen der Gemeinde vereinbar fein, daß biefe als Erwerberin und Wiederverfäuferin bazwischen tritt, um so mehr, als sie bes Strakengelandes boch bedarf. Db das Bauterrain unentgeltlich ober um welchen Bruchteil bes mirklichen Berfaufswertes abaegeben werden foll, ift nach den Berhältniffen bes Einzel= falles zu entscheiden. Die allgemeine Bermögenstage der Gemeinde, der Umfang ihres Liegenschaftsbesites, Die allgemeine Bauwurdigkeit ober aber bie Entlegenheit bes Geländes werben hierbei von wesentlicher Bedeutung fein. Eine volle Entschädigung fann von der Gemeinde nur verlangt merden, wenn es fich um den Erfat des Kaufpreises eines von der Gemeinde eigens zu diesem Zwecke erworbenen Areals handelt. Der etwa von dem Unternehmer geschuldete Restkaufschilling murde zwedmäßiger Weise in eine Rentenschuld umgewandelt, die entweder allmählich zu amortisieren oder nach einer gewiffen Frist von dem inzwischen finanziell gefräftigten Unternehmer in einer Summe abzuführen ift. Um zu verhüten, daß ber Unternehmer bas Gelande wieder veräußert und dadurch den von der Gemeinde bei der Abtretung angestrebten 3med vereitelt, maren an ben Berkauf gemisse Borbehalte zu knüpfen. hierfür bietet bas burgerliche Gesetzbuch die Rechtsformen des Wiederkaufsrechts und des Vorkaufsrechts (§§ 497, 504, 1094). Das Wieberfauferecht fann nur auf die Dauer von 30 Jahren vorbehalten, mährend dieser Frist aber jeder Zeit — jedoch außer dem Falle des § 833 B.G.B. nur gegen ben ursprünglichen Räufer — geltend gemacht werben. Als Rückerwerbspreis gilt, sofern nicht im voraus ein anderer Betrag vereinbart ist, ber ursprünglich bezahlte Kaufpreis. Im Gegensatz zu bem perfonlich wirksamen Wiederkaufsrechte wird das Borkaufsrecht regelmäßig als bingliches Recht bestellt werben. Es kann ausgeübt werben, sobald ber Räufer eine Weiterveräußerung an einen Dritten por= genommen und zwar zu ben mit diesem vereinbarten Bedingungen. bemerkenswerte kommunalpolitische Richtung wendet sich unter Unlehnung an die auf eine vollständige Rommunalisierung des Grundeigentums gerichteten Bestrebungen ber Bobenreformer gegen jede Beräußerung stäbtischen Liegenschaftsbesites und will die Abtretung besfelben nur unter Rechtsformen zulaffen, welche ben Gemeinden die Erhaltung bes Eigentums ermöglichen 1.

<sup>1</sup> Siehe oben S. 222 ff.

264 Bect.

Im Jahre 1874 erbat fich ber Berliner Magistrat von der Stadtverordnetenversammlung die Zustimmung zur Verpachtung von Gemeinbeländereien in ben Außenbezirken an Baugenoffenschaften auf längere Zeit zum Zwecke und unter der Bedingung sofortiger Bebauung. Er begründete seinen Antrag mit der Ausführung, daß im Falle des Berfaufs die hineinziehung des Geländes in den Kreis berselben Spekulation nicht zu hindern mare, welche die hohen Preise des Baulandes in der Nähe der Stadt normiere und daß die pachtweise Abtretung den Genoffenschaften die Kapitalauswendung für den Grund und Boden erspare, mas für diese besonders michtig fei 1. Die Grundidee des erften, erfolglos gebliebenen Versuchs, die in den Händen öffentlicher Verwaltungen befindlichen Grundstücke für den privaten Wohnungsbau nutbar zu machen, ohne den Berwaltungen die Berfügung über das Gelände und die Aussicht auf Erlangung des Wertzumachses desselben zu benehmen, wurde im Jahre 1890 von der damals neugegründeten Frankfurter "Aftiengesellschaft für kleine Wohnungen" wieder aufgenommen. Die Gefellschaft mandte fich an die Stadtgemeinde um pachtweise Überlaffung städtischer Grundstücke zur Erstellung von Kleinwohnungen, die mit dem Gelände nach Ablauf der 80-90 jährigen Bachtzeit der Stadt zu eigen werden follten. Jedoch zerschlugen sich die Verhandlungen, da man städtischerfeits nur eine 30-40 jährige Bachtbauer zugeftand?. Im Jahre 1894 fand sich bann ber Magistrat bereit, ber Gesellschaft ein größeres Areal auf 80 Jahre gegen eine jährliche Vergütung von 3% bes im Zeitpunkte bes Bertragsabschluffes ermittelten Bertes zu verpachten. Der Bertrag scheiterte indessen — wie in Berlin — an dem durch die Hausbesitzerinteressen beeinfluften Widerstande der Stadtverordnetenversammlung 3. Nachdem sich neuerdings ein Umschwung in der öffentlichen Meinung zu Gunften der nutzungsweisen Berwendung von städtischem und stifterischem Grundeigentum ergeben hat, führten neuerliche, unter Berücksichtigung ber burch bas burgerliche Gefethuch geschaffenen veränderten Rechtslage gepflogene Verhandlungen zu dem Ergebnisse, daß feitens einer öffentlichen Stiftung der Gesellschaft auf die Dauer von 80 Jahren ein Erbbaurecht an Stiftungsgrundstücken bestellt Nach Ablauf der Frist fällt das Terrain samt den Säusern, Straken und Ranälen unentgeltlich an die Stiftung zurüdt. Die Gesellschaft zahlt einen jährlichen Erbzins von 20 Pf. pro gm, mas dem Achtfachen bes bisherigen landwirtschaftlichen Bachtertrages und der normalen Verzinfung

<sup>1</sup> Engel, Die moderne Wohnungenot S. 54.

<sup>2</sup> Berichte des Vorstandes genannter Gesellschaft über die Geschäftsjahre 1890 bis 1899, insbesondere 10 jähriger Bericht S. 7/8.

<sup>3</sup> Zehnjähriger Bericht der Gefellschaft S. 7/8; Beck, Wohnungsfrage S. 95/98.

von etwa <sup>2</sup>/<sub>8</sub> bes heutigen Verkaufswertes bes überlassenen Geländes entspricht <sup>1</sup>.

Das System bes geteilten Eigentums an Boben und Haus hat auch in der Folge gerade in Franksurt a. M. und zwar aus verschiedenen Kreisen seine eifrigsten und erfolgreichsten Befürworter gefunden.

Eine Beröffentlichung des Frankfurter Mietervereins außert fich über Die Frage, wenn auch auf Die besonderen Frankfurter Berhältnisse berechnet, boch in allgemein zutreffender Beise, wie folgt 2: "Stadt und Stiftungen find durch ihren reichlichen Grundbesit, den sie zumeist billig gefauft haben, in der Lage, das erforderliche billige Bauland auf mehrere Jahrzehnte dar= zubieten, damit die Berrschaft der großen Grundbesitzer auf dem Baulandmarkte zu brechen, billigere Bobenpreife und damit bie Grundlage für jebe durchgreifende Besserung der Wohnungsverhältnisse herbeizuführen. Aber hierbei ift noch eines notwendig zu beachten: Stadt und Stiftungen burfen ihr Land nicht verkaufen, sondern nur verpachten, wenn der beabsichtigte Zweck erreicht werden soll. Verkaufen sie es teuer, so treiben sie felber gewissermaßen Bodenwucher und verschlimmern das Übel; verkaufen sie es billig, so ist es sehr mahrscheinlich, daß nicht der Besitzer und Mieter endgültig den Vorteil davon haben, sondern daß ihn die private Spekulation wegnimmt. Die Stadt muß einen dauernden Ginfluß auf die Rauf- und Mietpreise der auf ihrem Boben errichteten Wohnungen haben und das erreicht fie am besten, indem sie bas Land nicht bauernd aus der hand giebt, sondern verpachtet. Eine hierfür richtig paffende Rechtsform ist zwar erst noch zu schaffen, für den Anfang wird man aber auch mit den Mitteln, bie bas geltende Recht, bezw. bas burgerliche Gefetbuch an bie Sand giebt, auskommen können. Der grundfähliche Übergang vom Berkauf ftabtischen und Stiftungslandes zur Verpachtung zu Bauzwecken ift also eines ber wichtigsten, ja vielleicht bas wichtigste Stud ber ganzen für Frankfurt in Beiracht fommenden Wohnungsreform."

Nicht minder nachdrücklich find für die Einführung und Berallgemeinerung der Bererbpachtung des städtischen und stifterischen Geländes die maßgebenden Persönlichkeiten der Stadtverwaltung, eingetreten<sup>3</sup>. Die mit Denkschrift

<sup>1</sup> Zeitschrift ber Centralftelle für Arbeiter-Wohlfahrtseinrichtungen 1899 S. 199.

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Die Wohnungsverhältnisse der ärmsten Klassen in Frankfurt und ihre Reform durch kommunale Fürsorge. Frankfurt 1899. S. 40/41.

<sup>3</sup> Bericht über die I. Versammlung des Franksurter Vereins für Hörderung des Arbeiterwohnungswesens 1900 S. 31; Bericht über die XXV. Bers. des Deutschen Vereins für öffentl. Gesundheitspflege 1900 S. 192; Bericht über die 8. Konserenz der Centralstelle 2c. 1899 S. 198.

266 Becf.

vom 7. Juli 1900 bem Magiftrat unterbreiteten und inzwischen auch von ber Stadtverordnetenversammlung im Grundsatz zur Ausführung genehmigten Unträge sind oben Seite 189 wiedergegeben.

In ausführlicher Weise wurde die Frage des Erbbaurechts im Referate Abolf Wagners auf der 11. Hauptversammlung des Bundes der deutschen Bodenreformer, sowie in drei dasselbe ergänzenden Gutachten der Professoren Dr. Ortmann und Dr. R. Sohm und des Rechtsanwalts Eschenbach beshandelt.

Im übrigen hat die Frage der geeignetsten Nutharmachung des städtischen Grundbesitzes für die Reform der Wohnungsverhältnisse noch wenig Beachtung gefunden.

In München hatte ber Anfangs 1900 vom I. Bürgermeister v. Borscht gestellte Antrag, einem neu gegründeten "Verein für Verbesserung ber Wohnungsverhältniffe" aus bem ftäbtischen Grundbesite in verschiedenen Vorortsbezirken je 1-2 Hektar Baugrund auf die Dauer von 99 Jahren aegen eine jährliche Entschädigung von 2 % bes berzeitigen Wertes unter dem Borbehalte des unentgeltlichen Rückfalls der Grundstücke und Gebäude nach Ablauf obiger Frist zur Verfügung zu stellen, vorerst ein negatives Ergebnis, indem die Gemeindekollegien der kaufweisen Überlassung einer kleineren Fläche den Borzug gaben 2. Im Gegensatz hierzu hat die Leipziger Stadt= verordnetenversammlung im November 1899 dem Beschluffe bes Rates, wonach der Gemeinnützigen Baugefellschaft zur Errichtung einer Wohnungs= folonie für Arbeiter und kleine Beamte ein städtisches Grundstück käuflich abgetreten werden follte, ihre Buftimmung verfagt und empfohlen, die Überweisung fraglichen Areals im Wege bes Erbbaurechts in Erwägung zn ziehen<sup>8</sup>. Im Mai 1901 genehmigte dieselbe sodann einen Vertrag, wonach bie Stadt ber Gesellschaft 10 ha Gelande im Erbbaurecht überläßt.

Auch in Halle a. S. ift die Hergabe von Gemeindeland auf Erbbaurecht behufs Errichtung kleiner Wohnungen im Princip beschlossen worden 4.
Die Vergebung soll im Wege des öffentlichen Ausschreibens an alle Baulustigen erfolgen. Es dürsen keine Seiten- und Hinterbauten erstellt werden,
kein Haus soll mehr als 12 Wohnungen, keine Wohnung mehr als
3-4 Käume enthalten. Der Bauplan unterliegt der Genehmigung des
Magistrats; in der Festsezung der Wohnungsmieten dagegen ist der Erb-

<sup>1</sup> Wohnungsnot und ftabtische Bobenfrage in Damaschke, Sociale Streitfragen. Berlin 1901.

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Münchener Gemeinbezeitung 1900 S. 251, 275, 367.

<sup>3</sup> Sociale Praxis IX Sp. 146.

<sup>4</sup> Sociale Pragis X Sp. 243.

bauberechtigte nicht beschränkt. Die Straßenkosten behält die Stadt auf sich. Der jährliche Erbbauzins wird auf 10-15 Pfg. pro Duadratmeter (gegen 7 Pfg. disherigen Pachtertrag) bemessen. Das Erbbaurecht wird auf die Dauer von 70 Jahren bestellt. Nach Ablauf dieser Frist gehen auch die Baulichkeiten und Anlagen auf dem Grundstück in das Eigentum der Stadt über, die dafür dem Erbbauberechtigten  $^{1/4}$  des dann geschätzten Wertes ersetzt. Das Recht kann auch früher ausgehoben werden, wenn das öffentliche Interesse anderweitige Verwendung des Grundstücks erfordert. Erfolgt die Aufhebung während der ersten 45 Jahre der Vertragsdauer, so ist der volle Wert der Bauten und Anlagen zu ersetzen, erfolgt sie später, so mindert sich der Ersaß um je  $3\,^{0/6}$  des geschätzten Wertes für jedes der über das 45. hinausgehenden Jahre. Unter den gleichen Bedingungen kann die Stadt bei vertragswidrigem Verhalten des Verechtigten das Erbbaurecht zurücksiehen, ohne daß Gründe des öffentlichen Interesses vorzuliegen brauchen  $^{1}$ .

Die socialbemokratischen Stadtverordneten Berlins unterbreiteten im Februar 1900 der Stadtverordnetenversammlung den Eventualantrag, es möchten städtische Terrains zur Erbauung von Häusern mit gesunden und billigen kleinen Wohnungen im Wege des Erbbaurechts abgegeben und diese Häuser aus Gemeindemitteln beliehen werden.

Der Verein "Reichswohnungsgeset" und die ihm nahestehenden Kreise? sehen in Übereinstimmung mit Louis Cohn" im Erbbaurecht nicht die völlig ausreichende Lösung der städtischen Grundbesitzfrage im Interesse der Wohnungs-resorm, weil dasselbe wohl das Eigentum der Gemeinde sichere, aber der letzteren während der Dauer des Rechts keinen Einsluß auf die Gestaltung des Wohnungswesens in den auf dem städtischen Boden erbauten Häufern gewähre. Es wird deshalb von jener Seite die gesetzliche Einsührung einer "Bauleihe" genannten neuen Rechtsform verlangt. Nach Mangoldt wird dabei das Eigentum an die Käufer übertragen; an die Stelle des Kaufpreises tritt aber eine ablösdare mit der Wertsteigerung des Grundstücks wechselnde Rente und das Grundstück ist mit der dinglichen Beschränkung belastet, daß der Mietpreis nicht über ein gewisses Maß hinausgeht.

Eine mannigfach ablehnende Beurteilung erfuhr das Erbbaurecht in der gemeinsamen Versammlung des deutschen Baugenoffenschaftstages und des heffen-naffauischen Bereins für Förderung des Wohnungswesens zu Frank-

<sup>1</sup> Techn. Gemeindeblatt III S. 377.

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Schriften des Vereins "Reichswohnungsgeset,", Sociale Prazis XX Sp. 46.

<sup>3</sup> Cohn, Die Wohnungsfrage und die Socialbemokratie. München 1900. S. 60.

<sup>4</sup> Neuere Materialien gur Wohnungsfrage S. 77.

268 Bed.

furt a. M. im Mai 1901, ohne daß aber eine Klärung der Anschauungen herbeigeführt werden konnte.

Nach der Meinung des Verfassers bieten die heutigen Bestimmungen bes bürgerlichen Gesethuches an fich keine völlig ausreichende Handhabe für eine den Anforderungen der focialen Wohnungepflege genügende Geftaltung bes Berhältniffes zwischen dem kommunalen Grundbesitz und der gemein nütigen Bauthätigkeit, weshalb bie mehrfach - 3. B. von Mangoldt und bem Verein "Reichswohnungsgeset" — erhobene Forderung neuer Rechtsformen nicht von der hand gewiesen werden kann. Der einfache Pachtvertrag zunächst, gegen den im übrigen alle die bekannten gegen das englische leasehold vorgebrachten Bedenken sprechen, ist schon durch das in § 567 des bürgerlichen Gesethuches ausgesprochene Verbot der Unkundbarkeit von Pachtverträgen über 30 Jahre hinaus ausgeschlossen, weil ber Reitraum von 30 Jahren, mahrend welcher fich ber Bachter im un= geftorten Genuß befinden murbe, zur Tilgung bes festgelegten Bautapitals mit mäßigen Sahresquoten weitaus nicht genügt. Dagegen gestattet allerdings das Erbbaurecht der gemeinnützigen Bauunternehmung, der dasselbe eingeräumt ist, einigermaßen die im Rahmen ihrer Aufgaben erforderliche Bewegungsfreiheit, insbesondere das wichtige Recht der Verpfändung behufs Erlangung der Baukapitalien, ohne daß fich die Gemeinde der aus der allmählichen Wertsteigerung des belasteten Geländes hervorgehenden Bermögensvorteile, sowie der Verfügungsgewalt über die Grundstücke überhaupt zu entäußern braucht. Die Anwendung des Erbbaurechts erscheint namentlich bann von Nuten, wenn die Erstellung billiger Häufer auf einem Gelände beabsichtigt ist, das zur Zeit und voraussichtlich auch für die nächsten Sahrzehnte noch nicht einer intensiveren Benutung anheimfallen würde, wohl aber nach diesem Zeitraume für die städtische Bebauung ober andere wichtige Gemeinbezwecke erforderlich ift und daher von der Gemeinde nicht für alle Beiten aus der Sand gegeben werden follte 1.

Die Zeitdauer des Erbbaurechts würde einmal mit Rücksicht auf den voraussichtlichen Zeitpunkt dieser anderweitigen Verwendung und zum anderen nach dem größeren oder geringeren, in den Häusern investierten Baukapital verschieden abzustusen sein. Bedürfte die Gemeinde des Geländes zu einem früheren Zeitpunkte, als ursprünglich beabsichtigt, ohne sich mit dem Inhaber des Erbbaurechts über das Erlöschen oder die Ablösungssumme einigen zu können, so hätte das noch zu erwähnende Rücksaufsrecht einzutreten. Äußerstensfalls bliebe ihr immer noch das Mittel der Zwangsenteignung — gegen eine

<sup>1</sup> Beft 17 ber Schriften ber Centralftelle S. 187.

nach dem dermaligen Bauwerte bes Hauses und vielleicht noch nach dem Werte des dem Berechtigten durch die frühere Entziehung entgehenden Borteils zu bemeffende Entschädigung. Allein auch bem Erbbaurecht haften verschiedene Mängel an. Zunächst hindert basselbe nicht die Spekulation. Nur ber Gegenstand ber letteren andert fich, indem an die Stelle bes Bobens das Recht an der Benützung des Bodens tritt, das aber fast ebenfosehr wie bas volle Eigentum ber mucherischen Ausbeutung verfallen kann. Darum wird auch von L. Cohn 1, K. v. Mangoldt u. a. mit Recht der geringe Einfluß beanstandet, ben ber Eigentümer auf die Benützung des Grundstücks auszuüben vermag. Es ift in der That ein Mitbeftimmungsrecht der Bemeinde über die Art der Bebauung, die Unterhaltung des Gebäudes, die Urt der Berwendung, die Geftaltung der Wohnungsverhältniffe in den auf bem vererbpachteten Gemeindegrundbefit erstellten häufern unerläglich. Dies fönnte nur durch die Festsetzung einer auflösenden Bedingung im Erbbauvertrag geschehen, beren rechtliche Buläffigkeit im Sinblid auf § 137 B.G.B. allerdings nicht unzweifelhaft ift. Durch die Festsetzung einer solchen auflösenden Bedingung und Eintrag einer Vermerkung im Grundbuche, daß das Recht erlösche, wenn das Bauwerk für andere als Kleinwohnungszwecke errichtet und verwendet werde, durch Vorbehalt eines Rückkaufsrechts nach einem ge= wissen, etwa auf 25-40 Jahre bemessenen Zeitraume, eines Borkaufsrechts für ben Fall einer versuchten Beräußerung, läßt fich ben bezeichneten Mängeln in gemissem Grade entgegenwirken. Ebenso ließe sich sichern die erwünschte Einflugnahme ber Gemeinde auf verschiedene wichtige Bunkte bes Mietverhalt= niffes, wie Normierung bes Ründigungsrechts, ber Mietzinfen.

Es ift allerdings nicht zu verkennen, daß die durch all' diese Sicherungsmittel bedingte Kompliziertheit des Verhältnisses zwischen Grundeigentümer und Erbbauberechtigten, namentlich die dem letzteren auferlegten, oft sehr lästig empfundenen Verfügungsbeschränkungen sich einem raschen Einleben der neuen Rechtsform recht hinderlich erweisen werden.

Was im besonderen die beiden, bisher vereinzelt gebliebenen praktischen Versuche mit dem Erbbaurecht — in Frankfurt a. M. und Halle — bestrifft, so scheint in beiden Fällen der materielle Vorteil aus dem Rechtseverhältnisse doch allzusehr auf Seiten der Gemeinde zu liegen. Einerseits trägt der Erbbauberechtigte alles Risiso für den Fall des Fehlschlagens seines Bauunternehmens, namentlich durch langes Leerstehen der Wohnungen, durch Mietzinsausfälle infolge von Krisen im wirtschaftlichen Leben oder sonstige Verschiedungen in der Bevölkerung, ferner für eine durch Naturs

<sup>1 2.</sup> Cohn, Wohnungsfrage und Socialdemokratie.

270 Bect.

ereignisse (Brandunglück, Überschwemmung 2c.) herbeigeführte längere Unbenutbarkeit des Grundstücks, andererseits sehlt für ihn jeder, aus einer Gewinnchance entspringende Anreiz zur Bewerbung um das Erbbaurecht, da er jeden Augenblick — vielleicht gerade nach sehr ungünstigen, für ihn verlustreichen Jahren — gewärtig sein muß, daß der Grundeigentümer gegen Ersat des Ertragswertes (in Franksurts gar nur des Buchwertes) ihm den Genuß des Erbbaurechts entzieht. Ob auf solchergestalt konstruierte Berträge Hypothekengelder von Privaten oder Banken erhältlich sein werden, ist doch sehr zu bezweiseln. Wenn ferner berücksichtigt wird, daß sowohl in Franksurt, als in Halle der Gemeinde irgend welche Einwirkung auf eine den socialen, hygienischen und moralischen Ansorderungen entsprechende Benutzung der erstellten Bauwerke nicht zusteht, so wird man beide Vorschläge zwar als wesentlichen Fortschritt in der städtischen Bodenpolitis anerkennen müssen, aber eine allzu erhebliche Wirkung auf dem Gebiete der Wohnungsresorm von ihnen nicht erwarten dürsen.

Schon im Hinblick auf die angebeuteten Nachteile und da es nicht außegeschlossen ist, daß die neue Rechtsform in der Praxis noch weitere Schwierigskeiten bietet, ist zu empfehlen, das Erdbaurecht vorerst nur gemeinnützigen Bereinigungen gegenüber anzuwenden, deren Daseinszweck mit den Wohnungsfürsorgebestrebungen der Gemeinde parallel geht und auf deren Organisation und Geschäftsgebarung die Gemeinde auch noch auf anderem Wege einen gewissen Sinsub zu üben vermag, während für die Hingabe von Gelände an private Unternehmungen gemeinnützigen Charakters die Form des Verskaufs gegen die in §§ 497, 504, 1094 ff. des bürgerlichen Gesetzbuches stipulierten Vorbehalte (Wiederkauf, Vorkauf) vorzuziehen sein wird. Für den Fall des Verkaufs könnte der Kaufpreis in eine auf bestimmte Zeit unkünddare Rentenschuld umgewandelt werden, wosern nicht in Anwendung der Mannheimer "Grundsätze für die Subventionierung von Arbeiterswohnungen" der Kaufschiling bedingungsweise erlassen würde 1.

5. Was die Gemährung von Baukapitalien betrifft, so gilt im allgemeinen das oben Seite 249 ff. Gesagte. Soweit die Rücksichten auf den städtischen Kredit keine Beschränkungen auferlegen, wäre die Beleihung der vorsstehend in Ziffer 4 behandelten Bauunternehmungen mit der zweiten, nötigens falls auch der ersten Hälfte der Baugelder aus den Kapitalbeständen der Gemeinde oder der ihrer Verwaltung bezw. ihrem Einflusse unterstehenden Fonds aus den schon erörterten Gründen zulässig und wünschenswert. Da die Ersträgnisse der Stiftungen und mancher Konds im wesentlichen für wohlthätige

<sup>1</sup> Seft 17 der Schriften der Centralftelle S. 374.

und gemeinnühige Zwecke bestimmt sind, besteht für die Gemeinde ein Interesse, den Ertrag der Kapitalien derselben thunlichst auf dem marktgängigen Zinsssuße zu halten. Andererseits sind aber die Bauunternehmungen der hier fraglichen Art auf möglichste Ersparnis an Kapitalzinsen angewiesen. Um den billigen Wünschen beider Teile gerecht zu werden, empsiehlt es sich, in geeigneten Fällen einen Teil der Zinsen aus den Einnahmen zu bestreiten, welche den Gemeinden aus dem Anteile an Umsatssteuern und dergleichen erwachsen und zur Berwendung für Wohnungsresormzwecke bestimmt sind.

6. Weniger als die Gewährung unmittelbarer Darleben wurde die Übernahme der Bürgschaft für die Beibringlichkeit von Kapital und Binfen ber zu Zweden ber gemeinnütigen Bauthätigkeit aufgenommenen Unleben durch die Gemeinden einem Unftande begegnen, jedoch auch wieder mit der Einschränfung auf die eigenen Beamten und Arbeiter der Gemeinde und auf diejenigen Bauvereinigungen, die entweder durch die mit der Leitung betrauten Perfönlichkeiten ber Gemeindeverwaltung genügende Garantien für eine folide Bermaltungsführung bieten ober bei benen eine fortlaufende Überwachung durch die Gemeindeorgane noch möglich erscheint. In letterer Richtung wird boch auch von einem so gewiegten Kenner ber einschlägigen Berhältnisse, wie Landesrat Brandts zugegeben, daß nur in Städten etwa unter 20 000 Einwohnern die Stadtvermaltung die Geschäftsgebarung ber Bauvereine noch übersehen und kontrollieren kann. Bezüglich einer Bürgschafts= übernahme der Gemeinde zu Gunften der von Ginzelpersonen aufgenommenen Sypotheken scheint bem Berfaffer ber von ber Berficherungsanftalt Baben gewählte Weg, wonach für ben 50 % bes Taxwertes übersteigenden Betrag des Darlehens der Arbeitgeber ober fonft eine dritte Berfon, die dem Beliehenen nähersteht und beffen Berhältniffe überwachen kann, die Bürg- und Selbstschuldnerschaft übernimmt und zugleich die Bahlungen für Bing- und Kapitaltilgungen vermittelt, einfacher und naturgemäßer zu sein. oder dort verlangte Bürgschaft der Gemeinde jogar für den Arbeitgeber bagegen hält Verfasser einerseits für überflüssig und andererseits wegen der baraus dem privaten Hausbesitzer und Bauunternehmer erwachsenden illogalen Konfurrenz für höchst bedenklich.

Gegen die Übernahme einer Garantie für eine beftimmte, wenn auch niedrig bemessen Rente der in den Anteilscheinen der Bauvereinigungen angelegten Summen könnte die Befürchtung geltend gemacht werden, daß eine derartige Verbindlichkeit eine sorglose Geschäftsgebarung der Vereinigung unterstützen, einen guten Ersolg des Unternehmens daher schon im voraus in Frage stellen würde. Sie wird deshalb nur in Betracht kommen können,

272 Becf.

wenn der bürgenden Gemeinde ein mitbeftimmender Ginfluß auf die Führung der Geschäfte eingeräumt ist.

7. Auch die letzte Art der kommunalen Bergünstigungen gemeinnütziger Bauthätigkeit, nämlich die Gewährung steuerlicher und dergleichen Erleichterungen ist oben bereits in erschöpfender Weise behandelt worden. Sine wohlwollende Fürsorge der Gemeinde in höherem Maße hätte sich in dem völligen Berzicht auf die eigentlichen Gemeindesteuern, nötigenfalls auf dem Wege des schenkungsweisen Nachlasses der alljährlichen Schuldigkeit, sowie in der jedenfalls nicht über den Selbstostenpreis hinausgehenden Bemessung, Absuhr des Grubeninhalts und der Haushaltungsabfälle und dergl.) zu äußern. Auch dafür wären in erster Linie die unter 5 am Schlusse erwähnten außerordentlichen Einnahmen heranzuziehen, während beim Nichtvorhandensein von solchen der Ausfall aus allgemeinen Gemeindemitteln zu decken ist.

# förderung des Baues kleiner Wohnungen durch die private Chätigkeit auf streng wirtschaftlicher Grundlage.

Don

Oberbürgermeister Dr. Adickes, Frankfurt a. M.

Die unter II a, b und c erörterten Magnahmen zur Herstellung und zur Förderung des Baues gefunder und billiger fleiner Wohnungen werden voraussichtlich immer nur einen kleinen Teil bes Bedarfes an kleinen Wohnungen becken können, wenn auch durch das Zusammenwirken ber gemeinnütigen Bauthätigkeit und ber Thätigkeit ber Arbeitgeber und ber Baugenoffenschaften ein Bedeutendes zur Linderung des bestehenden Wohnungs= mangels beigetragen werden fann. Es bleibt daher unerläglich, daß auch die private Bauthätigkeit sich am Bau kleiner Wohnungen in ausgiebigem Umfange beteiligt. Dies ergiebt sich ohne weiteres für die Großftädte, in welchen infolge bes außerordentlich großen und raschen Unwachsens ber Bevölferung bie Befriedigung bes Wohnbedurfniffes burch die bisher erörterte Bauthätigkeit der Arbeitgeber, der Baugenoffenschaften und ber gemeinnützigen Gesellschaften offensichtlich unzureichend ist, wird aber. wenngleich in geringerem Umfange, auch für die mittleren und kleineren Orte zutreffen. Die gemeinnütige Bauthätigkeit, welche barauf beruht, daß das zur Berfügung gestellte Rapital fich mit einem geringeren als dem ber wirtschaftlichen Lage entsprechenden Zinsfuße verzinst, wird infolge eben Diefes Umstandes trot aller Bemühungen, öffentliche Gelber fluffig zu machen, immer nur einen verhältnismäßig geringen Umfang erreichen können. Ebenfo ist nur ein Teil der Arbeitgeber wirtschaftlich und aus mancherlei anderen Gründen in der Lage, das Wohnungsbedürfnis feiner Arbeiter durch eigenen Wohnungsbau zu befriedigen. Die Begründung und Geschäftsführung von Baugenoffenschaften hängt aber von so mancherlei Umftänden ab, ift insbesondere durch das Vorhandensein geeigneter organisatorischer Kräfte und eine Bethätigung des Interesses der Nächstbeteiligten fo fehr bedingt, daß auch biefer Bauthätigkeit, wenigstens bei ber zur Zeit in Deutschland noch herrschenden Stellungnahme ber zunächst interessierten Arbeiterwelt ober boch der meisten ihrer Führer, verhältnismäßig enge Schranken gezogen find. Bas insbesondere die Förderung der Baugenoffenschaften und gemeinnützigen Baugefellschaften burch Subventionen bes Staats und ber Gemeinden 276 Adices.

anlangt, so ist hierbei mit äußerster Vorsicht vorzugehen. Gine kunstliche Berftellung von Wohnungen unter dem wirklichen Marktpreise bedeutet. wenn fie durch öffentliche Subventionen herbeigeführt wird, am letten Ende nichts anderes, als daß ein Teil der Steuerzahler durch die anderen in Bezug auf den Bau ihrer Wohnungen eine Unterstützung erhält, und eine folche Unterstützung, welche aus dem Rahmen der im allgemeinen für das wirtschaftliche Leben geltenden Grundfätze heraustritt, bringt notwendiger= weise mancherlei Gefahren mit sich. Sie greift zunächst, indem sie ben Unterhaltsbedarf durch fünstliche Mittel verbilligt, in die zwischen Arbeit= gebern und Arbeitern hin und her schwankenden Bewegungen in betreff der Höhe des Arbeitslohnes ein, und würde, wenn allgemein durchgeführt, ebenfo wie feinerzeit die Armenunterstützung in England zu einer fünstlichen Herabdrückung bes Arbeitslohnes führen muffen. Gbenso greift eine kunstliche Verbilligung der Wohnungen in die Vorgänge des wirtschaftlichen Lebens in Bezug auf die Aufsuchung und Verteilung der Arbeitsftätten ein. Wenn dem Arbeiter durch das Freizugigkeitsgesetz die rechtliche Möglichkeit einer beliebigen Wahl seines Arbeits- und Aufenthaltsortes gegeben ist, so ift dabei doch immer vorausgesett, daß die natürlichen Bedingungen des Aufent= halts nicht fünftlich geändert werden, und es wurde eine fünftliche Beförderung des Stromes der Arbeiterbevölkerung nach gemiffen Platen bebeuten, wenn dort fünstlich Wohnungen unter dem gewöhnlichen Marktpreise zur Verfügung geftellt murben.

Durch diese Bemerkungen soll natürlich nicht gesagt werden, daß nicht unter Umständen eine Subventionierung des Baues kleiner Wohnungen aus öffentlichen Mitteln gerechtsertigt sein kann, vielmehr wird von vornherein zuzugeben sein, daß gegenwärtig an manchen Orten wohl Veranlassung zu solchen Subventionen vorhanden sein mag, z. B. da, wo ein bedenklicher Mangel an Wohnungen für die ansässige Bevölkerung besteht, wo infolge der Durchführung der Wohnungsinspektion Wohnungen unbenutzbar werden und ein rascher Ersaß derselben notwendig ist; ferner wo durch Arbeiten und Unternehmungen der Gemeinde, wie bei Straßendurchbrüchen im Innern der alten Stadtteile, Arbeiterwohnungen beseitigt werden, endlich wo ein erhebliches Interesse daran besteht, daß in der Rähe großer Verkehrsanlagen auf teuerem Baugrunde Arbeiterwohnungen geschaffen werden.

Allein soweit man auch in der Anerkennung berartiger besonderer Umstände gehen mag, so wird doch immer daran festgehalten werden müffen, daß eine Herstellung von Wohnungen mit Hilfe öffentlicher Subventionen Ausnahmen find, welche nicht zur Regel werden dürfen.

Dabei soll zur Vermeidung von Mißverständnissen noch ausdrücklich

barauf hingewiesen werden, daß eine Erbauung kleiner Wohnungen durch die öffentlichen Verbände für ihre Angestellten und Arbeiter, oder die Subventionierung von Unternehmungen zur Herstellung solcher Wohnungen nicht
als Subvention in dem vorher angedeuteten Sinne aufgefaßt werden können. Die öffentlichen Verbände handeln insoweit lediglich als Arbeitgeber, welche
es in ihrem Interesse liegend ansehen, daß ihren Beamten und Arbeitern
behufs Verbesserung ihrer Lebenshaltung und Erhöhung ihrer Dienstsreudigfeit, auch zur Verminderung des Ansturmes auf Erhöhung des Geldlohnes
billige Wohnungen zur Verfügung gestellt werden.

Zu den bistang erörterten Gründen, welche einer ausgedehnten Thätigsteit der nicht auf streng wirtschaftlichen Grundlagen beruhenden Bauthätigsteit entgegenstehen, tritt nun noch die Opposition einflußreicher Kreise, insbesondere der Hausbesitzer oder Bauunternehmer, hinzu, welche behaupten, daß die private Bauthätigkeit dadurch gelähmt und unterbunden und damit der Bedars an Wohnungen künstlich vermehrt werde, sodaß schließlich die subventionierte Bauthätigkeit zwar einer Reihe von Arbeitern, nämlich den in den Häusern dieser Gesellschaften untergedrachten Personen bislige Wohsnungen gewähre, im übrigen aber den Preis der Wohnungen eher steigere als herabdrücke.

Es kann ganz dahingestellt bleiben, inwieweit diese Behauptungen zutreffen; auch würde eine wirklich zutreffende Feststellung immer nur für einen bestimmten Ort und für bestimmte Berhältnisse möglich sein. Allein soviel ist unbestreitbar, daß jede subventionierte Bauthätigkeit nach diesen Richtungen hin gewissen Anfechtungen unterliegen muß, und daß die Frage, ob diese Anfechtungen im einzelnen Falle begründet sind oder nicht, besonders sorgfältiger Prüfung bedarf.

Hiernach ist die richtige principielle Abgrenzung zwischen öffentlicher und privater Thätigkeit im Wohnungsbau unschwer zu bewirken. Da die private, b. h. die auf streng wirtschaft= licher Grundlage arbeitende Bauthätigkeit unentbehrlich ist, um die für den Bau kleiner Wohnungen ersorderlichen großen Kapitalien heranzuziehen und die Wohnungen selbst so billig als zulässig herzustellen, so muß für die Thätigkeit der öffentlichen Verbände zunächst der Gesichtspunkt maßgebend sein, daß Maßregeln, welche die private Bauthätigkeit hemmen und stören können, nur insoweit getroffen werden, als sie im einzelnen Falle durch das öffentliche Interesse zur Behebung oder Verhinderung schwerzwiegender Übelstände geboten sind; im übrigen aber muß für die Thätig= keit von Staat und Gemeinde der Gedanke bestimmend sein, daß sie unter Bekämpfung der ungesunden und verteuernden

278 Abides.

Grund = und Boden =, Bau = und Häuferspekulation die Grundlagen schaffe, auf denen die gesunde private Bauthätig = keit sich in ausgiebiger Weise entwickeln kann.

Fragen wir nach den Gründen, welche dafür maßgebend find, daß bie private Bauthätigkeit gur Beit, wie von ben verschiedenften Seiten ausgeführt wirb, bas Beburfnis nach fleinen Bohnungen nur in ungenügendem Maße befriedigt, so sind unter biesen zunächst eine Reihe vorübergehender Umstände zu nennen, welche mit bem augenblicklichen gunftigen Stande unserer wirtschaftlichen Verhältnisse zusammenhängen. Wenn in Zeiten wirtschaftlichen Aufschwunges die Löhne hoch, die Preise der Baumaterialien zum Teil sehr erheblich gestiegen find, ber Zinsfuß ber Baukapitalien gleichfalls ein fehr hoher ift, wenn ferner die gerade im Baugewerbe sich häufenden Arbeitsstörungen durch Streifs und Arbeiteraussperrungen den Gewerbebetrieb sehr erschweren, so kann es nicht Wunder nehmen, daß viele Bauunternehmer Bedenken tragen, Bauten zu teueren Breisen aufzuführen, mährend sie fürchten müssen, daß bei dem vielleicht bald eintretenden wirtschaftlichen Riedergang, welcher zahlreiche Arbeiter wieder, wie in den Jahren nach 1873, aus den Städten hinaus= treibt, die Gefahr besteht, eine ausreichende Berginfung der in den Bau geftecten Gelber infolge zurückgehender Mieten nicht erzielen zu können.

Ru diefen vorübergehenden Urfachen, welche mehr ober minder den Bau aller Wohnungen beeinfluffen, treten nun in Bezug auf kleine Wohnungen noch eine Reihe anderer Umstände hinzu, welche den Bau diefer fleinen Wohnungen dauernd ungünftig beeinflussen. Der hauptfächlichste unter diefen ift die Abneigung vieler Unternehmer, sich mit der Berwaltung von Arbeiterhäusern zu befassen, welche nach der Lage der Berhältnisse vielfach gesteigerte Schwierigkeiten in der Unterhaltung der Räume und namentlich in der Einziehung der Mieten mit sich bringt, und zwar wächst diese Abneigung naturgemäß in besonders starkem Mage überall da, wo die Miets= kaferne den gewöhnlichen Typus des Arbeiterhaufes bildet. Die Verwaltung einer folchen Mietskaferne ist in der That für einen Brivaten ein fo schwieriges, ohne eine gemisse Bartherzigkeit kaum auszuübendes Geschäft. daß der Rreis der Bersonen, welcher zu dieser Thätigkeit bereit ift, kein fehr großer sein und sich meistens aus Perfonlichkeiten zusammenseten wird, welche in der Art ihrer Verwaltung und in der Wahl ihrer Verwaltungs= mittel unbedenklich find. Für diefen beschränkten Rreis von Bersonen ift ber Besitz von Mietskasernen bann freilich ein recht gewinnbringenber, und namentlich bei aufsteigenden Zeiten bildet die Möglichkeit, die Mieten zu steigern und bann bas haus zu einem ber gesteigerten Rente entsprechend

erhöhten Kaufpreise zu verkaufen, eine recht verlockende Gelegenheit schnellen Geminnes.

Es ist einleuchtend, daß das Verhalten der öffentlichen Behörden bei diesen verschiedenen Gründen der verringerten Privatbauthätigsteit auf dem Gebiete der kleinen Wohnungen ein sehr verschiedenes sein muß. Wenn bei zeitweiligem Versagen der Bauthätigkeit in den oben geschilderten Zeiten einer Verteuerung des Bauens ein Eingreifen mit öffentlichen Geldmitteln angezeigt sein mag, so wird es dem letztgenannten Umstande gegenüber vor allem darauf ankommen, daß durch eine umfassend planmäßige Thätigkeit der zuständigen öffentlichen Gewalten das System der Mietskaserne bekämpft und durch die Ermögslichung einer weiträumigeren Bebauung es einer größeren Zahl von Menschen ermöglicht wird, in den Besitz kleinerer Heiner zu gelangen, welche in Bezug auf den Erwerb und die Verwaltung nicht solche Schwierigkeiten wie die Mietskasernen machen, und daher auch von weiteren Kreisen uns bedenklich und gern erworben werden.

Die Übelstände des Mietskasernensystems und die Borzüge einer weiträumigeren Bebauung sind in den Verhandlungen des Bereins für öffentliche Gesundheitspflege, in der von einer Kommission des Verbandes "Arbeiterwohl" herausgegebenen Schrift von Brandts über Aufgaben von Staat und Gemeinde in der Wohnungsfrage (1897), in der Schrift von Eberstadt (Städtische Bodenfragen 1894) und neuerdings wiederum von mir in dem Artikel "Stadterweiterungen" der 2. Auflage des Handwörterbuches der Staatswissenschaften von Conrad, Elster, Lexis und Loening so oft hervorgehoben worden, daß hier wenige zusammenfassende Worte genügen.

- 1. Die Zusammendrängung von Menschenmassen in Mietskafernen bringt auch bei sorgfältigster Bauart gesundheitliche Gefahren und sittliche Übelstände mit sich (Gelegenheit zu Streit der Hausgenossen, Tyrannei der Hausbesitzer, Gefährdung des Familienlebens u. a. m.);
- 2. die Mietskaserne beschränkt die Zahl der Hauseigentumer auf das kleinste Maß und befördert die Loslösung der Menschen von eigner Behausung;
- 3. die Mietskaferne bildet regelmäßig nur einen Spekulationsbesit, sie reizt zu Mietskeigerungen, befördert die Umzüge und trägt die Hauptschuld an den das Baugewerbe zerstörenden Übelständen (Bauwucher, unfolide Spekulation und ungesunde hypothekarische Beleihung).

Der Kampf der öffentlichen Gewalten gegen die Übelstände im Baugewerbe und gegen die die Wohnungen verteuernde Spekulation ift daher zugleich ein Kampf gegen die Mietskaferne.

Das System der zu diesem Zwecke notwendigen und namentlich von der Gemeinde zu treffenden Maßregeln ist in den vorstehenden Aussührungen schon mehrsach berührt, es wird aber notwendig sein, es hier noch einmal im Zusammenhang darzulegen.

Die Herstellung kleinerer Häuser für 1 bis 3 Familien, wie sie in England und Belgien auch für die große Menge der Arbeiter üblich sind, ist naturgemäß nur da möglich, wo die Preise des Grund und Bobens entsprechend niedrige sind. Dies Wohnsystem ist daher überall ausgeschlossen, wo der Bodenpreis bereits eine solche Höhe erlangt hat, daß die Berzinsung des für ein Haus erforderlichen Plates nur durch eine größere Anzahl von Familien aufgebracht werden kann. Leider wird man anerkennen müssen, daß dies Verhältnis in einem großen Teile der Gemarkungen unserer großen Städte vorliegt, und daß sonach hier die Bestämpfung der Mietskaserne große, in weitem Umfange unüberwindliche Schwierigkeiten bietet.

Undererseits ift aber auch Thatsache, daß die Preissteigerung des Grund und Bodens in ben außeren Bezirken ber größeren Städte in ben letten Sahrzehnten, und insbesondere wiederum in den letten Sahren. einen folchen Umfang erreicht hat, daß auf großen Gebietsteilen der Bau fleiner Wohnungen, welcher dort vor einer Reihe von Jahren noch möglich war, heute schon ausgeschlossen erscheint. Es vollzieht fich also vor aller Augen eine fortwährende Verschlechterung der Möglichkeiten einer guten Bebauung und eine fortgesette Musdehnung bes Gebiets der Mietskafernen. Die öffentlichen Gewalten haben baher die Verpflichtung, eingehende Prüfung berjenigen Magnahmen vorzunehmen, welche getroffen werden können, um biefen unheilvollen Borgangen Ginhalt zu thun. Bohl mag biefe Breissteigerung durch die natürlichen, mit dem Wachstum der großen Städte gusammenhängenden Erscheinungen und durch das Gefet von Angebot und Nachfrage bedingt fein, aber vielfache Untersuchungen, insbesondere des letten Sahrzehnts, find doch von verschiedenen Ausgangspunkten aus zu der Überzeugung gekommen, daß diese rasche Steigerung der Bodenpreise vielfach durch Bestimmungen des öffentlichen Rechtes bebingt ober befördert mird, melde fehr mohl abgeändert werben können. Ich fasse baher biese Magnahmen zunächst noch einmal furz zusammen.

1. Von großer Bedeutung sind zunächst die baupolizeilichen Bestimmungen, insofern sie das Maß bestimmen, bis zu welchem ein Grundstück bebaut werden darf. Da der Preis des Grundstückes offenbar durch die bauliche Ausnusbarkeit und die Zahl der auf demselben herzu-

stellenden Wohnungen bedingt ist, so ist es klar, daß Baubeschränkungen die Steigerung der Bodenpreise in gewissem Umsange wirksam hindern können.

- 2. Bon großer Bedeutung find ferner alle Maknahmen ber Gemeinde, welche auf die Bermehrung der am Markt befindlichen Grundstücke und auf das Angebot derfelben einwirken können. Hierzu gehört vor allem die rechtzeitige Durchführung geeigneter, auch die Bedürfnisse des Baues kleiner Wohnungen berücksichtigender Fluchtlinien= plane, welche freilich gegen ben zersplitterten Grundbefit folange unüberwindbaren Schwierigkeiten begegnen wird, als ein gefetlicher 3mang gur Umlegung noch nicht gewährt ift 1. Die Berftellung von Borortbahnen und die Eingemeindung benachbarter Ortschaften wird bem gleichen Zwecke in erheblichem Umfange dienen können, insofern baburch die Möglichkeit gegeben wird, erweiterte Gebiete der Besiedelung durch Arbeiter, gegen welche selbständige Vorortgemeinden fich mit Rudficht auf vermehrte Schulund Gemeindesteuern sträuben, zu erschließen. Freilich sind alle diese Maß= nahmen nicht gang frei von preissteigernden Tendenzen. Gine neue Vorort= bahn pflegt den Preis des in ihrer Nähe gelegenen Geländes an sich zu steigern, ebenso broht bei einer Schaffung von Grundstücken immer bie Gefahr, daß die Spekulation sich ihrer bemächtigt, und die Vereinigung von Vorortgemeinden mit einer größeren Stadt hat schon oft die Wirkung ge= habt, daß eine gesteigerte Nachfrage nach Grundstücken in den eingemeindeten Orten die Preise berselben gesteigert hat. Es ist also unumgänglich nötig, biefe preissteigernden Tendenzen durch andere Magnahmen zu befämpfen. Unter biefen fteht obenan
  - 3. eine rationelle Besteuerung bes unbebauten Gelanbes.

Die Bedeutung dieses Punktes ist um so wichtiger, als er auch in neuester Zeit noch erstaunlich oft übersehen zu werden pflegt. So vermissen wir ihn insbesondere in der neuerdings vom Berein Reichs-Wohnungsgeset veröffentlichten Zusammenstellung der zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse zu erhebenden Forderungen. Ich selbst habe mich schon mehrsach, so 1894 in den Studien über die Weiterentwicklung des Gemeindesteuerwesens, sodann in einem in der deutschen Vierteljahrsschrift für öffentliche Gesund-

¹ Für Preußen ist der Zusammenhang der Umlegung mit der Wohnungsfrage, insbesondere für Franksurt a. M., anerkannt in der Thronrede vom 8. Jan. 1901, in welcher zugleich ein Gesetzentwurf in Aussicht gestellt ist. — Dieser Entwurf ist inzwischen beim Herrenhause eingegangen und mit unwesenklichen Anderungen ansgenommen, im Hause der Abgeordneten aber wegen Schlusses des Landtages nicht zur Verhandlung gekommen.

heitspflege 1901 abgebruckten Vortrage und neuerdings in dem schon genannten Artikel "Stadterweiterungen" über die Bedeutung dieses Punktes verbreitet, und da namentlich die letztgenannten Ausführungen allgemein zugänglich sind, muß ich mich hier, um mich nicht selbst abzuschreiben, auf wenige Bemerkungen beschränken.

Die Möglichkeit einer von gang neuen Gesichtspunkten ausgehenden. die besonderen Verhältnisse des in den ftädtischen Teldmarken gelegenen Grundbesites berücksichtigenden Lösung ber Steuerfragen ist baburch gegeben, daß durch das Preußische Rommunalabgabengeset die Grundbesithesteuerung den Gemeinden überwiesen worden ift. Die weitreichenden Konfequenzen biefer Kommunalisierung ber Grundbesteuerung fangen freilich erft langfam an, fich ber Betrachtung aufzudrängen, und wie die Erfahrung 3. B. in Frankfurt gezeigt hat, werden die maßgebenden Gemeindevertretungen erst dann geneigt sein, den Dingen ernstlich näherzutreten, wenn die Wichtigkeit einer rationellen Besteuerung auf diesem Gebiete wieder und wieder erörtert ist, und die öffentliche Meinung angefangen hat, bestimmte Forde= rungen zu ftellen. Eine folche Besteuerung wird die bisherige schematische Gleichmäkiakeit verlassen und sich den individuellen Borgangen besser anpaffen muffen, insbesondere wird der "unverdiente Wertzumachs" zu faffen sein und darauf Bedacht genommen werden muffen, daß die fpekulativen Befitänderungen und Erwerbungen anders getroffen werden, als der Kauf eines Grundstückes zur eigenen Bebauung und Bewirtschaftung. Was die Art ber Besteuerung anlangt, so handelt es sich sowohl um birekte Besteuerung bes Grund und Bodens, und zwar auf ber Grundlage bes Wertes ber Grundstücke, als um eine indirekte Besteuerung in ber Form einer Befit, wechfelabgabe. Es ift mir nicht zweifelhaft, daß die gegen diefe Befteuerung vielseitig erhobenen Bedenken — Verteuerung der Bauftellen und infolge beffen der Wohnungen - burch eine rationelle Geftaltung der Befteuerung überwunden werden können, denn die jur Zeit in größtem Umfange eintretende Verteuerung bes Grund und Bodens durch eine maglose Spekulation ist so gewaltig, daß ihre Zurückbrängung durch eine gerade diese ungesunde Spekulation treffende Besteuerung in weit höherem Umfange gur Verbilligung bes Grund und Bodens führen muß, als eine Berteuerung durch die aufgelegten Steuern eintreten kann. Daß eine in geeigneter Beife progreffiv geftaltete Steuer vom Wert ber Grundstücke barauf hinwirken muß, die Grundstücke, die bisher dem Markt ferngehalten wurden, wieder in den Verkehr zu bringen, ift allgemein anerkannt. Gbenfo aber wird, insbesondere auch nach ben in Belgien gemachten Erfahrungen, nicht wohl bestritten werben können, daß hohe, auf dem spekulativen Besitwechsel ruhende Lasten

ber Landspekulation wirksam entgegentreten. Es ist hier indessen nicht der Ort, ein Programm für die Ausgestaltung der direkten und indirekten Grundbesteuerung seitens der Gemeinden zu entwickeln, ich muß mich hier auf diese Anregung und auf den Wunsch beschränken, daß die Wissenschaft mehr als bisher diese Fragen in den Kreis ihrer Erörterungen ziehen möge.

4. Unter den gegen die Landspekulation empfohlenen Mitteln, und zwar nicht erst in neuerer Zeit, befindet sich die Forderung thunlichster Erweiterung des fommunalen Grundbesites, und es ift ohne weiteres flar, daß der Landerwerb durch die Gemeinden ein Mittel ift, dieses Land der Spekulation zu entziehen. Allein es ist dabei einmal zu erwägen, daß der Landerwerb von feiten der Gemeinden, namentlich in Gegenden mit zersplittertem Grundbesit, an sich eine schwierige Sache ift, da die Vielköpfigkeit der Gemeindeverwaltung die meistens schnell zu fassenden Entschlüsse außerorbentlich erschwert. Auch liegt zweifellos die Gefahr vor, daß bei unvorsichtigem Borgeben ftarke Landankäufe der Gemeinden Preissteigerungen hervorrufen. Man wird also kaum hoffen können, daß diefe fommunalen Landankäufe in so großem Umfange sich vollziehen werden, daß die Gemeinden dadurch wirklich die Bodenspekulation beseitigen könnten. Allein wenn dies auch durch Anfäufe in größerem Umfange gelingen follte. fo ist damit noch keineswegs gesagt, daß dadurch thatfächlich die Spekulation befeitigt wird, benn wenn die Gemeindeverwaltungen, wie bisher noch vielfach geschieht, sich darauf beschränken, das erworbene Land einfach wie jeder Privatmann wieder zu veräußern, so mögen dadurch zwar mehr oder minder erhebliche Geminne für die Gemeindeverwaltungen erzielt werden, die Land= und Häuserspekulation aber wird sich ber auf diese Weise an den Markt gebrachten Grundstücke alsbald wieder ebenso bemächtigen, als ob fie von Privaten an den Markt gebracht maren. Es ist demnach flar, daß die Bermehrung des städtischen Grundbesitzes an sich für die hier vorliegenden Fragen von geringer Bedeutung ift, daß vielmehr alles darauf ankommt, wie die Bermaltung und Bermertung des ftädtischen Grund= befites organisiert ist. Gerade hier aber sind sehr erhebliche Schwieria= feiten vorhanden. Die naheliegende Auferlegung von Bau- und Verfaufsbeschränfungen führt naturgemäß eine erhebliche Wertverminderung mit sich und ist überdies keineswegs geeignet, Kauflustige heranzuziehen. Ebenso ist Die viel empfohlene Abgabe städtischen Besites auf dem Wege bes Erbbau= rechts an fich noch keineswegs ein Mittel, um Bauluftige heranzuziehen und ben Wohnungsbau in größerem Mage zu fordern, benn alle diejenigen Bauunternehmer, welche mit spekulativen Nebenabsichten den Hausbau betreiben — und das dürfte in ben größeren Städten weitaus die Mehrzahl

sein —, werden von vornherein kaum Neigung haben, ihr Gewerbe künftighin auf ganz anderen, den leichten Gewinn ausschließenden Grundlagen zu betreiben. Die Gemeinden werden demnach, wenn sie der Spekulation wirksam entgegentreten wollen, zugleich noch andere Mittel, insbesondere durch Bereitsstellung von Baugeldern, anwenden müssen, um das System des Erbbaurechts oder des Berkaufs mit beschränkenden Bedingungen anziehender zu gestalten. Und so hängt mit der Frage einer rationellen Verwertung des Gemeindegrundbesitzes unzertrennlich die Frage der Kreditbeschaffung zusammen.

5. Die Kreditbeschaffung für den Hausbau ist neuerdings insbefondere im hinblick auf die gemeinnütigen Gefellschaften und die Baugenoffenschaften von den verschiedensten Seiten erörtert, sowie mehr und mehr als der fundamentale Punkt für die herbeiführung gesunder Zustände im Baugewerbe anerkannt worden. Es ist bekannt, wie die jetige Organisation der Geldbeschaffung, namentlich der zweiten und letten Hypotheken, durchaus im argen liegen, wie der Bodenwucher, die Schädigung der Bauhandwerker. das hineindringen unfolider Eriftenzen in den Stand der Bauunternehmer auf das engste hiermit zusammenhängt. Die aus einer völlig ungenügenden Regelung des Tarmefens entspringenden Mängel des Hypothekenverkehrs find neuerdings wieder lebendig in die Augen gesprungen, und es wird eine der wichtigsten Aufgaben sein, eingehend zu prüfen, ob und in welcher Weise die öffentlichen Gewalten in der Lage sind, hier auf bem Wege ber Gesetgebung helfend einzugreifen. Ginstweilen werden die Gemeinden zu erwägen haben, daß berjenige, welcher ben Rredit giebt, damit auch das Baugeschäft in der Sand hat, und fie werden ferner an dem Beispiel ber Privaten lernen muffen, daß eine schnelle Bebauung von Grundstücken nur herbeigeführt werden fann, wenn den Baulustigen gleichzeitig in umfaffendem Umfange Baugelder zur Verfügung geftellt werden. Aus biefen Erwägungen heraus ift ber Gebanke einer kommunalen Baufaffe zur Gemährung ber letten Sälfte ber Baugelber entstanden, auf welche weiter unten noch zurückzukommen sein wird. —

Die eben genannten fünf Punkte 1 sind meines Erachtens die Haupt-

¹ Ausstührliche Darstellungen der hier stizzierten Anschauungen sind von mir gegeben in einem Bortrag "über die Förderung des Arbeiterwohnungswesens" am 23. April 1900 in der ersten Bersammlung des hiesigen Bereins für Förderung des Arbeiterwohnungswesens, ferner in der deutschen Biertelzahrsschrift für öffentliche Gesundheitspslege 1901 (Bortrag auf der Bersammlung des deutschen Bereins für öffentliche Gesundheitspslege zu Trier am 14. September 1900 über "die kleinen Bohnungen in Städten, ihre Beschaffung und Berbesserung") und in dem Artitel "Städteerweiterungen" im Handbuch der Staatswissenschaften von Conrad, Elster, Lexis und Loening. 2. Ausst. 1901.

gebiete, auf welchen die öffentlichen Gewalten die ungefunde Spekulation zu bekämpfen und die Grundlagen gesunder Bauthätigkeit zu legen haben. Diese grundsätlichen Gesichtspunkte sind immer wieder um so stärker zu betonen, je größer die Neigung ist, die augenblicklich vorhandenen Übelstände mit scheindar schnell wirkenden, auf die Dauer aber wirkungslosen Mitteln zu bekämpfen und statt den Sit des Übels zu bekämpfen, nur auf die Symptome hin loszukurieren. Die Geschichte des Wohnungswesens in den letzten 30 Jahren lehrt eindringlich genug, daß man nur dadurch vorwärts stommen kann, daß man sich endlich entschließt, weit planmäßiger, weit eingreisender und weit energischer die den öffentlichen Gewalten zustehenden Mittel anzuwenden, um dauernd gesundere Grundlagen für das Baugewerbe und den Wohnungsbau zu schaffen.

Natürlich wird man babei mit großer Vorsicht und unter forgfamer Beachtung ber allgemeinen wirtschaftlichen Gesetze vorgeben muffen. sich der Mühe unterzieht. Mietsmohnungen herzustellen und zu verwalten, und wer dabei alle die Risiken läuft, welche das Leerstehen von Wohnungen und ber Ausfall von Mieten, die Steigerung des Zinsfußes und anderes mehr mit sich bringt, der wird selbstverständlicherweise ein Äquivalent hierfür verlangen können, und es ist nicht mehr als billig, daß der Mieter bafür zu gablen hat, daß ber Bermieter ihm alle diese Mühen und Gefahren abnimmt. Diefer Gefichtspunkte wird insbesondere auch die städtische Berwaltung eingebenk bleiben muffen, wenn fie in wirksamer Beise bas ihr gehörige Gelände burch Bauluftige ber Berbefferung bes Wohnungsmefens bienstbar machen will. Die hierbei besonders in Betracht fommenden Gefichtspunkte glaube ich am besten ins Auge führen zu können, wenn ich in Unlage I eine von mir verfaste Denkichrift, welche in bem Berwaltungs= bericht bes Magistrats ber Stadt Frankfurt für 1899 mitgeteilt ift, bier nochmals zum Abdruck bringe. Inwieweit das in diefer Denkschrift em= pfohlene Vorgehen wirklich Früchte zeitigen wird, läßt fich zur Zeit noch nicht übersehen, voraussichtlich wird erft die Erfahrung lehren können, wo Die eigentlichen Schwierigkeiten liegen und auf welchen Wegen fie wirksam behoben werden können. Außerordentlich erwünscht ware es vor allem, wenn ähnliche Versuche in einer Reihe von Städten unternommen werden würden, um so durch ein Zusammenarbeiten vieler ber Lösung ber Fragen möglichst näher zu kommen. Naturlich ift ber in dieser Denkschrift empfohlene Weg, die private Bauthätigkeit auf streng wirtschaftlicher Grundlage zu fördern, keineswegs ber einzige (vgl. Anm. ber folgenden Seite).

Bas insbesondere die Frage anlangt, inwieweit die Übelstände

des Mietsfasernensystems in den Stadtgegenden, wo es nun einmal infolge der gestiegenen Bodenwerte nicht mehr zu verdrängen ist, beseitigt oder doch thunsichst zurückgedrängt werden könnten, so leuchtet nach dem Ausgeführten ohne weiteres ein, daß viele Gesahren und Übelstände dieses Systems schon dadurch beseitigt werden könnten, daß an die Stelle eines spekulativen, auf Mietsteigerung und gewinnbringenden Verkauf bedachten Eigentümers große Gesellschaften und Vereinigungen, welche keine Verkaufszwecke im Sinne haben, treten.

Die Baugenoffenschaften haben hier offenbar eine sehr bedeutsame Aufgabe, und weit Größeres wäre auf diesem Gebiete längst erreicht, wenn nicht die Nächstbeteiligten, die Arbeiter, Jahrzehnte lang von ihren Führern dahin belehrt wären, daß in der jetigen kapitalistischen Ordnung der Dinge auch auf diesem Gebiete nichts erreicht werden könnte, daß vielemehr der Kampf um die Eroberung der politischen Herreschaft zunächst siegreich durchgeführt werden müßte. Erfreuslicherweise mehren sich ja auch hier die Anzeichen des Herausschmmens gesunderer Anschauungen.

Außer ben Baugenossenschaften werden aber auch andere auf dem Boden streng wirtschaftlicher Grundlegung stehende kapistalistische Gesellschaften (Aktiengesellschaften) hier eingreisen können. Und die Gemeindeverwaltungen werden durch ihre Beteiligung voraussichtlich manches fördern können, wobei immer daran sestzuhalten sein wird, daß alles, was die Gemeinden an sinanzieller Beihilse gewähren, nur gegen entsprechende Äquivalente gewährt wird, z. B. Zinsgarantien auf der einen Seite und allmähliche Amortisation der Aktien zu Gunsten der Stadt auf der anderen Seite. Die Geschichte der Eisenbahn-Aktiengesellschaften mit staatslichen Garantien und Subventionen wird hierfür mancherlei Analogie bieten 1.

¹ Seit Niederschrift dieser Zeilen ist ein bemerkenswerter Bertrag in betreff Herstellung von 762 Wohnungen von 1, 2 und 3 Zimmern im Laufe der nächsten 3 Jahre zwischen der Stadt Frankfurt a. M. und der Internationalen Bausgesellschaft auf folgender streng wirtschaftlichen Grundlage zu stande gekommen. Es wird eine Aktiengesellschaft gegründet mit einem Kapital von 900 000 Mk., von denen die Internationale 800 000 Mk., die Stadt 100 000 Mk. nimmt. Dazu werden 3400 000 Mk. Obligationen ausgegeben, für welche die Stadt in Bezug auf Kapital und Zinsen die Garantie übernimmt. Als Entgelt für die hierdurch gewährten Borteile erhält die Stadt einen Gewinnanteil, welcher zum allmählichen Erwerb der Aktien durch die Stadt benutzt werden muß. Außerdem dürfen die Mieten — absgesehen von besonderen Umständen, wie Erhöhung der Steuern u. a. m. — nicht ohne Zustimmung des Magistrats erhöht werden. (Lgs. Anlage II.)

Wenn es gelänge, die Aktien solcher Gesellschaften zu marktgängigen Anlagepapieren zu machen, so wäre offenbar die Frage der Geldbeschaffung am sichersten gelöst.

In anderer Beise kann ein Anreiz zum Bauen badurch geschaffen werden, daß den Eigentümern die Mühen des Vermietens und Eintreibens der Mieten durch eine vermittelnde Instanz abgenommen werden. Bor kurzem ist in Frankfurt (Main) zu diesem Zwecke eine Gesellschaft m. b. H. mit einem Kapital von 30000 Mk. begründet worden, deren Ersahrungen indessen zur Zeit noch zu kurze sind, um daraus sichere Schlüsse ziehen zu können.

# Anlage I1.

Wie können städtische Geldmittel und städtischer Aredit der Förderung des Wohnungswesens in zwedmäßiger Weise bienstbar gemacht werden?

### Einleitung.

Der Gedanke der Errichtung einer städtischen Baubank und Baukasse seinen hiefiger Stadt behufs leichterer Beschaffung von Baugeldern für Wohnhäuser, insebesondere der zweiten Hälfte der Baugelder, und zwar in Verbindung mit einer Begründung von Erbbaurecht auf städtischem Grund und Boden, ist in der Verssammlung des hiesigen Vereins für Wohnungsresorm am 23. April d. Is., über dessen Verhandlungen ein Protokoll anliegt, von mir in die Erörterung hineingeworsen worden. Wenn ich mich setzt anschieße, diesen Gedanken näher zu erläutern und zu begründen, so schien es mir ratsam und notwendig, den Ausstührungen einen weiteren Rahmen zu geben, und die in der Überschrift genannten Fragen im Zusammenhange zu erörtern, wobei ich allerdings die Beschränkung aufrecht erhalte, daß — jedensalls zunächst — nur die Fälle behandelt werden sollen, in denen städtischer oder stiftlischer Grund und Boden im Wege des Erbbaurechtes der Besbauung erschlossen vollen.

I.

Die bisherigen Geldaufwendungen der Stadt für förderung des Wohnungswesens und ihre Wirksamkeit.

Die städtische Verwaltung hat — abgesehen von den hier nicht zu erörternden Maßnahmen auf dem Gebiete der Baupolizei, der Bauverwaltung und des Steuers wesens — durch Gewährung von Geldmitteln in die Gestaltung der Wohnungs-

<sup>1</sup> Antrag des Oberbürgermeisters Dr. Abices vom 7. Juli 1900, angenommen in der Magistratssitzung vom 10. Juli

288 Abides.

produktion in doppelter Beife eingegriffen. Sie hat gunachft, und zwar ichon in ben Jahren 1887/88 und 1890/91 ihrerseits Wohnhäuser für städtische Beamte und Arbeiter hergeftellt, und ift neuerdings im Begriffe, in noch größerem Umfange weitere Wohnhäuser herzustellen. Die bereits fertiggestellten 6 Wohnhäuser an der Siemens- und Willemerstraße enthalten 46 Wohnungen zu je 2 Zimmern und Ruche, jum Teil mit, jum Teil ohne Manfarde, fowie 1 Wohnung von 5 Bimmern und Ruche; das zu ben Wohnhäusern an ber Siemensstrage gehörige Sintergebäude enthält 15 Bohnungen zu je 2 Zimmern und Ruche, und haben insgesamt mit Grund und Boben Mt. 420250 gekoftet. Im Bau begriffen find gur Beit an der Burgftraße 1 haus mit 4 Wohnungen zu je 3 Zimmern und Rüche und 1 Saus mit 1 Wohnung von 5 Zimmern und Ruche und 6 Wohnungen von je 2 Zimmern und Ruche, ferner an ber Saalburg-, Bettermeil- und Saibeftrage 13 häufer mit 56 2= und 3-Zimmer-Wohnungen und mit einem veranschlagten Koftenaufwand, einschließlich Grund und Boden, von rund Mf. 513 150. In ber Borbereitung, aber bereits von beiden ftabtischen Behörben beschloffen, find an ber Germaniaftrage 15 und an der Emferftrage 8 Saufer mit gufammen 100 teils 2-, teils 3=Rimmer=Bohnungen mit einem poraussichtlichen Kostenauswande einschließlich Grund und Boden von etwa Mk. 797680. Die Gesamtzahl biefer Wohnungen wird nach Ausführung biefer Blane mithin 229 betragen und einen Gefamtkoftenaufmand von rund Mf. 1731 080 erfordert haben. Die Berginfung ber fertiggeftellten Säufer beläuft sich für ben Grundwert auf 31/2 % und für die Baukosten im Durchschnitt auf 31/40/0, boch könnte letterer Prozentsat burch höhere Bemeffung der — im Berhältnis zu Privathäusern sehr niedrigen — Mieten jederzeit nicht unerheblich gefteigert merben.

Der zweite Weg ist erst in letterer Zeit dahin beschritten worden, daß einer gemeinnüßigen Baugesellschaft, welche ihr Aktienkapital höchstens mit 3½%, zur Zeit aber nur mit 3% verzinst, Aktien im Betrage von Mk. 200 000 gezeichnet sind, wogegen die Aktiengesellschaft die Berpklichtung übernommen hat, 66 städtischen Beamten oder Arbeitern Wohnungen zukommen zu lassen.

Es läßt sich nicht verkennen, daß diese bisherige Art der Geldmittel in die Bermehrung der kleinen Wohnungen wirksam eingreift und auch den besonderen Interessen der städtischen Berwaltung dadurch gerecht wird, daß einer größeren Anzahl von Beamten und Arbeitern die Möglichkeit gegeben wird, mit einer ihrem Einkommen entsprechenden Miete sich eine Bohnung zu beschaffen. Dem Drängen auf Gehaltserhöhungen wegen Steigerung der Mietpreise ist damit in gewissem Umsfange wirksam vorgebeugt, ich halte es daher auch für durchaus gerechtsertigt, die Zahl der für städtische Beamte und Arbeiter bestimmten Mietswohnungen auf denselben Wegen weiter zu fördern, und dies um so mehr, als neuerdings durch die Übernahme großer Betriebe, insbesondere der Trambahn und des Elektricitätswerkes, die Zahl der städtischen Bediensteten erheblich gestiegen ist und die Stadtverwaltung nicht unterlassen sollte, dem Beispiel anderer großen Arbeitgeber in Bezug auf Herstellung von Wohnungen sür ihre Bediensteten zu solgen 2.

<sup>1</sup> Inzwischen sind bei einer anderen gemeinnützigen Gesellschaft gleichfalls 200 000 Mt. Aktien ftadtseitig unter gleicher Bedingung gezeichnet.

<sup>2</sup> Inzwischen find Rläne für ben Bau weiterer städtischer Wohnungen aufgestellt, welche zur Zeit (Juni 1901) der Stadtverordnetenversammlung vorliegen.

Die Einwirkung dieses Borgehens auf die allgemeine Entwicklung des Wohnungswesens kann jedoch offensichtlich nur eine beschränkte sein, indem dadurch die bistang von den städtischen Beamten und Arbeitern benutzten Wohnungen für andere Mieter frei werden und infolgedessen die Zahl der am Markt befindlichen Mietswohnungen in gewissen Umfange steigt.

Auch in einer anderen Beziehung tritt eine gewisse Wirkung ein, indem nämlich der zur Bebauung der Häufer benutte städtische Erund und Boden der Bauspekulation entzogen bleibt und dem verteuernden Zwischenhandel in Grundstücken keine Möglichkeit zum Eingreisen gegeben ist; aber darüber hinaus sindet auch keine Einwirkung auf die Gesamtentwickelung der Bauthätigkeit statt. Insbesondere werden die allbekannten Übelstände im Bauwesen, welche soliden Bauunternehmern das Bauen, namentlich kleiner Wohnungen, so sehr erschweren, nicht berührt. Diese Übelstände liegen bekanntlich wesentlich darin begründet, daß die Beschaffung der zweiten Hälste der Baugelder zum großen Teil in den Händen von mehr oder weniger gewissenlosen Geldleuten liegt, welche nicht nur hohe Zinsen für die Baugelder nehmen, sondern auch die Preise der ihnen gehörigen, an ihre Darlehensenehmer zu übertriebenen Preisen verkauften Grundstücke wesentlich in die Höche treiben. In wie nahem Zusammenhange hiermit die Schwierigkeit der Bauhandwerker steht, ihr Geld zu erhalten, und wie oft ihre Forderungen aussallen, ist gleichfalls allgemein bekannt.

Indem die Stadt nun selbst Häuser baut oder gemeinnütigen Gesellschaften Gelb giebt, um Wohnungen für städtische Beamte und Arbeiter zu schaffen, gerät sie in die unerwünschte Lage, daß sie den Privaten, deren Thätigkeit und lebendige Mitarbeit bei der Herstlung der jeweils erforderlichen Wohnungen durchaus unsentbehrlich ist, selbst Konkurrenz macht, während dem ungesunden Grundstücks- und Bauwucher nur geringer Abbruch geschieht.

Andere Städte haben freilich gemeinnützigen Gefellschaften in noch weiterem Umfange, ohne bafür ein Äquivalent in der Gewinnung von Wohnungen für ftädtische Beamte und Arbeiter zu bekommen, Beihilfen gegeben, und es können ja zweifellos Umftände vorhanden sein, welche ein solches Vorgehen rechtfertigen, ja notwendig machen können. Aber es wird fich taum beftreiten laffen, daß die immer wiederkehrenden Angriffe der Bauunternehmer und Sauseigentumer gegen diese Subventionierung von gemeinnütigen Baugesellschaften aus öffentlichen Mitteln nicht gang ohne Grund sein murben, wenn biese Subventionen nicht nur unter befonderen Umftänden gegeben, fondern zu einer dauernden Ginrichtung gemacht werden sollen. Jebenfalls muß es als völlig ausgeschlossen angesehen werden, daß auf biefem, die Bahnen ftreng wirtschaftlichen Vorgehens verlaffenden Wege größere ftädtische Mittel zur Förderung des Wohnungsbaues werden fluffig gemacht werden können. Und es brängt fich baher in ber That bie Frage auf, ob es nicht möglich ift, städtische Geldmittel auch noch nach anderen Seiten hin und mit bestimmterem Hinblick auf eine Förderung der gesunden privaten Bauthätigkeit zu permenben.

Der am 23. April d. Is. gemachte Borschlag ift aus solchem Gedankengange erwachsen und wird nunmehr näher zu begründen sein.

#### II.

Der neue Vorschlag einer städtischen Baukasse und seine Vorteile.

- 1. Der Inhalt biefes Borichlages ift oben bereits in ben mefentlichen Bunkten angegeben. Die Baukaffe foll benjenigen, die in Bezug auf städtischen Grund und Boben ein Erbbaurecht erwerben, die Beschaffung ber Baugelber badurch erleichtern, daß fie ihnen — vorausgesest, daß die Erbbauberechtigten selbst einen gewissen, klein bemessenen Teil der Baugelder, etwa 1/10, nachweisen bie übrigen 4/10 ber zweiten hälfte bes Baugelbes, gegen Begründung einer hppothek auf bem Erbbaurecht, barleiht, mobei es bahingeftellt bleiben mag, ob und in welchen Fällen die Kasse auch die ersten 5/10 ihrerseits darleiht, oder bezüglich derselben auf andere Hypothekgeber, 3. B. die städtische Sparkasse, verweist. Bielleicht mag es fich auch empfehlen, daß die Bautaffe zunächft ber Ginfachheit halber bas ganze Baugelb giebt und bezüglich ber Übernahme ber erften Salfte ber Sppothek ihrerfeits Vereinbarungen mit anderen Gelbgebern trifft. Es ift angenommen, daß dieses Gelbgeschäft burchaus auf mirtschaftlichen Boben gestellt wird, und der Binsfuß jugleich die erforderliche Rifitopramie für die Bautaffe in fich ichließt. Die Beschaffung bes letten Behntels burch ben Erbbauberechtigten murbe auch bann als gegeben anzusehen sein, wenn berfelbe für biefes Zehntel ber Baukaffe, aus welcher er dasselbe zu leihen wünscht, dafür besondere Sicherheit ftellt. Eine solche Sicher= heit würde unter geeigneten Umständen, z. B. bei städtischen Beamten und Lehrern auch wohl ichon durch Berpfändung einer Lebensversicherungspolice geschaffen werden fonnen. Als Rreditnehmer murbe jeber anzusehen sein, welcher ein Erbbaurecht auf ftädtischem Grund und Boden erwirbt, einerlei, ob er dasselbe demnächst nach Ausführung bes Baues wieder zu veräußern ober felbft auszunuten gebenkt. Ob und welche besonderen Bestimmungen für den Fall des Verkaufs des Erbbaurechts zu verabreden sind, wird Gegenstand besonderer Erörterung sein müssen, wenn die Bedingungen für das Erbbaurecht erörtert und festgestellt merden.
- 2. Die Borteile einer solchen öffentlichen Organisation des Bau= fredits seitens der Stadt als Eigentümerin, die ihr Gelände in Erbbaurecht ausgiebt, liegen auf der hand; indem der Kredit jedem ordentlichen und zuverläffigen Bauluftigen eröffnet wird, - fei bies nun jemand, ber für fich felbst ein Saus erwerben möchte, oder eine Baugenoffenschaft, oder ein geeigneter Bauhandwerker, murde offenbar die Möglichkeit des Bauens sowohl als des Sausbesites viel weiteren Kreisen erschlossen werden als jest, und die hierdurch auf durchaus solider, unter Ausschluß jeder Bodenspekulation geschaffene Konkurrenz muß zweifelloß sehr günftige Wirkungen nach fich ziehen. Bor allem scheint mir baburch auch für eine gesunde Entwicklung bes Baugewerbes ein nicht zu unterschätzender Ansporn gegeben. Gewiß wird es immer Unternehmer geben, welche - mit spekulativem Sinn begabt -Land= und häuferspekulationen mit bem eigentlichen Baugeschäft erfolgreich ver= binden; aber für viele würde es meines Erachtens ein großer Gewinn sein, wenn das Baugeschäft von der Bauspekulation getrennt und der durch einfache Ausübung des Baugewerbes erzielte legitime Berdienft zur Grundlage der wirtschaftlichen Existenz gemacht murbe.

Die Beschränkung bes Kredits auf diejenigen Fälle, in benen ein Erbsbaurecht auf städtisch em Boben erworben wird, ift icon beshalb nötig, weil

nur dadurch der Baukasse die ersorderliche unbedingt sichere Grundlage für ihre Kreditgewährung gegeben wird. Indem nämlich nur das haus, nicht aber der Grund und Boden mitbeliehen wird, ist die Anfertigung der Taxe von vornherein jeder Fährlichkeit entzogen; denn bekanntlich ist dei Anfertigung derselben für die hypothekarische Beleihung die Schätzung des Bodenwertes immer der bedenkliche Punkt. Da nun dieser hier ganz ausschiedet und nur der herstellungswert des Baues in Betracht kommt, sind größere Irrtümer bei der Taxe kaum denkbar. Die hiernach notwendige Beschränkung der Thätigkeit der Baukasse auf die genannten Fälle des Erbbaurechts hat aber zugleich die außerordentlich günstige Wirkung, daß die Nachfrage nach Erbbaurecht auf städtischem Boden wirksam ersweckt und verbreitet werden kann.

Wiederholte Erörterungen im Schoße der städtischen Behörden haben neuersdings wieder ergeben, daß ein Ausschluß der ungesunden Spekulation und des verteuernden Zwischenhandels, sowie der wucherischen Beleihung nicht wohl möglich ist, wenn das im Besit der Stadt befindliche Gelände einsach im Wege des Verkaufes aus der Hand gegeben wird. Sebensowenig ist die städtische Verwaltung bei dieser Art des Vorgehens in der Lage, ihrerseits die Verteuerung dadurch zu verhindern, daß sie zu besonders billigen Preisen verkauft, da dies eine ungerechtsertigte Bevorzugung einzelner bedeuten und zudem nicht den späteren Wohnungsinhabern, sondern nur den Weiterverkäusern zu gute kommen würde.

Auch von dieser Seite her empfiehlt es sich also, statt des Verkaufs einmal mit der Abgade zum Erbbaurecht Versuche zu machen. Da aber diese Rechtssorm zur Zeit in weiteren Kreisen noch durchaus unbekannt ist und an sich daher, der disherigen Gewöhnung entsprechend, kaum größere Reigung zum Erbbaurecht vorhanden sein wird, zumal der freien Spekulation dabei nur ein geringer Spielraum bleibt, so muß es sehr erwünscht sein, daß durch diese Geldbeschaffung vermittelst der Baukasse besondere Vorteile geboten werden, welche voraussichtlich doch nach und nach die Reigung erwecken und verbreiten werden. Allerdings wird dabei nötig sein, die Bedingungen des Erbbaurechts so zu fassen, daß der Bauunternehmer, der an den Wiederverkauf denkt, einen entsprechenden, wenn auch mäßigen Geschäftsegewinn machen kann.

Ein wesentlicher Vorzug dieser Baukasse ist sodann, daß dadurch die Möglichsteit geschaffen wird, auch dem Wohnungsbedürfnis des Mittelstandes zu dienen; und gerade dieses ist von ganz besonderer Bedeutung. Die Gewöhnung an eine besser, weiträumigere Bedauung kann nur von oben nach unten in der Besvölkerung verbreitet werden. Unser Mittelstand ist zur Zeit, und zwar hier in Franksurt weit mehr als in vielen anderen Städten, in der üblen Lage, beschränkte Stagenwohnungen für unverhältnismäßig hohe Mietpreise nehmen zu müssen, während er sinanziell durchaus in der Lage wäre, ein Sins oder Zweisamilienhaus weiter draußen auf billigem, aber durch gute Verbindungen mit der Stadt versbundenen Gelände zu besitsen.

3. Allerdings ist nicht zu verkennen, daß mit dem ganzen Unternehmen ein gewisses Risiko der Stadt verbunden ist, und es ist gewiß nicht ausgeschlossen, daß in Zeiten von Krisen einmal längere Jahre hindurch Ausfälle an Hypothekenszinsen entstehen. Allein dieses Risiko ist doch kaum größer als dasjenige, welches

292 Abides.

bisher bei herftellung eigener städtischer Beamten- und Arbeiterhäuser, ober bei Zeichnung von Aktien gemeinnütziger Gesellschaften übernommen worden ist. Überbies verringert sich das Risiko in eben dem Maße, in welchem nicht Mietshäuser, sondern kleine Wohnhäuser von Leuten, die selbst darin wohnen wollen (Leute des Mittelstandes, Beamte, Lehrer, bessenlte Arbeiter) erbautwerden, da die Hypothekenzahlung in diesen Fällen ziemlich sicher gestellt erscheint, jedenfalls ein umfangreicheres Leerstehen von Wohnungen nicht gefürchtet zu werden braucht.

Bor allem aber verschwindet das Risisto völlig, wenn man nur, wie notwendig, einen längeren Zeitraum ins Auge faßt und vor allem dabei erwägt, daß die Stadt als Sigentümerin des Grund und Bodens auf die Dauer keine Einbuße erleiden kann. Zeitweilige Schwankungen und Ausfälle aber brauchen nicht auf den städtischen Haushaltungsplan einzuwirken, wenn nur von vornherein durch Schaffung eines Reservesonds für Notfälle vorgesorgt wird. Sehr interessant und beruhigend ist in dieser Beziehung die Geschichte der beiden 1871 und 1872 hier gegründeten Baugesellschaften, welche zwar bei sehr hohen Baupreisen gebaut haben und infolge der Krisis von 1873 längere Jahre hindurch in schwieriger Lage waren, aber im Laufe der Zeit doch ihre wirtschaftliche Gesundheit durchaus wiederzerlangt haben.

Dabei kommt für die Stadt noch in Betracht, daß, wenn auf Grund des Erbsbaurechts größere Ländereien in weiträumiger Bebauung erschloffen werden, daraus erhebliche Mehreinnahmen erwachsen, indem an Stelle der bisherigen geringen Landpacht eine 3% ige Berzinsung des gegenwärtigen, wenn auch mäßig bemessence Berkaufswerts tritt.

Überdies bedarf es zunächft keineswegs sehr bedeutender Mittel, indem schon bei einer Ausstattung der Baukaffe mit Mk. 2000000 sehr beachtenswerte Erfolge erzielt werden können. Wenn angenommen wird, daß die erfte Hälfte der Baugelder anderweit beschafft werden kann, und Mk. 200000 in den Reservesonds abgesondert gelegt werden, so würden bei Annahme durchschnittlicher Baukosten von

Mf. 
$$8000$$
 pro Wohnung  $\frac{\text{Mf. }1800\,000}{4000}=450$  Wohnungen

hergestellt werden können. Im Laufe der Jahre würden aber die der Baukasse wieder zusließenden Amortisationsbeträge von selbst immer wachsende Geldbeträge für den Bau neuer Wohnungen zur Verfügung stellen, wenn auch dadurch eine Ershöhung der Mittel der Baukasse für den Fall einer gedeihlichen Entwicklung der Kasse nicht überstüssig gemacht werden würde.

Ganz von selbst versteht es sich natürlich, daß bei Ausleihung der Baugelber die erforderliche Vorsicht angewandt wird, um sowohl die Baukasse als die mit Lieserungen beteiligten Bauhandwerker vor Schaden zu schützen. Es dürste dies auch um so leichter sein, als ja die Bauten auf städtischem Grund und Boden ausgeführt werden und das Erbbaurecht erst nach Bollendung des Baues im Grundbuch eingetragen zu werden braucht.

4. Die Bebingungen, unter benen bas Erbbaurecht ftabtseitig einzuräumen ist, sind bereits verschiedentlich gestreift, zur Veranschaulichung des ganzen Planes wird es aber notwendig sein, wenigstens auf einzelne Bedingungen noch näher einzugehen.

- a) Die Zeitdauer wird vielleicht verschieden zu bemeffen sein, je nachdem es sich um sehr leicht gebaute Einzelhäuser oder um dauerhaftere Etagenhäuser handelt. In keinem Falle wird es notwendig sein, eine Dauer von 80 Jahren zu überschreiten.
- b) Das Recht zur Beschwerung bes Erbbaurechts mit Hypotheken wird etwa dahin zu beschränken sein, daß die Beleihung nur bis zu 9/10 der nache weislich verbrauchten Bausumme erfolgen darf, daß ferner die Amortisation im Laufe einer etwas kürzeren Zeit als das Erbbaurecht dauert, sichergestellt sein muß, und daß Beränderungen der Amortisationsbestimmungen ohne Zustimmung der Stadt als Sigentümerin ausgeschlossen sind. Dabei würde noch besonders zu erörtern sein, ob es ratsamer ist, die ersparten Zinsen mit zur Amortisation zu verwenden und einen dauernden gleichen Sah für Zins und Tilgung zu bestimmen, oder aber die ersparten Zinsen nicht mit zur Tilgung zu verwenden, und dadurch für die erste Zeit zu höheren, für die spätere Zeit zu niedrigeren Sätzen für Verzinsung und Tilgung zu gelangen. Auch könnte eine Verbindung dieser beiden Systeme in Frage kommen. Abenehmende Sätze würden den Vorteil haben, daß in der späteren Zeit, in welcher die Reparaturen größer werden, durch die Hypotheken immer geringer werdende Lasten erwachsen.

Die Aufnahme anderweiter Spotheken murbe ber Zuftimmung ber Eigentumerin bedurfen.

- Es bedarf kaum der Bemerkung, daß ein Zwang zur Annahme von Hypotheken aus der städtischen Baukasse nicht geübt werden würde. Wer etwa durch verwandtschaftliche Beziehungen oder auf andere Weise sich Darlehen zu billigerem Zinssuß verschaffen kann, soll daran nicht gehindert werden, nur muß natürlich in allen Fällen Sicherheit dafür gesichaffen werden, daß die Tilgung der Darlehen rechtzeitig erfolgt.
- c) Die Abgabe für Benutung des städtischen Bodens kann in mannigfaltiger Beife geregelt merben. Sie wird zwedmäßigerweise aus zwei verschiedenen Bestandteilen zusammengesett fein, und zwar aus einer indiretten Abgabe, welche ähnlich wie das Währschaftsgeld in Fällen ber Beräußerung zur Erhebung gelangt, und einer birekten Abgabe, welche all= jährlich zu zahlen ift, aber nicht notwendig ein für allemal in ihrer Söhe gleichbleibend festgesett zu werden braucht; es wird sich vielmehr empfehlen, bei der direften Grundabgabe immer die besonderen Gigentumlichkeiten bes einzelnen Falles thunlichft zu berücksichtigen. Wenn es fich 3. B. um ein ent= fernt gelegenes Gelande handelt, deffen Befiedelung nur durch besonderen Unreig erwartet werden fann, wird es zwedmäßig fein können, in den erften Sahren nur gang niedrige, ber bisherigen Landpacht entsprechende Abgaben, zuzüglich einer Berginsung ber Strafen= und Ranal-Berftellungskoften zu er= heben und erst allmählich bei zunehmender Bebauung zu den normalen Säten - 3% bes Bodenwertes - überzugehen. Andererseits mird es sich, wenn vermietbare Wohnungen gebaut werden follen, von vornherein empfehlen, für ben Fall machfender Mieteinnahmen eine nach bestimmten Prozent= fagen machfende Erhöhung der Grundabgabe auszubedingen. In ihren Gingelheiten muffen alle diese Beftimmungen so ausgedacht werden, wie fie auch ein verständiger und weitsichtiger Brivatunternehmer geftalten murde.

d) In betreff ber Bebauung mird zwar bem Erbbauberechtigten - vorbehaltlich ber zur Sicherung einer thunlichft weiträumigen Bebauung etwa aufzuerlegenden Baubefchränkungen - thunlichft freie Sand zu laffen fein, auch werben spätere Um- oder Anbauten regelmäßig dem freien Ermeffen besfelben zu überlaffen fein. Inbeffen hat die Stadt als Eigentümerin nach einer doppelten Richtung hin doch ein erhebliches Interesse, und zwar einerseits an einer sorgfältigen Unterhaltung bes Hauses und andererseits auch baran, daß dem Erbbauberechtigten Sicherheit gegeben wird, das von ihm in das Haus hineingesteckte, zur dauernden Werterhöhung gereichende Baugeld im Kall der Beräußerung wieder erftattet zu erhalten. Es wird sich daher empfehlen, eine Ginrichtung zu treffen, welche nach beiden Richtungen bin ben nötigen Schut bietet. Bielleicht geschieht bas am einfachsten in ber Beife, baß ber aus eigenen Mitteln in bas haus hinein verbaute Betrag - oben mit etwa 1/10 angesett nach Ablauf bes Erbbaurechts zurückerstattet wird. Bu bem Zwecke wird es nötig fein, die jährliche Grundabgabe um einen gemiffen Betrag zu erhöhen, und zwar um fo viel als nötig ift, um mit Bins und Zinseszins jenes Kapital anzusammeln. Es wird bies auch keine Schwierigkeiten bieten, da beispielsweise eine jährliche Zahlung von Mk. 6 ausreicht, um bei 3% mit Zins und Zinseszins in 60 Jahren eine Summe von Mt. 1000 anzusammeln. Dabei mare ju ermagen, ob zu bem vom Erb= bauberechtigten aus eigenen Mitteln beschafften Teile bes Baugeldes, welches oben auf etwa 1/10 bestimmt ift, nicht noch eine Summe von 20 % zugeschlagen werden follte, um den Ablauf bes Erbbaurechts in freundlicherem Lichte erscheinen ju laffen. Da bie Bahlung biefer Summe bei Beendigung bes Erbbaurechts durch die eben ermähnte Erhöhung der Grundabgabe gefichert ift, leuchtet es ohne weiteres ein, daß der erfte Erbauer bes Saufes bei einem Berkaufe diefes von ihm beschaffte Baugeld von seinem Nachfolger heraus= gezahlt bekommen murbe, wodurch benn offenbar ber Berkauf bes Erbbaurechts in Notfällen, wie etwa bei Todesfällen, wefentlich erleichtert mare. natürlich ber Betrag biefer Baugelber im beiberseitigen Ginverftandnis von vornherein festgestellt sein muß, so folgt baraus, daß nicht nur die zuerft aufgewandte Baufumme, fondern auch der Wert fpaterer Um- oder Anbauten, wenn er überhaupt angerechnet werden foll, vor der Ausführung derselben durch Bereinbarung festzulegen ift.

Die Sicherheit dieser Zahlungen bei Beendigung des Erbbaurechts würde, soweit ich sehe, nicht dadurch erschüttert werden, daß wegen ordnungs widriger Unterhaltung des Gebäudes gewisse, nötigensalls durch ein Schiedsgericht sestzusetende Abzüge gemacht werden können.

e) Sin Rückkaufsrecht ber Stadt mährend der Dauer des Erbbaurechts, nach Ablauf einer gemissen Zeit von etwa 30 Jahren, scheint aus mancherlei Gründen erwünscht. Festsetzungen, welche über ein Menschenalter hinausreichen, tragen an und für sich immer den Charakter des Unsicheren in sehr hohem Maße an sich, und es ist namentlich von vornherein nicht zu übersehen, in welchem Umfange das Erbbaurecht wieder zum Gegenstande ungesunder Spekulationen gemacht und den Zwecken, für welche es gegründet ist, wieder entzogen werden kann. Ein der Stadt zustehendes Rücksaufsrecht nach 30 Jahren zu einem von vornherein bestimmten Preise, welcher dem Erbbauberechtigten

natürlich nicht nur sein hineingestecktes Baugelb wiedergeben, sondern auch einen angemessenn Gewinn lassen müßte, mürde solche unerwünschte Mögliche keiten in sicherster Weise abschneiden, ohne doch dem Erbbauberechtigten das Gesühl zu nehmen, ein eigenes Heim zu besigen. Auch würde es ja nicht ausgeschlossen sein, daß der Erbbaurechtsvertrag, nötigensalls mit gewissen Abänderungen, erneuert und verlängert würde, ja höchstwahrscheinlich würde dies in den meisten Fällen der Fall sein.

f) Auf einige andere Punkte, die Kontrolle der Benutung der Gebäude, die Berechnung der vom Erbbauberechtigten zu tragenden Haussteuer und andere ähnliche Fragen gehe ich hier nicht weiter ein, da es mir nur darauf ankam, ein Bild der wesentlicheren Seiten des Erbbaurechts zu entwersen.

#### III.

Die Autharmachung der städtischen Baukasse für Grundstücke der öffentlichen milden Stiftungen.

Wenn die ftabtische Baufaffe auf ftabtisches Gelande beschränkt murbe, fo würde ihre Wirksamkeit voraußsichtlich nur einen unerwünscht geringen Umfang er= langen können, weil die Zahl und der Umfang der städtischen, zur Ber= gebung auf Erbbaurecht geeigneten Grundstücke zur Zeit wenigstens keine erhebliche ist. Allerdings würde es voraussichtlich möglich sein, im Wege ber Umlegung an verschiebenen Stellen ber Stadt geeignete Gelandemaffen nach und nach zu schaffen, aber ber hierbei eintretende Zeitverluft murbe, auch wenn in naber Zeit ein Geset über zwangsweise Umlegung zur Berabschiedung gelangte, so bebeutend fein, bag bie Wirkung ber Magregel auf lange hinausgeschoben fein murbe. Dagegen lehrt ein Blick auf die Karte, daß insbesondere das Katharinen= und Weißfrauenstift und das Waisenhaus, sei es im jezigen Stadtbezirk, sei es in ben Bororten, große, gur ichnellen Befiedelung vorzüglich ge= eignete Belande befigen. Um leichteften murben fich Befiebelungen naturlich vollziehen, wenn die Pflegamter Reigung und genügende Rrafte hatten, um die bauliche Erschließung ber Ländereien burch bie notwendigen Anlagen in Bezug auf Straßen, Kanäle und Wasserleitung selbst herzustellen und dann das baureise Land in ähnlicher Beife, wie das oben für die ftädtische Bermaltung empfohlen ift, an Bauluftige auf Erbbaurecht auszuthun. Allein die bisherigen Berhandlungen, welche amischen bem Bflegamt bes Ratharinen= und Beiffrauenftiftes und ber Aktien= gefellichaft für fleine Wohnungen wegen Begründung eines Erbbaurechts an ber Mainger Lanbstraße gepflogen worben find, haben ben Beweis geliefert, bag einem folden Borgeben ber Pflegamter außerordentlich große Schwierigkeiten im Wege ftehen. Die herftellung ber Strafen- und Kanalarbeiten erforbert junachft bie Aufwendung erheblicher Barmittel, beren Beschaffung, wenn fie auch mit Sicherheit verzinft und getilgt werben, boch junächft für eine auf solche Unternehmungen nicht eingerichtete Bermaltung mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden ift. Ferner ift bei aller Geneigtheit, mit ber Aftiengesellichaft für kleine Bohnungen für ein großes Gelände von vielen Morgen zu verhandeln, doch gleichzeitig eine entschiedene Abneigung hervorgetreten, mit einzelnen Bauluftigen über kleinere Gelandeftucke ober einzelne Baupläte Erbbaurechtsverträge abzuschließen. Die Lage ift beninach in

296 Abices.

Bezua auf das den öffentlichen milden Stiftungen gehörige Gelände thatsächlich eine schwierige. Und so sehr auch namentlich das dem Katharinen= und Weißfrauenstift im Weften ber Stadt gehörige Gelande ju rafcher Bebauung porzüglich geeignet ift und aller Borausficht nach eine mirkfame Konkurren, in Bezug auf die Preisbilbung bes Baugeländes üben murbe, fo ift boch leider mit bem Umftande ju rechnen, daß an eine bauliche Erschließung burch bas Pflegamt selbst nicht wohl gedacht werden fann. Auch wird man jugeftehen muffen, daß das Pflegamt bei feiner Organisation wohl faum in ber Lage ift, folche weitaussehenden Unternehmungen selbst in die Sand zu nehmen. Es bleibt bemnach, wenn man nicht auf die bauliche Erschließung verzichten will, was im öffentlichen Interesse nicht wohl angängig ist, nur ein Doppeltes übrig. Entweder übergiebt man biefes ganze, weit ausgedehnte Gelande im Beften ber Stadt, zwifchen ber Mainger Landftrage und ber Röbelheimer Chauffee (Rebftoder- und Romerhof- und Biegmald-Gelande) burch Berkauf an die Privatspekulation, wobei dann naturlich genau biefelben Wirkungen ber Breistreibereien und Wohnungsverteuerung eintreten murden wie in anderen Teilen bes Stadtgebietes, ober aber die Stadtverwaltung felbft entschließt fich, die Aufschließung bes Gelandes in die hand zu nehmen, auf ihre Roften Stragen, Ranale, Bafferleitung und Borortbahnen zu bauen, bas zur Bebauung übrigbleibende Gelande felbft von der Stiftung in Erbbaurecht zu übernehmen und nach denfelben Grundfaten, mie fie oben für den eigenen ftadtifchen Grund und Boben dargelegt find, weiter an andere Nachfolger im Erbbaurecht zu übertragen.

Es bedarf keiner Ausführungen, daß auch bei diesem Wege große Schwierigskeiten hervortreten werden, aber ebenso sicher ist auch, daß bei dem beiderseits anzunehmenden guten Willen zur Lösung dieser socialpolitisch so hochbedeutsamen Ausgabe, die Schwierigkeiten überwindbar sein müssen. Da das Pflegamt zur Zeit nur eine Einnahme von etwa Mk. 20 pro Worgen hat, so würde es sinanziell offenbar von größter Bedeutung für die Zwecke des Pflegamtes sein, wenn es nach und nach die Einnahmen aus dem Worgen auf etwa Mk. 150 und mehr bringen könnte. Da andererseits die Stadtverwaltung nicht die Absicht haben kann, Geldzgewinn aus dem Geschäfte zu ziehen, sondern nur darauf Bedacht nehmen muß, daß das ganze Unternehmen von vornherein auf gesunden wirtschaftlichen Grundlagen aufgebaut wird, und etwaige, die Stadt zeitweilig tressende Verluste demnächst wieder eingebracht werden, so müßte, wie mir scheint, auch über die Bedingungen des Erbsbaurechts eine Verständigung wohl erreichbar sein.

#### IV.

Meine Antrage gehen hiernach zunächst babin:

Der Magistrat wolle unter grundsätlicher Billigung bieser Aus- führungen

- 1. die Stadtkämmerei beauftragen, Borschläge wegen der in Erbbaurecht nach Maßgabe vorstehender Ausführungen zu vergebenden städtischen Ländereien und der dabei festzuhaltenden Bedingungen zu machen, wobei insbesondere auch auf das Bedürfnis des mittleren und unteren städtischen Beamtenstandes sowie der Lehrerschaft Kücksicht zu nehmen ist,
- 2. mit den Pflegamtern des Baifenhaufes und des Katharinen- und Beigfrauen-

ftifts wegen Aufschließung ihrer Ländereien im Sinne ber Ausführungen unter III in Begiehung treten und

3. das Tiefbauamt beauftragen, wegen der Kosten der Kanalisation und der Stragenanlagen in bem Stiftungsgelande zwischen Mainzer Landstraße und Röbelheimer Chauffee im Sinne ber Ausführungen unter III eine vorläufige und überschlägliche Berechnung vorzulegen, soweit dies vor Aufstellung endgültiger Fluchtlinienpläne angängig ift.

## Bufagliche Bemerfungen.

- 1. Nachdem die Stadtkämmerei die nötigen Unterlagen beschafft hatte, hat der Magistrat unter dem 1. Februar 1901 bei der Stadtverordneten= versammlung beantragt, sich im Princip mit der Bergebung städtischen Ge= ländes zu Erbbaurecht einverstanden zu erklären und den Magistrat zunächst für 2 Jahre zu folcher Vergebung und zur Anleihe von 500 000 Mk. behufs Gewährung von Baukapital zu ermächtigen. Diefe Ermächtigung ift am 7. Mai 1901 burch folgenden Beschluß erteilt:
- I. Die Stadtverordnetenversammlung erklärt fich mit ber Bergebung ftädtischen Geländes in Erbbaurecht, sowie damit einverstanden, daß der Magistrat zunächst während der beiden folgenden Jahre auf Grundlage nachstehender Normativebestimmungen, mit einer derartigen Geländevergebung vorgehe und zur Geswährung von Baukapitalien einen Betrag bis zu 500000 Mk. anleihe:

  1. Genaue Bezeichnung der Grundstücke, an denen das Erbbaurecht bestellt

2. Festsetzung ber Dauer bes Erbbaurechts, welche regelmäßig auf 60 Jahre zu bemeffen ift, in geeigneten Fällen aber bis zu 80 Jahren ausgebehnt merben fann.

Die von dem Erbbauberechtigten selbst gezahlten Baugelber muffen, abzüglich eventueller Entschädigungsansprüche der Stadt, bei Beendigung ber Erbpacht zurudgezahlt werden. Im übrigen gehen beim Erlöschen bes Erbbaurechts die vorhandenen Bauwerke unentgeltlich in das Gigentum der Stadt über.

3. Der Stadt ift das Recht auszubedingen, nach 15 Jahren das Erbbaurecht für einen unter Zugrundelegung des Gebäudewertes, jedoch unter Abzug ber vorzusehenden Abschreibungen und Kapitalstilgungen zu bestimmenden Breis alljährlich oder zu bestimmten Zeiten zurückzuerwerben. Der Erbbauberechtigte hat zu diesem Zweck besondere Rechnung zu führen.
Der Übernahmepreis ist stadtseitig in bar zu zahlen, soweit nicht das

Erbbaurecht hypothekarisch belastet ift.

4. Außerdem ift ber Stadt ein Borfaufsrecht auszubedingen.

5. Der Erbbauberechtigte ift jur sofortigen Bebauung und zur Erhaltung und ordnungsmäßigen Unterhaltung mahrend ber Dauer bes Erbbaurechts zu verpflichten. Die Bebauung und Unterhaltung hat unter Kontrolle bes Hochbauamtes zu erfolgen. Zur Errichtung weiterer Baulichkeiten ist die Zustimmung des Magistrats erforderlich.

6. Die Baugelber können stadtseitig gegen Berpfändung des Erbbaurechts bis zu höchstens %10 des Bauwertes dem Bauenden geliehen werden. Das Darlehn muß fpatestens bis jum Ablauf bes Erbbaurechts planmäßig getilgt werben. Die Berpfandung und anderweite Belaftung des Erbbau-

rechtes ohne Zustimmung bes Magistrates ist auszuschließen.
7. Der Stadt ift eine Kontrolle ober eine Mitwirkung in betreff ber Fest-

setzung von Mieten vorzubehalten.

8. In geeigneten Fallen ift ber Stadt ein Borzugsrecht bezüglich aller Mietwohnungen oder eines Teiles derfelben vorzubehalten.

298 Adides.

9. Bei Ausbedingung der jährlichen Abgabe für die Gewährung des Erbbaurechtes ift auf die Lage der Verhältniffe im einzelnen Falle entsprechende Rücksicht zu nehmen.

10. Es ift vertraglich festzustellen, daß die Haussteuer und bei Beräußerung bes Erbbaurechtes das Bahrschaftsgelb ober eine dem Bahrschaftsgelb entsprechende Abgabe vom Erbbauberechtigten gezahlt wird.

11. Im Fall ber Berletzung ber Rechte der Stadt ift dieselbe auch vor Ablauf der erften 15 Jahre jum Ruderwerb des Erbbaurechtes in Gemäßheit ber

Nr. 3 berechtigt.

12. Alle Rechte der Stadt find durch Sintragung im Grundbuche festzulegen. II. Die einzelnen, nach Maßgabe dieses Beschlusses abgeschlossenen Verträge find der Stadtverordnetenversammlung halbjährlich zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Mit einer neu begründeten Arbeiter=Baugenossenschaft schweben bereits

Berhandlungen auf biefer Grundlage.

2. Die Pflegämter der vorgenannten öffentlichen milben Stiftungen haben sich zu entsprechendem Vorgehen bereit erklärt. Zur Zeit schweben Verhandlungen über Begründung einer Aktiengesellschaft behufs Erbauung von Wohnungen auf städtischem und stiftischem Gelände auf der Grundlage des Erbbaurechts.

## Anlage II.

# Bertrag mit der Internationalen Baugesellschaft über die Erbauung Kleiner Wohnungen 1.

Die vom Magistrat mit Antrag vom 1. Februar d. Is. der Stadtverordnetenversammlung unterbreiteten Borschläge wegen Vergebung städtischen Grundbesitzes
im Wege des Erbbaurechts, unter Bereitstellung städtischen Kredites für die Baugelder, waren von vornherein nicht in dem Sinne gemacht, als ob damit die Thätigkeit der städtischen Verwaltung auf dem Gebiet des Wohnungswesens abgeschlossen sein sollte. Insbesondere war in der beigesügten Denkschrift vom 7. Juli
1900 ausdrücklich darauf hingewiesen, daß die Erbauung von Wohnungen für die
städtischen Arbeiter und Bediensteten durch die Stadt selbst ihren weiteren Fortgang
haben müßte.

Aber auch barüber hinaus schien bem Magistrat bereits damals eine Förberung bes Bohnungsbaues durch die Stadt schon deshalb unentbehrlich, weil der unleugbar z. It vorhandene Mangel an kleinen Wohnungen, wenigstens zu einem gewissen Teile, unmittelbar auf die Thätigkeit der städtischen Berwaltung selbst zurückgesührt werden muß. Die im Interesse der Kertehrs erforderliche Anlage neuer Straßenzüge in der Altstadt bringt es leider mit sich, daß zahlreiche kleinere Wohnungen niedergelegt werden müssen, und es läßt sich nicht wohl die moralische Berpslichtung von der Hand weisen, für einen Ersah berselben Sorge zu tragen. Die in den nächsten Jahren in Aussicht stehende Durchsührung der Braubachstraße wird nach den angestellten Erhebungen insbesondere den Fortfall von 41 Vierz und Fünszimmerwohnungen, 60 Dreizimmerwohnungen und 247 Zweiz und Sinzimmerwohnungen zur Folge haben. So kommt hinzu, daß die von allen Seiten als notwendig anerkannte und auch mit dem Königl. Vollzehräsibium bereits vereinbarte Sinssührung einer polizeilichen Kontrolle über die Benutung der Wohnungen

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Bortrag des Magistrats an die Stadtverordnetenversammlung vom 23. April 1901.

in genügendem Umfange zur Berfügung stehen. Sine stadtseitige Förderung des Bohnungsbaues durch Privatunternehmer wird aber nur dann möglich sein, wenn sie nicht in den Formen der Subventionierung, sondern auf streng wirtschaftlicher Grundlage erfolgt, welche auch für andere ähnliche Unternehmungen wieder verwertet werden kann. Nach längeren Berhandlungen ist es gelungen, auf dieser Grundlage den in den Anlagen enthaltenen Bertrag mit der Internationalen Baugesellschaft zu stande zu bringen, welcher nunmehr der Stadtverordnetenversammlung zur Genehmigung unterbreitet wird, und dessen wichtigere Bestimmungen im nachstehenden wiedergegeben sind.

Die Internationale Baugesellschaft ist bereit, einen Teil ihres weftlich der Galluswarte und nördlich der Mainzer Landstraße belegenen Geländes in Größe von 9,78 Heftar (brutto) durch Anlage von Straßen baulch zu erschließen und durch eine zu diesem Zwede mit einem Kapital von 900000 Mt. zu begründende Aftiengesellschaft (hellenhof-Gesellschaft) auf diesem Gelände 656 Dreis und Zweizimmers wohnungen, unter Bereitstellung kleiner Gärten für jede Wohnung, herzustellen, wenn die Stadt die Beschaftung des zur Erbauung der Wohnungen erforderlichen Kapitals daburch erleichtert, daß sie für die zu diesem Zwede auszugebenden Schuldscheine von insgesamt 3400000 Mt. in Bezug auf Kapital und Zinsen die Garantie übernimmt.

Dagegen soll der Stadt als Entgelt für die von ihr zu übernehmende Garantie ein Anteil an ben Erträgniffen ber Gefellichaft in ber Beife eingeräumt werden, daß die Stadt zunächst vor Zahlung einer Dividende bis 1935 die seste Summe von 6000 Mt. und außerdem den ganzen, nach Zahlung einer auf höchstens 41/2 % bemeffenen Dividende verfügbaren Uberschuß (veranschlagt zu rund 7000 Mt.) mit der Berpflichtung erhält, diese Summe zum allmählichen Erwerb der Aktien zu verwenden. Dieser Erwerb wird sich, wenn der aufgestellte Voranschlag über Sinnahmen und Ausgaben sich als zutreffend erweist, in gestelle Voluntzlieg not seinaginet nich Ausguell ich aus Antespellen eine etwa 30 Jahren vollziehen. Außerdem hat die Stadt das Recht, alljährlich die gesamten noch nicht in ihrem Besig befindlichen Aftien durch einmalige Jahlung zu erwerben. Der für die Aftien zu zahlende Preis ist für die Zeit bis 1914 auf 110 % und von da an auf 120 % festgesetzt, einnal um die Verwertung der Aktien ju erleichtern und zugleich um der in sicherer Aussicht ftehenden Wertfteigerung bes Grund und Bodens, wenigstens in gewiffem Umfange Rechnung zu tragen. Die Tilgung ber Obligationen soll baburch erfolgen, daß dieselben vom Jahre 1935 an mit 1 % und ben ersparten Zinsen, b. h. in etwa 40 Jahren amortisiert werben. Da die Stadt bis dahin in den Besit der Aktien gelangt sein wird, so werben die ihr zusließenden Dividenden ausreichen, um auch die Tilgung der Oblis gationen herbeizuführen. Die Stadt wird also nach dem aufgestellten Finanzplane nach etwa 76 Sahren den gesamten mit den 656 Bohnungen bestandenen Grundbefit in Größe von rund 4,80 heftar erwerben, ohne daß ihr dafür eine andere Leistung, als die von ihr übernommene Garantie für die Obligationen obläge. Was die Gefahren der Garantie anlangt, so ist zu bedenken, daß dieselbe erst dann in Anspruch genommen werden könnte, wenn die Gesamteinnahmen der Gesellschaft sich um mehr als 50000 Mt. schlechter stehen sollten, als im Finanzplane angenommen ift. Da nun im Finanzplane bereits ein Ausfall von 5% der insgesamt auf 247728 Mt. veranschlagten Wieten mit 12386 Mt. vorgesehen ist, so ist es burchaus unmahricheinlich, daß Bahlungen aus ber ftabtischen Garantie überhaupt zu bemirken fein werben. Sollte biefe Notwendigkeit aber aus gang besonderen Gründen einmal eintreten, fo ift junachft meitreichenbe Sicherheit vorhanden, bag bie gezahlten Beträge in den späteren Jahren wieder gurudbezahlt werden. (Bgl. § 5 Abs. 5 des Bertrages.) In jedem Fall fteht folden Ausgaben der weit größere Borteil bes allmählichen Erwerbs der Aftien gegenüber.

Im einzelnen ift noch folgendes zu bemerken:

1. Der von den ftäbtischen Behörden für das Gelände zwischen der Gallusswarte, der Mainzer Landstraße, dem Sisenbahndamme der Nassaulichen Bahn und der Josteinerstraße aufgestellte Fluchtlinienplan ist von verschiedenen Seiten, darunter auch von der Internationalen Baugesellschaft, angesochten. Der diesem Bertrage zu Grunde gelegte Fluchtlinienplan weicht von dem von den städtischen

Behörden aufgestellten in verschiedenen Punkten ab. Boraussetzung dieses Bertrages ift mithin, daß dieser neue Fluchtlinienplan, über welchen besondere Borlage ersolgen wird, rechtswirksam setzgeset wird. Die Internationale Baugesellschaft hat sich durch § 16 des Bertrages bereits verpslichtet, einem für das Gesamtgebiet aufsgestellten Fluchtlinienplan, welcher für Straßen und Pläße 32,50 % vorsieht, zuzusstimmen, und auch einer Umlegung der gesamten beteiligten Grundstücke auf Grund dieses Fluchtlinienplanes beizutreten.

- 2. Das gesamte auf Grund dieses Bertrages zur baulichen Erschließung gelangende Gelände ber Internationalen Baugesellschaft umfaßt 97814 Quadratmeter. Hiervon bleiben nach Abzug der Straßen und Pläte mit 32,50% an netto Baugelände rund 66000 Quadratmeter übrig. Bon diesen sind wiederum rund 48000 Quadratmeter zur Errichtung der kleinen Wohnungen bestimmt, während die übrigen rund 18000 Quadratmeter der Internationalen Baugesellschaft für anderweite Bebauung verbleiben. Dem stadkseitigen Erwerd unterworfen sind hiernach lediglich, abgesehen vom Straßengelände, jene rund 48000 Quadratmeter.
- 3. Die gesamten Straßenbaukosten nehft Kosten ber 5 jährigen Unterhaltung trägt die Internationale Baugesellschaft, soweit nicht die Geslügelhandlung Mayer zur Kostendeckung für einzelne Straßenteile verpslichtet ist. Es sind ihr jedoch von der Aktiengesellschaft "Hellerhof" diejenigen Kosten zu erstatten, welche auf die Fronten der von der letzteren herzustellenden Häuser entsallen. Die Straßen sollen der größeren Haltberkeit wegen im allgemeinen gepslastert, die Juksteige durch Kandsteine abgeschlossen, in der Mitte liegenden Promenadenstraße soll jedoch mit Asphalt versehen werden. Die Kosten etwa herzustellender gärtnerischer Anlagen und Baumpflanzungen auf der Mittelpromenade werden, wie üblich, von der Stadt getragen.
- 4. Die Kosten der Kanalisation, welche auf die Fronten der Wohnungsgesellschaft hellerhof entsallen und auf 66 000 Mt. veranschlagt sind, trägt die Stadt, wosür dieselbe jedoch einen entsprechenden Betrag von 66 000 Mt. Aktien erhält. Im übrigen trägt die Internationale Baugesellschaft die Kosten der Kanalisation, abgesehen von den von der Gestügelhandlung Mayer zu übernehmenden Beträgen. Außerdem übernimmt die Stadt noch weitere 34 000 Mt. Aktien, um von

Außerdem übernimmt die Stadt noch weitere 34000 Mf. Aktien, um von vornherein durch einen ftädtischen Aktienbesitz von 100000 Mk. den für note wendig erachteten Ginfluß in der Aktiengesellschaft zu gewinnen.

- 5. Der Preis des für die Erbauung der kleinen Wohnungen bestimmten Geländes von rund 48000 Quadratmeter ift auf 900000 Mk., d. h. etwa 18,75 Mk. für das Quadratmeter, festgesetzt, wobei Stempels und Überschreibungskosten der Internationalen Baugesellschaft allein zur Last fallen.
- 6. Das Aktienkapital beträgt, wie bereits angegeben, 900000 Mk., wovon 100000 Mk. auf die Stadt und 800000 Mk. auf die Internationale Baugesellschaft entfallen. Während, wie bemerkt, die Stadt hiervon 66000 Mk. durch Übernahme der Kanalisationsarbeiten einbringt und 34000 Mk. in bar zahlt, erfüllt die Internationale Baugesellschaft ihre Berpflichtungen durch Übereignung des mehrzedachten Baugeländes in Größe von rund 48000 Duadratmeter. Da der Kaufpreis von 900000 Mk. hierdurch nicht völlig gedeckt wird, ist derselbe der Internationalen Baugesellschaft im Betrage von 100000 Mk. durch Übergabe von Obligationen zu vergüten.
- 7. Die auszugebenden Obligationen im Gesamtbetrage von 340000 Mf. sind mit Garantie der Stadt zu versehen. Sie sind jährlich mit 4 % zu verzinsen und dis zum 1. Oktober 1908 unkündbar, von da ab können sie mit 6 monatlicher Frist ganz oder teilweise gekündigt werden. Abgesehen davon muffen sie von 1935 an mit 1 % und den ersparten Zinsen getilgt werden.
- 8. Um eine völlig klare Sachlage zu schaffen und Überschreitungen zu vermeiden, übernimmt die Internationale Baugesellschaft für feste Bauschalsummen sowohl die schon erwähnte Herstellung und fünfjährige Unterhaltung der vor den zu bauenden kleinen Häusern liegenden Straßenstrecken, als auch die Kosten für die Begründung der Aktiengesellschaft und für die Hersellung

ber Wohnungen, lettere mit 3 146 000 Mf. (§ 4). Die Anfate für die Baukoften find vom Hochbauamte geprüft und als mäßig gegriffen bezeichnet worben.

9. Die Wohnungen zerfallen in:

84 Wohnungen mit je 3 Zimmern, zum angenommenen Mietwerte von 540 Mf. pro Jahr,

424 " mit je 2 Zimmern, zum Mietwerte von 360 Mf. pro Jahr und

3 Meizimmerwohnungen im Dachstock, zum Mietwerte von je 336 Mf.,

insgefamt 656 Wohnungen

im Gesamtmietwerte von 247728 Mf. Diese Summe wird, wie bereits bemerkt, im Finanzplan nur abzüglich von 5%, das ist 12386 Mf., in Ansatz gebracht, das ist mit 235342 Mf.

Diefer Einnahme murden folgende Musgaben gegenüberfteben:

insgesamt 178 873 Mf. Es bliebe sonach ein Reingewinn von 56 469 Mf., welcher in folgender Weise zu verteilen wäre:

- a. gesetzlicher Reservesonds 5% mit . . . . . . . . . . 2824 Mk.,

zusammen 49 324 Mit.,

fo daß ein an die Stadt abzuführender Überschuß von 7145 Mf. verbliebe. Über die Berwendung der unter b genannten 6000 Mf., sowie dieses Überschusses zur allsmählichen Überführung der Aktien in städtischen Besit ist oben bereits das Nähere ausgeführt.

10. Was die Zeit der Serstellung der Häufer anlangt, so ist die Internationale Baugesellschaft verpflichtet (§ 11), binnen 12 Monaten nach Feststellung des Fluchtlinienplanes 24 Wohnhäuser fertigzustellen und der Aktiengesellschaft zu übergeben. Nach weiteren 12 Monaten sollen wiederum 24 Wohnhäuser bergestellt sein und im 3. Baujahre der Nest der im ganzen projektierten Wohnhäuser fertigsestellt werden, so daß nach Ablauf von 3 Jahren die sämtlichen projektierten Wohnshäuser bewohnt werden können.

Solange diese Wohnhäuser nicht sämtlich fertiggestellt sind, und bemnach auch die vorgesehenen Mieten noch nicht eingehen, hat die Internationale Baugesellschaft die Zinsen für die Obligationsschuld unter Garantie eines ersten Bankhauses zu zahlen.

11. Die Übertragung besonberer Aufsichtsrechte auf die Stadt schien nur insoweit angezeigt, als es sich um die Unterhaltung der Gebäude handelt, welche der Kontrolle des Hochdauamtes unterstellt ift, dagegen schien es ratsam, in Bezug auf die übrige Geschättsführung, namentlich die Vermietungen und Aftervermietungen, der Gesellschaft freie Hand zu lassen. Eine willkürliche Erhöhung der Wieten ist in keinem Falle zu befürchten, da die Dividende auf den Höchstbetrag von 4½% deschäräft ist, und die Gesellschaft sonach an der Steigerung der Mieten kein Interesse hat. Sollten in der That einmal infolge veränderter Zusammensehung der Gesellschaft erhebliche Übelstände einreißen, so ist die Stadt einmal durch ihren Aftienbesit in der Lage, entsprechend einzuwirken, andererseits kann sie in solchen Fällen durch den Erwerb der sämtlichen Aktien das ganze Unternehmen an sich ziehen. Die Sinräumung weiterer Ausschläserechte an die Stadt würde die Leichtigsteit und Billigkeit des Geschäftsganges entschieden nur nachteilig beeinschiffen.

Nur an einem Punkte schien für beibe Seiten die Feststellung gewisser Garantien nötig. Sinerseits läßt sich denken, daß die Stadt, nachdem sie die Hälfte der Aktien

erworben hat, die Mieten so herabsetzen könnte, daß eine Dividende von  $4^{1/2}$ % unswöglich würde. Obwohl ein solches Borgehen der Stadt sehr unwahrscheinlich ift, da sie dadurch den stadtseitigen Erwerd der Aktien unmöglich machen würde, ist von der anderen Seite doch entschiener Wert darauf gelgt, daß die sortlausende Auslosung der Aktien nach Erlangung der Majorität der Aktien durch die Stadt sichergestellt würde. Der Stadt ist demnach in § 5 eine entsprechende Berpslichtung auferlegt worden. Dem gegenüber ist andererseits auch die Gesellschaft verpslichtet, die vorgesehenen Mieten nur mit Genehmigung des Magistrats herabzusetzen, damit nicht auf diese Weise die zur allmählichen Auslosung der Aktien vorgesehenen überschüsse kinktlich perringert würden. schuffe fünftlich verringert murben.

12. Die Internationale Baugesellschaft ist an den Bertrag nicht mehr gebunden, wenn die Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung nicht bis zum 15. Mai 1901 erteilt ist.

Diese ist inzwischen erteilt worden unter Vornahme einiger Anderungen gemäß bem Bericht bes Ausschusses für Erbbaurecht: hauptfächlich Aufftellung eines neuen Wohnungsplans mit mefentlich billigeren Wohnungen, insbesondere auch einer größeren Anzahl Einzimmerwohnungen, und Beftimmung, daß die vereinbarten Mietpreise, ausgenommen Fälle unabwend= barer Greignisse, als Sochstpreise zu gelten haben.

Pierer'iche Sofbuchbruderei Stephan Geibel & Co. in Altenburg.