

Neue Untersuchungen über die Wohnungsfrage in Deutschland und im Ausland

Erster Band
Deutschland und Österreich
Erste Abteilung

Herausgegeben vom
Verein für Socialpolitik



Duncker & Humblot *reprints*

Schriften

des

Vereins für Socialpolitik.

XCIV.

Neue Untersuchungen über die Wohnungsfrage.

Erster Band. Erste Abteilung.



Leipzig,

Verlag von Dunder & Humblot.

1901.

Neue Untersuchungen
über die
Wohnungsfrage
in Deutschland und im Ausland.

Herausgegeben vom Verein für Socialpolitik.

Erster Band.

Deutschland und Österreich.

Erster Band. Erste Abteilung.



Leipzig,

Verlag von Duncker & Humblot.

1901.

Alle Rechte vorbehalten.

V o r w o r t.

Der Verein für Socialpolitik hat sich schon einmal in den Jahren 1885 und 86 in seinen Schriften wie auf seiner Generalversammlung mit der Wohnungsfrage beschäftigt (vgl. Schriften des Vereins Band 30 und 31). Damals hat er vor allem durch eine Reihe von monographischen Darstellungen das Vorhandensein einer Wohnungsfrage in Deutschland und ihr Wesen festgestellt und die Wege zur Lösung erstmals abgesteckt.

Als in der Ausschusssitzung des Vereins im Frühjahr 1899 auf Antrag des Unterzeichneten beschlossen wurde, neue Untersuchungen über die Wohnungsfrage anzustellen, war man sich allgemein darüber klar, daß es diesmal nicht die Aufgabe sei, anders als durch Fortsetzung der „Wohnungsstatistik“, die Existenz einer Wohnungsfrage bezw. einer Wohnungsnot zu beweisen, die nur noch die Organisationen der Hausbesitzer bestreiten — sondern vielmehr, alle die vielen und doch noch lange nicht genügenden Versuche, welche in den letzten fünfzehn Jahren in Deutschland und besonders im Ausland zur Lösung der Wohnungsfrage gemacht worden sind, einmal zusammenfassend zu überschauen, sie kritisch zu prüfen und daraus detailliertere Vorschläge für das weitere Vorgehen abzuleiten.

Der für diese Untersuchung gebildete Ausschuß beauftragte eine Subkommission, bestehend aus den Herren Professor Dr. Albrecht (Berlin), Professor Dr. Sombart (Breslau) und mir, mit der Abfassung des Programms und der Auswahl der Mitarbeiter, wobei die Sach- und Personenkenntnis des erstgenannten dem Verein ausgezeichnete Dienste leistete. Im Namen dieser

Kommission versandte der mit der Leitung der Publikation beauftragte unterzeichnete Herausgeber folgendes Programm an die Mitarbeiter:

Untersuchung über die Wohnungsfrage.

Der Verein für Socialpolitik hat beschlossen, eine neue Untersuchung über die Wohnungsfrage zu veranstalten. Sie bezweckt einerseits eine umfassende Darstellung aller zur Lösung dieser Frage in den letzten Jahrzehnten in Deutschland, Österreich-Ungarn und den wichtigsten anderen Staaten gemachten Versuche, verbunden mit einer Kritik ihrer Erfolge, und andererseits eine Prüfung der weiterhin zu ergreifenden Maßregeln. Beides ist daher von den Bearbeitern der einzelnen Fragen bezw. Länder stets scharf auseinanderzuhalten, so daß außer ihren subjektiv wertvollen Anschauungen über die künftige Wohnungspolitik vor allem eine objektive Darstellung der bisherigen gegeben wird; bei dem sonstigen Ausland (außer Österreich) werden sich die Bearbeiter wegen des beschränkten, ihnen zur Verfügung stehenden Raumes überhaupt auf letztere beschränken müssen.

Aus den Beratungen des für diese Untersuchung eingesetzten Sonderausschusses und der von ihm gewählten Subkommission, bestehend aus den Herren Dr. Ulrich-Berlin, Dr. E. S. Fuchs-Freiburg i. B. und Dr. W. Sombart-Breslau ist folgender Arbeitsplan hervorgegangen:

A. Deutsches Reich und Österreich.

Einleitung.

1. Wohnungsstatistik und Wohnungsenquete (Überblick über die seit 1886 veröffentlichten Ergebnisse im Anschluß an Band XXX und XXXI der Schriften des Vereins für Socialpolitik).

2. Die Entwicklung der städtischen Bauhätigkeit und der städtischen Grundrente (insbesondere in Berlin und Wien).

I. Gesetzliche und polizeiliche Maßregeln zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse.

- a) Beaufichtigung der vorhandenen Wohnungen (inkl. Sanierung oder Beseitigung ungesunder Quartiere),
- b) Stadterweiterungsplan und dessen Durchführung (Umlegung und Ent-eignung),
- c) Bauordnung,
- d) Mietrecht.

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

- a) Bau von kleinen Wohnungen durch private Arbeitgeber, Stiftungen, gemeinnützige Baugesellschaften, Baugenossenschaften und in eigener Regie der Gemeinden etc.,
- b) Beschaffung von Baukapitalien für die gemeinnützige Bauhätigkeit,
- c) Förderung der gemeinnützigen Bauhätigkeit durch die Gemeinden (inkl. Fragen der Besteuerung),
- d) Förderung des Baues kleiner Wohnungen durch die private Bauhätigkeit.

B. Sonstiges Ausland.

- | | |
|-----------------------|---------------------------|
| 1. England. | 5. Rußland. |
| 2. Frankreich. | 6. Italien. |
| 3. Belgien. | 7. B. St. v. Nordamerika. |
| 4. Nordische Staaten. | 8. Schweiz. |

Während also für Deutschland und Österreich eine eingehendere Untersuchung der verschiedenen Seiten der Wohnungsfrage durch eine Anzahl von Bearbeitern erfolgen soll, welche sich in der Einleitung und dem I. Abschnitt auf die ganze Wohnungsfrage im weitesten Sinn, in dem II. Abschnitt aber speciell auf die Wohnungsfrage der unteren Klassen, also insbesondere die „Arbeiterwohnungsfrage“, bezieht, hat bei dem übrigen Ausland jeder Bearbeiter eines Landes eine gedrängte, zusammenfassende Darstellung der für sein Land wichtigsten der unter A aufgezählten Punkte zu geben.

Die Gewinnung der Mitarbeiter war keine ganz leichte Aufgabe; konnten sie doch diesmal nicht, wie sonst häufig, von den nationalökonomischen Seminarien der Universitäten gestellt werden, sondern mußten größtenteils Männer in praktischer oder amtlicher Thätigkeit sein, die nur schwer Zeit für solche Untersuchungen finden können. Infolgedessen erhielten wir mehrfach nachträgliche Absagen, und die Arbeiten gingen sehr ungleichmäßig, aber fast alle verspätet ein. Da der Herausgeber Wert darauf legte, daß die Arbeiten in der Reihenfolge des Programms gedruckt werden sollten, verzögerte sich dadurch das Erscheinen der Bände beträchtlich, und die frühzeitig eingegangenen Arbeiten mußten vielfach ergänzt werden. Besonders aber wurde der Druck zuletzt dadurch aufgehalten, daß Herr Dr. Andreas Voigt, der an Stelle des verstorbenen Dr. Paul Voigt ein kurzes Referat über die Entwicklung der Grundrente in Berlin auf Grund des von ihm herausgegebenen Buches von Dr. Paul Voigt übernommen hatte, erst während des Druckes seine längere Darstellung verfaßt hat, die nicht verfehlen wird, Aufsehen zu erregen, weil sie ihn auf Grund desselben Materials nunmehr zu entgegengesetzten Ergebnissen geführt hat. Infolgedessen wurde es notwendig, den ersten Band, welcher die Einleitung und den ersten Abschnitt des Programms für Deutschland und Österreich bringen sollte, zu zerlegen und die erste Abteilung, welche nur die Einleitung enthält, als Band 94 der Schriften zuerst erscheinen zu lassen.

In dieser „Einleitung“ sind die Arbeiten von Horáček und Schwarz durch Herrn Prof. v. Philippovich beschafft worden, eine von Herrn Prof. Sombart zugesagte Arbeit ist ausgeblieben und an Stelle der von Herrn Direktor Dr. Neefe in Breslau übernommenen, durch Krankheit aber verzögerten Fortsetzung der „Wohnungsstatistik“ ist mit seiner Zustimmung die der Kommission fertig angebotene Arbeit des Herrn Dr. H. Lindemann

(C. Hugo) in Degerloch bei Stuttgart getreten, die durch ihre tiefeinbringenden und erschöpfenden Untersuchungen die Existenz und den Umfang der Wohnungsfrage und Wohnungsnot für Deutschland in unanfechtbarer Weise darthut. Die Wohnungsstatistik für Prag bringt Horáček, diejenige für Wien und Pest wird in einem Nachtrag zur zweiten Abteilung des I. Bandes folgen.

Band 95 wird dann A I, Band 96 A II des Programms und Band 97 das übrige Ausland bringen. Sie sind sämtlich soweit gefördert, daß ihr Erscheinen in Bälde erfolgen kann.

Bei der gewählten Anordnung der ganzen Untersuchung sind namentlich in den folgenden Bänden Wiederholungen nicht ganz zu vermeiden gewesen; außerdem haben die Herren Bearbeiter zum Teil ihre Aufgabe überschritten oder doch etwas weit gefaßt; der Herausgeber ist aber der Überzeugung, daß die Erörterung derselben Frage durch verschiedene, sämtlich sachverständige Beurteiler nur nutzbringend sein kann.

Aus demselben Grunde — daß der Verein für die einzelnen Punkte speciell anerkannte Sachkenner gewonnen hat, welche sich meist schon an anderer Stelle zu dem Gegenstande, den sie zu behandeln hatten, geäußert haben — können die neuen Untersuchungen des Vereins, abgesehen von der allerjüngsten Entwicklung, dem Kenner der Wohnungsfrage und ihrer Litteratur materiell nicht sehr viel Neues bringen. Aber da jene Äußerungen an den verschiedensten und zum Teil wenig bekannten und zugänglichen Stellen zerstreut sind, ist die hier vorgenommene Zusammenfassung ihrer Ergebnisse doch jedenfalls von Wert, um — was jetzt die Hauptaufgabe ist — die Überzeugung von der Notwendigkeit tiefeingreifender Reformen und das Verständnis für die einzelnen dazu sich anbietenden Wege in weitere Kreise zu tragen und vor allem einer staatlichen Wohnungspolitik wahrhaft großen Stiles den Boden zu bereiten.

Mögen diese neuen Untersuchungen so an ihrem Teile dazu beitragen, die Lebensfrage unserer Zeit und unseres Volkes ihrer Lösung entgegenzuführen.

Freiburg i. B., 1. Juli 1901.

Carl Johannes Fuchs.

Inhaltsverzeichnis

zum ersten Bande erste Abteilung.

Vorwort	Seite V
-------------------	------------

Einleitung.

Die Bodenwertbewegung in Prag und Vororten.

Von Privatdozent Dr. E. Horáček , Prag	1
Volksbüchigkeit von Prag und neun Vorortgemeinden (lithogr. Tafel). Nach S. 32.	

Die Entwicklung der städtischen Grundrente in Wien.

Von Dr. Paul Schwarz , Vorstand der Hypothekarabteilung der Ersten österreichischen Spar-Casse in Wien	33
Einleitung	36
I. Bestimmungsgründe der Grundwerte	39
II. Die Entwicklung der Bauhätigkeit	56
III. Die Bewegung der Mietzinse	66
IV. Kapitalzins und Bodenwert	74
Anhang. Die Bewegung der Grundwerte in den einzelnen Stadtteilen von 1860—1899	85
I. Plan von Wien mit den wichtigsten Straßenzügen (chromolith. Tafel). Nach S. 144.	
II. Graphische Darstellung der Steigerung der Grundwerte der I. Kategorie im I. und im II.—XIX. Bezirke (zwei lithogr. Tafeln). Nach S. 148.	

Die Bodenbesitzverhältnisse, das Bau- und Wohnungswesen in Berlin und seinen Vororten.

Von Dr. Andreas Voigt in Frankfurt a. M.	149
I. Die Geschichte des öffentlichen Grundbesitzes in und um Berlin	151
II. Die bauliche Entwicklung der Stadt	154
III. Die bauliche Entwicklung der Vororte	158
IV. Der Vorortverkehr	163
V. Städtische und staatliche Bau- und Wohnungspolitik bis zum Ende des 18. Jahrhunderts.	166
VI. Baupolizei und Bauordnung	175
Anhang	251

Wohnungsstatistik.

Von Dr. S. Lindemann (C. Hugo) in Degerloch	261
--------------------------------------------------------------	-----

Einleitung.

I.

Die Bodenwertbewegung in Prag und Vororten.

Von

Privatdozent Dr. C. Horáček, Prag.

Mit einer Karte: Volksdichtigkeit von Prag und 9 Vorortgemeinden.

I.

Der Wertbewegung des städtischen Grund und Bodens kommt vom socialpolitischen Standpunkte aus betrachtet besondere Bedeutung zu. Maßgebend für den Bodenpreis ist die Grundrente. Abgesehen von anderen Einflüssen, wie Speculation, die im vorhinein eskomptierte wirkliche oder vermeintliche Steigerung des Ertrages u. a. wird der Preis des Grund und Bodens durch den jeweiligen Reinertrag bestimmt. Nun besteht der Reinertrag des städtischen Grund und Bodens in der Regel im Mietzinse, also im Entgelt für die Benützung desselben von den Wohnparteien. Das Wohnen gehört aber unter die Existenzbedürfnisse des Menschen. Eine Unterkunft, und wäre es die ärmlichste, muß ein Jeder haben. Der Mietzins ist somit eine absolut notwendige Ausgabe, welche bekanntlich im Vergleiche mit der Höhe des Einkommens nach unten progressiv steigt. Deshalb ist das allgemeine Steigen der Mietzinse, welches sich in der Preiserhöhung des Grund und Bodens widerspiegelt, vom socialpolitischen Standpunkte bedenklich. Allerdings ist im Mietzinse auch das Entgelt für die Kapitalsbenützung (des Wohngebäudes) mit inbegriffen, diese Quote des Mietzinses ist jedoch der ausgleichenden Tendenz des Kapitalgewinnes unterworfen und bildet daher kein Element der Wertsteigerung. Die Wertbewegung des städtischen Grund und Bodens ist somit lediglich dem Steigen der Grundrente zuzuschreiben.

Fragen wir nach den Gründen der Wertbewegung des städtischen Grund und Bodens, so sehen wir, daß die städtische Grundrente denselben Gesetzen folgt, wie die Grundrente überhaupt. Bei den landwirtschaftlichen Grundstücken ist es allerdings der Preis der Bodenprodukte von den mindest fruchtbaren und mindest gut situierten Grundstücken, insofern deren Anbau zur Deckung des konkreten Bedarfes noch erforderlich ist, welcher die Entstehung der Grundrente auf den fruchtbareren und günstiger gelegenen Grundstücken veranlaßt, bei den städtischen Grundstücken, wo die Fruchtbar-

keit keine Rolle spielt, ist es in der Regel die Lage derselben, welche die Höhe des Benutzungspreises, folglich auch der Grundrente bestimmt.

Hierbei kommt es allerdings auf den Situationsplan, die Konfiguration und die Terrainverhältnisse der betreffenden Stadt an. Der Situationsplan einer größeren Stadt bildet gewöhnlich eine Kreisform. In diesem Falle pflegen die in der Mitte des Kreises gelegenen Grundstücke die wertvollsten zu sein, denn hier konzentriert sich in der Regel der gesamte Verkehr, hier sind Sitze der Centralbehörden, der Großgeschäfte, Banken u. s. w., hier laufen die wichtigsten Kommunikationslinien zusammen. Manchmal konzentriert sich der Verkehr nicht im Mittelpunkte des Stadtgebietes, sondern auf den an Stelle ursprünglicher Stadtmauern entstandenen und nach Erweiterung der Stadt den alten Stadtteil umgebenden Ringstraßen. Ausschlaggebend ist auch ein größerer Fluß oder gar ein schiffbarer Strom, an dessen Ufern gewöhnlich reges Geschäftsleben herrscht. Auch die Terrainverhältnisse spielen eine wichtige Rolle. Wo das Terrain minder günstig ist und die Ausbreitung der Stadt nach sämtlichen Richtungen gleichmäßig nicht zuläßt, geht dieselbe strahlenförmig vor sich.

Aber auch im Innern des Stadtgebietes wird die gleichmäßige Tendenz des centralen Wertzuwaches vielfach dadurch gestört, daß gewisse wichtige Verkehrsadern die Peripherie der Stadt mit der Mitte unmittelbar verbinden und hierdurch den Grundwert beeinflussen. Hierzu tragen auch verschiedene Verkehrsanlagen bei, insbesondere die modernen Kommunikationsmittel. Allerdings setzt die Entstehung derselben schon einen lebhafteren Verkehr voraus, andererseits ist jedoch wieder die Hebung des Verkehrs ihre direkte Folge und man kann sicherlich behaupten, daß gerade die Fortschritte der Technik im Kommunikationswesen vorzugsweise zum ungeheuren Anwachsen der modernen Großstädte beigetragen haben. Natürlich giebt es außerdem noch andere Thatsachen, die auf die Höhe des Grundwertes nicht ohne Einfluß sind. In jeder Großstadt je nach lokalen Verhältnissen und historischer Entwicklung entstehen Stadtteile mit verschiedenartigem Charakter (Geschäftsviertel, Villenviertel, Arbeiterviertel u. a.), die ebenfalls auf den Grundwert einwirken. Die wertbestimmenden Faktoren des städtischen Grund und Bodens sind daher mannigfacher Art und je nach lokalen Verhältnissen ist der eine oder andere von ihnen vorherrschend. Eine allgemeine Regel läßt sich in dieser Richtung schwerlich aufstellen, es müssen vielmehr die konkreten Verhältnisse berücksichtigt werden. Im allgemeinen kann man jedoch behaupten, daß mit fortschreitendem Anwachsen der Stadt, mit Zunahme der Bevölkerung und steigender Bauthätigkeit auch die städtische Grundrente im Steigen begriffen ist. Steigende Grundrente ist

ein Zeichen des Fortschrittes, sinkende Grundrente ein Zeichen des Wertfalles. Nachdem aber andererseits hohe städtische Grundrente gewisse socialpolitische Nachteile zur Folge hat, liegt zwischen dem gesellschaftlichen Fortschritte und zwischen wichtigen socialen Interessen der ärmeren Klassen ein scheinbarer Widerspruch.

Um denselben zu beseitigen, hat man verschiedene Wege eingeschlagen. Die meisten angewendeten Mittel leiden jedoch an dem Fehler, daß sie nicht gegen die Ursachen, sondern gegen die Folgen des Übels gerichtet sind, nicht die Beseitigung der Grundrente selbst, als eher ihre nachteiligen Konsequenzen als teuren Wohnungen, Wohnungsnot überhaupt u. s. w. zum Gegenstande haben.

Das gewöhnliche Mittel, welches angewendet wird, um der Wohnungsnot durch Förderung der Bauhätigkeit abzuhelpen, sind die Steuerbefreiungen für Neubauten. Hierdurch wird jedoch der Zweck nur teilweise erreicht. Dem Mangel an neuen Wohnungen wird durch Anregung zur Bauhätigkeit zwar abgeholfen, auf die Höhe der Mietpreise übt jedoch die Steuerbefreiung eher einen nachteiligen als günstigen Einfluß. Wird doch der gewährte Steuernachlaß vom Eigentümer des Baugrundes sofort kapitalisiert und zum Preise desselben zugeschlagen, er bildet somit nur ein Geschenk für den jeweiligen Eigentümer und infolge der hervorgerufenen Bauspekulation steigen die Grundpreise und daher auch die Mietpreise rascher in die Höhe als sonst. Die vielfach noch geübte Steuerbefreiung hat somit auf die städtische Grundrente eine entschieden ungünstige Wirkung. Andere wollen das Übel an seinen Wurzeln treffen und die Ursachen der Grundrentensteigerung dadurch beseitigen, daß sie allgemeine Decentralisation sowohl in wirtschaftlicher als in politischer Richtung anstreben um dadurch das Anwachsen der Großstädte künstlich zu hemmen. Doch die wirtschaftliche Konzentration in den Großstädten ist eine unmittelbare Folge der allgemeinen modernen wirtschaftlichen Entwicklung und läßt sich auf künstliche Weise, ohne daß der gesamten Volkswirtschaft hierdurch schwere Nachteile erwachsen, nicht durchführen.

Bedeutenden Einfluß auf die Eindämmung der schädlichen Auswüchse der Bauspekulation kann eine rationelle Bauordnung üben, indem sie z. B. die gesundheitswidrige Bauweise hindert und der spekulativen Ausnützung der Baufläche Schranken setzt. Das Steigen der Grundrente selbst kann auch sie allerdings nicht verhindern, im Gegenteil: in ferne Zukunft im vorhinein festgestellte Regulierungspläne, welche neue unverbauten Flächen der Bauhätigkeit erschließen, leisten der Bauspekulation bedeutenden Vorschub. Außerdem dürfen vom praktischen Standpunkte die Schwierigkeiten nicht

unberücksichtigt bleiben, denen das Zustandekommen einer Bauordnung mit antispekulativer Tendenz begegnen würde.

Es bleibt somit nichts anderes übrig, als die Baugrundrente selbst zu bekämpfen, aber nur insoweit, als sie als historisch-rechtliche Kategorie auftritt. Die städtische Bodenrente als volkswirtschaftliche Kategorie ist eine logische Erscheinung, der Wertzuwachs des Grund und Bodens infolge des fortschreitenden Anwachsens der Stadt liegt in der Natur der Sache und läßt sich nicht verhindern. Eine andere Frage ist aber, ob dieser Wertzuwachs, wie dies bei bestehenden, auf der geltenden Rechtsordnung fußenden Distributionsverhältnissen der Fall ist, einzig und allein dem jeweiligen Grundeigentümer zum Vorteile gereichen solle. Ohne ein Anhänger der übrigens theoretisch verfehlten Lehre H. George's zu sein, kann man trotzdem gerade auf dem Gebiete der städtischen Bodenrente derselben eine gewisse Berechtigung nicht versagen. Ein Wertzuwachs, der mit individueller Arbeit und individuuellem Verdienste in gar keinem Zusammenhange steht, der im Gegenteile bloß die Folge gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Verhältnisse und Einrichtungen des organischen Zusammenlebens der Bewohner eines Stadtgebietes ist, kann mit Recht auch für kollektive Bedürfnisse der betreffenden Gemeinde in Anspruch genommen werden. In wie weit und in welcher Art dies geschehen sollte, wäre ein Problem der kommunalen Steuerpolitik, der hier ein weites Feld der Thätigkeit erschlossen ist. Die Lösung der Frage in steuertechnischer Beziehung wäre allerdings nicht ohne Schwierigkeiten, aber außerhalb der Möglichkeit liegt sie gewiß nicht.

II.

Bei der Bodenwertbewegung innerhalb des Gebietes der Stadt Prag muß insbesondere das historische Moment berücksichtigt werden. Die altertümliche Stadt Prag, als Hauptstadt eines im Mittelalter souveränen Staates, als königliche, zeitweise auch kaiserliche Residenz (Karl IV., Wenzl, Rudolf II.) und Sitz einer der ältesten Universitäten (gegr. 1348), war ehemals eine der bevölkersten und wohlhabendsten Städte Mitteleuropas. Dies änderte sich mit dem Verfall des böhmischen Staates nach der Schlacht am Weißen Berge (1620), mit der definitiven Verlegung der kaiserlichen Residenz nach Wien und mit der Erstarkung der Centralgewalt in den österreichischen Ländern. Der dreißigjährige und siebenjährige Krieg, durch welche die Stadt Prag hart mitgenommen wurde, haben das ihrige

dazu beigetragen, daß die Bedeutung Prags im Laufe des 17. und 18. Jahrhunderts bedeutend gesunken ist¹.

Ein langsamer Umschwung zum Besseren ist erst seit der ersten Hälfte dieses Jahrhunderts zu beobachten, und ward durch mannigfache Ursachen herbeigeführt. Zuörderst ist der allgemeine, durch die großartigen technischen Erfindungen hervorgerufene wirtschaftliche Aufschwung auch an Prag nicht spurlos vorübergegangen. In den vierziger Jahren sind in den neugegründeten Vorstädten Prags, Karolinenthal und Smichov, viele Manufakturfabriken entstanden, welche zahlreiche Arbeiterbevölkerung vom Lande herbeilockten und Anlaß zur regen Bauhätigkeit daselbst gegeben haben.

Neuen Aufschwung nahm die Bauhätigkeit in den siebziger Jahren, wo die die untere Neustadt umschließenden Fortifikationen niedergedrungen wurden und hierdurch die Entstehung neuer Vorstädte, Žižkov und königl. Weinberge ermöglicht wurde. Im Jahre 1883 wurde die alte Vorstadt Vyšehrad und im Jahre 1884 die neuere Fabriksvorstadt Holešovic Bubna mit Prag in eine politische Gemeinde vereinigt, so daß die Stadt Prag gegenwärtig aus sieben Stadtteilen besteht: Altstadt (I.), Neustadt (II.), Josephstadt (V.), und Vyšehrad (VI.) auf dem rechten und Kleinseite (III.), Gradschin (IV.), Holešovic Bubna (VII.), auf dem linken Moldauufer, die durch fünf Brücken mit einander verbunden sind. Außerdem schließen an die Stadt Prag und bilden mit derselben zwar bis jetzt nicht rechtlich, doch faktisch eine Großstadt die nächsten Vorstädte: Karolinenthal, Smichov, königl. Weinberge, Žižkov und die weiteren Vororte Lieben, Bubeneč, Košíř, Nusle Pankrac, Bršovic, ferner Branik, Podol, Michle, Vysočan, Troja, Dejvic, Strěšovic, Tejnka, Radlic, Zličov, Hlubočep².

Als weitere auf die Entwicklung der Stadt Einfluß habende Umstände kommen noch in Betracht: die Vervollständigung der städtischen Kommunikationsmittel durch die Errichtung der Pferdebahn, die spätere Ausdehnung ihres Netzes und ihre Umwandlung in elektrische Straßenbahn, die Abschaffung der restlichen Fortifikationen auf der oberen Neustadt, endlich

¹ So zählten im Jahre 1795 die damaligen vier Prager Stadtteile bloß:

	Einwohner	Häuser
Altstadt	21 805	949
Neustadt	27 592	1 256
Kleinseite	11 324	543
Gradschin	2 977	200
Prag zusammen	63 698	2 948

² Zahl der Einwohner und Häuser auf Grund der letzten Volkszählung vom Jahre 1890 siehe im Anhang.

die auf Grund eines speciellen Reichs- und Landesgesetzes, womit für Neubauten in der Josephstadt und angrenzenden Stadtteilen statt 12jähriger, eine 20jährige, die autonomen Zuschlüge einschließende Steuerfreiheit gewährt wurde, eingeleitete Affianierungsaktion.

Als Lebensfrage für die weitere gedeihliche Entwicklung der Stadt Prag ist die Vereinigung derselben mit den bisherigen selbständigen Vorstädten und Vororten anzusehen. Denn die Stadt Prag selbst ist von den Vorstädten heutzutage derart umschlossen, daß ihre Ausbreitung in keiner Richtung mehr möglich ist und die Bauhätigkeit sich bloß an Neubauten und Umbauten an Stelle alter Häuser beschränken muß. Dementsprechend ist auch die Bevölkerungszahl von Prag nur in einem sehr langsamen Steigen begriffen (im Jahre 1880 170 226; im Jahre 1890 175 750 Einwohner), wovon allerdings die Vorstädte Nutzen ziehen, indem sie den überschüssigen Bevölkerungszuwachs aufnehmen und auf Kosten von Prag sich erweitern. Der Vereinigung mit den Vorstädten stehen jedoch mannigfache Hindernisse im Wege, sowohl lokaler, als auch steuerrechtlicher Natur (verschiedene Höhe der Hauszinssteuer), welche allerdings angesichts der wichtigen Fragen (Kanalisation, Trinkwasser, Stadtbahnen, elektrische Beleuchtung u. s. w.), die ihrer Lösung entgegenharren und die lediglich von einer Großkommune mit Erfolg gelöst werden können, in den Hintergrund treten sollten.

III.

Behufs Ermittlung der Bewegung des städtischen Bodenwertes in Prag wurden die Abschätzungen der Prager städtischen Sparkasse zu Hilfe genommen, welche als Belehnungsgrundlage für Hypothekendarlehen dienen. Die angeführten Zahlen sind Durchschnittswerte in Gulden ö. W. für 1 m² in der betreffenden Jahresperiode seit dem Jahre 1875. Hierbei erschien es angezeigt, für Prag Altstadt und Prag Neustadt zweierlei Wertkategorien zu unterscheiden, um ein richtiges Bild der Wertbewegung zu gewinnen, und zwar eine Kategorie für die verkehrsreicheren Straßen und Plätze und eine zweite für die mehr abseits gelegenen, vom Hauptstrome des Verkehrs entfernteren Gassen. In den übrigen Stadtteilen, wo die lokalen Wertunterschiede nicht so bedeutend sind, konnte von dieser Unterscheidung Umgang genommen werden.

Die Bodenwertbewegung in der Altstadt gestaltete sich folgendermaßen:

Jahresperiode	1 m ² in Gulden ö. W.	
	Hauptstraßen	Nebengassen
1875—1879	37.50	23.50
1880—1884	42.—	24.—
1885—1889	50.—	27.—
1890—1894	75.—	39.—
1895—1900	113.—	56.—

Die Wertzunahme in den beiden Kategorien war eine ziemlich gleichmäßige, von der Mitte der siebziger bis Ende der achtziger Jahre ist sie jedoch im langsameren, seit dieser Zeit im schnelleren Tempo vor sich gegangen. Die Altstadt mit ihren schmalen Gassen und Häusern war ehemals Sitz des gesamten Verkehrs und Handels. In den letzten Jahrzehnten infolge des Anwachsens der Vorstädte an der Peripherie ist der Schwerpunkt des Stadtverkehrs auf die Neustadt verlegt worden.

Die Bodenwertbewegung in der Neustadt war die nachstehende:

Jahresperiode	1 m ² in Gulden ö. W.	
	Hauptstraßen	Nebengassen
1875—1879	36.40	23.80
1880—1884	48.—	21.—
1885—1889	66.—	24.—
1890—1894	77.—	31.—
1895—1900	83.—	39.—

Auch die Neustadt weist eine steigende Tendenz der Wertbewegung auf. Der Abstand zwischen den beiden Wertkategorien ist in der Neustadt größer als in der Altstadt, was durch die bedeutende Ausdehnung der Neustadt zu erklären ist. Es giebt hier breite Straßen mit lebhaftem Verkehr, großen Häusern und Wohnungen, aber auch stille entlegene Gassen mit kleinen Häusern und unbedeutendem Verkehr. Die untere Neustadt gestaltete sich zu einem Geschäftsviertel, was durch die Nähe der verschiedenen Bahnhöfe leicht erklärbar ist.

Die Bodenwertbewegung auf der Kleinfeste war:

Jahresperiode	1 m ² in Gulden ö. W.
1875—1879	14.50
1880—1884	19.25
1885—1889	27.30
1890—1894	31.—
1895—1900	32.60

Die Bodenwerte auf der Kleinfeste erreichen durchschnittlich nicht einmal die Hälfte derjenigen der Altstadt und Neustadt, bezeichnend ist auch der verhältnismäßig geringe Zuwachs in der letzten Jahresperiode. Die Klein-

seite, auf dem linken Moldauufer gelegen, ist Sitz der Landesbehörden und zahlreicher Paläste hoher Aristokratie ohne namhaften Verkehr.

Im höheren Maße gilt das noch von dem hochgelegenen Gradschin, dem Sitze des Hochklerus und Militärs, wo die unbewohnte königliche Burg sich befindet.

Die Bodenwertbewegung gestaltet sich hier nachstehendermaßen:

Jahresperiode	1 m ² in Gulden ö. W.
1875—1879	5.60
1880—1884	7.70
1885—1889	9.—
1890—1894	15.—
1895—1900	20.—

Die Bodenwerte sind hier verhältnismäßig sehr niedrig, trotzdem weisen sie auch hier steigende Tendenz auf.

Ganz eigene Bodenwertverhältnisse herrschen in der Josephstadt, der ehemaligen Judenstadt:

Jahresperiode	1 m ² in Gulden ö. W.
1875—1879	16.80
1880—1884	
1885—1889	20.—
1890—1894	21.—
1895—1900	35.—

Enge, schmutzige Gassen, schmale, baufällige Häuser, von den ärmsten Klassen bewohnt und meist überfüllt, bot dieser Stadtteil in früheren Jahren ein wahres Ghettobild dar. Mit der Affanierungsaktion haben sich die Verhältnisse teilweise geändert. Allerdings ist dieselbe infolge eingetretener Baukrisis ins Stocken geraten und noch nicht zu Ende geführt, ganze Reihen von Häusern sind niedergedrückt worden, doch die hierdurch entstandenen Lücken meistens noch unverbaut. Auf die Bodenwerte übte aber die gewährte 20jährige Steuerbefreiung bedeutenden Einfluß.

Der VI. Stadtteil, die alte Bergstadt Vyšehrad, mit Prag erst seit dem Jahre 1883 vereinigt, weist nachstehende Bodenwerte auf:

Jahresperiode	1 m ² in Gulden ö. W.
1875—1879	6.50
1880—1884	
1885—1889	10.—
1890—1894	14.—
1895—1900	14.—

Vyšehrad wurde erst in den achtziger Jahren von der Baubewegung berührt und entstand daselbst eine ganze Reihe von Neubauten. Ungünstig

wird hier die Bauhätigkeit durch die immer noch bestehenden Fortifikationswerke beeinflusst. In den letzten Jahren ist rüchichtlich der Bodenwertbewegung eine gewisse Stagnation zu beobachten.

Der VII. Stadtteil, das Fabriksviertel Holešovic Bubna, nahm seit seiner Vereinigung mit Prag (1884) bedeutenden Aufschwung.

Die Bodenwerte sind nachstehende:

Jahresperiode	1 m ² in Gulden ö. W.
1875—1879	2.80
1880—1884	3.—
1885—1889	6.—
1890—1894	9.80
1895—1900	15.40

Die Steigerung der Bodenwerte war sehr bedeutend, denn sie beträgt innerhalb zwanzig Jahre das Fünffache. Zur Hebung der Bodenpreise in den letzten Jahren haben hier vornehmlich größere städtische oder von der Stadtgemeinde patronisierte Betriebsunternehmungen (Gasanstalt, Elektrizitätswerke, bürgerliches Bräuhaus, Schlachthaus u. a.) beigetragen.

In ganz Prag gestaltete sich die Bodenwertbewegung durchschnittlich folgendermaßen:

Jahresperiode	1 m ² in Gulden ö. W.
1875—1879	18.60
1880—1884	20.90
1885—1889	26.60
1890—1894	34.70
1895—1900	45.80

Die Bodenwertzunahme in Prag zusammen genommen war daher viel gleichmäßiger als in den einzelnen Stadtteilen.

Von den Prager Vorstädten, die bisher selbständige politische Gemeinden bilden, kommen zuerst die beiden älteren, in der ersten Hälfte des Jahrhunderts entstandenen Vorstädte Karolinenthal und Smichov in Betracht.

Die Bodenwerte¹ in Karolinenthal sind:

Jahresperiode	1 m ² in Gulden ö. W.
1875—1879	19.—
1880—1884	19.—
1885—1889	28.—
1890—1894	28.—
1895—1900	28.—

¹ Bei der Ermittlung der Bodenwerte in den Vorstädten muß man im Auge behalten, daß sich die Bauhätigkeit im Laufe der Zeit auf immer weitere, früher unverbaut und daher bei der Bodenbewertung unberücksichtigte Flächen ausbreitet. Die Bodenwerte dieser neuverbauten Flächen üben in den späteren Jahresperioden auf die durchschnittlichen Zahlen selbstverständlich eine preisdrückende Wirkung.

Die Vorstadt Karolinenthal, durch ungünstige Terrainverhältnisse (einerseits der Moldaufluß, andererseits der Žižkaberg) an ihrer Erweiterung gehindert, weist rüchftlich der Bodenwertbewegung zwar eine hohe Ziffer, aber in den letzten Jahren eine gewisse Stagnation auf.

Sie wurde von der Fabrikvorstadt Smichov, die sich einer günstigeren Lage erfreut, an Bevölkerung und Häuserzahl bedeutend überholt.

Die Bodenwerte daselbst sind:

Jahresperiode	1 m ² in Gulden ö. W.
1875—1879	10.—
1880—1884	9.—
1885—1889	13.—
1890—1894	19.—
1895—1900	18.—

Die Bodenwerte weisen hier zwar keine ununterbrochen steigende Tendenz, aber auch keinen namhaften Rückschritt auf.

Jedoch die beiden älteren Vorstädte, sowohl Karolinenthal als Smichov, sind, was die Bevölkerungszahl anbelangt, im Rückstande geblieben gegen die zwei jüngeren Vororte Žižkov und Rgl. Weinberge.

Die Vorstadt Žižkov, auf hügeligem, ungünstigem Terrain gegründet, unweit des Centralfriedhofes von Volkán, verdankt ihren Ursprung der regen Baubewegung anfangs der siebziger Jahre. Sie wuchs sehr rasch an, doch ihre Entwicklung wurde durch die inzwischen eingetretene Baukrise gehemmt und nahm erst Mitte der achtziger Jahre wieder ihre Fortsetzung. Die Einwohnerschaft besteht vorwiegend aus besser situierten Arbeitern und niederen Beamtenklassen.

Die Bodenwertbewegung daselbst war nachstehend:

Jahresperiode	1 m ² in Gulden ö. W.
1875—1879	3.80
1880—1884	9.—
1885—1889	10.—
1890—1894	14.20
1895—1900	18.—

Die Zunahme des Bodenwertes war sehr bedeutend. Sie beträgt innerhalb 25 Jahre beinahe das fünffache.

Noch rascher war der Aufschwung der stattlichen Vorstadt Rgl. Weinberge. Dieselbe, in gesunder Lage äußerst günstig gelegen, mit ihren reinlichen Straßen, geräumigen Plätzen und bequemen Kommunikationslinien ist beliebter Sitz wohlhabender Bourgeoisie und höherer Beamtenintelligenz, was auf die

Mietzinse und infolgedessen auf den Bodenwert von bedeutendem Einflusse ist, wie nachstehende Tabelle darlegt:

Jahresperiode	1 m ² in Gulden ö. W.
1875—1879	8.40
1880—1884	13.—
1885—1889	17.—
1890—1894	19.—
1895—1900	20.70

Die Steigerung der Bodenwerte war hier eine konstante, aber nicht gleichmäßige, sie war in den früheren Jahren eine viel raschere, als in den späteren. Trotzdem erreicht hier der Bodenwert von allen Vorstädten außer Karolinenthal die höchste Ziffer.

Die Bodenwertbewegung in den 4 genannten Vorstädten war im Durchschnitt:

Jahresperiode	1 m ² in Gulden ö. W.
1875—1879	10.30
1880—1884	12.50
1885—1889	17.—
1890—1894	20.—
1895—1900	21.20

Die Bodenwertbewegung in Prag samt Vorstädten:

Jahresperiode	1 m ² in Gulden ö. W.
1875—1879	16.—
1880—1884	18.30
1885—1889	23.60
1890—1894	30.20
1895—1900	37.90

In Prag samt Vorstädten gewährt die Bodenwertbewegung das Bild einer gleichmäßigen Wertzunahme, welche innerhalb 25 Jahren etwas mehr als das Doppelte beträgt.

Der Vergleich der einzelnen Stadtteile und Vorstädte untereinander beweist auch für Prag die Gültigkeit des Gesetzes von der konzentrischen Zunahme des Bodenwertes gegen den Mittelpunkt des Stadtgebietes zu. Außerdem kann man aber beobachten, daß im Laufe der Zeit die Bodenwertunterschiede zwischen dem Centrum und der Peripherie immer größer werden. Die Bodenwerte steigen somit dort, wo sie bereits ursprünglich höher standen, in rascherer Progression als dort, wo sie niedriger waren.

Die weiteren Vororte von Prag, als Lieben, Bubenč, Košir, Nusle, Pantrac, Vršovic, Branik, Bobol, Michle, Vysočan, Troja, Dejvic, Stře-

šovic, Tejnka, Radlic, Blíchov, Hlubočep befinden sich gegenwärtig meistens im Übergangsstadium von ländlichen Dtschaften zu großstädtischen Vorstädten. Die Einwohnerschaft besteht daselbst vorwiegend aus niederer Bourgeoisie und fluktuierender proletarischer Arbeiterbevölkerung. Die Bodenwerte werden hier häufig von künstlicher Spekulation beeinflusst und unterliegen infolgedessen so starken Schwankungen, daß allfällige Durchschnittsziffern kein verlässliches Bild der Bodenwertbewegung abgeben können.

A n h a n g.

Wohnverhältnisse in Prag und Vororten ¹.

Dem Flächenraume nach reichten sich im Jahre 1890 anlässlich der zuletzt stattgefundenen Volkszählung die einzelnen Prager Stadtteile in folgender Weise aneinander:

	m ²	oder	% der Gesamtfläche
1. Holešovic Bvbn (VII.)	5 289 746		58.36
2. Neustadt (II.)	3 476 693		25.21
3. Altstadt (I.)	1 420 884		10.30
4. Kleinseite (III.)	1 164 527		8.44
5. Fortifikationsrayon . . .	1 037 440		7.52
6. Hradšchin (IV.)	852 518		6.18
7. Vyšehrad (VI.)	457 093		3.31
8. Josephstadt (V.)	92 985		0.68
	13 791 886		100.—

Zusammen ganz Prag 13 791 886 100.—
 Der Umfang der Stadt Prag beträgt 27.2 km.

Der Flächenraum der nächstliegenden Vorstädte betrug:

	m ²	oder	%
1. Smichov	6 793 406		40.67
2. Žižkov	4 156 248		24.88
3. Königl. Weinberge . . .	3 700 167		22.15
4. Karolinenthal	2 053 961		12.30
	16 703 782		100.—

Zusammen 16 703 782 100.—
 Prag und Vorstädte zusammen 30 494 668 m².

Der Umfang von Prag samt Vorstädten beträgt 53.3 km.

¹ Entnommen der von der statistischen Kommission der königl. Hauptstadt Prag samt Vororten unter dem Voritze des Prof. Dr. M. Talir und unter Redaktion des Direktors J. Erben herausgegebenen Publikation: „Wohnverhältnisse in der königl. Hauptstadt Prag und den Vororten Karolinenthal, Smichov, Königl. Weinberge und Žižkov nach den Ergebnissen der Volkszählung vom 31. Dezember 1890,“ Prag 1895. Vgl. auch Albin Bráf: „Die Wohnungsverhältnisse in den Großstädten Osterreichs mit besonderer Berücksichtigung der Stadt Prag und deren Vororte“, Prag 1895.

Der Flächenraum weiterer Vororte betrug:

	m ²
1. Lieben	6 771 422
2. Bubenč	4 211 907
3. Ruše Pantrác	2 890 139
4. Bršovic	2 810 236
5. Rošif	2 307 227

Zusammen 18 990 931

Brag, Vorstädte und die oben angeführten Vororte zusammen
49 485 599 m².

Verteilung der Katastralfächenräume nach Kulturgattungen.

	Produktiver Boden		Unproduktiver Boden			
			im Ganzen		Hiervon verbaute Fläche	
	m ²	%	m ²	%	m ²	%
Altstadt	82 937	8.63	1 137 947	91.37	657 248	68.28
Neustadt	886 168	30.48	2 590 525	69.52	1 315 053	45.24
Kleinseite	627 906	54.34	536 621	45.66	393 660	34.07
Gradschin	528 293	61.97	324 225	38.03	220 456	25.86
Josefstadt	13 334	14.34	79 651	85.66	63 315	68.10
Byšhrad	240 101	69.04	216 992	30.96	57 566	16.55
Holešovic Bubna	3 962 525	83.41	1 327 221	16.59	359 088	7.56
Fortifikationstrayon	847 848	81.82	189 592	18.18	96 947	9.34
Zusammen	7 189 112	59.38	6 602 774	40.62	3 163 333	26.13
Karolinenthal	945 818	59.93	1 108 143	40.07	400 623	25.39
Smichov	5 744 925	84.63	1 048 481	15.37	564 141	8.31
Königl. Weinberge	2 961 578	80.18	738 589	19.82	340 142	9.21
Zizkov	3 209 467	77.22	946 781	22.78	317 114	7.63
Zusammen	12 861 788	75.49	3 841 994	24.51	1 622 020	12.63
Brag und Vorstädte	20 050 900	70.79	10 444 768	29.21	4 785 353	16.90

	Produktiver Boden		Verbaute Fläche	
	m ²	%	m ²	%
Lieben	3 841 563	91.2	86 110	2.0
Bubenč	2 147 319	93.1	68 422	3.0
Rošif	5 609 621	82.8	372 823	5.5
Ruše Pantrác	2 513 140	86.9	196 511	6.8
Bršovic	2 442 735	86.9	193 627	6.8
Zusammen	16 554 378	87.2	917 493	4.8

	Auf 1 ha verbauter Fläche (Gebäude und Hofräume) entfielen		Auf ein Ge- bäude entfiel an verbauter Fläche m ²	Zahl der Gassen und Plätze
	Bewohner	Häuser		
Altstadt	644	15	617	96
Neustadt	576	12	784	132
Kleinseite	519	14	695	48
Gradschin	263	9	1198	28
Josefstadt	1822	41	223	25
Byšehrad	789	20	538	10
Polešovic Bubna	427	15	615	52
Prag	573	14	706	391
Karolinenthal	436	9	834	18
Smíchov	578	12	697	64
Kgl. Weinberge	1015	21	485	44
Zižkov	1300	22	470	54
Vorstädte	776	15	609	180
Prag und Vorstädte	643	14	669	571

	Zahl und Wachstum der Häuser			Davon Privat- wohnhäuser
	Im Jahre 1869	Im Jahre 1880	Im Jahre 1890	
Altstadt	967	984	971	888
Neustadt	1356	1462	1601	1388
Kleinseite	522	528	536	479
Gradschin	180	195	200	154
Josefstadt	244	253	257	235
Byšehrad	84	103	117	106
Polešovic Bubna	197	434	545	502
Prag	3550	3959	4227	3752
Karolinenthal	249	281	377	290
Smíchov	302	484	679	611
Kgl. Weinberge	77	336	711	657
Zižkov	137	355	690	679
Vorstädte	765	1456	2457	2237
Prag und Vorstädte	4315	5415	6684	5989

	Im Jahre 1890
Lieben	528
Bubeneč	95
Košice	157
Ruše Panfrác	283
Bršovic	334
Zusammen	1397
Prag, Vorstädte und Vororte	8081

Käufer nach Zahl der Wohnungen im Jahre 1890:

	Käufer mit Wohnungen						Mittlere Zahl der Wohnungen auf ein Haus		Bloß von einer Wohnpartei übernommene Käufer				
	1-5		6-20		21-40		41-50			51-70		71-90	
	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut		%	absolut	1890	1880
Mitfab.	250 (25.9)	615 (73.7)	89 (9.2)	7 (0.7)	4 (0.4)	1 (0.1)	11	10	46				
Neufab.	355 (22.5)	1039 (65.7)	70 (10.7)	13 (0.8)	4 (0.2)	1 (0.1)	12	11	46				
Kleinseite	132 (24.8)	359 (67.5)	38 (7.1)	3 (0.6)	—	—	10	10	25				
Krabčín	97 (49.0)	84 (42.4)	15 (7.6)	—	2 (1.0)	—	9	9	46				
Společná	99 (39.4)	138 (55.0)	12 (4.8)	1 (0.4)	1 (0.4)	—	9	9	16				
Žysoňská	55 (47.0)	56 (47.9)	4 (3.4)	—	2 (1.7)	—	9	8	19				
Polsonic-Rubna	298 (55.5)	220 (41.0)	18 (3.3)	1 (0.2)	—	—	6	4	73				
Prag überhaupt	1286 (30.7)	2511 (60.0)	346 (8.3)	25 (0.6)	13 (0.3)	2 (0.1)	10	10	271				
Karolinenthal	80 (23.1)	216 (62.4)	45 (13.0)	3 (0.9)	2 (0.6)	—	12	11	7				
Smíchov	187 (28.4)	379 (57.6)	82 (12.5)	8 (1.2)	2 (0.3)	—	12	12	36				
Kgl. Weinberge	106 (15.0)	542 (76.6)	59 (8.3)	1 (0.1)	—	—	12	10	22				
Zizkov	102 (15.0)	448 (66.0)	127 (18.7)	2 (0.3)	—	—	14	13	32				
Borládky	475 (19.8)	1585 (66.3)	313 (13.1)	14 (0.6)	4 (0.2)	—	12	11	97				
Prag und Borládky	1761 (26.8)	4096 (62.3)	659 (10.0)	39 (0.6)	17 (0.6)	2 (0.04)	11	11	368				

Zahl der Wohnparteien in den Vororten:

	Käufer mit Wohnparteien						Mittlere Zahl der Wohnparteien auf ein Haus					
	1		2-10		11-20		21-30		31-50		über 50	
	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut
Lieben	93 (18.2)	371 (72.4)	43 (8.4)	2 (0.4)	2 (0.4)	2 (0.4)	1 (0.2)	5.3				
Rubenc	33 (36.7)	51 (56.7)	2 (2.2)	3 (3.3)	1 (1.1)	—	—	4.0				
Košic	19 (12.3)	102 (65.8)	24 (15.5)	10 (6.4)	—	—	—	7.3				
Muránský Ránčac	24 (8.5)	170 (60.3)	75 (26.6)	12 (4.3)	1 (0.3)	—	—	8.3				
Brsonic	35 (10.5)	259 (77.5)	35 (10.5)	5 (1.5)	—	—	—	5.8				
Zusammen	204 (14.9)	953 (69.4)	179 (13.0)	32 (2.3)	4 (0.3)	1 (0.1)	6.2					

Bewohnte Häuser nach der Zahl der Bewohner:

	Bewohner										auf ein Haus durchschnittlich			
	1-5		6-10		11-50		51-100		101-200		201-500		über 500	
	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	1890	1880
Mitřtadt	41 (4.3)	65 (6.8)	547 (57.2)	226 (23.6)	76 (7.9)	1 (0.2)	44	45						
Neustadt	54 (3.4)	103 (6.6)	843 (53.9)	434 (27.8)	113 (3.2)	15 (1.0)	48	51						
Kleinseite	31 (5.9)	31 (5.9)	328 (62.2)	114 (21.6)	18 (7.2)	3 (0.6)	39	39						
Gradtřin	46 (23.8)	31 (16.1)	72 (37.3)	32 (16.6)	9 (4.7)	2 (1.0)	30	31						
Solesřtřtadt	13 (5.3)	13 (5.3)	138 (56.6)	57 (23.4)	22 (9.0)	1 (0.4)	47	44						
Žysořhrad	20 (17.7)	21 (18.6)	37 (32.7)	31 (27.4)	2 (1.8)	2 (1.8)	40	34						
Solesovic Buzna	56 (10.7)	95 (18.1)	298 (56.9)	56 (10.7)	19 (3.6)	—	29	17						
Prag überhaupt	261 (6.3)	359 (8.7)	2263 (54.9)	950 (23.1)	259 (6.3)	24 (0.6)	43	42						
Karolinenthal	14 (4.2)	25 (7.5)	150 (44.8)	113 (33.7)	27 (8.1)	5 (1.4)	52	53						
Smiřchov	31 (4.8)	41 (6.3)	332 (50.9)	174 (26.7)	69 (10.6)	5 (0.7)	50	52						
Křt. Weinberge	23 (3.3)	28 (4.0)	344 (49.2)	269 (38.5)	85 (5.0)	—	49	43						
Žiřtov	30 (4.4)	31 (4.6)	233 (34.4)	280 (41.4)	101 (14.9)	2 (0.3)	61	57						
Vorřtřtice	98 (4.1)	125 (5.3)	1059 (44.8)	836 (35.4)	232 (9.8)	12 (0.5)	53	51						
Prag und Vorřtřtice	359 (5.5)	484 (7.5)	3322 (51.2)	1786 (27.6)	491 (7.6)	36 (0.5)	46	45						

Šäufer nach der Zahl der Bewohner in den Vororten:

	Bewohner										auf ein Haus durchschnittlich			
	1-5		6-20		21-50		51-100		101-200		201-500		über 500	
	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	1890	1880
Lieben	60 (11.7)	232 (45.3)	171 (33.4)	45 (8.8)	1 (0.2)	3 (0.6)	24	24						
Bubeneř	24 (26.7)	48 (53.3)	11 (12.2)	4 (4.5)	3 (3.3)	—	19	19						
Koštř	8 (5.2)	55 (35.4)	62 (40.0)	23 (14.9)	7 (4.5)	—	33	33						
Pluše Ranřtřac	16 (5.7)	79 (28.0)	100 (35.5)	77 (27.3)	9 (3.2)	—	41	41						
Žřbovic	18 (5.4)	164 (49.1)	116 (34.7)	28 (8.4)	8 (2.4)	—	26	26						
Zusammen	126 (9.2)	578 (42.1)	460 (33.5)	177 (12.9)	28 (2.0)	3 (0.2)	29	29						

Zahl der Häuser, Stadwerke,

	Im Jahre 1880								
	Zahl der Häuser							Zahl der Woh- nun- gen	Zahl der Ein- wohner
	überhaupt	bewohnt	ebenerdig	einstöckig	zweistöckig	dreistöckig	vier- u. mehrestöckig		
Altstadt	984	979	11	124	448	350	51	10 198	44 017
Neustadt	1462	1447	43	414	611	368	26	16 547	74 331
Kleinseite	528	523	10	69	232	199	18	5 463	20 683
Gradschin	195	185	25	78	66	22	4	1 680	5 825
Josephstadt	253	243	27	29	87	104	6	2 180	10 668
Byšhrad	103	103	18	63	15	7	—	938	3 850
Holešovic Buhna	434	429	177	166	66	25	—	2 410	10 852
Zusammen	3959	3909	311	943	1525	1075	105	39 416	170 226
Karolinenthal	281	281	21	76	135	49	—	3 654	14 779
Smichov	484	484	73	170	126	111	4	5 661	24 984
Kgl. Weinberge	336	330	30	76	130	99	1	3 566	14 831
Zizkov	377	375	39	107	199	32	—	4 797	21 213
Zusammen	1498	1470	163	429	590	291	5	17 678	75 807
Prag und Vorstädte zu- sammen	5437	5379	474	1372	2115	1366	110	57 094	246 033

	Im Jahre 1890				
	ebenerdig	einstöckig	zweistöckig	dreistöckig	vierstöckig
Lieben	253	227	45	2	1
Bubenč	20	55	18	2	—
Košič	68	71	13	3	1
Kuše Pantrác	85	117	69	11	1
Bršovic	141	149	42	2	—
Zusammen	567	619	187	20	3

Wohnungen und Einwohner:

Im Jahre 1890											
überhaupt	Zahl der Häuser									Zahl der Wohnun=gen	Zahl der Ein=wohner
	bewohnt	ebenerdig	einstöckig	zweistöckig	dreistöckig	vier- u. mehrestöckig	mit Kellerwohnungen	mit Dachraum=wohnungen	mit Keller- und Dachraum		
971	956	15	107	425	341	83	25	57	2	10 628	42 332
1601	1563	39	323	590	455	194	226	35	6	18 273	75 734
536	527	9	64	206	205	52	30	42	1	5 460	20 447
200	193	32	76	67	19	6	11	15	1	1 717	5 805
257	244	29	29	95	99	5	—	7	—	2 133	11 535
117	113	26	53	17	20	1	6	3	—	1 055	4 546
545	524	213	196	82	53	1	45	5	3	3 375	15 352
4227	4120	363	848	1482	1192	342	343	164	13	42 641	175 751
377	335	54	75	141	81	26	42	6	3	4 204	17 461
679	652	87	182	165	156	89	104	2	3	7 639	32 646
711	699	45	58	147	320	141	234	5	2	8 141	34 530
690	677	60	114	313	177	26	190	4	1	9 273	41 233
2457	2363	246	429	766	734	232	570	17	9	29 257	125 870
6634	6483	609	1277	2243	1926	624	913	181	22	71 898	301 621

Zahl der Wohnungen:

	Im Jahre 1880	Im Jahre 1890	hiervon leerstehend
			%
Altstadt	10 198	10 628	221 (2.1)
Neustadt	16 547	18 273	387 (2.1)
Kleinseite	5 463	5 460	181 (3.3)
Gradschín	1 680	1 717	134 (7.8)
Josefstadt	2 180	2 133	36 (1.7)
Vyšehrad	938	1 055	21 (2.0)
Holešovic Dvůrna	2 410	3 375	86 (2.5)
Brag überhaupt	39 416	42 641	1066 (2.5)
Karolinenthal	3 654	4 204	75 (1.8)
Smíchov	5 661	7 639	207 (2.7)
Kgl. Weinberge	3 556	8 141	158 (2.0)
Zizkov	4 797	9 273	114 (1.2)
Vorstädte	17 678	29 257	554 (1.9)
Brag und Vorstädte	57 094	71 898	1620 (2.3)
Lieben		2 847	50 (1.8)
Dubens		528	137 (25.6)
Košic		1 181	20 (1.7)
Ruše Pantrác		2 512	100 (4.0)
Bršovic		1 955	12 (0.6)
Zusammen		9 023	319 (3.7)
Brag, Vorstädte und Vororte		80 921	1939 (3.0)

Wohnungen nach ihrer Höhenlage:

	Von 1000 Wohnungen befanden sich im							
	Keller	Erdb- geschöß	I. Stoß	II. Stoß	III. Stoß	IV. Stoß	V. Stoß	Dach- raum
Altstadt	5	305	299	250	111	22	1	8
Neustadt	27	325	293	213	104	31	4	3
Kleinseite	9	310	274	240	126	23	3	14
Gradschín	16	384	324	187	54	20	2	12
Josefstadt	—	274	299	281	139	3	—	3
Vyšehrad	19	426	306	167	78	1	—	3
Holešovic Dvůrna	30	427	326	147	64	1	—	3
Brag überhaupt	17	329	296	222	105	23	2	6

Wohnungen nach ihrer Höhenlage:

	Von 1000 Wohnungen befanden sich in							
	Keller	Erdb- geschöß	I. Stoß	II. Stoß	III. Stoß	IV. Stoß	V. Stoß	Dach- raum
Karolinenthal	24	358	298	217	81	17	3	2
Smichov	44	334	265	197	117	39	3	1
Kgl. Weinberge	68	219	238	228	189	55	1	1
Zizkov	55	272	295	263	101	13	—	1
Vorstädte	51	286	272	229	127	32	1	1
Prag und Vorstädte	31	311	286	225	114	26	2	4
Lieben	11	601	322	57	4	3	—	—
Bubenč	53	513	313	85	32	—	—	—
Košič	13	607	298	58	13	7	—	—
Ruše Panfrác	22	456	334	155	29	2	—	—
Bršovic	22	557	325	87	7	—	—	—
Zusammen	19	547	322	93	15	2	—	—
Prag, Vorstädte und Vororte	25	429	304	159	64	14	1	2

	Von 1000 Bewohnern wohnen im							
	Keller	Erdb- geschöß	I. Stoß	II. Stoß	III. Stoß	IV. Stoß	V. Stoß	Dach- raum
Altstadt	2	218	338	281	132	25	1	4
Neustadt	22	269	328	228	115	33	4	1
Kleinseite	7	291	291	259	118	20	3	10
Gradschin	14	374	383	165	52	3	1	8
Josephtadt	—	215	323	301	154	3	—	3
Vyšehrad	15	385	328	179	91	—	—	2
Dolesovic Bubna	26	422	330	151	68	2	—	1
Prag überhaupt	14	275	328	239	115	23	2	3
Karolinenthal	21	317	323	232	87	17	2	1
Smichov	39	320	283	202	119	34	2	1
Kgl. Weinberge	63	204	242	236	196	57	1	1
Zizkov	53	256	301	273	104	12	—	—
Vorstädte	48	267	283	239	131	31	1	1
Prag und Vorstädte	28	272	309	239	122	26	2	2

Relative Zahl der kleinen Wohnungen:

Auf 1000		entfielen Wohnungen, bestehend aus				zu- sammen
		einer Kam- mer	einer Küche	einem Zimmer ohne Küche	mit Küche	
Altstadt	Wohnungen .	43	5	188	246	482
	Einwohner .	2	2	129	256	389
Neustadt	Wohnungen .	15	4	154	304	477
	Einwohner .	1	2	96	291	391
Kleinseite	Wohnungen .	10	1	172	300	483
	Einwohner .	1	1	126	302	430
Gradschin	Wohnungen .	7	2	317	312	640
	Einwohner .	1	2	282	333	618
Josephtadt	Wohnungen .	7	3	301	332	644
	Einwohner .	2	2	229	314	548
Bysehrad	Wohnungen .	1	6	242	557	806
	Einwohner .	--	3	192	596	791
Holešovic Bubna	Wohnungen .	9	11	194	614	830
	Einwohner .	1	9	157	666	833
Prag überhaupt	Wohnungen .	20	5	184	321	530
	Einwohner .	1	3	130	327	462
Karolinenthal	Wohnungen .	12	13	182	398	606
	Einwohner .	2	8	140	406	555
Smichov	Wohnungen .	5	11	249	431	700
	Einwohner .	2	8	213	459	683
Kgl. Weinberge	Wohnungen .	6	12	150	399	568
	Einwohner .	—	9	118	407	535
Zizkov	Wohnungen .	2	24	330	519	876
	Einwohner .	1	18	282	565	866
Vorstädte	Wohnungen .	6	16	238	445	687
	Einwohner .	1	12	199	472	684
Prag und Vorstädte	Wohnungen .	14	9	206	372	608
	Einwohner .	1	6	159	388	573

Relative Zahl der kleinen Wohnungen in den Vororten:

Auf 1000		entfielen Wohnungen, bestehend aus Wohnbestandteilen:		
		1	2	zusammen
Lieben	Wohnungen .	422	437	859
	Einwohner .	387	451	838
Bubenč	Wohnungen .	186	406	592
	Einwohner .	149	514	663
Košič	Wohnungen .	585	327	912
	Einwohner .	524	377	901
Ruše Pantrác	Wohnungen .	329	568	897
	Einwohner .	267	561	828
Bršovic	Wohnungen .	328	560	888
	Einwohner .	284	539	873
Zusammen	Wohnungen .	383	483	866
	Einwohner .	337	507	844

Bewohnte Wohnungen nach der Zahl der Bewohner.

	Auf eine bewohnte Wohnung entfallen Bewohner:	
	Im Keller	Im Dachraum
Altstadt	4.0	3.4
Neustadt	4.5	3.4
Kleinseite	4.5	3.2
Grabschin	4.1	4.1
Josefstadt	—	5.1
Bysehrad	4.0	3.7
Holešovic Bubna	4.8	4.6
Prag überhaupt	4.5	3.5
Karolinenthal	4.5	3.2
Smichov	4.2	2.6
Kgl. Weinberge	4.8	3.0
Zižkov	4.6	4.2
Vorstädte	4.5	3.1
Prag und Vorstädte	4.5	3.4
Lieben	4.0	2.3
Bubenč	3.8	5.0
Košič	3.7	4.2
Muše Pantrác	4.6	4.0
Bršovic	4.6	3.3
Zusammen	4.3	3.6
Prag, Vorstädte und Vororte . .	4.4	3.3

	Es entfallen Bewohner auf eine Wohnung, bestehend aus:			
	einer Kammer	einer Küche	einem Zimmer (ohne Küche)	einem Zimmer (mit Küche)
Altstadt	2.6	3.4	3.5	4.4
Neustadt	2.5	3.4	3.3	4.2
Kleinseite	1.7	4.0	3.1	3.9
Grabschin	1.7	3.7	3.4	4.0
Josefstadt	2.7	3.4	4.3	5.3
Bysehrad	—	3.6	3.7	4.4
Holešovic Bubna	1.6	4.1	3.9	5.1
Prag überhaupt	2.4	3.6	3.3	4.4
Karolinenthal	2.7	3.5	2.1	4.5
Smichov	5.7	4.3	3.9	4.7
Kgl. Weinberge	1.7	3.9	3.7	4.4
Zižkov	3.3	3.9	3.9	5.0
Vorstädte	3.0	3.9	3.9	4.7
Prag und Vorstädte . .	2.7	3.8	3.7	4.6

überfüllte Wohnungen, in welchen auf einen heizbaren Bestandteil mehr als drei Bewohner entfallen:

	Zahl der Häuser mit überfüllten Wohnungen		Zahl der Wohnungen, wo auf einen heizbaren Bestandteil Personen entfallen:											
	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	Zusammen	1880	1890
													%	%
Wittfabt	425	307	129	59	32	6	3	3	—	—	—	977	11.1	9.2
Neufabdt	642	384	174	84	33	15	5	3	—	—	—	1306	10.5	7.2
Kleinseite	213	128	39	20	9	5	—	—	—	—	—	387	8.4	7.1
Grabschm	79	58	45	14	14	1	1	—	—	—	—	234	13.9	13.6
Solepshabt	163	163	91	58	30	22	11	5	1	—	—	542	23.7	25.4
Byseftrab	63	83	49	7	7	3	1	—	—	—	—	181	22.3	17.1
Solešovic Bubna	289	209	91	44	15	6	1	—	—	—	—	642	32.7	19.0
Brag überfabt	1874	1298	600	291	140	58	22	12	1	2	1	4269	12.4	10.0
Karolinenthal	187	160	85	28	13	8	3	—	—	—	—	500	15.4	11.9
Emfchou	390	385	288	103	52	24	8	5	2	1	1	1329	21.7	17.4
Hgl. Weinberge	409	240	121	50	26	7	5	—	1	1	1	849	13.0	10.4
Zizfov	536	920	788	351	162	56	36	9	2	3	1	2329	26.6	25.1
Brag und Vorfabt	3396	2871	1395	634	287	133	47	19	8	5	4	9276	14.8	12.9

Zahl der Personen und Wohnbestandteile in den überfüllten Wohnungen:

	Anwesende Personen:						Wohnbestandteile:				
	Familien- glieder	Wfter- mieter	Bett- geber	Dienst- leute	Gäfte	zu- fammen	durch- fchnitt- lich	Zimmer	Kam- mern	Vor- zimmer	Küchen
Wittfabt	4 419	596	524	749	31	6 319	6.5	1054	190	55	253
Neufabdt	6 281	643	619	1163	104	8 810	6.7	1376	191	84	446
Kleinseite	1 853	174	122	236	48	2 433	6.3	409	113	36	101
Grabschm	1 158	15	128	43	8	1 352	5.8	234	35	18	31
Solepshabt	2 317	815	983	109	14	4 298	7.8	617	88	25	181
Byseftrab	947	120	76	43	10	1 196	6.6	185	6	4	63
Solešovic Bubna	3 565	406	322	103	35	4 431	6.9	622	36	30	305
Brag überfabt	20 540	2769	2774	2446	250	28 779	6.7	4497	659	252	1380

Zahl der Personen und Wohnbestandteile in den überfüllten Wohnungen:

	Anwesende Personen:						Wohnbestandteile:				
	Familien- glieder	Mieter- mieter	Bett- geber	Dienst- leute	Gäste	zu- sammen	durch- schnitt- lich	Zimmer	Kam- mern	Vor- zimmer	Küchen
Karolinenthal	2 492	221	294	289	37	3 333	6.7	506	54	21	174
Neustadt	6 866	896	340	380	72	8 554	6.4	1306	62	36	382
Kgl. Weinberge	4 205	461	269	439	71	5 445	6.4	834	55	50	298
Zizkov	11 518	1462	807	519	165	14 471	6.2	2223	95	23	683
Prag und Vorstädte	45 621	5809	4484	4073	595	60 582	6.5	9366	925	382	2917

Von den überfüllten Wohnungen befanden sich:

	im Keller	im Erbgetreiß	im Stodmerke:					im Dachraum
			1.	2.	3.	4.	5.	
Mittstadt	7 (0.7)	438 (44.8)	246 (25.2)	174 (17.8)	84 (8.6)	21 (2.2)	2 (0.2)	5 (0.5)
Neustadt	74 (5.7)	705 (54.0)	321 (24.6)	139 (10.6)	41 (3.1)	19 (1.5)	2 (0.1)	5 (0.4)
Kleinseite	9 (2.3)	204 (52.7)	75 (19.4)	54 (14.0)	28 (7.2)	9 (2.3)	1 (0.3)	7 (1.8)
Grabschän	2 (0.9)	116 (49.6)	78 (33.3)	21 (9.0)	12 (5.1)	—	—	5 (2.1)
Soleschitz	—	166 (30.6)	143 (26.4)	133 (28.2)	74 (13.6)	3 (0.6)	—	3 (0.6)
Wynschitz	6 (3.3)	92 (50.8)	47 (26.0)	24 (13.3)	11 (6.1)	—	—	1 (0.5)
Soleschitz Bubna	23 (3.6)	334 (52.0)	149 (23.2)	86 (13.4)	48 (7.5)	—	—	2 (0.3)
Prag überhaupt	121 (2.8)	2055 (48.1)	1059 (24.8)	651 (15.3)	298 (7.0)	52 (1.2)	5 (0.1)	28 (0.7)
Karolinenthal	22 (4.4)	300 (60.0)	107 (21.4)	52 (10.4)	16 (3.2)	2 (0.4)	—	1 (0.2)
Neustadt	47 (3.5)	685 (51.5)	300 (22.6)	162 (12.2)	114 (8.6)	18 (1.4)	2 (0.1)	1 (0.1)
Kgl. Weinberge	140 (16.5)	351 (41.3)	120 (14.1)	104 (12.3)	111 (13.1)	23 (2.7)	—	—
Zizkov	180 (7.7)	851 (36.5)	556 (23.9)	513 (22.0)	204 (8.8)	22 (1.0)	—	3 (0.1)
Prag und Vorstädte	510 (5.5)	4242 (45.7)	2142 (23.1)	1482 (16.0)	743 (8.0)	117 (1.3)	7 (0.1)	33 (0.3)

Von den überfüllten Wohnungen dienten:

	ausschließlich zum Wohnen %	auch zum Ge- werbebetriebe %
Altstadt	87.6	12.4
Neustadt	87.5	12.5
Kleinseite	86.9	13.1
Gradschin	94.3	5.7
Josefstadt	92.9	7.1
Byšhrad	90.3	9.7
Holešovic Bubna	95.4	4.6
Prag überhaupt	89.8	10.2
Karolinenthal	87.2	12.8
Smichov	93.8	6.2
Kgl. Weinberge	85.3	14.7
Zizkov	91.3	8.7
Vorstädte	90.4	9.6
Prag und Vorstädte	90.1	9.9

Küchenlose Wohnungen.

	Zahl der küchen- losen Woh- nungen	In % sämtlicher Woh- nungen	Zahl der Bewohner küchen- loser Woh- nungen	In % der Gesamt- bevölfe- rung	Auf eine küchenlose Wohnung durchschnitt- lich Be- wohner
Altstadt	3 380	31.8	7 215	17.0	2.1
Neustadt	4 334	23.7	11 516	15.2	2.6
Kleinseite	1 357	24.8	3 395	16.6	2.5
Gradschin	716	41.4	2 002	36.0	2.8
Josefstadt	778	36.4	3 298	28.6	4.2
Byšhrad	305	28.8	1 031	22.6	3.3
Holešovic Bubna	790	23.4	2 564	16.7	3.2
Prag überhaupt	11 660	27.3	31 021	17.6	2.7
Karolinenthal	978	23.2	2 968	16.9	3.0
Smichov	2 145	28.0	7 455	22.8	3.5
Kgl. Weinberge	1 520	18.6	4 485	12.9	2.9
Zizkov	3 229	34.8	12 024	29.1	3.7
Vorstädte	7 872	26.9	26 932	21.4	3.4
Prag und Vorstädte	19 532	27.3	57 953	19.2	3.0
Lieben	1 301	45.3	5 056	40.4	3.9
Bubenč	146	27.1	305	18.0	2.1
Košič	740	62.2	2 918	56.9	3.9
Ruše Pantrác	872	34.6	4 004	34.1	4.6
Bršonic	754	38.5	2 913	34.0	3.9
Vororte	3 814	42.0	15 196	38.4	4.0
Prag, Vorstädte und Vororte	22 346	34.6	73 149	28.8	3.5

Zahl der Wohnparteien und anwesenden Personen.

	Zahl der Wohnparteien	Zahl der Personen:					Witze
		Familienglieder	Miethmieter	Bettgeber	Bedieneite	%	
Mitstadt	8 423	29 888 (69.4)	8 813 (9.0)	1 860 (4.4)	6 200 (14.7)	1 076 (2.5)	
Neustadt	15 269	51 365 (67.8)	5 021 (6.6)	2 235 (3.0)	11 075 (14.6)	6 038 (8.0)	
Neusteile	4 736	15 005 (73.4)	1 282 (6.3)	537 (2.6)	2 583 (12.6)	1 040 (5.1)	
Grabschän	1 352	4 311 (74.3)	110 (1.9)	312 (5.3)	392 (6.8)	680 (11.7)	
Solejschadt	2 006	7 398 (64.1)	1 686 (14.7)	1 683 (14.6)	635 (5.5)	133 (1.1)	
Bysehrad	974	3 770 (82.9)	248 (5.5)	215 (4.7)	223 (4.9)	90 (2.0)	
Šoljšovic Wuhna	3 122	12 805 (83.4)	930 (6.1)	794 (5.2)	634 (4.1)	189 (1.2)	
Prag überhaupt	35 882	124 037 (70.6)	13 090 (7.4)	7 636 (4.3)	21 742 (12.4)	9 246 (5.3)	
Karolinenthal	3 271	13 447 (77.0)	908 (5.2)	772 (4.4)	1 857 (10.7)	477 (2.7)	
Šmitšon	7 023	26 351 (80.8)	2 078 (6.4)	856 (2.6)	2 693 (8.2)	668 (2.0)	
Šgl. Weinberge	7 535	27 197 (78.7)	2 372 (6.9)	659 (1.9)	3 701 (10.7)	601 (1.8)	
Zizkov	8 843	34 251 (83.1)	3 135 (7.6)	1 687 (4.1)	1 703 (5.1)	457 (1.1)	
Vorstädte	27 122	101 246 (80.4)	8 493 (6.8)	3 974 (3.1)	9 954 (7.9)	2 203 (1.8)	
Prag und Vorstädte	63 004	225 283 (74.7)	21 583 (7.2)	11 610 (3.8)	31 696 (10.5)	11 449 (3.8)	
Litben	2 732	10 732 (85.8)	777 (6.2)	304 (2.4)	518 (4.1)	186 (1.5)	
Bubene	366	1 403 (82.6)	103 (6.1)	27 (1.6)	140 (8.2)	25 (1.5)	
Rosit	1 136	4 468 (87.2)	302 (5.9)	166 (3.2)	151 (2.9)	39 (0.8)	
Muše Karlic	2 363	9 689 (82.6)	578 (4.9)	244 (2.1)	417 (3.6)	799 (6.8)	
Wřšovic	1 920	7 573 (88.4)	564 (6.6)	73 (0.8)	205 (2.4)	152 (1.8)	
Vororte	8 517	33 865 (85.4)	2 324 (5.9)	814 (2.1)	1 431 (3.6)	1 201 (3.0)	

	ein Familien- mitglied	ein Mieter- mieter oder Bettgeher	eine Dienst- person	ein Gast
	entfällt auf Bewohner			
Altstadt	1.4	7.5	6.8	39.3
Neustadt	1.5	10.4	6.8	12.5
Kleinseite	1.4	11.2	7.9	19.7
Grabschín	1.3	13.8	14.8	8.5
Josefstadt	1.6	3.4	18.2	86.7
Byšehrad	1.2	9.8	20.4	50.5
Holešovic Dvůr	1.2	8.9	24.2	81.2
Prag überhaupt	1.4	8.5	8.1	19.0
Karolinenthal	1.3	10.4	9.4	36.6
Smichov	1.2	11.1	12.1	48.9
Kgl. Weinberge	1.3	11.4	9.3	57.5
Zizkov	1.2	8.6	24.2	90.2
Vorstädte	1.2	10.1	12.6	57.1
Prag und Vorstädte	1.3	9.1	9.5	26.3
Lieben	1.2	11.6	24.1	67.3
Bubenč	1.2	13.1	12.1	67.9
Košič	1.1	11.0	33.9	131.4
Ruše Pantrác	1.2	14.3	28.1	14.7
Bršovic	1.1	13.4	41.8	56.4
Vororte überhaupt	1.2	12.6	27.7	33.0
Prag, Vorstädte und Vororte	1.2	10.8	18.6	29.6

Zahl der Bewohner in den überfüllten Wohnungen:

	über- haupt	% der Gesamt- bevölke- rung	hiervon				
			Fami- li- en- glieder	Mieter- mieter	Bett- geher	Dienst- per- sonen	Gäste
			%	%	%	%	%
Altstadt	6 319	14.0	70.9	9.4	8.3	11.8	0.5
Neustadt	8 810	11.6	71.3	7.3	7.0	13.2	1.2
Kleinseite	2 433	11.9	76.2	7.1	5.0	9.7	2.0
Grabschín	1 352	23.3	85.6	1.1	9.5	3.2	0.6
Josefstadt	4 238	36.7	54.7	19.2	23.2	2.6	0.3
Byšehrad	1 196	26.3	79.2	10.0	6.4	3.6	0.8
Holešovic Dvůr	4 431	28.8	80.5	9.1	7.3	2.3	0.8
Prag überhaupt	28 779	16.4	71.4	9.6	9.7	8.5	0.8
Karolinenthal	3 333	19.1	74.8	6.7	8.8	8.6	1.1
Smichov	8 554	26.2	80.2	10.5	3.9	4.4	1.0
Kgl. Weinberge	5 445	15.8	77.2	8.5	4.9	8.1	1.3
Zizkov	14 471	35.1	79.7	10.1	5.5	3.6	1.1
Vorstädte	31 803	25.3	78.9	9.6	5.3	5.1	1.1
Prag und Vorstädte	60 582	20.0	75.3	9.6	7.4	6.7	1.0

In den überfüllten Wohnungen entfällt auf Bewohner:

	ein Familienmitglied	ein Mieter oder Bettgeher	eine Dienstperson	ein Gast
Altstadt	1.4	5.6	8.4	203.8
Neustadt	1.4	7.0	8.0	84.7
Kleinseite	1.3	8.2	10.3	50.6
Pradschin	1.1	9.5	31.4	169.0
Josefstadt	1.8	2.4	38.9	302.7
Bysehrad	1.3	6.1	25.5	119.6
Holešovic Dubna	1.2	6.1	45.0	126.6
Prag überhaupt	1.4	5.2	11.8	115.1
Karolinenthal	1.4	6.4	11.5	90.1
Smichov	1.2	7.0	22.5	119.0
Kgl. Weinberge	1.3	7.4	12.5	78.1
Zizkov	1.2	6.4	27.8	87.7
Vorstädte	1.3	6.7	19.5	92.2
Prag und Vorstädte	1.3	5.9	14.8	101.8

Die Entwicklung der städtischen Grundrente in Wien.

Von

Dr. Paul Schwarz,
Vorstand
der Hypothekarabteilung der Ersten österreichischen Spar-Casse in Wien.

Vorbemerkung.

Die Anregung zu den Untersuchungen, welche ich über die Entwicklung Wiens und die im Laufe der letzten vierzig Jahre daselbst vorgekommenen Veränderungen der Grundwerte anstellte, verdanke ich Herrn Professor Dr. Eugen von Philippovich, welcher mich im vorigen Jahre ersuchte, eine Zusammenstellung der Grundwerte Wiens nach den einzelnen Bezirken für die Zeit von der ersten Stadterweiterung d. i. ungefähr vom Jahre 1860 bis zur Gegenwart anzulegen, welche vergleichende Zusammenstellung er zur Verfassung einer für die Pariser Weltausstellung bestimmten größeren Arbeit benötigte.

Anfangs hatte ich große Bedenken gegen ein solches Unternehmen, da ich mir einerseits der Schwierigkeit dieser Arbeit bewußt und andererseits überzeugt war, daß eine derartige Zusammenstellung vielfachen Anfechtungen von Fachmännern, welche anderen Anschauungen über die Grundwerte huldigen, ausgesetzt sein werde. Ich mußte aber schließlich die Richtigkeit des Einwandes des Herrn Professor von Philippovich, daß der Ersten österreichischen Spar-Casse das größte und verlässlichste Material zur Verfügung stehe, zugeben und habe nach den Schätzungsprotokollen unseres Institutes die Zusammenstellung der Grundwerte in Wien für die Jahre 1860—1899 versucht.

Obwohl das Material für diese Zusammenstellung sonach nur aus dieser einen Quelle geschöpft ist, dürfte diese Arbeit dennoch Anspruch auf Richtigkeit haben, da die Schätzungen der Ersten österreichischen Spar-Casse geradezu bestimmend für den Preis der Realitäten im Verkehr geworden sind, ein Erfolg, der gewiß zeigt, daß die in den Schätzungen unserer Anstalt niedergelegten Anschauungen unserer Vertrauensmänner im großen und ganzen die richtigen sind. Wenn der Schätzungskommission unserer Anstalt oft der Vorwurf gemacht wird, ihre Schätzungen seien zu nieder, so ist

darauf zu erwidern, daß die Kommission für die größtmögliche Sicherung der Hypothekarforderungen der Sparcasse Sorge zu tragen hat, daher auch nicht jeder vorübergehenden, manchmal nur künstlich geschaffenen Steigerung der Grundpreise folgen darf, sondern die Konsolidierung der Verhältnisse abwarten und sorgfältig prüfen muß, ob die Ausdehnung der Verbauung nach einer gewissen Richtung einem vorhandenen Bedürfnisse entspricht, und ob die thatsächlich und während eines längeren Zeitraumes erzielten höheren Mietzinse einer bestimmten Gegend die Steigerung der Grundwerte dortselbst rechtfertigen.

Einleitung.

Eine Darstellung der Bodenwerte eines größeren Stadtgebietes muß wegen der Mannigfaltigkeit der Wertbestimmungsgründe von einem Typus ausgehen, der eine möglichst große Menge der einzelnen in Verkehr kommenden Plätze repräsentiert und dadurch erst eine Vergleichbarkeit der einzelnen Lagen überhaupt ermöglicht.

Zum Zwecke der Vergleichung der einzelnen Grundwerte habe ich daher bei Anlage der dieser Abhandlung angeschlossenen Tabellen über die im Laufe der Jahre 1860—1899 vorgekommenen Veränderungen der Bodenwerte in Wien als Grundlage einen 20 m breiten, 25 m tiefen, regelmäßigen Mittelbauplatz ohne Rücksicht auf die einzelnen Realitäten zuerkannte qualifizierte (30jährige oder 18jährige) Steuerfreiheit gewählt.

Eckplätze mußten bei dieser vergleichenden Zusammenstellung außer Betracht gelassen werden, weil der Wert derartiger Plätze je nach der Lage ein zu verschiedenartiger ist und daher das ganze Bild nur verwirrt hätte. Hier sei nur nebenbei erwähnt, daß der Wert eines Eckbauplatzes wegen der besseren Ausnützbarkeit stets ein höherer ist, als der in seiner Umgebung befindlichen Mittelbaustellen. Bei besonders guten Lagen, wo der hohe Zins für die Parterre-geschäftslokalitäten einen wesentlichen Teil des Gesamtzinses ausmacht, stellt sich der Wert des Eckplatzes, welcher die an und für sich wertvolle Gassenfront in der doppelten Ausdehnung zur Verfügung hat, je nach der Qualität der minderen der beiden zusammentreffenden Gassen um 25—50 % höher, als der Wert des daneben befindlichen Platzes in der besseren Straße und um 50—60 % höher, als der Wert des nebenan liegenden Platzes in der minder wertvollen Gasse.

Je ungünstiger die Lage ist, desto mehr verschwinden diese großen Differenzen zwischen Eck- und Mittelplätzen, und in Lagen, welche sich nicht

mehr zur Anlage von Geschäftslokalitäten eignen, übertrifft der Wert einer Eckbaustelle die umliegenden Mittelbaustellen kaum um 10—15 % ihres Wertes.

Auch auf solche Gründe, welchen eine besondere (qualifizierte) Steuerfreiheit zuerkannt wurde, durfte bei dieser Arbeit kein Bedacht genommen werden, weil der durch die Zuerkennung der Steuerfreiheit hervorgerufene Mehrwert eigentlich einem Zufalle zuzuschreiben ist und daher keinen Aufschluß über die bessere oder mindergünstige Lage eines Grundes giebt. Bei der Bewertung einer durch eine solche qualifizierte 18jährige oder 30jährige Steuerfreiheit begünstigten Baustelle ist es Sache einer Rechnung, die Steuerersparung, — welche bei Besprechung der Steuern und der Zuerkennung der Steuerfreiheit ausführlicher behandelt wird, — nach dem voraussichtlich zu erzielenden Zinse zu erheben, selbe entsprechend zu kapitalisieren und danach den Mehrwert eines solchen Bauplatzes gegenüber einem anderen, in gleicher Lage befindlichen, jedoch nur die gewöhnliche 12jährige Steuerfreiheit genießenden Platze festzustellen. Nachdem die Steuerersparung mit der Höhe des zu erzielenden Zinses und mit der Dauer der Steuerfreiheit steigt, erhöht sich der Wert einer Baustelle mit qualifizierter Steuerfreiheit prozentuell nach der günstigeren Lage und nach der längeren Dauer der Steuerfreiheit; die Werterhöhung einer Baustelle in den besseren Lagen durch die 18jährige Steuerfreiheit beträgt ca. 40—50 %, durch die 30jährige Steuerfreiheit ca. 50—60 % ihres sonstigen Wertes.

Endlich mußte ich auch bezüglich der Gestalt und der Tiefe des Grundes die Beschränkung machen, daß in dieser Zusammenstellung nur der Durchschnittswert eines m^2 von einem regelmäßigen ca. 20 m breiten und ca. 25 m tiefen Platze angegeben ist. Ich wählte einen Grund mit diesen Dimensionen, weil sich derartige Plätze mit Rücksicht auf ihr entsprechendes Verhältnis von Breite und Tiefe am besten zur Verbauung mit einem Gassen-Doppeltrakt und einem mit diesem in Verbindung stehenden Hoftrakt eignen und infolge dieser ihrer günstigen Ausnützbarkeit als Normaltype besonders geeignet sind. Plätze mit einer schmäleren Front, noch mehr aber solche mit einer größeren Tiefe sind im Durchschnitte mit einem geringeren Werte per m^2 anzunehmen, weil der rückwärtige Teil des Grundes nur zu minderwertvollen Hofwohnungen oder bei besonders großer Tiefe nur mehr für Werkstätten oder Fabrikbauten oder sogar nur als Lagerplatz verwendet werden kann, weshalb aus diesem Teil des Grundes nur ein bedeutend geringeres Zinserträgnis erzielt wird.

Plätze mit einer geringeren Tiefe — soweit sie sich überhaupt noch entsprechend verbauen lassen — haben andererseits, besonders in günstigen Lagen, durchschnittlich wieder einen höheren Wert, weil das hohe Erträgnis

für die Gassenlokale ausschlaggebend ist und auch die Zinse für Wohnungen, deren Hauptbestandteile sich nur im Gassentrakte befinden, stets höher sind, als für solche, von welchen auch nur ein Teil dem Hofe zugekehrt ist.

Was nun die Art der Anlage der Tabellen selbst anbelangt, so ging ich dabei in folgender Weise vor:

Nach Zusammenfassung der gleichwertigen Lagen (Straßen und Gassen) in jedem Bezirke, suchte ich den Wert jeder einzelnen dieser Gruppen (Kategorien) in den verschiedenen Zeitperioden dadurch festzustellen, daß ich für jede Position wenigstens 5 Beispiele aus den Schätzungsprotokollen der Ersten österreichischen Spar-Casse wählte und den Durchschnitt aus den dortselbst angegebenen Grundpreisen als den damals geltenden Wert des Grundes in der betreffenden Lage annahm¹.

Da sich größere Veränderungen in den Bodenwerten unter gewöhnlichen Verhältnissen nicht von einem Jahre auf das andere vollziehen, war es auch nicht notwendig, die Werte von jedem einzelnen Jahre anzuführen, sondern es genügte nach meinem Dafürhalten zur systematischen Darstellung der Entwicklung der Bodenwerte die Angabe in größeren Zeitabschnitten (ungefähr 5 Jahre), in welchen sich durch die Zunahme der Bevölkerung, der Verbauung zc. eine bedeutendere Einwirkung auf die Grundpreise fühlbar machte. Das Zusammenfassen der Jahre 1860—1866 deutet an, daß in dieser Periode keine großen Veränderungen in den Grundwerten erscheinen; die weiters noch in den Tabellen vorkommende Angabe mehrerer Jahre 1872/73 und 1875/78 soll andeuten, daß sich im Laufe dieser Zeit eine größere Schwankung kundgegeben hat und erst in dem angegebenen Endtermin die Wertdifferenz zu konstanterem Ausdruck kam. In einigen Fällen, in welchen außerordentliche Ereignisse größere Veränderungen in den Wertverhältnissen hervorgerufen haben, hielt ich es für zweckdienlich, einzelne Jahre einzuschalten oder kürzere Zeitabschnitte für die Angabe der Werte zu wählen.

¹ Mit Rücksicht auf die verschiedene Gestalt der einzelnen der Schätzung unterzogenen Plätze und auch mit Rücksicht auf die verschiedenen Anschauungen der bei den Schätzungen fungierenden Vertrauensmänner ergaben sich jedoch bei diesen Vergleichen oft große Differenzen, und es wäre mir unter diesen Umständen bei aller Sorgfalt wahrscheinlich nicht möglich gewesen, ein richtiges Bild der Veränderungen in den Grundwerten während der einzelnen Perioden zu geben, wenn mich nicht bei dieser Zusammenstellung Herr Architekt Karl Stephann, ein seit dem Jahre 1864 in der Praxis stehender, außerordentlich versierter Fachmann, mit seinem Rate werththätigst unterstützt hätte, wofür ich ihm zu besonderem Danke verpflichtet bin.

Trotz der ebenerwähnten mehrfachen Einschränkungen in Bezug auf Gestalt und Lage des zur Vergleichung herangezogenen Grundes stellte sich bei dieser Grundwertzusammenstellung die Notwendigkeit heraus, in vielen Fällen nur die Maximal- und Minimalgrenze, zwischen welchen sich die Grundwerte der in eine Gruppe zusammengefaßten Straßenzüge bewegen, anzugeben, weil sonst fast jede einzelne Gasse separat hätte behandelt werden müssen und schließlich auch das nicht genügt hätte, nachdem selbst in einer und derselben Straße Differenzen im Werte der einzelnen Plätze vorkommen; beispielsweise ist fast immer der Wert der dem Centrum oder einer Radialstraße näherliegenden Gründe ein höherer als der weiter entfernten Plätze, oder in Radialstraßen der Wert der in der Nähe oder gegenüber einer verkehrsreichen Seitengasse liegenden Plätze höher, als der der übrigen Plätze, welche nicht durch solche günstige Nebenumstände beeinflusst werden.

Die Wertbewegung der Gründe im einzelnen wird in den unten folgenden Tabellen zu geben versucht. Vorerst sollen aber die Momente, welche auf den Grundwert bestimmenden Einfluß ausüben, erörtert werden.

Erster Abschnitt.

Bestimmungsgründe der Grundwerte.

Da bei der vorliegenden Besprechung der Grundwerte von der Bewertung der Gründe in Wien als Lagerplätze oder Kulturgründe abgesehen werden darf, kann als allgemeiner Grundsatz aufgestellt werden, daß der Grundwert bestimmt wird einerseits durch die Höhe des Erträgnisses eines Gebäudes, welches auf dem betreffenden Grunde bei entsprechender Ausnützung desselben errichtet werden kann, andererseits durch den jeweils geltenden Zinsfuß, welcher der Kapitalisierung dieses Erträgnisses zu Grunde gelegt werden muß.

Unter Erträgnis darf man jedoch nicht den Zinsertrag nach Abzug der Steuern und Hausauslagen verstehen.

Das Erträgnis im richtigen Sinne des Wortes erhält man erst, wenn man von dem Zinsertrage außer den oben angegebenen effektiven Auslagen auch noch jene durch den voraussichtlich längeren oder kürzeren Bestand des Hauses bedingte Quote in Abzug bringt, welche zur Amortisierung des zum Bau des zinstragenden Objectes verwendeten Anlagekapitales notwendig ist.

Nur eine Bestätigung des oben angegebenen Grundsatzes ist es, daß

gewisse Beschränkungen in der Verbauung oder Gewährung von qualifizierten Steuerfreiheiten herabmindernd oder erhöhend auf den Grundwert einwirken. Gründe, welche infolge gesetzlicher Vorschrift oder privater Vereinbarung in Bezug auf die Art der Verbauung gewissen Beschränkungen in der Größe der verbauten Fläche oder der Anzahl der Geschosse unterliegen, haben im allgemeinen einen geringeren Grundwert, als die übrigen einer derartigen Beschränkung nicht unterliegenden, sonst gleichwertigen Gründe, weil auf einer gleichgroßen Grundfläche nur ein Gebäude mit einem geringeren Zinsertrage errichtet werden kann. Andererseits haben Gründe, denen durch gesetzliche Bestimmung eine außergewöhnliche Steuerfreiheit zugestanden ist, einen höheren Wert, weil für ein auf einem begünstigten Grunde errichtetes Haus die Auslagen an Steuern während eines längeren Zeitraumes geringer sind, als von den auf anderen nicht begünstigten Gründen erbauten Häusern.

Wir wollen nun die einzelnen Abzugsposten einer Besprechung unterziehen und beginnen mit den Steuern.

Bei dem wesentlichen Einfluß der in Wien zu entrichtenden Steuern auf das Erträgnis eines Objectes müssen wir etwas ausführlicher über die Höhe der Steuern und über die Gewährung von Steuerbefreiungen berichten.

Die Gebäudesteuer, deren Regelung auf dem Gebäudesteuerpatent vom 23. Februar 1820 beruht, betrug ursprünglich 18 % des nach Abzug von 15 % für Erhaltungskosten vom Brutto-Zinse verbliebenen Netto-Zinse. Im Jahre 1850 wurde die 18 % ige Steuer auf 16 % herabgesetzt, dafür aber ein die Einkommensteuer vertretender $\frac{1}{3}$ Zuschlag hinzugefügt. Im Jahre 1859 wurde ein weiterer Zuschlag (Kriegszuschlag) angeordnet, der ursprünglich mit $\frac{1}{6}$ und vom Jahre 1863 an mit $\frac{1}{3}$ der Hauszinssteuer festgesetzt wurde, welche sonach schon damals die Höhe von 26 $\frac{2}{3}$ % erreicht hatte. Mit der Gebäudesteuernovelle vom 9. Februar 1882 R.G.W. Nr. 17 wurde die Entrichtung der Hauszinssteuer im allgemeinen in der Art geregelt, daß bei Wiener Häusern von dem nach Ausschreibung der Zins- und Schulkreuzer¹ verbleibenden richtig gestellten Netto-Zinse 15 % an Erhaltungs- und Amortisationskosten in Abzug gebracht und vom Reste die 26 $\frac{2}{3}$ % ige landesfürstliche Steuer berechnet wird, zu welcher dann

¹ Die Zins- und Schulkreuzer sind Umlagen auf den Mietzins, welche die Gemeinde Wien auf Grund des § 52 ihres Statutes zur Deckung der Gemeindebedürfnisse im allgemeinen bezw. für Schulzwecke bis zur Maximalhöhe von 15 kr. von jedem Zinsgulden einzuheben berechtigt ist.

die jeweilig festgesetzten Gemeinde- und Landesumlagen hinzukommen. Derzeit werden demnach an öffentlichen Abgaben vom Zinsertrag eines steuerpflichtigen Hauses entrichtet:

Die landesfürstliche Steuer mit $26\frac{2}{3}\%$ oder vom Bruttozinse	20.75 %
Die Landesumlagen mit 25 % der landesfürstlichen Steuer oder vom Bruttozinse	5.19 %
Die Gemeindeumlagen mit 21 % der landesfürstlichen Steuer oder vom Bruttozinse	4.36 %
Die Zins- und Schulkreuzer mit $9\frac{1}{4}\%$ vom Nettozinse oder vom Bruttozinse	8.47 %
Der Militärbequartierungsbeitrag ¹ mit $\frac{1}{10}\%$ vom Nettozinse oder vom Bruttozinse	0.09 %
Zusammen	38.86 %

Hievon kommt der auf Grund des Gesetzes vom 25. Oktober 1896 R.G.Bl.

Nr. 220 statuierte Nachlaß der Hauszinssteuer derzeit 11.2 % oder vom Bruttozinse	2.32 %
---------------------------------------------------------------------------------------------	--------

in Abzug, sonach bleiben zur Entrichtung 36.54 % vom Bruttozinse.

Dazu kommen noch die Kanalkräumungs- und Wasserbezugsgebühren, welche nach der Größe des Hauses, der Anzahl der Bewohner und dem tatsächlichen Wasserverbrauch entrichtet werden, sich daher nicht in Prozenten vom Bruttozinse ausdrücken lassen und wegen ihrer Geringfügigkeit auch nicht von Belang sind.

Eine Ausnahme von dieser allgemeinen Regel der Steuerberechnung bilden die Gebäude einzelner im Jahre 1891 mit der Reichshaupt- und Residenzstadt Wien vereinigten Gemeinden und Gemeindeteile und zwar der Ortsgemeinden Simmering, Hagenhof, Lainz, Speising, Breitensee, Ober-St. Veit, Unter-St. Veit, Hacking, Baumgarten, Hütteldorf, Ottakring, Böhleinsdorf, Gersthof, Salmansdorf, Neustift am Walde, Ober-Sievering, Unter-Sievering, Grinzing, Nußdorf, Kahlenbergerdorf, Dornbach, Neuwaldegg, Kaiser-Ebersdorf, Altmannsdorf und Inzersdorf am Wienerberge, welche zufolge der Gesetze vom 9. Juli 1891 R.G.Bl. Nr. 97 und vom 5. Januar 1896 R.G.Bl. Nr. 13 bis zum Jahre 1898 vom Nettozinse 30 % an Erhaltungs- und Amortisationskosten in Abzug bringen konnten und vom Reste nur eine 20 %ige landesfürstliche Steuer zu entrichten hatten. Bei diesen Häusern tritt vom Jahre 1898 an successive eine Erhöhung der Steuer und eine Herabsetzung der in Abzug zu bringenden Er-

¹ Der Militärbequartierungsbeitrag ist eine Umlage auf den Mietzins, welcher zur Deckung der von der Gemeinde Wien für Militäreinquartierungszwecke zu leistenden Ausgaben eingehoben wird.

haltungskosten ein, bis dieselben im Jahre 1912 gleich den übrigen Häusern Wiens nur 15 % an Erhaltungskosten in Abzug bringen dürfen und die $26\frac{2}{3}$ % ige Steuer entrichten müssen.

Um die Bauhätigkeit anzuregen, wurden aber schon zur Zeit der Regierung der Kaiserin Maria Theresia den Neubauten Steuerbefreiungen zugestanden. Diese Steuerbefreiungen sind in den verschiedensten Formen aufgetreten, und eine einheitliche Regelung erfolgte erst mit der kaiserlichen Entschliebung vom 10. Februar 1835, mit welcher den Neubauten eine zehnjährige, den Umbauten eine achtjährige Steuerfreiheit zugesichert wurde. Im Laufe der Jahre wurden jedoch hiervon mannigfache Ausnahmen geschaffen. Mit der kaiserlichen Entschliebung vom 14. Mai 1859 wurde den Neubauten, welche innerhalb 5 Jahren vollendet wurden, eine achtzehnjährige, den Neubauten, welche innerhalb 10 Jahren vollendet wurden, eine fünfzehnjährige Steuerfreiheit zuerkannt. Mit dem Gesetze vom 16. August 1865 wurde den bis 1867 fertiggestellten Neubauten eine fünfzehnjährige, den Umbauten eine zwölfjährige Steuerfreiheit zugestanden. Eine gleiche Begünstigung wurde mit den Gesetzen vom 14. November 1867, vom 24. Dezember 1869 und vom 15. Juni 1871 jenen Gebäuden erteilt, welche bis Ende des Jahres 1869 beziehungsweise 1870, 1871, 1872 und 1873 vollendet wurden. Durch das Gesetz vom 18. März 1874 R.G.Bl. Nr. 18 wurde die Befreiung von der Hauszinssteuer für Neubauten, Umbauten und Zubauten auf 25 Jahre erweitert, wenn dieselben in den Jahren 1874, 1875 und 1876 begonnen und bis 1876 vollendet wurden, die übrigen Bauten, welche vor dem Jahre 1874 begonnen und bis 1875 vollendet waren, erhielten als Neubauten die fünfzehnjährige, als Umbauten die zwölfjährige Steuerfreiheit. Durch das Gesetz vom 15. März 1876 R.G.Bl. Nr. 31 wurde den Neubauten und Umbauten, welche in den Jahren 1877 und 1878 vollendet wurden, eine zwanzigjährige Steuerfreiheit, jenen, welche in den Jahren 1879 und 1880 vollendet wurden, eine fünfzehnjährige Steuerfreiheit zuerkannt. Endlich mit Gesetz vom 25. März 1880 R.G.Bl. Nr. 39 wurde im allgemeinen den Neubauten und Umbauten eine zwölfjährige Steuerbefreiung zugestanden.

Diese Steuerbefreiungen beziehen sich jedoch nur auf die landesfürstliche Steuer, während die Landes- und Gemeindeumlagen und außerdem seit dem Jahre 1849 die sogenannte 5 % ige Steuer vom Ertrage hauszinssteuerfreier Häuser entrichtet werden müssen. Solche Häuser, welche die gewöhnliche Steuerfreiheit genießen, haben an öffentlichen Abgaben während dieser 12 Jahre 21.99 % des Bruttozinses zu entrichten; nach

Ablauf der 12 Jahre tritt dann die Verpflichtung zur Zahlung der oben angegebenen 36.54 % des Bruttozinses ein.

Eine qualifizierte Steuerfreiheit mit teilweiser Befreiung von den Landes- und Gemeindeumlagen wurde mit der kaiserlichen Entschliessung vom 14. Mai 1859 den Stadterweiterungsgründen¹ zugestanden und zwar in der Dauer von 30 Jahren für jene Bauten, welche innerhalb 5 Jahren nach der Ausbietung des betreffenden Bauplatzes vollendet, und von 25 Jahren für jene Bauten, welche innerhalb 10 Jahren nach diesem Termine fertig gestellt wurden; derartige Häuser genießen während der ersten 10 Jahre auch die Befreiung von den Gemeinde- und Landesumlagen und entrichten während dieser Zeit daher nur die Zins- und Schulkreuzer und die 5%ige Steuer samt den auf diese Steuer entfallenden Zuschlägen d. i. 14.43 % des Bruttozinses. Nach Ablauf dieser 10 Jahre haben sie zwar die Gemeindeumlagen zu zahlen, genießen aber während des Restes der Steuerfreiheit noch die Befreiung von der landesfürstlichen Steuer und den Landesumlagen und haben sonach ca. 18 % des Bruttozinses zu entrichten.

Mit der kaiserlichen Verordnung vom 21. August 1899 R.G.Bl. Nr. 167 ist den Gründen der Kaiser Franz Josefs-Kaserne und einigen der Gemeinde Wien gehörigen Parzellen im III. und IV. Bezirke eine dreißigjährige Steuerbefreiung für jene Bauten, welche innerhalb 10 Jahren und eine fünfundzwanzigjährige Steuerbefreiung für jene Bauten, welche innerhalb 20 Jahren nach der Ausbietung dieser Plätze vollendet werden, zuerkannt worden. Die Steuerersparung eines fünfundzwanzig- respektive dreißigjährig steuerfreien Hauses beträgt sonach gegenüber der gewöhnlichen zwölfjährigen Steuerfreiheit in den ersten 10 Jahren 7.6 %, in den zwei weiteren Jahren 4 % und in den folgenden 13 beziehungsweise 18 Jahren 18.5 % des Bruttozinses.

Durch das Gesetz vom 5. April 1893 R.G.Bl. Nr. 54 wurde einer Anzahl von individuell bestimmten Häusern (1263), deren Umbau aus Verkehrsrücksichten wünschenswert erschien, die achtzehnjährige Steuerfreiheit und die Befreiung von den Landes- und Gemeindeumlagen zugesichert, wenn der Umbau dieser Häuser innerhalb 10 Jahren erfolgt. Häuser,

¹ Das sind jene Grundflächen, welche nach Entfernung der früher den I. Bezirk umgebenden Festungswälle und Gräben der Verbauung übergeben und teilweise zu öffentlichen Bauten, teilweise für Privatbauten bestimmt wurden. Aus dem Erlös der an Private verkauften Gründe wurde ein eigener Fonds (Stadterweiterungsfonds) gebildet, der allmählich durch die Errichtung öffentlicher Bauten aufgezehrt wurde bzw. wird.

welche dieser Begünstigung teilhaftig werden, zahlen während der 18 Jahre nur die Zins- und Schulkreuzer sowie die 5 %ige Steuer samt den Zuschlägen hiervon, im ganzen nur 14.4 % des Bruttozinses. Die Steuerersparung eines solchen achtzehnjährig steuerfreien Hauses gegenüber der gewöhnlichen zwölfjährigen Steuerfreiheit beträgt in den ersten 12 Jahren 7.6 %, in den weiteren 6 Jahren 22.1 % des Bruttozinses.

Die Hausauslagen, worunter die Reparaturen, die Auslagen für Wasser, Beleuchtung und für den Hausbesorger, sowie auch eventuelle Administrationskosten gerechnet werden, sind je nach der Lage des Objektes und der damit verbundenen Größe der Wohnungen und Beschaffenheit der Bewohner verschieden; für ein größeres Haus in einer günstigen Lage werden durchschnittlich 4—5 % des Zinses zur Deckung der Hausauslagen genügen, während zu diesem Zwecke für ein Haus in schlechter Lage, bei welchem schon mit Rücksicht auf die monatliche oder wöchentliche Einkassierung des Zinses die Administrationskosten ungleich höhere sind, 8—10 % des Zinses in Anspruch genommen werden.

Ebenso wie die Hausauslagen mit der minderen Lage des Hauses steigen, vermehren sich auch mit dem Abnehmen der Lage die Leerstellungen und die Uneinbringlichkeit des Zinses. In günstigen Lagen kommen Leerstellungen selten, Uneinbringlichkeit des Zinses fast nie vor, während in schlechten Lagen mit diesem Faktor als einer regelmäßig wiederkehrenden Erscheinung von vornherein gerechnet werden und daher ein bestimmter Prozentsatz des Zinses für diese Ausfälle in Abschlag gebracht werden muß.

Weiters haben wir noch den Einfluß, welchen die Höhe der zur Amortisation des Anlagekapitales erforderlichen Quote auf das Erträgnis ausübt, zu besprechen.

Bei dem stetigen Fortschritt im Komfort, in der Ausstattung und in der Einteilung der Wohnungen entspricht selbst ein solid gebautes Haus nach ungefähr zwanzigjährigem Bestande nicht mehr allen Anforderungen, die seitens der Mietparteien gestellt werden; das Zinserträgnis wird daher schon etwas zurückgehen, wenn nicht etwa der Ausfall durch die Steigerung der Geschäftszinse wettgemacht wird. Je älter das Haus, je unmoderner dasselbe wird, desto mehr muß der Eigentümer mit seinen Zinsforderungen herabgehen, um seine Parteien für den Entgang vieler Annehmlichkeiten, welche in neuen Häusern geboten werden, zu entschädigen und daher zum Verbleiben zu veranlassen oder, wenn dies nicht gelingt, neue genügsamere Parteien, die aber auch nur einen niederen Zins zahlen, zu gewinnen. Als Beispiel hierfür können wir ein altes Haus im I. Bezirke in der Riemergasse anführen, dessen Zins-

erträgnis vom Jahre 1885 per 10 200 fl., auf 7050 fl. im Jahre 1899 gesunken ist. Schließlich helfen aber auch diese Auskunftsmitel nicht mehr, und der Eigentümer ist gezwungen, sein Haus zu demolieren und durch ein neues zu ersetzen. Dieser Zeitpunkt, in welchem sich daher das Anlagekapital für das nun zur Demolierung gebrachte Haus amortisiert haben muß, tritt bei minderguten Häusern in ungünstigen Lagen bedeutend früher ein, als bei guten Häusern und ist daher für die ersteren eine weit größere Amortisationsquote erforderlich. Die Baukosten eines ebenerdigen Wohnhauses in guter Lage und daher auch entsprechend guter Ausstattung betragen per 1 m² ca. 70—75 fl., jedes weiteren Geschosses 35—40 fl., so daß 1 m² Bau eines solchen dreistöckigen Hauses auf 180—200 fl., 1 m² eines vierstöckigen Hauses auf 220—240 fl. zu stehen kommt. Die Baukosten eines ebenerdigen Hauses in minder günstiger Lage und dementsprechend einfacher Ausstattung betragen per 1 m² 40—45 fl., jedes weiteren Geschosses 18—20 fl., sodaß 1 m² eines solchen dreistöckigen Hauses auf 90—100 fl., 1 m² eines vierstöckigen Hauses auf ca. 120 fl. zu stehen kommt; es sind daher die Herstellungskosten eines solchen Hauses minderer Gattung wohl bedeutend geringer, aber das auf die Herstellung verwendete Anlagekapital muß in unverhältnismäßig kürzerer Zeit amortisiert werden, da ein solches Haus trotz Aufwendung der erforderlichen Erhaltungskosten infolge der weitaus größeren Abnutzung durch die Parteien in einem viel früheren Zeitraum unbewohnbar und zum Umbau reif wird. Beispielsweise wird ein Haus in der inneren Stadt auch nach einhundertfünfzigjährigem Bestande immer noch einen, wenn auch im Vergleiche zu seinen neueren Nachbarhäusern geringeren, aber doch noch ziemlich günstigen Zinsertrag liefern, während einem Hause in Ottakring oder Unter-Meidling durchschnittlich nur eine fünfzig- bis höchstens sechzigjährige Lebensdauer zugesprochen werden kann. Die Amortisationsquote für ein Haus in guter Lage wird daher nur ca. 2 % des Zinses betragen, während bei einem in ungünstiger Lage befindlichen Hause bis zu 5 % des Zinses zur Amortisation des Anlagekapital aufgewendet werden müssen.

Aus den vorangeführten Gründen ist es unrichtig, Häuser in verschiedenen Lagen mit demselben Zinsertrage für gleichwertig zu halten. Diesen Fehler begeht die Verordnung der Minister der Justiz, des Inneren und des Ackerbaues vom 25. Juli 1897 R.G.Bl. Nr. 175 (Realschätzordnung), indem dieselbe in den § 19 und 20 anordnet, daß jedes Oberlandesgericht für seinen Sprengel bis Ende Dezember jeden Jahres für das nächste Jahr den Zinsfuß zu bestimmen hat, nach welchem der für land- und forstwirtschaftliche oder für Gebäude ohne land- und forstwirtschaftlichen oder industriellen Betrieb ermittelte Reinertrag zu kapitalisieren ist; derzeit

ist thatsächlich vom österreichischen Oberlandesgerichte bestimmt, daß bei exekutiven Schätzungen ein 4%iger Zinsfuß zur Kapitalisierung des Reinertrages anzuwenden ist, wovon nur abgegangen werden kann, wenn beide Sachverständigen übereinstimmend die Anwendung dieses Zinsfußes für den speciellen Fall als nicht angemessen erklären.

Nachdem wir hier nur die Wiener Verhältnisse zu besprechen haben, wollen wir davon absehen, nachzuweisen, daß es unmöglich ist, einen einheitlichen Zinsfuß zur Kapitalisierung des Reinertrages von Häusern in Wien, in den Provinzstädten und auf dem flachen Lande zu fixieren; wir wollen nur darauf hinweisen, daß schon in Wien selbst die Verhältnisse in den einzelnen Bezirken, in den einzelnen Lagen jedes Bezirkes und selbst bei jedem einzelnen Objekte so verschieden sind, daß der Zinsfuß, welcher behufs Ermittlung des Wertes des betreffenden Hauses zur Kapitalisierung des Reinertrages anzunehmen ist, jedem einzelnen Objekte angepaßt werden muß.

Für die Bestimmung dieses Zinsfußes sind maßgebend die Lage und Solidität des Gebäudes, die Art der Verbauung und das Alter des Baues.

Bei einer günstigen Lage und der damit zusammenhängenden größeren Solidität des Baues sind — wie bereits früher hervorgehoben wurde — infolge der besseren Beschaffenheit der Bewohner und der geringeren Abnutzung die außergewöhnlichen Erhaltungskosten und die Amortisationsquote bedeutend geringer, und man wird daher unter sonst gleichen Vorbedingungen beispielsweise den Reinertrag eines Hauses in den besseren Lagen des I. Bezirkes mit 4—4½% kapitalisieren können, während man bei einem Hause im X. Bezirke, Ottakring oder Unter-Meidling eine 6—8%ige Kapitalisierung des Reinertrages vornehmen muß.

Hinsichtlich der Verbauung muß berücksichtigt werden, ob der Grund sowohl in Bezug auf die Anzahl der Geschosse als auch mit Rücksicht auf die Größe der verbauten Fläche bis zum gesetzlich zulässigen Höchstausmaß ausgenützt ist. Den Ertrag einer vierstöckigen Zinskaserne, bei welcher nur das gesetzliche Ausmaß von 15% des Grundes oder noch weniger als unverbaute Hofraum freigelassen ist, wird man beispielsweise mit 6% kapitalisieren müssen, während vielleicht bei einer einstöckigen Villa mit einem größeren unverbauten Grunde die Anwendung eines ungefähr 3%igen Zinsfußes angemessen sein kann.

Das Alter eines Gebäudes übt wohl keine Wirkung auf die Ermäßigung des Zinses aus, aber gerade bei sehr alten Gebäuden ist die Kapitalisierung des Reinertrages insbesondere mit einem 4%igen Zins-

fuße vollkommen unanwendbar. Auch in den letzten Jahren seines Bestandes nämlich wirft ein Haus noch ein Zinserträgnis ab und auf die Erhaltung werden naturgemäß möglichst geringe Kosten aufgewendet; umföweniger aber darf die Differenz zwischen Einnahmen und Auslagen zum Zwecke der Wertbestimmung zur Kapitalisierung verwendet werden. Denn der Eigentümer kann nur mehr kurze Zeit sein Haus ausnützen, dann ist er vor die Notwendigkeit gestellt, es umzubauen. Für die Bewertung eines solchen Hauses darf daher nur der Grundwert und der meistens sehr geringe Materialwert des alten Gebäudes in Rechnung gezogen und höchstens noch ein kleiner Aufschlag auf die für einige Jahre noch mögliche Ausnützung des Hauses gemacht werden. Die Schätzungskommission der Ersten österreichischen Spar-Casse hat vor kurzem ein Haus in Unter-Weidling mit einem thatsächlichen Zinsertrage von 1800 fl., welches unter Zugrundelegung einer 4 %igen Verzinsung des Ertrages exekutiv auf 19 000 fl. geschätzt war, mit Rücksicht auf den schlechten Bauzustand, wodurch dessen Umbau bald notwendig sein wird, auf 9000 fl. bewertet.

Die Folgen der Unrichtigkeit der oben citierten Ministerialverordnung oder wenigstens der unrichtigen Anwendung dieser Vorschrift zeigen sich auch deutlich, indem seither die exekutiven Schätzungen fast durchgehends zu hoch sind und die bei den zwangsweisen Versteigerungen erzielten Meistbote weit hinter den Schätzwerten zurückbleiben.

Nachdem wir nun die Abzugsposten behandelt haben, gehen wir zur Besprechung des Zinses über als desjenigen Faktors, von welchem die Steuern, Hausauslagen und die Amortisationsquote in Abzug gebracht werden müssen, um das Erträgnis zu erhalten. Es entsteht vorerst die Frage: Wodurch wird der Zins, dieses für den Grundwert sehr maßgebende Moment, bestimmt?

Für die Höhe des Zinses ist die Lage ausschlaggebend und hier wieder in erster Linie die Geschäftslage. Der Zins für Geschäftslokale in guten Lagen ist ganz unverhältnismäßig höher, als in minderen Lagen, in welchen er nur um weniges den Zins einer Wohnung in derselben Größe übersteigt; in den besten Lagen überwiegt der für die Parterregeschäftslokale gezahlte Zins den des ganzen übrigen vier- oder fünfstöckigen Hauses, obwohl hier das erste Stockwerk (sogen. Mezzanin) auch zu Geschäftszwecken mit einem bedeutend höheren — ungefähr dem doppelten — Zins vermietet wird als eine Wohnung. In erster Linie beeinflusst hier der Mietzins der Geschäftslokale das gesamte Erträgnis und dadurch mittelbar den Grundwert. Als Regel gilt: 1 Quadratklaster (= 3.6 m²) eines regelmäßigen 10 Klaster = 20 m breiten und 13 Klaster = 25 m tiefen Grundes ist

ebensoviel wert, als für eine die gewöhnlichen Dimensionen (2.50 m Breite und 5.50 m Tiefe) messende Öffnung eines dortselbst befindlichen Geschäftslokales an Mietzins per Jahr gezahlt wird.

Die Geschäfte sind auf lebhaften Verkehr angewiesen, weshalb es erklärlich ist, daß die Geschäftslokale dort gesucht werden, und daß dort die höchsten Mietzinse für dieselben gezahlt werden, wo der Verkehr am stärksten ist, also im Centrum der Stadt und in zweiter Linie in den Radialstraßen, die zugleich die Hauptstraßen der Bezirke sind. Wie sehr der Verkehr eine Gegend zur Geschäftslage zu bestimmen vermag, zeigt am besten der Umstand, daß am Stefansplatz, Stock im Eisen, Graben, Kärnthnerstraße, in welchen Straßen der Verkehr am lebhaftesten ist, für ein Geschäftslokal mit 1 Thüre und 1 Schaufenster 4000—5000 fl. an Mietzins gezahlt wird, während die unmittelbar daneben befindlichen Straßen, wie z. B. die in den Graben einmündende Habsburgergasse, Bräunerstraße, Dorotheergasse zc. als Geschäftslage fast gar nicht in Betracht kommen; in diesen Gassen sind überhaupt fast keine Geschäftslokale und eines der wenigen dort vorkommenden Geschäfte zahlt kaum den fünften Teil eines gleichgroßen nicht 100 Schritte entfernten Geschäftslokales am Graben.

Auch noch andere merkwürdige nur durch die Gewohnheit des Publikums erklärliche Erscheinungen treten in dieser Beziehung auf; so ist z. B. in manchen Straßen der Verkehr auf der einen Seite stärker als auf der anderen, daher die letztere als Geschäftslage minderwertig ist. Besonders auffallend ist dies am Graben, wo sich der stärkere Verkehr von der Ecke des Rohlmarktes an derselben Seite bis zur Spiegelgasse fortbewegt, sich hier teilt und einerseits in der Richtung gegen die Kärnthnerstraße hinzieht, andererseits quer über den Graben setzt in der Richtung gegen den Stefansplatz. Die vom Hauptverkehr weniger berührten Teile des Grabens sind daher als Geschäftslagen etwas weniger geschätzt als die übrigen. Auch in der Mariahilferstraße ist der Verkehr auf der linken Seite bis zur Webgasse ein lebhafterer als auf der rechten Seite dieser Straße. Und so könnten wir noch auf viele Eigentümlichkeiten des Verkehrs, welche auf den Grundwert zurückwirken, hinweisen.

Gewisse Geschäfte derselben Gattung siedeln sich, auf die Bequemlichkeit des Publikums rechnend, welches seinen Bedarf in einem bestimmten Artikel dort zu decken trachtet, wo ihm die größte Auswahl geboten wird, in einer Gasse oder in benachbarten Gassen an, und es bildet sich aus einer Gegend, welche sonst vom Verkehre wenig berührt wird, eine gute Geschäftsgegend heraus; so ist der Bauernmarkt, welcher sich sonst infolge seiner verborgenen Lage weniger als Geschäftsposten eignen würde, wegen der vielen dortselbst

nebeneinander bestehenden Seiden-, Stoff- und Schneiderzugehörigengeschäfte als Geschäftslage sehr gesucht; ebenso die Schulerstraße, in welcher die sämtlichen Zeitungen mit ihren Annoncierungs- und Expeditionslokalen versammelt sind. Doch sind dies nur Ausnahmen. Im allgemeinen sind gute Geschäftslagen nur dort, wo ein reger Verkehr herrscht.

Noch in den 1870er Jahren waren nur die Geschäftslagen im I. Bezirk besonders begehrt, da das Publikum gewöhnt war, bessere Waren nur in der inneren Stadt zu kaufen und schon deshalb konnten sich nur hier größere Detailgeschäfte halten. Mit der Zunahme der Bevölkerung wurde die Nachfrage nach Geschäftslokalen im Centrum eine immer stärkere, und nachdem trotz dieser stärkeren Nachfrage an dem allgemeinen Principe festgehalten wurde, daß sich nur verkehrreiche Gegenden zu Geschäftslagen eignen, stiegen die Zinse der Geschäftslokale in den besseren Lagen des I. Bezirkes anfangs der 1870er Jahre so bedeutend, daß sich viele Geschäftsleute veranlaßt sahen, den Versuch zu unternehmen, in den verkehrreichen Straßen der Vorstädte, woselbst sich bereits ein großer Teil des wohlhabenden Publikums ansässig gemacht hatte, bessere Geschäfte zu eröffnen und dadurch der dort mohnhaften Bevölkerung Gelegenheit zu bieten, ihren Bedarf in der Nähe ihrer Wohnung zu decken. Das Publikum befreundete sich nach und nach mit dieser bequemeren Art des Einkaufes, und die Hauptstraßen der einzelnen Bezirke bildeten sich immer mehr und mehr zu guten Geschäftslagen aus. Ein besonderes Beispiel hierfür ist die Mariahilferstraße im VI. und VII. Bezirke, welche sich im Laufe der 1880er und 1890er Jahre als vorzügliche Geschäftslage entwickelt hat und derzeit nicht nur dem Bedarf des Bezirkes selbst, sondern als beliebteste Einkaufsgegend fast für den ganzen Mittelstand dient, sodaß diese Straße nur mehr von den besten Teilen des I. Bezirkes übertroffen wird; hier tritt aber die auffallende Erscheinung auf, daß nicht der Teil der Mariahilferstraße, welcher sich unmittelbar an den I. Bezirk anschließt, der beste ist, sondern, daß in dem etwas weiter oben gelegenen Teile dieser Straße zwischen der Stiftgasse und Neubaugasse die höchsten Mietzinse für Geschäftslokale gezahlt werden. Auch in der Gumpendorferstraße, Lerchenfelderstraße, Alserstraße und Währingerstraße, welche ebenfalls gute Geschäftslagen zu nennen sind, finden wir, daß nicht der unterste Teil dieser Straßen für Geschäftslokale besonders wertvoll ist, sondern, daß die gute Geschäftslage erst weiter oben beginnt. Dies ist dadurch zu erklären, daß im unteren Teile dieser Straßen viele öffentliche Gebäude vorkommen und die wenigen dort befindlichen Privathäuser mit ihrer geringen Anzahl von Geschäftslokalen den geschäftlichen Verkehr nicht in entsprechendem Maße anziehen vermögen. In der Wiednerhauptstraße hat sich in den letzten

Jahren der untere Teil bis zur Paulanerkirche als sehr gute Geschäftsgegend herausgebildet.

Alle diese als vorzügliche Geschäftslagen bezeichneten Straßen sind Radialstraßen mit lebhaftem Verkehre. Man sieht aber auch bereits die weitere Entwicklung sich vollziehen; an verschiedenen Kreuzungspunkten der Radialstraßen mit lebhaften Seitengassen sind gewisse Centren entstanden, von wo sich ein lebhafter Geschäftsverkehr auch auf diese Seitengassen ausbreitet. Als Beispiele führen wir nur die Kirchengasse und Neubaugasse im VII. Bezirke, die Schleismühlgasse im IV. Bezirke an, in denen sich ein von der Mariahilferstraße resp. Wiednerhauptstraße abgeleiteter lebhafter geschäftlicher Verkehr entwickelt hat.

Die übrigen Radialstraßen in den Bezirken bleiben zwar hinter der Mariahilferstraße und dem unteren Teile der Wiednerhauptstraße weit zurück, haben aber immerhin bereits eine gewisse Bedeutung als Geschäftslagen erreicht.

Derselbe Prozeß, der sich seit den 1880er Jahren hinsichtlich der Ausbreitung der Geschäftslagen in den Bezirken vollzogen hat, wiederholt sich nun in den früheren Vororten seit der Vereinigung derselben mit Wien. Auch hier gewinnen die Radialstraßen bedeutenden Wert als Geschäftsgegenden; allen voran geht wieder die Fortsetzung der Mariahilferstraße in Fünfhaus und Rudolfsheim, doch auch die Währingerstraße, Hernals-erhauptstraße, Ottakringerhauptstraße, Neulerchenfelderstraße, ja selbst die Schönbrunnerstraße in Meidling haben durch ihre größere Bedeutung als Geschäftsstraßen die Seitengassen der angrenzenden alten Bezirke an Wert bereits überflügelt. Der Geschäftsverkehr bleibt aber in den ehemaligen Vororten noch fast ganz auf die bedeutenden Radialstraßen beschränkt, Verkehrscentren, wie in den alten Bezirken, haben sich nur sehr wenige gebildet, daher auch die meisten Seitengassen, in welchen keine Geschäftslokale angebracht werden können, gegenüber den Hauptstraßen bedeutend im Werte abfallen.

In zweiter Linie wird der Zinsertrag durch den Mietzins der Wohnungen bestimmt. Dieser hängt nun wieder von der Lage, von der Einteilung und Ausstattung der Wohnungen und von den zur Verfügung stehenden Verkehrsmitteln ab.

Besonders in den früheren Jahren, als die Verkehrsmittel in Wien noch sehr ungenügend waren, wurde die innere Stadt auch für Wohnungen vom wohlhabenderen Teile der Bevölkerung bevorzugt, nur war man zu diesem Zwecke nicht auf ein so kleines Territorium beschränkt, wie bei der Auswahl der Geschäftslokale, nachdem sich viele Gegenden als Geschäftslagen nicht eignen, während sie für Wohnungen sehr gesucht sind. Wir erinnern hier nur an die Ringstraße, welche als Geschäftslage keinen bedeuten-

den Wert hat, aber für Wohnungen wegen der schönen Aussicht und freien Lage nahezu die höchsten Preise aufweist.

Wenn nun auch die innere Stadt wegen der unleugbaren Vorteile der centralen Lage bei dem naturgemäßen Strom der stetig zunehmenden Bevölkerung zum Centrum und nachdem auch eine große Anzahl von Personen infolge ihrer Beschäftigung geradezu gezwungen ist, in der inneren Stadt zu wohnen, stets die gesuchteste und daher wertvollste Gegend blieb und voraussichtlich auch bleiben wird, sah sich doch ein großer Teil der Bevölkerung bei der wesentlichen Verbesserung der Verkehrsmittel veranlaßt, in den Bezirken, und zwar zunächst möglich nahe dem Centrum und in den Radialstraßen, welche mit den besten Verkehrsmitteln versehen sind, Wohnung zu nehmen. Dies hatte eine Steigerung der Wohnungspreise in diesen Gegenden zur Folge, wodurch auch die Veranlassung geboten war, einen Teil der alten Gebäude in neue, den Anforderungen des anspruchsvolleren Teiles des Publikums entsprechendere Häuser umzubauen und auch in den bisher nicht verbauten Gebieten neue Häuser aufzuführen. Ein Teil der weniger bemittelten Bevölkerung, welcher die höheren Zinse in den neuen Häusern nicht zu tragen in der Lage war, suchte in den bestehengebliebenen alten Häusern, besonders der in der Nähe befindlichen minderen Seitengassen Unterkunft, was ihm jedoch nur gelang, indem er höhere Zinsanbote stellte, als die bisherigen Bewohner dieser Häuser, wodurch auch hier eine Steigerung der Mietzinse hervorgerufen wurde.

Der aus den besseren Lagen verdrängte Teil des Publikums zog sich gegen die Peripherie zurück, wo in den auf bisher unverbauten, billigen Gründen hergestellten Häusern auch billigere Wohnungen geboten werden konnten. Durch diese ringförmige Entwicklung und Ausdehnung der Stadt ist es erklärlich, daß der Zins in den besseren Lagen nicht in dem Maße zugenommen hat, als es die bedeutende Zunahme der Bevölkerung bedingt hätte.

Die Ansichten des Publikums über die Vorzüge einer Lage als Wohnung sind erfreulicherweise verschieden. Die einen wählen auch zu diesem Zwecke lebhaftere, verkehrreiche Straßen, während die anderen für ihre Wohnung eine ruhige Lage in der Nähe von Parks und Gartenanlagen vorziehen. Wien stellt eine genügende Auswahl von Wohnungen zur Verfügung und kann den Anforderungen in der einen und der anderen Richtung nachkommen, was eine entsprechende Verteilung der Bevölkerung in den verschiedenen Lagen zur Folge hat. In manchen Fällen kann durch die Art der Verbauung eine gute Lage künstlich geschaffen werden; durch das Zusammenwirken der Grundeigentümer einer an sich nicht ungünstigen Lage,

welche sich dahin einigen, auf diesem Grundkomplex nur elegante Häuser mit schönen, großen Wohnungen zu errichten, entsteht dortselbst ein ausschließlich für vermögendere Parteien bewohnbarer Stadtteil, dessen Wohnungen aus dem Grunde mit bedeutend höheren Zinsen gemietet werden, weil die Parteien die Sicherheit haben, mit Bewohnern kleinerer Wohnungen nicht in unmittelbare Berührung zu kommen. Wir führen als Beispiel den oberen Teil der Reissnerstraße im III. Bezirke und deren Seitengassen an, welche erst anfangs der 1870er Jahre durchgeführt und durchwegs mit schönen, teilweise palaisartigen Häusern verbaut wurden. Hier hat sich ein elegantes Publikum zusammengefunden, welches für die Wohnungen einen bedeutend höheren Zins entrichtet, als in der nächsten Umgebung für ähnliche Wohnungen gezahlt wird.

Eine ähnliche Erscheinung hat sich in den 1870er Jahren in der Schwindgasse im IV. Bezirke und in neuester Zeit auf dem Brahmsplatz im IV. Bezirke vollzogen, in welchem letzterem Falle an Stelle eines zu einem Hause in der Favoritenstraße gehörigen großen Gartens ein schöner Platz geschaffen wurde, der durchaus mit sehr eleganten Häusern besetzt wurde, welche aber mit viel höheren Zinsen vermietet werden, als es selbst die gute Ausstattung dieser Häuser rechtfertigen würde. Aus ähnlichen Gründen können sogar Beschränkungen in der Art der Verbauung für gewisse Lagen sehr wohlthätig sein. Wir verweisen in dieser Beziehung auf die Cottagegründe in Währing und Ober-Döbling; durch die dortselbst bestehende Beschränkung, nur villenartige Häuser mit Vorgärten errichten zu dürfen, wurde dorthin ein elegantes Publikum gezogen, welches sich dort voraussichtlich sonst nie angesiedelt hätte, und hat dadurch diese Gegend so gewonnen, daß die Gründe trotz der Beschränkung in der Ausnützbarkeit des Grundes wertvoller geworden sind, als sie ohne diese Beschränkung wären¹.

¹ Gemäß § 42 der Wiener Bauordnung (Gesetz vom 17. Januar 1883) und des Gesetzes vom 26. Januar 1890 ist die Anzahl der Stockwerke von Wohnhäusern in den Bezirken I—X auf vier festgesetzt, wobei in breiten Straßen eine Unterteilung des Erdgeschosses (als fünftes Stockwerk) von der Baubehörde zugelassen werden kann; in den Bezirken XI—XIX aber dürfen die Wohnhäuser in der Regel nicht mehr als drei Stockwerke enthalten, wovon nur für einige breite, namentlich angeführte Straßen in diesen ehemaligen Vororten die Ausnahme besteht, daß auch in diesen Straßen vierstöckige Wohnhäuser errichtet werden dürfen. Infolge § 82 der citierten Wiener Bauordnung ist es dem Gemeinderate auch vorbehalten, für einzelne Gebietssteile die Errichtung von Häusern mit Vorgärten zu bestimmen und die geringste und größte Höhe sowie die Geschosßzahl der Häuser festzusetzen.

Die Einteilung und Ausstattung der Wohnungen hängt mit der Lage des Hauses zusammen; doch haben sich in dieser Beziehung die Ansprüche des Publikums in den verschiedenen Zeiten sehr gesteigert. Die primitivsten Häuser in Bezug auf Bauart und Ausstattung der Wohnungen wurden in der Bauperiode von 1830—1840 hergestellt; aber auch bei den in den 1850er Jahren erbauten neuen Häusern wurden die Wohnungen noch größtenteils mit weichen Fußböden, mit offenen, auf den Gängen befindlichen Aborten eingerichtet und gewöhnlich mit eisernen Öfen versehen; nur in den besten Lagen wurden die Häuser mit Luxus, wie harten Fußböden, Spaletten und schwedischen Öfen, ausgestattet. Selbst die ersten auf der Ringstraße erbauten Häuser wiesen in Bezug auf Einteilung und Ausstattung bedeutende Mängel auf, welche mit schweren Opfern für Adaptierungen und Renovierungen umgestaltet werden mußten, um den gesteigerten Anforderungen zu genügen.

Mit der Hebung des Volkswohlstandes, mit der größeren Rücksichtnahme auf die Behebung sanitärer Übelstände und mit dem Fortschritt der diesbezüglichen Erfindungen wurden die Anforderungen des Publikums immer größer, und nun ist man bereits dabei angelangt, daß in neuen Häusern, selbst in mittleren Lagen, sämtliche Wohnungen mit harten Fußböden, Blindspaletten, Öfen und geruchlosen Aborten ausgestattet, in den besseren Lagen die Wohnungen mit den entsprechenden Nebenräumlichkeiten, wie Dienstbotenzimmer, Badezimmer, versehen werden, das Wasser in die Wohnungen eingeleitet, die Gasbeleuchtung, in neuerer Zeit auch die elektrische Beleuchtung in den Zimmern eingerichtet und in mehrgeschossigen Häusern auch ein Aufzug zur Verfügung gestellt wird. Die Eigentümer von älteren Häusern, welche die der Lage entsprechende Ausstattung und Einteilung der Wohnungen nicht besitzen, werden genötigt, entweder die entsprechenden Umgestaltungen vorzunehmen, oder, wenn dies mit zu großen Kosten verbunden oder wegen der Bauart des Hauses nicht möglich wäre, einen bedeutenden Zinsnachlaß zu gewähren, um Mieter, die wegen des geringen Zinses auf die größere Bequemlichkeit verzichten, zu finden.

An der äußersten Peripherie werden die ersten Häuser gewöhnlich mit den kleinsten Wohnungen und mit der mindesten Ausstattung gebaut. Diese Gegenden, welche kurze Zeit vorher noch Kulturgründe waren, weisen auch nach der Erbauung der ersten Häuser noch so viele Mängel in Betreff der Sicherheit, der Beleuchtung, der Kanalisation und der Fahrbarkeit der Straßen auf, daß nur die ärmsten Parteien — und auch diese nur durch einen billigen Zins — bewogen werden können, hier Wohnung zu suchen und bei der Urbarmachung dieser Gegend mitzuwirken. Dank haben sie davon wohl wenig. Denn, wenn sie alle die Unannehmlichkeiten einer solchen

isolierten Lage durch einige Zeit mit Geduld ertragen, wenn die Beleuchtung, Straßenpflasterung zc. durchgeführt ist und deshalb sich auch einige neue Häuser in der Nachbarschaft angefügt haben, wird der Zins „infolge der besseren Lage“ sofort hinaufgesetzt und die armen Parteien können wieder weiter hinaus an die Peripherie wandern und ihre Pionierthätigkeit dortselbst fortsetzen.

Schon bei Besprechung der Lage haben wir den wesentlichen Einfluß erwähnt, welchen die besseren Verkehrsmittel auf die Vermietungsverhältnisse ausüben. Bei dem hohen Werte der Zeit, besonders im geschäftlichen Leben, ist es wichtig, möglichst billige Verkehrsmittel nach allen Richtungen zur Verfügung zu haben, und daher ist eine solche Gegend und sind solche Straßen mit guten und billigen Verkehrsmitteln, sowohl als Geschäfts- als auch als Wohnungslage besonders bevorzugt. Die Verkehrsmittel werden aus begreiflichen geschäftlichen Rücksichten nur dort eingeführt, wo schon wenigstens ein Anfaß zu einem regen Verkehr besteht, tragen aber dann bedeutend zur Hebung des Verkehrs bei.

Das Privatfuhrwerk, die Einspänner und Fiaker, stehen schon seit langer Zeit dem Wiener Publikum in ausreichendem Maße zur Verfügung, aber diese Fuhrwerke sind für den allgemeinen Verkehr zu teuer und gerade in den dem allgemeinen Verkehr dienenden Fahrbetriebsmitteln war Wien bis in die 1860er Jahre weit zurück, indem das Publikum zur Befriedigung dieses Bedürfnisses nur einige in den lebhaftesten Radialstraßen bis zu den alten Linien verkehrende Stellwagen zur Verfügung hatte. Für den Verkehr von den Linien nach den in der Umgebung Wiens liegenden Ortschaften, wie Dornbach, Pögleinsdorf, Salmansdorf, Grinzing zc. war man auf sehr primitiv ausgestattete Gesellschaftswagen — im Volksmunde Zeiselswagen genannt — beschränkt, welche bei den alten Linien hauptsächlich am Sonntag ihren Standplatz nahmen und dort von größeren auch zufällig zusammengekommenen Gesellschaften gemietet wurden. Erst im Jahre 1867 wurde die erste Pferdeeisenbahn, und zwar versuchsweise die Strecke vom Schottenthor über die Alferstraße nach Dornbach, in Betrieb gesetzt. Die günstigen Erfolge, die mit diesem Versuche erzielt wurden, führten dazu, daß das Pferdebahn- (Tramway)-Netz über die Ringstraße und die hauptsächlichsten Radialstraßen in verhältnismäßig kurzer Zeit ausgebaut wurde; daneben wurden in den 1870er und 1880er Jahren mehrere Omnibusgesellschaften gegründet, die sich besser eingerichteter Wagen bedienen und den Verkehr neben der Tramway und in den von dieser nicht berührten Straßen vermitteln. Ende des Jahres 1898 wurde der erste Teil der Stadtbahn, die Gürtellinie und obere Wienthallinie eröffnet, im Jahre 1899 auch die

Vorortelinie und die untere Wienthallinie dem Verkehre übergeben. In demselben Jahre wurde bei einzelnen Strecken des Tramwaynetzes der elektrische Betrieb eingeführt und wird dieses System mit bedeutender Vermehrung der einzelnen Linien und teilweiser Fortsetzung derselben bis in die innere Stadt im Laufe der nächsten Jahre im ganzen Tramwaybetriebe eingeführt. Nachdem derzeit nur die Wienthallinie der Stadtbahn einen Verkehr der westlichen Vororte mit dem Centrum ermöglicht, während die beiden anderen Linien sich nur an der Peripherie bewegen, wird erst durch den Ausbau der Quailinie und durch Einführung der elektrisch betriebenen Radiallinien, welche einen raschen und angenehmen Verkehr von den einzelnen Punkten der Peripherielinien mit der inneren Stadt herstellen, der große Wert der Stadtbahn voll zum Ausdruck kommen.

Wenn wir noch schließlich die ziemlich natürliche Thatsache erwähnen, daß der Zins mit der Anzahl der gegen die Gasse gerichteten Bestandteile der Wohnung steigt, sowie daß die Wohnungen in den unteren Stockwerken teurer sind, als in den oberen, und daß in diesen beiden hier angeführten Fällen die Unterschiede im Zins in den besseren Lagen viel bedeutender zum Ausdruck kommen, als in minderen, glauben wir die auf den Zins einwirkenden Verhältnisse möglichst erschöpfend behandelt zu haben und wollen nur noch anführen, daß in den einzelnen Bezirken für Wohnungen im I. Stockwerke neuerer Häuser derzeit ungefähr folgende Zinse pro 1 m² Bodenfläche und pro Jahr entrichtet werden:

Zm	I. Bezirk	9—11 fl.
"	II. " { besserer Teil	7—8 "
"	" { minderer Teil	4—5 "
"	III. "	5—7 "
"	IV. "	6—8 "
"	V. "	4—5 "
"	VI. "	6—8 "
"	VII. "	7—8 "
"	VIII. "	5—7 "
"	IX. "	5—7 "
"	X. "	4 "
"	XI. "	3—4 "
"	XII. "	3.50—4 "
"	XIII. "	4 "
"	XIV. "	4 "
"	XV. "	5 "
"	XVI. "	3.50—4 "
"	XVII. "	3.50—5 "
"	XVIII. "	4—5 "
"	XIX. "	4 "

Eine Wohnung bestehend aus 3 Zimmern (à 26 m²), 1 Kabinett (à 15 m²), 1 Küche (à 14 m²), Dienstbotenzimmer (à 10 m²), Badezimmer (à 6 m²), 1 Vorzimmer (à 15 m²) mit einer Gesamtbodenfläche von 138 m² wird daher je nach der Lage und Ausstattung im I. Bezirk mit 1250—1500 fl., im III. Bezirk mit 700—950 fl., im VI. Bezirk mit 830—1100 fl. u. s. w. angenommen werden können. Nachdem in den schlechteren Lagen den Wohnungsbestandteilen bedeutend kleinere Dimensionen gegeben werden, sowohl in Bezug auf die Bodenfläche als auch in Bezug auf die Geschosshöhe, wodurch der Luftraum wesentlich verringert wird, der Wohnungszins jedoch insbesondere in diesen Lagen nur nach der Anzahl der Bestandteile bestimmt wird, zahlen gerade die minder bemittelten Parteien — wie schon Professor von Philippovich in seiner Broschüre „Wiener Wohnungsverhältnisse“ nachweist — einen unverhältnismäßig hohen Zins.

Zweiter Abschnitt.

Die Entwicklung der Bauhätigkeit.

Wir haben schon bei Besprechung der die Höhe des Zinses beeinflussenden Faktoren darauf hingewiesen, welche Veränderungen und Verschiebungen in den Zins- und Grundwerten durch die Zunahme der Bauhätigkeit und die Zunahme der Bevölkerung im Laufe der Jahre vorgekommen sind; im folgenden wollen wir nun eine historische Darstellung der baulichen Entwicklung Wiens zu geben versuchen. Dieselbe weist innerhalb der letzten fünfzig Jahre mannigfache Phasen auf, die sich in die folgenden fünf Perioden zusammenfassen lassen. 1. Die Periode vor der ersten Stadterweiterung. 2. Die Periode von der Stadterweiterung bis zum Jahre 1873. 3. Die Periode vom Jahre 1873—1878. 4. Die Periode vom Jahre 1878 bis zur Vereinigung der Vororte mit Wien im Jahre 1891. 5. Die Periode vom Jahre 1891 bis zur Gegenwart.

1. Die Periode vor der ersten Stadterweiterung.

Die innere Stadt war durch Festungswälle (Basteien) und Stadtgräben von den Vorstädten — dem heutigen II. bis IX. Bezirk — getrennt, der Verkehr war nur durch 9 Festungsthore zu und von der inneren Stadt möglich; die Vorstädte, 34 an der Zahl, welche im Jahre 1850 mit der inneren Stadt zu einem Gemeindegebiet vereinigt und in 8 Gemeindebezirke eingeteilt wurden, waren durch die zu Zwecken der Ein-

hebung der Verzehrungssteuern im Jahre 1703 angelegten Linienwälle von den Vororten und dem vor der Favoritenlinie gelegenen, aber schon damals zum Gemeindegebiete Wien gehörigen Territorium des X. Bezirkes geschieden. Das damalige Gemeindegebiet der Stadt Wien umfaßte eine Grundfläche von 5539,98 Hektaren mit 8806 Häusern und 476 222 Einwohnern (im Jahre 1857).

Die Absperrung der inneren Stadt von den Vorstädten wirkte ungünstig auf die Entwicklung Wiens; es geht dies deutlich aus der geringen Zunahme der Häuser vom Jahre 1830 bis 1857 von 8037 auf nur 8806 hervor. In richtiger Erkenntnis der ungünstigen Folgen dieser lähmenden Einwirkung auf die Entwicklung Wiens befaßten sich die maßgebenden Kreise Mitte der 1850er Jahre ernstlich mit der Entfernung der Festungswälle und Gräben um die innere Stadt und wurde eine allgemeine Konkurrenz zur Erlangung von Stadtregulierungsplänen ausgeschrieben.

Das Projekt der damaligen Professoren an der Akademie, von der Nüll und Siccardsburg, welches als Basis für die Regulierung die Anlage des dreifachen Ringes, nämlich der Ringstraße, der Laftenstraße und der Gürtelstraße angenommen und auch bereits den öffentlichen Bauten, wie der Oper, dem neuen Burgtheater, den Museen, dem Reichsratsgebäude und der Botenkirche die entsprechenden Plätze angewiesen hatte, erhielt den ersten Preis und wurde zur Grundlage für die Regulierung der Stadt angenommen. Mit der Ordre vom 20. Dezember 1857 bewilligte sodann Kaiser Franz Josef I. „die Auflassung der Umwallung der inneren Stadt, sowie der Gräben um dieselbe.“

2. Die Periode von der Stadterweiterung bis zum Jahre 1873.

Am 29. März 1858 begann man mit der Demolierung der Bastionen. Auf einem Teile der durch die Auflassung der Wälle und Gräben gewonnenen Gründe wurde die eine Zierde der Stadt Wien bildende Ringstraße, deren Eröffnung am 1. März 1865 stattfand, angelegt, ein Teil wurde zu öffentlichen Gebäuden bestimmt und der verbleibende ziemlich beträchtliche Rest dieser Gründe der privaten Bauhätigkeit überlassen. Um jedoch eine Einheitlichkeit der Verbauung zu erzielen, wurden gewisse Beschränkungen in Bezug auf die äußere Gestalt und Ausführung der Façaden dieser Gebäude festgestellt. Um die private Bauhätigkeit anzuregen und eine thunlichst rasche Verbauung dieser Gegend herbeizuführen, wurde den auf Stadterweiterungsgründen zu erbauenden Häusern mit den Verordnungen vom 14. Mai 1859 und vom 25. März 1864 eine sehr ausgiebige Steuer-

freiheit zugesichert, wodurch, wie schon oben S. 43 erwähnt, jene Neubauten, die binnen 5 Jahren von dem Tage, an welchem der betreffende Bauplatz zum Verkauf ausgeschrieben wurde, planmäßig vollendet und benützlich gemacht werden, eine dreißigjährige und jene Neubauten, die binnen 10 Jahren vollendet werden, eine fünfundschwanzigjährige Steuerfreiheit erhielten.

Wahrscheinlich beeinträchtigten jedoch die Kriegerereignisse der Jahre 1859, 1864 und 1866 die Bauhätigkeit in Wien. Denn trotz der damals schon sehr namhaften Bevölkerungszunahme herrschte in Wien bis zum Jahre 1868 im Realitätenverkehr und in der Bauhätigkeit eine vollkommene Stagnation; die Bevölkerung stieg vom Jahre 1857 bis 1866 von 476 222 auf ca. 560 000, während die Anzahl der Häuser von 8806 nur auf 9754 stieg, was mit Rücksicht auf die obenangeführten wesentlichen Steuerbegünstigungen für Stadterweiterungsgründe ein ungünstiges Resultat zu nennen ist.

Vom Jahre 1868 an trat eine vollkommene Änderung in den Verhältnissen ein. Die bedeutende Zunahme der Bevölkerung, welche im Jahre 1869 607 514 Einwohner betrug, bewirkte anfangs der 1870er Jahre geradezu eine Wohnungsnot, zumal die günstigen Einkommensverhältnisse eine bessere Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses ermöglichten. Es war die Zeit des sogenannten volkswirtschaftlichen Aufschwunges, in welche Zeit auch der Beschluß zur Veranstaltung der Wiener Weltausstellung fällt, und in welcher überhaupt die Hoffnungen auf die Zukunft im rosigsten Lichte erschienen. Dies führte zu einer Übertreibung der Bauhätigkeit, es machte sich in den Realitäten geradezu eine ungesunde Spekulation geltend. Die Zahl der Gebäude in Wien betrug Ende des Jahres 1869 10 250 und stieg bis Juni 1873 bereits auf 11 328. In der Anbahnung auf reichen Gewinn wurden zum Teile nicht genügend fundierte Baugesellschaften und Baubanken gegründet, die sich gegenseitig in den Preisen zu überbieten trachteten und exorbitante Preise für Gründe zahlten; beispielsweise am Stephansplatz 7000 fl. für $1 \square^0 = 3.6 \text{ m}^2$ Grund, welche Preise auch für diese Jahre nicht als Maßstab für den realen Wert der Gründe angenommen werden dürfen.

3. Die Periode vom Jahre 1873 bis 1878.

Nach der in den Jahren 1870—1873 auf allen wirtschaftlichen Gebieten herrschenden Überspekulation trat im Jahre 1873 eine plötzliche Reaktion ein, die sich vorerst in der Entwertung der Wertpapiere fühlbar machte, auf die Realitäten jedoch nicht sogleich eine ungünstige Wirkung

ausübte. Die Mietzinse und Grundwerte der Realitäten erhielten sich im Jahre 1873 auf derselben Höhe, einerseits weil sich das Vertrauen des Publikums bei der Entwertung so vieler Wertpapiere dem immobilien Besitz zuwendete, andererseits weil Änderungen im Werte der Realitäten sich überhaupt nicht so schnell vollziehen, sondern die Wirkung der Ursache viel langsamer nachfolgt.

Durch den Zusammenbruch so vieler Vermögen, wodurch eine über große Menge von Häusern auf den Markt gebracht wurde und viele große Wohnungen keine Abnehmer fanden, war aber dennoch der Rückschritt auf dem Gebiete der Realitäten unaufhaltbar, welcher denn auch im Jahre 1875 eintrat. Diese Depression, welche bis ungefähr 1878 anhielt, zeigte sich in den besseren Lagen viel stärker, als in den minderen, der Rückgang in den Grundwerten der erstgenannten Kategorie war prozentuell ein viel bedeutenderer, als in den schlechteren Lagen, und selbst die Bauhätigkeit war in letzteren Gegenden eine viel regere, als in den besseren Lagen. Während im I. Bezirke in den Jahren 1875—1878 die Häuseranzahl von 1376 auf 1416, im VI. Bezirke von 1095 auf 1113, im VII. Bezirke von 1239 auf 1242 und im VIII. Bezirke von 855 auf 857 gestiegen ist, hat sich die Anzahl der Häuser in derselben Periode im II. Bezirke durch die große Anzahl der in der Brigittenau und am Volkert aufgeführten neuen Häuser von 1925 auf 2019, im IV. Bezirke von 893 auf 962 und im X. Bezirke von 587 auf 625 erhöht.

4. Die Periode vom Jahre 1878 bis zur Vereinigung der Vororte mit Wien im Jahre 1891.

Vom Jahre 1878 an trat eine, wenn auch langsame so doch gesunde Entwicklung der Verhältnisse ein. Durch die allmähliche Hebung des Volkswohlstandes wurde der Umbau der Häuser jener Bezirke, welche bereits stark verbaut waren, wie des I., VI., VII. Bezirkes hervorgerufen und durch die stetige Zunahme der Bevölkerung wurden auch die noch unverbauten Teile einzelner Bezirke, wie des IV., V. und X. Bezirkes, zur Verbauung herangezogen.

Es dürfte angezeigt sein, hier über die Flächenverhältnisse der sogenannten alten Bezirke, über die Zunahme der Bevölkerung und über die Bewegung in der Anzahl der Gebäude bis zur Zeit der Vereinigung mit den Vororten die wichtigsten Daten mitzuteilen. Aus den früher erwähnten 8 Gemeindebezirken war bereits im Jahre 1861 durch Abtrennung eines Teiles des Bezirkes Wieden als neuer Bezirk Margarethen das Gemeinde-

gebiet in neun Bezirke geteilt, im Jahre 1874 wurden die vor der Favoritenlinie gelegenen Teile der Bezirke Wieden und Margarethen, sowie ein kleiner Teil des Bezirkes Landstraße zu einem Bezirke mit der Bezeichnung Favoriten zusammengefaßt, so daß nunmehr das Gemeindegebiet Wien aus 10 Bezirken mit einer Gesamt-*Area* von 5539.98 Hektaren bestand, wovon auf die einzelnen Bezirke entfielen¹:

I. Bezirk, Innere Stadt	282.84	ha
II. " Leopoldstadt	2939.75	"
III. " Landstraße	603.71	"
IV. " Wieden	179.68	"
V. " Margarethen	254.20	"
VI. " Mariahilf.	138.75	"
VII. " Neubau	145.79	"
VIII. " Josefstadt	104.58	"
IX. " Alsergrund	264.71	"
X. " Favoriten	625.97	"

Die Gesamtbevölkerung von Wien betrug nach den Volkszählungen im Jahre 1869 607 514, im Jahre 1880 704 756 und im Jahre 1890 817 299 und verteilt auf die einzelnen Bezirke:

	1869	1880	1890
I. Bezirk	63 901	69 635	67 029
II. "	84 477	118 577	158 374
III. "	82 072	90 382	110 279
IV. "	69 505	57 989	59 135
V. "	54 010	66 977	84 031
VI. "	66 391	63 948	63 901
VII. "	75 580	73 916	69 859
VIII. "	52 316	49 749	48 976
IX. "	59 262	67 818	81 170
X. "	5 500	52 136	84 813

Während in einzelnen Bezirken die Bevölkerung nur sehr wenig zugenommen oder sogar abgenommen hat, wie im I., VI., VII. und VIII. Bezirke, wozu wohl auch die Verbreiterung der Straßen und die Verwendung von einzelnen Wohnungen zu Geschäftslokalen beigetragen hat, sehen wir die ganz abnorme Zunahme der Bevölkerung an den Peripherien im II. Bezirke (Brigittenau) und besonders im X. Bezirke, wo sich die Arbeiterbevölkerung angesiedelt hatte.

¹ Sämtliche in diesem Aufsätze angeführten statistischen Daten sind den amtlichen Publikationen der Gemeinde Wien und einem vom k. k. Finanzministerium zur Verfügung gestellten Verzeichnisse über die Gesamtzinsse entnommen.

Die Anzahl der Gebäude betrug Ende des Jahres 1869: 10 250, im Jahre 1880: 12 210 und im Jahre 1890: 14 457 Häuser, wovon auf die einzelnen Bezirke entfielen:

		1869	1880	1890	
Im	I. Bezirke	1172	1375	1407	
"	II. "	1624	2059	2574	
"	III. "	1435	1743	2011	
"	IV. }	1008	956	1044	} 2518
"	und X. }	"	621	1474	
"	V. "	921	1121	1393	
"	VI. "	1074	1108	1142	
"	VII. "	1238	1252	1252	
"	VIII. "	848	854	853	
"	IX. "	930	1121	1307	

Diese Ziffern zeigen deutlich, wie rasch die Verbauung jener Bezirke und jener Bezirksteile an der Peripherie zugenommen hat, wo noch große unverbaute Flächen zur Verfügung standen, während die übrigen bereits verbauten Bezirke nur geringe Veränderungen in der Anzahl aufweisen, indem sich hier die Bauhätigkeit auf den Umbau der älteren Häuser beschränkte. In einzelnen Bezirken, wie im VIII. Bezirke, ist sogar durch Zusammenfassen mehrerer kleiner Häuser zum Umbau in größere eine Verringerung der Anzahl der Gebäude eingetreten.

5. Die Periode von der Vereinigung der Vororte mit Wien bis zur Gegenwart.

Mit der zunehmenden Entfaltung Wiens hatten sich auch die an die Peripherie angrenzenden Vororte kräftig entwickelt. Obwohl noch Teile der alten Bezirke, insbesondere des II. Bezirkes (Brigittenau), nur schwach verbaut waren, hatte es die minder bemittelte Bevölkerung, insbesondere die Arbeiterbevölkerung, vorgezogen, in den westlichen Vororten, dem seiner ganzen Entwicklung nach den Vororten gleichzuhaltenden X. Bezirke und Neumargarethen d. i. dem ebenfalls vor der Linie gelegenen Teile des V. Bezirkes, Wohnung zu suchen, wo die Lebensmittel infolge des Wegfallens der Verzehrungssteuer billiger waren.

Die weiter entfernt liegenden Ortschaften, welche mehr ländlichen Charakter hatten, wie Pöckleinsdorf, Dornbach, Neumaldegg, Hiezing etc., wurden wieder von den Bewohnern der Großstadt als Sommeraufenthaltsorte gesucht. So entwickelten sich an der Peripherie der alten neun Bezirke, und zwar halbkreisförmig um dieselben, eine Anzahl von neuen unter eigener Verwaltung stehenden Gemeinden, welche, in ihren Lebensbedingungen von der Großstadt abhängig, mit dieser in der Entwicklung gleichen Schritt

hielten, nur räumlich von den alten neun Bezirken durch die Linienwalle getrennt waren und keinen Anteil an vielen vorzüglichen Einrichtungen, wie der Benützung des Hochquellenwassers, einer zweckmäßigen Kanalisierung und einheitlichen Verwaltung hatten. Das Verlangen nach Beseitigung dieser offenkundigen Nachteile überwog schließlich alle von einem Teile der Vorortbewohner insbesondere wegen der Einbeziehung in das Verzehrungssteuergebiet geltend gemachten Bedenken und am 19. Dezember 1890 wurde das vom niederösterreichischen Landtage angenommene Gesetz betreffend die Vereinigung der Vororte mit Wien von Kaiser Franz Josef I. sanktioniert. Durch dieses mit 1. Jänner 1891 in Wirksamkeit getretene Gesetz wurden den 10 bereits bestehenden Bezirken, von welchen nur der II. und X. Bezirk eine Veränderung in seinem Territorium erfuhr, neun neue Bezirke angeschlossen, und hat das Gebiet der Stadt Wien dadurch ein Flächenausmaß von 17 812 Hektaren erhalten, welches sich folgendermaßen auf die einzelnen Bezirke verteilt:

I.	Bezirk, Innere Stadt	282.8	ha
II.	" Leopoldstadt	3100.0	"
III.	" Landstraße	603.7	"
IV.	" Wieden	179.6	"
V.	" Margarethen	254.2	"
VI.	" Mariahilf	138.7	"
VII.	" Neubau	145.7	"
VIII.	" Josefstadt	104.5	"
IX.	" Alsergrund	264.7	"
X.	" Favoriten	2175.9	"
XI.	" Simmering	2211.0	"
XII.	" Meidling	752.0	"
XIII.	" Hiezing	2387.5	"
XIV.	" Rudolfsh Heim	207.7	"
XV.	" Fünfhaus	127.3	"
XVI.	" Ottakring	875.3	"
XVII.	" Hernals	968.9	"
XVIII.	" Währing	854.4	"
XIX.	" Döbling	2176.6	"

Die Einwohnerzahl betrug damals — exklusive der Militärbevölkerung von 22 651 Personen — 1 341 897; davon entfielen auf die alten 10 Bezirke 817 299, auf die 9 neuen Bezirke 524 598 Einwohner. Die Verteilung der Bevölkerungszahl auf die 10 alten Bezirke haben wir bereits oben angegeben. Die 9 neuen Bezirke wiesen folgende Bevölkerungsziffern aus:

Der XI. Bezirk	28 685
" XII. "	60 866
" XIII. "	44 006

Der	XIV. Bezirk	54 341
"	XV. "	44 162
"	XVI. "	106 861
"	XVII. "	74 657
"	XVIII. "	68 862
"	XIX. "	31 890

Die Befürchtungen, welche ein Teil der Bevölkerung an die Vereinigung der Vororte mit Wien geknüpft hatte, bewahrheiteten sich erfreulicherweise nicht. Durch die Vereinigung der unter gleichen Verhältnissen emporgewachsenen Gemeinwesen haben sowohl die alten Bezirke, als auch die früheren Vororte gewonnen. Den alten Bezirken wurde ein aufstrebendes Hinterland geschaffen, welches den durch die Zunahme der Bevölkerung entstehenden Überschuß aufnimmt, seinen Bedarf — insbesondere an besseren Artikeln — in den verkehrsreicheren Bezirken deckt und daher dort das geschäftliche Leben hebt. Welchen bedeutenden Aufschwung die Vororte seither in jeder Beziehung zu verzeichnen haben, hat die im Jahre 1898 im Manz'schen Verlage erschienene Broschüre „Die Wirkungen der zweiten Stadterweiterung“, an der Hand eines reichen statistischen Materiales in überzeugender Weise dargethan und nachgewiesen, daß die Vororte vom Jahre 1889 bis 1896 sowohl in Bezug auf die Vermehrung der Häuser von 14 009 auf 15 581, als auch in Bezug auf den Mietzins derselben von 17 580 505 auf 21 554 552 fl., sowie in Bezug auf die Erhöhung des in den verschiedenen Perioden erzielten Kaufpreises derselben Grundstücke und Häuser bedeutend zugenommen haben.

In diese letzte Periode der Entwicklung fällt auch die oben S. 43 erwähnte, einzelnen Häusern zuerkannte achtzehnjährige Steuerfreiheit, durch welche man einen rascheren Umbau dieser dem Verkehr hinderlichen Häuser zu erreichen hoffte. Doch wurde hierdurch der beabsichtigte Zweck nicht ganz erreicht und zwar aus verschiedenen Gründen. Viele der in dem Verzeichnisse enthaltenen Häuser sind noch in gutem Bauzustand befindliche, einen günstigen Zinsertrag abwerfende dreistöckige Gebäude und manchen der zum Umbau bestimmten Häuser verbliebe nach der Abtretung des zu Straßenzwecken erforderlichen Grundes ein kleiner und zur Verbauung weniger geeigneter Raum, so daß die Eigentümer solcher Häuser nur dann zum Umbau bewogen würden, wenn die Kommune bei Ermittlung des als Grundentschädigung zu leistenden Betrages in jedem speciellen Falle den Vorteil und Nachteil, der dem Eigentümer im Falle des Umbaues gegenüber dem alten Bestande erwächst, abwägen und darnach ihre Entschädigungsleistung einrichten würde.

Der hauptsächlichste Grund aber, weshalb von der Begünstigung der achtzehnjährigen Steuerfreiheit bisher wenig Gebrauch gemacht wurde, liegt darin, daß der Gewinn, welcher aus der Steuerbegünstigung resultiert, nicht dem Erbauer des Hauses, sondern demjenigen zukommt, der zur Zeit der Publizierung des Gesetzes Eigentümer des zum Umbau bestimmten Hauses war. Wenn nun die sonstigen Voraussetzungen der Rentabilität des Umbaus vorhanden sind und der ursprüngliche Eigentümer selbst in der Lage ist, das begünstigte Objekt umzubauen, so treffen der privilegierte Eigentümer und der Unternehmer in Einer Person zusammen, und es entsteht kein Konflikt, welchem von beiden der aus der achtzehnjährigen Steuerfreiheit resultierende Gewinn zufallen soll. Wenn aber der ursprüngliche Eigentümer nicht umbaut, sondern den Verkauf der Realität beabsichtigt, so scheitern in den meisten Fällen die Verkaufsunterhandlungen, weil der Verkäufer infolge des seinem Hause gewissermaßen erteilten Privilegiums einen so hohen Preis verlangt, daß fast der ganze Gewinn durch den hohen Kaufpreis aufgezehrt wird. Den Bauunternehmern, welche sonst bei derartigen Umgestaltungen am thatkräftigsten eingreifen und hierzu gerade bei dieser innerhalb eines kurzen Zeitraumes zu besorgenden Umbauthätigkeit berufen gewesen wären, fehlte infolge des im Verhältnis zum Risiko zu erwartenden geringen Gewinnes der Antrieb zu diesem Unternehmen, und es wurde daher in den meisten Fällen der Umbau nur dort vollzogen, wo der ursprüngliche Eigentümer selbst in der Lage war, umzubauen.

Bis Ende des Jahres 1899 waren von den 1263 begünstigten Häusern erst 397 umgebaut, 96 Häuser wurden zum Zwecke der Straßenerweiterung oder zum Bau der Stadtbahn eingelöst und demoliert, so daß im ganzen bis Ende 1899 von den im oben citierten Gesetze angeführten Häusern erst 493 entfernt wurden. Gleichwohl wurde durch das bezogene Gesetz die Regulierung einiger Straßen, welche dem Verkehre ein wesentliches Hindernis boten, wie die Kärnthner-, Mariahilfer-, Lerchenfelder-, Josefstädter- und Gumpendorferstraße, ermöglicht und auch in mehreren anderen Straßen einzelne Häuser, die ein großes Verkehrshindernis bildeten, entfernt. Durch diese immerhin erhöhte Bauthätigkeit, hauptsächlich aber durch die im Jahre 1895 erfolgte Inangriffnahme der Arbeiten für die Verkehrsanlagen entstand ein starker Zuzug von Arbeitern von außen, welcher wieder eine erhöhte Bauthätigkeit für Wohnhäuser bewirkte.

Die Anzahl der Häuser betrug im Jahre 1890 — wie bereits früher angeführt — in den 10 alten Bezirken 14 457, in den neuen Bezirken ca. 14 865. Doch ist hier leider nicht mit Sicherheit anzugeben, welche

Anzahl von Häusern auf die einzelnen neu entstandenen Bezirke entfällt; die Zahl der Häuser im Gesamtgebiete von Wien erhöhte sich

	im Jahre 1893	auf	30 645
	" "	1894	" 31 015
	" "	1895	" 31 315
	" "	1896	" 31 558
	" "	1897	" 31 968
	" "	1898	" 32 524
	" "	1899	" 33 054
	" "	1900	" 33 165

Von der zuletzt angegebenen Summe von 33 165 Häusern¹ entfallen auf den

	I. Bezirk	1361 Häuser		XI. Bezirk	1501 Häuser
II u. XX. ²	"	3002 "		XII. "	1861 "
III.	"	2250 "		XIII. "	3146 "
IV.	"	1066 "		XIV. "	1170 "
V.	"	1590 "		XV. "	654 "
VI.	"	1145 "		XVI. "	2471 "
VII.	"	1258 "		XVII. "	1977 "
VIII.	"	848 "		XVIII. "	2393 "
IX.	"	1437 "		XIX. "	2001 "
X.	"	2034 "			

Die Civil-Bevölkerung Wiens betrug am 31. Dezember 1900¹ 1 635 647, war demnach gegen 1890 um 293 750 Personen oder durchschnittlich jährlich um rund 30 000 gewachsen.

Da ein in neuerer Zeit gebautes Haus durchschnittlich 80—100 Personen zu fassen vermag, würde diesem Bevölkerungswachstum ein Häuserzuwachs von 3260 Häusern entsprochen haben. Thatsächlich betrug er 3843. Dieses Mißverhältnis ist namentlich durch eine, durch die billigen Zinsfußverhältnisse begünstigte übergroße Bauhätigkeit von der Mitte der 90 iger Jahre bis zum Jahre 1899 hervorgerufen worden. Das Hauptkontingent für die starke Zunahme der Häuser stellte der X., XIII., XVI. u. XVIII. Bezirk, in welchen Bezirken in den Jahren 1898 und 1899 allein die Häuseranzahl um ungefähr 100 pro Jahr zunahm. Als dann zu Ende des Jahres 1899 plötzlich die Geldverhältnisse ungünstigere wurden und auch mit der kaiserlichen Verordnung vom 16. August 1899 R.G.B. Nr. 158 durch Erhöhung der Übertragungsgebühren der Realitätenverkehr wesentlich erschwert

¹ Die Daten sind den während der Drucklegung bekannt gemachten vorläufigen Ergebnissen der Volkszählung entnommen.

² Der XX. Bezirk wurde durch das Gesetz v. 24. März 1900 vom II. Bezirke abgetrennt.

wurde, hatte dies den Zusammenbruch einer Reihe von Bauunternehmern, welche nicht kapitalkräftig genug waren, und eine teilweise Stockung im Baugewerbe zur Folge.

Dritter Abschnitt.

Die Bewegung der Mietzinse.

Es dürfte sich empfehlen, der Zusammenstellung der Grundwerte in den verschiedenen Perioden eine Besprechung der in denselben Zeiträumen vorgekommenen Veränderungen der Mietzinse voranzuschicken, um aus dieser Gegenüberstellung den Einfluß des Mietzinses auf den Grundwert beobachten zu können. Leider ist es uns aber nicht möglich, in dieser Hinsicht ein vollständiges Bild zu geben, da eine Zusammenstellung der Mietzinse für die einzelnen alten Bezirke erst vom Jahre 1882 und für die neuen Bezirke erst vom Jahre 1892 zur Verfügung steht.

In den alten 10 Bezirken stellt sich das Resultat wie folgt:

im Jahre	Häuseranzahl	Gesamtmietzins fl.	also per Haus fl.
1864	9 711	30 045 287	3238
1869	10 250	32 243 886	3145
1873	11 328	44 551 956	3933
1875	11 671	57 911 510	4962
1878	12 089	56 766 782	4695
1880	12 210	53 986 656	4420
1884	12 438	57 444 583	4619
1885	12 768	59 418 478	4653
1888	13 495	63 306 202	4691
1890	14 457	65 718 183	4546
1892	14 835	67 702 738	4564
1893	15 055	69 141 336	4593
1896	15 417	74 340 197	4822
1899	ca. 16 056	81 608 093	5083

Nach den Volkszählungen betrug die Anzahl der Bevölkerung der Bezirke I—X im Jahre 1869 607 514, im Jahre 1880 704 756, im Jahre 1890 817 299.

Von den oben angegebenen Gesamtmietzinsen dieser X Bezirke entfällt demnach auf den Kopf im Jahre:

1869	ein Betrag von	53 fl.
1880	" "	76 fl.
1890	" "	80 fl.

In den ehemaligen Vororten — den gegenwärtigen Bezirken XI bis XIX — betrug

im Jahre 1892 bei einer Häuseranzahl von 15 362 der Gesamtmietzins	18 829 187 fl.
" " 1893 " " " " 15 590 " "	19 359 551 fl.
" " 1896 " " " " 16 141 " "	21 055 109 fl.
" " 1899 " " " " ca. 16 998 " "	24 412 814 fl.

Unter Zugrundelegung der im Jahre 1890 erhobenen Bevölkerungsziffer der Bezirke XI—XIX per 514 330 entfiel sonach vom Gesamtmietzins der Häuser in diesen 9 Bezirken vom Jahre 1892 per 18 829 187 fl. auf den Kopf ein Betrag von 36 fl.

Im ganzen Gemeindegebiete Wien betrug demnach im Jahre 1899 bei einer Häuseranzahl von ca. 33 054 der Gesamtzins 106 020 907 fl. Auf ein Haus entfällt daher durchschnittlich ein Betrag von 3207 fl. und bei der berechneten Gesamtziffer der Civilbevölkerung von 1 617 160 auf den Kopf ein Betrag von 65 fl.¹.

Aus vorstehender Zusammenstellung ist die bedeutende Steigerung des Zinses anfangs der 1870er Jahre ersichtlich, welche Steigerung auch über das Jahr 1873 noch lange anhält und in den Jahren 1875 und 1876 ihren Höhepunkt erreicht. Erst von diesem Zeitpunkte an kamen die Hauseigentümer, welche mit großer Beharrlichkeit an dem hohen Zins festgehalten hatten, durch die vielen Wohnungsleerziehungen zu der Erkenntnis, daß die hohen Mietpreise nicht zu halten seien, und es erfolgt nun eine starke Abnahme des Zinses. Den tiefsten Stand weist der Gesamtzins im Jahre 1880 aus, also zu einer Zeit, in welcher die allgemeine Vermögenslage sich bereits wesentlich gebessert hatte. Dies ist nur dadurch zu erklären, daß einerseits die äußeren Verhältnisse ebenso wie früher bei der Verschlechterung nun auch bei der Verbesserung nicht so rasch ihre Einwirkung auf die Zinsergebnisse ausüben, und daß andererseits die Bauhätigkeit in den Jahren 1879 und 1880 bereits viel reger geworden war, wodurch eine große Anzahl von Gebäuden demoliert wurde, und der Ausfall des Zinses dieser Häuser die Summe des Gesamtzinses herabdrückt. Im I. Bezirk allein ist die Anzahl der Häuser durch die zahlreichen Demolierungen vom Jahre 1878—1880 von 1416 auf 1375 herabgesunken, welche Ziffer bis 1882 wieder auf 1405 gestiegen ist.

Vom Jahre 1882 an liegen uns für die alten 10 Bezirke, vom Jahre 1892 an für sämtliche 19 Bezirke Wiens authentische Daten über die

¹ Der hohe Zins des I. Bezirkes bestimmt auch die hohe Durchschnittsziffer per Haus und Bewohner für das Gesamtgebiet Wiens.

Mietzinse der einzelnen Bezirke vor. Um jedoch nicht durch die Anführung einer übergroßen Anzahl von Ziffern zu ermüden, wollen wir für die einzelnen Bezirke nur die Veränderungen der Mietzinse in den Jahren 1882, 1890 und 1899 angeben.

I. Bezirk:					
im Jahre	Häuseranzahl	Zins fl.	also per Haus fl.	und bei einer Bevölkerung von	per Kopf fl.
1882	1405	18 959 818			
1890	1407	20 418 360	14 511 ¹	67 029	304 ¹
1899	1392	22 073 444			
II. Bezirk:					
1882	2084	6 864 988			
1890	2574	8 989 764	3 492	158 374	56
1899	3065	11 342 193			
III. Bezirk:					
1882	1763	4 974 991			
1890	2011	6 322 997	3 144	110 279	57
1899	2270	8 682 925			
IV. Bezirk:					
1882	961	4 457 733			
1890	1044	5 291 499	5 068	59 135	89
1899	1081	6 409 672			
V. Bezirk:					
1882	1125	2 641 582			
1890	1393	3 703 326	2 658	84 031	44
1899	1584	5 133 810			
VI. Bezirk:					
1882	1108	3 932 874			
1890	1142	4 661 403	4 081	63 901	73
1899	1136	5 724 067			
VII. Bezirk:					
1882	1243	4 645 314			
1890	1257	5 297 654	4 214	69 859	76
1899	1265	6 698 419			

¹ Die hohen Zinse für die Geschäftslokale und die Verwendung vieler Wohnungen zu Geschäftszwecken bringt bei dem I. Bezirk die unverhältnismäßig hohe Durchschnittsziffer sowohl für ein Haus als auch für einen Bewohner hervor.

VIII. Bezirk:

im Jahre	Häuser- anzahl	Zins fl.	also per Haus fl.	und bei einer Bevölkerung von	per Kopf fl.
1882	850	2 777 727			
1890	853	3 187 749	3 737	48 976	65
1899	840	4 094 238			

IX. Bezirk:

1882	1153	3 781 969			
1890	1307	5 388 429	4 122	81 170	66
1899	1423	7 441 838			

X. Bezirk:

1882	650	1 436 353			
1890	1474	2 456 998	1 666	84 813	29
1899	2000	4 007 476			

Für die früheren Vororte, die gegenwärtigen Bezirke XI. bis XIX. können wir diese vergleichenden Daten erst vom Jahre 1892 anführen und zwar:

XI. Bezirk:

im Jahre	Häuser- anzahl	Zins fl.	also per Haus fl.	und bei einer Bevölkerung i. J. 1890 von	per Kopf fl.
1892	1411	775 295	549	28 685	27
1899	1498	952 203			

XII. Bezirk:

1892	1753	1 932 731	1103	60 866	31
1899	1897	2 442 133			

XIII. Bezirk:

1892	2592	1 731 078	668	44 006	39
1899	2976	2 346 528			

XIV. Bezirk:

1892	937	2 043 865	2181	54 341	37
1899	1115	2 882 074			

XV. Bezirk:

1892	640	2 004 662	3132	44 162	45
1899	664	2 211 736			

XVI. Bezirk:

1892	2137	3 499 452	1637	106 861	32
1899	2409	4 712 116			

XVII. Bezirk:

im Jahre	Häuseranzahl	Zins fl.	also per Haus fl.	und bei einer Bevölkerung von i. J. 1890	per Kopf fl.
1892	1853	2 687 311	1450	74 657	36
1899	1995	3 381 954			

XVIII. Bezirk:

1892	2139	2 983 175	1352	68 862	43
1899	2368	3 979 890			

XIX. Bezirk:

1892	1900	1 171 618	724	31 890	36
1899	2076	1 504 180			

Aus diesen Zusammenstellungen ist das außerordentlich rasche Anwachsen der früheren Vororte und des mit diesen gleichzuhaltenden X. Bezirkes zu ersehen. In den Bezirken XI bis XIX ist die Häuseranzahl vom Jahre 1892 per 15 362 bis zum Jahre 1899 auf 16 998 und der Zins von 18 829 187 auf 24 412 814, also um ca. 35% gestiegen, im X. Bezirke ist die Häuseranzahl vom Jahre 1882 mit 650 bis 1890 auf 1474 und bis 1899 auf 2000 gestiegen. Der Zins hat sich von 1882 bis 1890 von 1 436 353 fl. auf 2 456 998 fl., also um ca. 70% beziehungsweise von 1890—1899 auf 4 007 476 fl., also um ca. 65% erhöht.

Nicht annäherungsweise in demselben Maße hat sich die Häuseranzahl und auch der Zins in den alten 9 Bezirken vermehrt. In diesen 9 Bezirken betrug die Häuserzahl im Jahre 1882 11692, im Jahre 1890 12983 und im Jahre 1899 14 056, der Zins in denselben Zeitperioden 53 036 996 fl., 63 261 185 fl. und 77 600 617 fl.; also betrug die Steigerung in den Jahren 1882—1890 ca. 20% und in den Jahren 1890—1899 ca. 23%.

Nur muß hier besonders bemerkt werden, daß diese starke Steigerung in den Bezirken XI bis XIX und in dem X. Bezirke nicht ganz dem Grundwerte zugute kommt, weil — wie wir früher schon bei den Regeln für die Erhebung des Ertragnisses besonders hervorgehoben haben — in den minderen Lagen von dem Zinsertrage ungleich größere Abzüge für Erhaltungskosten und Amortisationsquote zu machen sind, wodurch der Zinsertrag auf dem Wege von der Forderung bis zur Verwendbarkeit zu Zwecken der Kapitalisierung desselben sehr beträchtlich zusammenschmilzt.

Aus der obigen Zusammenstellung ist die interessante Thatsache zu konstatieren, daß im I. und VIII. Bezirke die Häuseranzahl durch Zusammen-

fassen mehrerer kleiner Häuser zum Umbau in Eines sogar etwas gesunken ist, und daß verhältnismäßig die geringste Steigerung des Mietzinses im I. Bezirke zu verzeichnen ist. Mit Rücksicht darauf, daß an Stelle der zum Umbau gelangten niedergeschossigen Häuser stets vier- bis fünfstöckige Häuser erbaut wurden, ist diese geringe Steigerung des Zinses nur dadurch zu erklären, daß einerseits durch die bedeutende Erweiterung der Straßen und durch die Vorschriften der Bauordnung vom Jahre 1883 insbesondere des § 43 derselben, welche die allzu dichte Verbauung der einzelnen Objekte verhindert, die neu zur Verbauung gelangte Fläche wesentlich verringert wurde, und daß andererseits der Wohnungszins in den vielen alten Häusern, welche den modernen Anforderungen nicht mehr entsprechen, zurückgegangen ist, wodurch die Gesamtsumme des für den ganzen Bezirk ausgewiesenen Zinses gedrückt wird.

Durch diese beiden Einwirkungen, sowie durch die infolge der Demolierungen und Wiederaufführungen von Gebäuden hervorgerufenen stetigen Veränderungen giebt der Gesamtzins eines Bezirkes kein vollständig richtiges Bild von der Steigerung der Mietzinsverhältnisse. Um ein solches Bild zu erhalten, müßte man die Zinse zweier oder mehrerer in verschiedenen Zeitperioden erbauter, der Gestalt, Größe und Ausstattung nach gleicher neuer Häuser mit einander vergleichen können, was aber mit Rücksicht auf die Verschiedenheiten in Gestalt und Ausstattung der Wohnungen, wodurch wieder der Zins wesentlich beeinflusst wird, nicht möglich ist.

Wir haben sonach einen anderen Weg zur Erreichung des angestrebten Zieles gewählt, indem wir von einer großen Anzahl von Häusern, bei welchen keine hauptsächlichen Veränderungen vorgekommen sind, die Zinse eines und desselben Hauses in verschiedenen Zeitperioden mit einander verglichen haben, wobei wohl berücksichtigt werden muß, daß der Zins in den späteren Perioden durch das Alterwerden des Hauses gegenüber neueren Häusern in der Umgebung bereits gedrückt ist und daher der Lage nach bei modernerer Bauart ein höherer sein könnte, als er thatsächlich in der Zinsfassung ausgewiesen ist. Auf Grund der vielfachen von uns angestellten Vergleichen sind wir zu dem Ergebnis gelangt, daß nur in jenen Häusern die Zinse im Laufe der Jahre gestiegen sind, welche sich in Straßen mit starkaufsteigender Tendenz befinden, wo also sowohl der Wohnungszins, als auch der Zins für die Geschäftslokale infolge der bedeutenden Besserung der Lage eine Steigerung erfahren hat, daß dagegen selbst in guten konsolidierten Lagen der Zins sich nur dadurch auf derselben Höhe erhalten hat, daß der Ausfall bei dem Ertragnisse der Wohnungen durch die Erhöhung des für die Geschäftslokale erzielten Zinses aufgewogen wurde, und daß endlich in

weniger günstigen Lagen, in welchen auf einen Zins für Geschäftsläden nicht zu rechnen ist, der Zins mit dem Alter des Gebäudes gesunken ist.

Aus der großen Anzahl der von uns geprüften Zinsveränderungen wollen wir zum Beweise unserer Behauptung nur einige Beispiele anführen:

I. Mittelhaus in der Mariahilferstraße, VII. Bezirk (Kategorie I der im Anhang folgenden Tabellen) erbaut im Jahre 1810.

Zins: im Jahre 1880	13 720 fl.
" " 1885	14 819 fl.
" " 1890	16 714 fl.
" " 1899	19 500 fl.

II. Eckhaus in der Mariahilferstraße, VII. Bezirk (Kategorie III der Tabellen), erbaut 1882.

Zins: im Jahre 1885	7 560 fl.
" " 1899	9 400 fl.

III. Eckhaus Mariahilferstraße, VI. Bezirk (Kategorie I der Tabellen), erbaut 1860.

Zins: im Jahre 1885	8 749 fl.
" " 1899	11 108 fl.

IV. Mittelhaus Kaiserstraße, VII. Bezirk (Kategorie VI der Tabellen), erbaut ca. 1865.

Zins: im Jahre 1885	4 526 fl.
" " 1899	6 446 fl.

V. Mittelhaus Neubaugasse, VII. Bezirk (Kategorie V der Tabellen), erbaut 1884.

Zins: im Jahre 1884	8 600 fl.
" " 1899	9 917 fl.

VI. Mittelhaus Himbergerstraße, X. Bezirk (Kategorie I der Tabellen), erbaut ca. 1860.

Zins: im Jahre 1889	2 354 fl.
" " 1899	4 290 fl.

VII. Mittelhaus Schwendergasse, XIV. Bezirk (Kategorie III der Tabellen), erbaut 1852.

Zins: im Jahre 1887	4 318 fl.
" " 1899	6 570 fl.

VIII. Mittelhaus Gasnerstraße, XVI. Bezirk (Kategorie VI der Tabellen), erbaut 1885.

Zins: damals	2 600 fl.
im Jahre 1899	3 500 fl.

IX. Mittelhaus Währingerstraße, XVIII. Bezirk (Kategorie VII der Tabellen), altes Haus.

Zins: im Jahre 1887 1257 fl.
 " " 1899 1894 fl.

Bei diesen Häusern hat sich infolge der steigenden Tendenz der Lage und der damit zusammenhängenden Zunahme der Wohnungs- und Geschäftszinse der Gesamtzins bedeutend erhöht.

X. Mittelhaus am Graben, I. Bezirk (Kategorie III der Tabellen), erbaut 1873.

Zins: im Jahre 1880 30 069 fl.
 " " 1885 31 024 fl.
 " " 1899 30 926 fl.

XI. Mittelhaus am Graben, I. Bezirk (Kategorie III der Tabellen), erbaut 1873.

Zins: im Jahre 1886 25 697 fl.
 " " 1891 27 430 fl.
 " " 1899 26 942 fl.

XII. Mittelhaus Goldschmiedgasse, I. Bezirk (Kategorie V der Tabellen), erbaut 1876.

Zins: im Jahre 1880 26 818 fl.
 " " 1885 25 895 fl.
 " " 1899 24 982 fl.

XIII. Mittelhaus am Hohen Markt, I. Bezirk (Kategorie IV der Tabellen), erbaut 1862.

Zins: im Jahre 1878 31 619 fl.
 " " 1890 30 243 fl.
 " " 1899 29 605 fl.

Bei diesen Häusern sind die Wohnungszinse bereits zurückgegangen; der Gesamtzins hat sich nur durch die Steigerung der Mietpreise für die Geschäftslokale ungefähr auf derselben Höhe erhalten.

XIV. Eckhaus Neuthorgasse, I. Bezirk (Kategorie IX der Tabellen), erbaut 1872.

Zins: im Jahre 1878 32 089 fl.
 " " 1888 27 919 fl.
 " " 1899 26 054 fl.

XV. Mittelhaus Siebensterngasse, VII. Bezirk (Kategorie VI der Tabellen), erbaut 1874.

Zins: im Jahre 1886 43 548 fl.
 " " 1899 40 111 fl.

XVI. Mittelhaus Trappelgasse, IV. Bezirk (Kategorie V der Tabellen), erbaut 1873.

Zins: im Jahre 1877	9 576 fl.
" " 1886	8 735 fl.
" " 1899	8 045 fl.

XVII. Mittelhaus Untere Augartenstraße, II. Bezirk (Kategorie V der Tabellen), altes Haus.

Zins: im Jahre 1884	1 813 fl.
" " 1898	1 402 fl.

XVIII. Mittelhaus Sigmundgasse, VII. Bezirk (Kategorie IX der Tabellen), erbaut 1845.

Zins: im Jahre 1894	3 694 fl.
" " 1899	3 289 fl.

Bei diesen Häusern hat sich der Zins durch die Abnahme der Wohnungszinse bereits verringert.

Der bei neuen Häusern erzielte Mietzins, welcher allein den richtigen Maßstab für die Bewertung eines Grundes giebt, ist im allgemeinen seit dem Jahre 1878 gestiegen; in den aufstrebenden Lagen der unter Beispiel I—IX angeführten Häuser ist der Zins für ähnliche Wohnungsbestandteile in den umliegenden neuen Häusern noch bedeutend höher, als der hier in unseren Beispielen ausgewiesene, und auch in den Lagen, in welchen nach unseren Beispielen X—XVIII der Zins durch das Alterwerden des Hauses entweder gleichgeblieben oder gesunken ist, weisen ähnliche in der Umgebung befindliche neue Häuser ein viel größeres Erträgnis auf, als das zur Vergleichung angeführte ältere Haus jemals aufzuweisen hatte. In sämtlichen Lagen ist somit eine absolute Steigerung des Mietzinses zu verzeichnen, nur mit dem Unterschiede, daß diese Steigerung in den zuletzt angeführten, sich ruhig entwickelnden Lagen eine verhältnismäßig bedeutend geringere ist, als in den zuerst angeführten Lagen mit stark aufstrebender Tendenz.

Vierter Abschnitt.

Kapitalzins und Bodenwert.

Wenn wir die Steigerung der Grundwerte in bereits verbauten Gegenden mit der Steigerung der Mietzinse vergleichen,¹ so sehen wir wohl, daß

¹ Man vergleiche die unten folgenden Tabellen der Grundwerte mit den gemachten Mietzinsangaben.

die Grundwerte in größerem Maße gestiegen sind, als die Mietzinse. Diese Erscheinung findet ihre Erklärung hauptsächlich durch die Veränderung der allgemeinen Geldverhältnisse, durch das Sinken des Zinsfußes. Auch der Kurswert der Wertpapiere steigt bei demselben Ertragnis mit dem Sinken des allgemeinen Zinsfußes. Der Kurs der 5 % igen österreichischen Metalliques betrug im Jahre 1860 ca. 70 fl. Nach der Konvertierung derselben in die 4.2 % ige Notenrente betrug der Kurs dieser Notenrente im Jahre 1869 61.28 fl., im Jahre 1880 72.40, im Jahre 1890 88.68, im Jahre 1895 100.83, im Jahre 1898 102. Da man jedoch als Ursache der Steigerung des Kurses der österreichischen Rente die Hebung des österreichischen Staatskredits ansehen könnte, wollen wir noch andere Beispiele und auch Beispiele aus anderen Ländern heranziehen. Die 4 % igen Pfandbriefe der österreichisch-ungarischen Bank notierten im Jahre 1880 92.50, im Jahre 1885 98.70 und im Jahre 1899 101.20. Der Kurs der 4 % igen Deutschen Reichsanleihe betrug im Jahre 1880 bei dem Zinsfuß der Deutschen Reichsbank von 4.24 % 100.25, stieg im Jahre 1885 auf 104.50, erhielt sich trotz der Herabsetzung der Verzinsung auf 3½ % im Jahre 1888 auf 101 und stieg sogar in den Jahren 1894—1898 bei einem allgemeinen Zinsfuß von 3.15 % auf 104 und 106. Der Kurs der 3 % igen französischen Rente betrug im Jahre 1884 bei dem Zinsfuß der Bank von Frankreich von 3 % 79.50, im Jahre 1898 bei einem allgemeinen Zinsfuß von 2.2 % 103.65. Die 3 % igen englischen Konsols notierten im Jahre 1884 99.25, im Jahre 1887 103.25; im Jahre 1888 wurden dieselben in 2¾ % ige konvertiert; der Kurs stellte sich damals auf 99.33 und stieg im Jahre 1898 auf 113.

Aus diesen Beispielen geht hervor, daß sich alle Werte mit fixen Erträgen durch das Sinken des allgemeinen Zinsfußes nominell erhöhen. Wir haben nun in Österreich und — was uns speciell interessiert — in Wien während der letzten 40 Jahre folgende Veränderungen im Zinsfuß zu verzeichnen.

Der Zinsfuß der österreichisch-ungarischen Bank (Nationalbank) betrug im Jahre 1861—1867 5 %, im Jahre 1876 4.5 %, im Jahre 1890 4.48 %, im Jahre 1895 4.30 %, im Jahre 1898 4 %. Die Einlagen der Ersten österreichischen Spar-Casse wurden vom Jahre 1866—1879 mit 5 %, von 1879—1880 mit 4½ %, vom Jahre 1880—1890 mit 4 % und vom Jahre 1890 an mit 3¾ % verzinst. Der Zinsfuß für Hypothekendarlehen der Ersten österreichischen Spar-Casse betrug vom Jahre 1866—1883 6 %, vom Jahre 1883—1889 5½ %, vom Jahre 1889—1890 5 %, vom Jahre 1890—1897 4½ % und 4¾ % und vom Jahre 1897 an

4 $\frac{1}{4}$ % . Der allgemeine Durchschnittszinsfuß für Wiener Verhältnisse beträgt sonach für die Jahre 1860—1870 5—6 %, für die Jahre 1870—1880 4.5 %—5.5 %, für die Jahre 1880—1890 4—5 %, für die Jahre 1890—1895 4—4.5 % und vom Jahre 1895—1899 ca. 4 % .

Der Eigentümer eines der früher angeführten Häuser, welches im Jahre 1880 einen Zinsertrag von 30 069 fl. abgeworfen hat, konnte das Reinerträgnis dieses Hauses im beiläufigen Betrage von 18 000 fl. damals nur mit 5 % kapitalisieren, was einen Wert von 360 000 fl. ergibt. Heute resultiert bei einem Zinsertrage von 30 926 fl. mit ungefähr demselben Reinertrage von 18 000 fl. bei einer Kapitalisierung dieses Ertrages mit einem 4 % igen Zinsfuß ein Wert von 450 000 fl. Der hierdurch entstandene Mehrwert kommt nach Abschreibung der entsprechenden Quote für die Abnutzung des Gebäudes dem Boden zugute.

Auffallen kann es, daß bei der durch das Sinken des Zinsfußes hervorgerufenen Minderung der Kaufkraft des Geldes der für dieselbe Wohnung schon früher erzielte Mietzins, ausgenommen in aufstrebenden Lagen, eigentlich nicht gestiegen ist. Dies ist aus der Ausdehnung der Stadt zu erklären. Der Zins läßt sich in jeder Lage nur bis zu einer gewissen Höhe steigern, weil der Mieter einer Wohnung nicht absolut an die betreffende Gegend gebunden ist. Die Zunahme von neuen Häusern bildet eine ständige Konkurrenz, und der Mieter wird sich nur soweit die Erhöhung des Zinses gefallen lassen, bis der Vorteil, welchen eine bestimmte Lage bietet, durch die Höhe des Zinses aufgewogen wird; Mieter von Geschäftslokalen dagegen müssen sich eine Steigerung des Mietzinses in viel höherem Maße gefallen lassen, weil sie auf gewisse verkehrsreiche Lagen angewiesen sind und diese nicht in demselben Verhältnisse wie die Zunahme der Bevölkerung wachsen.

Bei Durchsicht der im Anhange folgenden Tabellen finden wir, daß die Grundwerte in Wien in bereits verbauten Gegenden seit den letzten 40 Jahren — mit Ausnahme des in den Jahren 1875—1878 eingetretenen Rückschlages — stetig gestiegen sind, während sich der Wert der Gründe an der Peripherie in früher unverbauten Lagen innerhalb eines Zeitraumes von 10—15 Jahren um das 10=—12= oder noch mehrfache ihres Wertes sprunghaft erhöht hat.

Wenn wir vorerst nur die Wertsteigerung des Grundes in jenen Lagen betrachten, welche schon vor dem Jahre 1860 ganz verbaut waren, so sehen wir, daß auch hier die Gründe durchschnittlich auf den dreifachen Wert gestiegen sind. Ein Grund von ca. 500 m² in der Rärnthnerstraße, der im Jahre 1860 einen Wert von 140 000 fl. hatte, repräsentiert nach den

Tabellen im Jahre 1872/1873 einen Wert von 235 000 fl., im Jahre 1885 einen solchen von 280 000 fl., im Jahre 1890 einen solchen von 335 000 fl. und im Jahre 1899 einen Wert von 425 000 fl. Auf den ersten Blick erscheint dies als ein ganz auffallender Vermögenszuwachs, bei näherer Betrachtung zeigt sich jedoch, daß die Steigerung des Grundwertes allein nicht einmal den Vergleich mit dem Anwachsen eines in anderer Weise angelegten Kapitals aushält. Wenn nämlich der Besitzer eines dem eben angeführten Grundeigentum gleichgroßen Vermögens von 140 000 fl. sein Kapital in einer Sparkasse Zins auf Zins angelegt hätte, so würde dasselbe (nach den Spitzer'schen Tabellen) in den oben angegebenen Perioden folgendermaßen angewachsen sein:

im Jahre	durchschnittliche Verzinsung	in Jahren (Semestern)		auf
1872	5 %	13	26	266 000 fl.
1885	4 1/2 %	in weiteren 13	26	474 278 fl.
1890	4 %	" "	5 10	578 145 fl.
1899	4 %	" "	9 18	825 591 fl.

Aus dieser Vergleichung geht hervor, daß der Eigentümer eines Grundes in einer verbauten, keinen sprunghaften Steigerungen des Grundwertes unterliegenden Gegend seinen Grund nicht unbenützt liegen lassen konnte in der Erwartung, durch die Grundsteigerung für den Entgang eines Ertrages entschädigt zu werden, sondern denselben durch Verbauung verwerten mußte. Das Resultat dieser Verwertung wird nun ein verschiedenes sein, je nachdem der zur Verbauung gelangende Grund in einer aufstrebenden Lage sich befindet, oder nicht, was wir an zwei Beispielen zu demonstrieren versuchen wollen.

Nehmen wir an, der Eigentümer des Grundes per 500 m² in der Körntnerstraße hat im Jahre 1860 auf seinem Grunde im damaligen Werte von 140 000 fl. ein Haus mit einem Kostenaufwande von ca. 130 000 fl. erbauen lassen, welches ihm ca. 26 000 fl. Zins getragen hat. Der Reinertrag von diesem Zins per ca. 15 500 fl. ergab mit 5.5 % kapitalisiert, einen Zinswert von ca. 280 000 fl. resp. mit Berücksichtigung der diesem neuen Hause zukommenden Steuerfreiheit einen Zinswert von ca. 310 000 fl. Im Jahre 1899 wäre nach den Tabellen der Grundwert dieses Hauses auf 425 000 fl. gestiegen, der Bauwert wäre jedoch durch das höhere Alter des Hauses auf ca. 100 000 fl. gesunken und würde sich demnach der Grund- und Bauwert derzeit auf ca. 525 000 fl. stellen; der Zins dieses Hauses hätte sich mit Rücksicht auf die bedeutende Verbesserung der Körntnerstraße als Geschäftslage seit dem Jahre 1860 auf wenigstens 36 000 fl. erhöht,

wovon ein Reinertrag von 21 000 fl. verbleibt, welcher bei dem derzeit geltenden 4 %igen Zinsfuße einen Zinswert von 525 000 fl. ergibt.

In jenen Lagen dagegen, in welchen der Zins infolge des Alterswerdens des Hauses zurückgeht, stellt sich das Verhältnis ungünstiger dar. Wählen wir als Beispiel für diesen zweiten Fall einen 500 m² großen Grund der letzten, X. Kategorie des I. Bezirkes der Tabellen, welcher im Jahre 1860 einen Wert von 35 000 fl. hatte, und nehmen wir an, auf diesem Grunde wäre im Jahre 1860 ein Haus mit einem Kostenaufwand von 85 000 fl. erbaut worden. Der Grund- und Bauwert betrug daher damals 120 000 fl. An Zins dürfte aus diesem Hause ein Betrag von 12 000 fl. zu erzielen gewesen sein, wovon ein Reinertrag von 7 200 fl. verblieb, welcher mit 6 % kapitalisiert, einen Zinswert von 120 000 fl. resp. mit Rücksicht auf die Steuerfreiheit von ca. 134 000 fl. ergab. Im Jahre 1899 wäre der Grundwert nach den Tabellen auf 62 500 fl. gestiegen, der Bauwert könnte jedoch mit Rücksicht auf die Abnutzung höchstens mit 70 000 fl. und der Gesamtwert (nach Grund- und Bauwert) mit 137 500 fl. angenommen werden; der Zins dieses Hauses wäre mit Rücksicht auf die Minderwertigkeit der Wohnungen etwa auf 10 000 fl. gesunken; der Reinertrag würde daher 6 000 fl. betragen, welcher jedoch mit Rücksicht auf die mindergünstige Lage und das Alter des Gebäudes mindestens mit 4.5 % kapitalisiert werden müßte und daher nur einen Zinswert von ca. 133 000 fl. ergibt.

Es ist interessant, zu untersuchen, welchen Vorteil der Eigentümer eines Hauses aus dem Ertrage desselben gegenüber einer anderweitigen Anlage eines gleichgroßen Kapitals hat. Zum Zwecke dieser Vergleichung wollen wir annehmen, daß zwei vermögende Personen auf jeglichen Ertrag eines Theiles ihres in verschiedener Weise angelegten Vermögens für eine gewisse Zeit verzichten und wollen beobachten, wie dieses Kapital bei der Verwendung desselben zur Erbauung eines Hauses und Fruktifizierung des jeweils erübrigenden Reinertrages einerseits und bei anderen Anlagsarten andererseits nach einer Reihe von Jahren — 40 Jahren — angewachsen ist.

An den beiden obenerwähnten Beispielen wollen wir diese Gegenüberstellung in beiden Fällen rechnungsmäßig durchführen. Der Eigentümer des Grundes in der Körnthnerstraße hätte im Jahre 1860 ein Haus, dessen Erbauung ca. ein Jahr in Anspruch genommen hat, errichtet und sonach für Grund und Bau ein Kapital von 270 000 fl. investiert. Vom ersten Semester des Jahres 1861 angefangen, würde er von diesem Hause einen stetig steigenden Jahreszins von anfänglich 26 000 fl. beziehen, welchen wir für die ersten zwölf Jahre im Durchschnitte mit 28 000 fl. annehmen wollen; von diesem Zinse würden ihm während der Steuerfreiheit nach Abzug der Steuern und Hausauslagen rein 21 000 fl. verbleiben.

Dieser Reinertrag in zwei Teilbeträgen à 10 500 fl. zu Beginn jeden Semesters fruchtbringend — etwa auch in einer Sparkasse zu dem damals geltenden 5 % igen Zinsfuße — angelegt, würde am Ende des Jahres 1872 ein Kapital von 348 100 fl. ergeben, welches Zins auf Zins angelegt, Ende des Jahres 1899 bei einem Durchschnittszinsfuß von $4\frac{1}{4}$ % auf 1 083 600 fl. anwachsen würde. Nach Ablauf der Steuerfreiheit würde von einem Durchschnittszinse per 32 000 fl. nach Deckung der Steuern und Hausauslagen ein Reinertrag von ca. 18 000 fl. verbleiben, welcher wieder in zwei Teilbeträgen à 9000 fl. zu Beginn jeden Semesters angelegt bei einem Durchschnittszinsfuße von $4\frac{1}{4}$ % am Ende des Jahres 1899 ein Kapital von 913 700 fl. ergeben würde. Der Eigentümer des Hauses hätte sonach Ende des Jahres 1899 den Wert des Hauses —

wie oben angenommen — mit	525 000 fl.
und die beiden Fruktifikate per	1 083 600 fl.
und	913 700 fl.
	zusammen 2 522 300 fl.

Ein gleichgroßes Kapital von 270 000 fl., welcher Betrag nach unserer Annahme zur Erwerbung des Grundes und zur Erbauung des Hauses investiert worden ist, im Jahre 1860 in einer Sparkasse Zins auf Zins angelegt, wäre bei einem Durchschnittszinsfuße von $4\frac{1}{2}$ % bis Ende 1899 nur auf 1 601 100 fl. angewachsen.

Die Anlage eines Kapitals in einer Sparkasse ist die mühe- und sorgenloseste Kapitalsverwertung, die Einlage unterliegt keinen Kursschwankungen und ist jeberzeit leicht realisierbar, die Verzinsung dieser Anlage aber auch naturgemäß die niederste. Wir wollen daher für unser Beispiel auch den Vergleich mit einer anderen Art der Anlage, beispielsweise durch Ankauf von Staatspapieren heranziehen. Für den unserer früheren Rechnung zu Grunde gelegten Betrag von 270 000 fl. hätten im Jahre 1860 Staatspapiere zum damaligen Kurse von 70 im Nominalbetrag von 385 700 fl. angekauft werden können, welche vom 2. Semester 1860 bis inklusive 1868 5 %, vom Jahre 1869 an 4.2 % getragen hätten, d. i. halbjährig bis 1868 9642 fl. 50, von 1869 an 8099 fl. 70.

Ein Betrag von je 9642 fl. 50 durch 17 Semester angelegt, hätte zu einem Zinsfuße von 5 % ein Kapital von 206 000 fl. ergeben, welches bis Ende 1899 zu einem Durchschnittszinsfuße von $4\frac{1}{4}$ % auf 758 700 fl. angewachsen wäre.

Vom Jahre 1869 an das halbjährige Erträgnis per je 8099 fl. 70 zu einem Durchschnittszinsfuße von $4\frac{1}{4}$ % angelegt, ergibt ein Kapital per 1 044 300 fl.

Der Besitzer der im Jahre 1860 angekauften Staatspapiere hätte	
sonach Ende 1899 Nom. 385 700 fl. zum Kurse von 98	378 000 fl.
und die Fruktilikate per	758 700 fl.
und	<u>1 044 300 fl.</u>
	zusammen 2 181 000 fl.

Wenn wir das zweite Beispiel in derselben Weise durchführen, gelangen wir zu folgenden Resultaten.

Der Eigentümer des zweiten Hauses hätte ein Kapital von 120 000 fl. zum Ankauf des Grundes und zur Erbauung des Hauses verwendet und würde vom ersten Semester 1861 an einen Zins von 12 000 fl. beziehen, wovon während der zwölfjährigen Steuerfreiheit ein Reinertrag von 9000 fl. verbleiben würde; dieser Reinertrag in zwei Teilbeträgen à 4500 fl. zu Beginn jeden Semesters fruchtbringend angelegt, ergiebt am Ende des Jahres 1872 ein Kapital von 149 200 fl., welches Zins auf Zins angelegt bis Ende des Jahres 1899 bei einem Durchschnittszinsfuße von $4\frac{1}{4}\%$ auf 464 400 fl. angewachsen wäre. Nach Ablauf der Steuerfreiheit verblieben von einem Durchschnittszinsfuße per 11 000 fl. nach Abzug der Steuern und Hausauslagen ca. 6000 fl. als Reinertrag, welcher wieder in zwei Teilbeträgen à 3000 fl. zu Beginn jeden Semesters angelegt bei einem Durchschnittszinsfuße von $4\frac{1}{4}\%$ am Ende des Jahres 1899 ein Kapital von 304 600 fl. ergeben würde. Der Eigentümer dieses Hauses hätte sonach Ende des Jahres 1899 den Wert des Hauses im Durchschnittswerte von	135 000 fl.
und die beiden Fruktilikate per	464 400 fl.
und per	<u>304 600 fl.</u>
	zusammen 904 000 fl.

während ein Kapital von 120 000 fl. in einer Sparkasse im Jahre 1860 Zins auf Zins angelegt bei einem Durchschnittszinsfuße von $4\frac{1}{2}\%$ am Ende des Jahres 1899 erst die Höhe von 711 600 fl. erreicht haben würde.

Auch hier wollen wir aus den oben angeführten Gründen wieder den Vergleich mit der Kapitalsverwertung durch Ankauf von Staatspapieren durchführen. Für den Barbetrag von 120 000 fl. wären im Jahre 1860 bei dem Kurse von 70 Staatspapiere im Nominalbetrage von 171 400 fl. zu erhalten gewesen, welche bis 1868 5% d. i. halbjährig 4285 fl. und von 1869 an 4.2% d. i. halbjährig 3600 fl. getragen hätten. Der Betrag von je 4285 fl. durch 17 Semester angelegt, hätte zu einem Zinsfuße von 5% 91 600 fl. ergeben, welche bis Ende 1899 zu einem Durchschnittszinsfuße von $4\frac{1}{4}\%$ auf 337 300 fl. angewachsen wären. Vom Jahre 1869 das halbjährige Erträgnis per je 3600 fl. zu einem Durch-

schnittszinsfuß von $4\frac{1}{4}\%$ angelegt, hätte ein Kapital von 464 000 fl. ergeben. Der Besitzer dieser Staatspapiere hätte sonach Ende 1899	
Nominale 171 430 fl. zum Kurse von 98	168 000 fl.
Die Fruktifikate per	337 300 =
und	464 000 =
	Zusammen 969 300 fl.

Der Vollständigkeit wegen wollen wir noch die Untersuchung vornehmen, ob der Eigentümer eines Hauses, welcher sein Haus mit einem den gewöhnlichen Zinsfußverhältnissen entsprechenden Darlehen belastet, im Vorteil ist gegenüber dem anderen, der sein Haus schuldenfrei erhält.

Zu diesem Zwecke nehmen wir an, der Eigentümer eines neben dem obenangeführten Hause in der Kärnthnerstraße liegenden doppelt so großen Grundes im Werte von 280 000 fl. hätte auf demselben mit den doppelten Kosten, sonach mit 260 000 fl., ein Gebäude im Gesamtwerte von 540 000 fl. errichtet, welches ihm auch den doppelten Zins trägt und dasselbe dann mit 270 000 fl. bei einem Kreditinstitute belehnt, so daß er aus eigenen Mitteln nur 270 000 fl. investiert hat. Zur Verzinsung und Rückzahlung dieses aufgenommenen Darlehens innerhalb 40 Jahren muß er bei einem Durchschnittszinsfuß von 5% eine halbjährige Pauschalrate von 7776 fl. entrichten. Von dem jährlichen Gesamtmietzins per durchschnittlich 56 000 fl. erübrigte nach Abzug der Steuern und Hausauslagen während der Steuerfreiheit ein Reinertrag von 42 000 fl. per Jahr oder 21 000 fl. für jedes Halbjahr, hiervon die zur Verzinsung und Rückzahlung des Darlehens zu entrichtende Pauschalrate per 7776 fl. in Abzug gebracht, verblieb ein Rest per 13 224 fl., welchen er wieder mit Beginn jeden Semesters fruchtbringend anlegen konnte, wodurch sich bei dem damals geltenden Zinsfuß von 5% am Ende des Jahres 1872 ein Kapital von 438 400 fl. ergeben hätte. Dieses, wieder auf Zins angelegt, wäre bei einem Durchschnittszinsfuß von $4\frac{1}{4}\%$ bis Ende 1899 auf 1 364 700 fl. angewachsen.

Nach Ablauf der Steuerfreiheit verblieb bei einem Durchschnittszins von 64 000 fl. nach Deckung der Steuern und Hausauslagen per ca. 28 000 fl. ein Reinertrag von 36 000 fl. per Jahr, oder 18 000 fl. per Halbjahr, von welchem die halbjährige Pauschalrate per 7776 fl. entrichtet werden mußte. Der sodann restlich verbleibende Ertrag per 10 224 fl. wieder mit Beginn jeden Semesters Zins auf Zins bei einem Durchschnittszinsfuß von $4\frac{1}{4}\%$ angelegt, würde Ende des Jahres 1899 ein Kapital von 1 038 000 fl. ergeben. Der Eigentümer dieses ursprünglich mit einem Darlehen per 270 000 fl. belasteten Hauses hätte somit Ende des Jahres

1899 — nachdem das Darlehen zu dieser Zeit auch vollständig zurückgezahlt ist — ein schuldenfreies Haus im Werte von	1 050 000 fl.
und die beiden Fruktilifikate per	1 364 700 =
und per	1 038 000 =
Zusammen	3 452 700 =
gegenüber	2 522 300 fl.

welche der Eigentümer des — ohne Aufnahme eines Darlehens — mit demselben eigenen Kostenaufwand von 270 000 fl. im Jahre 1860 errichteten Hauses besitzt.

Auch bei Durchführung des Beispiels für ein in einer minderwertvollen Lage des I. Bezirkes errichtetes Haus würden wir zu demselben Resultate gelangen, daß der Eigentümer eines von einem Kreditinstitute belasteten Hauses im Vorteile ist gegenüber demjenigen, der ein schuldenfreies, aber dementsprechend kleineres Haus besitzt.

Aus den beiden angeführten Beispielen ersehen wir, daß der Eigentümer eines Hauses in einer Lage mit ruhiger natürlicher Entwicklung zwar eine bessere Vermertung des Anlagekapitales erzielt hat, als durch eine Einlage in einer Spar-Casse, aber einen geringeren Gewinn, als der Besitzer von Wertpapieren, welche im Kurswerte stark gestiegen sind, während der Eigentümer eines Hauses in stark aufstrebender Lage, in welcher eine Steigerung des Zinses und eine bedeutende Erhöhung des Grundwertes eingetreten ist, nach den durchgeführten Beispielen gegen beide anderen Anlagsarten im Vorteile war. Da jedoch der Eigentümer eines Hauses in dem hiervon erzielten Ertrage auch die Entschädigung für seine durch die Administration des Hauses entstehende eigene Arbeit, für das Risiko von eventuellen Leerstellungen und Zinsverlusten finden muß, so ist im allgemeinen der Gewinn aus dem Besitz eines Grundes respektive eines Hauses in einer bereits ganz verbauten Gegend kein unverhältnismäßig großer und unnatürlicher gegenüber irgend einer anderen Art der Anlage eines Kapitales.

Wesentlich anders stellen sich die Verhältnisse dar in jenen Fällen, in welchen bisher als Kulturgrund verwendeter Boden infolge der Ausdehnung der Verbauung in Baugrund umgewandelt wird. Hier müssen wir wieder unterscheiden: 1. jene Fälle, in welchen ein zu einer Realität gehöriger Garten oder größerer Hof durch die Anlegung neuer oder die Verlängerung bereits bestehender Straßen zur Verbauung geeignet gemacht wird und 2. jene Fälle, in welchen durch die Ausdehnung der Verbauung bisher als Kulturgründe verwendete Felder und Wiesen zur Verbauung herangezogen werden (sogenannte Verbauung auf grünem Ager).

Im ersterwähnten Falle ist der Eigentümer einer solchen Realität, durch welche neue Straßen geführt, beziehungsweise bestehende Straßen verlängert werden, gemäß § 10 der Wiener Bauordnung zwar verpflichtet, denjenigen Raum, welcher sowohl zur Verlängerung und Verbreiterung bestehender als zur Eröffnung neuer Straßen erforderlich ist, bis zum Höchstaussmaße von 23 m Breite außerhalb der bestimmten Baulinie unentgeltlich abzutreten, aber er gewinnt an der verbleibenden Realität durch die Möglichkeit der Verwertung der bisherigen Garten- und Hofgründe als Bauplätze unvergleichlich mehr, als der geringe Wert der abzutretenden Gründe betrug. Als ein Beispiel einer solchen günstigen Verwertung von Gartengründen infolge der Durchführung von Straßen können wir die bis zur Mitte der 1870er Jahre oberhalb der Ramperstorffergasse beziehungsweise Reinprechtsdorferstraße im V. Bezirke bestandenen Gemüse- und Handelsgärten erwähnen, welche zu dieser Zeit einen Wert von ca. 80 kr. bis 1 fl. 50 per 1 m² hatten und infolge der Parzellierung dieser Gründe und der fortschreitenden Verbauung derselben bereits Mitte der 1880er Jahre einen Preis von 14—15 fl. per 1 m² erzielten.

Ein noch bedeutend größerer Vorteil entsteht jedoch in dem zweiten von uns angeführten Falle, wenn nämlich bisheriger Ackerboden an der Peripherie der Stadt durch die fortschreitende Ausdehnung derselben zur Verbauung herangezogen wird. Diese Gründe, aus deren Verpachtung als Ackerboden der Eigentümer einen minimalen Ertrag erzielte, können plötzlich in ganz anderer Weise verwertet werden, indem sie sich zu Bauplätzen eignen und als solche in kleinen Flächen an Unternehmer verkauft werden können. Selbstverständlich treten bei der Umwandlung des Ackerbodens in einen Baugrund sprunghafte Steigerungen der Grundwerte ein, und besonders in diesem Falle macht der Grundeigentümer einen weit über das gewöhnliche Maß gehenden Gewinn. Die Gründe an der Peripherie im II., X., XII., XIII., XIV., XVI. und XVII. Bezirke haben durch die rasche Ausdehnung der Stadt in den letzten 10 Jahren das zehnfache bis zwölffache ihres früheren Wertes erreicht, und können wir als besonders drastisches Beispiel einer exorbitanten Steigerung des Grundwertes anführen, daß ein großer Grundkomplex im XVI. Bezirke an der Schmelz im oberen Teile der gegenwärtigen Koppstraße, Gablengasse und Hasnerstraße bei einer öffentlichen Feilbietung im Jahre 1885 per 1 m² um 80 kr. gekauft wurde, und daß im Jahre 1899 diese Gründe nach Durchführung der beiden oben genannten Straßen bereits um 20—24 fl. per 1 m² verkauft wurden. Solche Operationen gehören aber in das Gebiet der Spekulation, die glücken aber auch mißglücken kann.

Erwähnen müssen wir noch den zufälligen Gewinn, welchen der Eigentümer eines Grundes dadurch macht, daß seiner Realität eine qualifizierte Steuerfreiheit zuerkannt und damit eine privilegierte Bevorzugung erteilt wird, oder dadurch, daß eine auf seiner Realität lastende, die Verbauung derselben in ungünstiger Weise beeinflussende Beschränkung aufgehoben wird.

Nach diesen allgemeinen Bemerkungen verweisen wir auf die nachfolgenden Tabellen, welche den besten Aufschluß über die Entwicklung der Grundwertverhältnisse während der verschiedenen Perioden in den einzelnen Bezirken geben werden. Diesen Tabellen haben wir zum besseren Verständnis eine Planskizze von Wien mit den wichtigsten Straßenzügen beigegeben.



Anhang.

**Die Bewegung der Grundwerte in den einzelnen
Stadtteilen von 1860—1899.**

I. Bezirk.

Durchschnittliche Grundwerte von Mittelhäusern mit einer Seitenfronte von ca. 20 m und einer Tiefe von ca. 25 m ohne Rücksicht auf die einzelnen Realitäten zukommende qualifizierte (achtzehnjährige oder dreißigjährige) Steuerfreiheit für 1 m² in Gulden.

	1899	1896	1893	1890	1888	1885	1880	1878/75	1873/72	1868	1866/60
I. Kategorie.											
Stoß im Eisenplatz, Stephansplatz von Rothenthurmstraße bis Stoß im Eisen	950	860	780	720	680	620	500	440	560	450	380
II. Kategorie.											
Graben rechte Seite von Rohmarkt bis Stoß im Eisen, Kärlthnerstraße von Stoß im Eisen bis Johannesgasse.	850	750	700	670	620	560	450	360	470	360	280
III. Kategorie.											
Graben übriger Zeil, Rohmarkt, Seilergasse vom Graben bis Neuer Markt, Spiegelgasse von Graben bis Göttingergasse, Neuer Markt parallel zur Kärlthnerstr. in der Verlängerung der Fegethoffstr., Rothenthurmstr. von Stephansplatz bis Lichtensteg, Kärlthnerstr. von Johannesgasse bis Ring . . .	620	560	500	450	400	360	280	240	330	260	200
IV. Kategorie.											
Luchlauben, Bognergasse, Hof und Freitung in der Verlängerung der Bognergasse, Hoher Markt (Subseite), Neuer Markt übriger Zeil, Rothenthurmstr. übriger Zeil, Kärlthnerstr. vom Ring bis Lothringergasse	400—500	350—450	320—420	310—350	280—330	250—300	220—250	210	250	210	170

V. Kategorie. Wipplingerstr., Herrngasse, Gold- schmidgasse, Brandlatte (seit 1875), Zugerl, Plattenengasse, Wolkzeile bis Niernergasse . . .	280—380	320	280	250	240	220	200	180	220	180	150
VI. Kategorie. Sobentstaulengasse, Marc-Aurelstr. (seit 1885), Vorlaufftr. (seit 1885), Salgries, Salomingerstr. (seit 1875), Petersplatz, Plettschmarkt, oberer Teil der Singer- und Bäckerstr. und Straßen mit ähnlichen Verkehrsverhältnissen	220—320	250	220	210	200	180	170	140	180	150	130
VII. Kategorie. Käufnering, Schottenring in- nere Seite	220—250	200—220	180—200	170	140	130	120	80	120	100	80
VIII. Kategorie. Ringstr. übriger Teil, Franz Sofelsqual, Schottengasse . . .	200—220	180—200	150—180	140—170	130—150	120—140	100—120	70—80	100—120	80	70
IX. Kategorie. Klabenmistr., Babenbergerstr., Gongagasse, Neuhofgasse, Börlegasse, Börtelplatz, Weh- burggasse, Stallburggasse, Krus- gerstr., Johannesgasse, Singer- straße unterer Teil, Himmel- pfortgasse, Raubfleischgasse, Niernergasse, Lothringerstraße, Fabsburgergasse, Rathhaus- viertel und Straßen mit ähn- lichen Verkehrsverhältnissen . .	140—170	140—150	130—140	110—130	120	110	100	80	100	80	70
X. Kategorie. Übrige Teile der inneren Stadt .	125	120	110	105	100	90	80	75	100	80	70

Anmerkung zur Tabelle des I. Bezirkes.

Die Gesamtfläche des I. Bezirkes beträgt 282.8 ha, wovon auf Häuser- und Hofräume 146.2 ha, auf Gärten 39.9 ha und auf Straßen 96.6 ha entfallen. Die Zahl der Häuser betrug nach dem letzten offiziellen Ausweis im Jahre 1897 1388, im Jahre 1899 ca. 1392, der Gesamtzins in diesem Jahre 22 073 444 fl. Die Einwohnerzahl bei der letzten Zählung im Jahre 1890 67 029.¹

Die Kategorien I, II und III sind die vorzüglichsten Geschäftslagen Wiens. Nachdem sowohl das Parterre als das Mezzanin der in diesen Gassen liegenden Häuser für Geschäftszwecke zu hohen Zinsen ausgenützt und die Wohnungen zu sehr guten Preisen vermietet werden können, ist der Zinsertrag dieser Häuser der beste und daher auch der hohe Grundwert dieser Lagen gerechtfertigt. Der Körnthnerring, Kolowratring und Parkring mit den dortselbst befindlichen palaisartigen Gebäuden stellen sich als die schönsten Lagen für Wohnungen dar. Am Franz Josefsquai, Schottenring und dem ganzen Gebiet, welches von diesen beiden Straßen, dann der Wipplingerstraße und Marc-Aurelstraße begrenzt wird, haben sich die meisten en gros-Warenhäuser niedergelassen.

In den Teilen der inneren Stadt zwischen Salzgras und Wipplingerstraße, dann zwischen Rothenthurm- und Marc-Aurelstraße, in der Umgebung des Tiefen Grabens und des Judenplatzes, endlich in dem Gebiet links von der Singerstraße bis zur Schulerstraße und links von der Bäckerstraße bis zur Rothenthurmstraße kommen die engsten Gassen mit den ältesten Häusern vor, welche sich weder zu Geschäftszwecken noch für bessere Wohnungen eignen, und sind daher diese Gebiete — mit Ausnahme des dortselbst befindlichen Fleischmarktes — die minderwertigsten der inneren Stadt.

Für die Stadterweiterungsgründe — also Ringstraße und Umgebung — wurden in den Jahren 1860—1866 einschließlich der diesen Gründen zuerkannten qualifizierten Steuerfreiheit pro 1 m² nur 70—100 fl. erzielt, von 1866—1872 stiegen die Gründe auf 80—140 fl. Durch die in den Jahren 1875—1878 herrschende Geschäftslosigkeit und insbesondere durch den gänzlichen Stillstand in der Bauhätigkeit sanken diese Gründe wieder auf 80 fl. herab, stiegen von 1878 an stetig, bis sie 1898—1899, trotz Ablauf der Steuerfreiheit einen Preis von ca. 200—250 fl. erreichten.

¹ Nach den während der Drucklegung bekannt gegebenen vorläufigen Ergebnissen der Volkszählung vom Jahre 1900 beträgt die Zahl der Häuser 1361, die Einwohnerzahl 57 562.

Das Gebiet links von der Votivkirche, zwischen dem Schottenring und der Landesgerichtsstraße — der frühere Paradeplatz — wurde im Jahre 1868 (kaiserliche Entschliebung vom 7. März 1868) parzelliert, die Verbauung ging jedoch nur langsam vorwärts. Erst in den 1880er Jahren, in welche Zeit auch die Fertigstellung des dortselbst errichteten Rathhauses fällt, wurde dieses Gebiet vollständig ausgebaut.

Das Territorium der Franz Josefs Kaserne wurde 1899 parzelliert; die durch diese Parzellierung entstandenen Bauplätze an der Wollzeile haben ohne Rücksicht auf die qualifizierte Steuerfreiheit einen Wert von ca. 220 fl. pro 1 m², die übrigen Bauplätze je nach der Lage einen Wert von 160—200 fl. pro 1 m². Mit Rücksicht auf die diesen Plätzen zuerkannte dreißigjährige Steuerfreiheit dürften die Baustellen an der Wollzeile mit ca. 440 fl., die sonstigen Bauplätze mit 300—360 fl. pro 1 m² verkauft werden.

Für Wohnungen werden im sogenannten Rathhausviertel hohe Mietzinsse bezahlt. Als Geschäftslage kommt diese Gegend nicht in Betracht.

II. Bezirk.

Durchschnittliche Grundwerte von Mittelhäusern mit einer Gassenfronte von ca. 20 m und einer Tiefe von ca. 25 m ohne Rücksicht auf die einzelnen Realitäten aufkommende qualifizierte (achtzehnjährige oder dreißigjährige) Steuerfreiheit für 1 m² in Gulden.

	1899	1896	1893	1890	1888	1885	1880	1878/75	1873/72	1868	1866/60
I. Kategorie.											
Winterfrage	170—220	140—200	130	110	100	80	60	55	70	60	55
II. Kategorie.											
Laborstr. von der Ferdinandbrücke bis Große Pfarrgasse. . .	110—170	80	60	60	50	40	35	30	40	30	20
III. Kategorie.											
Stefaniestr. (früher Untergasse), Circusgasse, Glockengasse, linere Augartenstr. bis Leopoldsgasse, Kronensbrückenstraße, Obere Donaustr. bis Augartenbrücke .	70—80	70	60	50	40	35	30	25	30	20	15
IV. Kategorie.											
Ferdinandsgasse, Große Stadtgutzgasse, Große Mohnengasse, Große Pfarrgasse, Große Speitzgasse, Gaeringgasse, Kaiser Josefstraße	40—55	40—50	40	30—40	30	28	25	22	20	15	10

V. Kategorie. übrige Teile des II. Bezirkes mit Auschluss der Kategorie VI., dann der Brigittenau und Kaisermühlen	30—45	30—40	30	20—30	22	21	20	18	15	14	13	
	35	30	25	22	20	15	14	10	8	5—3	3—1	
											nahezu un- verbaut	
VI. Kategorie. Teil der Leopoldstadt zwischen Kaiser Josefstraße (früher Kugarten-Allee) und der Nordbahn-Trace (Wolffert)	40	25	15	14	10	8	5	3—4		1—3		
											nahezu unverbaut	
VII. Kategorie. Wallenfleisch, I. Teil der Kloster- neuburgerstr. und Sägerstraße.												
VIII. Kategorie. übrige Teile der Brigittenau . .	12—18	10—15	10	6	4	3	2.50					
											als Gemüsegärten per 1 m ² 80—30 kr.	
IX. Kategorie. Kaisermühlen	6—7	5	3	2	1.50	1	50 fr.					
											als Holzgrund per 1 m ² 20—10 kr.	

Anmerkung zur Tabelle des II. Bezirkes.

Die Gesamtfläche des II. Bezirkes beträgt 3100 ha, wovon auf Häuser- und Hofräume 302.5 ha, auf Gärten 97.4 ha, auf Straßen 297.5 ha entfallen. Die Häuserzahl betrug nach dem letzten offiziellen Ausweis im Jahre 1897: 2892, im Jahre 1899 ca. 3065, der Gesamtzins in diesem Jahre 11342193 fl. Die Einwohnerzahl betrug nach der letzten Zählung im Jahre 1890 158374.¹

Der II. Bezirk zerfällt seiner ganzen Entwicklung und der Beschaffenheit seiner Bewohner nach in drei Teile:

I. in das Gebiet der früheren Vorstädte Leopoldstadt und Jägerzeile.

II. in die Brigittenau d. i. in das links vom Augarten gelegene Gebiet, dessen Abtrennung als selbständiger XX. Bezirk demnächst bevorsteht.

III. in die Kaisermühlen, d. i. in das über der Donau gelegene Gebiet.

Ad. I. Als gute Geschäftslagen sind nur die Praterstraße und der untere Teil der Taborstraße und der unteren Augartenstraße zu betrachten. Die besten Zinse für Wohnungen werden in den beiden erstgenannten Straßen erzielt, obwohl die Zinse in der Leopoldstadt überhaupt ziemlich teuer sind.

Das Gebiet zwischen der Kaiser Josefstraße und der Nordbahntrasse wurde erst Ende der 1860er Jahre parzelliert; in den Jahren 1870—1875 wurde dortselbst von Bauspekulanten eine übertriebene Bauhätigkeit entwickelt und eine übergroße Menge von neuen Häusern errichtet, welche von den wenig kapitalstärkigen Besitzern nicht gehalten werden konnten und zu Ende der 1870er Jahre, anfangs der 1880er Jahre im exekutiven Wege zu Schleuderpreisen verkauft wurden.

Zum Gebiet der ehemaligen Vorstädte Jägerzeile und Leopoldstadt gehört auch der Prater, der mehr als $\frac{2}{3}$ des Territoriums dieser Vorstädte umfaßt, aus Wiesen und Auen besteht und sich im Besitze des Kaiserhauses befindet. Vom Prater wurden am Schüttel und in der Ausstellungsstraße zwei Gruppen von Bauplätzen abverkauft, welche in den Jahren 1892—1893 von den Unternehmern um 8—10 fl. erworben wurden, im Jahre 1899 aber bereits um 30—40 fl. pro 1 m² verkauft werden.

¹ Nach den während der Drucklegung bekannt gegebenen vorläufigen Ergebnissen der Volkszählung vom Jahre 1900 beträgt die Zahl der Häuser im II. Bezirk 2005, im XX. Bezirk 997, die Einwohnerzahl im II. Bezirk 141007, im XX. Bezirk 71153, zusammen 3002 Häuser und 212160 Einwohner.

Das Gebiet oberhalb der Nordwestbahntrasse (Donaufstadt), früher Zwischenbrücken, ist auch parzelliert; die Gründe dortselbst werden von der Donau-Regulierungskommission im Jahre 1898—1899 bereits um 10—14 fl. hauptsächlich zu Fabrikbauten verkauft; für Wohnhäuser giebt sich in dieser Lage nur in der Nähe der Kronprinz-Rudolfsbrücke eine regere Bauhätigkeit kund. Die Gründe am Erzherzog-Karlplatz, Vorgartenstraße, Engerthstraße, welche im Jahre 1899 einen Wert von 28—30 fl. pro 1 m² repräsentieren, waren im Jahre 1885 um 6 fl. und in den Jahren 1890—1891 um 8—10 fl. erhältlich.

Die Kronprinz-Rudolfsstraße ist im Jahre 1899 auch nur in der Nähe der Kronprinz-Rudolfsbrücke verbaut, sonst befinden sich links die Kohlenmagazine der Nordbahn, rechts einige ebenerdige Gasthäuser, sonst Fahrradplätze und Materiallagerplätze.

Ad. II. Schon vor den 1860er Jahren bestand in der Gegend der heutigen Brigittakirche eine kleine Ansiedelung: die Winter-, Brigittagasse, Dammstraße, Greisenecker- (früher Gärtnergasse) und ein Teil der Klosterneuburgerstraße (früher Mleefstraße) war damals schon mit Wohn- und Gärtnerhäusern besetzt, sonst war die Brigittenau bis zum Jahre 1875 nahezu unverbaut und wurden die Gründe dortselbst als Gemüsegärten verwertet. Seit der Mitte der 1870er Jahre wird in der Brigittenau sehr viel gebaut und hebt sich diese Gegend zusehends. Seit Ende der 1880er Jahre wird auch der Teil links vom Augarten bis zur Wallensteinstraße, und zwar zuerst der untere Teil und in den Jahren seit 1896 auch der obere Teil an der Kaufschersstraße verbaut. Die Gründe dortselbst haben einen Preis von 28—30 fl. pro 1 m² erreicht; in der Wallensteinstraße aber, die sich als eine vorzügliche Geschäfts- und Verkehrsstraße entwickelt hat, werden bedeutend günstigere Preise erzielt; im Jahre 1899 wurden im ersten Teile dieser Straße gegen die Brigittabrücke Plätze mit 70—80 fl. pro 1 m² bezahlt.

Die Wohnungspreise sind in der ganzen Brigittenau verhältnismäßig hohe. Mit Rücksicht auf die Bewohnerschaft, welche sich größtenteils aus Arbeitern der umliegenden Bahnen und Fabriken zusammensetzt, werden gewöhnlich nur kleine Wohnungen gesucht, mit einem Zimmer und einer Küche; für diese bezahlen jedoch die Mieter 15—18 fl. pro Monat.

Auch im Jahre 1899 sind noch große Teile der Brigittenau unverbaut, welche als Auen an der Donau, oder Gemüsegärten einen Wert von 50 kr. — 1 fl. haben.

Ad. III. Raifermühlen liegt über der Donau, abseits vom Verkehre, und eignet sich dieses Gebiet hauptsächlich für Fabriken, welche infolge der

Art ihres Betriebes gezwungen sind, sich in größerer Entfernung von der Stadt niederzulassen.

Durch die im Jahre 1895 erfolgte Zuleitung des Hochquellenwassers hat diese Gegend in sanitärer Beziehung sehr gewonnen. Im Jahre 1899 wurde von der über die Kronprinz-Rudolfsbrücke nach Ragran führenden elektrischen Bahn eine Abzweigung nach Kaisermühlen durchgeführt, wodurch nun ein regelmäßiger Verkehr von den Kaisermühlen nach der Stadt möglich ist.

III. Bezirk.

Durchschnittliche Grundmerte von Miethshäusern mit einer Seitenfronte von ca. 20 m und einer Tiefe von ca. 25 m ohne Rücksicht auf die einzelnen Realitäten zukommende qualifizierte (achtzehnjährige oder dreißigjährige) Steuerfreiheit für 1 m² in Gulden.

	1899	1896	1893	1890	1888	1885	1880	1878/75	1873/72	1868	1866/60
I. Kategorie. Landstraße Hauptstr. bis Erdbbergerstr., Renneweg bis Meisnerstr.	80—110	80—100	70—90	60—80	60—70	50—70	45—60	30—50	40—60	30—45	30—40
II. Kategorie. Ungargasse, Rennweg von Meisnerstr. bis Ungargasse, Beutriggasse, Seid- gasse, Meisnerstr., Jacquingasse, Schlanggasse, Marottanergasse, Sale- hanergasse, Landstr. Hauptstr. von Erdbbergerstr. bis Baumgasse	60—80	60—70	60	50	40	35	30	25	30	25	20
III. Kategorie. Übrige Teile des III. Bezirkes mit Ausfluß von Kategorie IV, V, VI	40—55	40	35	30	25	22	20	15	20	15	10
IV. Kategorie. Erdbbergerstr. von Waffergasse auf- wärts, Schachthausgasse, Baum- gasse	20—30	22	20	17	15	12	11	10	8	7	5
V. Kategorie. Seitenstraßen von dem Teil der Erb- bergerstr. über der Waffergasse	17—20	14	8	6	4	3					
VI. Kategorie. Erdbbergermaß									als Gemüsegärten per 1 m ² 60—30 fr.		

Nur der hinter der Schachthausgasse gelegene Teil bereits verbaut. Die als Hauptstücke geeigneten Gründe werden mit 10—8 fl. bezahlt; die übrigen Teile werden als Gemüsegärten verwendet und haben einen Wert von 80—10 fr. per 1 m².

Anmerkung zur Tabelle des III. Bezirkes.

Die Gesamtfläche des III. Bezirkes beträgt 603.7 ha, wovon auf Häuser und Hofräume 200.3 ha, auf Gärten 245.8 ha und auf Straßen 107.9 ha entfallen. Die Zahl der Häuser beträgt nach dem letzten offiziellen Ausweis vom Jahre 1897 2222, im Jahre 1899 ca. 2270; der Gesamtmietzins in diesem Jahre 8 682 925 fl. Die Einwohnerzahl betrug bei der letzten Zählung im Jahre 1890 110279.¹

Als gute Geschäftslage eignet sich nur der untere Teil der Landstraße Hauptstraße bis zur Erbbergerstraße resp. Rochusgasse. Dagegen ist ein großer Teil des III. Bezirkes, insbesondere das vom Rennweg, der Reissnerstraße und dem Heumarkt begrenzte Gebiet und die Jacquingasse wegen der Nähe der dort befindlichen öffentlichen Gärten für Wohnungen sehr gesucht.

Die Stroh-, Metternich- und Richardgasse wurde durch die Parzellierung des Metternichgartens erst anfangs der 1870er Jahre durchgeführt, die Reissnerstraße in dieser Zeit von der Neulinggasse an verlängert; diese neu-entstandenen Straßen wurden in verhältnismäßig kurzer Zeit mit schönen, teilweise palastartigen Häusern, auch den Gebäuden der Gesandtschaften von Deutschland, Rußland und England, verbaut und es entwickelte sich dortselbst ein eleganter Stadtteil.

Die Gegend um die heutige Weißgärberkirche wurde erst Ende der 1860er Jahre mit größeren Häusern verbaut; bis dahin fanden sich dort fast ausschließlich ebenerdige Häuser vor. Doch sind auch derzeit in diesem Teile des Bezirkes merkwürdigerweise trotz der Nähe der Stadt die Mietzinsse sehr bedeutend zurückgeblieben.

Ende der 1870er Jahre wurde der große Liechtensteinpark in der Rasumoffskygasse parzelliert und wurden die Gründe in den dortselbst neu-entstandenen Gassen damals um ca. 10 fl. veräußert; vom Jahre 1890 an können diese Gründe in die Kategorie III eingereiht werden und werden dieselben im Jahre 1898—1899 mit 30—40 fl. pro 1 m² bezahlt.

Der sogen. Kaisergarten, in der Gegend der Boerhavogasse, wo sich ehemals die Gartenbaugesellschaft befand, wurde in den 1880er Jahren parzelliert, die Verbauung dieses Komplexes ist aber derzeit noch nicht ganz durchgeführt.

¹ Nach den während der Drucklegung bekannt gegebenen vorläufigen Ergebnissen der Volkszählung vom Jahre 1900 beträgt die Zahl der Häuser 2250, die Einwohnerzahl 138 074.

Die hinter der Fasangasse gelegenen Gründe, welche Ende der 1880er Jahre parzelliert wurden und damals einen Wert von ca. 10 fl. per 1 m² hatten, wurden bereits im Jahre 1892 mit 20 fl. verkauft, stiegen dann mit der fortschreitenden Verbauung von Jahr zu Jahr um 3—6 fl. und haben seit 1895—1896 einen Preis von ca. 30 fl. erreicht.

Das Gebiet des III. Bezirkes oberhalb der Apostelgasse fällt stark gegen die übrigen Teile dieses Bezirkes im Werte ab; dortselbst bestehen derzeit noch größtenteils alte, ebenerdige Häuser und große Grundflächen werden noch als Gemüsegärten benützt.

IV. Bezirk.

Durchschnittliche Grundwerte von Mittelhäusern mit einer Gassenfronte von ca. 20 m und einer Tiefe von ca. 25 m ohne Rücksicht auf die einzelnen Realitäten zukommende qualifizierte (achtzehnjährige oder dreißigjährige) Steuerfreiheit für 1 m² in Gulden.

	1899	1896	1893	1890	1888	1885	1880	1878-75	1873-72	1868	1866/60
I. Kategorie.											
Wiedner Hauptstraße bis Paulanerkirche, Margarethenstr. bis Schießmühlgasse	170—220	110—140	80—110	80	78	75	70	60	80	65	55
II. Kategorie.											
Favoritenstr., Margarethenstr. übriger Teil, Schießmühlgasse	100—125	80—110	70—80	60—70	60	50	40	35	40	30	25
III. Kategorie.											
Wiedner Hauptstr. von Paulanerkirche bis Große Neugasse, Wienstr. bis Preßgasse, Neugasse bis Begründergasse, Allee-gasse bis zum Karolinenplatz, Wohllebengasse, Schwindgasse (seit anfangs der 1870er Jahre), Raniglgasse, Theresianumgasse, Kettenbrütengasse, Gubhausstraße . .	80—100	80—90	80	75	72	70	65	60	70	55	50
IV. Kategorie.											
Stranfenberggasse (seit Mitte der 1870er Jahre), Wienstr. von Preßgasse an, Preßgasse, Waagasse	70—80	55—70	65	60	55	50	40	35	40	35	30
V. Kategorie.											
Übrige Teile des IV. Bezirkes	40—55	40—50	35—40	30—35	28—32	25—30	20—30	15—20	20—30	18—20	15—20

Anmerkung zur Tabelle des IV. Bezirkes.

Die Gesamtfläche des IV. Bezirkes beträgt 179.6 ha, wovon auf Häuser und Hofräume 87.2 ha, auf Gärten 46.2 ha und auf Straßen 39.7 ha entfallen. Die Zahl der Häuser beträgt nach dem letzten offiziellen Ausweis vom Jahre 1897 1068, im Jahre 1899 ca. 1081; der Gesamtmietzins in diesem Jahre 6 409 672 fl. Die Einwohnerzahl betrug bei der letzten Zählung im Jahre 1890 59 135.¹

Der früher ziemlich schmale untere Teil der Wiednerhauptstraße bis zur Paulanerkirche hat durch das Gesetz über die achtzehnjährige Steuerfreiheit sehr gewonnen. An Stelle der dortselbst befindlichen alten Häuser wurden durchgehends neue den modernen Anforderungen entsprechende Gebäude errichtet und in der neugeschaffenen breiten Straße hat sich ein lebhafter Geschäftsverkehr entwickelt. Von der Paulanerkirche an fällt die Wiednerhauptstraße sowohl als Geschäftslage, wie auch als gute Wohnungslage bedeutend ab und wird von der Favoritenstraße und Schleismühlgasse, welche dortselbst von der Wiednerhauptstraße abzweigen und den größten Teil des Geschäftsverkehrs an sich nehmen, übertroffen.

Als gute Geschäftslage ist auch die Margarethenstraße zu bezeichnen. Als sehr gute Wohnungsanlagen mit teilweise palaisartigen Häusern sind der untere Teil der Heugasse und der Meegasse, die Schwindgasse, Gufshausstraße und der erst in den letzten zwei Jahren entstandene Brahmplatz sowie die Tilgnerstraße besonders hervorzuheben.

¹ Nach den während der Drucklegung bekannt gegebenen vorläufigen Ergebnissen der Volkszählung vom Jahre 1900 beträgt die Zahl der Häuser 1066, die Einwohnerzahl 59 673.

V. Bezirk.

Durchschnittliche Grundwerte von Miethshäusern mit einer Gassenfronte von ca. 20 m und einer Tiefe von ca. 25 m ohne Rücksicht auf die einzelnen Realitäten automatische qualifizierte (achtzehnjährige oder dreißigjährige) Steuerfreiheit für 1 m² in Gulden.

	1899	1896	1893	1890	1888	1885	1880	1878/75	1873/72	1868	1866/60
I. Kategorie.											
Schönbrunnerstr. (früher Sundstuhnermerstraße) bis Piltgasse, Margarethenstr.	70—80	65—80	50—60	40—50	40	35	30	20	28	25	20
II. Kategorie.											
Maximiliansbörsestr., Mitter- steig, Wienstr., Piltgasse	40—55	35—45	30—40	25	22	20	17	14	17	14	10
III. Kategorie.											
übrige Teile des V. Bezirkes mit Auschluss von Neumargarethen	30—40	25—35	20—30	20	18	14	10	8	10	8	6
IV. Kategorie.											
Neumargarethen	20—30	15—20	12	10	8	6		4—3			
								ober als Gärten 80—30 fr. per 1 m ²			

Anmerkung zur Tabelle des V. Bezirkes.

Die Gesamtfläche des V. Bezirkes beträgt 254.2 ha, wovon auf Häuser und Hofräume 95.1 ha, auf Gärten 57.2 ha und auf Straßen 63.1 ha entfallen. Die Zahl der Häuser beträgt nach dem letzten offiziellen Ausweis vom Jahre 1897 1550, im Jahre 1899 ca. 1584; der Gesamtmietzins in diesem Jahre 5 133 810 fl. Die Einwohnerzahl betrug bei der letzten Zählung im Jahre 1890 84 031.¹

Der V. Bezirk schließt sich nicht unmittelbar an den I. Bezirk an — wie die übrigen Bezirke II—IX —, sondern wird auch in seinem unteren Teile vom IV. Bezirk begrenzt. Weder als Geschäftslage noch als Wohnungslage ist der V. Bezirk von besonderer Bedeutung und sind die Zinse in diesem Bezirke im allgemeinen bedeutend mäßiger, als in den nebenliegenden anderen Bezirken. Als bessere Geschäftslage kann nur der untere Teil der Schönbrunnerstraße bis zur Pilgramgasse, die Margarethenstraße und seit den letzten Jahren die Pilgramgasse bezeichnet werden. Diese letztgenannte Gasse war bis 1893 schmal und minderwertig; durch den infolge der achtzehnjährigen Steuerfreiheit erfolgten Umbau der alten Häuser und die bedeutende Verbreiterung der Straße wurde dieselbe zur Verbindungsstraße mit dem VI. Bezirke und gewinnt so an Wert, daß die Gründe dortselbst seit 1894—1895 auf 40—55 fl. gestiegen sind.

Ein großer Teil von Margarethen oberhalb der Ramperstorfergasse bezw. Reinprechtsdorferstraße war bis Mitte der 1870er Jahre nahezu unverbaut und wurden diese Gebiete von Kunst- und Handelsgärtnern zum Betriebe ihres Geschäftes verwendet. Zu dieser Zeit konnten die Gründe als Gartengründe nur mit 80 kr. — 1 fl. 50 pro 1 m² verwertet werden. Von Mitte bis Ende der 1870er machte die Verbauung dieser Gründe rasche Fortschritte, so daß in kurzer Zeit dort ein neuer Stadtteil entstanden ist. Von Anfang der 1880er Jahre können diese Gründe in Kategorie III eingereicht werden.

Neumargarethen, d. i. der vor dem ehemaligen Linienwalle gelegene, aber auch schon vor der Vereinigung der Vororte mit Wien zum V. Bezirke gehörige Teil dieses Bezirkes, wurde erst Mitte der 1870er Jahre verbaut, wird größtenteils von Arbeiterbevölkerung bewohnt und schließt sich in seiner Entwicklung und in der Steigerung der Grundwerte den umliegenden ehemaligen Vororten an.

¹ Nach den während der Drucklegung bekannt gegebenen vorläufigen Ergebnissen der Volkszählung vom Jahre 1900 beträgt die Zahl der Häuser 1590, die Einwohnerzahl 106 464.

VI. Bezirk.

Durchschnittliche Grundwerte von Mittelhäusern mit einer Gassenfronte von ca. 20 m und einer Tiefe von ca. 25 m ohne Rücksicht auf die einzelnen Realitäten zukommende qualifizierte (achtzehnjährige oder dreißigjährige) Steuerfreiheit für 1 m² in Gulden.

	1899	1896	1893	1890	1888	1885	1880	1878/75	1873/72	1868	1866/60
I. Kategorie.											
Mariahilferstr. von der Höhe der Stifftgasse bis Eßterbaggasse	280	220	180	150	140	125	100	80	110	70	55
II. Kategorie.											
Mariahilferstr. vom Getreidemarkt bis zur Höhe der Stifftgasse	220	180	150	140	125	110	100	80	110	70	55
III. Kategorie.											
Mariahilferstr. von Eßterbaggasse bis Stumpergasse	220	180	150	125	100	80	55	50	55	40	35
IV. Kategorie.											
Getreidemarkt	125	125	120	110	105	100	80	70	80	70	55
V. Kategorie.											
Bumpendorferstr. bis Rauniggasse, Magdalenenstr. bis Kanalgaſſe	110—125	100—110	80—100	70—80	70	55	50	40	45	35	30
VI. Kategorie.											
Windmühlgaſſe, Hofmühlgaſſe, Dreihufenengasse, Stumpergasse, Eßterbaggasse, Kafarnengasse, Amerlingstr. (seit 1886).	70—80	60—80	55—65	50—55	40—50	40	35	28	30	28	25
VII. Kategorie.											
übrige Teile des VI. Bezirkes mit Ausfluß der Kategorie VIII	50—70	45—60	40—55	35—50	30—40	30	25	20	25	22	20
VIII. Kategorie.											
Teile oberhalb der Millergasse und Seitengassen der Mollarbgasse.	30—40	25—35	20—30	20—28	20	16	15	14	14	13	10

Anmerkung zur Tabelle des VI. Bezirkes.

Die Gesamtfläche des VI. Bezirkes beträgt 138.7 ha, wovon auf Häuser und Hofräume 90.1 ha, auf Gärten 15.9 ha und auf Straßen 28.7 ha entfallen. Die Zahl der Häuser beträgt nach dem letzten offiziellen Ausweis vom Jahre 1897 1128, im Jahre 1899 ca. 1136; der Gesamtmietzins in diesem Jahre 5 724 067 fl. Die Einwohnerzahl betrug bei der letzten Zählung im Jahre 1890 63 901.¹

Der VI. Bezirk hält in der Entwicklung mit dem VII. Bezirke ziemlich gleichen Schritt. Diese beiden seit vielen Jahren ganz verbauten Bezirke sind der Sitz der vermögenden Wiener Fabrikanten und es herrscht daselbst ein sehr reger geschäftlicher Verkehr, welcher die hohen Mietzinse für Geschäftslokale in den lebhaften Straßen rechtfertigt. Als beste Geschäftslage hat sich im VI. Bezirke die Mariahilferstraße, in welcher auch vielfach das Mezzanin zu Geschäftszwecken herangezogen wird, entwickelt, aber auch die Stumper-, Hofmühl-, Webgasse, der Getreidemarkt und der untere Teil der Gumpendorferstraße sind als gute Geschäftslagen hervorzuheben.

Sowohl die Mariahilferstraße als auch die Gumpendorferstraße wurden durch den Umbau der dortselbst befindlichen alten Häuser, welchen die achtzehnjährige Steuerfreiheit zuerkannt wurde, bedeutend verbreitert und reguliert und dadurch erst für den lebhaften Verkehr geeignet gemacht.

Für Wohnungen werden im VI. Bezirke größtenteils sehr gute Mietpreise erzielt, nur in dem Teile oberhalb der Millergasse bezw. Brückengasse befinden sich fast durchgehends noch alte Häuser mit ärmeren Parteien, die einen niedrigen Zins entrichten. Der Pamperlgarten — ein großer Gasthausgarten zwischen dem oberen, gegen die Mariahilferstraße gelegenen Teil der Stumper- und Millergasse — wurde Mitte der 1870er Jahre parzelliert. Die Preise der durch diese Parzellierung entstandenen neuen Baustellen in der Stumper- und Millergasse und in der neuentstandenen Fügergasse betragen damals 25—40 fl. pro 1 m²; bis zum Jahre 1899 sind dieselben auf 70—80 fl. gestiegen.

Im Jahre 1886 wurde ein Teil des Eßterhazyparkes parzelliert und wurden die Bauplätze (durchaus Eckplätze) im Wege einer öffentlichen Offertverhandlung von der Kommune Wien um den Preis von 55—80 fl. verkauft.

¹ Nach den während der Drucklegung bekannt gegebenen vorläufigen Ergebnissen der Volkszählung vom Jahre 1900 beträgt die Zahl der Häuser 1145, die Einwohnerzahl 61 843.

VII. Bezirk.

Durchschnittliche Grundwerte von Mittelhäusern mit einer Gassenfronte von ca. 20 m und einer Tiefe von ca. 25 m ohne Rücksicht auf die einzelnen Realitäten zunehmende qualifizierte (achtzehnjährige oder dreißigjährige) Steuerfreiheit für 1 m² in Gulden.

	1899	1896	1893	1890	1888	1885	1880	1878/75	1873/72	1868	1866/60
I. Kategorie.											
Mariäbiferstr. von Kirchen- gasse bis Neubaugasse. . .	280	220	180	150	140	125	100	80	110	70	55
II. Kategorie.											
Mariäbiferstraße von Ge- treidemarkt bis Kirchen- gasse	210	180	150	135	110	100	80	70	80	55	50
III. Kategorie.											
Mariäbiferstr. von Neubau- gasse bis Gürtel	180	165	140	125	100	80	70	50	55	40	35
IV. Kategorie.											
Kirchengasse von Maria- biferstr. bis Siebenstern- gasse	140	125	110	100	90	80	75	55	60	50	45
V. Kategorie.											
Neubaugasse, Durgasse bis Neubaugasse, Neutitt- gasse bis Neubaugasse, Stiftgasse bis Sieben- sterngasse	100—125	90—110	80—100	80—90	70	60	50	40	50	38	35

VI. Kategorie. Lerchenfelderstr. bis Zieglergasse, Kaiserstraße bis Burggasse, Siebensterngasse, Breitengasse.	80—100	80—90	70—80	70	65	55	50	45	40	35	30
	70—80	55—70	55	50	40	35	25	30	25	20	20
VII. Kategorie. Westbahnstr. bis Schottenfeldgasse, Lerchenfelderstr. non Zieglergasse bis Gürtel, Neutiftgasse von Neubau= bis Zieglergasse, Stiftgasse unterhalb der Siebensterngasse	70—80	65—75	55—70	55	50	40	35	30	25	20	20
	70	65	55	50	40	35	20	30	20	22	20
VIII. Kategorie. Zieglergasse und Schottenfeldgasse bis Westbahnstraße, Burggasse oberhalb der Neubaugasse, Kirchengasse unterhalb der Siebensterngasse	40—55	35—50	35—45	25—40	25—35	20—30	25	20	22	20	18
	40—55	35—50	35—45	25—40	25—35	20—30	25	20	22	20	18
IX. Kategorie. übrige Teile des VII. Bezirkes.											

Anmerkung zur Tabelle des VII. Bezirkes.

Die Gesamtfläche des VII. Bezirkes beträgt 145.7 ha, wovon auf Häuser und Hofräume 100.7 ha, auf Gärten 17.3 ha und auf Straßen 27.6 ha entfallen. Die Zahl der Häuser beträgt nach dem letzten offiziellen Ausweis vom Jahre 1897 1265, im Jahre 1899 ebenfalls ca. 1265; der Gesamtmietzins in diesem Jahre 6 698 419 fl. Die Einwohnerzahl betrug bei der letzten Zählung im Jahre 1890 69 859.¹

Die Bemerkungen welche hinsichtlich des geschäftlichen Lebens beim VI. Bezirke gemacht wurden, gelten auch für den VII. Bezirk, welcher den VI. Bezirk in der Zahl der Straßen, die zu Geschäftszwecken geeignet sind, noch übertrifft. Als vorzügliche Geschäftslagen sind hier außer der Mariahilferstraße noch der obere Teil der Kirchengasse und die Neubaugasse hervorzuheben, aber auch die Burggasse, Neustiftgasse, Lerchensfelderstraße bis zur Höhe der Neubaugasse, die Kaiserstraße bis zur Burggasse, die Breitengasse, der obere Teil der Stiftgasse und die Westbahnstraße sind als gute Geschäftslagen zu bezeichnen. Auch für Wohnungen werden im ganzen VII. Bezirke mit Ausnahme eines kleinen Gebietes im oberen Teile dieses Bezirkes rechts von der Burggasse günstige Mietzinse erzielt.

Die Bauhätigkeit der letzten Jahre beschränkte sich hauptsächlich auf den Umbau älterer Häuser in der Neustiftgasse und Lerchensfelderstraße, welchen die achtzehnjährige Steuerfreiheit zuerkannt war.

¹ Nach den während der Drucklegung bekannt gegebenen vorläufigen Ergebnissen der Volkszählung vom Jahre 1900 beträgt die Zahl der Häuser 1258, die Einwohnerzahl 69 393.

VIII. Bezirk.

Durchschnittliche Grundwerte von Mittelhäusern mit einer Gassenfronte von ca. 20 m und einer Tiefe von ca. 25 m ohne Rücksicht auf die einzelnen Realitäten zukommende qualifizierte (achtzehnjährige oder dreißigjährige) Steuerfreiheit für 1 m² in Gulden.

	1899	1896	1893	1890	1888	1885	1880	1878/75	1873/72	1868	1866/60
I. Kategorie.											
Misserstraße	140	125	110	100	80	75	70	55	65	55	40
II. Kategorie.											
Josefsstädterstr. bis Strozzigasse	110	100	90	80	75	65	55	45	55	45	35
III. Kategorie.											
Lerchenfelderstr. bis Strozzigasse, Moriant- gasse bis Paristengasse, Laudongasse bis Leoberggasse, Wickenburg, Schöffel, Buch- feldgasse, Auerspergstr.	80—100	80—90	70—80	70	65	55	50	35	50	35	28
IV. Kategorie.											
Lerchenfelderstr. von Strozzigasse bis Gürtel, Josefsstädterstraße von Strozzigasse bis Gürtel	80	75	65	60	50	40	35	30	35	25	20
V. Kategorie.											
Langegasse, Paristengasse	70	60	55	50	45	40	39	35	39	34	28
VI. Kategorie.											
Übrige Teile des VIII. Bezirkes mit Aus- schluß der VII. Kategorie	50—60	45—55	40—50	35—40	30—40	30	25	20	22	18	15
VII. Kategorie.											
Zienergasse, Stofkathatengasse, Bennogasse, Breitenfeldergasse, Gelbgasse	40—50	35—40	30—35	25—30	20—30	20	18	15	15	10	8

Anmerkung zur Tabelle des VIII. Bezirkes.

Die Gesamtfläche des VIII. Bezirkes beträgt 104.5 ha, wovon auf Häuser und Hofräume 68.1 ha, auf Gärten 15.3 ha und auf Straßen 21 ha entfallen. Die Zahl der Häuser beträgt nach dem letzten offiziellen Ausweis vom Jahre 1897 842, im Jahre 1899 ca. 840; der Gesamtmietzins in diesem Jahre 4 094 238 fl. Die Einwohnerzahl betrug bei der letzten Zählung im Jahre 1890 48 976.¹

Der VIII. Bezirk ist der Fläche nach der kleinste von den Bezirken Wiens, konservativ sowohl in Bezug auf die Bewohner, als auch in Bezug auf die Bauhätigkeit.

Die Bevölkerung dieses Bezirkes setzt sich größtenteils aus Privatiers in bescheidenen Einkommenverhältnissen und Beamten zusammen. Infolge der Nähe des allgemeinen Krankenhauses und der anfangs der 1880er Jahre erbauten neuen Universität wohnen auch viele Ärzte und Studenten in diesem Bezirke.

Für Geschäftszwecke sind die Alserstraße, sowie der untere Teil der Josefstädterstraße und Lerchenfelderstraße geeignet.

Für Wohnungen besonders gesucht sind die Alserstraße, der untere Teil der Florianigasse, der Josefstädterstraße, Laudongasse und Lerchenfelderstraße, dann die Schloßel-, Wickenburg- und Langegasse.

Der Teil des VIII. Bezirkes oberhalb der Strozzi- resp. Lederergasse ist als Geschäftsgegend nahezu gar nicht zu verwenden und auch nur für kleine billigere Wohnungen geeignet.

Dagegen sind im oberen Teile der Florianigasse seit der Auflassung des k. und k. Militär-Heumagazins und namentlich seit der Erbauung der neuen Kirche die Grundpreise bedeutend gestiegen.

Zu den ziemlich schmalen Häusern im oberen Teile der Lerchenfelderstraße und Josefstädterstraße gehören tiefe Gründe, die bis in die 1870er Jahre noch als Weingärten (heute als Hausgärten) benützt wurden.

Die Anzahl der Häuser hat sich vom Jahre 1860 bis 1899 von ca. 800 nur auf 840 erhöht; in den letzten Jahren ist die Summe der Häuser sogar etwas gesunken, was durch das Zusammenfassen mehrerer schmaler Häuser zum Umbau in je ein größeres Haus bewirkt wurde.

¹ Nach den während der Drucklegung bekannt gegebenen vorläufigen Ergebnissen der Volkszählung vom Jahre 1900 beträgt die Zahl der Häuser 848, die Einwohnerzahl 50 180.

IX. Bezirk.

Durchschnittliche Grundwerte von Miethshäusern mit einer Gassenfronte von ca. 20 m und einer Tiefe von ca. 25 m ohne Rücksicht auf die einzelnen Realitäten zusammengeordnete qualifizierte (achtzehnjährige oder dreißigjährige) Steuerfreiheit für 1 m² in Gulden.

	1899	1896	1893	1890	1888	1885	1880	1878/75	1878/72	1868	1866/60
I. Kategorie.											
Misserfr., Währingerfr. bis Rußdorferfr., Rußdorferfr. bis Mitterbachfr.	110—140	110—125	100—110	80—100	80—90	80	70	55	70	55	40
II. Kategorie.											
Währingerfr. von Rußdorferfr. bis Gürtel	110	100	80	70	55	40	30	20	20	15	8
III. Kategorie.											
Lichtensteinftr. bis Bauernfeldplatz, Porzellangasse bis Bauernfeldplatz, Türkenfr., Hork, Kolin, Frankl, Bertel, Günthergasse, Schwarspanierfr., Schildplatz, Berggasse, Maximilianplatz	100	90	80	75	70	60	55	45	55	45	35
IV. Kategorie.											
Lichtensteinftr. von Bauernfeldplatz bis Brühlplatz, Porzellangasse von Bauernfeldplatz bis Franz Josefbadhof, Lazarethgasse, Sechshümmelgasse, Schildgasse	65—75	60—70	50—60	40—50	35—40	30—35	20	17	20	15	8
V. Kategorie.											
Garnisonß-, Pan-Smieten-, Latrter-, Senfen-, Waffenhauß-, Thurn-, Hofauer-, Mariannen-, Pelikan-, Hebra-, Spitalgasse	60—70	55—60	45—50	40	35	34	30	25	28	25	22
VI. Kategorie.											
übrige Teile des IX. Bezirkes mit Ausnahme der VII. Kategorie	40—55	40—50	35—45	30—35	25	22	20	17	20	14	10
VII. Kategorie.											
Bad-, Wieden-, Markt-, Salzer-, Fächter-, Lichtenthaler-, Spittelauer-, Pulverturm-, Brühlgasse	35—45	30—40	20—35	20—30	15—20	15	13	11	11	10	8

Anmerkung zur Tabelle des IX. Bezirkes.

Die Gesamtfläche des IX. Bezirkes beträgt 264.7 ha, wovon auf Häuser und Hofräume 119.1 ha, auf Gärten 67.3 ha und auf Straßen 57.5 ha entfallen. Die Zahl der Häuser beträgt nach dem letzten offiziellen Ausweis vom Jahre 1897 1400, im Jahre 1899 ca. 1423; der Gesamtmietzins in diesem Jahre 7441838 fl. Die Einwohnerzahl betrug bei der letzten Zählung im Jahre 1890 81170.¹

Gute Geschäftslagen sind die Alferstraße, die unteren Teile der Währingerstraße und der Liechtensteinstraße.

Die Bevölkerung des IX. Bezirkes gehört den verschiedensten Ständen an. In der Alferstraße, dem unteren Teile der Währingerstraße und der Liechtensteinstraße, besonders aber in dem Gebiet in der Nähe der Votivkirche wohnt ein sehr elegantes Publikum; dagegen sind die ehemaligen Vorstädte Lichtenthal und Thury d. i. das Gebiet zwischen dem oberen Teile der Rußdorferstraße und der Franz = Josefsbahn, wo sich mit Ausnahme der Liechtensteinstraße fast nur alte, geradezu elende Häuser vorfinden, größtenteils nur von unbemittelten Leuten bewohnt.

Die Gründe hinter der Votivkirche, dann in der Hör-, Kollingasse und Umgebung waren zwar schon in den 1860er Jahren parzelliert, deren Verbauung wurde jedoch erst Mitte der 1870er Jahre in Angriff genommen, und der vollständige Ausbau dieser Gegend erfolgte erst anfangs der 1880er Jahre.

Der Wert dieser Gründe, denen als Stadterweiterungsgründen die dreißigjährige Steuerfreiheit zuerkannt war, stieg in den Jahren 1870—1873 rapid und wurden dieselben in diesen Jahren von den Baubanken und Baugesellschaften bis zu 110 fl. pro 1 m² gekauft; nach dem Jahre 1873 fielen die Werte aber ebenso rasch und mußten die so teuer erworbenen Gründe in den Jahren 1874—1877 mit 40—50 fl. abgegeben werden.

Die Währingerstraße selbst war bis Ende der 1870er Jahre von der Rußdorferstraße an bis zum Gürtel nahezu unverbaut. Der Grundkomplex zwischen der Sechschimmelgasse und Währingerstraße einerseits und Rußdorferstraße und Linie andererseits wurde erst Ende der 1880er Jahre parzelliert. Damals wurden diese Gründe mit 17—20 fl. gekauft, im Jahre 1899 stehen dieselben schon auf 55—70 fl. pro 1 m².

¹ Nach den während der Drucklegung bekannt gegebenen vorläufigen Ergebnissen der Volkszählung vom Jahre 1900 beträgt die Zahl der Häuser 1437, die Einwohnerzahl 94 494.

Eine ähnliche Steigerung haben die Gründe an Stelle des ehemaligen Brünnlbades in der Lazarethgasse erfahren. Das Brünnlbad wurde erst 1892 parzelliert; damals wurden diese Gründe mit 20 fl. pro 1 m² gekauft. Auch diese Gründe sind bis 1899 auf 45–60 fl. pro 1 m² gestiegen.

Die Gründe an der Kossauerlände wurden bis Ende der 1870er Jahre als Holzplätze verwendet und hatten als solche einen Wert von ca. 1 fl. 50 pro 1 m²; mit der zunehmenden Verbauung wurden auch diese Gründe als Bauplätze verwertet, erreichten in den 1880er Jahren einen Preis von 8 fl. pro 1 m² und sind im Jahre 1899 bis 40 fl. gestiegen.

Noch jetzt sind große Komplexe an der Kossauer- und Spittelauerlände unverbaut. In diesen Teilen des Bezirkes ist durch die in kürzerer Zeit bevorstehende Vollenbung der Donaufanallinie der Stadtbahn eine wesentliche Hebung der Bauhätigkeit zu erwarten.

Der große Komplex des ehemaligen Lichtenthaler Brauhauses — mehr als 1.6 ha — wurde erst vor zwei Jahren parzelliert.

X. Bezirk.

Durchschnittliche Grundwerte von Mittelhäusern mit einer Offenfrente von ca. 20 m und einer Tiefe von ca. 25 m ohne Rücksicht auf die einzelnen Realitäten zukommende qualifizierte (achtzehnjährige oder dreißigjährige) Steuerfreiheit für 1 m² in Gulden.

	1899	1896	1893	1890	1888	1885	1880	1878/75	1873/72	1868	1866/60
A. Favoriten.											
I. Kategorie.											
Hinbergerstr. bis Keplerplatz	55—70	40—50	40	35	22	20	17	14	14	8	7
II. Kategorie.											
Hinbergerstr. von Keplerplatz bis Quellengasse, Kagenburgerstr. bis Keplerplatz	20—30	20	17	14	13	11	8	7	6	4	3
III. Kategorie.											
Simmeringerstr. (jetzt Subrunstr.) in der Nähe der Hinbergerstraße	30	25	22	20	15	13	11	10	10	6	4
IV. Kategorie.											
Gebiet von Favoriten links von der Hinbergerstr. bis Weithgasse bezw. bis Waldgasse in der Höhe bis zur Quellengasse	15—20	10—18	10—13	10	8	7	6	4—6		3—1.50 fl.	
V. Kategorie.											
Übrige Teile von Favoriten, soweit Umgebung bereits verbaut	12—16	8—14	7—10	7	6	4	3	3—1.50		1.50 fl. bis 30 fr.	
B. Jüngerdorf Stadt.											
VI. Kategorie.											
Soweit Umgebung bereits verbaut, mit Ausfluß der Ziegelgründe	8—12	8	6	4	3	1.50				1.50 fl. bis 30 fr.	

Anmerkung zur Tabelle des X. Bezirkes.

Die Gesamtfläche des X. Bezirkes beträgt 2175.9 ha, wovon auf Häuser und Hofräume 159.1 ha, auf Gärten 45.7 ha und auf Straßen 156.2 ha entfallen. Die Zahl der Häuser beträgt nach dem letzten offiziellen Ausweis vom Jahre 1897 1836, im Jahre 1899 ca. 2000. Der Gesamtmietzins in diesem Jahre 4 007 476 fl. Die Einwohnerzahl betrug bei der letzten Zählung im Jahre 1890 84 813.¹

Der X. Bezirk ist jener von den alten Bezirken Wiens, der sich infolge seiner Lage und der Beschaffenheit seiner Bewohner den ehemaligen Vororten nähert, trotz seines bedeutend geringeren Alters aber dieselben bereits größtenteils überflügelt hat.

Die Anzahl der Häuser hat sich seit der Abtrennung des X. Bezirkes von der Vorstadt Wieden im Jahre 1874 von ca. 560 auf 2000 im Jahre 1899 erhöht.

Die Bevölkerung, welche größtenteils aus Arbeitern der im X. Bezirke bestehenden Fabriken, des Arsenales und der dortselbst befindlichen Bahnen besteht, ist vom Jahre 1869 von 5500 Einwohnern, welche nach der Zählung auf dieses Territorium entfielen, auf 84 813 im Jahre 1890 gestiegen.

Im unteren Teile der Himbergerstraße hat sich ein lebhafter geschäftlicher Verkehr entwickelt. Die zahlreichen dort bestehenden Geschäfte, in welchen den Bedürfnissen der Arbeiterbevölkerung des X. Bezirkes entsprechende, billige Artikel feilgeboten werden, können infolge des guten Geschäftsganges einen verhältnismäßig hohen Zins zahlen.

Vor der zu Anfang der 1860er Jahre erfolgten Parzellierung des damals zur Vorstadt Wieden gehörigen Territoriums des späteren X. Bezirkes waren nur der untere Teil der Himberger- und der Lagenburgerstraße und einige Teile der Simmeringerstraße mit größtenteils ebenerdigem Häusern verbaut, die anderen Gründe wurden als Felder verwendet und hatten als solche einen Wert von 10—30 kr. pro 1 m². Die Parzellierung erfolgte dem sich zeigenden Bedürfnisse entsprechend derart, daß große zu Fabrikbauten geeignete Bauplätze und schöne, geradlinige Straßen geschaffen wurden. Die im X. Bezirke errichteten zahlreichen Fabriken machten den

¹ Nach den während der Drucklegung bekannt gegebenen vorläufigen Ergebnissen der Volkszählung vom Jahre 1900 beträgt die Zahl der Häuser 2034, die Einwohnerzahl 126 223.

Bau von Wohnhäusern zur Unterbringung der in den Fabriken beschäftigten Arbeiter notwendig, und daher wurde der X. Bezirk in verhältnismäßig kurzer Zeit sehr stark verbaut.

Aber auch im Jahre 1899 sind noch große Gebiete in Favoriten und Inzersdorf Stadt (selbst im obersten Teile der Himbergerstraße) noch nicht verbaut und werden noch als Acker verwendet. Diese Gründe werden jetzt in der Hoffnung, daß sich die Verbauung bald ausdehnen werde, um den Preis von 1.50—3 fl. gekauft. Die zum X. Bezirke gehörigen, bis nach Inzersdorf (Land) und Oberlaa reichenden Ziegeleigründe haben einen Wert von 15—60 kr. pro 1 m².

XI. Register.

Durchschnittliche Grundmerte von Miethshäusern mit einer Gassenfronte von ca. 20 m und einer Tiefe von ca. 25 m ohne Rücksicht auf die einzelnen Realitäten zukommende qualifizierte (achtzehnjährige oder dreißigjährige) Steuerfreiheit für 1 m² in Gulden.

	1899	1896	1893	1890	1888	1885	1880	1878/75	1873/72	1868	1866/60
A. Ehemalige Gemeinde Simmering.											
I. Kategorie.											
Simmeringer Hauptstr. bis Hauptgasse .	15—22	12—18	10—14	10	9	8	7	6	6	4	3
II. Kategorie.											
Dorfstraße, Hauptgasse (früher Hirschengasse), Kraußgasse (früher Gelbergasse)	8—10	7—8	7	6	6	5	4	3	3	2	1.50
III. Kategorie.											
Übrige Teile von Simmering mit Aus- schluß von Kategorie IV	6—10	6—8	6	4	3	3	2	als Gemüsegärten und Felder 1.50 fl. bis 30 fr.			
IV. Kategorie.											
Fuchsröhren, Langengasse und die an der Simmeringer Haide gelegenen Gassen	1.50—3	1—2	1—1.50	1			als Gemüsegärten 30—15 fr.				
B. Ehemalige Gemeinde											
Kaiserebersdorf.											
V. Kategorie.											
Baugründe im Orte selbst	1—3	1—1.50	1	80 fr.	80 fr.	80 fr.	60 fr.	60 fr.	60 fr.	60 fr.	60 fr.

∞ *

Anmerkung zur Tabelle des XI. Bezirkes.

Die Gesamtfläche des XI. Bezirkes beträgt 2211.2 ha, wovon auf Häuser und Hofräume 97.7 ha, auf Gärten 350.8 ha und auf Straßen 87.1 ha entfallen. Die Zahl der Häuser beträgt nach dem letzten offiziellen Ausweis vom Jahre 1897 1457, im Jahre 1899 ca. 1498; der Gesamtmietzins in diesem Jahre 952 203 fl. Die Einwohnerzahl betrug bei der letzten Zählung im Jahre 1890 28 685.¹

Die Bevölkerung des XI. Bezirkes setzt sich größtenteils aus Arbeitern der dortselbst bestehenden Fabriken und Bahnen sowie der im Jahre 1898 bis 1899 errichteten städtischen Gaswerke und aus solchen zumeist unbemittelten Personen zusammen, welche die Gemüse- und Handelsgärtnerei auf den um die Simmeringer-Haide, welche als Exercierfeld benützt wird, gelegenen, großen unverbauten Distrikten betreiben.

In dem Gebiete des XI. Bezirkes befindet sich der Centralfriedhof, welcher allein ein Territorium von 158.62 ha umfaßt.

Das ebenfalls dem XI. Bezirke einverleibte Kaiserebersdorf ist ein in der Nähe von Schwachat gelegenes Dorf, in welchem die Bewohner Acker- und Gemüsebau betreiben.

Bis Ende der 1870er Jahre waren in Simmering nur die Simmeringerhauptstraße, die Dorfstraße, Felbergasse (jetzt Krausegasse) und die Hirschengasse (jetzt Hauffgasse) ganz verbaut, sonst durchzogen die großen als Gemüsegärten verwendeten Flächen nur Feldwege, welche mit einzelnen Gärtnerhäusern besetzt waren.

Auch derzeit ist aus der Vergleichung der Gesamtfläche dieses Bezirkes mit der Anzahl der Häuser und der Einwohner sowie mit der Höhe des Gesamtzinses die geringe Verbauung dieses Bezirkes einerseits und das Überwiegen kleiner Häuser mit einer geringen Anzahl von Bewohnern und mit geringem Zinsertrag zu ersehen.

Die Simmeringerhauptstraße selbst oberhalb der zweiten Tramway-Remise gegen den Central-Friedhof und der nach Schwachat führenden Reichsstraße ist im Jahre 1899 noch fast ganz unverbaut. Die Gründe dortselbst werden noch als Acker verwendet und haben einen Wert von 10 — 30 kr. per 1 m².

¹ Nach den während der Drucklegung bekannt gegebenen vorläufigen Ergebnissen der Volkszählung vom Jahre 1900 beträgt die Zahl der Häuser 1501, die Einwohnerzahl 34 513.

XII. Bezirk.

Durchschnittliche Grundwerte von Miethshäusern mit einer Fassfronte von ca. 20 m und einer Tiefe von ca. 25 m ohne Rücksicht auf die einzelnen Realitäten zutommende qualifizierte (achtzehnjährige oder dreißigjährige) Steuerfreiheit für 1 m² in Gulden.

	1899	1896	1893	1890	1888	1885	1880	1878/75	1873/72	1868	1866/60
A. Ehemalige Gemeinden Ober-Meidling, Unter-Meidling, Gaudenzdorf.											
I. Kategorie.											
Meidling-Schönbrunnerstr., Meidlinger Hauptstr.	20—25	17—22	14—17	11	10	9	8	7	7.50	7	6
II. Kategorie.											
Arnöbstr., Kollmayer-, Körber-, Gierstler-, Diefenbachgasse	17	14	13	10	8	7	6	4	5	4	3
III. Kategorie.											
Übrige Teile der ehemaligen Gemeinden Ober-Meidling, Gaudenzdorf und Unter-Meidling links von der Meidlinger Hauptstr.	11—14	11—13	10	7	6	5.50	4	3	4	3	2.50
IV. Kategorie.											
Gebiet der ehemaligen Gemeinden Ober- und Unter-Meidling rechts hinter der Meidlinger Hauptstr. zwischen der Meidling-Schönbrunnerstr. und der Trivoligasse (früher Johannesgasse), f. Anmerkung V. Kategorie.	14—17	11—14	8—11	7	4	3	1.50		Äcker u. Gärten 1.50 fl. bis 50 fr.		
V. Kategorie.											
Gebiet der ehemaligen Gemeinde Unter-Meidling rechts hinter der Meidlinger Hauptstr. oberhalb der Trivoligasse (früher Johannesgasse).	8—11	8	6	3—4	1.50—3				Äcker und Gärten 1.50 fl. bis 50 fr.		
B. Ehemalige Gemeinde Speyerndorf.											
VI. Kategorie.											
Baugründe im Orte selbst	3—6	2—5	2—4	1.50—3	1.50				1.50 fl. bis 50 fr.		
C. Ehemalige Gemeinde Altmannsdorf.											
VII. Kategorie.											
Baugründe im Orte selbst	3—4	3	2—3	1.50—3	1.50						1 fl. bis 50 fr.

Anmerkung zur Tabelle des XII. Bezirkes.

Die Gesamtfläche des XII. Bezirkes beträgt 752,7 ha, wovon auf Häuser und Hofräume 105.88 ha, auf Gärten 92.4 ha und auf Straßen 61.2 ha entfallen.

Die Zahl der Häuser beträgt nach dem letzten offiziellen Ausweis vom Jahre 1897 1841, im Jahre 1899 ca. 1897; der Gesamtmietzins in diesem Jahre 2 442 133 fl. Die Einwohnerzahl betrug bei der letzten Zählung im Jahre 1890 60 866.¹

Die Bevölkerung dieses Bezirkes besteht größtenteils aus Fabriks- und Bahnarbeitern und kleinen Gewerbetreibenden mit ihrem Hilfspersonal. In dem gegen den Schönbrunnerpark gelegenen Teile von Ober-Meidling bestehen einige villenartige oder doch besser ausgestattete Häuser.

Der untere Teil der Meidling-Schönbrunnerstraße und der Meidlinger-Hauptstraße hat sich als eine gute Geschäftslage für kleine Geschäfte entwickelt.

Bis Ende der 1870er Jahre war das ganze Gebiet rechts hinter der Meidlinger-Hauptstraße nahezu unverbaut; durch diesen ganzen Grundkomplex führten nur die Ferdinandsgasse (jetzt Rothe Mühlgasse), Bischofgasse und die Johannesgasse (jetzt Tivoligasse), welche dichter verbaut waren, und einige ganz unbedeutende Sackgassen, die nur spärlich mit Gärtnerhäusern besetzt waren.

Erst durch die anfangs der 1880er Jahre erfolgte Parzellierung der umfangreichen Theresienbad-Realität wurde der Anfang zur Verbauung dieses Territoriums gemacht und zwar wurde zuerst der Teil unterhalb der Johannesgasse verbaut; Ende der 1880er Jahre erfolgte auch die Verbauung des oberhalb der Tivoligasse gelegenen Teiles.

Auffallenderweise ist auch im Jahre 1899 das zu der ehemaligen Gemeinde Unter-Meidling gehörige Gebiet zwischen der Magleinsdorferstraße und der Südbahn-Trace (sogenanntes Fuchsenfeld) noch nahezu unverbaut.

Diese Gründe stehen derzeit im Preise von 10—14 fl. per 1 m²; auf dem an Neu-Margarethen angrenzenden Teil dieses Grundkomplexes wurde im Jahre 1898 die Arbeiter-Bäckerei errichtet.

¹ Nach den während der Drucklegung bekannt gegebenen vorläufigen Ergebnissen der Volkszählung vom Jahre 1900 beträgt die Zahl der Häuser 1861, die Einwohnerzahl 74 847.

Große Gebiete des XII. Bezirkes in der Umgebung des Gatterholzes, besonders aber in der Nähe der ehemaligen Gemeinden Hezendorf und Altmannsdorf sind auch im Jahre 1899 noch vollkommen unverbaut, werden als Äcker verwendet und haben als solche einen Wert von 10—15 fr. per 1 m²; es finden sich aber schon Spekulanten, die, auf die künftige Ausdehnung der Großstadt rechnend, auch solche Ackergründe um den Preis von 30—50 fr. per 1 m² ankaufen.

Altmannsdorf gehört, obgleich die stark befahrene, den Verkehr zwischen dem X. Bezirke und den Ortschaften der Südbahn, Mgersdorf, Liesing, Perchtoldsdorf zc. vermittelnde Breitenfurterstraße durchführt, zu den schwächsten Lagen Wiens.

XIII. Bezirk.

Durchschnittliche Grundwerte von Mittelhäusern mit einer Gassenfronte von ca. 20 m und einer Tiefe von ca. 25 m ohne Rücksicht auf die einzelnen Realitäten zukommende qualifiziertere (achtzehnjährige oder dreißigjährige) Steuerfreiheit für 1 m² in Gulden.

	1899	1896	1893	1890	1888	1885	1880	1878/75	1873/72	1868	1866/60
A. Ehemalige Gemeinde Steying.											
I. Kategorie.											
Hauptplatz, Hieginger Hauptstr. bis Langerstr., Mägde-, Has- holzgasse	20—35	17—30	15—20	15	14	13	11	10	10	8	7
II. Kategorie.											
Übrige Teile der ehemaligen Ge- meinde Hieging	8—14	7—11	6—10	4—8	6	6	5	4	4	3.50	3
B. Ehemalige Gemeinde Penzing.											
III. Kategorie.											
Penzingerstr. von Lumberland- Palais bis Meisgasse	17—20	14—17	14	8	7	6	5	4	4	3.50	3
IV. Kategorie.											
Anfängergasse, Spieringgasse, Soller- gasse, Wintermannstr.	17—22	14—17	11—13	8	7	6	4	3	1 fl. bis 50 kr.		
V. Kategorie.											
Übrige Teile von Penzing, soweit Umgebung verbaut	11—14	10—13	8—11	7	6	5	4	3.50	3	2	1.50

C. Ehemalige Gemeinde Breitenfee.											
VI. Kategorie.											
Im Orte selbst	8-11	6-8	6	4	3.50	3	2	1.70	1.50	80 kr.	50 kr.
D. Ehemalige Gemeinde Baumgarten und Unter-St. Veit.											
VII. Kategorie.											
Im diesen Dörfschaften selbst mit Ausfluß der Cottagegründe (siehe Anmerkung)	6-7	4-6	5	4	3.50	3	2	1.70	1.50	80 kr.	80 kr.
E. Ehemalige Gemeinden Spaffing, Ober-St. Veit.											
VIII. Kategorie.											
Im diesen Dörfschaften selbst mit Ausfluß der Cottagegründe (siehe Anmerkung)	3-4	3-3.50	3	2.50	2.20	2	1.70	1.50	1	80 kr.	80 kr.
F. Ehemalige Gemeinden Speifing, Laing.											
IX. Kategorie.											
Soweit Umgebung verbaut	3-6	3-4	3	2.20	2	1.70	1.50	1	80 kr.	50 kr.	50 kr.
G. Ehemalige Gemeinde Spittelbors.											
X. Kategorie.											
Im Orte selbst, d. i. in der Singsfrage und dem ersten Teil der Seitengassen	6-8	5	4	3	2.50	2.20	2	1.70	1.50	1	80 kr.

Anmerkung zur Tabelle des XIII. Bezirkes.

Die Gesamtfläche des XIII. Bezirkes beträgt 2387,6 ha, wovon auf Häuser und Hofräume 162,9 ha, auf Gärten 463,5 ha und auf Straßen 148 ha entfallen. Die Zahl der Häuser beträgt nach dem letzten offiziellen Ausweis vom Jahre 1897 2816, im Jahre 1899 ca. 2976; der Gesamtmietzins in diesem Jahre 2 346 528 fl. Die Einwohnerzahl betrug bei der letzten Zählung im Jahre 1890 44 006.¹

Der XIII. Bezirk weist sowohl in der Bauart der Häuser, als auch in der Beschaffenheit der Bewohner große Verschiedenheiten auf.

Das ehemalige Gemeindegebiet Hiezing war schon seit Anfang dieses Jahrhunderts wegen der Nähe des kaiserlichen Lustschlosses Schönbrunn der Sommeraufenthalt der Aristokratie und der Wiener Patricierfamilien.

Viele Häuser in Hiezing und Unter-St. Veit haben villenartigen Charakter mit großen Gärten und dienen einzelnen Familien als Jahresparteien zum Alleinbewohnen.

Dagegen sind in dem alt verbauten Gemeindegebiete von Penzing größtenteils einfache Häuser, welche von minder bemittelten Personen bewohnt sind und in dem ehemaligen Gebiete von Breitensee, sowie in dem jetzt mit zinskafernenartigen Gebäuden zur Verbauung gelangenden Teile von Penzing zwischen Breitensee und der Westbahn ist fast durchgehends nur ärmere Arbeiterbevölkerung einquartiert.

Die ehemaligen Gemeinden Hütteldorf, Hacking, Ober-St. Veit und auch Baumgarten, Lainz und Speising werden für Sommerwohnungen gesucht.

Zu vielen Häusern des XIII. Bezirkes gehören größere Gärten, welche als Hintergründe zwar nicht mit den oben angegebenen Werten, welche nur für eine Tiefe von 25 m gedacht sind, anzunehmen sind, aber in den besseren Lagen immerhin je nach der Tiefe des Grundes mit 3—6 fl. per 1 m² bewertet werden müssen.

Die sogenannte Neue Welt, das ist der am Anfange der Lainzerstraße gelegene Grundkomplex wurde anfangs der 1880er Jahre parzelliert; damals wurde 1 m² dieser Gründe mit 3—6 fl. verkauft, und haben dieselben im Jahre 1899 einen Preis von 30—40 fl. erreicht.

¹ Nach den während der Drucklegung bekannt gegebenen vorläufigen Ergebnissen der Volkszählung vom Jahre 1900 beträgt die Zahl der Häuser 3146, die Einwohnerzahl 64 264.

Die zu Unter-St. Veit gehörigen Gründe zwischen der Lainzerstraße und Hiesingerhauptstraße und ebenso die zu Ober-St. Veit und teilweise zu Lainz gehörigen Gründe oberhalb der St. Weiter Allee wurden in den Jahren 1893—1895 von Unternehmern um den Preis von 50 kr. bis 1 fl. 50 kr. per 1 m² angekauft und parzelliert. Der Bau von Villen schreitet dortselbst rasch vorwärts und werden im Jahre 1899 diese Gründe bereits mit 11 fl. per 1 m² verkauft.

Die Thering-, Anschütz-, Hollergasse und Winkelmanstraße, welche zu der ehemaligen Gemeinde Penzing gehören, liegen getrennt von diesem Orte, schließen sich an den ehemaligen Vorort Rudolfsheim an und sind daher bis zur Mitte der 1870er Jahre mit diesem ziemlich gleichwertig anzunehmen.

Die Gründe der früheren Penzinger Au, das ist der Teil von Penzing zwischen dem oberen Teil der Hadifgasse und der Cumberlandstraße, hatten noch anfangs der 1890er Jahre einen Wert von 1 fl. 50 kr. bis 3 fl.; seit dieser Zeit wird auch dieses Gebiet verbaut und haben die Gründe dortselbst je nach der größeren oder geringeren Entfernung Preise von 6—11 fl. erreicht.

Die Gründe zwischen der Hütteldorferstraße und Lingerstraße haben durch den Bau der Landwehrkadettenschule und durch die Vorort-Linie der Stadtbahn bedeutend gewonnen; auf diesen Gründen waren bis zum Jahre 1895 nur einige Fabriken an der Hütteldorferstraße erbaut, das übrige Gebiet war Ackerland. In den letzten Jahren wurden die unteren Partien bereits parzelliert und haben einen Preis von 8—14 fl. per 1 m² erreicht. Ein großer Teil von Breitensee hinter der Schmelz ist noch ganz unverbaut und dient noch als Acker und Wiese.

An der Grenze von Ottakring und Breitensee wurden im Jahre 1899 die Arbeiterhäuser errichtet.

Hiesing und besonders Hütteldorf haben durch die Anlage der Stadtbahn sehr gewonnen und werden sich voraussichtlich diese Ortschaften noch heben, je mehr die Vorzüge der raschen und angenehmeren Verbindung mit der inneren Stadt anerkannt werden. Zum XIII. Bezirke gehören auch die um die ehemaligen Gemeinden Ober-St. Veit, Lainz, Speising, Baumgarten und Hütteldorf gelegenen umfangreichen Weingärten, Wiesen und Waldungen, die als Kulturgründe je nach der größeren oder geringeren Entfernung von den Ortschaften und nach Gattung und Bodenbeschaffenheit per Hektar mit 850 fl. bis 3500 fl. anzunehmen sind.

XIV. Bezirk.

Durchschnittliche Grundwerte von Mittelflächern mit einer Gassenfronte von ca. 20 m und einer Tiefe von ca. 25 m ohne Rücksicht auf die einzelnen Realitäten zukommende qualifizierte (achtzehnjährige oder dreißigjährige) Steuerfreiheit für 1 m² in Gulden.

	1899	1896	1898	1890	1888	1885	1880	1878/75	1873/72	1868	1866/60
I. Kategorie.											
Mariäfigerstraße (früher Schönbrunnstraße)	40—55	40—50	35—40	20—30	20	17	14	13	11	10	8
II. Kategorie.											
Sechshausertstr., Ullmannstr.	30—35	20—28	17—22	14—20	14	13	11	8	10	8	7
III. Kategorie.											
Prinz Karl-, Reichsapfel-, Reindorf-, Arnstein-, Schmelzer-, Braunbirichen-, Rauchfangkehrer-, Braumanningasse	22	20	18	14	11	10	8	6	7	6	4
IV. Kategorie.											
Reißer-, März-, Mitterdorfer-, Goldschlagstr. (sämtliche von Routhons bis Guglgasse), Benedict Scheltinger-, Schwegler-, Stättnermayergasse	22	20	14	11	7	6	3	50 fr. bis 1.50 fl.	Älter 10—30 fr.		
V. Kategorie.											
übrige Teile des XIV. Bezirkes mit Ausfluß von Kategorie VI.	17	14	13	10	8	7	6	4	5	4	3
VI. Kategorie.											
Gebiet oberhalb Guglgasse zwischen Reißer- und Mitterdorferstraße (mit Ausnahme der Sobnitstraße), früher Rudolfsgrasse (siehe Anm.)	11—14	8—11	6—8	3—6	1.50—4	1.50—3			Älter 30—80 fr.		

Anmerkung zur Tabelle des XIV. Bezirkes.

Die Gesamtfläche des XIV. Bezirkes beträgt 207.7 ha, wovon auf Häuser und Hofräume 68.2 ha, auf Gärten 14.3 ha und auf Straßen 30.6 ha entfallen. Die Zahl der Häuser beträgt nach dem letzten offiziellen Ausweis vom Jahre 1897 1053, im Jahre 1899 ca. 1115; der Gesamtmietzins in diesem Jahre 2 882 074 fl. Die Einwohnerzahl betrug bei der letzten Zählung im Jahre 1890 54 341.¹

Der XIV. Bezirk reicht nur mit einem schmalen Teile des ehemaligen Vorortes Sechshaus an den Gürtel, sonst schiebt sich zwischen den XIV. Bezirk und die alten Bezirke der XV. Bezirk ein.

Die Fortsetzung der Mariahilferstraße im XIV. Bezirke, dann die Sechshäuserstraße, Ullmannstraße und die in der Nähe des Rudolfsheimer Marktes gelegenen Gassen, wie die Schwender-, Brauhirschen-, Reindorf-gasse zc. sind als gute Geschäftslagen zu bezeichnen.

Die Bauhätigkeit war in den letzten Jahren in diesem Bezirke eine sehr rege. In der Sechshäuser- und Ullmannstraße wurden mehrere ein Verkehrshindernis bildende Häuser, welchen auch die achtzehnjährige Steuerfreiheit zuerkannt war, umgebaut, hauptsächlich machte sich aber eine sehr lebhaft Bauhätigkeit in dem Teile zwischen der Westbahn und der Schmelz geltend. Dieses Gebiet oberhalb der Huglgasse war bis Mitte der 1880er Jahre unverbaut, nur in dem unteren Teile der Johnstraße (damals Rudolfs-gasse) standen schon anfangs der 1870er Jahre Häuser, weshalb in Ergänzung der oben angegebenen Werte erwähnt werden muß, daß die Gründe in diesem Teile der Johnstraße anfangs der 1870er Jahre mit ca. 1 fl. 50 kr., in den 1880er mit 3—6 fl. und zwischen 1890—1899 mit 8 bis 12 fl. angenommen werden können. Derzeit ist der Teil von der Huglgasse bis zur Johnstraße nahezu ganz mit durchaus dreistöckigen, für Arbeiterbevölkerung eingerichteten Häusern verbaut, und wurde die Verbauung auch schon vielfach auf das über der Johnstraße gelegene große Feld ausgedehnt, wo die an der Hütteldorferstraße gelegenen Bauplätze zuerst zur Verbauung herangezogen wurden.

¹ Nach den während der Drucklegung bekannt gegebenen vorläufigen Ergebnissen der Volkszählung vom Jahre 1900 beträgt die Zahl der Häuser 1170, die Einwohnerzahl 82 056.

XV. Bezirk.

Durchschnittliche Grundwerte von Mittelhäusern mit einer Gassenfronte von ca. 20 m und einer Tiefe von ca. 25 m ohne Rücksicht auf die einzelnen Realitäten zukommende qualifizierte (achtzehnjährige oder dreißigjährige) Steuerfreiheit für 1 m² in Gulden.

	1899	1896	1893	1890	1888	1885	1880	1878/75	1873/72	1868	1866/60
I. Kategorie.											
Mariahilferstraße (früher Schönbrunnerstraße)	80—110	70—100	60—70	40—50	35	30	22	17	20	17	14
II. Kategorie.											
Sechshäuserstraße, Künstlerhausergürtel (früher Mariahilfergürtel), Neubaugürtel	30—40	25—40	22—32	17—22	14—20	14	13	8	10	11	8
III. Kategorie.											
Übrige Teile des XV. Bezirks (links von der Sechshäuserstraße	20—25	17—22	14—20	13	11	10	8	6	7	6	5.50
IV. Kategorie.											
Übrige Teile des XV. Bezirks (rechts von der Sechshäuserstraße	21—24	20—25	17	11	10	8	7	6	2.80—1.50	2.80—1.50	1.50

Anmerkung zur Tabelle des XV. Bezirkes.

Die Gesamtfläche des XV. Bezirkes beträgt 127,3 ha, wovon auf Häuser und Hofräume 41,6 ha, auf Gärten 12,5 ha und auf Straßen 23,6 ha entfallen. Die Zahl der Häuser beträgt nach dem letzten offiziellen Ausweis vom Jahre 1897 654, im Jahre 1899 ca. 664; der Gesamtmietzins in diesem Jahre 2 211 736 fl. Die Einwohnerzahl betrug bei der letzten Zählung im Jahre 1890 44 162.¹

Der XV. Bezirk hat durch die Vereinigung der Vororte mit Wien bedeutend gewonnen, indem sich hierdurch der lebhafteste geschäftliche Verkehr des angrenzenden VI. und VII. Bezirkes auch auf diesen Bezirk ausdehnt hat.

Die frühere Schönbrunnerstraße, welche seit dem Jahre 1899 als Fortsetzung der Mariahilferstraße auch diesen Namen führt, ist derzeit als eine sehr günstige Geschäftslage zu bezeichnen. Die in dieser Straße ansässigen zahlreichen Geschäftsleute suchen auch in der Umgebung bessere Wohnungen und werden daher die in den besseren Lagen dieses Bezirkes befindlichen älteren Häuser, um den modernen Anforderungen zu entsprechen, adaptiert, oder wenn dies wegen der Baubeschaffenheit des Hauses nicht möglich ist, umgebaut.

Weniger günstig, als der an der Mariahilferstraße gelegene Teil des XV. Bezirkes ist das Gebiet rechts von der Westbahn, in welchem die recht primitiv ausgestatteten Häuser von minderbemittelten Bewohnern besetzt sind.

Nach Auflassung der Linie sind im Jahre 1892 an der Stelle des Linienalles die Kenyon- und die Wimbergergasse neu entstanden, deren linke Seite zum XV. Bezirke gehört. Die Grundwerte in diesen Gassen sind mit jenen der angrenzenden Gebiete des VII. Bezirkes gleichzuhalten.

¹ Nach den während der Drucklegung bekannt gegebenen vorläufigen Ergebnissen der Volkszählung vom Jahre 1900 beträgt die Zahl der Häuser 654, die Einwohnerzahl 45 371.

XVI. Bezirk.

Durchschnittliche Grundwerte von Mittelhäusern mit einer Gassenfronte von ca. 20 m und einer Tiefe von ca. 25 m ohne Rücksicht auf die einzelnen Realitäten zukommende qualifizierte (achtzehnjährige oder dreißigjährige) Steuerfreiheit für 1 m² in Gulden.

	1899	1896	1893	1890	1888	1885	1880	1878/75	1873/72	1868	1866/60
A. Ehemalige Gemeinde Neulerchenfeld.											
I. Kategorie.											
Neulerchenfeldstraße, Ser- chenfeldberggürtel	35—45	28—35 *	22—28	20—25	15—20	14—17	11—14	11	13	10	8
II. Kategorie.											
Schulstr., Brunnen- und Kirchleitetngasse von Grundsteing. bis Fried- manngasse, Gaulächer- gasse, Grundsteingasse .	20—25	17—22	14—20	14	11	10	8	7	7	6	5
III. Kategorie.											
übrige Teile der ehemaligen Gemeinde Neulerchen- feld mit Auschluss von Kategorie VI	14—17	11—14	11	10	8	7	6	5	5	4	3
B. Ehemalige Gemeinde Ottakring.											
IV. Kategorie.											
Ottakringstr. bis Joh. Nen. Berglerplatz, Neu- lerchenfeldstr. (früher Eisnerstr.)	22—32	20—28	17—22	14—20	11—17	10—14	8—11	7—8	8—11	7—10	6—8

V. Kategorie. übrige Teile der ehemaligen Gemeinde Dörfing mit Anschluß der Kategorien VI, VII, VIII	14—20	11—17	8—14	7—11	6—8	6	5	4	4	3	2,80
	17—22	14—17	11—14	7—8	4—7	3—6	1,50—4	1,50—2,80	Äcker	30—80 Kr.	
VI. Kategorie. Thaliastr. bis Wattgasse und das ganze Gebiet von der Thaliastr. links bis Gablengasse in der Höhe bis zur Postfinger- gasse	8—14	7—11	6—8	4—7	3—6	1,50—4	{ 30 Kr. bis 2,80 }	Äcker	30—80 Kr.		
	17—22	14—17	11—14	7—8	4—7	3—6	1,50—4	Äcker	30—80 Kr.		
VII. Kategorie. Gebiet oberhalb der Watt- gasse bezw. Postfinger- gasse bis Sandleithen- gasse bezw. Lorenz Mandlgasse	8—14	7—11	6—8	4—7	3—6	1,50—4	{ 30 Kr. bis 2,80 }	Äcker	30—80 Kr.		
	17—22	14—17	11—14	7—8	4—7	3—6	1,50—4	Äcker	30—80 Kr.		
VIII. Kategorie. Radialstraßen im Gebiete oberhalb der Sand- leithengasse bezw. Lorenz Mandlgasse und zwischen Erdbruckgasse, Wilhel- minenstr., Stögersteig, Galganstraße, Hoher- straße	1,50—2,80	{ 80 Kr. bis 2,20 }	80 Kr. bis 1,70	60 Kr. bis 1,50	30 bis 80 Kr.				Reingärten	30—60 Kr.	
	1,50—2,80	{ 80 Kr. bis 2,20 }	80 Kr. bis 1,70	60 Kr. bis 1,50	30 bis 80 Kr.				Reingärten	30—60 Kr.	

Anmerkung zur Tabelle des XVI. Bezirkes.

Die Gesamtfläche des XVI. Bezirkes beträgt 875.3 ha, wovon auf Häuser und Hofräume 114 ha, auf Gärten 67.5 ha und auf Straßen 79.2 ha entfallen. Die Zahl der Häuser beträgt nach dem letzten offiziellen Ausweis vom Jahre 1897 2293, im Jahre 1899 ca. 2409; der Gesamtmietzins in diesem Jahre 4 712 116 fl. Die Einwohnerzahl betrug bei der letzten Zählung im Jahre 1890 106 861.¹

Der XVI. Bezirk umfaßt die ehemaligen Gemeinden Neulerchenfeld und Ottakring.

Das ziemlich kleine Gebiet der ehemaligen Gemeinde Neulerchenfeld und ein Teil der früheren Gemeinde Ottakring von der heutigen Reinhartgasse bis zu dem Johann N. Berger-Platz und der obere Teil der Ottakringerstraße sind, wie das Alter der dort befindlichen Häuser zeigt, schon seit vielen Jahren verbaut.

Zu Ottakring gehören noch jetzt sehr große unverbauten Flächen, welche erst im Laufe der letzten Jahre teilweise zur Verbauung herangezogen wurden.

Schon Mitte der 1870er Jahre wurde der hinter dem Invalidenhause zwischen der heutigen Friedmangasse und Ottakringerstraße einerseits und der Veronikagasse und Hubergasse andererseits gelegene Exercierplatz parzelliert und sofort mit der Verbauung dieses Gebietes begonnen; an der Stelle dieses Exercierfeldes sind die Schellhammer-, Payer-, Weyprecht-, Yppengasse und der Yppenplatz entstanden. Zu Beginn der Verbauung dieser Gegend wurden Preise von 4—6 fl. per 1 m² erzielt, und schlossen sich die Werte dieser Gründe mit der zunehmenden Verbauung bald den Gassen mit ähnlichen Verkehrsverhältnissen in Ottakring an.

Mitte der 1880 Jahre wurde ein großer Teil des früheren Gansterer-Teiches (hinter der Ottakringerstraße und der Rosensteingasse) verschüttet und seither auch teilweise verbaut. Wegen der ungünstigen Fundamente des neu gewonnenen Terrains ist aber auch derzeit ein großer Teil dieses Gebietes noch unverbaut.

Das ganze Gebiet von der Thaliastraße gegen die Schmelz und der Teil zur rechten Seite der Ottakringerstraße oberhalb des Gansterer-Teiches wurde erst in den letzten 10 Jahren verbaut. Diese Gegenden haben durch

¹ Nach den während der Drucklegung bekannt gegebenen vorläufigen Ergebnissen der Volkszählung vom Jahre 1900 beträgt die Zahl der Häuser 2471, die Einwohnerzahl 146 742.

die Erbauung der Tabakfabrik in der Thaliastraße und der Kasernen an der Schmelz sehr gewonnen, da die Wohnungen an die in der Fabrik beschäftigten Arbeiter zu guten Preisen vermietet werden können und auch die Geschäftslokale wegen der Nähe der Kasernen Abnehmer finden.

Die Bevölkerung des XVI. Bezirkes besteht größtenteils aus Arbeitern und kleinen Gewerbetreibenden; als gute Geschäftslagen sind nur die Neulerchenfelderstraße und die Brunnengasse, in welcher der tägliche Markt abgehalten wird, sowie der untere Teil der Ottakringerstraße zu bezeichnen.

Nach Auflassung der Linie ist im Jahre 1893 an der Grenze des VII. und XVI. Bezirkes an Stelle des alten Linienalles die Peyerlgasse durchgeführt worden, deren Wert sich ähnlich den Werten der minderen Lagen des VII. Bezirkes stellt.

Am Fuße des Wilhelminenberges wurde von der Kaiser Franz-Josef-Jubiläums-Stiftung für Volkswohnungen und Wohlfahrtseinrichtungen in den Jahren 1898—1899 mit dem Bau der Arbeiterhäuser am Flößersteig begonnen.

XVII. Bezirk.

Durchschnittliche Grundwerte von Mittelhäusern mit einer Gassenfronte von ca. 20 m und einer Tiefe von ca. 25 m ohne Rücksicht auf die einzelnen Realitäten zukommende qualifizierte (achtzehnjährige oder dreißigjährige) Steuerfreiheit für 1 m² in Gulden.

	1899	1896	1893	1890	1888	1885	1880	1878/75	1873/72	1868	1866/60
A. Ehemalige Gemeinde Hernals.											
I. Kategorie.											
Hernalser Hauptstr. bis Galbarienberggasse . . .	40—55	35—45	32—40	28—32	22—28	20—25	20	17	18	14	11
II. Kategorie.											
Dttakringstr. bis Salna- rienberggasse, Hernalser Hauptstr. von Galbarien- berggasse bis Rosenstein- gasse, Hernalsergürtel (seit dem Jahre 1875) .	28—34	25—28	22	20	17	14	11	10	11	10	8
III. Kategorie.											
Dttakringstr. von Salna- rienberggasse bis Rosen- steinstraße und Gebiet von Hernals; links von der Hauptstraße bis Rosen- steinstraße, rechts von der Hauptstr. bis Hornauer- gasse (früher Weinhauser- straße)	17—22	14—20	11—17	10—14	8—13	7—10	6—8	4—7	6—8	4—7	3—6

IV. Kategorie.									
Gebiet von Hernals: links von der Hauptstraße von Rosensteingasse bis Wattgasse.									
11—17	8—11	7—8	6—7	4—6	3—4	1.50—3	Mäßer 15—30 fr.		
V. Kategorie.									
Gebiet von Hernals: rechts von der Hauptstraße oberhalb der Hornnergasse (früher Weinhäuserstr.) bis Hernalscher Friedhofstraße.									
10—14	8—11	6—8	4—6	3—4	1.50—3	Mäßer, sogenanntes Draufgefels, 15—30 fr.			
B. Dornbach und Neuwaldegg.									
VI. Kategorie.									
Dornbacherstr. und Neuwaldeggerstr. (bis Geroldgasse)									
11—14	8—11	7—10	6—7	4	3	2.20	1.70	2	1.70 1.50
VII. Kategorie.									
Die an Hernals angrenzenden Straßen: Walberich-, Zeller-, Rain-, Kaschgasse.									
8—10	7—8	6	4	3	Mäßer 80 fr. bis 1.50				
VIII. Kategorie.									
Erster Teil der Seitengassen von der Dornbacher- und Neuwaldeggerstraße									
6	4—6	3	2.50	2.20	2	1.70	1.50	1.50	1 80 fr.

Anmerkung zur Tabelle des XVII. Bezirkes.

Die Gesamtfläche des XVII. Bezirkes beträgt 968.9 ha, wovon auf Häuser und Hofräume 95 ha, auf Gärten 105.3 ha und auf Straßen 66.6 ha entfallen. Die Zahl der Häuser beträgt nach dem letzten offiziellen Ausweis vom Jahre 1897 1955, im Jahre 1899 ca. 1995; der Gesamtmietzins in diesem Jahre 3 381 954 fl. Die Einwohnerzahl betrug bei der letzten Zählung im Jahre 1890 74 657.¹

Der untere Teil der Hernalsferhauptstraße bis zum Elterleinplatz wurde durch den Umbau einiger Häuser, welche ein Verkehrshindernis bildeten und denen auch die achtzehnjährige Steuerfreiheit zuerkannt war, reguliert.

Dieser Teil der Hernalsferhauptstraße sowie einige Seitengassen von derselben wie die Calvarienberggasse und Bergsteiggasse und der untere Teil der Ottakringerstraße können als gute Geschäftslagen bezeichnet werden.

Die Bevölkerung der unteren Teile von Hernals besteht überwiegend aus besser situierten Gewerbsleuten und kleinen Beamten; im oberen Teile wohnen in der Nähe der dort befindlichen großen Tramwayremisen und Stallungen viele Angestellte dieser Unternehmung und auch sonst viele Arbeiter.

Die Geblergasse, früher Stiftgasse, wurde von der Bergsteiggasse abwärts erst in den 1870er Jahren durchgeführt.

Die Jörgerstraße, früher Alsbachstraße, wurde an der Stelle des Ende der 1870 Jahre eingewölbten Alsbaches geführt, hatte in den 1880er Jahren einen Wert von ca. 8 fl., ist aber dann eine bedeutende Verkehrsstraße geworden und kann seit dem Jahre 1896 mit ca. 40—80 fl. per 1 m² angenommen werden.

Durch die Auflassung der Linie ist die Fortsetzung der Kinderspitalgasse und Durchführung der Zimmermanngasse möglich geworden. Diese Gassen haben ähnliche Werte, wie die angrenzenden Teile des IX. Bezirkes.

Das große Feld links von der Hauptstraße, oberhalb der Wattgasse bis zur Römorgasse, teilweise zu Hernals, teilweise zu Ottakring gehörig, wurde im Jahre 1897 applaniert und parzelliert, und beabsichtigen die Besitzer dieses Territoriums, die neu entstandenen Bauplätze um 20 bis 22 fl. per 1 m² zu verkaufen.

¹ Nach den während der Drucklegung bekannt gegebenen vorläufigen Ergebnissen der Volkszählung vom Jahre 1900 beträgt die Zahl der Häuser 1977, die Einwohnerzahl 89 721.

Der Teil des XVII. Bezirkes rechts von der Hauptstraße oberhalb des Hernalser Friedhofes bis Dornbach ist noch unverbaut und wird derzeit als Feld, teilweise auch — und zwar an den Abhängen des kleinen Schafberges — als Weingärten verwendet, welche wegen der vorzüglichen Qualität des dort gedeihenden Weines per Hektar mit 5000—7000 fl. bezahlt werden.

Zum XVII. Bezirke in der Umgebung der ehemaligen Ortschaften Dornbach und Neumalbegg, welche als Sommeraufenthaltsorte gesucht sind, gehören große Weingärten, ausgedehnte Wiesen und Waldungen, welche als Kulturgründe je nach der Entfernung von den Ortschaften und je nach der Lage und Beschaffenheit mit 850—3500 fl. per ha angenommen werden können.

Auch Dornbach und Neumalbegg haben durch die Einwölbung des Alsbaches sehr gewonnen, indem hierdurch einerseits vielen sanitären Übelständen abgeholfen und andererseits an der Stelle dieses eingewölbten Baches die Alszeile geschaffen wurde, welche nach Einführung der dortselbst projektierten elektrischen Bahn eine gute Verbindung der Ortschaften Dornbach und Neumalbegg mit dem XVII. und XVIII. Bezirke geben wird.

XVIII. Bezirk.

Durchschnittliche Grundrente von Mittelhäusern mit einer Seitenfronte von ca. 20 m und einer Tiefe von ca. 25 m ohne Rücksicht auf die einzelnen Realitäten zukommende qualifizierte (achtzehnjährige oder dreißigjährige) Steuerfreiheit für 1 m² in Gulden.

	1899	1896	1893	1890	1888	1885	1880	1878/75	1873/72	1868	1866/60
A. Ehemalige Gemeinde Währing.											
I. Kategorie.											
Währingerstr. bis Martinstr.	40—55	35—45	28—35	22—28	19—25	17—22	14—17	11	13	10	7
II. Kategorie.											
Gengasse (früher Herrengasse) bis Gymnasiumstr.	28—34	22—28	20—22	14—17	14	12	10—11	8	10	7	4
III. Kategorie.											
Gengasse (früher Herrengasse) von Gymnasiumstr. bis Gotttagasse, Währingerstr. oberhalb der Martinstr., Martinstr., Edelhofgasse, Semperstr., Gymnasiumstr. bis Michaelergasse, Bürtelstraße und deren nächste Umgehung (seit dem Jahre 1870)	22—25	20—25	17—20	14	11	10	8	7.50	7	6	5.50
IV. Kategorie.											
Antoni-, Schul-, Staud-, Kreuzgasse, Schopenhauerstraße, Theresiengasse (soweit verbaut)	17—22	14—20	11—14	8	7.50	7	6	5.50	4	noch nicht durchgeführt	
V. Kategorie.											
Übrige Gassen des ehemaligen Gemeindegebietes Währing (soweit selbe verbaut) mit Ausschluß der Kategorie VI	14—17	10—14	10	7.50	7	6	5.50	4	noch nicht durchgeführt.		

VI. Kategorie. Gebiet rechts hinter der Genthgasse bis Analfaktusgrün- gasse nördlichen Gymnasium- str. u. Dittesgasse (Cottage)	17	14	11	10	7-8	5.50-7	5.50	4	bereits parzelliert, aber noch nicht verbaut
B. Weinhaus. VII. Kategorie. Währingerstraße	20-25	17-22	14-20	11-14	10	8	7	4	5.50 4 2.80
VIII. Kategorie. Genthgasse (früher Perrengasse)	17	14	11-14	8	5.50	2.80	1.50	noch nicht durchgeführt	
IX. Kategorie. übrige Teile von Weinhaus	11	8	7	5.50	4	1.50-2.80	unverbaut, Felder und Weingärten		
C. Gersthof. X. Kategorie. Gersthofstraße	10-13	8-11	7-10	7	5.50	5	4	3	2.80 2.20 1.50
XI. Kategorie. Neugersthof, d. i. der Zeit (links von der Gersthofstr. zwi- schen Scheibstr. u. Postgasse)	6-11	4-7	2.80-5.50	1.50-2.80	1.50-2.20	1-1.70	80 fr. bis 1.50		Selbst ca. 30 fr.
D. Bögleinsdorf. XII. Kategorie. Bögleinsdorfstr. bis Kirche und unterer Teil der Scheven- hüllergasse	7	5.50	5	4.30	4	3.50	3	2.80	2.20 1.50 1.50
XIII. Kategorie. übrige Straßen und Gassen von Bögleinsdorf	2.80-5.50	2.80-4	2.80-3	2.20-2.80	2	1.70	80 fr.	80 fr.	Weingärten ca. 30 fr.
E. u. F. Neustift a. Waide und Salmannsdorf. XIV. Kategorie. Hauptstraßen	1.50-2.80	1.50-2.20	1.50-1.70	1.50	1.50	1.50	1.50	1.10	80 fr. 80 fr. 80 fr.

Anmerkung zur Tabelle des XVIII. Bezirkes.

Die Gesamtfläche des XVIII. Bezirkes beträgt 854.4 ha, wovon auf Häuser und Hofräume 92 ha., auf Gärten 176.5 ha. und auf Straßen 70.9 ha entfallen. Die Zahl der Häuser beträgt nach dem letzten offiziellen Ausweis vom Jahre 1897 2275, im Jahre 1899 ca. 2368; der Gesamtmietzins in diesem Jahre 3 979 890 fl. Die Einwohnerzahl betrug bei der letzten Zählung im Jahre 1890 68 862.¹

Bis zum Jahre 1865 bestanden in dem ehemaligen Vororte Währing nur die Hauptstraße (jetzt Währingerstraße), die Herrengasse (jetzt Genzgasse), die Martinstraße, die Feldgasse (jetzt Gymnasiumstraße), Neue Gasse (jetzt Edelhofgasse), Döblingerstraße (jetzt Semperstraße) und einige unbedeutende Seitengassen von der Martinstraße am sogenannten Ganserbühl, das ganze übrige Gebiet war unverbaut und wurde als Gärten und Felder benützt. Schon im Jahre 1870 ist aber Währing bereits ganz parzelliert, und besonders die in der Kategorie IV genannten Radialstraßen sind größtenteils verbaut.

Als gute Geschäftslage kann nur der untere Teil der Währingerstraße bezeichnet werden, dagegen ist das ganze Gebiet der ehemaligen Gemeinde Währing für Wohnungen von Beamten und Geschäftsleuten sehr gesucht.

In dem unter Kategorie VI angeführten Cottagegebiet haben sich größtenteils vermögende Familien ansässig gemacht.

Dieses Gebiet wurde Ende der 1860 Jahre parzelliert, eine regere Bauhätigkeit giebt sich jedoch erst Ende der 1870er Jahre kund. Es fanden sich immer mehr Personen, die Gefallen daran fanden, in ihrem eigenen Heim in der Nähe der Stadt die Annehmlichkeiten des Landlebens zu genießen, und so kam es, daß Mitte der 1890er Jahre der Währinger-Cottage nahezu verbaut war. Die Cottage-Gründe haben trotz der auf denselben haftenden Beschränkung in der Art der Verbauung in den Jahren 1898 bis 1899 Preise von 20—30 fl. erreicht.

In dem an die ehemalige Gemeinde Weinhaus angrenzenden Teile von Gersthof (bez. Neugersthof) wollte der Wiener Wohnungs-Reform-Verein anfangs der 1880er Jahre eine dem Währinger Cottage nachgebildete Anlage gründen, hatte aber lange Zeit mit großen Schwierigkeiten zu kämpfen, weil die Verbindung mit den übrigen Teilen der Stadt eine sehr ungünstige

¹ Nach den während der Drucklegung bekannt gegebenen vorläufigen Ergebnissen der Volkszählung vom Jahre 1900 beträgt die Zahl der Häuser 2393, die Einwohnerzahl 85 063.

war. Erst in neuester Zeit, seitdem sich in unmittelbarer Nähe der Bahnhof der Vorortlinie der Stadtbahn befindet und die Tramwaylinie bis an die Gersthofstraße verlängert wurde, ist der Verkehr zu dieser Anlage ein besserer und giebt sich daher eine regere Nachfrage nach Wohnungen in dieser Gegend kund.

Durch die Auflassung der Linie ist die Fortsetzung der früher an dem Linienwall endigenden Gassen des IX. Bezirkes, Pulverturm-, Gemeinde-, Sechschimmel-, Säulen-, Fuchsthallergasse möglich geworden, und an der Stelle des alten Linienwalles wurde die Lustfandlgasse, deren linke Seite zu Währing gehört, und die Zimmermannsgasse durchgeführt; diese Gassen haben ähnliche Werte, wie die angrenzenden Teile des IX. Bezirkes.

Zum XVIII. Bezirke in der Umgebung der als Sommeraufenthaltssorte beliebten ehemaligen Ortschaften Gersthof, Pöbleinsdorf, Neustift und Salmannsdorf gehören große Weingärten, ausgedehnte Wiesen und Waldungen, welche als Kulturgründe je nach der Entfernung von den Ortschaften und je nach Lage und Beschaffenheit per Hektar mit 850—3500 fl. angenommen werden können.

XIX. Bezirk.

Durchschnittliche Grundwerte von Mittelshäusern mit einer Fassfronte von ca. 20 m und einer Tiefe von ca. 25 m ohne Rücksicht auf die einzelnen Realitäten zukommende qualifizierete (achtzehnjährige oder dreißigjährige) Steuerfreiheit für 1 m² in Gulden.

	1899	1896	1893	1890	1888	1885	1880	1878/75	1873/72	1868	1866/60
A. Ober-Döbling.											
I. Kategorie.											
Hauptstraße	28—34	22	20	17	13	11	10	8	8	7.80	7
II. Kategorie.											
Hilfstr. (früher Kirchengasse), Postergasse (früher Mueggasse), Fardygasse (fr. Neugasse), Hofstele (früher Herrergasse), Hornofergasse (früher Kirchengasse), die übrigen schon vor dem Jahre 1860 in Oberdöbling bestehenden Gassen und Reichlegasse (früher Hermannsgasse) seit 1872 . . .	17—22	14—20	10—13	8—11	7—8	6	5	4	4	3	2.80
III. Kategorie.											
Cottage-Gebiet zwischen Gymnasiumstr. und Dittesgasse einerseits und Anstaltstr., Grünigasse und Lanzerstr. andererseits	14—17	11—14	8—10	7—8	3—7	1.50—7	1.50—6	1.50—4	noch nicht durchgeführt, resp. noch nicht patzeliert		
IV. Kategorie.											
Döbinger-, Leibesdorfsgasse (fr. Verchengasse), Friedel-, Gutwaiden-, Weinberggasse, Sonnenbergplatz (fog. Krimm)	8	7	4	2.80	2.20	1.50	1.50	30 fr. bis 1.50			

Anmerkung zur Tabelle des XIX. Bezirkes.

Die Gesamtfläche des XIX. Bezirkes beträgt 2176.7 ha, wovon auf Häuser und Hofräume 111 ha, auf Gärten 340 ha, und auf Straßen 93.7 ha entfallen. Die Zahl der Häuser beträgt nach dem letzten offiziellen Ausweis vom Jahre 1897 2033, im Jahre 1899 ca. 2076; der Gesamtmietzins in diesem Jahre 1 504 180 fl. Die Einwohnerzahl betrug bei der letzten Zählung im Jahre 1890 31 890.¹

Die Bevölkerung des XIX. Bezirkes gehört nach den einzelnen Ortschaften, aus welchen dieser Bezirk zusammengesetzt ist, den verschiedensten Ständen an.

In dem größten Teile des Gebietes der ehemaligen Gemeinde Ober-Döbling wohnen gutsituierte Privatleute oder höhere Beamte größtenteils in eigenen Häusern mit hübschen Gärten.

Ende der 1880er Jahre wurde auf dem an den Währinger-Cottage angrenzenden Gebiete von Ober-Döbling mit der Erbauung von Villen begonnen und es entfaltet sich dortselbst seither eine sehr rege Bauhätigkeit.

Der ebenfalls zu der ehemaligen Gemeinde Ober-Döbling gehörige Teil zwischen der Krottenbach- und der Sieveringerstraße (die sogenannte Krimm), ist dagegen nur von ärmerer Arbeiterbevölkerung in höchst einfachen Zinshäusern bewohnt.

Die frühere Gemeinde Unter-Döbling hat ebenerdige oder einstöckige Häuser mit kleinen Gärten zum Alleinbewohnen für mindervermögende Familien.

Die ehemaligen Ortschaften Ober- und Unter-Sievering, Grinzing, Heiligenstadt, Ruzdorf und Kahlenbergerdorf tragen noch ganz ländlichen Charakter; die einheimische Bevölkerung befaßt sich größtenteils mit dem Weinbau und mit der Vermietung ihrer Häuser an Sommerparteien. Ende der 1860er Jahre wurde auf dem Kahlenberg ein schloßartiges Gebäude und anfangs der 1870er Jahre das Hotel erbaut. Seither sind in der unmittelbaren Nähe des Hotels mehrere Privatvillen entstanden; die zu diesen Villen gehörigen und zu Villen noch geeigneten Gründe auf dem Kahlenberge werden um 1.50—3 fl. per 1 m² verkauft.

Im Jahre 1896 wurde das Gut Reisenberg-Cobenzl parzelliert, und wird dortselbst die Anlage eines neuen Cottages beabsichtigt; bisher

¹ Nach den während der Drucklegung bekannt gegebenen vorläufigen Ergebnissen der Volkszählung vom Jahre 1900 beträgt die Zahl der Häuser 2001, die Einwohnerzahl 37 004.

giebt sich jedoch auf diesen neu geschaffenen Plätzen noch keine Bauhätigkeit kund.

Durch die Anlage der Stadtbahn und die Errichtung des Central-Bahnhofes Heiligenstadt haben die Ortschaften Heiligenstadt und Nußdorf bedeutend gewonnen; die Gründe in der Nähe des Bahnhofes, die noch im Jahre 1890 als Gemüsegärten einen Wert von 30—60 kr. per 1 m² hatten, werden nun nach erfolgter Durchführung von Straßen mit 10—15 fl. per 1 m² bezahlt.

Der Kahlenberg, Nußberg und die übrigen zu den vormaligen Ortschaften Grinzing, Sievering, Heiligenstadt, Nußdorf und Kahlenbergerdorf gehörigen ausgedehnten Waldungen, Wiesen und Weingärten haben als Kulturgründe je nach der Entfernung von den Ortschaften und je nach Lage und Beschaffenheit einen Wert von 350— 3500 fl. per ha.

Verzeichniss der im Plane angegebenen Straßen.

I. Bezirk.

Stefansplatz.	Stubenring.	Fleischmarkt.
Hoher Markt.	Bauernmarkt.	Graben.
Rothenthurmstraße.	Luchlauben.	Markt-Murellstraße.
Rudolphsplatz.	Wipplingerstraße.	Salzgries.
Schottengasse.	Börsegasse.	Franz Josefsquai.
Landesgerichtstraße.	Herrngasse.	Kohlmarkt.
Botivkirche.	Reichsrathstraße.	Maria Theresienstraße.
Babenbergerstraße.	Franzensring.	Bellariastraße.
Operngasse.	Burgring.	Opernring.
Kärnthnerstraße.	Spiegelgasse.	Academiestraße.
Johannesgasse.	Kärnthnerring.	Singerstraße.
Seilerstätte.	Weihburggasse.	Parkring.
Wollzeile.	Kolowratring.	Universitätsstraße.

II. Bezirk.

Praterstraße.	Laborstraße.	Kaiser Josefstraße.
Am Labor.	Obere Donaustraße.	Obere Augartenstraße.
Untere Augartenstraße.	Jägerstraße.	Wallensteinstraße.
Kaufherstraße.	Klosterneuburgerstraße.	Brigittenauer Lände.
Nordwestbahnstraße.	Nordbahnstraße.	Dresdnerstraße.
Ausstellungstraße.	Hauptallee.	Schüttelstraße.
Valeriestraße.	Franzensbrückenstraße.	Kaisermühlendamm.
Kronprinz Rudolphsstraße.	Vorgartenstraße.	

III. Bezirk.

Hauptstraße.	Rasumofskygasse.	Strohgasse.
Margergasse.	Heumarkt.	Löwengasse.
Seidlgasse.	Schlachthausgasse.	Erdbergstraße.
Landstraßergürtel.	Fafangasse.	Kennweg.
Ungargasse.	Sofienbrückengasse.	

IV. Bezirk.

Neugasse.	Schönbrunnerstraße.	Belvederestraße.
Margarethenstraße.	Große Neugasse.	Wiedner Hauptstraße.
Mayerhofgasse.	Favoritenstraße.	Paniglgasse.
Wiedner Gürtel.	Wienstraße.	Rainergasse.
Alleegasse.		

V. Bezirk.

Magleinsdorferstraße.	Griesgasse.	Schönbrunnerstraße.
Margarethenstraße.	Margarethner Gürtel.	Arbeitergasse.
Reinprechtsdorferstraße.	Siebenbrunnengasse.	Pilgramgasse.
Mittersteig.		

VI. Bezirk.

Magdalenenstraße.	Stumpergasse.	Ballgasse.
Eckterhazygasse.	Gumpendorferstraße.	Mariahilferstraße.
Mollardgasse.		

VII. Bezirk.

Burggasse.	Neubaugasse.	Kaiserstraße.
Kirchgasse.	Lerchenfelderstraße.	Stiftgasse.
Neustiftgasse.		

VIII. Bezirk.

Josefstädterstraße.	Florianigasse.	Langegasse.
Lederergasse.	Blindengasse.	Piaristengasse.

IX. Bezirk.

Miserstraße.	Maria Theresienstraße.	Franz Josefsbahnhof.
Porzellangasse.	Alsbachstraße.	Liechtensteinstraße.
Sechshimmelgasse.	Rußdorferstraße.	Spitalgasse.
Währingerstraße.	Berggasse.	

X. Bezirk.

Goethegasse.	Quellengasse.	Triesterstraße.
Simmeringerstraße.	Larenburgerstraße.	Saferstraße.
Himbergerstraße.	Inzersdorferstraße.	

XI. Bezirk.

Simmeringer Hauptstr.	Fuchsröhrengasse.	Dorfgrasse.
Geißelbergstraße.	In den Landen.	Haufiggasse.

XII. Bezirk.

Schönbrunnerstraße.	Meidlinger Hauptstraße.	Niederhoffstraße.
Heßendorferstraße.	Tivoligasse.	Breitenfurterstraße.
Arndtstraße.		

XIII. Bezirk.

Hütteldorferstraße.	Reinlgasse.	Speisingerstraße.
Hiezinger Hauptstraße.	Lainzerstraße.	Muhoffstraße.
Wattmannngasse.	Penzinger Hauptstraße.	Am Platz.
Winkelmanngasse.	Ameisgasse.	Flößer Steig.
Linzerstraße.		

XIV. Bezirk.

Märzstraße.	Felberstraße.	Schweglerstraße.
Ullmannngasse.	Johngasse.	Sechshauferstraße.
Reindorfgrasse.	Mariahilferstraße.	Reichsapfelgasse.

XV. Bezirk.

Neubaugürtel.	Mariahilfergürtel.	Mariahilferstraße.
---------------	--------------------	--------------------

XVI. Bezirk.

Gablengstraße.	Friedmannngasse.	Wattgasse.
Neulerchenfelderstraße.	Wilhelminenstraße.	Thaliastraße.
Liebhartsthal.	Kirchstetterngasse.	Galitzynstraße.
Brunnenplatz.	Koppstraße.	Hernalfer Gürtel.
Joh. Nep. Bergerplatz.	Ottakringerstraße.	Sandleithengasse.
Herbststraße.	Lerchenfelderstraße.	

XVII. Bezirk.

Ottakringerstraße.	Miszeile.	Rainzgasse.
Antoniggasse.	Calvarienberggasse.	Jörgerstraße.
Rosensteingasse.	Hernalfer Hauptstraße.	Udergasse.
Geblergasse.		

XVIII. Bezirk.

Antonigasse.
Sternwartestraße.
Cottagegasse.

Kreuzgasse.
Währinger Gürtel.
Währingerstraße.

Martinstraße.
Genzgasse.
Gymnasiumstraße.

XIX. Bezirk.

Prinz Eugenstraße.
Krottenbachstraße.
Sieveringerstraße.
Billrothstraße.
Grinzinger Allee.

Reithlegasse.
Grinzingerstraße.
Döblinger Hauptstraße.
Hohe Warte.

Pyrfergasse.
Heiligenstädterstraße.
Barawitzgasse.
Hofzeile.

Die Bodenbesitzverhältnisse,
das Bau- und Wohnungswesen in Berlin
und seinen Vororten.

Von

Dr. Andreas Voigt, Frankfurt a. M.

Durch den traurigen, frühzeitigen Tod von Dr. Paul Voigt ist mir, neben anderen Arbeiten, auch die Erstattung des vom Verstorbenen übernommenen Referates für den Verein für Socialpolitik über die wirtschaftlichen Verhältnisse am Grund und Boden in Berlin und deren Einfluß auf die dortigen Wohnungsverhältnisse zugefallen. Ich muß mich im wesentlichen darauf beschränken, aus seinem inzwischen erschienenen Werke¹ die wichtigsten Daten systematisch zusammenzustellen.

Den Abschnitt über das Hypothekewesen jedoch und namentlich den über die Preisverhältnisse von Boden, Häusern und Wohnungen habe ich durch Mitteilung einiger das moderne Berlin betreffenden Zahlen und Thatfachen, die ich teils handschriftlich vorgefundenem Material entnommen, teils nachträglich zusammengestellt habe, zu ergänzen gesucht.

Bei dieser Gelegenheit habe ich auch nicht umhin können, auf einige Lücken in der theoretischen Begründung der wohnungspolitischen Auffassungen P. Voigts hinzuweisen. Namentlich gilt das hinsichtlich der, schon in meiner Vorrede zum Werke (S. XI) bezeichneten Frage, in welcher Richtung durch die baupolizeiliche Zulassung des mehrstöckigen Baues, die ohne Zweifel an der Steigerung der Bodenpreise schuld ist, auch die Wohnungspreise beeinflusst worden sind.

Die Lücken in der Bau- und Wohnungsgeschichte Berlins mußten natürlich unausgefüllt bleiben. Trotzdem erhält man ein einigermaßen zusammenhängendes, wenn auch gedrängtes und nur in großen Linien gezeichnetes Bild der Entwicklung, zu dessen Belebung und Vervollständigung das vorzüglich geschriebene Buch Paul Voigts allerdings nicht wird entbehrt werden können.

I. Die Geschichte des öffentlichen Grundbesitzes in und um Berlin.

Der gesamte Grund und Boden der in der ersten Hälfte des 13. Jahrhunderts, der großen Kolonisationsperiode des Ostens, gegründeten Doppelstadt Berlin-Köln, stand ursprünglich natürlich unter der Oberhoheit des Grundherrn, welcher das nötige Land dem Locator überwies, hatte, und der hier mit dem Landesherrn identisch war. Bald jedoch erwarb die Stadt vom Markgrafen die grundherrlichen Rechte, den Hufenzins für das Acker-

¹ Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten. Eine Untersuchung ihrer Geschichte und ihres gegenwärtigen Standes. Jena 1901.

land, den Wort- und Nutzengins für die Hausstelle sowie das Stättegeld für die Verkaufstände auf dem Markt und in den Straßen und wurde damit Eigentümerin des städtischen Grund und Bodens. Aller nicht urkundlich als Privateigentum nachzuweisende Besitz galt als städtisches Eigentum. Vor allem gehörte dazu natürlich die Allmende der beiden Städte, die in Berlin 400 ha umfaßte.

Aber auch außerhalb ihrer Gemarkung dehnte die Stadt im 14. Jahrhundert ihren Grundbesitz ständig weiter aus, indem sie teils von den Markgrafen, teils von den adeligen Nachbarn Rittergüter und Höfe in großer Zahl erwarb. Großenteils gingen diese allerdings später wieder verloren, indem sie an den Landesherrn zurückfielen oder verkauft wurden. Ein nicht unbedeutender Rest blieb immerhin der Stadt bis ins 19. Jahrhundert hinein erhalten und wurde, soweit es nicht zu Lehen gegeben oder verpachtet war, von ihr selbst bewirtschaftet. Grundherrliche Rechte wurden in einzelnen Orten vom Magistrat bis zur Einführung der Kreisordnung 1872 ausgeübt.

Die größte Umwälzung in den Grundbesitzverhältnissen der Stadt brachte der Sieg des Landesfürstentums unter den Hohenzollern (von 1415 an). Nach vorläufig noch abgeschlagenen Versuchen seines Vorgängers, gelang es dem Kurfürsten Friedrich II. eine gründliche Revision des lehns herrlichen Besitzes durchzuführen. Sie richtete sich allerdings in erster Linie gegen die Lehensrechte der einzelnen Bürger, die durch einen Aufruhr gegen den Fürsten nur ihre Position verschlechterten; aber auch die Stadt büßte wahrscheinlich damals schon einen Teil ihres Besitzes in der Umgegend ein.

Damit war der Grund zu einem stattlichen fürstlichen Landbesitz in der Nähe von Berlin gelegt. Vom Großen Kurfürsten und namentlich von Friedrich I. wurde er alsdann erweitert. Der Große Kurfürst brachte durch seinen Festungsbau, der sonst keine dauernde Bedeutung hatte, da seine Nachfolger die Festungswerke wieder niederreißen ließen, große Terrains im Innern der Stadt in den Besitz des Staates, und Friedrich I. kaufte systematisch allen Boden auf, den er nur erhalten konnte. Auch Friedrich Wilhelm I. hielt an der Bodenpolitik seiner Vorgänger fest und erweiterte den Domänenbesitz ständig. Er erklärte in einem seiner ersten Edikte ausdrücklich die Unveräußerlichkeit der Domänen für „immerwährende Zeiten“, und verwandte im ganzen 7 Millionen Thaler auf den Ankauf von ländlichen Grundstücken.

Unter Friedrich dem Großen fand eine Erweiterung des Domänenbesitzes nicht mehr statt. Er ließ sogar Domänen für Kolonisationszwecke parzellieren

und gab durch Einführung der Erbpacht die direkte Verfügung über eine Anzahl von Domänen aus der Hand.

Trotzdem stand im Anfang des 19. Jahrhunderts im Kreise Niederrharnim der größte Teil des Landes in königlichem und städtischem Besitz bzw. unter königlicher Grundherrschaft. Im Kreise Teltow war allerdings der Privatbesitz bedeutend größer, dennoch stand auch hier das öffentliche Eigentum an Umfang dem privaten nicht nach.

Die Grundbedingungen für eine Boden- und Wohnungspolitik im großen Stile waren also im Anfang des 19. Jahrhunderts im vollen Umfange gegeben. Das damalige öffentliche Grundeigentum in und bei Berlin wäre selbst für eine Stadt von der Größe des heutigen London mehr als ausreichend gewesen.

Da wurde durch die Agrarreform und die Änderung der Domänenpolitik eine wesentliche Umgestaltung der Besitzverhältnisse herbeigeführt und die ganze Entwicklung der Berliner Umgegend in völlig andere Bahnen gelenkt. Das Resultat der Bauernbefreiung war in der Umgegend von Berlin eine Vergrößerung des Areal der Rittergüter, die Schaffung eines nicht sehr zahlreichen aber ziemlich begüterten Bauernstandes, die völlige Aufteilung des ländlichen Gemeindeeigentums und eine starke Verringerung der kleinen laßtischen Grundbesitzer. Weit tiefer aber noch griff der Wechsel in der Domänenpolitik in die Besitzverhältnisse ein.

Schon Friedrich der Große hatte, wie erwähnt, das unsichere Besitzrecht der laßtischen Domänenbauern in erbliches verwandelt. Von 1799 an begann man dann, den sehr zahlreichen Domänenbauern festes Eigentum zu verleihen. In der napoleonischen Zeit endlich begann man mit einem massenhaften Verkauf des Domänenbesitzes. Die finanziellen Bedürfnisse des Staates drängten dazu, der aufkommende wirtschaftliche Liberalismus rechtfertigte theoretisch diese Praxis: Die Domänen mußten zur Tilgung der Staatsschulden verwendet werden.

Infolgedessen wurden hauptsächlich in der Zeit von 1808—1835 alle Domänen in der näheren Umgegend von Berlin veräußert, außer einigen wenigen, die zum Kronfideikommiß gerechnet wurden. Doch blieb der ausgedehnte fiskalische Waldbesitz, soweit er nicht zu Domänenvorwerken gehörte, glücklicherweise zum größten Teil erhalten. Die Forstbeamten leisteten dem ursprünglich beabsichtigten Verkauf der Staatsforsten zu heftigen Widerstand. Allgemein stiftet wurden die Domänenverkäufe im Jahre 1835 und zwar infolge eines geheimen Beschlusses der Wiener Konferenzen, nach denen der Domänenbesitz konserviert werden sollte, um die Fürsten von der Volks-

vertretung unabhängig zu erhalten. Später wurden sogar Domänen, wie das neuerdings viel genannte Dahlem mit Steglitz wiederum erworben.

Gleichzeitig mit dem Verkauf der Domänen hatte auch eine umfangreiche Ablösung der Domänengefälle sowie der sonstigen grundherrlichen Dienstleistungen und Abgaben stattgefunden. Ursprünglich wurden Abgaben mit dem 14^{2/7} fachen Jahresbetrage abgelöst. Später wurde der Kapitalisierungsfaktor auf 20, nach 1835 sogar auf 25 erhöht, und damit die Ablösung erschwert, die in der That damals nur in ziemlich engen Grenzen vor sich gegangen zu sein scheint. Das Obereigentum des Fiskus blieb daher trotz des sehr zusammengeschrumpften direkten Grundbesitzes noch in sehr großem Umfange bestehen.

Erst nach 1850 nahm die Ablösung wieder ein rascheres Tempo an, nachdem alle Dienste und Naturalabgaben in Geldrenten verwandelt, diese für mit dem 18 fachen Betrage ablösbar erklärt und eine Anzahl von grundherrlichen Lasten ohne weiteres beseitigt worden waren. Das grundherrliche Obereigentum wurde ohne besondere Entschädigung aufgehoben; der Erbpächter und Erbzinsmann erlangte ipso jure volles unumschränktes Eigentum; das Zins- und Pachtgeld wurde gegen Zahlung des 20 bis 25 fachen Betrages für ablösbar erklärt, und auch thatsächlich in großem Umfange abgelöst, so daß 1866 die Umwandlung des mittelalterlich gebundenen Grundeigentums in freies modernes Eigentum in der Hauptsache erledigt war. Formell schon hatte mit dem Gesetze von 1850 die Stadt Berlin ihr ganzes auf Erbpacht an Kolonisten ausgethanes Land, der Fiskus alle vererbpachteten Domänen und alle grundherrlichen Rechte verloren. Alle Bauern, Kossäten, Büdner und alle die zahlreichen Kolonisten in den Dörfern der Waldgebiete wurden jetzt freie Grundeigentümer.

Damit war die rechtliche Grundbedingung für die moderne Bodenspekulation in der Umgegend von Berlin gegeben, und sie setzte auch fast unmittelbar nachher ein und verwandelte den dürftigen märkischen Sandboden für ihre Besitzer in ergiebigen Baugrund; denn mit dem schnellen Anwachsen Berlins nach 1866 und dem Drängen seiner Bevölkerung auf die Vororte wurde bald auch die wirtschaftliche Vorbedingung für die reiche Ernte des unearned increment der Besitzer und spekulativen Erwerber erfüllt.

II. Die bauliche Entwicklung der Stadt.

Die mittelalterliche Stadt bestand aus dem nördlich der Spree gelegenen, noch heute auf dem Stadtplan sich deutlich abgrenzenden Berlin und dem

viel kleineren Köln auf dem südlichen Teil der Spreeinsel. Die Bevölkerung mag im Anfang des 15. Jahrhunderts etwa 10 000 betragen haben. Der äußere Umfang der Stadt hat sich bis Mitte des 17. Jahrhunderts wenig verändert.

Ende des 16. Jahrhunderts bestand Berlin-Köln, wie wir aus den Schopfatastern wissen, aus ungefähr 1300 Häusern, mit 12 000 Einwohnern. Nach dem dreißigjährigen Kriege, im Jahre 1654, betrug die Einwohnerzahl 9—10 000; in den eigentlichen Kriegsjahren soll sie auf 6—8000 zurückgegangen sein.

Die erste Stadterweiterung fand unter dem Großen Kurfürsten statt, der nach dem Frieden von Oliva mit der planmäßigen Besiedelung des Werder (Friedrichswerder) begann, dem 1673 die Gründung der Dorotheenstadt und 1680 die von Neu-Köln folgte. Bevor noch diese Stadtteile ausgebaut waren, entschloß sich Friedrich III. sofort beim Antritt seiner Regierung zur Anlage der Friedrichsstadt. Dazu kommen noch die Neuanlage bezw. der Ausbau der Kölnischen oder Köpenicker Vorstadt, der heutigen Louisenstadt und der drei Berlinischen Vorstädte, der Georgenstadt, der Spandauer Vorstadt (Sophienstadt) und der Stralauer Vorstadt.

Bis 1711 war die Zahl der Wohnhäuser auf 4100 gestiegen, von denen etwa 2500 erst nach 1685 errichtet waren, während nach dem dreißigjährigen Kriege nur etwa 1000 bewohnte Häuser vorhanden waren. Diesem schnellen Zuwachs von Wohngebäuden entsprach auch das Wachstum der Bevölkerung. Ihre Zahl betrug:

1654	1685	1709
9—10 000	17—18 000	55 000

Von letzteren 55 000 kamen etwa 5000 auf die Garnison.

Das Wachstum von 1685 bis 1709 war also ein ganz außerordentlich schnelles und erforderte eine umsichtige und planmäßige Baupolitik. Die Einwohnerzahl verdreifachte sich, die Zahl der Häuser wuchs um 150 Prozent. In jedem Jahre mußten durchschnittlich 1600 Personen untergebracht, 100 Häuser gebaut werden, in einzelnen Jahren betrug die Zahl ohne Zweifel das Doppelte.

Die durchschnittliche Zahl der Bewohner auf ein Haus betrug 1709/11 in der innern Stadt (Altstadt, Friedrichswerder, Dorotheen- und Friedrichsstadt) 16,2, in den Vorstädten 7,8, im Durchschnitt des Ganzen 13,4.

Nach dem Tode Friedrichs I. trat zunächst eine Stockung im Wachstum der Stadt ein. Die Civilbevölkerung betrug 1721 erst 53 855 Personen, die Militärbevölkerung allerdings war indessen auf 7645 Köpfe gestiegen.

Dann erfolgte wieder ein Aufschwung. 1735 betrug die Civilbevölkerung 68 000 Personen, die Militärbevölkerung — immer einschließlich der Weiber und Kinder — 18 257. Beim Tode Friedrich Wilhelms I. betrug die Gesamteinwohnerschaft Berlins etwa 90 000 Köpfe. Die Zahl der Häuser vermehrte sich seit 1711 um 1300, betrug also jetzt 5400. Sie hatte also stark genug zugenommen, um keine allzugroße Vermehrung der Zahl der auf ein Haus entfallenden Bewohner zu bedingen; sie betrug jetzt etwa 17 Köpfe.

Das Wachstum war natürlich vorwiegend oder ausschließlich durch Zuwanderung bedingt. Unter dem Großen Kurfürsten waren die neuen Ansiedler anfänglich hauptsächlich Holländer. 1671 fand eine Reihe österreichischer Judenfamilien Aufnahme. Von diesem Jahre an kam aber der Hauptstrom aus Frankreich. 1697 wurden in Berlin 4292, 1703 sogar 5689 Angehörige der französischen Kolonie gezählt; $\frac{1}{7}$ bis $\frac{1}{6}$ der Einwohner der Residenz waren damals Franzosen. Nach dem Edikt von Potsdam war ihnen auf vier Jahre mietfreie Wohnung zugesichert worden, man begreift also, welche Anforderungen mit diesem Zustrom an die Verwaltung des Wohnungswesens gestellt wurden. Unter Friedrich Wilhelm I. war die Aufgabe nicht minder schwierig, denn unter den damaligen Neuzuziehenden waren zahlreiche salzburgische, böhmische und berchtolsgadener Protestanten, die meistens arm und mittellos waren, also selbst nicht bauen konnten.

Daraus erklärt sich auch der eigentümliche, später zu erörternde Charakter der Bau- und Wohnungspolitik der brandenburgisch-preussischen Fürsten. Es war nicht das Wohnbedürfnis einer aus natürlichen oder wirtschaftlichen Gründen anwachsenden städtischen Bevölkerung zu befriedigen, wie wir es in modernen Zeiten vor uns haben, sondern es handelte sich um eine künstliche, absichtliche Vermehrung der städtischen Bevölkerung, um eine *A n s i e d e l u n g* im eigentlichen Sinne. Deshalb vollzogen sich auch die Stadterweiterungen damals noch in denselben oder ähnlichen Formen wie die erste Besiedelung im 13. Jahrhundert. Das ist festzuhalten, wenn man jene Baupolitik richtig verstehen will.

Während der ersten 15 Regierungsjahre Friedrichs II. wächst die Bevölkerung von 90 000 auf 126 700, worunter 26 300 der Militärbevölkerung zugehörten. Die Zahl der Gebäude ist inzwischen auf 5826 gestiegen, es kommen also jetzt nahezu 22 Personen auf ein Haus, gegen 17 im Jahre 1740. Nach 1763 beginnt Friedrich die Militärbevölkerung in Kasernen unterzubringen.

Beim Tode Friedrichs des Großen hatte Berlin rund 150 000 Ein-

mohner, während die Zahl der bebauten Grundstücke sich auf beinahe 7000 belief. Nach einer Bevölkerungsaufnahme von 1785 kamen durchschnittlich in der inneren Stadt 18,3, in den Vorstädten 14,2, in der ganzen Stadt 16,8 Civilpersonen auf ein Haus. Wird Civil- und Militärbevölkerung zusammengefaßt, so kommen auf ein Haus durchschnittlich 21,8 Personen. 1745 waren es ungefähr ebensoviel gewesen. Nun war aber inzwischen der größte Teil des Militärs in Kasernen untergebracht worden, so daß 1785 die Civilbevölkerung die Wohnhäuser für sich allein hatte, die sie vordem mit dem Militär als Einquartierung teilen mußte. Es läßt sich also mit Sicherheit schließen, daß die von dieser Last befreite Civilbevölkerung im Jahre 1785 weniger zusammengedrängt und behaglicher wohnte als vierzig Jahre vorher. Verglichen mit den Zahlen der Jahre 1709/11 hatte allerdings trotz Aussonderung des Militärs eine Vergrößerung der Behausungsziffer stattgefunden, doch ist dieses wahrscheinlich mehr der Vergrößerung der Häuser als der stärkeren Besetzung der Wohnräume zuzuschreiben. Zugleich hatte ohne Zweifel die bauliche Einrichtung der Häuser große Fortschritte gemacht, so daß eine Verschlechterung der Wohnverhältnisse während des 18. Jahrhunderts in Berlin sicher nicht stattgefunden hat, im Gegenteil, alles deutet auf eine bedeutende Verbesserung. 1796 klagt ein Berliner Schriftsteller sogar über den Wohnungsluxus, der infolge der Baupolitik Friedrichs II. eingerissen sei, der sich bis in die niederen Volksklassen hinein erstreckte, wo man ehemals genügsam „die Gewerbe in eingeschränkten Wohnungen ruhig betrieben hatte“. Anderer Meinung war der sonst mit der inneren Politik Friedrichs keineswegs zufriedene Graf Mirabeau, welcher Berlin eine „ville bien construite, bien percée, abondante en logements sains et commodes“ nennt und dies ausdrücklich der klugen Baupolitik Friedrichs des Großen zuschreibt. Als ein Anzeichen für die Güte der Wohnungsverhältnisse könnte vielleicht auch die verhältnismäßig geringe Sterblichkeit in Berlin, von 36 pro Mille gegenüber 40—50 pro Mille in damaligen anderen Großstädten gedeutet werden. In einzelnen Jahren übertraf, was damals sonst unerhört war, die Geburtenzahl die Zahl der Sterbefälle. Vielleicht war dies jedoch nur eine Folge des günstigen Altersaufbaues der Bevölkerung. Die Zuwandernden waren gewiß vorwiegend jüngere Leute.

Es wäre eine verlockende Aufgabe, zwischen den Wohnungsverhältnissen von damals und den gegenwärtigen einen Vergleich anzustellen. Wir müssen es uns versagen. Hinzugefügt sei nur noch, daß Ende 1898 Berlin 1 800 000 Einwohner hatte, bei 24 345 bebauten Grundstücken. Auf jedes behaute Grundstück entfielen demnach 74 Einwohner. Über die Preis-

verhältnisse beim Grund und Boden, Häusern und Wohnungen im modernen Berlin werden im VIII. Abschnitt noch einige Angaben folgen.

III. Die bauliche Entwicklung der Vororte.

Die erste deutsche Kolonisation der Umgegend von Berlin begann sogleich nach der Besitzergreifung durch die Ballenstedtischen Fürsten (1225), also gleichzeitig mit der Gründung Berlins. In weniger als einem Jahrhundert war das Werk der Besiedelung schon vollendet; die meisten heutigen Städte und Dörfer in den Kreisen Teltow und Niederbarnim waren schon damals vorhanden, und das der landwirtschaftlichen Kultur erschlossene Gebiet des ursprünglichen Waldlandes hat sich seitdem nicht wesentlich vermehrt. Der Sieg des Landesfürstentums in der ersten Hälfte des 15. Jahrhunderts hatte sogar zeitweilig einen Rückgang der Städte zur Folge, während die Verwandlung der Grundherrschaften in Großgrundbesitzer, die hauptsächlich von 1450—1650 stattfand, den Bauernstand herabdrückte und die ländliche Bevölkerung in Stagnation versenkte. Der dreißigjährige Krieg sodann reduzierte die Bevölkerung auf die Hälfte und vernichtete ihren Wohlstand vollständig.

Nach dem Kriege begann dann die systematische Wiederbesiedelung durch die Fürsten. Französische Hugenotten, salzburgische und böhmische Protestanten, Holländer, Schweizer, Pfälzer, Württemberger, Sektierer aller Art, fanden gastliche Aufnahme, und nachdem die verlassenen Bauernhöfe und Kossätenstellen wieder besetzt und die gänzlich verwüsteten Dörfer wiedererstanden und bevölkert waren, wurde im 18. Jahrhundert begonnen, neue Ortschaften zu gründen und neue Waldgebiete der Besiedelung zu erschließen. Nach dem siebenjährigen Kriege wurden ferner zahlreiche entlassene Soldaten auf dem platten Lande angefetzt.

Wichtig für die Entwicklung der Vororte ist in der Folgezeit die beginnende „Stadtflucht“ der städtischen Bevölkerung. Zuerst legten die Fürsten sich Lustschlösser für den Sommeraufenthalt in der Umgegend an, ihnen folgte der Adel und die hohen Staatsbeamten, endlich im 18. Jahrhundert auch die reichen Bürger, indem sie für den Sommeraufenthalt sich Landhäuser außerhalb der Stadt, entweder direkt vor den Thoren oder in der Nähe der königlichen Lustschlösser in Charlottenburg, Pankow-Niederschönhausen u. s. w. erbauten. Der Rest der Bevölkerung mußte sich mit Ausflügen am Sonntag, den so charakteristischen Berliner „Landpartien“ begnügen, die schon früh im 18. Jahrhundert aufkamen. Auch diese

ephemerer Landaufenthalte förderten übrigens die dauernde Ansiedelung, indem sie Ausflugsorte entstehen ließen.

Infolge dieser verschiedenen Maßnahmen und Einflüsse stieg die Bevölkerung von Teltow und Niederbarnim in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts ziemlich stark; in Teltow wuchs sie von 24 000 (1750) auf 32 000 (1800), in Niederbarnim sogar von 18 800 auf 32 700, so daß im Anfang des 19. Jahrhunderts beide Kreise zusammen etwa 65 000 Einwohner hatten.

Die Agrarreform nun brachte einen weiteren Aufschwung, indem die technische Hebung der Landwirtschaft, die sie im Gefolge hatte, nach allen Seiten hin belebend wirkte. Um die Mitte des 19. Jahrhunderts (1855) hatte Teltow 73 200, Niederbarnim 81 900 Einwohner, und der Verlust, den beide Kreise 1861 durch die Erweiterung des Berliner Weichbildes erlitten, indem Niederbarnim 23 000, Teltow 12 500 Einwohner an Berlin abgeben mußte, war 1864 schon in Teltow längst, in Niederbarnim nahezu ausgeglichen.

Um diese Zeit begannen sich auch die ersten Anfänge derjenigen Bodenspekulationsperiode zu zeigen, die in den Gründerjahren ihren Höhepunkt erreichte. Die Gründung von Landhauskolonien war ihr Ziel.

Nach dem Kriege von 1866 wurde von Werkmeister und Quistorp die Villenkolonie Westend gegründet, dem das von Carstenn gegründete Lichterfelde unmittelbar folgte. Vor 1870 entstanden ferner Düppel und Alsen am Wannensee, sowie auch die Anfänge der Kolonien auf dem Steglitzer Fichtenberge und Lankwitz.

Nach dem Kriege mit Frankreich brach sodann jene bekannte Periode der übertriebenen Spekulation herein. Etwa 60 Aktienbaugesellschaften entstanden damals in Berlin, von denen etwas weniger als die Hälfte die Umgegend Berlins zu ihrem Operationsfeld erkor. Die Landhauskolonie blieb für alle das Lösungswort. Carstenn erwarb zu Lichterfelde, wo er seine Thätigkeit fortsetzte, hinzu das Rittergut Wilmersdorf. Er verfügte über mehr als 4000 Morgen Landes, eine Fläche so groß wie ein Fünftel des Berliner Weichbildes. In Lichterfelde wurden zwei Baugesellschaften auf seine Veranlassung gegründet, eine dritte rief die Villenkolonie Friedenau ins Leben, während eine vierte auf Wilmersdorfer Terrain thätig war. Ein anderer Großspekulant, Schön, gründete Neu-Weißensee und Tempelhof.

Mit Vorliebe wurden von diesen Großspekulanten Rittergüter erworben, weil sie relativ billiger als Bauernhöfe waren und weil es bequemer war, von einem ein großes Terrain zu kaufen als mit vielen zu verhandeln.

Neben den genannten großen Unternehmungen standen zahllose kleinere Spekulanten und die vielen kleinen Aktienbaugesellschaften, die alles erreichbare Land in der Umgegend von Berlin aufkauften. Im weiten Umkreise von Berlin gab es plötzlich keine Äcker und Felder mehr, nur noch Baugründe und Baustellen.

Die meisten Gesellschaften nannten sich Baugesellschaften, waren aber größtenteils reine Terrainspekulationsgesellschaften, die nur Terrain erwarben, Straßen absteckten, hauffierten und benamsten, das Bauland parzellierten und verkauften. Nur in Ausnahmefällen bauten sie selber.

Wie die Gründerperiode endete, ist bekannt. Man hatte das Tempo der Entwicklung Berlins gewaltig überschätzt, die Verkehrsverhältnisse nicht gehörig berücksichtigt, teilweise auch geradezu Schwindel getrieben, indem man leblich die Aktien ins Publikum zu bringen suchte, von deren innerer Wertlosigkeit man selber überzeugt war. Unter dem übertriebenen Wettbewerb stiegen die Materialpreise und Löhne ins unerschwingliche. Dann kam der Krach; der künstliche Wert der Aktien sank jäh auf sein wahres Niveau und unter dieses hinab.

Von etwa 30 Gesellschaften überlebten nur 7 den allgemeinen Zusammenbruch. Die Terrains der Gesellschaften kamen in den Besitz von Einzelpekulanten oder fielen an die Gründer oder die häuerlichen Vorbesitzer zurück. Immerhin war unter den Terrain- und Baugesellschaften eine Anzahl, die den Ort ihrer geschäftlichen Thätigkeit sich durchaus richtig gewählt hatte und die dann später wieder in Aufschwung kam, oder deren Werk von anderer Seite fortgesetzt wurde. Die Gründerzeit hatte in vieler Hinsicht die spätere Entwicklung antizipiert. Sie hat aber auch zeitgemäße und darum dauernde Arbeit geleistet. Das zeigt sich u. a. in dem Wachstum der Bevölkerung auf den Vororten.

Im sogenannten weiteren Polizeibezirk waren Einwohner:

in den Ortschaften	1871	1875
nördlich der Spree . . .	17 476	39 235
südlich der Spree . . .	40 200	64 714
zusammen	57 676	103 949

Die Einwohnerzahl des Polizeibezirks hat also in den Gründerjahren um 80 % zugenommen, während Berlin selbst nur um 17 % gewachsen war; Berlin wuchs um 140 000, die Vororte um 46 000 Einwohner, d. h. $\frac{1}{4}$ des Gesamtzuwachsens entfiel auf die Vororte.

In der folgenden Periode von 1875—80 änderte sich das Verhältnis wesentlich. Von der Gesamtvermehrung von 175 000 Köpfen kamen

150 000 Köpfe auf Berlin selbst und unter Berücksichtigung der 1878 erfolgten Reichbildänderung nur etwa $\frac{1}{3}$ auf die Vororte.

Das nächste Jahrzehnt brachte wieder günstigere Verhältnisse. Von 1880—85 entfielen von der Gesamtzunahme um 233 000 Einwohner 40 000, also wieder mehr als $\frac{1}{6}$, auf die Vororte des weiteren Polizeibezirks. Auch die entfernteren Vororte entwickelten sich fast durchweg günstig. Die meisten in der Gründerzeit entstandenen Landhauskolonien kamen langsam in Aufschwung und hier und da entstanden neue Landhauskolonien wie *Waidmannslust*, zwar nicht durch Spekulationsthätigkeit, sondern durch spontane Siedelung.

Es ist nun bemerkenswert und dem Stichwort der ersten Spekulationsperiode durchaus entsprechend, daß bisher auf den Vororten das Landhaus und kleine Miethaus, trotz des großen Bevölkerungszuwachses, vorherrschend blieb. Nur in den direkt an Berlin anstoßenden Straßenzügen von *Schöneberg*, *Rixdorf*, *Charlottenburg* u. s. w. sah man die Berliner Miethäuser.

1880 gab es im Kreise *Teltow* bei einer Gesamtzahl von 11 547 Wohngebäuden nur 114 Wohnhäuser mit 4 und nur 35 mit 5 und mehr Stockwerken. Selbst an dreistöckigen Wohnhäusern wurden im ganzen Kreise nur 372 gezählt, dagegen gab es 2326 zweistöckige und 8700 einstöckige Wohnhäuser. Und ganz dieselben Verhältnisse wies der Kreis *Nieverbarnim* auf. Unter 11 199 Wohnhäusern waren nur 31 fünfstöckige und 114 vierstöckige. Auch *Charlottenburg*, das 1877 aus dem Kreise ausgeschieden war, hatte noch durchaus den Charakter einer Villenvorstadt und Kleinstadt. Unter 1712 Wohnhäusern waren 8 fünfstöckige, 37 vierstöckige, 212 dreistöckige, 792 zweistöckige und 663 einstöckige.

Das ändert sich vollständig im Laufe der achtziger und Anfang der neunziger Jahre. Ob dafür ausschließlich die 1887 eingeführte neue Bauordnung verantwortlich zu machen ist, wie *P. Voigt* zu thun scheint, ist zu bezweifeln. In *Charlottenburg* wenigstens vollzog sich die Wandlung schon seit 1882, also nach Eröffnung der Stadtbahn. Im Jahre 1895 hat sich der bauliche Charakter von *Charlottenburg* schon vollkommen geändert. Von der verdoppelten Häuserzahl (3384) waren nicht weniger wie 1693 fünf- und mehrstöckig, 436 waren vierstöckig, 460 dreistöckig, 526 zweistöckig und nur 269 einstöckig. Über die übrigen Vororte fehlen Angaben, doch hat auch hier ohne Zweifel überall die Zahl der großen Miethäuser absolut und relativ außerordentlich zugenommen.

Darauf ist es wohl zurückzuführen, daß die Vororte von jetzt an in noch viel höherem Grade aufnahmefähig werden wie vorher. Relativ d. h.

im Verhältnis zum Zuwachs der Hauptstadt selbst, war bisher das Wachstum der Vororte in der Gründerperiode am stärksten gewesen, absolut genommen betrug es im Jahrzehnt von 1871—75 jedoch nur 46 000 Personen. In der Zeit von 1885—90 dagegen beträgt der Zuwachs des früheren weiteren Polizeibezirks 105 000 Einwohner bei einem gleichzeitigen Wachstum Berlins um 263 500. Von der Gesamtvermehrung Groß-Berlins entfielen also 28% auf die Vororte, also auch relativ etwas mehr als in der Gründerperiode. Im folgenden Jahrzehnt 1890—95 trat sogar zum ersten Male der Fall ein, daß das Wachstum der Vororte das von Berlin absolut und relativ weit überholte. Berlin wuchs nur um 98 000 Einwohner, der ehemalige weitere Polizeibezirk dagegen um 160 000, das bedeutete ein Wachstum Berlins um nur 6%, der näheren Vororte um 62% und die Gesamtvermehrung verteilte sich so, daß auf Berlin 36%, auf die Vororte dagegen 64% entfielen. In den folgenden drei Jahren war freilich die Zunahme Berlins, infolge der regen Bauhätigkeit im Norden, wieder größer, sie betrug 102 000 Einwohner, aber immer noch wurde sie von der des weiteren Polizeibezirks, mit 110 000 Einwohner Zuwachs, übertroffen. Ob das ohne die, aus anderen Gründen beklagenswerte Verpflanzung der sog. Mietkasernen auf die Vororte möglich gewesen wäre, möchte ich bezweifeln.

Die Ursache der Zunahme des Hochbaues in den Vororten dürfte aus diesen und anderen, später zu erörternden Gründen wohl nicht ausschließlich in der Ausdehnung der Berliner Bauordnung zu suchen sein. Schon die ältere Bauordnung hätte weit höhere Bauten gestattet als durchschnittlich thatsächlich errichtet wurden. Es war der Druck der rapid anwachsenden Bevölkerung, welcher den Übergang zum Hochbau erzwang und auch unter anderen Umständen erzwungen hätte. Bisher war man im Durchschnitt weit unter der Grenze geblieben, welche die Bauordnung gestattete; jetzt wurde man zur vollen Ausnutzung des zugelassenen Spielraums gedrängt. Die vielfach unliebsame Rolle, welche das Spekulantentum dabei spielte, soll keineswegs geleugnet werden. Aber es steht nun einmal nur dem Großspekulanten ein hinreichendes Kapital und eine leistungsfähige Kreditorganisation zu Gebote, um durch Straßenanlagen und Hochbauten, kurz durch einen baugewerblichen Großbetrieb in kurzer Zeit die Aufgabe der Unterbringung so großer Bevölkerungsmassen zu lösen. Hätte man durch die Bauordnung die Ausnutzung der Baufläche in den Vororten beschränkt und eine landhausmäßige Bebauung oder den Kleingebäudebau erzwungen, so hätte man gleichzeitig den baugewerblichen Großbetrieb von den Vororten ausgeschlossen. Dieser hätte sich dann vermutlich mit stärkerer Energie auf Berlin geworfen und die Vororte dem System des

kleingewerblichen Eigenbaues überlassen, das sicherlich, so wünschenswert seine Förderung aus verschiedenen Gründen sein mag, sich nicht als leistungsfähig genug erwiesen hätte, mit dem Berliner Hochbausystem zu konkurrieren. Vielleicht hätten beide Systeme zusammen den Bedarf nicht schnell genug zu decken vermocht und es wäre eine Wohnungsnot mit Steigerung der Mietpreise und schlechteren Wohnverhältnissen eingetreten, als Groß-Berlin sie heute besitzt.

Die Ausdehnung von Groß-Berlin hat sich übrigens nicht in jeder Richtung mit gleicher Intensität vollzogen. In den Jahren 1871—75 war das Wachstum der nördlichen Vororte weit stärker als das der südlichen. Seitdem hat sich das geändert. Durch ein besseres Eisenbahnnetz begünstigt, hat sich Berlin in den letzten 25 Jahren mehr nach Süden und Südwesten ausgedehnt. Mit der Eröffnung der Stadtbahn 1882 schlug die Bauhätigkeit zeitweilig eine westliche Richtung ein. Moabit wurde bebaut und der Anschluß Charlottenburgs an Berlin nördlich und südlich des Tiergartens ein immer vollkommenerer.

Abgesehen von Charlottenburg haben sich namentlich drei Vorortgebiete im Anschluß an die großen Eisenbahn-Verkehrsstraßen entwickelt: 1. das des Südwestens an der Ringbahn, Wezlarer, Potsdamer und Anhalter Bahn, 2. das des Südostens an der Schleißchen und Görlitzer Bahn und 3. das der Nordbahn.

Im Herbst 1898 hatte Berlin 1 800 000 Einwohner, die inneren Vororte des ehemaligen weiteren Polizeibezirks hatten 420 000, die äußeren Vororte desselben 120 000 und die außerhalb des Polizeibezirks liegenden Vororte ebenfalls 120 000, so daß die Gesamteinwohnerzahl Berlins und seiner Vororte damals schon sich auf 2¹/₂ Millionen stellte.

IV. Der Vorortverkehr.

Für die Entwicklung der Vororte sind offenbar die Verkehrseinrichtungen von der Stadt nach jenen hin von entscheidender Bedeutung, deshalb sei eine kurze Darstellung der Entwicklung des Nahverkehrs hier unmittelbar angeschlossen.

Bis zur Mitte der sechziger Jahre waren für die Berliner Eisenbahnen lediglich die Interessen des Fernverkehrs und allenfalls des weiteren Lokalverkehrs maßgebend. Die ersten Außenstationen waren mindestens 2 bis 3 Meilen von der Stadt entfernt. Von der Mitte der sechziger bis zum Ende der siebziger Jahre wurde alsdann das Fernbahnnetz ausgebaut und mit der Einrichtung eines regelmäßigen Lokalverkehrs begonnen. Ihren Ab-

Schluß fand diese Periode durch die Verstaatlichung aller bisherigen Privatbahnen in den achtziger Jahren.

Die Gründung einer Anzahl Villenkolonien machte die Schaffung eines regelmäßigen Vorortverkehrs zur Notwendigkeit, wie andererseits die Existenz jener von der Verkehrsmöglichkeit abhing. Die Bahnverwaltungen errichteten in der Regel gegen gewisse Gegenleistungen der Baugesellschaften wie Errichtung des Bahnhofsgebäudes oder Garantie einer Mindesteinnahme neue Haltestellen, so 1868 in Lichterfelde. Im Jahre 1867 wurde mit dem Bau einer neuen Ringbahn für den lokalen Personenverkehr begonnen und 1872 wurde sie auf der östlichen Hälfte für den Personenverkehr eröffnet, auf der westlichen Hälfte erst Ende 1877.

Trotz aller Fortschritte waren Ende der siebziger Jahre die Verhältnisse im Berliner Lokal- und Vorortverkehr noch recht mangelhaft. Nur auf der Ringbahn waren die Fahrpreise niedrig, sonst galt überall der allgemeine Tarif, der allerdings durch Zeitkarten etwas ermäßigt wurde. Die Züge verkehrten spärlich und die Bahnen endigten meist an der Peripherie der Stadt.

Am 7. Februar 1882 wurde die Stadtbahn eröffnet und damit wurde nicht nur der Verkehr innerhalb des Weichbildes außerordentlich vereinfacht und erleichtert, sondern auch eine wesentliche Steigerung des Vorortverkehrs in der Richtung der Stadtbahn herbeigeführt. Aber auch auf allen anderen Bahnen machte sich bald nachher eine große Verkehrssteigerung bemerkbar.

Nach Vollendung der Verstaatlichung der Privatbahnen, die eine vollständige Reorganisation des Dienst- und Verwaltungsbetriebes nötig gemacht hatte, ging im Jahre 1887 dann die Bahnverwaltung an die Lösung der durch die Steigerung des Lokalverkehrs ihr gestellten Aufgabe. Die Ringbahn wurde viergleisig ausgebaut, Güter- und Personenverkehr vollständig getrennt und auf den meisten anderen Bahnen wurde durch neue Geleise die Trennung des Vorort- vom Fernverkehr ermöglicht. Neue Strecken und Nebenbahnen kamen hinzu und die Zahl der Stationen wurde überall vermehrt.

Mit dem 1. Oktober 1891 wurde sodann der Betrieb sämtlicher Vorortbahnen nach dem Muster der Stadt- und Ringbahn umgestaltet und gleichzeitig ein neuer noch heute gültiger Tarif eingeführt. Die Zahl der Züge wurde beträchtlich vermehrt und ist seitdem noch weiter gestiegen.

Nach dem Wochenfahrplan vom Winter 1898/99 verkehrten täglich (ausschließlich Sonntags):

	I. Verkehrszone	II. Verkehrszone	III. Verkehrszone
im Westen und Südwesten	270 Züge	107 Züge	59 Züge
„ Osten und Südosten	230 „	165 „	64 „
„ Norden	122 „	62 „	— „
„ Süden	94 „	17 „	— „
„ Nordwesten	72 „	20 „	— „
zusammen	788 Züge	371 Züge	123 Züge

Der Tarif für die Vororte ist eine Kombination von Zonen- und Entfernungstarif.

Es werden bezahlt für eine Entfernung:

	II. Klasse	III. Klasse
bis zu 7 1/2 km	15 Pf.	10 Pf.
„ „ 15 „	30 „	20 „
„ „ 20 „	45 „	30 „

Jedes Kilometer über 20 hinaus kostet in der III. Klasse 3 Pf., in der II. Klasse 4,5 Pf.

Außerdem gelangen im Vororts- wie im Stadtverkehr Monatskarten II. und III. Klasse und Arbeiterwochenkarten (III. Klasse) zur Ausgabe, die namentlich auf großen Entfernungen außerordentliche Ermäßigung gewähren. So beträgt der Fahrpreis III. Klasse von Oranienburg nach Berlin für eine Woche (6 Mal hin und zurück) ohne Zeitkarte 28,60 Mk., auf Monatskarte 15,20 Mk., bei zwei Nebenkarten pro Person nur 10,13 Mk. und auf Arbeiterwochenkarte sogar nur 8,67 Mk.

Infolge des Anwachsens der Vororte und begünstigt durch diese Tarifeinrichtungen ist nun der Vorortverkehr ganz immens gestiegen. In dem Zeitraum von 1890/91 (also vor Einführung des neuen Tarifs) bis 1897-98 d. h. in acht Jahren hat die Zahl der Fahrten im Vorortverkehr um 133% zugenommen, und es sind die Einnahmen um 59% gestiegen, während der Durchschnittspreis einer Fahrt von 27,7 Pf. auf 18,8 Pf. gesunken ist.

Im Stadt- und Ringbahnverkehr ist die Zunahme ungefähr die gleiche. Von 1890—1897 hat die Zahl der Fahrten um 130% zugenommen, wobei für die Fahrten auf Monatskarten immer nur 60 pro Monat gerechnet sind, während sie im Durchschnitt sicher höher zu veranschlagen sind. Die durchschnittliche Tagesleistung im Vorortverkehr beträgt 150 000 Fahrten, im Stadt- und Ringbahnverkehr 250 000 Fahrten, was zusammen im Jahre 150 Millionen Fahrten ausmacht.

Von besonderem Interesse ist der regelmäßige tägliche Verkehr, also der auf Monatskarten und Arbeiterwochenkarten. Im Jahre 1894-95 wurden an Monatskarten 137 871 ausgegeben, woraus die durchschnittliche Zahl der täglichen Fahrgäste sich auf 11 489 berechnet; an Arbeiterwochen-

karten gelangten 1895/96 476 718 Stück zur Ausgabe, woraus sich ein Jahresdurchschnitt von 9150 werktäglich verkehrenden Arbeitern ergibt. Unter Benutzung der Einnahmeziffern der folgenden Jahre und anderer Angaben wird hieraus berechnet, daß 1898 täglich 25 000 Vorortbewohner mittels der Vorortbahnen auf Zeitkarten die Stadt besuchten. Für die Stadt- und Ringbahn ergeben sich ebenso aus den 282 691 Monatskarten und 921 362 Arbeiterwochenkarten, die im Jahre 1894/95 zur Ausgabe gelangten, für 1898 mehr als 60 000 täglich verkehrende Personen. Von diesen verkehrt jedoch etwa $\frac{1}{3}$ nur innerhalb der Stadt, zwischen Berlin und den Vororten also etwa 40 000. Unter Berücksichtigung des Umstandes, daß ein Teil der Personen in der Stadt wohnt und auf den Vororten arbeitet, ergibt sich auf Stadt-, Ring- und Vorortbahnen insgesamt eine Zahl von etwa 60 000 Personen, die täglich von den Vororten nach Berlin kamen (1898).

Dazu kommen noch die mittelfst der übrigen Verkehrsmittel, namentlich also der Straßenbahnen, von den Vororten täglich nach Berlin kommenden Bewohner. Auch die Spreedampfschiffe kommen in Betracht. Die Zahl der täglich so verkehrenden Vorortbewohner läßt sich nicht annähernd schätzen; jedenfalls aber ist sie viel geringer als die für Stadt- und Vorortbahnen berechnete Zahl.

Ohne Berücksichtigung dieser schätzt P. Voigt die Zahl der direkt oder indirekt am Vorortverkehr interessierten Vorortbewohner auf 200 000 bis 250 000 Köpfe oder auf etwa $\frac{1}{3}$ der gesamten Einwohnerschaft der Vororte.

V. Städtische und staatliche Bau- und Wohnungspolitik bis zum Ende des 18. Jahrhunderts.

Schon im Mittelalter besaß die Stadt außer dem Boden wahrscheinlich auch selbst in beträchtlicher Anzahl Gebäude und Wohnhäuser, die sie an ihre Bürger zur erblichen Benutzung vermietete. Neben dem grundherrlichen Zinse für die Hausstelle (Wort- und Rutenzins), der ziemlich niedrig war, findet sich nämlich bei zahlreichen anderen Gebäuden auch ein hoher Haus- und Budenzins, der sehr wahrscheinlich als ein erblicher Mietzins aufzufassen ist. Etwa 100 Häuser und Buden (kleine Häuser), darunter die Badstube, befanden sich so im 14. Jahrhundert im Besitze der Stadt, und dazu kamen noch 20 Häuser und Buden, die vielleicht ursprünglich dem Schultheißen gehört hatten, für welche ebenfalls ein höherer sog. Martinzins zu zahlen

war. Für Juden und Höfer bestand ein Zwang, in den Zinshäusern der Stadt zu wohnen.

Im 15. und 16. Jahrhundert scheinen die städtischen Zinshäuser größtenteils in das Privateigentum ihrer Bewohner gekommen zu sein. Die Geldentwertung und Münzverschlechterung erleichterte sehr die Ablösung des in der alten hochwertigen Münze angelegten, nominell gleich gebliebenen Zinses. Neu errichtet worden sind seitdem von der Stadt keine Wohnhäuser mehr.

Ferner sorgte in der ältesten Zeit die Stadt dadurch für das Bauwesen, daß sie Bauholz, den Nutzungsberechtigten umsonst, den anderen Bürgern um billigen Preis aus der Stadtheide lieferte. Auch für die übrigen Baumaterialien wie Ziegel und Kalksteine hatte die Stadt damals ein Monopol, indem ihr der Ziegelofen gehörte, sowie auch die Kalkbrennerei, in welcher die in den Rüdersdorfer Bergen, an denen die Stadt einen Anteil¹ hatte, auf städtischem Bram geholten Steine gebrannt wurden. Es ist sicher, daß die Stadt dieses Lieferungsmonopol nicht fiskalisch ausgenutzt, vielmehr eher wahrscheinlich, daß sie es zur Förderung der Bauhätigkeit ausgiebig benutzte, indem sie möglichst billig zu liefern suchte.

Der Stadt stand damals schon, gemäß ihrer Grundherrenrechte, die Baupolizei zu, die einem besonderen Baugericht übertragen war. Es bestand die Konzessionspflicht für Neubauten — unbefugtes Bauen wurde streng geahndet —, sowie schon am Ende des 14. Jahrhunderts ein ziemlich ausgebildetes Baurecht, das aber weniger öffentliche Interessen als bloß die der Nachbarn im Auge hatte; auch die Bestimmungen zur Verhütung von Feuergefährdung tragen noch den nachbarrechtlichen Charakter.

Das städtische Steuersystem wurde mit der Zeit der baulichen Entwicklung Berlins ein schweres Hemmnis. Der alte Grundzins hatte allmählich den Charakter einer Steuer angenommen, des sog. Schoffes. Dieser war eine Vermögensteuer, die natürlich hauptsächlich auf dem Grundvermögen lastete. Wir verdanken ihr mehrere noch erhaltene Kataster aus der zweiten Hälfte des 16. Jahrhunderts, die uns interessante, oben kurz herangezogene Aufschlüsse über die Bauverhältnisse aus jener Zeit geben. Zu der von der Stadt erhobenen aber eigentlich ständischen Steuer des Pfund- und Vorschoffes kam dann später noch die landesherrliche Kriegsteuer, die sogenannte Kontribution, die ebenfalls auf das Immobilienvermögen um-

¹ Noch bis weit in die neuere Zeit hinein besaß Berlin eine Anzahl Ziegel- und Kalkbrennereien in den Vorstädten und bei Rüdersdorf und Woltersdorf, und heute noch hat es einen Anteil an den, im übrigen fiskalischen, Rüdersdorfer Kalkbrüchen.

gelegt wurde. Auch die sonstigen, der Stadt während des dreißigjährigen Krieges von der eigenen Regierung wie von den Feinden auferlegten Zahlungen wurden meist als Zuschläge zur bestehenden Vermögenssteuer erhoben. So steigerten sich die Lasten, die auf den Grundstücken ruhten, bis zur Unerträglichkeit. Die Steuern blieben massenhaft rückständig, und da sie auf den betreffenden Grundstücken haften blieben, so kam es schließlich dahin, daß zahlreiche Häuser einfach verlassen wurden und verfielen. Noch zehn Jahre nach dem Kriege lagen 156 derartige Häuser „wüßt“. Gleichzeitig war die Bevölkerung stark zusammengeschnitten, so daß sie trotz der vielen wüsten Häuser und trotz der Zerstörung aller außerhalb der Thore liegenden Häuser, doch noch ein Unterkommen gefunden hätte.

Da trat jedoch eine plötzliche Vermehrung der Bevölkerung Berlins ein. 1653 hatte der Große Kurfürst auf dem brandenburgischen Landtag sich den „miles perpetuus“ gesichert und 1657 wurde Berlin mit einer ständigen Garnison belegt, die sich auf 14—1500 Mann mit etwa 600 Weibern und Kindern belief, zu denen noch etwa 500 Mann Leibwache kamen, die in Köln untergebracht wurde. Das bedeutete bei einer Civilbevölkerung von 9—10 000 Personen einen gewaltigen Zuwachs, der untergebracht werden mußte.

Damit wurde die Aufmerksamkeit des Kurfürsten auf die Wohnungsfrage gelenkt, und von jetzt an beginnt die staatliche Wohnungspolitik im brandenburgisch-preussischen Staate. Ihr voraus ging noch die Reorganisation des Steuerwesens, die Herabsetzung des Pfundschosses „deterrimus et extialis ille hactenus observatus modus collectandi“, wie Bürgermeister Jarlang in einer im Thurmknopfe der Nikolaikirche aufgefundenen Urkunde schrieb, und die Einführung der Accise „zum großen Vorteile und Nutzen der Bürger“. Diese Reform wirkte unmittelbar, indem in den Jahren 1669 und 1670 „mehr als 150 ganz verfallene Gebäude wieder repariert und sogar vollständig neu aufgeführt wurden, zur Vergrößerung und Verschönerung der Stadt“.

Schon 1661 vor der Durchführung der Accise hatte der Große Kurfürst denjenigen, welche wüste Stellen annehmen und bebauen wollten, sechsjährige Freiheit von allen Lasten versprochen sowie Gewährung von Bauholz. Aber erst das Patent von 1667 ist als der eigentliche Ausgangspunkt der umfassenden staatlichen Baupolitik im 17. und 18. Jahrhundert aufzufassen, die erst unter Friedrich Wilhelm II. und dem Aufkommen der neuen volkswirtschaftlichen Anschauungen ein Ende nimmt.

Die Mittel dieser Baupolitik sind hauptsächlich folgende:

1. Befreiung von Steuern und Abgaben. Im erwähnten Edikt war sie auf sechs Jahre zugesagt. Später wurde bei Neubauten die Zahl der Freijahre auf zehn erhöht; sechs Freijahre erhielt schon, wer ein verfallenes Haus reparierte. Beim Bau der Dorotheenstadt wurde überdies sogar den Ansiedlern dauernde Befreiung von Einquartierung, Servis und Wachtdienst zugesichert.

Die einzige Steuer, von der zunächst keine Befreiung stattfand, war die Accise. Wie wir aus einer „Vorstellung“ des Herrn von Grumbkow vom Jahre 1713 an Friedrich Wilhelm I. erfahren, war die Erhöhung der Accise „woraus die Conservation Ew. Königl. Majestät Militär=Stats herfließet“, damals aber vermutlich auch schon beim Großen Kurfürsten, neben der direkten Förderung seiner Militärinteressen, eines der Motive, weshalb er überhaupt den Anbau der Städte zu fördern suchte.

Trotzdem brach er schließlich in einer Verordnung von 1683 mit dem bisherigen Grundsatz der unbedingten Accisepflichtigkeit, indem hiernach 15^o/_o der nach obrigkeitlicher Schätzung aufgewandten Baukosten bei der Accisekasse dem Besitzer gut geschrieben werden sollten, und dieser also Accisefreiheit genoss, bis dieser Betrag abgetragen war.

2. Unentgeltliches Baumaterial und Bauprämien. Die Lieferung von Bauholz für den Häuserbau aus dem „reichen Walde“ war ein altes Herkommen von der Zeit der Gründung her, das sich vermutlich hielt, bis der Holzreichtum nachließ und der Preis des Holzes stieg. Stein und Kalk hatte außerdem, wie wir sahen, die Stadt im Mittelalter zu ermäßigtem Preise den Erbauern von Häusern geliefert.

Unentgeltliche Lieferung von Bauholz gehörte auch noch zum Prämiensystem des Großen Kurfürsten, später kam auch die unentgeltliche Lieferung von Kalk aus den kurfürstlichen Kalkbrüchen hinzu. Aber es blieb nicht bei Naturalprämien und Steuerbefreiungen. Nachdem der Große Kurfürst von der Accise befreit hatte, gingen seine Nachfolger noch weiter und gewährten Zuschüsse aus der Accisekasse von 10—15^o/_o des Bauwerts. Bei der Erbauung der Friedrichstadt durch Friedrich I. wurden den Bau lustigen 15^o/_o der Baukosten, bei den ziemlich zahlreichen Brauhäusern sogar 30^o/_o der Baukosten aus der Accisekasse gewährt, dazu unentgeltlich Holz, Kalk und Steine.

Seine Vollendung fand das Bauprämiensystem unter Friedrich Wilhelm I. Er machte es in seiner Instruktion für die kurmärkische Kriegs- und Domänenkammer von 1723 den Beamten ausdrücklich zur Pflicht, nichts zu verabsäumen, wodurch der Städtebau gefördert werden könne. Seine Fürsorge erstreckte sich also keineswegs bloß auf die Residenzen, sondern auf

die Städte der ganzen Monarchie, für die großen Städte behielt sich der König nur noch besonders vor, sie durch „Wohlthaten zu favorisieren“.

Jedem Bauenden wurden 20 % der Baukosten, im Maximum aber 400 Thaler gegeben, um nicht den Reichen zu ihrem Überschuß zu viel hingeben zu müssen. Im ganzen gab der König schon von 1713—32 aus den Centralkassen 2326 690 Thaler für Civilbauten in Stadt und Land aus und in einem Jahre, 1736, 350 000 Thaler, das war mehr als 5 % der reinen Staatseinnahmen.

Wie der Große Kurfürst, so war auch Friedrich Wilhelm II. durch das Wohnbedürfnis der bedeutend erweiterten Garnison auf die Wohnungsfrage aufmerksam gemacht worden.

In der Friedrichstadt ging er noch weit über die sonst gewährten Unterstützungen hinaus. Jeder Baulustige erhielt hier auf je drei Ruten Frontlänge 42 Thaler in bar sowie ein Schock Mittel-Bauholz, 4 Stück Sägeblöcke, 4 Brahmeh Ralksteine und 30 Wispel Ralk, alles, wie ausdrücklich entgegen böswilliger Auszprengung bekannt gemacht wird, als wahres Geschenk zum Anbau, nicht nur als Vorschuß auf Hypothek.

Im Jahre 1732 wurde für von auswärts Zuziehende die Bauprämie von 1725 noch mehr als verdoppelt; schon auf 1 1/2 Ruten Frontlänge wurden jetzt 48 1/2 Thaler samt den genannten Naturalprämien gewährt. 1736 wurde die naturale Lieferung der Baumaterialien beseitigt und dafür auf 1 1/2 Ruten Frontlänge 197 Thaler 20 Silbergroschen bezahlt.

Neben diesen allgemein bewilligten Bauprämien gingen dann noch specielle Begünstigungen einzelner Personen, namentlich von Beamten und Hofleuten her, denen oft nicht nur ein Teil, sondern die gesamten Baumaterialien geliefert wurden. Andererseits fehlte ein mehr oder minder gelinder Bauzwang ohne Vergünstigungen daneben auch nicht.

Schon 1722 hatte der König dem Magistrat von Berlin befohlen, auch seinerseits die Bauthätigkeit zu fördern. Die Baulustigen sollten statt der Baumaterialien 10 % des Hauswertes erstattet bekommen. Daraus scheint hervorzugehen, daß auch die Stadt bis dahin einen Teil des Baumaterials an die Bürger geliefert hatte.

Unter Friedrich dem Großen bewegte sich die Baupolitik bis zum Siebenjährigen Kriege im wesentlichen in den alten Bahnen. Insbesondere setzte er auch die Ansiedlung von Kolonisten außerhalb der Thore, die Friedrich Wilhelm I. in Rixdorf mit böhmischen Kolonisten begonnen hatte, in Neu-Schöneberg, im Nordwesten auf dem vom Fiskus occupierten Terrain der früheren Stadtherde und im Norden im sog. Voigtlande fort. Außer freiem Boden und wirtschaftlichen Beihilfen wurden den Kolonisten die üblichen

Steuerfreiheiten — die Accisefreiheit verstand sich hier von selbst, da das Land außerhalb der Thore lag — sowie Baumaterialien und Bauprämien in großem Umfange gewährt.

Später ging die Baupolitik Friedrichs des Großen in Berlin selbst zu einem System der Bauunterstützung über, das wir schon nicht mehr unter die Rubrik der Prämie bringen können, nämlich zum

3. Bau von Häusern auf Staatskosten. Daß die Stadt wahrscheinlich in ältester Zeit schon eigene Häuser besaß, die sie vermietete, wurde schon oben erwähnt. Bauen von Häusern aber auf Staatskosten, um sie an die Bürger bedingungslos zu verschenken, war Friedrich dem Großen vorbehalten. Das System des Verschenkens soll damit nicht besonders empfohlen sein. Außer dem Übelstande, daß es notwendig eine ungerechte Bevorzugung einzelner einschließt, zeigte sich auch noch der, daß es eine besondere Art von Bausppekulation hervorrief, während es doch ein Mittel zur Bekämpfung der Bausppekulation sein sollte. Es bildeten sich nämlich, wie berichtet wird, Ringe von spekulativen Köpfen, die alte Häuser, von denen sie annahmen oder wußten, daß sie bald vom Könige abgerissen und auf dessen Kosten neu erbaut werden würden, durch Kauf an sich brachten und damit auch das königliche Gnadengeschenk. Eine Entgeltlichkeit der staatlichen Bauhätigkeit wiederum hatte große Schwierigkeiten, weil es sich durchweg nicht um ganz neue Häuser auf bisher unbebauten Grundstücken handelte, sondern um Ersatzbauten für schon vorhandene. Die Einziehung einer Zwangsrente für den Wertzuwachs des Hauses wäre nicht wohl angingig, in vielen Fällen geradezu unmöglich gewesen. So blieb nichts anderes übrig, wenn man überhaupt den Zweck der schnellen Vermehrung der Wohnungen und Verschönerung der Stadt erreichen wollte (denn um diese beiden Zwecke handelte es sich), als das Bauprämiensystem bis an seine äußerste Grenze auszudehnen, und das ganze Haus unentgeltlich zu erstellen.

Im Jahre 1769, nachdem die Finanzreform von 1765 die nötigen Mittel an die Hand gegeben hatte, begann Friedrich das Bauen von Häusern, indem er am Schloßplatz und in der Breiten Straße sechs Häuser niederreißen und auf Staatskosten erbauen ließ. 1770—73 wurde sodann die große Hälfte der Häuser unter den Linden abgebrochen und neu erbaut, dann kamen die Königstraße, Leipzigerstraße, Dönhofsplatz und Spittelmarkt an die Reihe. In einigen Fällen begnügte man sich mit dem Aufbau eines Stockwerks. Die meisten der königlichen Bauten waren vierstöckig. Nach Nikolai wurden 1769—77 in der Innenstadt 149 Bürgerhäuser auf Staatskosten errichtet und, nach einer kurzen Unterbrechung durch den bayrischen

Erbsfolgekrieg, von 1779—1786 mindestens noch 100. Dies sind jedoch nur die nachweislichen Zahlen; in Wahrheit waren sie größer. Die Gesamtzahl der großen Bürgerhäuser, die in Berlin auf Staatskosten gebaut wurden unter Friedrich d. Gr., hat jedenfalls 300 betragen. Die Kosten betragen 1780—85 allein 1 140 300 Thaler.

Nebenbei sei hier noch bemerkt, daß der König in Potsdam noch freigebiger war als in Berlin, indem dort während seiner Regierung nicht weniger als 620 Bürgerhäuser errichtet und verschenkt wurden mit einem Aufwande von 3 151 271 Thalern, und daß er auch die anderen Städte in Brandenburg, Pommern, Posen und Schlesien nicht vernachlässigte, indem z. B. in den kleinen märkischen Städten von 1766—86 444 000 Thaler, und im einen Jahre 1782 für kleinere Städte der Monarchie sogar 409 000 Thaler an Bauhilfsgeldern bezahlt wurden.

Unter der Rubrik „Bau von Häusern auf Staatskosten“ möge auch nochmals erwähnt werden, obwohl es eine etwas andere Bedeutung als der unentgeltliche Bau von Privatwohnungen hat, daß der König nach dem Siebenjährigen Kriege auch mit der Unterbringung der Soldaten in Kasernen begann, um für die Civilbevölkerung Raum zu schaffen. 1763—1767 wurden in Berlin acht Kasernen erbaut, denen in den siebziger und achtziger Jahren weitere nachfolgten.

Friedrich Wilhelm II. entfaltete im Anfang seiner Regierung eine ebenso rege Bauhätigkeit in Privathäusern wie sein Vorgänger in den regsten Jahren. 1787 und 88 ließ er annähernd 100 Häuser errichten. Allmählich aber schläft der staatliche Häuserbau ein. Reste freilich finden sich noch unter Friedrich Wilhelm III., sogar nach den Befreiungskriegen.

4. Das Eigentums- und Mietrecht. Zu den Mitteln, die Bau- und Wohnungsverhältnisse zu regeln, gehörten ferner auch die Eingriffe, welche nach damaligen Rechtsanschauungen der Fürst sich in die noch nicht wie heute konsolidierten Eigentumsverhältnisse gestatten durfte.

Ursprünglich beanspruchten, wie wir sahen, Staat und Stadt das Obereigentum über den ganzen städtischen Grund und Boden. Durch Zahlung des Grundzinses wurde dieses Obereigentum anerkannt. Allmählich ging der Grundzins in die Steuer über, sein ursprünglicher Charakter verwißte sich vielfach, mag er auch kapitalisiert und abgelöst worden sein. So entstand das städtische Privateigentum am Grund und Boden.

Lange aber wirkte noch das Bewußtsein des ursprünglichen Zustandes nach. Noch bei den Stadterweiterungen im 17. Jahrhundert, beim Werder und bei der Dorotheenstadt wurde das bei der ursprünglichen Gründung beobachtete Verfahren beibehalten und das Bauiland gegen einen Grundzins

an den Grundherrn (im zweiten Falle war es die Kurfürstin) ausgethan. Erst bei der Anlage der Friedrichstadt wurde mit dem aus dem Mittelalter übernommenen System der Aufrechterhaltung eines grundherrlichen Ober-eigentums vollständig gebrochen; die Baustellen wurden ganz umsonst an Baulustige zu freiem Eigentum abgegeben.

Besonders im Enteignungsrecht zeigte sich die noch laze Auffassung vom privaten Grundeigentum. Die Enteignung fand in einem sehr formlosen und abgekürzten Verfahren statt, auf der Basis des obrigkeitlich festgestellten Ackerwertes. Bei der Anlage der Friedrichstadt wurde das nötige Terrain, soweit es nicht schon im Besitze des Kurfürsten war, einfach den kölnischen Hufenbesitzern nach der Taxe der kurfürstlichen Beamten zum Garten- und Ackerwert bezahlt und vom Kurfürsten in Besitz genommen. Irgendwelche principielle Schranken des Enteignungsrechtes kannte die Zeit überhaupt nicht. Es galt rechtlich als ein Ausfluß des staatlichen dominium eminens und als Befugnis des Landesherren. In vielen Fällen wurde es mit großer Rücksichtslosigkeit gehandhabt. Eine Besitzerin hatte für das Terrain des heutigen Gendarmenmarktes erst 1000, dann 600 Thaler verlangt. Der König setzte den Preis einfach auf 206 $\frac{1}{4}$ Thaler fest. Widerspruch gab es nicht. Häufig scheint das Verfahren so gewesen zu sein wie bei der Anlage der Stralauer Vorstadt. Der Magistrat erhielt die Weisung, die Baustellen an der Straße in gehöriger Breite und Tiefe ausmessen zu lassen und sie Baulustigen anzuweisen, „welche dann denen bisherigen Eigentümern, was sie an Ackern und Wiesen verlieren sollten, vergütigen sollten“.

Manchmal erinnert sich in später Zeit der Staat noch seines Ober-eigentums. So wurde 1763 der St. Georgengemeinde ihr Kirchhof ohne jede Entschädigung einfach weggenommen, wobei kurzweg erklärt worden sein soll: die Kirche habe kein Recht zu dem Plage, da aller Grund und Boden der Stadt dem Könige zustehe.

Ein interessantes und wichtiges Überbleibsel des Obereigentums des Staates ist auch das von den Fürsten beanspruchte Recht, den Besitzer eines Baugrundstückes einfach zu expropriieren, wenn er es unbenützt liegen läßt. Es läßt sich als eine Art Heimfallrecht im lehensrechtlichen Sinne auffassen.

Mit voller Deutlichkeit wird dieses Recht in dem schon erwähnten Patent des Großen Kurfürsten von 1667 geltend gemacht. Es heißt darin, daß die Eigentümer der wüsten Stellen, falls sie nicht „zum längsten in einem halben Jahre zum Bau wirklich thun sollten, sie ihres daran habenden Rechtes verlustig und die Stelle demjenigen, der solche alsobald bebauen

wollen, umbsonst gegeben werden soll“. Und des öfteren wird später dieser Grundsatz wiederholt, so unter Friedrich Wilhelm I. 1721 und 1722 in Edikten, welche alte kurmärkische Städte betreffen. Es heißt darin, daß die vom Besitzer nicht bebauten Hausstellen „dem Publico verfallen“ und „die Besitzer und Creditores hypothecarii alles daran habenden Rechtes verlustig“ würden. Selbstverständlich galt dieses Recht auch für diejenigen Baustellen, die der Fürst den Bürgern zum Zwecke der Bebauung zugeteilt hatte.

Das Allgemeine Landrecht (I. Teil, Titel 8, §§ 33—59) hat die Bestimmungen der Edikte in der Weise übernommen, daß es den Eigentümer eines verfallenen oder abgebrannten Hauses zu dessen Wiederherstellung verpflichtet; kann oder will er es nicht wieder herstellen, so ist die Obrigkeit berechtigt, es öffentlich zu versteigern, den Kaufpreis erhält der Eigentümer nach Abzug etwaiger Aufwendungen, die die Obrigkeit zur Erhaltung des Hauses gemacht hat. Feuerocietätsgelder kommen dem Erwerber der Baustelle, nicht dem bisherigen Eigentümer zu. Diese Bestimmungen sind durch das preussische Einführungs-gesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch ausdrücklich erhalten und also noch heute in den landrechtlichen Provinzen Preußens geltendes Recht.

Die viel umfassendere Baupflicht eines jeden Baustellenbesizers gilt dagegen bekanntlich nicht mehr und man hat auch nicht an die Möglichkeit gedacht, sie wieder einzuführen. Wohl dagegen hat man Vorschläge gemacht, durch eine hohe Baustellensteuer denselben Zweck zu erreichen, nämlich die Besitzer von Bauland durch Erhöhung der toten Kosten zum schnelleren Bebauen zu veranlassen.

Anhangsweise sei hier auch noch erwähnt, daß Friedrich d. Gr. in zwei Fällen auch in die Mietverhältnisse kraft seiner absoluten Herrschergewalt entscheidend eingriff. Das eine Mal handelte es sich um die Bekämpfung außerordentlicher Mietsteigerungen im Gefolge der ersten großen Häuser-speculationsperiode nach dem Siebenjährigen Kriege. Der starke Besitzwechsel verbunden mit einer Überzahlung der Häuser verursachte eine bis dahin unerhörte Steigerung der Mieten, die durchzusetzen den neuen Hausbesizern besonders dadurch erleichtert wurde, daß sie den Grundsatz: Kauf bricht Miete, rücksichtslos anwandten. Dieser „Wucher mit Häusern“ erregte nun das „größte Mißfallen“ des Königs und kurz entschlossen wandte er zur Befeitigung das radikalste Mittel an, indem er eine Verordnung an das Kammergericht ergehen und in allen Berliner Kirchen von den Kanzeln proklamieren ließ, daß einstweilen bis „allenfalls noch wirksamere Maß-

regeln“ ergriffen würden, für Berlin „die bisher beobachtete gemeine Rechts-Regel: Kauf bricht Miete“ aufgehoben sein sollte.

Die noch wirksamere Maßregel aber bestand darin, daß er denjenigen „christlichen Particuliers, auch Juden, so die besten und größten Häuser an sich zu bringen Gelegenheit gefunden“ und an der Steigerung der Mieten guten Teils dadurch Schuld seien, daß sie, ohne wegen ihrer Bedienung, nombreusen Familien oder starken Verkehrs dazu gezwungen zu sein, sie allein bewohnten, kurzer Hand anbefahl, solches „aus Übermuth und zur Üppigkeit“ nicht ferner zu thun, sondern so viel Familien wie nach Beschaffenheit der Häuser möglich, mietweise darin aufnehmen sollten. Wenn sie sich dazu nicht gutwillig verständen, sollten sie dazu „durch rechtlichen Zwang“ angehalten werden.

Es giebt wohl kaum eine bessere Illustration für die guten und schlechten Seiten des Absolutismus wie diese Verordnungen. Die Vorteile des Rechtsstaates sind eben durch die Nachteile eines langsamen und umständlichen Gesetzgebungs- und Verwaltungsmechanismus erkauft worden.

VI. Baupolizei und Bauordnung.

Wie wir sehen, wurde die Baupolizei ursprünglich von der Stadt ausgeübt. Mit dem Wachsen der fürstlichen Gewalt und seitdem sie überhaupt die Bau- und Wohnungsfrage in die Hand genommen, ging auch die Baupolizei auf den Staat über.

Im Jahre 1660 erließ der Große Kurfürst eine Gassenordnung, deren Ausführung jedoch noch dem Magistrat überwiesen wurde. Als dieser sich dazu nicht fähig erwies, brachte der Kurfürst die hauptstädtische Polizei ganz in seine Gewalt und schuf sich selber die nötigen Organe. Die Verordnungen bezogen sich auf Reinigung und Pflasterung der Straßen, Straßenbeleuchtung, Beschränkungen der Baufreiheit namentlich bezüglich der Anlage von Scheunen, Schweineföven u. dergl. innerhalb der Ringmauer, der Zulässigkeit von Stroh- und Schindeldächern und hölzerner oder lehmener Schornsteine. Sogar an eine Wasserleitung wurde damals schon gedacht, der Plan aber wegen seiner Kostspieligkeit wieder fallen gelassen. Das Feuerlöschwesen wurde neu organisiert.

Mit durchgreifendem Erfolge wandte sich aber erst Friedrich Wilhelm I. der Baupolizei wieder zu. 1720 wurde die Beseitigung aller feuergefährlichen Dächer innerhalb Jahresfrist befohlen. Die Durchführung dieser Verordnung wurde wesentlich dadurch gefördert, daß für die Umwandlung

in Ziegeldächer ein harer Zuschuß von 8^o/_o der Kosten aus der Accisetasse gewährt wurde.

Obwohl sie nicht zur Baupolizei im modernen Sinne des Wortes gehören, sei an dieser Stelle auch der Maßregeln gedacht, die den Zweck verfolgen, die Baukosten zu regulieren und auf einer für beide Interessentkreise, die Bauherren und die Bauhandwerker angemessenen Höhe zu halten. Wie alles Gewerbe in der Zeit der Zunftverfassung der Reglementierung unterlag, bestanden natürlich auch für das Baugewerbe im Mittelalter und bis in die Neuzeit hinein obrigkeitliche Taxen für Materialpreise und Arbeitslöhne.

Das letzte und wichtigste derartige Reglement ist die ausführliche Bau-Taxa von 1755 für die Städte der Churmark, vornehmlich aber für Berlin und Potsdam, die als ihren Zweck bezeichnet, sowohl jedem Handwerker „sein reichliches Brot“ zu sichern als auch eine übermäßige Verteuerung des Hausbaues zu verhindern. Specielle Erlasse gegen das Anbringen von Stuckaturarbeiten an der Außenseite der Häuser, augenscheinlich auch, um die Baukosten zu verringern, waren schon 1752 ergangen. Der Bautaxe verdanken wir die Möglichkeit, die Baukosten von Wohnhäusern im 18. Jahrhundert zu berechnen, worauf noch zurückzukommen sein wird.

In neuerer Zeit (ich bin genötigt, hier einen großen Sprung zu machen) ist der Erlaß von baupolizeilichen Gesetzen und Verordnungen bekanntlich zwischen Reich, Staat, Kommunalverbänden und Kommunen geteilt. Die Ausübung der Baupolizei liegt regelmäßig bei den Lokalbehörden.

Bedeutungsvoll für die Boden- und Wohnungsfrage ist die Neuordnung der ganzen preußischen Verwaltung, die sich in den siebziger und achtziger Jahren vollzog und mit den Resten des alten patriarchalischen Staates aufräumte. Sie wurde eingeleitet durch die Kreisordnung von 1872, abgeschlossen durch die Landgemeindeordnung von 1891.

Mit der Einführung der Selbstverwaltung wurde die Verwaltung in allen Instanzen dem Einfluß der lokalen grundbesitzenden Interessen in viel höherem Grade als bisher unterworfen, am stärksten aber natürlich in den Gemeinde- und Ortspolizeibehörden. Die gutsherrliche Polizei wurde aufgehoben. Diese Maßregeln waren für die bauliche Entwicklung der Berliner Vororte von nicht zu unterschätzender Bedeutung. Hier hatte bisher meistens die Baupolizei in den Händen der kgl. Domänenämter gelegen, die im Dienste der Kolonisation und Besiedelung geschult und sehr sachverständig vorgegangen waren. An ihre Stelle traten jetzt die Ortspolizeibehörden, die einerseits im Anfang vielfach der nötigen Sachkenntnis

nach P. Voigts Urteil entbehrt haben sollen, mangelhaftes technisches Personal gehabt und den modernen baupolizeilichen Aufgaben ziemlich verständnislos gegenüberstanden hätten, andererseits auch viel weniger als die Domänenämter der Beeinflussung der grundbesitzenden Interessenten entrückt gewesen wären. Ob es ihnen in jeder Beziehung zum Vorwurf zu machen ist, daß sie den Hochbau in den Vororten zuließen, wird noch näher zu untersuchen sein.

Berlin schied 1875 aus dem Kommunalverbande und zweimal wurde nachher sein Weichbild erweitert, 1878 im Osten und 1881 im Westen, indem der Gutsbezirk Tiergarten einverleibt wurde. Die erste Einverleibung hatte 1861 stattgefunden. Bis dahin hatte die mittelalterliche Gemarkungsgrenze die Stadtgrenze gebildet.

In Berlin galt bis 1887 die Bauordnung von 1853, in allen näheren und weiteren Vororten, soweit sie Landgemeinden oder Gutsbezirke waren, die Baupolizeiordnung für das platte Land des Regierungsbezirks Potsdam von 1872, die ihrerseits nur eine wenig veränderte Wiederholung älterer Verordnungen war. Wie alle älteren Bauordnungen war sie fast ausschließlich vom Gesichtspunkt der Sicherung gegen Feuergefahr geleitet; ihre sanitätspolizeilichen Beschränkungen waren äußerst dürftig und vage, namentlich kannte sie keinerlei Beschränkung der Höhe der Gebäude oder der Größe der Baufläche. Hier galten die allgemeinen Normen, wonach die Höhe der Gebäude sich nach der Straßenbreite richtet, worin aber thatsächlich keine Beschränkung lag, da die Dorfstraßen meistens breit genug waren, um jeden Hochbau zu gestatten. Eine wirkliche Beschränkung konnte in den Bestimmungen über die Entfernungen der Gebäude voneinander liegen. Gebäude ohne feuer sichere Bedachung, die hier nicht in Betracht kommen, mußten einen Abstand von 10—20 m halten, aber auch für alle übrigen Gebäude galt eine Bauweite von 5 m als Regel. Hiervon konnte jedoch dispensiert werden, wenn das eine Gebäude eine Brandmauer hatte, und dieser Dispens wurde schon vor 1887 regelmäßig erteilt, wo es sich um eine städtische Bebauung handelte. In Teilen von Schöneberg, Rigdorf und Charlottenburg hatte sich daher der Berliner Typus des Miethauses längst eingebürgert.

In Charlottenburg galt die Baupolizeiordnung für die Städte des Regierungsbezirks Potsdam von 1872. Auch sie enthält keine Bestimmungen über die Höhe der Gebäude. Die Flächenausnutzung war insofern beschränkt, als ein Hofraum von mindestens 36 qm vorgeschrieben war. Eine rechtliche Handhabe zur Verhinderung der Errichtung von sog. Mietkasernen war hier in keiner Weise vorhanden. Die geschlossene Bebauung wurde

geradezu als Regel gefordert. Das große Miethaus fand daher hier auch nach Eröffnung der Stadtbahn (1882) allgemein Eingang.

Am 15. Januar 1887 wurde nun für Berlin eine neue Bauordnung erlassen, und noch im selben Jahre wurde sie von der kgl. Regierung in Potsdam auf fast sämtliche Vororte ausgedehnt. Die Bedeutung dieses Schrittes für die Wohnungsfrage liegt nach dem Gesagten weniger darin, daß sie nach den früheren Bauordnungen etwa noch vorhandene Hindernisse des großstädtischen Hochbaues wegräumte; denn solche Hindernisse hatten kaum noch bestanden; als vielmehr in dem Umstande, daß sie den bestehenden Entwicklungstendenzen freien Lauf ließ, statt eine Beschränkung zur Erhaltung des Kleinbaues auf den Vororten zu versuchen, wofür damals von anderer Seite lebhaft eingetreten wurde.

Einen solchen Versuch machte denn auch der Landrat des Kreises Teltow auf eigene Hand, indem er am 15. Dezember 1891 eine Baupolizeiordnung für seinen Kreis mit sehr viel weiter gehenden Baubeschränkungen erließ. Er hatte jedoch keinen Erfolg, da seine Verordnung nach kurzem Bestande für rechtsungültig erklärt wurde, weil sie den Bestimmungen der von höherer Instanz erlassenen Bauordnung von 1887 zuwiderliefe.

Die Frage der Revision der Bauordnung kam jedoch damit wieder in Fluß und am 5. Dezember 1892 wurde eine neue Bauordnung für die Vororte von Berlin erlassen, die 1893 in Kraft trat und ein Nachgeben in der Richtung weiterer Beschränkungen deutlich erkennen läßt. Nach dieser sind gegenwärtig für Berlin und Umgegend folgende Bauordnungsgebiete zu unterscheiden:

I. Das Gebiet der Berliner Hochbauordnung von 1892 (revidiert 1897). Es umfaßt das Gebiet der Stadt Berlin, Charlottenburg mit Ausnahme von Westend und im Süden und Osten noch die innerhalb der Ringbahn liegenden Vorortgebiete.

Innerhalb dieses Gebietes wurden 1898 wiederum einige Teile von Charlottenburg, Wilmersdorf, Schöneberg, Rixdorf und Treptow einer jedoch kaum nennenswerten Beschränkung bezüglich der bebaubaren Fläche unterworfen.

II. Das Gebiet des Vororthochbaues (Bauordnung für die Vororte von 1892).

Innerhalb dieses Gebietes werden zwei ineinandergreifende Untergebiete mit veränderlichen Grenzen unterschieden, nämlich:

1. das der Grundstücke I. Klasse an schon regulierten und kanalisierten Straßen, bei denen eine Flächenbebauung von $\frac{5}{10}$ (bei Eckgrundstücken $\frac{6}{10}$) und eine Höhenbebauung bis zu vier bewohnten Stockwerken zulässig ist.

2. Das der Grundstücke II. Klasse an noch nicht regulierten und kanalisierten Straßen, bei denen eine Flächenbebauung von $\frac{4}{10}$ (bei Eckgrundstücken $\frac{5}{10}$) und eine Höhenbebauung bis zu 15 m und drei Stockwerken zulässig ist.

Sogenannte Kleinhbauten von höchstens 9 m Höhe dürfen mit einer Flächenbebauung von $\frac{7}{10}$ bzw. $\frac{8}{10}$ auf beiderlei Grundstücksklassen errichtet werden.

III. Das Gebiet der Landhausmäßigen Bebauung. (Bauordnung für die Vororte von 1892.)

Die größte zulässige Flächenbebauung beträgt hier $\frac{3}{10}$ (bei Eckgrundstücken $\frac{4}{10}$). Die Höhe der Gebäude ist dadurch beschränkt, daß nicht mehr als zwei zum dauernden Aufenthalt bestimmte Stockwerke übereinander angelegt werden dürfen. Es kann jedoch auch das Keller- und Dachgeschoß bis zu $\frac{3}{4}$ bzw. $\frac{1}{2}$ der Fläche zu Wohnzwecken benutzt werden.

Offene Bebauung mit einem Bauwerk von 14 m ist vorgeschrieben; doch dürfen zwei Nachbargebäude mit einer Gesamtfrentlänge von höchstens 40 m auch unmittelbar nebeneinander gebaut werden, und an Straßenecken sogar drei Gebäude mit je höchstens 40 m Frontlänge in jeder Straße.

IV. Das Gebiet der Bauordnung für das platte Land von 1872 mit einem Nachtrag vom 29. Mai 1890.

Es ist hier eine Höhe der Gebäude von 10 m überall erlaubt, höhere nur an breiteren Straßen entsprechend der Straßenbreite bis zu 19 m. Bewohnte Stockwerke sind vier zulässig, außerdem auch Kellerwohnungen. Auch auf dem platten Lande sind große Miethäuser darnach möglich.

V. Das Gebiet der Bauordnung für die Städte des Regierungsbezirks Potsdam (Baupolizeiordnung von 1872, revidiert 1894). Bebaubar sind hier $\frac{3}{4}$ der Fläche, bei Eckgrundstücken sogar $\frac{4}{5}$ wenn die Gesamtfläche höchstens 500 qm beträgt. Die Maximalhöhe beträgt bei entsprechender Straßenbreite 18 m. Vier Stockwerke dürfen Wohnzwecken dienen, wobei bewohnte Keller und Dachräume als Geschosse gelten.

Diese Bauordnung ist für die Umgegend von Berlin, nicht nur für Spandau, sondern auch für kleine Landstädte wie Straußberg praktisch geworden.

VI. Wäre noch zu erwähnen das Gebiet der Villenkolonien wie Westend und Grunewald, die sich durch Eintragung von Baubeschränkungen in das Grundbuch gewissermaßen eine private Bauordnung geschaffen haben.

Im allgemeinen ist noch zu bemerken wichtig, daß die in der Straßenbreite liegenden Beschränkungen der Bauhöhe fast überall durch die that-

fächlich gewählte Straßenbreite bedeutungslos geworden sind. Für die Bezirke der geschlossenen Bebauung des Kreises Teltow ist sogar die Anlage von weniger als 15 m breiten Straßen direkt durch Polizeivorschrift verboten; nur für die Landhausbezirke ist die erlaubte Mindestbreite 12 m.

Die sonstigen Beschränkungen der Bauordnung hat man im übrigen durch geschickte Auslegung der wenig präzisen Bestimmungen über die bauliche Beschaffenheit von Dachgeschossen und Kellern und von deren wohnlicher Benutzung, sowie mit Benutzung der mancherlei Zugeständnisse bezüglich der offenen Bauweise in den Landhausbezirken in sehr vielen Fällen umgangen und dadurch auch dort das große Miethaus möglich gemacht, wo es nach dem Sinn des Gesetzes ausgeschlossen sein sollte.

Parterräume, deren Fußboden nur ganz wenig unter dem Straßenniveau lag, und die im übrigen die normale Höhe von Wohnräumen hatten, hat man zu Kellern gestempelt und aus den Dachgeschossen hat man ebenfalls durch Einschaltung eines Drempels zwischen dem zweiten Stock und dem Dach und Verflachung dieses ganz leidliche Wohngeflosse geschaffen. Ferner legte man zwei derartige Gebäude nebeneinander und erzielte dadurch eine Frontlänge von 40 m, an Straßenecken sogar durch Zusammenlegen von drei Gebäuden eine solche von 80 m. So entstand auch in den Landhausbezirken ein bis dahin unbekannter Typus des großen Miethauses. Die Versuche der Verwaltungsbehörden, die Entstehung dieser „Landhausmietkasernen“ zu verhindern, scheiterten an der wörtlichen Auslegung des Gesetzes durch die Oberverwaltungsbehörde.

Selbst in der Villenkolonie Grunewald haben die von der Kurfürstendamm-Gesellschaft vorgeschriebenen und im Grundbuch eingetragenen Baubeschränkungen, die übrigens nicht viel weiter gehen als die der öffentlichen Bauordnung für die Landhausbezirke, die Errichtung von geräumigen Miethäusern nicht verhindert, so wenig wie die Bauspekulation hier vor den Villen der Beamten, Gelehrten und Künstler halt machte.

Aber nicht nur das Landhaus ist so in seiner Verbreitung entgegen der Absicht der Gesetzgeber eingeengt worden, auch das Gebiet der sogenannten Grundstücke II. Klasse im Vororthochbau ist nachträglich außerordentlich beschränkt, stellenweise ganz beseitigt worden. In dieser Richtung wirkte namentlich der § 12 des Gesetzes vom 2. Juli 1875 betr. Anlegung von Straßen und Plätzen. Es kann darnach nämlich durch Ortsstatut der Bau von Wohnhäusern an nicht kanalisierten Straßen überhaupt verboten werden, und nach Berliner Vorbild ist thatsächlich in den meisten Vororten mit geregelter Kanalisation d. h. also in fast allen näheren Vororten, von diesem Paragraphen Gebrauch gemacht worden.

Neben dem stillen Kampfe durch Umgehung der bestehenden Vorschriften erhob sich jetzt auch wieder ein offener Kampf der Interessenten gegen die Bauordnung von 1893, namentlich gegen die Abgrenzung der Landhausbezirke. Wenn die Regierung diesem Ansturm auch principiell nicht nachgab, so wurde doch schon 1894 die Abgrenzung der Landhausbezirke einigen Änderungen unterworfen und 1897 gaben die „Abänderungsbestimmungen“ noch einige weitere Landhausgebiete der gewöhnlichen Bebauung frei. Außerdem wurde für einige Bezirke, nämlich Friedenau, Pankow und einen Teil von Steglitz, das dreistöckige Landhaus für zulässig erklärt. Der Versuch, das Dach- und Kellergeschloß genauer zu definieren, der ebenfalls bei dieser Gelegenheit unternommen wurde, hat das große Miethaus im Landhausbezirk nicht unmöglich gemacht, wohl aber die Dach- und Kellerwohnungen in dieser verschlechtert.

Das oben erwähnte Gesetz betreffend die Anlegung und Veränderung von Straßen und Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften hat aber noch in anderer Hinsicht auf die Bau- und Wohnungsverhältnisse eingewirkt. Eine weitere Folge des ortstatutarischen Verbots des Bauens an unkanalisierten Straßen ist nämlich die künstliche Einschränkung des für Bauzwecke in dem betreffenden Orte verfügbaren Landes. Ob es damit den Gemeindeverwaltungen, die sich von Grundbesitzerinteressen beeinflussen lassen, wirklich in die Hand gegeben ist, durch Verlangsamung des Ausbaues der Kanalisation die Bauhätigkeit systematisch zu beschränken und so durch Verminderung des Wohnungsangebots die Mieten und damit die Bodenpreise in die Höhe zu treiben, wird im VIII. Abschnitt erörtert werden.

In anderer Weise wirkt das Gesetz dagegen unzweifelhaft auf die Wohnungspreise ein. Nach § 15 des Gesetzes können durch Ortsstatut die Kosten der Anlage und Kanalisation neuer Straßen den anliegenden Eigentümern nach Maßgabe der Frontlänge ihres Grundstückes auferlegt werden. Das ist in Berlin und seinen Vororten allgemein geschehen. Die Folge ist, daß die Baukosten der Häuser an kanalisierten Straßen sich wesentlich verteuern, und daß die Verzinsung dieser Mehrkosten samt den ständigen Abgaben für den Betrieb der geschaffenen Einrichtungen hier wie immer in ähnlichen Fällen auf die Mieter abgewälzt werden und sie dauernd belasten.

Diese Erhöhung der Baukosten wirkt natürlich dahin, daß die Stagenhäuser, bei denen sich die Kosten auf die Stockwerke verteilen, bevorzugt werden, die überdies durch die Bestimmung begünstigt sind, daß die Kostenanteile der Anlage von Straßen, Kanalisation, Gasleitung u. s. w. nicht nach der Höhe, sondern allein nach der Frontlänge umgelegt werden.

Dagegen bedingen auch die hohen Miethäuser höhere Kosten der Anlagen,

einmal schon dadurch, daß sie ohne Kanalisation und Wasserleitung überhaupt kaum denkbar sind, und dann auch dadurch, daß sie mit Rücksicht auf die Rohrleitungen und den stärkeren Verkehr in den dichtbewohnten Straßen ein weit dauerhafteres, also kostspieligeres Pflaster erfordern, als es bei ausschließlichem Kleinbau nötig wäre. So besteht zwischen der sog. Mietkaferne und den Kosten für Kanalisation, Gas und Wasserleitung und Straßenpflaster Wechselbeziehung: Das große Miethaus bedingt höhere Straßenkosten, die höheren Kosten wiederum erfordern einen stärkeren Kostenträger als das kleine Eigentümerwohnhaus.

Auf die Frage des Zusammenhangs zwischen Bodenpreis und Bauordnung werden wir im VIII. Abschnitt zurückkommen.

VII. Hypothekewesen, Feuerversicherung und der Baukapitalmarkt.

Schon sehr früh hatte sich in den mittelalterlichen Städten die Sitte herausgebildet, die Pfand- und Kaufverträge in ein Buch einzutragen, das sog. Stadtbuch oder Friedebuch. In Magdeburg bestand ein solches schon 1215 und da die märkischen Städte magdeburgisches Stadtrecht hatten, wurde die Einrichtung auf Berlin übertragen. Mit der Zeit wurden jedoch die rein chronologisch gemachten Eintragungen in das Stadtbuch unübersichtlich. Da wurde 1693 die Einrichtung eines Erb- und Lagerbuchs für Berlin befohlen, um in das Hypothekewesen Ordnung zu bringen und vielfach vorgekommene betrügerische Überbeleihungen zu verhüten. In dieses Buch wurden die Grundstücke nach ihrer Lage eingetragen und bei jedem die Verschuldung sowie der Besitzwechsel verzeichnet. Die Rechtsgültigkeit von Pfandsetzung und Kauf hing von der Eintragung ab; der Grundbuchführer haftete mit seinem Vermögen für die Richtigkeit. Die nach diesen Grundätzen 1722 ausgearbeitete Hypothekenordnung wurde auf alle Städte ausgebehnt. 1783 brachte die „Allgemeine Hypothekenordnung“ und 1794 das Allgemeine Landrecht nur wenige Abänderungen. Die allgemeinen Principien des alten Grundbuchsrechts, die Publizität, Specialität und Legalität des Grundbuchs sind auch von den neueren Änderungen des Grundbuch- und Hypothekenrechts unberührt geblieben.

Eine zweite für das Bau- und Wohnungswesen wichtige Institution war die Schaffung der städtischen Feuerfocität. Schon 1685 hatte der Große Kurfürst eine städtische Feuerfasse nach dem Muster der 1677 errichteten Hamburger Feuerfocität zu gründen versucht. Erst seinem

Nachfolger jedoch gelang es 1711, die Berliner Feuersocietät ins Leben zu rufen. 1718 bekam sie eine feste Organisation und ein ausführliches Reglement, das erst 1794 durch ein anderes mit einigen Abänderungen noch heute gültiges Reglement ersetzt wurde. Wie bei der Hypothekenordnung, so sind auch hier die eigentlichen Principien: Versicherungszwang für alle Privathäuser, Werttaxierung durch Baufachverständige, kein Prämien-, sondern Umlageverfahren, von Anfang an dieselben geblieben.

Für den Kauf und die Beleihung von Häusern war die Feuertaxe von besonderer Bedeutung. Sie diente in der Folge bei der Bemessung der Kaufpreise sowie der Höhe der Hypotheken als zuverlässige Grundlage. Erst der neuesten Zeit mit ihrem Bauspekulantentum blieb es vorbehalten, diese Grundlagen zu erschüttern.

Der Hypothekarkredit begann, sobald die gesetzlichen Grundlagen geschaffen waren, sich zu entwickeln. Schon 1713 nehmen viele Bauherren fremde Kapitalien beim Bau ihrer Häuser in Anspruch. Es waren auch Hypotheken stark angeboten, da sie damals die einzige sichere Kapitalanlage boten, und der Zinsfuß war daher relativ niedrig (4—5 %). Trotzdem war die Verschuldung des städtischen Grundbesitzes im allgemeinen noch gering, wohl mit infolge der staatlichen Bauprämien. Es war auch nicht üblich, mehr als die Hälfte des Kaufpreises als Restkaufgeld hypothekarisch eintragen zu lassen, wie man aus Zeitungsannoncen aus dem letzten Jahrzehnt des Jahrhunderts entnehmen kann.

Dagegen war, wie ich einer handschriftlichen Tabelle entnehme, im Anfang des 19. Jahrhunderts (1815—20) die hypothekarische Belastung der Häuser schon eine sehr allgemeine und im Vergleich zu den Kaufpreisen und der Feuertaxe sehr erhebliche. Zwar haben wir es hier wegen der Kriegsjahre mit exceptionellen Verhältnissen zu thun. Die Häuserpreise waren während der Kriege offenbar stark gesunken und die Verschuldung hatte gleichzeitig zugenommen. In dem folgenden Jahrzehnt (1820—25) erscheinen die Verhältnisse daher auch ganz wesentlich gebessert. Eine Zusammenstellung über Kaufpreise, Feuertaxen und Hypothekenbelastung im Friedrichswerder ergibt für die beiden Jahrzehnte folgende Verhältniszahlen der Feuertaxe und der hypothekarischen Belastung zum Preise:

	Feuertaxe		Hypotheken	
	1815—20	1821—25	1815—20	1821—25
	%	%	%	%
Alle Grundstücke	77,7	52,3	79,4	49,1
Nur die belasteten Grundstücke	75,3	51,0	92,1	51,5

Während also im ersten Jahrzehnt nach den Befreiungskriegen die Feuertaxe über $\frac{3}{4}$ der Kaufpreise ausmacht, und die Hypotheken dieses Verhältnis noch erheblich übersteigen, hat sich fünf Jahre später die Lage so gebessert, daß die Feuertaxe nur $\frac{1}{2}$ des Preises im Durchschnitt ausmacht, und daß die Hypotheken durchschnittlich ein wenig unter der Feuertaxe bleiben. Im Jahre 1895 betrug die hypothekarische Belastung von 159 Grundstücken im Friedrichswerder 79 % des „gemeinen Werts“.¹

Eine gänzliche Umgestaltung hat seit den älteren Zeiten das Hypothekengeschäft erfahren. Während ehemals die Darleiher durchweg Privatleute waren, die ihre Ersparnisse sicher anzulegen wünschten, und die Hypotheken sich also auf viele kleine Gläubiger verteilten, treten in neuerer Zeit, namentlich seit den Gründerjahren, die Banken und großen Geldinstitute immer mehr in den Vordergrund. Zugleich ist es die Bauhypothek, welche statt der mit dem Baugeschäft in keinem Zusammenhang stehenden Hypothek auf alte Häuser einen immer breiteren Raum einnimmt. Das Hypothekengeschäft tritt direkt in den Dienst des Baugewerbes. Unter den Hypothekengläubigern der Grundstücke auf dem Hausvogteiplatz gab es bis 1870 keine einzige Bank oder sonstige juristische Person. Später verdrängen die Hypothekenbanken, Feuer- und Lebensversicherungsgesellschaften und andere großkapitalistischen Institute die kleinen Geldgeber immer mehr aus den ersten Stellen. Im Jahre 1895 gehörten im Friedrichswerder nur noch 30 % der Hypotheken Privatpersonen.

Wichtiger wie für die schon bebauten Teile der Altstadt ist diese Umgestaltung des Hypothekenmarktes für die noch im Ausbau begriffenen Vorstädte und Vororte. Hier beeinflusst der Umstand, daß das Darlehensgeschäft überwiegend in den Händen der Hypothekenbanken liegt, die Wohnverhältnisse in folgender Weise. Es ist äußerst schwer, zur Errichtung kleinerer Wohnhäuser die erforderlichen Gelder zu erhalten. Denn während einerseits die Hypothekenbanken mit ihren sog. Pfandbriefen die kleinsten Kapitalien heranzuholen wissen, sind sie andererseits gar nicht geneigt, kleine Objekte zu beleihen, weil diese verhältnismäßig viel mehr Verwaltungskosten verursachen als größere. Dazu kommt, daß die meisten Banken ihre festen Kunden haben, Terrain- und Bauspekulanten von großer Kapitalkraft, die fast stets in der Lage sind, alle bei der Bank verfügbaren Baukapitalien zu übernehmen. So kommt es, daß eine relativ kleine Anzahl von Groß-

¹ Dies ist die im allgemeinen aus dem durchschnittlichen Mietertrage der letzten zehn Jahre und einem aus Kaufpreisen in der betreffenden Straße gewonnenen Kapitalisationsfaktor berechnete Größe, die für Steuerzwecke als Wert eines Grundstücks gilt.

spekulanten die eigentlichen Träger der Entwicklung sind. Fast immer sind es dieselben, die halb im Süden, halb im Westen Terrains erwerben und parzellieren, und sie entweder auf eigenes Risiko oder mit Hilfe von Stroh- männern mit Miethäusern besetzen. In der Regel baut ein solcher Großkapitalist gleich eine ganze Straße oder einen Häuserblock, und die Bank, mit der er arbeitet, kann unter Umständen die Kapitalien einer ganzen Pfandbriefferie auf einmal hier unterbringen. Mit der Großspekulation wird hier zugleich der Bau von großen Miethäusern außerordentlich gefördert.

Weiter kommt noch hinzu, daß namentlich seit 1893 infolge der neuen Normativbestimmungen für die Preussischen Hypothekenbanken, welche die Einschätzung der Häuser fast ganz in die Hand der Banken selbst legen, eine übertrieben hohe Bankbeleihung üblich geworden ist¹. Diese ursprünglich vielfach bestrittene Thatsache ist ja neuerdings hinreichend offenbar geworden.

Im Zusammenhang damit steht die Übertaxierung der Gebäude durch die privaten Feuerversicherungsgesellschaften. Auch die städtische Feuerfocictät war vielfach von der alten soliden Praxis abgewichen, indem sie den Versicherern nachgab, die durch Überschätzung ihres Gebäudes den Verkaufswert in die Höhe zu schrauben oder eine höhere hypothekarische Beleihung zu erlangen trachteten. Erst auf den Vororten bei den reinen Spekulationsbauten kam aber System in die Überversicherung und die ehemals sicheren Unterlagen für Beleihung und Preisbildung wurden so hier aufs schwerste erschüttert.

Das Interesse der Gesellschaften steht denen der Versicherungsnehmer nicht zu sehr entgegen. Die höheren Prämien und Provisionen locken, und die höheren Versicherungssummen lassen sich zur Reklame verwenden und schrecken wenig, da die Feuerlöscheinrichtungen stetig besser werden. Dazu kommt die große Konkurrenz — in Friedenau allein konkurrieren 22 Gesellschaften miteinander —, die gegen die Wünsche der Versicherer gefügiger macht. Endlich besteht, ganz abgesehen davon, daß die Feuerversicherungsgesellschaften vielfach selbst große Kapitalien auf Hypotheken ausleihen und daß umgekehrt eine Hypothekenbank auch Versicherungsverträge abschließt, zwischen dem Hypothekendarlehnsgeschäft und den Versicherungsgesellschaften häufig eine so enge Verbindung, daß in vielen Baugeldverträgen seitens des Geldgebers die Versicherung bei einer ganz bestimmten Aktiengesellschaft ver-

¹ Vgl. B. Voigt, Hypothekenbanken und Beleihungsgrenze. Berlin 1899.

langt wird, und nicht selten auch die Mindestsumme der Versicherung vorher festgestellt wird.

Diese Verhältnisse des Geldmarktes wirken zusammen, um den spekulativen Großbetrieb im Baugeschäft und damit das spezifische Objekt dieses Großbetriebes, das Massenmiethaus zu fördern. Zugleich wird damit aber bestätigt, was ich schon oben, gelegentlich der Bauordnung bemerkte. Die sog. Mietkaserne ist kein Produkt einer verfehlten Bauordnung, wie P. Voigt meint, sondern umgekehrt, recht geschichtsmaterialistisch, hat die Notwendigkeit des Großbetriebes im Baugeschäft, sich einerseits die erforderliche Kreditorganisation, andererseits diejenige Bauordnung geschaffen, welche allein ihren Zwecken entsprach. Der Bau kleiner Häuser zum Alleinbewohnen für den Mittelstand ist keine dem Großbetrieb adäquate Aufgabe. Diejenigen, welche diesen Bau befürworten, denken sich ihn auch regelmäßig nach der alten Art, mit dem zukünftigen Besitzer und Bewohner selbst als Bauherrn, von kleinen oder mittleren Bauhandwerkern ausgeführt, höchstens von einer Baugenossenschaft, die aber auch in dem Rahmen des Kleinbetriebes bleibt.

Es ist daher ein gefährlicher Irrtum, zu glauben, man könne durch eine bloße Änderung der Bauordnung den Bau kleiner Wohnhäuser erzwingen. Würde man es versuchen, so wäre eine Wohnungsnot die unausbleibliche Folge. Dem Kleinbau fehlt eben noch jene kapitalistische Organisation, die den Großbau so leistungsfähig macht, die ihn befähigt, wie wir gesehen haben, in fünf Jahren in Berlin und seiner Umgebung 368 000 Menschen unterzubringen. Die staatliche Baupolitik der preussischen Könige des 18. Jahrhunderts hatte denselben Grund. Dem damaligen kleinen Baugewerbe und der privaten Initiative wäre es einfach unmöglich gewesen, die damals anströmende Flut von Einwanderern unterzubringen; daher das Einspringen der Staatskasse, die damals die Rolle der modernen Hypothekenbank und Großkapitalisten übernahm. Heute liegen die Verhältnisse so, daß wohl der kapitalistische Großbetrieb im Baugewerbe vereint mit den Bodenspekulanten und den Hypothekenbanken durch die Mietkaserne das großstädtische Wohnbedürfnis prompt genug zu befriedigen vermag, der Kleinbetrieb mit selbstbauendem Bauherrn und ersparten Kapitälen und die Baugenossenschaft mit ebenso mühsam zusammengebrachtem Kapital dazu aber nicht imstande ist. Daran ändert keine Bauordnung etwas. Erst wenn es möglich geworden ist, auch dem Kleinbau eine ebenso kräftige Kreditorganisation zur Seite zu stellen und ebenso reichliches Kapital zuzuführen wie dem Großbau, könnte daran gedacht werden, den Kleinbau systematisch zu fördern und eventuell durch Bauordnungen zu erzwingen. Damit soll nicht gesagt sein,

daß nicht heute schon bestimmte Gebiete dem Kleinbau reserviert werden können und sollen. Ohne dieses würde er nämlich durch die erdrückende Konkurrenz des großen Miethauses überhaupt unmöglich gemacht.

Zur Beleuchtung der thatsächlichen Verhältnisse auf dem Hypothekenmarkte seien nun hier nach handschriftlichem Materiale Zahlen über die hypothekarische Belastung der Grundstücke in den einzelnen Stadtteilen, sowie über den Anteil von Geldinstituten und Privatpersonen an der Beleihung gegeben:

	Zahl der Grundstücke	Belastung in % des gem. Werts	Von den Hypotheken gehörten		
			Geldinstituten		Privaten
			Hypothekendaranten	sonstigen	
			%	%	%
Alt-Berlin	117	70,1	61,5	8,9	29,6
Alt-Köln	42	128,7	27,5	6,6	65,9
Friedrichswerder	159	79,0	38,0	31,5	30,5
Dorotheenstadt	58	67,0	59,4	20,1	20,5
Friedrichs- und Dorotheenstadt	146	71,4	44,9	25,3	29,9
Innere Stadt	522	72,5	47,6	22,7	29,7
Neu-Köln	10	52,8	60,2	24,0	15,8
Louisenstadt diesseits des Kanals	290	73,1	37,7	22,6	39,7
Louisenstadt jenseits des Kanals	69	78,2	30,1	38,0	31,9
Stralauer Viertel	134	78,5	40,9	25,9	33,2
Königs-Viertel	40	72,1	20,7	31,6	47,7
Spandauer Viertel	21	80,0	41,5	14,5	44,0
Friedrich Wilhelmsstadt	22	66,7	27,9	26,6	45,5
Rosenthaler Vorstadt	98	88,1	40,1	33,4	26,5
Dramenburger Vorstadt	79	73,6	64,0	15,4	20,6
Wedding u. Gesundbrunnen	9	79,8	67,4	20,1	12,5
Moabit	95	86,4	53,3	23,5	23,2
Tiergarten	21	80,5	51,1	9,5	39,4
Untere Friedrichs-Vorstadt	42	58,6	23,1	21,3	55,6
Schöneberger Vorstadt	57	78,8	11,1	28,0	60,9
Tempelhofer Vorstadt	67	74,5	45,5	13,8	40,7
Äußere Stadtteile	1054	74,4	39,5	23,6	36,9
Ganz Berlin	1576	73,3	44,1	23,1	32,8

Die durchschnittliche Belastung der angeführten 1576 Grundstücke beträgt also 73,3%, und von der Gesamtbelastung entfallen 67,2% auf Geldinstitute, 32,8% auf Private. In der inneren Stadt ist die durchschnittliche Belastung etwas niedriger als in den äußeren und neueren

Stadtteilen. Auffallend ist, daß in den äußeren Stadtteilen durchschnittlich das private Kapital stärker an den Hypotheken beteiligt ist wie in der inneren Stadt. Es überwiegt besonders in der unteren Friedrichs-Vorstadt und im Schöneberger Viertel; aber auch im Königs- und Spandauer Viertel sowie in der Friedrich Wilhelmstadt und ganz besonders in Alt-Köln (Breite Straße) ist es stark vertreten. Das Bankkapital dagegen überwiegt namentlich im Wedding und im Gesundbrunnen, ferner in Neu-Köln, in der Dorotheenstadt, der Oranienburger Vorstadt, in Moabit, der Rosenthaler Vorstadt, in Alt-Berlin und in der Dorotheenstadt. Eine erkennbare Gesetzmäßigkeit ergibt sich also aus diesen Zahlen nicht, was wohl zum Teil in der Unvollständigkeit derselben seinen Grund hat. Es sind nur belastete Grundstücke ausgewählt. Die Zahl der unbelasteten in jedem Stadtteil war leider nicht festzustellen. Klareren Einblick in die Unterschiede der hypothekarischen Verhältnisse hätte man vielleicht erhalten, wenn man das Material nicht nach den historischen Stadtteilen, sondern nach der Bauzeit und sonstigem Charakter der Straßen geordnet hätte.

Diese Methode hat B. Voigt in Charlottenburg angewendet, wo er allerdings nur fünf Straßen, nämlich die Berliner und Christstraße als ältere Straßen, die Carmer-, Kant- und Wormserstraße als neuere Straßen behandelt. Darnach ergibt sich, daß in den älteren Straßen die durchschnittliche Belastung der untersuchten belasteten Grundstücke 74 % des gemeinen Werts beträgt, in den neueren dagegen 95 %. Die Belastung der letzteren ist sofort nach der Bebauung erfolgt, während sie in den älteren Straßen zum Teil erst später entstanden ist. Es hängt dies damit zusammen, daß der nominelle Besitzer des Hauses in vielen Fällen nur der sog. Strohmann eines Hypothekengläubigers ist. Dieser übt thatsächlich das Eigentumsrecht aus; denn er kann durch Kündigung seiner den vollen Wert des Objektes betragenden Hypothek den nominellen Eigentümer jederzeit depossidieren. Manchmal auch hat der wirkliche Eigentümer sein Grundstück so hoch belastet, um auf diese Art sein Geld wieder für neue Spekulationen frei zu bekommen und vielleicht dabei sogar schon einen Teil des zukünftigen Wertzuwachses zu realisieren.

Noch deutlicher wird der Unterschied zwischen den älteren und neueren Straßen, wenn man die Hypotheken nach Rangklassen unterscheidet. Es entfielen nämlich auf

	1. Hypothek	2. Hypothek	3. u. folgende Hypotheken
	%	%	%
in den älteren Straßen . . .	60,5	20,3	19,2
in den neueren Straßen . . .	78,5	14,4	7,1

und es betragen in Prozent des gemeinen Wertes die

	1. Hypothek	2. Hypothek	3. u. folgende Hypotheken
	%	%	%
in den älteren Straßen . . .	44,7	15,0	14,2
in den neueren Straßen . . .	75,1	13,8	6,7

Die ersten Hypotheken sind meistens Bankhypotheken. Sie betragen also in den älteren Straßen nicht einmal $\frac{9}{20}$, in den neueren dagegen über $\frac{3}{4}$ des gemeinen Wertes, in der Carmerstraße sogar fast $\frac{9}{10}$ desselben. Von den 36 ersten Hypotheken in den drei neuesten Straßen bewegten sich 13 zwischen 75 und 90 %, 5 sogar zwischen 90 und 100,2 % des gemeinen Wertes. Dies waren die Thatsachen, die P. Voigt seiner Zeit auf die, übrigens schon vorher beobachtete Überschreitung der Beleihungsgrenze durch die Hypothekenbanken aufmerksam machten und zu seiner schon genannten Broschüre veranlaßten, in der sich noch weiteres Material zur Frage der Überbeleihung findet.

Die durchschnittliche Verzinsung aller Hypotheken in den in Betracht gezogenen Charlottenburger Straßen betrug 4,3 %. Daraus berechnet sich ein jährlicher Zinsbetrag von 606 606 Mark, dem als Nutzungswert der belasteten Grundstücke nur 668 225 Mark gegenüberstanden. Nehmen wir auch an, daß der Mietertrag höher als der berechnete Gebäudesteuernutzungswert ist, so ist doch sicher, daß die Hypothekenverzinsung den weitaus größten Teil des Mietertrages (etwa $\frac{6}{7}$ desselben) verzehrt.

Auch für die Villenkolonie Grunewald ist eine hohe hypothekarische Belastung in Verbindung mit einer schwindelhaft hohen Feuertaxe bei den auf Spekulation gebauten Mietvillen nachzuweisen.

Von 41, etwa dem fünften Teile aller Ende 1897 bebauten Grundstücke waren 11 schuldenfrei. Die 30 belasteten trugen Hypotheken von durchschnittlich 66,3 % des gemeinen Wertes. In den Straßen jedoch, in denen die Mietvillen überwiegen, ist die Belastung erheblich höher. In fünf Fällen betrug die Belastung 75,5—83 %, in einem weiteren Falle 99,6 und in einem sogar 116 % des gemeinen Wertes. Die schuldenfreien Grundstücke dagegen waren durchweg solche, die vom Besitzer allein bewohnt wurden.

An der Beleihung waren Geldinstitute und sonstige juristische Personen mit nur 39 % der Summe beteiligt, darunter die Kurfürstendammgesellschaft mit 11 %, Hypothekenbanken mit ebensoviel, während 61 % auf Privatpersonen entfielen. Dieses Verhältnis dürfte auch für die Villenviertel der Stadt im allgemeinen zutreffen. Die Hypothekenbanken dienen vorwiegend dem spekulativen Großbetriebe der Miethausunternehmungen.

VIII. Die Preisverhältnisse des Bodens, der Häuser und der Wohnungen.

Die ältesten uns überlieferten Häuserpreise verdanken wir dem schon erwähnten Schoßkataster aus der zweiten Hälfte des 16. Jahrhunderts. Darnach bewegen sich die Werte der Häuser und sog. Buden zwischen etwa 2100 und 24 heutigen Thalern. Der Gesamtwert der „Feuerstellen“ wird in Berlin für 1572 auf 84 666 Schoß Groschen = 211 665 damaligen Thalern oder 1 016 000 Mark angegeben. Auf jedes der 883 Häuser und Buden entfiel somit 96 Schoß Groschen oder 1140 Mark. In Köln war der Gesamtwert der Häuser nach der zweiten überlieferten Lage 47 000 Schoß Groschen = 118 000 damaligen Thalern oder 560 000 Mark. Der Durchschnittswert eines Hauses war daher bei 386 „Feuerstellen“ 122 Schoß Groschen oder 1440 Mark.

Für Köln liegen zwei Lagen aus verschiedenen Zeiten vor — wie weit sie auseinander liegen, ist leider unbekannt —, die sehr erhebliche Preisunterschiede aufweisen. Um 60 % ist der Häuserwert inzwischen in Köln gestiegen. Also schon damals hatte jene Steigerung des Wertes begonnen, welche ebenso gesetzmäßig und unaufhaltsam für den Boden zu sein scheint wie die umgekehrte Bewegung für das Geld. Ein Teil der Wertsteigerung der Häuser im alten Köln a. d. Spree mag zwar auf Rechnung der besseren Ausführung der Gebäude zu setzen sein, der größere fällt ohne Zweifel dem Boden zu; denn auch der Wert des Ackerbodens war in derselben unbekanntem Zeitperiode um 47 % gestiegen.

Aus der Zeit der fürstlichen Baupolitik im 17. und 18. Jahrhundert ist es nun außerordentlich schwer, richtige Bodenwerte zu gewinnen, da das Bauland, wenn nicht geradezu verschenkt, so doch unter Bedingungen an die Baulustigen übergeben wurde, die weit von denen abwichen, die im privaten Verkehr üblich gewesen sein müssen.

Im Friedrichswerder wurde um 1660 vom Kurfürsten Bauland zu einem jährlichen Grundzins von drei Silbergroschen, in der Dorotheenstadt 1673 sogar schon zu einem Grundzins von 1½ Silbergroschen für die Quadratrute an Baulustige ausgethan. Wollte man den Grundzins als Verzinsung des Bodenwertes betrachten und durch Kapitalisation zum damals üblichen Zinsfuß von 6 % daraus den Bodenwert berechnen, so würde man in der Dorotheenstadt auf einen Thaler, im Friedrichswerder auf zwei Thaler für die Quadratrute kommen. Die Grundzinse im Friedrichswerder bewegen sich meistens zwischen zwei und acht Thalern für ein Hausgrund-

stück, was einer Fläche von 16—24 Quadratruten entsprechen würde. Ein Haus, dessen Grundzins zwei Thaler betrug, wurde nun für 700 Thaler verkauft, ein anderes, das $8\frac{1}{4}$ Thaler Grundzins zahlte, erlangte einen Preis von 3300 Thalern. Die Verzinsung dieser Kapitalien würde nach damaligem Maßstab 42 bezw. 198 Thaler betragen haben. Darnach hätte also damals der Bodenwert nur $\frac{1}{21}$ bezw. $\frac{1}{24}$ des ganzen Hauswertes ausgemacht. Nehmen wir aber selbst an, daß der wahre Bodenwert doppelt so hoch als der aus dem Grundzins berechnete gewesen sei, so würde der Bodenwert immer noch nicht 10 % des Hauswertes ausmachen.

Im Jahre 1729 setzte der König bei einer Expropriation den Preis einer Quadratrute Landes inmitten der Friedrichsstadt auf 6 gute Groschen fest, wofür der Besitzer allerdings vorher das fünffache, später das dreifache gefordert hatte.

Der Ackerwert hatte im Jahre 1691, nach einem Kauf zu urteilen, nur 16 Pfennige die Quadratrute betragen.

An Wohnungs- bezw. Hausmieten wurden uns aus dem Ende des 17. Jahrhunderts nur die der Prediger mitgeteilt; sie betragen darnach 20 Thaler in der Vorstadt, 60 Thaler im Friedrichswerder.

Über die Gebäudepreise, berechnet nach den Herstellungskosten, erhalten wir sehr genaue Auskunft aus der Bau-Taxa von 1755. Die Baukosten eines vierstöckigen massiven Wohnhauses von 48 Fuß Frontlänge und 36 Fuß Tiefe beliefen sich darnach auf 6000 Thaler, die eines dreistöckigen auf 5000 Thaler, eines zweistöckigen 3650 Thaler und die eines einstöckigen 2400 Thaler, immer bei gleicher Grundfläche. Ein Fachwerkgebäude von gleicher Größe stellt sich bei 1—3 Stockwerken auf 1200, 1800, 2400 Thaler. Wir kommen auf diese Kosten weiter unten zurück.

Aus diesen Baukosten errechnet nun B. Voigt, nach einem nicht einwandfreien Verfahren die Mieten unter der Annahme, daß diese lediglich die fünfprozentige Verzinsung der Baukosten darstellen, und findet dann, daß die wirklichen Mieten, über die nur recht unbestimmte, zur Anstellung eines Vergleichs gar nicht hinreichende Angaben vorliegen, ungefähr jenen durch Rechnung gefundenen Mieten entsprechen. Darnach hätten die damaligen Mietpreise sich um die Mitte des vorigen Jahrhunderts noch unter der durch die niedrigsten Herstellungskosten der Gebäude gezogenen Grenze bewegt. Weder Bodenpreis noch Amortisation des Baukapitals und Reparaturkosten wären in Rechnung gestellt gewesen.

Aus dem Ende des Jahrhunderts (1785) werden dann noch einige weitere Preise von Gebäuden nach den Einschätzungen der Feuerkasse mitgeteilt. Der durchschnittliche Gebäudewert betrug jetzt 2860 Thaler, in der

Innenstadt 3538, in den Vorstädten 1705 Thaler. Als Miete nimmt P. Voigt wieder 5—6 % des Gebäudewertes an, indem er sich auf Krünitz beruft, nach welchem in den polizeilichen Miettagen gegen Ende des 18. Jahrhunderts der Mietzins regelmäßig auf 5 % des Bauwertes festgesetzt worden sei. Er schließt nun aus diesen berechneten Mieten wie oben, daß bis zum Tode Friedrichs des Großen in Berlin bei Wohnhäusern eine wirkliche Grundrentenbildung so gut wie gar nicht vorhanden gewesen wäre. Nur bei Geschäftslokalen hätte eine Grundrente sich zu bilden begonnen. So werden für 1775 vom Mühlendamm Preise von Läden mitgeteilt. Ein kleiner Laden kostete 5—800 Thaler, ein mittlerer 1000—1800, große Läden sogar 4000 Thaler. Läden, die mit Lagerräumen und Wohnung verbunden waren, wurden sogar mit bis zu 16 000 Thalern schon damals verkauft. In diesen Preisen käme unzweifelhaft eine gewisse Grundrente zum Ausdruck.

Ich kann mich nun der Meinung P. Voigts, daß bei Wohnhäusern damals keine Grundrente existiert hätte, nicht anschließen. Seine Berechnungen beruhen auf einer *petitio principii*. Wenn wirklich allgemein der Mietpreis nur eine Verzinsung der Baukosten darstellte, dann allerdings hätte der Eigentümer auf jede Grundrente verzichtet. Dem widerspricht aber die Thatsache, daß ein Bodenwert bestand. Wäre wirklich keine Grundrente vorhanden gewesen, dann hätten unbebaute Grundstücke auch keinen Wert und Kaufpreis haben können. Nun wird aber fortwährend von Käufern von Bauplätzen und dafür bezahlten Preisen berichtet. Die Schenkungen von Baugrundstücken seitens der Könige in den neu angelegten Stadtteilen konnten die Preise der Grundstücke in der Altstadt vielleicht drücken, nicht aber ganz beseitigen. Zeitweilig, z. B. nach dem siebenjährigen Kriege, waren sogar Mieten und infolge dessen auch Häuserpreise exorbitant hoch, wie ausdrücklich berichtet wird. Aus allem ergibt sich, daß die Behauptung, die Grundrente sei durch die Baupolitik der preussischen Könige ganz unterdrückt worden, der Begründung entbehrt. Eine derartige Folge wäre auch gar nicht erwünscht gewesen, da sie jede private Bautätigkeit unmöglich gemacht hätte, falls nicht allgemein die Baugrundstücke unentgeltlich zur Verfügung gestellt worden wären. Das aber war unmöglich. Zeitweilig mögen die Mieten so niedrig gewesen sein, daß sie nur die Verzinsung des Baukapitals darstellten; aber offenbar hat Niemand dies für einen dauernden Zustand gehalten, sonst hätte man nicht fortgefahren, Grundstücke als Wertobjekte zu behandeln.

Nach Preisen aus dem Ende des 18. und Anfang des 19. Jahrhunderts betrug der Bodenwert am Hausvogteiplatz zwischen 3 und 32 Mark pro Quadratmeter, im Durchschnitt der bekannten Kaufpreise etwa 11 Mark.

Der Bodenwert betrug 19—44 % des Gesamtwerts. Allerdings war der Hausvogteiplatz schon damals der Sitz einer regen gewerblichen und geschäftlichen Thätigkeit; doch dienten die Gebäude noch bis weit über die Mitte des Jahrhunderts hinaus vorwiegend Wohnzwecken.

Außerordentlich niedrig waren die Preise der Grundstücke in den Kriegsjahren. In den Jahren 1815—20 noch überstieg nach Angaben aus dem Friedrichswerder in zahlreichen Fällen die Feuertaxe den Kaufpreis, so daß man bei mechanischer Berechnung des Bodenwerts durch Subtraktion des Gebäudewerts (Feuertaxe) vom Gesamtwerte, auf einen negativen Bodenwert kommen würde. Im Durchschnitt betrug damals die Feuertaxe etwa 78 % des Gesamtwertes, so daß auf den Grund und Boden nur 12 % entfallen würde. In den Jahren 1820—25 dagegen war der Bodenwert schon wieder so gestiegen, daß er durchschnittlich im Friedrichswerder etwa 48 % des Gesamtwertes betrug. Ungefähr dasselbe Verhältnis scheint auch noch in den 40 er und 50 er Jahren bestanden zu haben, wo, nach einigen Kaufpreisen zu schließen, Gebäudewert und Bodenwert ungefähr den Gesamtpreis halbierten, obwohl inzwischen eine bedeutende Wertsteigerung des Bodens erfolgt war.

Am Hausvogteiplatz, auf den wir jetzt ausschließlich unsere Aufmerksamkeit richten wollen, betrug die Preise des Bodens durchschnittlich jetzt etwa 46 Mark für den Quadratmeter. Die Ausnutzung des Bodens durch Vermehrung der Stockwerke der Häuser, Errichtung von Hintergebäuden, Ausbrechen von Läden u. s. w. war eine erheblich große geworden, und schon beeinflusst die geschäftliche Benutzung der Häuser wesentlich ihren Wert.

Bei Einführung der Gebäudesteuer 1865 hatten die 10 Grundstücke bereits einen durchschnittlichen Wert von 250 000 Mark, wovon 56 % auf den Grund und Boden entfielen. Der Preis eines Quadratmeters betrug 72—430, im Durchschnitt 136 Mark.

Eine rege Spekulationsthätigkeit setzt in den 60 er Jahren ein und erreicht in den 70 er Jahren ihren Höhepunkt. In den Gründerjahren wurden für Grundstücke am Hausvogteiplatz Preise bezahlt, die zum Mietertragnis in gar keinem Verhältnis standen und für die erst die Mietertragsteigerungen in den 80 er Jahren ein sicheres Fundament schufen. Der Charakter der Grundstücke ändert sich jetzt erheblich: Der Wohnzweck tritt noch mehr wie bisher zurück, der Geschäftszweck dagegen in den Vordergrund; nicht nur die Parterräume dienen als Läden, Comptoire und Lagerräume, auch schon der erste und zweite Stock beginnen sich in Geschäftsräume zu verwandeln. Die Mieterträge wachsen daher bedeutend, so daß

von 1865—1880 der Gebäudesteuernutzungswert und damit der Gesamtwert der Grundstücke sich verdoppelt, obwohl 1880 schon ein Rückschlag gegen 1872—75 eingetreten war. Der Bodenwert stellt sich jetzt auf durchschnittlich 348 Mark der Quadratmeter, das Minimum beträgt 168, das Maximum 740 Mark. Da der Gebäudewert unterdessen nur wenig gestiegen ist, so macht jetzt der Bodenwert 71 % des Gesamtwerts aus.

Eine vollständige Umgestaltung erfuhr der Hausvogteiplatz während der 80 er und 90 er Jahre, wo die Damenmäntelfabrikation, die schon früher hier durch einige Firmen vertreten, jetzt hier ihr Hauptquartier aufschlug. Die alten Gebäude, die bisher wenigstens in ihren oberen Stockwerken für Wohnzwecke eingerichtet gewesen waren, wurden fast sämtlich niedergerissen und durch moderne Geschäftshäuser ersetzt. Nur zwei Gebäude sind aus älterer Zeit stehen geblieben, von denen das eine noch ganz den alten Zustand bewahrt hat. Das hat es dadurch zu büßen gehabt, daß sein Nutzungswert von 1865—1895 von 9700 auf nur 17900 Mark gestiegen ist, während ein zweites ähnliches nur etwas größeres Haus, das die Modernisierung mitgemacht hat, im gleichen Zeitraum seinen Nutzungswert von 19 500 auf 152 000 Mark erhöht hat. Das glänzendste finanzielle Resultat erzielte mit der Umwandlung ein Grundstück, das 1865 einen Wert von 400 000 Mark gehabt hatte. Es wurde 1893 für 1 525 000 Mark zum Abbruch verkauft. Sein Mietertrag hatte von 1892 69 000 Mark betragen, sein Nutzungswert war mit 58 000 Mark festgesetzt worden. Der Gebäudewert des nunmehr errichteten Neubaus ist auf 700 000 Mark (Feuertage 760 000 Mark) zu veranschlagen, so daß der neue Besitzer 2 200 000—2 300 000 Mark im ganzen aufgewendet hatte. Die Neueinschätzung des Nutzungswertes ergab jetzt aber 152 000 Mark, so daß das neue Grundstück auf 3 200 000 Mark eingeschätzt werden muß. Der Gewinn des Unternehmers durch den Umbau betrug also rund eine Million Mark.

Im Jahre 1895 haben die 9 Grundstücke (2 sind inzwischen verschmolzen) einen Gesamtwert von 13,53 Millionen Mark, von denen 77 % auf den Grundwert entfallen. Die Gesamtfläche beträgt ungefähr einen halben Hektar, aus dem eine jährliche Grundrente von einer halben Million fließt. Seit 1865 hat sich der Wert des Bodens um das 7,4 fache erhöht. Bei einem der Grundstücke haben wir von 1790—1895 eine Steigerung des Bodenwerts um das 280 fache, von 4,3 Mark auf 1290 Mark für den Quadratmeter. Bei einem anderen betrug der Wert 1803 32 Mark, 1895 1600 Mark, also war die Steigerung eine 50 fache, was ungefähr dem Durchschnitt entsprechen mag. Die außerordentlichen Wertdifferenzen der

verschiedenen Grundstücke erklären sich aus der verschiedenen Größe, Gestalt und Lage derselben. Der Hausvogteiplatz ist sehr unregelmäßig gestaltet, er war eine Bastion der alten Festungsmauer. Infolge dessen sind auch die Grundstücke größtenteils sehr unregelmäßig gebildet. Natürlich hat ein Eckgrundstück mit drei Straßenfronten einen erheblich anderen Wert wie ein zwischen anderen liegendes Grundstück mit kurzer Front. Aber auch die Art der Ausnutzung des Grundstücks hat auf den Bodenwert großen Einfluß, wofür ein drastisches Beispiel schon mitgeteilt wurde.

Die Umwandlung des Hausvogteiplatzes aus einem Wohnquartier in ein reines Geschäftsquartier, die sog. Citybildung, zeigt sich deutlich in der Abnahme der Einwohner an diesem Platze. 1880 waren in 70 Haushaltungen noch 302, 1895 dagegen in 14 Haushaltungen nur 72 Mitglieder vorhanden und diese Zahl wäre noch kleiner gewesen, wenn nicht zufällig ein Pensionat sein Domizil dort aufgeschlagen hätte.

Die mitgeteilten Grundstücks- und Bodenpreise aus den Gebäudesteuer-Revisionsjahren 1865, 1880 und 1895 beruhen auf Schätzungen und Rechnungen, deren Resultate samt einigen Kaufpreisen vollständig in der folgenden Tabelle zusammengestellt sind.

Jahr	Zahl der Grundstücke	Flächeninhalt qm	Gebäudesteuer-Nutzungswert	Gesamtwert (Gemeiner Wert bezw. Kaufpreis)	Gebäudewert (Feuertage)	Bodenwert		
						absolut	pro qm	in % des Gesamtwerts
A) Sämtliche Grundstücke:								
1865	10	10 506	118 908	2 580 000	1 366 000	1 214 000	115	47
1880	10	9 893	239 740	4 789 000	1 379 000	3 410 000	344	71
1895	9	9 989	604 320	12 760 000	2 870 000	9 890 000	990	77
B) Die Eckgrundstücke:								
1865	3	2 646	46 836	1 030 000	609 150	420 850	159	41
1880	3	2 646	107 150	2 144 000	644 000	1 500 000	566	70
1895	3	2 646	214 160	4 367 000	996 000	3 371 000	1270	77
C) Die Straßengrundstücke:								
1865	7	7 860	72 072	1 550 000	757 000	793 000	100	51
1880	7	7 247	132 590	2 645 000	735 000	1 910 000	263	72
1895	7	7 343	390 160	8 393 000	1 874 000	6 519 000	888	78
D) Verkaufte Grundstücke:								
Eckgrundstücke								
1880	2	1 070	46 120	1 170 000	254 000	916 000	856	78
1895	1	1 576	121 270	2 790 000	507 000	2 283 000	1445	78
Straßengrundstücke								
1865	1	627	12 561	285 000	156 000	129 000	205	45
1880	3	2 345	46 450	1 455 000	245 000	1 210 000	514	83

Der Bodenwert hatte sich darnach von 1865 bis 1880 verdreifacht und in den folgenden 15 Jahren nahezu ebenfalls wieder verdreifacht, im ganzen also verneunfacht. Der Wert der Eckgrundstücke wäre in den ersten 15 Jahren, der der übrigen Grundstücke in den letzten 15 Jahren am stärksten gestiegen; so wenigstens nach Tabelle A, B und C, die auf Schätzung durch die Steuerbehörde und Werttaxation des Gebäudes durch die Feuerversicherung beruhen. Nicht unwesentlich davon ab weichen die Zahlen der Tabelle D, wo statt des berechneten Gemeinen Werts wirklich gezahlte Preise eingesetzt sind. Die Wertsteigerung erscheint hier in beiden Perioden wesentlich geringer, sowohl der Straßengrundstücke von 1865 bis 1880 als auch der Eckgrundstücke von 1880 bis 1895. Dabei ist zu bemerken, daß die Kaufpreise nicht genau aus den vorgesezten Jahren herkommen, vielmehr der Grundsatz beobachtet worden ist, daß Kaufpreise aus Jahren, die zwischen den Taxationsjahren (1865, 80, 95) lagen, als im darauf folgenden Taxationsjahre noch gültig angenommen wurden, wenn sie die Taxationssumme erreichten oder überschritten. So sind Preise, die für 1880 als Werte angenommen sind, teilweise schon 1872 bezahlt worden. Daraus möge man den Grad der Zuverlässigkeit der Angaben ermessen. Es steckt ein ziemliches Stück Willkür in ihnen. Auf die Berechnungen der letzten drei Spalten komme ich noch unten zurück.

Ganz anders als in den Geschäftsvierteln Berlins entwickelt sich die Grundrente in den Arbeitervierteln. Als Beispiel sei hier die Lübener Straße aus der Gegend am Görliger Bahnhof genauer betrachtet.

Sie wurde 1872—77 erbaut; die meisten Grundstücke der untersuchten Straßenseite wurden schon in den Jahren 1872 und 73 bebaut. Die Straße verdankt also der Spekulationsperiode der Gründerjahre ihre Entstehung und wurde von vornherein als Arbeiterwohnstraße nach einheitlichem Plane angelegt. Die Baupläze wurden möglichst gleichmäßig ausgemessen. Ihre Größe schwankt zwischen 490 und 530 qm. Auch der Gebäudewert weist nur geringe Differenzen auf; die Feuertaxen sind ziemlich gleich, nur die aus den Jahren 1875—77 sind, wie allgemein in Berlin, verhältnismäßig hoch. Der Charakter der Häuser ist der typische der Arbeitermietkaserne: Große, kahle Fronten, Seitenflügel nach hinten, Geschäftskeller, nur hier und da kleine Läden, oft erst später herausgebrochen. Fabrikhintergebäude sind nicht vorhanden.

Die Straße hat sich nicht nach Erwarten der Gründer entwickelt. Mit hohen Mietpreisen wurde begonnen, in wenigen Jahren gingen sie um 20—30% zurück. Nur in einem Hause, in dem einige neue Läden ausgebaut wurden, ist der Mietertrag 1892 höher als der von 1875, sonst

ist er überall geringer, teilweise um 15—25 %. Der Gebäudesteuer-Nutzungswert ist im Durchschnitt der 16 untersuchten Grundstücke von 1880 bis 1895 fast genau derselbe geblieben, was aber nur den beiden Eckgrundstücken und den angelegten Läden zu danken ist. Bei 10 Grundstücken ist er gefallen, bei einem blieb er unverändert. Die Wohnungsmieten sind also, obwohl sie in den 80 er Jahren wieder beträchtlich stiegen, doch in den 90 er Jahren noch hinter denen der Gründerjahre zurückgeblieben.

Ein häufiger Besitzwechsel war die Folge der schwankenden Mieterträge. Seit 1873 haben die 16 Häuser zusammen 67 mal den Besitzer gewechselt, 6 Grundstücke sind unter den Hammer gekommen, eines wurde zweimal subhastiert und siebenmal freihändig verkauft.

Für die Wertberechnung wurde 1880, soweit nicht direkt brauchbare Kaufpreise vorlagen, der Nutzungswert mit 16 multipliziert, ein Faktor, der sich durch Vergleich der Kaufpreise mit den Mieterträgen ergab (offizielles Verfahren). Die Feuertaxe von 1873 wurde mit Rücksicht auf den Zeitablauf und wegen der üblichen Überschätzung um 10 %, die von 1875—77 um 15 % gekürzt. Für 1895 wurde durchweg der „gemeine Wert“ der Einschätzungskommission als Gesamtwert des Grundstückes angenommen. Er ist durch Multiplikation mit 18 aus dem Nutzungswert berechnet, indem mit Rücksicht auf den gesunkenen Hypothekenzinsfuß der Kapitalisierungsfaktor erhöht wurde. Als Häuserwert wurde die um 20—25 % gekürzte Feuertaxe betrachtet. Durch Subtraktion des Häuserwertes vom Gesamtwert ergab sich dann der Bodenwert.

Nach dieser Methode ist folgende Tabelle berechnet, und es ist überhaupt die Methode, welche P. Voigt bei Berechnung des Bodenwertes bebauter Grundstücke angewendet hat, so auch in der Tabelle für einige Charlottenburger Straßen (Grundrente und Wohnungsfrage S. 211).

(Tabelle nächste Seite.)

Hiernach wäre trotz des gleichgebliebenen, teilweise gesunkenen Nutzungswertes der Bodenwert im Durchschnitt um 82 % gestiegen, der der Eckgrundstücke sogar um ca. 110 %. Der Grund dieser — allerdings nur errechneten — Bodenwertsteigerung würde einerseits in dem erwähnten Fällen des Hypothekenzinsfußes, andererseits in dem Fällen des Gebäudewertes infolge der Abnutzung zu suchen sein.

Da die Methode, den Bodenwert aus dem Gesamtwert und dem sog. Gebäudewert durch Subtraktion zu berechnen, nicht nur hier und bei allen übrigen gleichartigen Tabellen von P. Voigt, sondern auch vorher von

Jahr	Zahl der Grundstücke	Flächeninhalt qm	Gebäude- steuer- Nutzungswert	Gesamt- wert	Gebäude- wert	Bodenwert		
						absolut	pro qm	in % des Gesamt- werts

A) Sämtliche Grundstücke:

1880	16	7 694	124 250	1 989 000	1 558 000	431 000	56	22
1895	16	7 694	124 200	2 176 000	1 392 000	784 000	102	36

B) Gtgrundstücke:

1880	2	827	20 710	332 000	242 000	90 000	108	27
1895	2	827	24 400	402 000	215 000	187 000	226	47

C) Straßengrundstücke:

1880	14	6 867	103 540	1 657 000	1 316 000	341 000	50	21
1895	14	6 867	99 800	1 774 000	1 177 000	597 000	87	34

anderen Autoren¹ angewandt wurde und voraussichtlich noch weiter angewandt werden wird, so sei es mir gestattet, hier an ihr eine, leider etwas verspätete Kritik zu üben.

Die Methode geht von der Voraussetzung aus, daß Gebäude und Boden, obwohl sie ein untrennbares Ganzes bilden und niemals der Boden ohne das Gebäude oder das Gebäude ohne den Boden verkauft werden kann, also Gebäude und Boden niemals einen gefonderten Preis haben, sich doch für jedes von Beiden ein besonderer Wert berechnen lasse. Der Wert des Gebäudes nämlich sei im Feuerkassenwert — vorausgesetzt natürlich, daß dieser richtig berechnet ist — gegeben und der Bodenwert ergebe sich also als Differenz zwischen dem Gesamtwert des Hausgrundstücks und dem Feuerkassenwert. Der Feuerkassenwert aber wird gefunden, indem man von den ursprünglichen Baukosten des Gebäudes eine mit dem Alter des Hauses steigende Quote, nämlich $\frac{1}{2}$ bis 1% der Baukosten für jedes Jahr abschreibt.

Dagegen ist erstens zu erwidern, daß der sog. Feuerkassenwert einen Wert des Gebäudes im eigentlichen Sinne gar nicht darstellen will und kann. Die Feuertaxe will nur einen Maßstab abgeben für die Entschädigung des Eigentümers im Falle eines Brandes des Gebäudes. Beim neuen Gebäude soll sie mit dem Kostenpreise übereinstimmen, bei älteren wird angenommen, daß der Besitzer einen Teil des Kostenpreises durch jährliche Amortisation schon abgeschrieben habe. Durch niedrigere Einschätzung älterer

¹ J. B. von F. Treßler, Die Grundpreise der Stadt Bern. Basel 1894, vgl. Soc. Pragis V 674.

Gebäude soll überdies die sog. Versicherungsbrandstiftung verhindert werden. Allerdings spielt auch beim Verkauf von Hausgrundstücken der Gebäudewert insofern eine Rolle, als auch hier bei älteren Gebäuden ein mit dem Alter des Gebäudes steigender Abzug vom aus dem Nutzungswert berechneten Preise gemacht zu werden pflegt, da der Wert natürlich um so geringer ist, je früher ein Neubau sich notwendig machen würde. Bei dieser Berechnung werden ebenfalls die Neubaufkosten des Gebäudes zugrunde gelegt. Eine Sonderung von Gebäudewert und Bodenwert ist dabei aber so wenig wie bei der Feuerversicherung beabsichtigt.

Die Feuertaxe ist übrigens für den vorliegenden Zweck jedenfalls richtiger als der durch Abschreibung von den Herstellungskosten berechnete Wert, sofern jene sich wenigstens an die Gegenwart und nicht an die Vergangenheit hält. Nirgends tritt die Richtigkeit des Satzes, daß nicht die Produktionskosten, sondern die Reproduktionskosten für den Wert entscheidend sind, deutlicher hervor wie bei Gebäuden. Haben, wie es thatsächlich der Fall ist, die Baukosten im Laufe der Zeiten zugenommen, so participieren an der dadurch bedingten Werterhöhung der Gebäude auch die alten, ehemals mit niedrigeren Kosten erstellten. So finden wir in den alten Stadtteilen Gebäude, die noch aus der Mitte des vorigen Jahrhunderts stammen und ganz dem der Bautaxe von 1755 beigegebenen Muster entsprechen (so ein Haus Kreuzstraße 2), und diese zum Teil gut konservierten Häuser haben heute einen Feuerkassenwert höher als die vor 150 Jahren aufgewendeten Baukosten, während sie nach der Abschreibungsmethode längst den Wert Null hätten haben müssen.

Hat somit die Berechnung des Gebäudewerts an sich schon mancherlei Schwierigkeiten, so ist es doppelt bedenklich, diesen berechneten oder geschätzten Wert weiter zur Ermittlung des Bodenwerts aus dem Gesamtwert zu verwenden.

Daß eine derartige Sonderung des Gesamtwerts in Gebäude- und Bodenwert thatsächlich undurchführbar ist¹, zeigt sich am besten an einzelnen besonderen Fällen. Angenommen z. B., das ganze Hausgrundstück falle im Wert in Folge irgend welcher Konjunktur. Behält jetzt, unabhängig von der Änderung des Gesamtwerts, das Gebäude seinen allein durch Baukosten und Altersabnutzung bestimmten Wert, so kann es vorkommen, daß der Gesamtwert des Baugrundstücks unter den berechneten Gebäudewert fällt², was offenbar absurd ist. Aber auch bei steigenden oder konstanten Werten der Hausgrundstücke ergeben sich unter Umständen absurde Resultate. So würde

¹ Gleicher Ansicht ist Baumert „Grenzboten“ vom 2. Mai 1901 S. 204.

² Vgl. Trefzer a. a. O. sowie oben S. 193, 2. Abf.

unter sonst ungeänderten Verhältnissen der Boden eines bebauten Grundstücks lebiglich deshalb an Wert stetig zunehmen, weil das Gebäude, das er trägt, mit den Jahren an Wert abnimmt, während ein benachbartes unbebautes Grundstück konstanten Wert behielt. Kurz, der auf solche Art gesonderte Bodenwert ist eine Fiktion, die unter Umständen direkt mit den Thatfachen in Konflikt kommt, und ist daher unbedingt zu verwerfen. Keinen Bodenwert finden wir eben nur bei unbebautem Boden, und hier wird er bestimmt durch die Möglichkeit der Bebauung, d. h. durch die Rentabilität des zu bauenden Hauses; denn dieses erst ist es, das dem Boden seinen spezifischen Wert als Baugrundstück verleiht.

Will man daher bei einem schon bebauten Grundstück von dessen Bodenwert sprechen, so kann darunter nur gemeint sein, welchen Preis man für ihn würde zahlen können, wenn er nicht bebaut wäre. Dieser Preis aber läßt sich aus der Rentabilität des Grundstücks bei möglichst günstiger Bebauung ableiten, indem man die so erzielbare Rente kapitalisiert und von dem so erhaltenen Gesamtwerte nun die Bauungskosten subtrahiert. Es wird sich in der Regel dann aber ein anderer Bodenwert ergeben als wenn man von der tatsächlichen Rente eines bebauten Grundstücks ausgeht und statt der Bauungskosten den sog. Gebäudewert in Rechnung zieht. Aus der möglichst günstigen Bebauung — oder wenigstens der Art der Bebauung, die der Käufer eines Grundstücks für die günstigste hält — wird auch in der Praxis der Bodenwert bestimmt. Nur aus dieser Berechnungsart erklärt es sich, daß der Bodenwert am Hausvogteiplatze so außerordentlich stieg, als sich die Bebauung mit Geschäftshäusern als die günstigste erwies. Nicht die tatsächliche, gegenwärtige Rente, sondern die mögliche zukünftige Rente war für den Kaufpreis maßgebend, als sich für die Grundstücke die neue vorteilhaftere Verwendungsmöglichkeit ergab. Das hat auch B. Voigt anerkannt, insofern er bei einem alten Hause auf jenem Platze, das der Besitzer aus irgend welchen Gründen im alten Zustande ließ, den Gesamtwert und Bodenwert nicht entsprechend der gegenwärtigen, sondern der zukünftigen Rente berechnete, die das Grundstück bei Verwendung für ein Geschäftshaus abwerfen würde. Die Konsequenz hätte dann aber auch in allen anderen Fällen zu einer anderen Berechnungsweise des Bodenwerts führen müssen.

Sofern vorausgesetzt werden darf, daß wirkliche Kaufpreise, sei es von unbebauten, sei es von bebauten Grundstücken, einer solchen Rentabilitätsrechnung ungefähr entsprechen, kann bei ausschließlicher Verwertung solcher die statistische Methode wohl am Platze sein. Will man aber Bodenwerte berechnen, so ist dies nur für einzelne, sorgfältig ausgewählte typische

Fälle möglich und zwar muß es dann geschehen nach der angegebenen Methode von seiten besonderer Sachverständiger, die nicht nur das Bauwesen kennen, sondern auch die sonstigen wirtschaftlichen Verhältnisse der betreffenden Stadtgegend übersehen müssen.

Zu den principiellen Fehlern der Methode kommen bei der Berechnung des Bodenwerts aus gemeinem Wert und Feuertaxe noch die diesen Schätzungswerten anhaftenden Fehler hinzu, die kaum dadurch zu beseitigen sein dürften, daß man an der Feuertaxe gewisse Korrekturen für gewohnheitsmäßige Überversicherung anbringt. Wenn ich trotzdem weiter unten die Tabellen für die durchschnittlichen Hausgrundstücks-, Gebäude- und Bodenwerte der meisten Berliner Stadtteile wiedergebe, so geschieht es unter Aufrechterhaltung dieser Kritik in der Voraussetzung, daß die errechneten Zahlen wenigstens die relative Abstufung der Werte nach den verschiedenen Stadtteilen einigermaßen wiedergeben und daher nicht ganz wertlos sind. Man wolle sie also mit aller Vorsicht benutzen. Daß die berechneten Bodenwertsteigerungen der längst bebauten Stadtteile den wirklichen Verhältnissen entsprechen, kann nicht behauptet werden. Anders steht es nach dem Gesagten mit den Bodenwertsteigerungen in den erst im Ausbau begriffenen Vororten.

Was nun speciell die berechnete Bodenwertsteigerung in der L ü b b e n e r Straße betrifft, so dürfte sie erheblich zu hoch sein. Wenn wir die thatsächlich gezahlten Preise der Hausgrundstücke aus den 70 er, 80 er und 90 er Jahren miteinander vergleichen, so bestätigen sie nicht das durch Rechnung gefundene Resultat. Sie haben sich während dieser drei Jahrzehnte, bei freihändigem Verkauf, ungefähr auf gleicher Höhe gehalten, ja sind gegen die Anfang der 70 er Jahre geltenden eher etwas zurückgegangen. So kosteten fünf der Grundstücke Anfang der 70 er Jahre zusammen 612 000 Mark, die Ende der 80 er nur auf 564 000 Mark zu stehen kamen. Zwei Grundstücke, die Ende der 70 er Jahre zusammen 249 000 Mark kosteten, erreichten Ende der 80 er Jahre nur 233 000 Mark, während zwei andere, die Ende der 70 er Jahre 233 000 Mark gebracht hatten, Anfang der 90 er Jahre allerdings auf 247 000 Mark gestiegen waren; dabei war aber das eine, wie es schien, zu hoch bewertet, denn es kam im folgenden Jahre zum Zwangsverkauf, wobei der Preis wieder etwas zurückging. Eine Tendenz zur Steigerung der Hausgrundstückspreise ist also aus den Kaufpreisen nicht zu erkennen.

Die durch Rechnung gefundene Bodenwertsteigerung beruhte, wie wir sahen, auf zwei Momenten, der rechnungsmäßigen Abnahme des Gebäudewerts um 11^o.o in 15 Jahren, deren Benutzung für die Bodenwert-

bestimmung mir schon als irreleitend nachwiesen, und auf der Erhöhung des Kapitalisationsfaktors von 16 auf 18. Sie wurde mit der Erhöhung des Hypothekenzinsfußes begründet. Dieser scheint aber thatsächlich bei der Wertbemessung nicht die angenommene Rolle zu spielen, und so fällt auch die Bedeutung des sog. gemeinen Werts als wirklicher Wert des Hausgrundstückes, wenigstens in dem betrachteten Falle dahin.

Als interessante und den Thatsachen entsprechende Feststellung bleibt also nur die bestehen, daß der Gebäudesteuernutzungswert, also der Mietertrag der Häuser in der Lübbener Straße von 1880 bis 1895 im Durchschnitt unverändert geblieben ist, bei den Straßengrundstücken sogar gefallen ist. Nur die Eckgrundstücke erzielen eine größere Rente und zwar nicht infolge Steigerung der Mietpreise, sondern infolge Einrichtung oder höherer Verwertung von Geschäftsräumen.

Bemerkenswert ist ferner, daß auch die Wohnungsverhältnisse sich seit 1880 in der Lübbener Straße wesentlich gebessert haben. Es betrug nämlich in den 16 Häusern die Zahl der

	1880	1885	1890	1895
Bewohner . .	2324	2212	2069	1902
Haushaltungen	509	487	465	446

Es zeigt also sowohl die Zahl der Bewohner wie die der Haushaltungen in dieser Arbeiterstraße eine stetige Abnahme. Zum Teil ist dies auf die Einrichtung von Läden zurückzuführen, zum größeren Teil aber jedenfalls auch darauf, daß auch sonstige Räume, die früher Wohnzwecken dienten, jetzt nicht mehr bewohnt werden, oder daß die einzelnen Haushaltungen mehr Raum als früher beanspruchen. Auch hat die Kopfzahl der einzelnen Haushaltungen abgenommen.

Einige weitere Angaben über Boden- und Mietpreise im eigentlichen Berlin nach handschriftlichem Material werden unten folgen. Bezüglich der Vororte schließe ich mich jetzt wieder enger an das Buch von P. Voigt an.

Die erste große Steigerung des Bodenwertes findet naturgemäß dann statt, wenn bisheriger Ackerboden sich in Bauland verwandelt. Die Steigerung findet in der Regel auch ziemlich schnell statt. So stieg in der Spekulationsperiode im Anfang der 70 er Jahre der Bodenwert in der Umgegend Berlins fast unmittelbar vom Ackerwert auf dessen 10—40 fachen Betrag. Der Ackerwert hatte bis dahin zwischen 300 und 600 Mark pro Morgen geschwankt; Gartenland kostete bis etwa 900 Mark der Morgen. In kürzester Zeit stieg der Preis auf 3000—12 000 Mark. Über diese obere Grenze stieg er selten, denn da das Ziel der Spekulation die Errichtung von kleinen Häusern zum Alleinbewohnen und Villen für die mittleren

Klassen war, so war unter damaligen Umständen, wo die Bevölkerung erst aufs Land gezogen werden sollte, ein Preis von 75 Mark die Quadratruute oder 5—6 Mark den Quadratmeter selbst bei eleganten Villen der höchst zulässige. Im Vergleich zu den heutigen Bodenpreisen waren also die damaligen noch sehr gering und sie gingen im Anfang der 80 er Jahre noch unter die Sätze der Gründerjahre zurück und waren um die Mitte des Jahrzehnts noch kaum wieder erreicht. Sie hielten sich so lange so niedrig, als die bisherigen Baugewohnheiten sich hielten, und die wiederum blieben bestehen, wie das eigentliche Berlin mit seinen Hochbauten noch den Bevölkerungszuwachs zur Hauptsache aufnehmen konnte.

Sobald diese Verhältnisse gegen Ende der 80 er Jahre sich änderten und zugleich die neue Bauordnung den Hochbau in den Vororten wenn auch nicht erst ermöglichte, so doch sanktionierte, wurden sofort, entsprechend der höheren Ausnützbarkeit des Bodens, in den näheren Vororten Charlottenburg, Schöneberg, Rixdorf u. s. w. die Bodenpreise angenähert auf die Höhe der schon in Berlin geltenden emporgetrieben.

Diese zweite Steigerung der Bodenpreise beim Übergang vom Kleinhau zum großstädtischen Hochbau ist an sich ebenso natürlich wie die beim Übergang des Ackerlandes in Bauland. Beide entsprechen der höheren Ausnützung des Bodens. Ob die Steigerung der Bodenrente durch den Hochbau eine wünschenswerte ist, ist eine andere Frage, auf die wir später zurückkommen werden.

Eine dritte, ebenso aus den wirtschaftlichen Verhältnissen sich ergebende Steigerung der Bodenrente und des Bodenpreises ergibt sich sodann beim Übergang des Wohnbodens in Geschäftsboden, um mich kurz auszudrücken, oder bei der beginnenden und fortschreitenden Verwandlung von Wohnhäusern in Geschäftshäuser. Ein Laden, eine Wirtschaft erhöht unmittelbar die Rente eines Hauses. Daher sind Eckgrundstücke, die für Wohnzwecke nicht immer die besten sind, als für Anlegung von Läden besonders geeignet, regelmäßig höher im Wert wie Grundstücke inmitten der Straße, und darum finden wir die höchste Steigerung des Bodenwerts in denjenigen Stadtteilen, die sich, wie der Hausvogteiplatz, ganz in Geschäftsgegend umgewandelt haben.

Die höchste Steigerung der städtischen Bodenrente hat also mit dem Wohnungswesen direkt nichts zu thun. Auf die Mietpreise hat die sog. Citybildung vielleicht insofern einen steigenden Einfluß, als sie das Angebot von Wohnungen vorübergehend verkleinert, andererseits aber wirkt sie dadurch Mietpreis verringern, als die Wohnungen in Geschäftshäusern, sofern sie nicht von den Geschäftsinhabern selber benutzt werden können, weniger beliebt

sind und daher im allgemeinen billiger hergegeben werden. Welche Kontraste da in einem Hause bezüglich der Rentabilität der verschiedenen Stockwerke bestehen können, beweist ein zufällig mir bekannter Fall aus Frankfurt a. M., wo die Miete pro Flächeneinheit der als Läden dienenden Parterreräume sich zur Miete des obersten, für Wohnungen dienenden Stockwerks wie 100 zu 5 verhielt.

In Charlottenburg, zu dessen Bodenpreisverhältnissen wir nach diesen allgemeinen Bemerkungen nunmehr übergehen, kostete Bauland in der Berliner Straße zwischen 1827 und 1840 im allgemeinen 2400—4500 Mark der Morgen, 1840—61 etwa 4500—7500 Mark, also ein Quadratmeter nur 1,80—3 Mark. Mit den 60 er Jahren trat dann eine Änderung ein; schon 1862 und 63 wurden in der Berlinerstraße mehrfach 5—6 Mark für den Quadratmeter gezahlt. Ebenso stieg jetzt das außerhalb des eigentlichen Baugebiets liegende Land, das bis dahin als Acker- oder Gartenland 300 bis 900 Mark gekostet hatte, auf mindestens 6000 Mark pro Morgen, also 2,40 Mark pro Quadratmeter. 1868—75 werden in der Berliner Straße im allgemeinen 15—30 Mark und in der mit 3—4 stöckigen Miethäusern besetzten Christstraße 7—25 Mark für den Quadratmeter bezahlt. Im Villenviertel Westend bewegten sich die Preise für ein Quadratmeter 1868—70 zwischen 2 und 3, 1871—75 zwischen 3 und 5 Mark. Diese niedrigen Preise waren zweifellos eine Folge der hier geltenden Baubeschränkungen.

Niedriger als bei einzelnen Baustellen waren natürlich die Preise von größeren Komplexen, zumal wenn diese nicht zur sofortigen Bebauung bestimmt waren. Wo man sich über die voraussichtliche Zeit der Bebauung täuschte, kamen natürlich bedeutende Überzahlungen vor. So wurden schon 1873—75 für Komplexe in den sog. Nonnenwiesen 10—17 Mark der Quadratmeter bezahlt, Preise, die selbst heute auf dem noch unbebauten Terrain nicht wieder bezahlt sind.

Die Hauptsteigerung der Bodenwerte fand naturgemäß statt in den Jahren, in welchen vom Kleinbau zum Hochbau übergegangen wurde, also seit 1882. Eine ungefähre Übersicht der Preisentwicklung in einigen Charlottenburger Straßen giebt folgende Tabelle:

(Siehe Tabelle nächste Seite.)

Dabei ist zu bemerken, daß die letzte Zahlenreihe für 1898 auf Rechnung beruht, also die oben angegebenen Schwächen besitzt.

Die gewaltigen Unterschiede, die hiernach zwischen Christstraße und Kantstraße bestehen, sind durch die verschiedene Vornehmheit der Straßen

	Berliner- straße	Kant- straße	Christ- straße	Carmer- straße	Wormfer- straße
	<i>M</i>	<i>M</i>	<i>M</i>	<i>M</i>	<i>M</i>
Anfang der 60 er Jahre	2—6	—	—	—	—
Ende der 60 er Jahre	15	3—5	—	—	—
Anfang der 70 er Jahre	21	—	12—28	5	—
Mitte der 70 er Jahre	—	23	34	—	—
Ende der 70 er Jahre	24	—	24	—	—
Anfang der 80 er Jahre	—	17	—	—	—
Mitte der 80 er Jahre	—	40—49	—	—	63
Ende der 80 er Jahre	60	78	—	15—38	—
Anfang der 90 er Jahre	—	91	—	—	—
1898	64	128	34	83	91
	Norderland 80—85				

und entsprechende Verschiedenheit der Mieten allein nicht zu erklären. Sie spiegeln vielmehr die verschiedene ehemalige und gegenwärtige Ausnutzung des Bodens in diesen Straßen wieder. Bemerkenswert ist insbesondere, daß der Bodenwert in der alten Christstraße seit Mitte der 70 er Jahre nicht gestiegen ist.

Viel größer als die der bebauten sind die Unterschiede der Werte der unbebauten Grundstücke in den verschiedenen Stadtteilen, wie sie sich aus den Schätzungen bei der Grundsteuerveranlagung ergeben. Die Unterschiede erklären sich aus der Lage und den Bebauungsaussichten. Es betrug darnach der Wert pro Quadratmeter:

1. Im Osten, von Kneesebeckstraße und Kurfürstenallee ab 89 Mark
2. Östlich von Westend bis Lützow=, südlich der Spree bis Christ-, Bismarckstraße 22 „
3. Südlich der Spree bis Schillerstraße und Hippodrom, im Westen Lützow=, Rosinen- und Leibnizstraße. 28 „
4. Im Süden von Potsdamer-, Bismarck-, Schillerstraße ab bis Bleibtreustraße 20 „
5. Westend 5 „
6. Nördlich der Spree 5 „

Es ist also noch Bauland zu verhältnismäßig niedrigem Preise in Charlottenburg vorhanden. Nördlich der Hamburger Bahn kostet es in entfernteren Lagen sogar nur 1—3 Mark pro Quadratmeter.

Den Gesamtwert des Bodens von Charlottenburg und dessen Steigerung seit 1865 berechnet P. Voigt:

im Jahre	1865	1880	1886	1897
	zu 6 (4)	30 (20)	45 (30)	300 (100) Millionen.

Die eingeklammerten Zahlen stellen den Wert des unbebauten Bodens dar. Wenn auch diese Zahlen auf Genauigkeit keinen Anspruch erheben können, so geben sie doch von den Summen, um die es sich bei der Wertsteigerung handelt, einen ungefähren Begriff. Sie stellen zugleich den Gewinn dar, den im ganzen das private Kapital allmählich bei diesem Wertzuwachs gemacht hat, wobei natürlich nicht ausgeschlossen ist, daß einzelne Spekulanten auch Verluste erlitten haben; denn wenn im ganzen sich seit 1865 auch eine Steigerung zeigt, so liegen doch zwischen den Jahren auch Schwankungen und Rückschläge.

Betrachten wir die Wertsteigerung als Verzinsung des im Boden angelegten Kapitals, wobei natürlich Zins auf Zins zu rechnen ist, da die einzelnen Jahreszinsen nicht realisierbar sind, so würde die Steigerung in der ersten Periode von 1865—80 einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 11%, die von 1880—86 einer solchen von 7% und die von 1886—90 einer Verzinsung von 19% entsprechen. Wurden die Grundstücke inzwischen bebaut, so kam zu dieser aus der Wertsteigerung entstammenden Verzinsung noch die durch die Vermietung hinzu.

Am Kurfürstendamm hatte die nach dieser Straße genannte Gesellschaft im Jahre 1882 für den Quadratmeter ihres 155 000 qm umfassenden Terrains etwa 13 Mark bezahlt. Davon verkaufte sie im Jahre 1885 24 300 qm für 38,6 Mark und den Rest während der Jahre 1889—91 für bezw. 57,5 Mark, 58,1 und für minder gut gelegenes 43 Mark. Die Differenz der Verkaufspreise und des Einkaufspreises stellt aber natürlich nicht den Nettogewinn der Gesellschaft dar, vielmehr betrug der Selbstkostenpreis der Gesellschaft für 1 qm bebaubaren, d. h. nach unentgeltlicher Abgabe von 28 000 qm Straßenland verbleibenden Baulandes 1888 schon 24,4 Mark.

Was das übrige Gelände am Kurfürstendamm betrifft, so hatte bis 1861 das noch gänzlich außerhalb des Berliner Weichbildes liegende Land noch Ackerwert (0,12 Mark pro Quadratmeter). Von da an wird jedoch der Preis anscheinend schon durch die zukünftige Verwendung als Bauland mitbestimmt. 1864 wurde 1 Mark, 1868 2 Mark für den Quadratmeter bezahlt, und im Anfang der 70er Jahre wurden schon in den Berlin näher gelegenen Teilen 20—50 Mark, in den entfernteren 2,5—4 Mark, im

Durchschnitt etwa 10—11 Mark erzielt. In der zweiten Hälfte der 70 er Jahre ruhte die Bauhätigkeit wieder vollständig und die Preise gingen zurück bis 1882 die Eröffnung der Stadtbahn wieder neues Leben brachte und der Bodenpreis schnell in die Höhe ging. Die Kurfürstendamm-Gesellschaft hatte in diesem Jahre, wie schon bemerkt, für Land von sehr verschiedener Lage durchschnittlich 13 Mark pro Quadratmeter bezahlt; aber schon 1883 wurde für einen größeren Komplex 85 Mark und zwischen 1883 und 1887 bei einzelnen Baustellen schon 120—180 Mark für den Quadratmeter des innerhalb der Baufluchtlinie gelegenen Baulandes, also ausschließlich der Vorgärten, gegeben. Nach der Bebauung ist eine wesentliche Wertsteigerung des Bodens nicht mehr eingetreten. Auf sprunghaftes Emporschnellen der Baustellenpreise pflegt überall ein Stillstand einzutreten, wenn der Preis ungefähr erreicht ist, welcher der Rentabilität des zu erbauenden Hauses entspricht. Wir kommen unten auf diese bemerkenswerte Erscheinung zurück. Eine Regelmäßigkeit und Gesetzmäßigkeit in der Preisbildung der Baustellen ist im übrigen nicht zu erkennen, vielmehr ist ihre Signatur die Unberechenbarkeit. Der eine Besitzer verkauft 1896 sein Terrain für 80 Mark der Quadratmeter, während sein Nachbar 1898 erst 67 Mark fordert, auch die Lage — in der Nähe des Bahnhofes Halensee — hat nicht den zu erwartenden Einfluß auf die Preise. Eher erklärlich sind die oft großen Preisunterschiede auf den beiden Straßenseiten.

Über die Steigerung des Bodenwerts in dem an beiden Seiten des Kurfürstendamms innerhalb der Ringbahn gelegenen, beiderseits von der Straße 75 m breiten, einschließlich des Straßengeländes etwa 700 000 qm umfassenden Geländestreifen giebt P. Voigt folgende schätzungsweise Aufstellung:

	1860	1865	1870	1872	1885	1890	1898
Wert in Millionen Mark	0,1	1	2,5	6,5	14	30	50
Wertsteigerung v. H. des Alterwerts .	100	1 000	2 500	6 500	14 000	30 000	50 000
Jährlicher Wertzuwachs v. H. .	58		20		61		6
	16		7				

Der Gesamtwert wäre also um das 500 fache während der 38 Jahre gestiegen. Einen richtigen Begriff von der Wertsteigerung erhalten wir jedoch nur, wenn wir den Gewinn berechnen, den sie Zins auf Zins den ursprünglichen Eigentümern oder späteren Käufern gebracht hat. Die dritte

Zahlenreihe zeigt, daß dieser Gewinn am größten war in den drei ersten Perioden bis 1872, also zu der Zeit, wo der absolute Wertzuwachs noch gering war. Ein Käufer dagegen, der 1872 am Kurfürstendamm in mittlerer Lage und zum Durchschnittspreise Land erworben hätte, hätte bis 1885 nur einen jährlichen Gewinn von 6% von seinem angelegten Kapital zu verzeichnen gehabt. In der folgenden Periode, die wohl auch hier den Übergang zum höheren Stagenhaus bezeichnet, wäre der jährliche Gewinn jedoch wieder größer gewesen, um dann in der letzten Periode wieder auf 7% zu sinken.

Die Gewinne, die durch die Wertsteigerung des Bodens gemacht werden, sind also, wenigstens in den späteren Stadien der Entwicklung, wenn auch im Durchschnitt recht respektabel, doch nicht so exorbitant, wie sie auf den ersten Blick erscheinen. Sie übertreffen jedenfalls nicht die von industriellen Unternehmungen in guten Jahren und sind großen Schwankungen unterworfen. Was ihnen den anstößigen Charakter verleiht, ist also weniger ihre Höhe als die mühelose Art wie sie gemacht werden.

In der Kolonie Grunewald entwickelte der Bodenpreis sich folgendermaßen. Die Kurfürstendamm-Gesellschaft hatte das 2 367 760 qm umfassende Gelände der Kolonie für 12 000 Mark den Hektar, also für 1,20 Mark den Quadratmeter, vom Fiskus erworben. Der Holzbestand mußte jedoch dem Fiskus zurückvergütet werden, ferner ging mehr als ein Viertel des Terrains für Anlage von Straßen, Plätzen, Seen u. s. w. ab und es fielen der Gesellschaft an Stempel- und Gerichtskosten, Kosten der Straßenanlage, Entwässerung, Verschönerung des Terrains u. s. w. so viel zur Last, daß sich schließlich der Selbstkostenpreis des Quadratmeters auf rund 4 Mark stellte.

Die Verkaufspreise nun waren in den einzelnen Jahren folgende:

	1889	1890	1891	1892	1893	1894	1895	1896	1897
Mark:	8,3	10,5	10,9	14,0	13,6	12,6	13,1	12,9	15,4

Werden auch die Kaufpreise berücksichtigt, welche bei den Verkäufen aus zweiter und weiterer Hand erzielt wurden, so ergibt sich eine noch stärkere Steigerung. Sie ist nach drei Gebieten, entsprechend dem verschiedenen Grad der Behauung, geschieden in der folgenden Tabelle dargestellt:

(Tabelle nächste Seite.)

In dem ersten dieser Gebiete war die durchschnittliche Preissteigerung also am größten, sie betrug fast 100%. Im zweiten Gebiete betrug sie 56, im dritten 47%. Die Minima haben sich dabei nur wenig verschoben; im dritten Gebiet ist das Minimum sogar etwas gesunken. Die Maxima

	Jahr	Durchschnitt	Minimum	Maximum
Vom Bahnhof Halensee bis zur Seenkette (nördl. der Herthastraße) . . .	1890/92	12,42	7,81	21,87
	1896/98	24,71	10,26	47,87
Westlich der Königsallee	1890/92	14,08	10,60	17,60
	1896/98	21,91	12,70	36,66
Südlich der Seenkette (Herthastraße) . . .	1890/92	11,52	10,53	14,10
	1896/98	16,96	10,15	34,19

dagegen sind weit über Durchschnitt gestiegen. Einzelne Baustellen erfuhren innerhalb 7—8 Jahren, von 1890 bis 1897/98, eine Preissteigerung von 147, 197, 259, 267 %. Begründet ist diese Steigerung in der gestiegenen Ausnutzung des Bodens durch die immer mehr sich einbürgernden großen Miethäuser. Unter der Konkurrenz dieser leiden natürlich die Villen zum Alleinbewohnen, für welche dieselben Bodenpreise wie für die weit rentableren Miethäuser gezahlt werden müssen. Während bei Gründung der Kolonie mit einem Kapital von 60 000 Mark (20 000 Mark für einen Morgen Landes, 40 000 Mark Baukosten) eine geräumige Villa sich erwerben ließ, ist dieses heute in besserer Lage erst mit dem doppelten bis dreifachen Kapitalaufwande möglich.

Zum Beweise daß die „Bauordnung“, d. h. der Grad der Bodenausnutzung, den sie gestattet, für die Höhe des Bodenpreises bestimmend ist, stellt B. Voigt die Bodenpreise in den am Ende des Kurfürstendamms zusammenstoßenden drei Bauordnungsgebieten zusammen. Es betrug darnach der Preis eines Quadratmeters Bauland:

	in den Hauptstraßen	in den Nebenstraßen
Zm Gebiete des Berliner Hochbaues ¹	80—120	60—90
Zm Gebiete des Vororthochbaues ²	60—70	40—55
Zm Gebiete der landhausmäßigen Bebauung (Grünewald)	35—45	20—30

¹ Kurfürstendamm innerhalb der Ringbahn, Westfälische, Johann Georgstraße, Ringbahnstraße.

² Kurfürstendamm außerhalb der Ringbahn. Kronprinzendamm, Friedrichsruherstraße, Hobrechtstraße.

Aus diesen und ähnlichen Preisunterschieden, die überall auf die Verschiedenheit der Bodenausnutzung zurückgeführt werden können, folgert P. Voigt nun¹, daß möglichst weitgehende Baubeschränkungen geeignet und notwendig seien, den Bodenwert — und die Mietpreise der Wohnungen — niedrig zu halten und dadurch also die Wohnverhältnisse in den Großstädten nicht nur in ästhetischer und sanitärer, sondern auch in ökonomischer Beziehung zu reformieren.

Dieser Meinung direkt entgegen steht diejenige, welche den Bauordnungen von Berlin und seinen Vororten zugrunde liegt und in den offiziellen Erläuterungen zu diesen auch zum Ausdruck kommt. Die Zulassung des Hochbaues wird darin ausdrücklich gerechtfertigt: „damit die große Zahl der minder Bemittelten ihren Verhältnissen gemäß möglichst billige Wohnungen finden“. P. Voigt bekämpft diese „traditionelle Anschauung“, oder vielmehr, er geht bei seiner ganzen Darstellung sowie bei seinen praktischen Vorschlägen von der Voraussetzung aus, daß diese traditionelle Anschauung schon definitiv als falsch erwiesen sei².

Ich halte diesen Beweis für nicht erbracht. Insbesondere liegt er nicht schon in dem Nachweis, daß der Hochbau den Bodenwert steigere; denn es handelt sich in letzter Linie ja gar nicht um den Bodenpreis, sondern um die Mietpreise, und es fehlt also noch der Nachweis, daß diese mit dem Bodenpreise steigen³. Bei gleichbleibender Bauweise wäre das eine Selbstverständlichkeit; es fragt sich aber eben, ob nicht eine intensivere Bebauung die durch die höheren Bodenpreise verursachte Kosten-erhöhung auszugleichen vermag⁴.

Daß die Vermehrung der Stockwerkszahl da, wo die Grundrente überhaupt nicht in Betracht kommt, — was nach P. Voigt im Berlin des vorigen Jahrhunderts der Fall war —, zu einer Erniedrigung der Herstellungskosten der Wohnungen und damit auch der Mieten führen muß, steht außer Zweifel. Gerade die Vermehrung der Stockwerke der Häuser war ein Bestandteil der auf Verbilligung des Wohnens gerichteten Bestrebungen Friedrichs des Großen.

Aus den der Bautage von 1755 entnommenen Baukosten der Häuser von verschiedener Stockwerkszahl ergibt sich mit Deutlichkeit, daß die durch-

¹ Nach dem Vorgang vieler Anderer, namentlich auch Oberstadt's.

² Er stützt sich dabei anscheinend hauptsächlich auf Oberstadt und dessen Vorgänger und Nachfolger.

³ Vgl. mein Vorwort zum P. Voigtschen Buche S. XI.

⁴ Vom Einfluß der gestiegenen Baukosten auf die Mieten wird ein besonderer Nachtrag handeln.

schnittlichen Baukosten einer Wohnung mit der Stockwerkszahl sich verringerte. Das wird auch von P. Voigt anerkannt, indem er wörtlich hinzufügt (S. 74): „kein Wunder, daß man im Interesse billiger Mieten möglichst auf die Errichtung hoher Häuser hinwirkte“.

Die Bautaxe berechnet die Baukosten eines massiven unterkellerten Hauses und eines ebenfalls mit Keller versehenen Fachwerkhäuses mit 1—4 Geschossen von durchschnittlich 13 Fuß oder 4 m Höhe, welche, in moderne Maße umgerechnet, folgende Werte pro Quadratmeter überbauter Fläche¹ ergeben:

	1 Geschöß	2 Geschosse	3 Geschosse	4 Geschosse
	ℳ	ℳ	ℳ	ℳ
bei Massivbau . .	42	64	88	105
bei Fachwerkbau . .	21	32	42	—

Es kostete also um die Mitte des 18. Jahrhunderts, soweit die Taxe galt und nach ihren Musterplänen gebaut wurde, ein Quadratmeter Wohnfläche im Hause von:

	1	2	3	4
	ℳ	ℳ	ℳ	ℳ
bei Massivbau . . .	42	32	29	26
bei Fachwerkbau . .	21	16	14	—

Angenommen also, daß die Bodenrente thatsächlich nicht in Betracht kam, so hätte die Miete den Baukosten proportional sein müssen, und sie wäre daher im vierstöckigen Massivbau durchschnittlich um 38 % niedriger gewesen wie im Massivbau von nur einem Geschöß, und im dreistöckigen Fachwerkbau um $\frac{1}{3}$ niedriger wie im einstöckigen. Ja noch mehr: Da die Mieten in den oberen Stockwerken immer niedriger sind als in den unteren, also unter dem Durchschnitt liegen, so hätten sie sich in den oberen Stockwerken des Massivbaues selbst billiger berechnet wie im Fachwerkhause von nur einem Geschosse.

In Wirklichkeit haben sich die Mieten natürlich, wenn auch nicht nach den höchsten Herstellungskosten der teuersten, noch zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses nötigen Wohnungen, so doch wenigstens nach denen

¹ Für genaue Kostenberechnungen genügt die Angabe der Baukosten pro Quadratmeter der bebauten Grundfläche nicht, da diese offenbar mit der Höhe der einzelnen Stockwerke variieren müssen. Man pflegt daher neuerdings die Kosten pro Kubikmeter des umbauten Raumes bei Voranschlägen zugrunde zu legen. Da wir jedoch oben die Stockwerkshöhe als konstant annehmen und die Baukosten zur Wohnfläche in Beziehung setzen wollen, so ist hier die Angabe der Kosten pro Quadratmeter überbauter Fläche durchaus hinreichend.

der Wohnungen in Häusern von der zur Zeit verbreitetsten oder üblichen Stockwerkszahl gerichtet. Dann aber mußte das Vermietungsgeſchäft im allgemeinen bei den höheren Stockwerksbauten beſonders rentabel ſein; und darin lag ein Antrieb für diejenigen, welche Häuser zum Zwecke des Vermietens bauten, die Häuser ſo hoch zu bauen, wie es die damalige Wohnſitte zuließ. Da jedoch das eigentliche Bauunternehmertum ſich in älteren Zeiten noch nicht ausgebildet hatte, und daher rein wirtſchaftliche Antriebe nicht ſtark genug zur Geltung kamen, ſo hielt die Obrigkeit es für angebracht, im Intereſſe der Verbilligung der Mieten ihrerſeits noch beſonders auf die Errichtung hoher Häuser hinzuwirken. So war es früher.

Haben ſich dieſe Verhältniſſe mit der Steigerung und modernen Ausbildung der ſtädtiſchen Grundrente nun wirklich vollſtändig umgekehrt? Hat die ſteigende Grundrente nicht bloß die durch den Hochbau bedingte Erſparnis an Baukoſten verſchlungen, ſondern noch, wie behauptet wird, darüber hinaus die Herſtellungskoſten der Wohnungen und damit die Mieten in die Höhe getrieben?

Zur Beantwortung dieſer Frage iſt zunächſt zu konſtatieren, daß der bei fehlender oder niedriger Bodenrente nachgewieſene Unterſchied der Herſtellungskoſten eines gleich großen Wohnraums im niedrigen ein- und zweiſtöckigen verglichen mit denen im drei- und mehrſtöckigen Hauſe nicht etwa an ſich mit der Erhöhung der Bodenrente verſchwindet, ſondern daß im Gegenteil, unter Annahme gleichen Bodenpreiſes für Gebäude jeglicher Stockwerkszahl, die Koſtenersparnis bei hohem Bodenpreiſe noch weit ſtärker mit der Stockwerkszahl zunimmt als bei niederem. Das beweist eine einfache Rechnung. Nehmen wir zu dieſem Zwecke einſtweilen an, daß die Baukoſten ſeit 1755 unverändert geblieben wären, der Bodenpreiſ dagegen zunächſt überall 10 Mark pro Quadratmeter der bebauten Fläche betragen hätte und ſpäter allmählich überall auf 100 Mark geſtiegen wäre, ſo hätten ſich in dieſen beiden Fällen die Herſtellungskoſten von 1 qm Wohnfläche folgendermaßen berechnet:

Im maſſiven Hauſe von

	1	2	3	4
		Geſchoß Höhe		
	ℳ	ℳ	ℳ	ℳ
bei 10 Mark per Quadratmeter	52	37	32,3	28,5
„ 100 „ „ „	142	82	62	51

Der Vorteil des Hochbaues gegenüber dem niedrigen Hauſe erhöht ſich alſo mit dem Steigen des Bodenpreiſes unter ſonſt gleichen Umſtänden. Wo der Boden gar keinen Preiſ hat, iſt die gleiche Wohnfläche

im vierstöckigen Maffivbau um 38 % billiger herzustellen als im einstöckigen Hause, bei einem Bodenpreise von 10 Mark aber um 45 % und bei 100 Mark für einen Quadratmeter sogar um 64 % billiger.

Diese Berechnung berücksichtigt nicht die Verschiedenheiten der Ausnutzung des Bodens, welche die modernen Bauordnungen häufig je nach der Stockwerkzahl gestatten. So erlaubt die Bauordnung für die Vororte von Berlin (siehe S. 178 f.) beim Kleinbau von einem bis zwei Geschossen eine Ausnutzung von $\frac{7}{10}$ der Fläche des Baugrundstückes, bei den vierstöckigen Bauten auf Grundstücken 1. Klasse dagegen nur eine Ausnutzung von $\frac{5}{10}$ der Fläche. Dadurch wird der Kleinbau allerdings etwas verbilligt, keineswegs aber in dem Maße, daß dadurch die Vorteile des Stagenbaues aufgewogen würden, ganz abgesehen davon, daß in anderen Fällen die Bauordnung umgekehrt das höhere Haus vor dem niedrigen begünstigt, indem z. B. in Berlin selbst eine Bebauung von über 70 % des Baugrundstückes zulässig ist, während in den Landhausgebieten nur 30 % der Fläche bebaut werden dürfen.

Wie große Preisunterschiede des Bodens überhaupt durch die Verbilligung des Bauens ausgeglichen werden, zeigt deutlich genug die obige Rechnung: Im Hause von 4 Geschossen stellt sich der Quadratmeter Wohnfläche bei einem Bodenpreise von 100 Mark durchschnittlich noch etwas billiger, wie in einem Hause mit bloßem Erdgeschoß bei nur 10 Mark Bodenpreis. Ja selbst wenn wir für ein derartiges Haus nur Ausführung in Fachwerk annehmen, würde der vierstöckige Maffivbau den doppelten Bodenpreis tragen können; denn der Quadratmeter Wohnfläche würde im ersteren bei einem Preise von 10 Mark pro Quadratmeter Boden, bei letzterem erst bei 20 Mark pro Quadratmeter Boden 31 Mark kosten.

Daran haben auch die sehr bedeutend gestiegenen Baukosten der Gegenwart nichts Wesentliches geändert. Legen wir, in Ermangelung anderen Materiales nach dem Vorgang von P. Voigt die Baukostenberechnungen des „Deutschen Baukalenders“ zugrunde, die zwar, nach dem Urteil von Sachverständigen, zur Aufstellung von Kostenvoranschlägen zu ungenau sind, zur Veranschaulichung der Verhältnisse der Baukosten bei verschieden hohen städtischen Wohnhäusern jedoch vollkommen genügen. Es betragen darnach die Kosten von, heute allein in Betracht kommenden, Maffivbauten aus Ziegeln:

- A. Von einfachen Wohngebäuden mit durchschnittlich 3,5 m Geschoßhöhe auf dem Lande und in kleineren Städten oder Hintergebäude in großen Städten, unterkellert bei gewöhnlichem inneren Ausbau.

B. Von besseren städtischen Wohngebäuden und Willen mit etwa 4 m Geschöfshöhe der unteren Geschosse, Schieferdach und gutem inneren Ausbau:

	Mit einem Geschöß	2 Geschossen	3 Geschossen	4 Geschossen	5 Geschossen
	<i>M</i>	<i>M</i>	<i>M</i>	<i>M</i>	<i>M</i>
A.	70—100	105—150	140—200	165—240	195—290
B.	110—150	165—230	215—295	270—355	315—420

Die Baukosten von einem Quadratmeter Wohnfläche würden daher

	<i>M</i>	<i>M</i>	<i>M</i>	<i>M</i>	<i>M</i>
A.	70—100	52—75	47—67	41—60	39—58
B.	110—150	82—115	72—98	67—89	63—84

betragen. Die Abstufung der Kosten ist also angenähert dieselbe geblieben wie 1755; und auch jetzt würde bei Hinzufügung der Bodenpreise sich ergeben, daß die Differenzen der Kosten um so größer werden, je höher man die Bodenpreise annimmt.

Umgekehrt können wir nun auch die Herstellungskosten einer bestimmten Wohnfläche für alle Gebäude ohne Unterschied der Stockwerkzahl als konstant annehmen und berechnen, wie hoch alsdann der Bodenpreis in jedem Falle sein darf. Die niedrigsten Bodenpreise in der Umgegend Berlins, die für Bauland in Frage kommen könnten, dürften mit 5 Mark der Quadratmeter anzunehmen sein. Bei diesem Bodenpreise aber würde der Quadratmeter Wohnfläche in einem aus bloßem Erdgeschöß bestehenden ländlichen Wohnhause (A) ohne größeren Hof und Garten nicht billiger zu stehen kommen wie der gleiche Wohnraum in einem besseren fünfstöckigen städtischen Wohnhaus (B) bei einem Bodenpreise von 60—105 Mark; in beiden Fällen würde der Quadratmeter Wohnfläche nämlich 75—105 Mark kosten. Vergleichen wir dagegen Wohnhäuser der Klasse B unter sich, so ergeben sich noch weit größere Differenzen des zulässigen Bodenpreises bei gleichen Herstellungskosten der gleichen Wohnfläche.

Nach den Baukostenangaben des Baukalenders würden die Herstellungskosten einer gleichen Wohnfläche bei der Bauart B sich nämlich unter folgenden Bedingungen gleich stellen:

Bei Häusern von:

	1	2	3	4	5
	Geschossen Höhe				
	<i>M</i>	<i>M</i>	<i>M</i>	<i>M</i>	<i>M</i>
1. Bodenpreise per qm .	10	75—90	145—185	210—285	285—380
2. " " "	0	55—70	115—155	170—245	235—330
3. " " "	—	—	16—20	38—65	70—105

Dabei würden im ersten Falle die Herstellungskosten des Gebäudes einschließlich des Bodenpreises für jeden Quadratmeter eines Wohngeschosses bei allen fünf Gebäudearten 120—160 Mark, im zweiten Falle ebenso 110—150 Mark und im dritten Falle endlich für die drei letzten Gebäudearten 77—105 Mark betragen; die ersten beiden Arten sind zu diesem Preise überhaupt nicht herzustellen.

Das heißt also, wenn wir beim kleinen Wohnhaus, das lediglich aus einem Erdgeschoß besteht, einen Bodenpreis von 10 Mark pro Quadratmeter zugrunde legen, so darf beim Hause mit fünf Wohngeschossen der Bodenpreis 285—380 Mark betragen, ohne daß bei gleicher Bauweise und gleicher innerer Ausstattung die Herstellungskosten für eine bestimmte Wohnfläche sich erhöhen würden. Und selbst wenn wir annehmen, daß der Boden für das kleinste Haus geradezu geschenkt würde, würde das fünfstöckige Großstadthaus einen Bodenpreis von 235—330 Mark pro Quadratmeter tragen können ohne Erhöhung der pro Wohnfläche berechneten Kosten. Die beiden ersten Zahlenreihen mit ihren für Wohnhäuser viel zu hohen Bodenpreisen haben rein hypothetischen Charakter; erst der dritte Fall würde ungefähr den Verhältnissen der Vororte in der Gegenwart entsprechen.

Es ist ein doppelter Grund, der diesen großen Unterschied der Baukosten hervorbringt: Einmal nehmen die auf die Wohnfläche berechneten Baukosten mit der Zahl der Stockwerke eines Gebäudes ab, weil Fundament¹ und Dach bei allen Gebäuden nahezu dasselbe bleibt, und dann lastet auf jedem Wohngeschoß nur der Bruchteil des Bodenpreises, der der Zahl der Stockwerke entspricht, so daß der Bodenpreis pro Wohnfläche der Stockwerkszahl geradezu umgekehrt proportional ist².

Bei der Anwendung der Resultate dieser abstrakt-schematischen Berechnungen auf reale Probleme sind natürlich mannigfaltige Umstände zu berücksichtigen, die einstweilen beiseite gelassen sind. So blieb wie oben die Verschiedenheit der Flächenausnutzung unberücksichtigt, und die Annahme gleicher Bauausführung für Gebäude aller Größenklassen entspricht auch nicht der Wirklichkeit. Das kleine Wohnhaus für die minder bemittelten Klassen läßt mancherlei Ersparnisse bei der inneren und äußeren Ausstattung zu. Aber wir

¹ Das Fundament und die unteren Tragmauern müssen zwar bei höheren Gebäuden stärker gebaut werden, und so kommt es, daß die Baukosten pro Kubikmeter des umbauten Raumes in der Regel bei höheren Gebäuden nicht geringer werden. Das ändert aber nichts an der Thatsache, daß die durchschnittlichen Baukosten pro Wohnfläche mit der Höhe abnehmen.

² Vgl. auch Abele. Weiträumiger Städtebau und Wohnungsfrage. Stuttgart 1900.

fahen ja auch, daß selbst wenn wir beim Kleinbau nur die Bauart A, beim Hochbau die Bauart B voraussetzen, immer noch der Hochbau eine weit höhere Grundrente zu tragen vermag. Ferner sind die Straßenanlagekosten nicht berücksichtigt; sie mögen wesentlich geringer sein bei kleinen Wohnstraßen wie bei Großstadtstraßen, obwohl an der gesamten Straßenfläche wohl kaum gespart werden könnte. Der Ersparnis an Straßenkosten auf die Frontlänge der Häuser berechnet, steht aber, wie wir in dem Abschnitt über den Einfluß der Bauordnung gesehen haben, bei Hochbauten der große Vorteil gegenüber, daß die Straßenkosten sich hier auf eine größere Anzahl von Stockwerken verteilen, worin auch P. Voigt eine der Ursachen sah, die den Hochbau befördern. Bei kleinen Häusern läßt sich der Dachraum eher wie bei mehrstöckigen Häusern für Wohnzwecke ausnutzen, wenn sie mit dem Giebel gegen die Straße gebaut werden, was die Kostenverhältnisse ein wenig zu Gunsten der Kleinbauten verschieben würde. Dann ist aber geschlossene Bauweise unmöglich, was wiederum eine Kostenerhöhung bedeutet, zumal wenn man darin ein übriges thun und für jedes Häuschen auch ein Gärtchen reservieren will. Sonst nämlich wäre mit dem bloßen Kleinbau noch wenig gewonnen. Eine geschlossene Reihe von Kleinbauten an schmaler, billig angelegter und schlecht unterhaltener Wohnstraße dürfte wohl städtischen Hinterhaus- und Hofwohnungen, kaum aber Straßenwohnungen in hohen Miethäusern sanitär und ästhetisch vorzuziehen sein, weshalb man ja auch in England eben die umgekehrte Wohnungsreform vorzunehmen und die kleinen Wohnhäuser durch hohe Miethäuser mit größeren Zwischenräumen zu ersetzen beginnt¹.

Doch wir können vorläufig alle weiteren Thatfachenfragen aus dem Spiele lassen, denn es handelt sich zunächst hier um eine principielle Frage, die sich vollkommen aus der schematischen Rechnung beantworten läßt. Diese beweist nämlich auf jeden Fall zweierlei: Erstens, daß bei gleichen Bodenpreisen das Gebäude von größerer Stockwerkzahl bei gleicher Bauweise den gleichen Wohnraum billiger zu liefern vermag als das ein- und zweistöckige Gebäude, und zweitens, — was im Grunde auf dasselbe hinauskommt —, daß bei verschiedenen Bodenpreisen für die verschiedenen Bauhöhen aus höheren Bodenpreisen noch keineswegs auf einen höheren Stand der Herstellungskosten der Wohnungen und darum auf höhere Mieten geschlossen werden kann, wie es fast immer ohne weiteres geschieht.

Ob nun thatsächlich in Gegenden höherer Bodenpreise die Mieten höher sein müssen, oder ob, zeitlich, die Erhöhung der Bodenpreise zugleich eine

¹ Vergl. The Housing Question in London 1855—1900, und Bd. III dieser Untersuchungen.

Erhöhung der Mieten hervorbrachte und hervorbringen mußte, das wird von dem Grade der Erhöhung der ersteren abhängen. Zur Beurteilung dieser Verhältnisse mögen die oben (S. 209) mitgeteilten durchschnittlichen Bodenpreise in den Hauptstraßen der drei bei Halensee-Grünwald aneinanderstoßenden Bauordnungsgebiete von 35—40 Mark für das Landhausgebiet, 60—70 Mark für den Vororthochbau, 80—120 Mark für den Berliner Hochbau dienen. Nehmen wir, der Bauordnung und tatsächlichen Bebauung ungefähr entsprechend, an, daß im ersteren durchweg dreigeschossig, im zweiten viergeschossig und im dritten fünfgeschossig gebaut werde, und beachten wir ferner, daß im Landhausgebiet nur $\frac{2}{10}$, im Gebiet des Vororthochbaues $\frac{5}{10}$ und in dem des Berliner Hochbaues unter Annahme einer Grundstückstiefe von 35 m 73,4% der Grundstücksfläche bebaut werden darf, so würde bei gleicher Bauart nach den Preisen des Baukalenders der Quadratmeter Wohnfläche im Landhausgebiet 111—143 Mark, im Gebiet des Vororthochbaues 98—124 Mark und im Gebiet des Berliner Hochbaues nur 85—117 Mark kosten¹. Der Hochbau würde also, auch bei diesen Bodenpreisen, noch erheblich billigere Herstellungskosten der Wohnungen aufweisen wie die niedrigeren Häuser der beiden anderen Baugebiete, und den Herstellungskosten scheinen auch die Mieten zu entsprechen, wenigstens bemerkt P. Voigt (S. 251) ausdrücklich, daß die Mietpreise im Landhausbezirk relativ am höchsten sind. Allem Anscheine zum Troß sind also relativ, d. h. im Verhältnis zur gesamten Ausnugbarkeit, die absolut höchsten Bodenpreise hiernach die niedrigsten.

Um die Mieten in den Hochbauten zu reduciren, kommt noch hinzu, daß die oberen Stockwerke in solchen in der Regel erheblich unter dem Durchschnitt der Miete des ganzen Hauses bleiben. Die Abstufung der Miete nach der Stockwerkshöhe ist zwar in den verschiedenen Städten sehr verschieden, aber überall sind die oberen Stockwerke billiger wie die unteren. In Städten, wo die Wohnsitte noch den hohen Miethäusern widerstrebt, geht dieser Unterschied so weit, daß im höchsten Geschoß die

¹ Diese Resultate ergeben sich folgendermaßen: Absolute Bodenpreise 35 bis 40 Mk., 60—70 Mk., 80—120 Mk. Auf den Quadratmeter der tatsächlich ausnugbaren Fläche entfallen jedoch im umgekehrten Verhältnis zu den drei Ausnugungsziffern:

bezw.	117—133 Mk.	120—140 Mk.	109—163 Mk.
dazu die Baukosten	215—295 „	270—355 „	315—420 „
ergiebt die Summe	332—428 Mk.	390—495 Mk.	424—583 Mk.

Auf jedes Wohngeschoß entfällt davon bezw. $\frac{1}{3}$, $\frac{1}{4}$ und $\frac{1}{8}$, somit ergibt sich als Herstellungspreis von 1 qm Wohnfläche bezw. 111—143 Mk., 98—124 Mk., 85 bis 117 Mk., wie oben angegeben.

Mieten oft kaum die Verzinsung der Baukosten des betreffenden Stockwerks decken. Die Miete des obersten Stocks würde also hier gar nicht an der Grundrente participieren, und das Problem, die Grundrente aus dem Mietzins zu eliminieren, wäre also hier gerade mit Hilfe des Hochbaues gelöst. Wie mir ein Baufachverständiger in Frankfurt a. M. mitteilt, habe er mehrfach Bauunternehmern rechnungsmäßig nachweisen können, daß die Erhöhung ihres Hauses um ein weiteres Stockwerk sich aus dem angeführten Grunde gar nicht lohnen würde. In Berlin hat man sich anscheinend an das fünfte Wohngehoß schon so gewöhnt, daß hier die Mieten in diesem noch verhältnismäßig hoch gestellt werden können, und so auch dieses noch rentabel ist.

Die Abstufung der Mietpreise nach den Stockwerken ist die Ursache, daß in hohen Miethäusern sich manchmal sehr verschiedene Gesellschaftsklassen übereinander in einem Hause zusammenfinden. Diese socialpolitisch vielleicht erwünschte Folge des hohen Miethauses ist jedoch nicht immer nach dem Geschmack der Mieter der unteren Stockwerke. Deshalb ist die Nachfrage zahlungsfähiger Mieter nach den Wohnungen in solchen Häusern geringer, was die Mieten auch der niederen Stockwerke drückt. Für gleichartige Wohnungen in Häusern geringerer Stockwerkszahl dagegen werden regelmäßig höhere Mieten bezahlt. Dies ist der Grund, weshalb in besseren Wohngegenden es rentabel sein kann, niedriger zu bauen, oder umgekehrt, weshalb in Gegenden mit niedrigeren Miethäusern die zahlungsfähigeren Gesellschaftsklassen wohnen und verhältnismäßig höhere Mieten zahlen. Daneben erhöht auch die bessere innere Ausstattung solcher Häuser den Mietzins.

Umgekehrt scheint stellenweise die Arbeiterbevölkerung für die „Mietkasernen“ eine Vorliebe zu haben. Vielleicht zieht sie sie deshalb vor, weil sie in der Regel das kleine Wohnhaus in Bezug auf Ausstattung und Komfort übertrifft. So teilt Eberstadt¹ aus Weiskensee mit, daß dort in den nach Berliner Art erbauten Mietkasernen der Hauptstraße für gleiche Wohnungen höhere — „Berliner“ — Mietpreise bezahlt werden wie in den kleineren zwei- und dreistöckigen Häusern des übrigen Orts. Daß sich unter diesen Umständen die Mietkasernen einbürgert, ist freilich kein Wunder.

Aber auch ohne diesen besonderen Antriebe, der wohl nur in wenigen Fällen sich geltend machte, hätte wahrscheinlich das vier- und fünfstöckige Miethaus das kleine Einzelwohnhaus und Miethaus aus dem Felde geschlagen; aber nicht wegen der Bodenspekulanten, die mit jenes Hilfe die

¹ Städtische Bodenfragen. Berlin 1894, S. 8.

Preise ihrer Grundstücke möglichst in die Höhe treiben wollen, sondern weil es vermutlich in den meisten Fällen ebenso liegt wie in dem oben nachgewiesenen, daß trotz höherer Bodenpreise die Gesamtkosten für den gleichen Wohnraum sich beim höheren Hause billiger stellen¹.

Wo nun gar auf demselben Gelände, also bei gleichen Bodenpreisen, Bauten verschiedener Stockwerkzahl baugesetzlich zulässig sind, da kann gar kein Zweifel sein, daß immer das höhere Haus das niedrige verdrängen wird. Es ist ein Fall der Konkurrenz der Großproduktion mit der Kleinproduktion, bei dem das Unterliegen der letzteren unbedingt feststeht. Die ideellen und sonstigen Vorteile, welche das kleinere und namentlich das Haus zum Alleinbewohnen bieten mag, vermögen auf die Dauer diesem starken wirtschaftlichen Drucke nicht zu widerstehen. Das ökonomische Interesse, und zwar keineswegs bloß das der Unternehmer, drängt überall zur möglichst intensiven Bauausnutzung der Grundstücke. Selbst das Luxusbedürfnis der Zahlungsfähigen hat ihm, wie die Geschichte der Kolonie Grunewald beweist, nicht zu widerstehen vermocht. Sobald sich hier, trotz der sehr weit gehenden Baubefchränkungen, die Möglichkeit der Errichtung mehrstöckiger Miethäuser bot, wurde diese Möglichkeit auch ausgenutzt. Neben der eigentlichen Villa hat sich hier die Mietvilla mit Stockwerkwohnungen, ja an der Grenze gegen Halensee hin sogar das eigentliche Miethaus mit Läden und Geschäftslokalen eingefunden und droht hier den Charakter der Kolonie als eines reinen Villenvororts zu zerstören. Allein gesetzliche Schranken sind stark genug, dem Expansionsbedürfnis in vertikaler und horizontaler Richtung ein Ziel zu setzen. Will man daher in der Umgegend Berlins der kleineren Villa und namentlich dem noch einfacheren Besitzerhaus zum Alleinbewohnen überhaupt die Existenzmöglichkeit dauernd erhalten, dann wird man für einzelne Gebiete in den Baubefchränkungen noch viel weiter gehen müssen. Soweit also ist die Politik möglichst weitgehender Baubefchränkungen richtig.

Eine ganz andere Frage aber ist es, ob man durch die Politik der Unterdrückung des höheren Etagenbaues eine Verbilligung des Wohnens in den Städten herbeiführen, bezw. die Mieten niedrig erhalten kann. So wenig, wie wir oben sahen, hohe Bodenpreise bei entsprechender Bodenausnutzung hohe Herstellungskosten der Wohnungen bedingen, so wenig sind durch niedere Bodenpreise niedrige Herstellungskosten garantiert, wenn die Baugesetze eine stärkere Ausnutzung des Bodens verbieten.

Da uns weiteres Material zum Vergleich von Bodenpreisen, von

¹ Vgl. Ab e l e. Weiträumiger Städtebau und Wohnungsfrage. Stuttgart 1900.

Herstellungskosten der Wohnungen und von Mieten in verschiedenen Bauordnungsgebieten der Gegenwart nicht zur Verfügung steht, so wenden wir uns nunmehr der Beantwortung der historischen Frage zu, ob die nachgewiesene bedeutende Steigerung der Bodenpreise in Berlin und seinen Vororten lediglich eine Begleiterscheinung der Erhöhung der Stockwerkszahl der Häuser oder sonstiger gesteigerter Bodenausnutzung war, oder ob die Bodenpreise über das hierdurch gerechtfertigte Maß hinaus eine selbständige Aufwärtsbewegung zeigten. Im ersteren Falle hätten die steigenden Bodenpreise die Mieten im wesentlichen nicht beeinflusst und tatsächliche Steigerungen wären anderweitig, namentlich durch erhöhte Baukosten zu erklären; im zweiten Falle dagegen wäre die Mietsteigerung wenigstens zum Teil als eine direkte Folge der Bodenpreissteigerung zu betrachten.

Den Einfluß der gestiegenen Baukosten auf die Mietsteigerungen im vergangenen Jahrhundert pflegt man, wenn nicht ganz zu übersehen, doch im Vergleich zu dem der Bodenpreise sehr gering anzuschlagen. Dabei wird einerseits nicht beachtet, daß ursprünglich, und bis weit in das Jahrhundert hinein, die Bodenpreise durchschnittlich noch niedrig waren und daher bei der Preisbildung nur wenig ins Gewicht fielen, andererseits, daß die Baukosten ganz erhebliche Erhöhungen aufweisen.

Vergleichen wir jedoch nach den oben mitgeteilten Zahlen die Baukosten von heute mit denen der Bautage von 1755, und zwar die der massiven Häuser von damals mit denen der besseren modernen Häuser vom Typus B, die sich annähernd in der Qualität entsprechen dürften, so ergibt sich, daß sie seitdem um das Zweieinhalb- bis Dreieinhalbfache zugenommen haben. Solange die Bautage, welche die Arbeitslöhne und Meistergewinne festlegte, in Geltung blieb, änderte sich gewiß wenig an den Kosten. Wann sie aufgehoben wurde, konnte ich nicht feststellen. Obwohl es uns also an strengen Anhaltspunkten fehlt, darf es doch als höchstwahrscheinlich bezeichnet werden, daß die Steigerung der Baukosten frühestens um die Wende des 18. Jahrhunderts kräftiger einsetzte und sich zur Hauptsache erst in der neueren Zeit, etwa seit 1860, vollzogen hat. Sie allein würde daher genügen, einen großen Teil der Erhöhung der Mietpreise zu erklären, die mit Vorliebe der Steigerung der Bodenpreise zugeschrieben wird.

In Charlottenburg hatte bis 1898 der Bodenpreis in der teuersten Straße, über die Mitteilungen gemacht werden, der Kaufpreis nicht ganz 130 Mark im Durchschnitt erreicht. Wird auf diesem Boden ein fünfstöckiges Wohnhaus in der besseren Ausführung (B) erbaut, so käme der Quadratmeter Wohnfläche auf 89—110 Mark. Um diesen Herstellungspreis würde man aber ein kleines Wohnhaus mit bloßem Erdgeschoß in gleicher

Qualität überhaupt nicht und selbst ein Gebäude mit einem Obergeschoß kaum ausführen können. Man wird sofort zu der Annahme bereit sein, daß die hohen Bodenpreise daran schuld seien. Das ist jedoch durchaus nicht der Fall, denn wir wollen den Bodenpreis ganz ausschalten, indem wir annehmen, daß der Boden für Kleinbauten unentgeltlich zur Verfügung stünde. Die hohen modernen Baukosten sind es, die das Bauen unmöglich machen bzw. erschweren, denn der bloße Bau würde pro Quadratmeter der Wohnfläche in besserer Bauausführung beim einstöckigen Haus 110—150 Mark und beim zweistöckigen noch 82—115 Mark kosten. Man müßte also schon zu einer erheblich schlechteren Bauausführung herabsteigen, wenn überhaupt ein- und zweistöckige Bauten bei den denkbar niedrigsten Bodenpreisen mit den modernen Großbauten bei hohen Bodenpreisen konkurrieren sollten. Daraus ergibt sich aber auch, daß die Kleinbauten früherer Jahrzehnte und Jahrhunderte ihre Existenz nicht der Niedrigkeit der Bodenpreise, sondern den damaligen niedrigen Baukosten zu verdanken hatten.

Alle Mietstatistiken beweisen daher auch nichts bezüglich der Steigerung der Miete durch die steigenden Bodenpreise. Auf S. 195 teilt uns P. Voigt die folgende Tabelle über die steigenden Gebäudesteuermutzungswerte der Wohnhäuser in Charlottenburg mit:

Steuerjahr	Gebäudesteuermutzungswert	Auf den Einwohner entfallender Anteil desselben
	<i>M</i>	<i>M</i>
1865	20 008	40
1880/81	97 387	80
1886/87	119 166	70
1896/97	826 788	156
1898/99	977 250	149

Darnach hätte also die auf den Kopf der Bevölkerung kommende Mietquote sich von 1865 bis 1880 verdoppelt und seitdem nahezu noch einmal verdoppelt, also im ganzen vervierfacht.

Nun fragt sich aber erstens, ist der Gebäudesteuermutzungswert ohne weiteres und zu allen Zeiten dem Mietertrage gleich oder proportional anzunehmen, zweitens wieviel ist von der Mietsteigerung auf Konto der infolge von gestiegenen Materialpreisen und Löhnen gestiegenen Baukosten bei gleicher Bauausführung zu setzen, und drittens, wieviel von der durchschnittlichen Steigerung der Mietpreise der solideren und komfortableren Bauweise und wieviel dem inzwischen ausgebildeten Wohnungsluxus der

bemittelteren Klassen zuzuschreiben? Man braucht diese Fragen nur zu stellen, um zu zeigen, daß obige Zahlen an sich noch gar nichts für den Zusammenhang zwischen gestiegenen Bodenpreisen und gestiegenen Mietpreisen beweisen.

Was die Steigerung um 100 % von 1865 bis 1880 betrifft, so sagt P. Voigt darüber selber, daß diese Mietsteigerung „nur zum Teil — zum wie großen Teil wird nicht untersucht — auf die Steigerung der Grundrente entfiel; sie beruhte einmal auf besserer Einschätzung, zum anderen aber auf den durch Steigerung der Löhne und Materialienpreise wesentlich erhöhten Baukosten“, und, wie wir hinzufügen können, auch auf durchschnittlich weit besserer Bauausführung.

Nach 1880 trat dann zunächst ein Rückgang der Mietpreise pro Kopf der Bevölkerung ein, soweit man obigen Zahlen trauen darf. Dieser Rückgang fällt bezeichnenderweise zusammen mit dem Aufkommen und der Ausbreitung der sog. Mietkaserne in Charlottenburg. Das würde zu Gunsten der Mietkaserne sprechen. Jedoch im nächsten Jahrzehnt erfolgt dann wieder eine Steigerung des Gebäudesteuernutzungswerts auf das Doppelte pro Kopf der Bevölkerung. Liegt darin nicht der definitive Beweis für die mietsteigernde Wirkung der Bodenpreise, die gleichzeitig um fast das Siebenfache wuchsen?

Bevor wir das anerkennen, wollen wir obiger Zahlenreihe ein paar andere an die Seite stellen. Charlottenburg hatte 1865 13 463 Einwohner, war also eine Kleinstadt mit einfachen Lebensverhältnissen. 1880/81 war die Einwohnerzahl auf 30 562 gestiegen und in den drei anderen Jahren der obigen Tabelle betrug sie (1886/87) 42 371, (1896/97) 132 393 und (1898/99) 163 000. Wir haben es also mit einer beispiellos schnellen Entwicklung von der Kleinstadt zur Großstadt zu thun. In viel schnellerem Tempo aber noch wie die Einwohnerzahl, ist, wenn nicht alle Zeichen trügen, der Privatreichthum in Charlottenburg gestiegen. Charlottenburg wurde im Steuerjahre 1897/98 in Bezug auf das deklarirte Durchschnittseinkommen der Steuerzahler in Preußen nur von Frankfurt a. M. und Aachen, in Bezug auf das Durchschnittsvermögen nur von ersterer Stadt übertroffen. Da ist es denn kein Wunder, wenn auch die durchschnittlichen Mieten hoch sind.

Wie wenig zulässig es ist, bei einer Bevölkerungszusammensetzung wie in Charlottenburg mit durchschnittlichen Mieten zu rechnen, kann am besten die Tabelle P. Voigts auf S. 202 seines Buches beweisen. Darnach betrug 1895 die Miete pro Kopf der Bewohner:

im Stadtteil	im Vorderhaus	im Hinterhaus	überhaupt
	<i>M</i>	<i>M</i>	<i>M</i>
I. Ostbezirk	325—388	146—153	267—315
II. Westend	211	84	179
III. Südlich der Leibnizstraße zwischen Spree und Berlinerstraße	156—169	56—79	110—131
IV. Am Bahnhof Char- lottenburg	106—138	48—56	77—96
V. Innere Teile der Stadt	119—104	49—53	84—87
VI. An der Ringbahn . . .	70—92	40—47	53—72
VII. Nördlich der Spree . .	58	46	52

Vergleichen wir jetzt nicht das „durchschnittliche“ Charlottenburg von heute mit dem Charlottenburg von 1880, sondern, soweit möglich, Gleiches mit Gleichem, so würden die beiden als „Innere Teile der Stadt“ und „An der Ringbahn“ bezeichneten Stadtteile (V und VI) wohl am besten dem Charlottenburg vom Jahre 1880 entsprechen. Dann würde sich aber, im Gegensatz zum obigen Resultate, ergeben, daß die Mieten in Charlottenburg von 1880 auf 1895 entweder überhaupt nicht oder jedenfalls nicht wesentlich gestiegen sind; denn fielen 1880/81 80 Mark Miete auf den Kopf der Bevölkerung, so waren es 1895 in den beiden genannten Stadtteilen 84—87 bzw. 53—72 Mark.

Zu einem ähnlichen Resultat führt auch eine Mietertragstatistik in Berlin bezüglich der Periode 1875—1892, wie aus den beiden Tabellen S. 222—225 hervorgeht. Tabelle I bezieht sich auf ältere, schon 1853 bestehende Häuser, Tabelle II auf solche, die um 1875 entweder von Grund auf neu oder wenigstens in erheblicher Weise umgebaut worden sind.

Von 1853—1875 fand demnach, wie in Charlottenburg, eine ganz bedeutende, 100 Prozent und mehr betragende, Steigerung der Mieterträge statt. Von 1875 an jedoch fielen die Mieterträge bis zum Jahre 1883 überall, um dann wieder zu steigen. Aber noch 1892 waren in den meisten Fällen die Mieterträge von 1875 noch nicht wieder erreicht. Denselben Gang haben wir ja auch schon für die Lübbener Straße konstatiert. Die ansteigende Bewegung hat dann bis zur Gegenwart angehalten; in welchem Maße sie sich seit 1892 geltend gemacht, darüber fehlen leider die Nachweise.

Tab. I. Durchschnittlicher Mietwert der seit 1853 bestehenden Gebäude.

Stadtbezirk Straße	Zahl der Grund- stücke	Mietträge der Jahre									
		1853	1862	1868	1872	1875	1877	1883	1889	1892	
Absolute Zahlen											
Mit-Berlin:											
Parochialstraße	12	1 258	1 619	1 744	1 903	2 453	2 466	2 336	2 364	2 529	
Großer Südenhof	9	665	900	982	1 092	1 414	1 410	1 222	1 310	1 398	
Kojesenstraße	27	1 352	2 548	2 663	3 236	4 274	4 134	3 687	3 907	4 172	
Kaiser Wilhelmstraße	9	4 162	5 114	5 737	7 373	8 992	9 122	8 322	9 121	9 464	
Königsstraße	8	3 691	4 662	5 525	6 986	10 187	9 732	8 710	9 125	9 277	
Mit-Cöln:											
Stöckplatz	11	3 676	4 443	4 690	5 216	7 750	7 913	7 339	7 594	8 808	
Spreestraße	13	1 214	1 528	1 685	2 105	3 071	3 000	2 626	2 640	2 940	
Brettestraße	7	5 623	8 145	9 055	11 187	13 429	14 020	14 014	15 025	15 116	
Friedrichswerder:											
Kreuzstraße	6	1 525	2 134	2 311	2 636	3 238	3 149	3 051	3 237	3 363	
Kurfstraße	4	2 671	5 023	5 617	6 133	7 630	7 531	7 433	8 792	9 358	
Niederwallstraße	2	3 475	6 328	7 266	8 641	10 938	12 170	10 694	12 445	13 815	
Dorotheenstadt:											
Bariser Platz	2	8 320	9 913	10 384	11 461	16 402	17 110	16 440	17 326	17 326	
Behrenstraße	3	10 272	13 844	17 746	24 807	32 825	30 977	29 985	30 254	32 134	
Unter den Linden	11	9 627	13 174	16 676	23 331	30 168	27 886	27 034	29 060	33 618	
Friedrichstadt:											
Ranonierstraße	9	1 926	2 448	2 731	3 235	4 211	4 231	4 245	4 780	4 823	
Rehenstraße	10	4 374	6 236	7 640	9 668	12 395	12 183	11 493	11 867	12 219	
Laubenstraße	2	7 560	9 211	10 316	11 836	14 765	14 831	14 131	14 882	21 681	
Weiße-Mannsplatz	1	4 299	6 513	6 774	7 548	10 396	11 237	12 628	11 718	12 891	
Leipzigerstraße	9	5 417	7 123	9 452	11 312	14 891	14 948	14 618	17 201	17 639	
Friedrichstraße	4	3 877	5 249	6 406	8 561	9 846	10 134	11 257	12 781	13 697	
Mohrenstraße	3	4 120	5 971	6 532	8 772	11 776	11 277	12 050	14 236	15 362	

Spandauer Viertel:										
1	3 666	4 560	3 483	3 861	5 247	4 714	4 845	5 170		
2	1 017	1 238	1 474	1 579	2 391	2 136	2 175	2 409		
1	1 350	1 878	1 935	2 286	3 334	2 882	3 132	3 235		
1	1 494	3 036	3 009	3 153	3 645	3 497	3 823	3 877		
Königs-Viertel:										
4	2 374	2 992	3 140	3 909	5 589	4 781	5 421	5 634		
2	2 038	2 709	2 941	3 302	5 494	4 453	4 682	5 517		
Rosenthaler Vorstadt:										
2	1 528	2 208	2 337	2 982	3 645	3 355	3 648	3 847		
2	1 666	2 237	2 397	3 153	4 285	3 913	4 308	4 471		
Draniensburger Vorstadt:										
2	—	3 211	3 384	3 762	5 621	5 274	5 403	5 436		
2	—	1 702	1 776	2 394	3 317	2 500	2 937	2 939		
1	—	3 795	3 951	4 137	6 116	6 765	7 256	7 648		
1	—	845	2 304	3 111	4 807	2 876	3 733	3 925		
Friedrich-Wilhelmstadt:										
4	3 627	5 038	5 649	6 882	9 310	7 983	8 407	8 762		
4	5 024	6 543	7 379	8 684	11 991	10 824	11 914	12 436		
Luifenstadt:										
1	1 335	1 533	2 364	2 418	2 528	3 023	3 113	3 131		
4	2 636	4 494	3 937	4 587	5 643	5 718	6 024	6 233		
4	1 611	2 448	2 561	2 940	3 523	3 855	4 103	4 185		
7	5 673	7 622	8 373	9 815	14 370	14 722	15 057	15 103		
5	4 168	5 431	6 977	7 872	10 947	10 712	11 061	11 275		
2	1 582	1 893	3 691	4 860	6 291	5 895	6 487	6 533		
Tempelhofer Vorstadt:										
1	—	2 955	3 084	3 606	5 420	5 093	5 641	6 884		
1	—	6 951	8 247	9 906	13 815	14 824	15 412	16 521		
3	—	1 465	1 580	1 964	2 861	2 829	3 980	4 454		

© Schriften XCIV.

1 Wohnungstrage. I. 1.

15

Durchschnittlicher Mietwert der seit 1875 bestehenden
Tab. II. Gebäude.

Stadtbezirk Straße	Zahl der Grund- stücke	Mietträge der Jahre				
		1875	1877	1883	1889	1892
		Absolute Zahlen				
Alt-Berlin:						
Königstraße	2	8 482	9 074	8 025	6 331	6 178
Alt-Cöln:						
An der Stechbahn	1	41 975	36 678	31 044	37 662	38 120
Breitestraße	3	27 247	26 766	25 531	25 986	25 404
Friedrichswerder:						
Kreuzstraße	3	4 585	4 321	3 610	3 791	4 159
Alte Leipzigerstraße	4	12 666	12 514	12 540	12 884	13 037
Niederwallstraße	5	15 648	16 045	15 081	17 473	19 624
Dorotheenstadt:						
Behrenstraße	3	35 221	32 906	30 724	30 441	31 098
Unter den Linden	14	55 158	56 041	53 500	59 324	64 812
Friedrichstraße	5	16 179	15 729	14 517	16 987	19 447
Pariser Platz	2	50 236	49 147	49 107	46 302	63 850
Friedrichstadt:						
Mohrenstraße	13	22 680	22 174	17 368	18 402	19 155
Kanonierstraße	10	13 307	13 326	11 562	12 121	12 809
Wilhelmstraße	5	27 841	27 361	26 447	28 146	27 681
Jerusalemstraße	5	17 325	16 434	16 045	16 699	17 454
Potsdamerstraße	3	7 916	6 864	7 235	7 997	7 968
Behrenstraße	7	22 198	19 085	19 232	21 840	24 332
Jägerstraße	4	25 426	25 531	25 305	25 593	28 585
Friedrichstraße	11	23 361	21 729	20 348	24 855	29 074
Leipzigerstraße	18	26 834	27 328	26 105	31 470	34 173
Belle-Allianceplatz	1	16 499	17 299	18 565	17 889	21 186
Spandauer Viertel:						
Koblenzstraße	1	1 600	1 867	1 807	1 697	1 695
Königs-Viertel:						
Friedenstraße	9	10 572	9 804	9 037	9 589	9 827
Georgenkirchstraße	2	11 921	11 615	10 794	11 193	11 408
Rosenthaler Vorstadt:						
Zionskirchstraße	7	12 196	9 311	7 996	9 252	10 110
Schwebterstraße	7	7 726	7 265	5 973	6 523	6 861
Horinerstraße	11	10 136	8 355	7 339	8 460	9 075
Templinerstraße	6	8 384	7 270	6 395	7 373	7 902
Rastanien-Allee	?	5 957	5 614	4 765	5 270	5 787
Schönhauser-Allee	2	10 844	10 391	9 181	10 208	10 802

Durchschnittlicher Mietwert der seit 1875 bestehenden Gebäude.
Fortsetzung von Tab. II.

Stadtbezirk Straße	Zahl der Grund- stücke	Mieteträge der Jahre				
		1875	1877	1883	1889	1892
Absolute Zahlen						
Oranienburger Vor-						
stadt:						
Gerichtstraße	5	9 101	6 113	5 328	6 935	7 351
Neue Hochstraße	7	10 148	7 496	5 790	7 659	8 223
Strelitzerstraße	8	11 847	8 886	7 652	9 277	9 728
Grenzstraße	4	7 053	5 643	4 611	5 560	5 834
Tiefstraße	3	8 020	7 305	6 245	6 545	6 876
Hochstraße	6	7 405	5 567	4 619	6 502	6 733
Ackerstraße	3	23 804	19 380	15 057	20 547	22 095
Zwahlenstraße	5	8 880	8 014	7 187	8 630	9 066
Friedrich-Wilhelmstadt:						
Luisenstraße	6	14 946	14 249	12 431	13 020	14 014
Luisenstadt:						
Feilnerstraße	9	6 932	6 478	5 540	5 599	5 793
Lindenstraße	2	28 330	26 195	23 586	24 259	24 293
Luisenufer	3	12 248	11 111	11 176	10 447	10 677
Alte Jakobstraße	4	11 082	10 794	9 558	9 907	10 133
Muskauerstraße	4	10 673	9 090	8 736	9 588	9 890
Michaelskirchplatz	13	11 001	10 356	9 534	9 737	10 101
Elisabethufer	3	12 838	12 027	10 250	11 072	11 865
Mathieustraße	9	9 339	8 896	8 144	8 517	8 846
Adalbertstraße	7	10 845	10 811	9 508	9 894	10 311
Prinzenstraße	7	21 209	21 205	18 295	19 792	20 515
Prinzessinnenstraße	6	12 604	12 622	11 765	12 192	12 181
Ritterstraße	20	14 516	13 814	12 687	13 607	14 139
Waldemarstraße	10	9 692	9 397	8 847	9 311	9 631
Michaelskirchstraße	8	9 911	9 240	8 784	9 593	9 790
Brandenburgstraße	5	12 065	12 461	11 319	11 851	12 257
Röpenickerstraße	8	11 248	10 471	9 686	10 735	11 350
Alexandrinensstraße	5	11 114	10 732	10 332	11 073	11 489
Rungestraße	2	10 908	11 049	10 746	10 882	11 573
Oranienstraße	32	15 444	15 327	14 731	17 416	18 645
Schöneberger Vorstadt:						
Genthinerstraße	1	8 115	7 490	6 881	7 113	7 574
Steglitzerstraße	5	10 195	8 577	8 676	9 862	10 094
Lützowplatz	7	6 492	7 529	7 341	8 854	9 650
Tempelhofer Vorstadt:						
Möckernstraße	2	13 075	8 654	8 889	10 323	10 559
Velle-Allianzstraße	6	15 334	14 812	14 210	14 929	15 877
Hagelsbergerstraße	7	7 958	7 638	6 849	7 886	8 215
Wilhelmshöhe	3	3 644	4 243	4 274	4 426	6 078
Stralauer Viertel:						
Münchebergerstraße	4	10 700	8 677	7 250	8 663	9 205
Fruchtstraße	8	12 458	10 137	9 100	10 400	11 020

15*

Wie aber auch immer diese Bewegung weiter verlaufen sein mag, jedenfalls ist aus der ganzen Entwicklung der Mieterträge seit 1880 kein Beweis für den Zusammenhang der Mietertragssteigerung durch den steigenden Bodenwert abzuleiten. Ja, wären die berechneten Bodenwertsteigerungen von 1880—1895, die wir in der Tabelle im Anhange mitteilen, zuverlässiger als sie tatsächlich nach den oben geäußerten Bedenken gegen die Methode sind, so würde man geradezu aus ihnen einen Beweis gegen den Zusammenhang der Mietpreise mit ihnen entnehmen können; denn die Bodenwerte steigen darnach durchweg um 100 und mehr Prozent in dieser Periode, während die Mieterträge, im theoretisch günstigsten Falle, eine im Vergleich hierzu sehr unerhebliche Zunahme zeigen.

Und diese Zunahme ist, was hier, wo wir es nicht mit der Bodenfrage im allgemeinen, sondern mit der Wohnungsfrage zu thun haben, besonders hervorgehoben werden muß, wo sie überhaupt sich zeigte, wahrscheinlich nicht den steigenden Wohnungsmieten, sondern, soweit sie sich nicht aus den gestiegenen Baukosten erklärt, der zunehmenden Verwendung der Häuser zu Geschäftszwecken zuzuschreiben. Schon die Steigerung der Mieterträge von 1853—1875 dürfte großenteils mit der Umwandlung von Wohnungen in Läden, Wirtschaften und sonstige Geschäftsräume, sowie mit der Steigerung der Mieten dieser zusammenhängen. Leider ist eine Sonderung der reinen Wohnhäuser von den Geschäftshäusern bezw. der Wohnungsmieten von den Geschäftslokalmietten nicht durchgeführt, sodaß sich der beiderseitige Anteil nicht bestimmen läßt. Doch deutet die Erscheinung, daß die älteren Gebäude der Tabelle I häufiger als die neueren Gebäude der Tabelle II 1892 gegen 1875 eine Erhöhung des Mietsertages aufweisen — erstere nämlich 31 mal unter 43 Fällen, letztere dagegen nur 21 mal unter 65 Fällen — darauf hin, daß in der That die neuengerichteten Geschäftslokale in den alten Häusern die Steigerung bewirkten. In den neueren waren von Anfang an Läden und Geschäftsräume eingerichtet; daher hier die geringe Ertragssteigerung.

Reine Wohnstraßen, die allein hier etwas beweisen könnten, giebt es heute in Berlin überhaupt kaum mehr, wenigstens nicht in der inneren Stadt. Überall sind mindestens die Räume des Erdgeschosses in den letzten Jahrzehnten in Läden, Restaurants u. s. w. verwandelt worden. Selbst in den engen Straßen der älteren Stadtteile, wie in der Kreuzstraße (Friedrichswerder) und der Spreestraße (Köln) ist kein Haus zu finden, das nicht mindestens einen Geschäftskeller hätte. Die meisten haben auch Läden oder Wirtschaften, sogar reine Geschäftshäuser finden sich in ihnen. Diesem Umstande ist es wahrscheinlich zuzuschreiben, daß selbst in diesen Straßen

der Bodenwert eine Höhe erreicht hat, der durch Ausnutzung für bloße Wohnzwecke gar nicht zu erlangen wäre.

Die exorbitant hohen Bodenpreise von 500 Mk. pro qm und darüber, wie wir sie am Hausvogteiplatz kennen lernten und wie sie sich bis zur Höhe von 3000–4000 Mk. pro qm in einzelnen Eckgrundstücken der Friedrichstraße finden, sind natürlich ausschließlich durch die geschäftliche Verwendung dieser Grundstücke bedingt. Mit der Wohnungsfrage haben diese Bodenpreise nichts zu thun, so großes Interesse sie für den Bodenreformer haben mögen. Bloß für Wohnzwecke verwendbarer Boden wird einen Wert von 150–200 Mk. pro qm kaum irgendwo überschreiten, wenn er diesen Wert überhaupt erreicht. In den besseren Wohnvierteln des Südwestens bleibt der Bodenwert durchweg weit unter dieser vermutlichen Obergrenze. Dafür aber, daß er die für diese Lage überhaupt zur Zeit, d. h. nach dem gegenwärtigen Stand der Mieten erreichbare Grenze erreicht habe, spricht die Thatsache, daß seit 1890 eine Steigerung der Bodenpreise hier nicht stattgefunden hat. Aus Verkaufspreisen von Baustellen, also aus unanfechtbarem ziemlich reichlichen Material, aus den in der Schöneberger Gemarkung gelegenen Teilen von Berlin SW. — es handelt sich im ganzen um 2719 ha — ergaben sich die in folgender Tabelle zusammengestellten Durchschnittspreise in Mark für 1 qm, nach 5 Ortsgruppen gefondert:

Ortsgruppe ¹	1890	1891	1892	1893	1894	1895	1896	1897
I	115	144	113	131	132	115	106	118
II	—	126	102	87	107	105	125	107
III	159	144	114	119	97	121	92	62
IV	85	76	41	103	83	78	101	83
V	—	40	45	33	35	42	21	40
Zusgesamt:	107	111	92	89	92	93	88	90

¹ Es gehören zur

Ortsgruppe I: Gleditsch-, Goltz-, Habsburgers-, Eisenacher-, Heinrich Kiepert-, Goffow-, Passauer-, Würzburgerstraße.

Ortsgruppe II: Neue Winterfeld-, Hohenstaufen-, Franken-, Barbarossa-, Grunewaldstraße.

Ortsgruppe III: Haupt-, Großgörschen-, Kaiser Friedrich-, Bahn-, Feurig-, Gustav Freitag-, Marx-, Gußkow-, Friß Reuterstraße.

Ortsgruppe IV: Kolonnen-, Siegfried-, Hohenfriedberger-, Gothen-, Sedan-, Tempelhofersstraße.

Ortsgruppe V: Wieland-, Hauff-, Sponholz-, Frege-, Hedwig-, Rembrandt-, Wegas-, Rubens-, Kranach-, Menzel-, Beckerstraße.

Da es sich nicht um absolut gleiche Objekte handelt, vielmehr die zuerst verkauften Baustellen wahrscheinlich im Durchschnitt die besseren waren, so wollen wir aus diesen auf- und abwogenden, im ganzen aber eher fallenden als steigenden Zahlenreihen nur den obigen negativen Schluß ziehen, daß eine Steigerung der Bodenpreise nicht stattgefunden hat.

Dieselbe Erscheinung, daß nach der Bebauung eines Terrains eine wesentliche Wertsteigerung des Grund und Bodens nicht mehr stattfindet, wird auch von P. Voigt (S. 230 seines Buches) bezüglich des Baulandes am Kurfürstendamm konstatiert. Die Terrainspekulation versteht es, „die Bodenpreise bis zu der bei der haulichen Ausnutzung überhaupt noch möglichen Höhe zu treiben“. Ist diese Höhe erreicht, so tritt ein Stillstand ein.

Jede Bebauungsweise bezw. jede durch die Bauordnung gezogene Grenze der haulichen Ausnutzung der Grundstücke sowohl in Bezug auf die bebaute Grundfläche wie auf die Stockwerkszahl setzt so dem Bodenwert seine besondere Obergrenze. Wie der tatsächliche Bodenpreis, so liegt auch diese Wertgrenze, über die hinaus der Preis vernünftigerweise nicht getrieben werden kann, natürlich viel niedriger, wo nur einstöckig und mit weiten Zwischenräumen als wo vier- und fünfstöckig gebaut werden kann. Die Bodenwertgrenzen hängen selbstverständlich ab von den jeweils geltenden Mietpreisen und lassen sich daher ohne Kenntnis dieser nicht berechnen. Da sie überdies von mancherlei anderen Umständen mitbestimmt werden, die schwer in Rechnung zu stellen sind, so werden sie am besten rein erfahrungsmäßig ermittelt. Immerhin erhält man eine ungefähre Vorstellung von dem Unterschiede dieser Grenzen durch die oben (S. 214) für verschiedene Stockwerkszahl berechneten Bodenpreise. Ständen darnach die üblichen Mietpreise so, daß ein Gebäude mit bloßem Erdgeschoß einen Bodenpreis von 10 Mark zu tragen vermöchte, so würden die Grenzen für Gebäude mit 2, 3, 4 und 5 Geschossen bezw. 90, 185, 285 und 380 Mark sein, bei gleicher Bauausführung und durchschnittlich gleicher Miete für gleiche Wohnfläche in allen fünf Häufertypen. Die so errechneten Grenzen sind aber offenbar viel zu hoch. Gebäude mit einem und zwei Geschossen scheiden, wie wir gesehen haben, schon wegen der Baupreise als Miethäuser aus der Konkurrenz mit den höheren Gebäuden aus. Dagegen dürfte die dritte, S. 214 berechnete Zahlenreihe mit 20, 65 und 105 Mark als oberen Grenzen der Boden-

Die Straßen einer Gruppe liegen nicht beieinander. Das Einteilungsprincip scheint das der Vornehmheit der Wohngegend bezw. der durchschnittlichen Höhe der Bodenpreise zu sein.

preise für Häuser mit bezw. 3, 4 und 5 Wohngeschoffen realen Verhältnissen näher kommen. Berücksichtigen wir, daß die Mieten für gleiche Wohnfläche nicht überall gleich sind, vielmehr unter sonst gleichen Umständen sie in Häusern geringerer Stockwerkzahl höher zu sein pflegen als in höheren Häusern, weil es für angenehmer und vornehmer gilt, in einem zweistöckigen als in einem vierstöckigen Hause zu wohnen, so verschieben sich die oberen Grenzen des Bodenwertes für die Häuser mit drei und vier Geschoffen entsprechend nach oben, und so erklärt es sich, daß die wirklichen Grenzen der Bodenwerte, wie es scheint, nicht so von einander abweichen wie die theoretisch berechneten.

Fassen wir alles zusammen, so steht der Bodenwert an einem bestimmten Orte oder in einem bestimmten Baugebiete in Wechselbeziehung einerseits mit der technischen Ausnutzbarkeit des Bodens, d. h. mit der auf jedem Grundstück bebaubaren Fläche und der Stockwerkzahl der Gebäude, andererseits mit der wirtschaftlichen Benutzung des Bodens, d. h. mit seiner Verwendbarkeit und thatsächlichen Verwendung für die verschiedenen wirtschaftlichen Zwecke, als da sind: Errichtung von Wohnhäusern einfachster, mittlerer und vornehmster Art, Einrichtung von Läden, Restaurants, Bureaus, Werkstätten, und sonstigen Geschäftsräumen in den Gebäuden, Erbauung von Fabriken, Lagerhäusern, Geschäftshäusern, Hotels, Vergnügungslokalen, Theatern u. s. w. Jeder der Wohnungskategorien entspricht eine mehr oder weniger eng umschriebene Zahlungsfähigkeit der entsprechenden Mieter für eine bestimmte Höhe der Mieten, jedem geschäftlichen Zwecke eine mehr oder minder bestimmte Rentabilität des betreffenden Unternehmens und damit auch hier die Summe, welche es für Miete oder Kauf anlegen kann. Die Wechselwirkung zeigt sich darin, daß wo durch Bauordnung oder Bauform der technischen Ausnutzung des Bodens bestimmte Schranken gesetzt sind oder sonstige Umstände bestimmte wirtschaftliche Benutzungen vorschreiben bezw. ausschließen, dadurch der Bodenwert bis zu einem gewissen Grade bestimmt wird, während umgekehrt, wo der Bodenwert schon mehr oder weniger feststeht, gewisse Bebauungs- und Benutzungsarten ausgeschlossen sind und dann also nicht diese den Wert regulieren, sondern der Wert die Benutzung, so daß eine bauliche Anlage von bestimmtem Zweck, eine Fabrik z. B., sich ihren Standort gemäß den bestehenden Bodenwerten wählen muß.

Das primäre und eigentlich bestimmende Moment ist aber in allen Fällen nicht der Bodenwert, sondern die Miete oder die sonstigen Erträge der errichteten Gebäude. *Also nicht weil der Bodenwert steigt, steigen die Mieten, sondern umgekehrt, weil ein höherer Mietertrag zu erzielen ist, stellen sich die Bodenwerte auf die dem Ertrag entsprechende Höhe; und der so*

figierte Bodenwert wirkt wiederum auch nicht eigentlich bestimmend, sondern höchstens ausschließend auf die Benutzung.

Im besondern und einzelnen aber hängt die thatsächliche Gestaltung der Bodenwerte, hängen die Preise des Bodens, wie bei anderen Gütern, vom Angebot und der Nachfrage ab, also bei städtischen Wohnungen von der Lebhaftigkeit der Bauhätigkeit auf diesem Gebiete und von der Stärke des Zuzugs. Die Preise können, je nach Konjunktur, auch unter oder über den Werten stehen. Sie sind es, welche die Spekulation vorübergehend ungebührlich in die Höhe treiben kann, aber schließlich ist es doch immer der sog. reelle d. h. auf objektiver Basis beruhende Wert, der die Preise bestimmt, und zu dem sie wieder zurückkehren.

Die Höhe der Mieten und entsprechender Bodenpreise in den 70 er Jahren war verursacht durch den außerordentlichen Zubrang der Bevölkerung zur neuen Reichshauptstadt. Ohne diesen hätte kein Spekulant die Mieten so zu erhöhen vermocht. Sie fielen daher auch wieder rapid, als gegen Ende der 70 er bis Anfang der 80 er Jahre der Zubrang nachließ und die Bauhätigkeit den Bedarf reichlich befriedigt hatte. Als darauf wieder seit 1883 die Nachfrage stieg, hoben sich auch die Mieten wieder und damit die Bodenpreise.

Die Bodenpreise in den Vororten hoben sich gegen Ende der Spekulationsperiode der 70 er Jahre wohl etwas über die der damals allein möglichen landhausmäßigen Bebauung und der thatsächlichen Nachfrage entsprechende Höhe, aber nur, weil man eben diese Nachfrage überschätzte. Als sie in ihrer wahren Größe erkannt war, sanken die Preise wieder, um sich erst wieder wesentlich zu heben, als neuerdings die Möglichkeit einer viel intensiveren Bebauung infolge der Verkehrsverbesserung und des erhöhten Andrangs der Bevölkerung zu den Vororten gegeben war.

In der Villenkolonie Grunewald blieben die Bodenpreise niedrig, solange nur wenige Ansiedler dort sich fanden. Die ersten Bebauer zogen weitere nach und es stieg so von selbst die Nachfrage nach Bauland immer mehr und damit die Preise. Verstärkt wurde diese aufsteigende Tendenz der Preise dann noch durch die später sich bietende Möglichkeit, den Boden durch höhere Miethäuser stärker auszunutzen als im Anfang der Besiedelung. Ob diese stärkere Ausnutzung wirklich in allen Teilen der Kolonie Platz greifen und den jetzigen Charakter der Kolonie zerstören wird, bleibt abzuwarten. Es wird das davon abhängen, ob die jetzigen Villenbesitzer thatsächlich ihre Häuser an Bauunternehmer verkaufen, die sie in mehrstöckige Miethäuser verwandeln.

Man sieht, alle Erscheinungen auf dem Grundstücksmarkte erklären sich verhältnismäßig einfach aus den auch auf anderen Gebieten des Wirtschaftslebens geltenden Preisgesetzen. Besonderer Erklärungsprincipien bedarf es also nicht. Die Bodenwertsteigerungen infolge Einführung der sog. Mietskafarne oder infolge Verwandlung von Wohnhäusern in Geschäftshäuser ist nicht merkwürdiger oder unnatürlicher wie die Steigerung beim Übergang von der landwirtschaftlichen Benutzung des Bodens zur Benutzung desselben als Bauland für einstöckige Eigenhäuser¹.

Es bedarf nicht der auf begrifflichen Mißverständnissen beruhenden Theorie vom sog. Bodenmonopol. Nach verbreiteter Auffassung liegt schon in der Thatsache des Privatbesitzes am Grund und Boden eine Monopolisierung dieses. Das ist ein Irrtum. Unter Monopol hat man seit je die Vereinigung von Gütern bestimmter Art in einer Hand verstanden zum Zwecke der Beseitigung der Konkurrenz und zur Ermöglichung einer einseitigen Bestimmung des Preises. Darnach würde also jedenfalls erst dann, wenn von einzelnen Spekulanten große Baugelände aufgekauft werden, von einer Monopolisierung gesprochen werden können, aber auch nur von einem Anfang einer solchen. Denn niemals ist es zu einer völligen Beseitigung der Konkurrenz gekommen, und selten ist ein Baulustiger auf eine bestimmte Gegend angewiesen.

Aus der Unproduzierbarkeit des Bodens kann man den monopolartigen Charakter des Bodenbesitzes auch nicht ableiten; denn der Boden ist, wenn auch nicht produzierbar, so doch in seinem Verwendungszwecke wandelbar, und so kann man jederzeit Bauland aus Ackerland gewinnen. Die Menge des Baulandes ist in anwachsenden Städten in fortwährender Vermehrung begriffen. Es ist genau in demselben Maße vermehrbar wie die Häuser selbst, die auf ihm gebaut werden.

So wenig aber wie aus dem bloßen Besitz, läßt sich aus der Spekulation auf den Wertzuwachs ohne weiteres eine Ursache der Wertsteigerung des Bodens ableiten. Mit dem Namen Bodenspekulation bezeichnet man in unklarer Weise oft jeden Erwerb von Bauland oder Hausgrundstücken, der mit der Hoffnung auf Wertsteigerung und mit der Aussicht auf dessen Realisierung verbunden ist. Daß ein solcher bloßer Wunsch, und wäre er noch so lebhaft, den Preis des Bodens nicht zu heben vermag, bedarf keines Nachweises, und doch spricht man oft kurzweg von der Spekulation, die den Preis in die Höhe treibe, als wenn der Wunsch allein

¹ Oberstadt, Grundsätze der städtischen Bodenpolitik, Schmollers Jahrbücher. XVII. Jahrg. S. 237 behauptet merkwürdigerweise das Gegenteil.

genüge. Von dem Käufer des Bodens, der doch im allgemeinen auch überzeugt sein muß, daß der Boden den vom Verkäufer ersehnten Wert habe, ist selten die Rede. Der Verkäufer hat an hohen, der Käufer an niedrigen Preisen ein Interesse. Ersterer kann aber nur einen Preis verlangen, den der Käufer noch für rentabel hält und dieser wird nicht mehr zu zahlen geneigt sein, als er von der Konkurrenz gebrungen zahlen muß. Wer treibt also den Preis auf eine Höhe, die weder durch die gegenwärtige noch zukünftige Rentabilität des Bodens bedingt ist? Es ist keine andere Möglichkeit, als daß es der Käufer thut oder vielmehr die Gesamtheit der sich gegenseitig überbietenden Käufer, wenn sie sich über die Rentabilität Illusionen hingeben, die vielleicht vom Verkäufer mit genährt werden. Mehr aber noch erscheint im regulären Falle der Preissteigerung ohne besondere spekulative Übertreibung der Käufer als derjenige, der die Preise „in die Höhe treibt“. Erscheint in einer Gegend, welche bis dahin als Bauland noch gar nicht in Betracht gezogen war, ein solcher Spekulant, dann pflegt er gleich mehr als den bloßen Ackerwert zu bieten. Er hebt also den Preis des Geländes, während der bisherige Besitzer und Verkäufer verwundert erfährt, daß sein Boden diesen Wert hat, und sich erst allmählich gewöhnt, ihn als zukünftiges Bauland zu betrachten und zu bewerten. Wie erklärt sich dieser scheinbare Widerspruch mit allen sonst geltenden wirtschaftlichen Regeln? Nur dadurch, daß ganz unabhängig vom Käufer der Boden tatsächlich schon einen höheren Wert hat, als die Besitzer ahnen, vorausgesetzt natürlich, daß die Annahme des Käufers, es handle sich hier um zukünftiges städtisches Bauland, richtig war. Das hat der Käufer eher anerkannt als der Besitzer. Darum konnte jener den höheren Preis bieten. Aber er hat nur den Preis gesteigert, nicht aber den ganz spontan entstandenen Wert. Er hat sogar, wenn er richtig spekulierte, weit unter Wert gekauft. Sonst würde er ja beim späteren Verkauf keinen Gewinn machen, und auf diesen allein kam es ihm doch an. Weit entfernt also, den Preis — wie im Falle einer übertriebenen Haussebewegung auf dem Grundstücksmarkt mit eigentlich spekulativen (fiktiven) Preisen — über den wahren Wert zu erhöhen, versteht es die rationelle Bodenspekulation, wie ihre Gewinne beweisen, den Preis in der Regel noch weit hinter dem Wert zurückzuhalten. Erst bei der Bebauung bildet sich (vgl. S. 230) der volle, dem Wert entsprechende Preis aus.

Es wird uns von P. Voigt aus der Willenskolonie Grunewald berichtet, daß dort beinahe alle, meistens den höheren Gesellschaftsklassen angehörigen Einwohner spekulieren, und mit dieser Spekulation das Steigen der Bodenpreise dort in Zusammenhang gebracht. Wenn hier ein Zusammen-

hang besteht, so will mir scheinen, als wenn eher umgekehrt das Steigen der Bodenpreise die sog. Spekulation, als diese das Steigen der Bodenpreise verursacht hätte. Die Thatsache des Steigens, teils infolge erhöhter Nachfrage, teils infolge stärkerer Ausnutzung des Bodens, hat eben die allgemeine Aufmerksamkeit der Besitzer auf dieses für sie allerdings spannende Phänomen gerichtet; sie verfolgen nun mit Neugierde, mit Freude, mit Leidenschaft das unverdiente Wachstum ihres Vermögens, lassen sich auch wohl gelegentlich zur Realisierung des zunächst nur rechnungsmäßigen Gewinnes oder zu weiteren Ankäufen verleiten, aber von irgend welcher planmäßigen Spekulation, die auf Steigerung der Bodenpreise gerichtet wäre, kann hier keine Rede sein. Und so ist es wohl bei einer großen Zahl von sog. Bodenspekulanten. Sie lassen, ohne irgendwie eine Beeinflussung zu versuchen, die Preise sich entwickeln und pflücken mühelos die Früchte der Entwicklung.

Wo die Preissteigerung des Bodens durch dessen steigend intensive Ausnutzung objektiv begründet ist, kann also die Spekulation dafür nicht verantwortlich gemacht werden. Eine wirkliche Steigerung der Bodenpreise durch die Spekulation findet jedoch statt in Zeiten, wo aus irgend welchen Gründen eine übertriebene Meinung von dem Bevölkerungszuwachs einer Stadt oder der baulichen Entwicklung eines Bezirkes gehegt und dadurch das spekulative Kapital zu einer für den Augenblick zu weit gehenden Nachfrage nach Baugrundstücken dort veranlaßt wird. Derartige spekulative Preistreiberien haben in Berlin namentlich, wie wir sahen, in der großen Spekulationsperiode der 70 er Jahre stattgefunden. Dort stieg der Bodenpreis in der That auf eine durch die objektiven Verhältnisse d. h. den Bedarf an Bauland und die wirkliche Rentabilität desselben nicht gerechtfertigte Höhe. Man hatte vor allem das Tempo der Entwicklung, worauf es wegen der Zinsverluste des unbehaut liegenden Landes insbesondere ankommt, bei weitem überschätzt. Die Folge war aber auch, daß die spekulative Höhe der Preise sich nicht halten ließ; daß die Preise bald herabsanken, sogar unter das normale Niveau, und erst in Jahrzehnte langer Entwicklung wieder allmählich auf die ehemalige Höhe emporstiegen und teilweise sie heute noch nicht erreicht haben. Darin dürfte wohl der schlagendste Beweis liegen, daß die Spekulation an sich die Preise dauernd nicht zu erhöhen vermag. Nur der Umstand, daß es nicht die Thatsachen sind, welche die Preise bestimmen, sondern die Meinung des Publikums — der Käufer wie der Verkäufer — über diese Thatsachen, vermag die Preise zeitweilig ungebührlich hoch zu treiben. Dabei soll nicht geleugnet werden, daß auch eine nur vorübergehende übermäßige Steigerung der Wohnungspreise durch die

Spekulation Unheil genug stiften kann, und für denjenigen, der während der Hauffe, die doch meistens Jahre anhält, unter teuren und schlechten Wohnungen gelitten, und vielleicht dauernd Schaden genommen hat, ist es ein schlechter Trost, daß auf die Hauffe notwendig eine Bauffe folgt.

Übertreibungen der Preise infolge Überschätzung der Konjunktur können natürlich außer beim Boden auch bei den anderen „Rohstoffen“ der Häuserproduktion, den Baumaterialien, schließlich auch bei den Arbeitslöhnen vorkommen. Darin liegt aber dann zugleich auch ein Korrektiv gegen weitere Preissteigerungen; denn wenn das Bauen zu teuer wird, stockt natürlich auch der Grundstücksmarkt. Zugleich wird, bei zu hohen Mietzinsen, wahrscheinlich auch der Bevölkerungszubrang zu den Städten und damit die Wohnungsnachfrage sich abschwächen, so daß also alles darauf gerichtet ist, einen dauernden Einfluß der Spekulation auf die Preisbildung nicht aufkommen zu lassen.

Es soll dennoch nicht in Abrede gestellt werden, daß ein lebhafter Grundstückshandel möglicherweise auch auf die Gestaltung des wirklichen Bodenwerts einigen Einfluß ausüben könnte, indem schnell realisierbare Objekte etwas höher bewertet zu werden pflegen als schwer verkäufliche. Dadurch mag es sich wenigstens zum Teil erklären, wenn in Ländern mit erschwertem Grundstücksverkehr die Bodenpreise verhältnismäßig niedrig sind.

Auch ist natürlich eine lebhafte Bewegung auf dem Grundstücksmarkt Ursache oder Vorbedingung einer lebhafteren Preisentwicklung, also häufigerer und größerer Schwankungen der Preise. Warum sie aber eine Tendenz zu fortwährenden Preissteigerungen begründen sollte, ist nicht einzusehen.

Mehr Einfluß auf die Bodenpreise wäre man dagegen der Bodenspekulation im engeren Sinne zuzuschreiben geneigt, d. h. derjenigen, die sich nicht begnügt, die Früchte der wirtschaftlichen Entwicklung einzuheimsen, sondern versucht, durch allerlei Machinationen auf den Markt im Sinne der Hauffe einzuwirken. P. Voigt vermutet derartige Versuche zur Beschränkung des Baulandangebots in jenen von den Ortsbehörden unter dem Einfluß der Grundbesitzer erlassenen Bestimmungen, wonach in gewissen Orten nur an kanalisierten Straßen gebaut werden darf. Sollte es wirklich die Absicht der Lokalbehörden oder ihrer politischen Hintermänner sein, dadurch eine „partielle“ Wohnungsnot zu inszenieren und damit zuerst die Mieten und dann die Bodenpreise in die Höhe zu treiben, so dürfte dies doch ein Versuch mit sehr ungeeigneten Mitteln sein, denn der wahrscheinlichere Effekt wäre doch wohl der, daß der betreffende Ort seine Entwicklung hemmen und einen Teil seiner präsumtiven Einwohner auf andere Orte mit liberaleren Baubestimmungen ablenken würde.

Dagegen ist es a priori wahrscheinlich, daß durch spekulatives Aufkaufen und unbebaut Liegenlassen von Land der Preis desselben in die Höhe getrieben werde. Und doch liegen auch hier die Dinge nicht so einfach, wie es auf den ersten Blick erscheint.

Zunächst gilt für das Bauland natürlich auch, was für jede Ware gilt, deren Preis man durch Verringerung des Angebots heben will, daß es eine verhältnismäßig große Menge sein muß, die man vom Markte fern hält, und ferner, daß der Spekulant selber ein gewisses Monopol auf Bauland besitzen muß, sonst wird er nicht seines, sondern höchstens das seiner Nachbarn im Werte steigern, oder auch die Bauthätigkeit nur auf andere Gegenden ablenken, also das Gegenteil von dem erreichen, was er beabsichtigte. Im Grunde genommen ist keine Güterart für eine derartige Spekulation weniger geeignet wie der Grund und Boden. Es giebt keine verborgenen Vorräte; alles liegt jedermann offen vor Augen; auch die Preise sind allgemein bekannt; ein wirkliches Monopolisieren alles in Betracht kommenden Bodens ist nahezu unmöglich, es würde immense Kapitalien erfordern. Wenn dennoch manchmal große Ländermassen in der Umgegend von Städten sich in fester Hand befinden und der Grundstücksmarkt dadurch merklich beengt wird, so beruht das selten oder nie auf spekulativen Berechnungen. Von wirklichen Ringbildungen der Grundstückspekulanten wird uns weder aus Berlin noch anderswoher etwas berichtet. Vielmehr handelt es sich dabei um unbeabsichtigte und oft unberechenbare Störungen und Stauungen des Kapitals. Das vom Käufer in den Grundstücken festgelegte, vom Verkäufer flüssig gemachte Kapital¹ wird von diesem nicht in Bauunternehmungen angelegt, sondern irgend welchen anderen Bestimmungen zugeführt. So kann es wohl kommen, daß infolge der Bodenspekulation vorübergehend das Baukapital knapp wird, die Bauthätigkeit stockt und die Mieten steigen. Eine beabsichtigte Wirkung aber ist es nicht.

Es sind auch in der Regel gar nicht die eigentlichen kapitalkräftigen, ihr Geschäft rationell betreibenden Bodenspekulanten, welche baureifes Land unbenutzt liegen lassen, sondern entweder kleine Besitzer, denen es an Kapital fehlt, oder Großkapitalisten, denen es auf Zinsverluste nicht ankommt.

Daß ein Bodenbesitzer, dessen Land noch gar nicht in die Behauungszone gerückt ist, nicht durch vorzeitiges Bebauen seine Kosten und sein Risiko erhöhen wird, ist selbstverständlich. Hier kann aber von einer Steigerung des

¹ Ich betone ausdrücklich, daß jedem Festlegen von Kapital im Grund und Boden notwendig auf der andern Seite ein Flüssigmachen derselben Summe gegenübersteht. Ein einzelner Kapitalist kann sein Kapital im Boden „festlegen“, ein volkswirtschaftliches Festlegen von Kapital giebt es dagegen nicht.

Bodenpreises durch unbebaut Liegenlassen gar keine Rede sein, denn da dieser Boden überhaupt noch außer Konkurrenz mit dem eigentlichen Bauland steht, kann seine Fernhaltung vom Markte auch nicht das Angebot von Bauland beschränken. Von einer Steigerung der Bodenpreise durch ein solches bloßes Abwarten kann also gar keine Rede sein.

Ein Interesse am unbebaut Bleiben seines Landes hat der Bodenbesitzer nur in äußerst seltenen Fällen, und sein Bestreben ist daher auch, wo er rationell verfährt, im Gegenteil darauf gerichtet, sein Land möglichst schnell zur Bebauung zu bringen. Nur dadurch, daß es bebaut wird, kann es seinen höchsten Wert erreichen, und je näher der Termin der Bebauung daher voraussichtlich liegt, desto höher steigt der Preis im voraus. Nur bebautes Land trägt Zinsen, am unbebauten gehen Zinsen und Zinseszinsen verloren und die Beträge dieser sind natürlich um so größer, je höher der Preis des Landes schon ist. Ein Grundstück im Preise von 100 000 Mark verursacht, wenn es unbebaut liegen bleibt, bei einer Verzinsung von nur 4 % einen Zinsverlust im ersten Jahre von 4000 Mark, im zweiten von 4160 Mark, im dritten von 4326 Mark, im vierten von 4499 Mark, im fünften von 4679 Mark, im sechsten von 4867 Mark u. s. w. in steigender Proportion, also in 6 Jahren insgesamt einen Zinsverlust von 26 531 Mark, die der Spekulant auf seinen Ankaufspreis als Anlagekosten schlagen muß. Sein Gewinn ist also, wie wir schon oben zeigten, gar nicht so groß wie er erscheint, wenn man einfach Einkaufspreis vom Verkaufspreis subtrahiert, wobei natürlich nicht geleugnet werden soll, daß manchmal auch ohne erheblichen Zinsverlust in kürzester Zeit große Gewinne gemacht werden. Im allgemeinen handelt es sich jedoch für den Spekulant in noch nicht unmittelbar bebaubarem Terrain darum, seine Zinsverluste nach Möglichkeit zu reduzieren und das ist nur möglich dadurch, daß er die Bebauung zu beschleunigen sucht. So sahen wir denn auch die großen Bodenspekulanten der 70 er Jahre, denen auch P. Voigt seine Anerkennung nicht versagt, und die Kurfürstendamngesellschaft alle Anstrengungen machen, um durch Straßenanlagen und Eröffnung sonstiger Verkehrsmittel ihr Land zu erschließen und schnell zur Bebauung zu bringen.

Gewiß steigerten sie dadurch den Wert ihres Bodens, aber diese Steigerung wäre ohne ihre Bemühungen um die Erschließung des Bodens doch mit der ersten Bebauung gekommen, also nur etwas später. Inzwischen aber hätte im Innern der Stadt ein Mangel an Wohnungen sich geltend gemacht, die Mietpreise und damit auch die Bodenpreise wären hier gestiegen, und unter diesem erhöhten Drucke wäre schließlich auch die Nachfrage nach Bauland in den Vororten wahrscheinlich eine intensivere geworden und

vielleicht dadurch die Preise auch hier höher getrieben worden, als sie sich bei früherem Einsetzen der Entwicklung gestaltet hätten. Die Spekulation hat also hier nur günstig auf die Wohnverhältnisse gewirkt.

Überhaupt ist es ein Irrtum, in dem schnellen Anwachsen der Bodenpreise ein allzu bedenkliches Symptom zu sehen, wo ein Anwachsen doch schließlich unvermeidlich ist. Zwar die Bodenbesitzer gewinnen dann mehr, denn sie haben geringere Zinsverluste; aber auch das wohnungsbedürftige Publikum gewinnt dabei, denn schnelle Preissteigerung bedeutet hier schnelle Bebauung, also schnelle Befriedigung der Wohnungsnachfrage und damit wahrscheinlich, so paradox es klingen mag, niedrigere Mieten. In diesem Punkte besteht also zwischen Spekulanten und Mietern vollkommene Harmonie.

Nun kann es natürlich trotz alledem kommen, daß das Bauland nicht mit der gewünschten Schnelligkeit erschlossen wird aus Gründen, deren oben einer bezeichnet wurde. Dann sind jene Maßnahmen der öffentlichen Gewalten entschieden zu billigen, die durch Besteuerung der Baustellen noch ein weiteres Motiv zur Beschleunigung der Bebauung zu dem aus dem Zinsverluste entspringenden hinzufügen oder durch ein Zusammenlegungsverfahren Bauland schnell zu erschließen und eventuelle Ringe zu durchbrechen streben. Aber man glaube nicht, daß dadurch die Bodenpreise gedrückt und der Gewinn der Bodenbesitzer vermindert werde, vielmehr liegen auch diese Maßnahmen durchaus im gemeinsamen Interesse beider Seiten. Es sei dies denjenigen Theoretikern gegenüber ausdrücklich hervorgehoben, die aus der bloßen Thatsache des unverdienten Wertzuwaches des privaten Kapitals ohne weiteres auf eine Schädigung allgemeiner Interessen schließen zu können glauben.

Vor allem aber ist gegen die Theorie, welche die Bodenspekulation als Ursache jeglicher Preissteigerung des Bodens betrachtet, geltend zu machen, daß das Wachstum der Bodenwerte in der neueren Zeit zur Hauptsache offenbar keine Folge der Spekulation ist. Es ist die notwendige, unabwendbare Folge eines durchaus objektiven Vorgangs, der immer stärkeren Ausnutzung des Bodens, namentlich in vertikaler Richtung, durch Vermehrung der Stockwerkzahl der Gebäude. Diese wurde von Friedrich dem Großen, wie wir sahen, geradezu als ein Mittel zur Bekämpfung der Spekulation benutzt und hat bis zur Gegenwart ihre unaufhaltsam fortschreitende Entwicklung genommen.

Bei keiner freien Preisgestaltung kann es ausbleiben, daß dort, wo thatsächlich oder voraussichtlich fünfstöckige Wohnhäuser errichtet werden, die Bodenwerte ein Maß erreichen, das erheblich über dem Werte in einem Gebiete des niedrigen Baues steht, und es hätte auch gar keinen Sinn,

wenn man es überhaupt könnte, die Bodenwerte zu nivellieren und dort, wo hoch gebaut werden kann und darf, dieselben niedrigen Werte zu erzwingen wie im Kleinbaugebiet. Das würde lediglich ein Geschenk an den Hochbauunternehmer oder auch eine unerträgliche Besteuerung des niedrigen Baues bedeuten.

Möglich allein ist das Niedrighalten der Preise dadurch, daß man den Hochbau ganz unterdrückt und eine völlige Nivellierung nur, indem man überall denselben Bautypus vorschreibt. Ersteres ist auch für gewisse Gebiete notwendig, sofern man dem niedrigen Bau überhaupt noch ein Asyl erhalten will, sonst wird dieser von der Konkurrenz des Hochbaues sicher unterdrückt. Aber eine Verbilligung des Bauens und Wohnens in den landhausmäßigen oder noch stärker beschränktem Bauen vorbehaltenen Gebieten erwarte man von dieser Maßregel nicht. Sie würde zur Hauptsache also dem Interesse der Wohlhabenden dienen, die sich den Luxus des Alleinwohnens gestatten können. Den Ärmeren würde die sog. Mietkaserne nach wie vor die billigere Wohngelegenheit bieten.

Damit wird denn natürlich auch der Vorwurf hinfällig, der denjenigen gemacht wird, die die „Mietkaserne“ begünstigt haben. Die Berliner Bauverwaltung insbesondere hat nicht nur — was wohl auch nicht bezweifelt wurde — vollkommen bona fide gehandelt, wenn sie den Hochbau als ein Mittel billige Wohnungen zu schaffen betrachtete, sondern sie ist auch insofern vollkommen gerechtfertigt, als höchst wahrscheinlich dadurch ein Druck auf die Mieten ausgeübt worden ist.

Die Bodenbesitzer waren allerdings stark interessiert an der Sache. Ihnen konnte es nicht einerlei sein, ob ihr Besitz zum Hochbaugebiet oder zum Gebiet der landhausmäßigen Bebauung geschlagen wurde. Aber dadurch, daß sie ihre Interessen vertraten, ist das Interesse anderer nicht nachweislich geschädigt worden. Unverdiente Gewinne genau derselben Art wie die beim Grundstückshandel üblichen kommen auf allen Gebieten des heutigen Wirtschaftslebens vor. Wenn z. B. ein Eisenhüttenbesitzer um die Zeit der Einführung des Thomasverfahrens plötzlich, und zwar nicht durch eigenes Verdienst, entdeckte, daß seine für völlig wertlos, ja schädlich gehaltene Buddelschlackenhalde ein wertvoller Besitz geworden sei, so war das ein „unearned increment“ durch Erhöhung ja Neuschaffung der Gebrauchsfähigkeit eines bis dahin unbrauchbaren Gutes. Daß aber hier durch den unverdienten Gewinn des Einen irgend Jemand sonst geschädigt sei, ist noch nicht behauptet worden.

Es ist der große Fehler der heutigen Bodenreformbewegung, daß sie das Augenmerk ganz ausschließlich auf den steigenden Bodenwert

richtet und die Mietsteigerungen allein auf ihn zurückführen will, und dann, daß sie die Gewinne der erbangesessenen Besitzer oder späteren Erwerber des Grund und Bodens ohne weiteres nicht bloß, was sie in der That sind, für ethisch anfechtbar, sondern auch für wirtschaftlich gemeinschädlich erklären. Das beides fällt eben bei der heutigen Wirtschaftsordnung nicht immer zusammen und die Überzeugung der Bodenreformer, daß alles, was ethisch nicht zu rechtfertigen ist, auch wirtschaftlich verderblich sein müsse, beweist, daß sie es sind, nicht wir anderen, die zu der immanenten Gerechtigkeit der bestehenden Wirtschaftsordnung ein zu großes Vertrauen hegen. Ich bekämpfe die Bodenreformbewegung keineswegs principiell. Das Bestreben nach einer gerechteren Verteilung der Gewinne und Güter ist lobenswert und lebhaft zu unterstützen. Aber man soll es nicht mit ungeeigneten Mitteln versuchen. Besser verteilen kann man die Bodenrente, indem man den Zuwachs den Besitzern des Bodens teilweise entzieht und, was auf verschiedene Weise möglich ist, auch den Mietern einen Anteil an ihm zuwendet. Selbst eine völlige Konfiskation des Zuwachses durch Besteuerung liegt nicht außerhalb des Bereichs des Denkbaren. Absolut unmöglich aber ist eine Unterdrückung des Bodenwerts und überdies ist sie offenbar unvereinbar mit der Konfiskation; denn wenn er ganz verschwindet, ist auch nichts mehr im allgemeinen Interesse zu konfiszieren.

So ist auch die Niedrighaltung der Bodenpreise durch gänzliches Verbot des Hochbaues, vom bodenreformerischen Standpunkt betrachtet, lediglich eine Maßregel, die unverdienten Gewinne der glücklichen Besitzer gleichmäßiger zu verteilen, nicht aber sie zu beseitigen. Auch der ein- und zweistöckige Bau steigert den Bodenwert um ein ganz Beträchtliches, und es fragt sich, ob nicht die Gesamtsteigerung des Bodenwertes beim niedrigen Bauen schließlich ebenso groß werden wird wie beim Hochbausystem. Was man verhindern kann, ist doch wohl nur die Akkumulation des Wertes in bestimmten Gebieten geringeren Umfangs; dafür ergreift aber die Wertsteigerung eine weit größere Fläche. Nehmen wir, nur um die Begriffe zu fixieren, an, daß zur wohnlichen Unterbringung derselben Bevölkerung beim zweistöckigen Bauen die zweieinhalbfache Fläche notwendig sei wie beim fünfstöckigen Bauen, und daß, ungefähr entsprechend den oben (S. 212) berechneten Zahlen, die jedesmaligen durchschnittlichen Bodenpreise sich wie 1 zu 4 verhalten würden, dann würde allerdings die gesamte Wertsteigerung im ersten zu der im zweiten Falle sich wie $2\frac{1}{2}$ zu 4 verhalten, also in der That die absolute Steigerung dort geringer sein. Wer bürgt aber dafür, daß nicht die dauernde größere Nachfrage nach Bauland, die das niedrige Bauen ohne Zweifel mit

sich bringt, eine Preissteigerung im Gefolge hätte, die jene Herabsetzung der Gesamtsteigerung wieder ausglich¹.

Nur das eine wäre also auf jeden Fall erreicht, eine gleichmäßigere Verteilung des Wertzuwachses und es soll dieser ethische Vorteil nicht unterschätzt werden. Derselbe aber läßt sich auch ohne Nivellierung aller Preise durch ein rationelles Zusammenlegungsverfahren, von dem schon oben die Rede war, erreichen. Es wäre nur nötig, das ganze zusammengelegte Bauland in Baugewannen nach den verschiedenen in ihnen zur Geltung kommenden Bauordnungen zu teilen und jedem der ursprünglichen Besitzer in jeder Gewanne seine Parzelle zuzuweisen, ähnlich wie bei der alten Gemarkungsaufteilung, und ein derartiges Verfahren ist durch die Umlegungsgesetzgebung² wenn nicht vorgesehen, so doch auch nicht ausgeschlossen.

Nachdem wir notgedrungen die Frage, ob und wie weit die sogenannte Bodenspekulation auf den Bodenpreis und die Mieten Einfluß hat, untersucht haben und, wie mir scheint, zu dem Resultate gedrängt werden, daß ihr Einfluß zum mindesten gewaltig überschätzt wurde, müssen wir auch noch auf das Bauunternehmertum und die Hausbesitzer einen Blick werfen, ob nicht sie es sind, welche die Mieten in die Höhe treiben. Vorauszuschicken sind dieser Untersuchung einige tatsächliche Mitteilungen über eine Erscheinung, die in dieser Frage von grundlegender Bedeutung ist, die fortschreitende Abnahme der Zahl derjenigen, die in eignen Häusern wohnen im Verhältnis zur Gesamtzahl der Einwohner der Städte.

Im alten Berlin wohnte die große Masse der Bevölkerung im eigenen Hause; war doch im Handwerk die Meisterschaft im allgemeinen an den Hausbesitz geknüpft. Miet- und Hausleute wurden in den Polizeiordnungen des 16. Jahrhunderts mit dem Gefinde und den Tagelöhnern zum untersten Stande gerechnet. Noch Anfang des 18. Jahrhunderts wohnte nach P. Voigt mindestens die Hälfte der Civilbevölkerung noch in eigenen Häusern; in den Vorstädten machte die Mietbevölkerung nur einen geringen Bruchteil aus, während sie in der Innenstadt wohl schon auf annähernd $\frac{3}{5}$ der gesamten Einwohnerschaft gestiegen war. Beim Tode Friedrichs des Großen, der, wie wir wissen, das große Miethaus sehr gefördert hatte, waren bereits mehr als $\frac{3}{4}$ aller Haushaltungen in Mietwohnungen untergebracht, wenn auch der Kopfsahl nach die Hauseigentümer mit ihrem Anhang noch fast $\frac{1}{3}$ der Bevölkerung ausgemacht haben mögen. Es gab jedoch

¹ Vgl. Ubele a. a. D. S. 51.

² Vgl. Entwurf eines Gesetzes betreffend die Umlegung von Grundstücken in Frankfurt a. M.

damals schon Häuser, die bis zu 16 Familien beherbergten und teilweise wohnten schon vornehmste Personen, Minister und Generale, in Mietwohnungen.

Diese Entwicklung nahm dann mit und ohne Bodenpolitik ihren Fortgang und im modernen Berlin treten die Eigentümerwohnungen in der Gesamtzahl ganz zurück. Im Jahre 1890 gab es in Berlin 12 287 Eigentümerwohnungen, das waren nur 33 vom Tausend und 1895 war die Zahl sogar absolut gesunken auf 12 247 und machte nur 30 vom Tausend aller Wohnungen aus.

Nicht völlig so weit gediehen ist die Entwicklung noch in Charlottenburg, wo im Jahre 1895 von den 31 201 vorhandenen Wohnungen 1326, also 43 vom Tausend von Eigentümern bewohnt wurden. Dabei trugen 11 % aller bewohnten Grundstücke Einfamilienhäuser.

Die Ursache dieser Entwicklung ist einerseits die immer geringer werdende Seßhaftigkeit der modernen Bevölkerung, die immer weniger geneigt und befähigt wird, sich dauernd durch den Erwerb eines Hauses an den Ort zu binden; andererseits ohne Zweifel die immer größer werdende Schwierigkeit, sich ein Haus zu erwerben wegen der steigenden Baukosten und Grundstückspreise. Solange diese Preise noch auf dem Niveau standen, das der Bebauung mit Häusern mit nur einem Geschos, also dem kleinen Arbeiter- und Beamtenwohnhaus entspricht, waren manche Angehörige auch der minder begüterten Klassen in der Lage, sich ein Grundstück zu erwerben und ein eignes Häuschen zu erbauen. Als die Preise infolge der zunehmenden stärkeren Bodenausnutzung durch höhere Stockwerksbauten stiegen, wurde dieses, wie aus den Baukostenberechnungen sich deutlich genug ergibt, ausgeschlossen; denn naturgemäß konnten diese Leute mit kleinem Kapital und kleinem Wohnbedürfnis nicht das Steigen der Bodenpreise durch Vermehrung der Stockwerkszahl wieder ausgleichen, wenn sie beim Haus zum Alleinbewohnen bleiben wollten.

Dieser Teil verzichtete also ganz auf ein eigenes Haus, die übrigen aber gingen zum Miethaus über, erst zum kleinen, in welchem die eigene Wohnung noch die Hauptsache war, dann zum größeren, in welchem die Mietwohnungen überwogen und endlich entstand die Klasse der erwerbsmäßigen Hausbesitzer und Vermieter.

Diese Entwicklung ist, wie die obigen Zahlen beweisen, schon so weit vorgeschritten, daß an ein Rückgängigmachen gar nicht zu denken ist. Aber auch eine Verzögerung der unaufhaltfam weiter fortschreitenden Bewegung ist nur innerhalb sehr enger Grenzen möglich. Die große Masse der Einwohner der Groß- und Mittelstädte wird auf das Miet- oder ein dem ähnliches

Verhältnis angewiesen bleiben, sei es bei privaten Unternehmern, sei es bei Genossenschaften oder öffentlichen Verbänden.

Was nun dieses Verhältnis für den Mieter so lästig macht und dem gewerbsmäßigen Vermieter, dem „Hausagrariar“ den bekannten populären Haß einträgt, ist einerseits der Gewinn, den er bei dem Geschäfte macht, andererseits und ganz besonders aber seine Neigung, jede ihm günstige Konjunktur zur Steigerung der Mieten auszunutzen.

Was zunächst den Gewinn des Hauswirtes bei seinem Geschäfte betrifft, so dürfte es schwer sein, ihm denselben genau nachzurechnen. P. Voigt versucht es bei den 16 Häusern der Lübbenerstraße, die oben besprochen wurden, auf Grund folgender Zahlen¹.

Es betrug 1895:	
der Gesamtwert der 16 Häuser	2 186 000 Mark
die hypothekarische Belastung derselben	1 831 000 „
also das freie Kapital der Eigentümer	<u>355 000 Mark</u>

Der Nutzungswert d. h. der Mietertrag abzüglich der üblichen 8^o für Reparaturen, Reinigung, Steuern u. s. w. betrug . . . 124 000 Mark

Davon gehen ferner ab:

die Hypothekenzinsen (4 1/2 ^o durchschnittlich)	82 600 „
die Zinsen des freien Kapitals (5 ^o).	<u>17 700 „</u>

zusammen 100 300 Mark

so daß als Überschuß der Besitzer zunächst etwa 24 000 Mark verbleiben würden, also in der That etwas mehr als das 1^o des Gesamtwerts, das in Berlin bei Arbeiterwohnhäusern als normal gilt. In einer Anweisung des „Grundbesitzer“ zur Taxierung von Häusern wird dieses Prozent als eine Versicherungsprämie gegen Mietausfälle bezeichnet und bei besseren Häusern schon 1/2^o als hinreichend erachtet. Außer dieser Prämie steckt aber darin noch die Vergütung für die Hausverwaltung und vor allem noch die Amortisation des Baukapitals, die noch gar nicht in Rechnung gebracht ist. Im allgemeinen wird 1^o des Neuwerts des Hauses für eine angemessene Amortisation gehalten. Nun ist der Neuwert unbekannt; wir müssen uns statt dessen mit dem Feuerfassenwert für 1880 als Gebäudewert begnügen. Er beträgt 1 558 000 Mark, 1^o davon also 15 580 Mark. Für die Verwaltung eines größeren Miethauses ferner gelten 400 Mark jährlich in Berlin als angemessene Vergütung; das würde für die 16 Häuser

¹ Ähnliche Rechnungen hat vor ihm schon Oberstadt in seinen „Städtischen Bodenfragen“ mitgeteilt.

6400 Mark ausmachen. Damit sind aber die 24 000 Mark bis auf etwa 2000 Mark erschöpft, wovon auf jedes der 16 Häuser nur 125 Mark kämen. Nach dieser Rechnung also würde das Geschäft der Hausbesitzer als kein sonderlich glänzendes erscheinen.

Nun will ich natürlich aus dieser Rechnung keine Schlüsse auf die Gewinne der Hausbesitzer im allgemeinen ziehen, denn wie weit dieser Fall typisch ist, läßt sich nicht feststellen, und überdies sind die Zahlengrundlagen unsicher. Die Rechnung ist hier hauptsächlich nur zur Veranschaulichung der in Betracht kommenden Zahlenverhältnisse mitgeteilt. Es scheint jedoch, daß im allgemeinen bei einem Hauskauf dem Besitzer kein größerer Gewinn wie im vorliegenden Falle berechnet wird, und daß daher die eigentliche Gewinnhoffnung des Käufers weniger in den gegenwärtigen als den zukünftig steigenden Erträgen des Hauses begründet ist. Darin läge dann allerdings für ihn ein Ansporn, die Mieten so hoch zu schrauben, als es angängig ist. Nicht der thatsächliche, wenn auch ziemlich reichliche Gewinn des Hausbesitzers, sondern im Gegenteil, der zu geringe Gewinn, der nach zukünftiger Ergänzung strebt, wäre dann für den Mieter das Gefährliche.

Ein solcher Hausbesitzer, aber auch jeder andere auf den Erwerb aus dem Vermietungsgeschäft angewiesene Hausbesitzer, wird nun natürlich jede Konjunktur zur Erhöhung der Mieten ausnützen. Er ist es, den in Zeiten aufsteigender Konjunktur der Mieter nur als denjenigen kennt, der mit Kündigung droht, wenn man nicht auf die Erhöhung des Mietzinses eingeht. Er ist es daher auch, der leicht für die eigentliche und einzige Ursache der Mietsteigerungen gehalten wird und den Haß dafür trägt. In den früheren Zeiten, als wenigstens in sehr vielen Fällen zwischen Vermieter und Mieter ein mehr freundschaftliches oder wenigstens menschliches Verhältnis bestand und der Vermieter auch nicht so geschäftsmäßig wie heute mit den Mieteinkünften rechnete, fand wahrscheinlich viel seltener eine so rücksichtslose Ausnützung der Konjunktur wie heute statt; wenn uns auch recht drastische Beispiele raffinierten Vorgehens der Hauspekulanten schon aus Friedrichs d. Gr. Zeiten berichtet werden.

Der moderne gewerbmäßige Hausvermieter wird also in vielen, vielleicht in den weitaus meisten Fällen die Mieten bis zur äußerst möglichen Grenze hinauf treiben; weiter geht aber auch seine Macht nicht. Eine allgemeine, über die durch die Marktlage bestimmte Grenze hinausgehende Steigerung der Mieten vermag der Hausbesitzer so wenig durchzusetzen wie der Bodenspekulant eine solche der Bodenpreise. Nur die übermäßige Nachfrage, also thatsächlicher Mangel an Wohnungen hat ihn in den letzten Jahren und Jahrzehnten befähigt zu steigern, denn nur bei dem herrschenden

Wohnungsmangel war er sicher, daß der Mieter seine Bedingungen annehmen oder mit einer minderwertigen Wohnung vorlieb nehmen müsse. In Zeiten der für ihn ungünstigen Konjunktur, wie Anfang der 80er Jahre, pflegt der Hausbesitzer — und zwar gerade wiederum der gewerbsmäßige — ebenso liebenswürdig und zuvorkommend zu sein, wie er in Zeiten der Wohnungsnot zugeknöpft und rücksichtslos ist. Daran kann auch der Umstand nichts ändern, daß der moderne Hauswirt häufig als Strohhalm eines Bauspekulanten sein Recht, die größtmögliche Miete herauszupressen, zu teuer bezahlt hat. Gegen die tatsächlichen Verhältnisse des Wohnungsmarktes kann auch ein solcher Pseudohauswirt nicht an, ganz abgesehen davon, daß diese Kategorie doch trotz allen Bauschwinds ebensovienig wie sonstige Wohnungswucherer zahlreich genug sind, um auf den Wohnungsmarkt im ganzen irgendwie maßgebend einzuwirken. Daß endlich, nach Analogie der oben erwähnten angeblichen Bodenspekulanten, Hausbesitzer durch leer stehenlassen von Wohnungen deren Mietpreis zu heben unternommen hätten, ist wohl noch nicht behauptet worden.

Dagegen wäre noch zu erwägen, ob nicht aus der ganzen, oben dargestellten Entwicklung, der Zunahme der Mieter und Abnahme der Vermieter eine Erklärung für die ansteigenden Mieten abzuleiten sei. An Stelle des in ruhigem Besitze befindlichen Eigentümers, der jeder Steigerung der Kosten für seine Wohnung entrückt ist, trat der in steter Abhängigkeit und Unsicherheit befindliche Mieter. Darin liegt an sich schon ein Übelstand, selbst wenn im Durchschnitt die Kosten des Wohnens sich bei Mieter und Eigentümer nur um den Betrag unterscheiden, der in dem Unternehmergeinn des Vermieters begründet ist. Aus dieser Erwägung entspringen die Bestrebungen, in den Fällen, wo Eigentumserwerb ausgeschlossen ist, wenigstens einen langfristigen Besitz einer Wohnung durch Erbpacht (Erbbaupertrag) zu ermöglichen. Bei der durchgängig steigenden Tendenz der Wohnungskosten würde für den Einzelnen außerdem zweifellos darin ein Vorteil bestehen, daß die Kosten der wohlfeileren Zeit für die ganze Dauer des Verhältnisses in Geltung blieben.

Eine ganz andere Frage aber ist es, ob die relativ so außerordentlich starke Zunahme des zur Miete Wohnens an sich eine Tendenz zu Steigerung der Mieten mit sich bringt. Man hat sie bejaht, und die Antwort damit zu begründen versucht, daß infolge der Verminderung der Zahl der Eigentümer und der Vermehrung der Zahl der Mieter das Angebot stetig ab-, die Nachfrage zunehme. Man verwechselt hier anbietende Personen und angebotene Ware. Auf die abnehmende Zahl der Vermieter kann es jedoch nicht ankommen, wenn jeder von ihnen entsprechend mehr Wohnungen anzubieten

hat. Ob aber das Angebot von Wohnungen infolge der Abnahme der Zahl der Hausbesitzer abgenommen habe: an diese Frage ist man überhaupt nicht herangetreten. Nun deutet aber alles darauf hin, daß eher das Gegenteil der Fall ist. Das moderne Bauunternehmertum mit der hinter ihm stehenden Kreditorganisation, wie sie im vorigen Abschnitt geschildert wurde, ist doch außerordentlich viel leistungsfähiger als der alte „Bauherr“, der vorwiegend mit eigenem Kapital und zunächst zur Befriedigung des eignen Wohnbedürfnisses kleine Wohnhäuser baute. Mag das Wachstum der modernen Großstädte manchmal ein Tempo annehmen, daß der rapide steigenden Nachfrage nach Wohnungen auch das moderne Unternehmertum nicht nachzukommen vermag — es giebt hier natürlich ein Maß, dem keine Organisationsform des Baubetriebes gewachsen wäre —, im allgemeinen löst es seine Aufgabe, für den Zustrom zur Großstadt Unterkunft zu besorgen, in durchaus befriedigender Weise.¹ Die Unfähigkeit des Baubetriebs der alten Zeit, dieselbe Aufgabe für damals zu lösen, war es doch, die den Staat nötigte, selbst Bauunternehmer zu werden, d. h. selbst Wohnungen zu bauen oder den Bau und die Vergrößerung der Wohnhäuser auf jede Weise zu fördern. Hätte sich damals schon ein modernes Bauunternehmertum mit dem erforderlichen Kapital gefunden, auch Friedrich der Große hätte diesem die Sorge für die Häuser seiner Emigranten überlassen.

Allerdings war damals auch die Aufgabe in einer Beziehung eine ganz andere wie heute. Hätte es sich lediglich um das Wachstum der Städte durch die innere Bewegung der Bevölkerung und den Zuzug vom umherliegenden Lande gehandelt, dann wäre vermutlich auch der damalige baugewerbliche Kleinbetrieb imstande gewesen, ihm die nötige Behausung zu schaffen. Nun wurde aber durch die Militär- und Finanzpolitik der Könige der „Flor der Städte“ durch künstlichen Zuzug aus Nähe und Ferne befördert und durch die eben entstehenden Garnisonen plötzlich vermehrt, und aus diesen beiden Umständen erst entsprang das Wohnungsproblem jener Zeiten, das nur mit staatlicher Hilfe gelöst werden konnte. So interessant und erfolgreich also auch jene Wohnungspolitik ist, ein besonderes Verdienst der preußischen Fürsten ist nicht in ihr, sondern nur in den Maßnahmen zu erblicken, von denen sie eine notwendige Folge war, der Emigrantenpolitik und der Schaffung eines stehenden Heeres. Auch war sie nicht mehr fortsetzbar, sobald die ihr zu Grunde liegenden Bedingungen sich änderten. Eine Beförderung des Wachstums der Städte hieße heute

¹ Ebenso urteilt Wiedfeldt, *Statistische Studien zur Entwicklungsgeschichte der Berliner Industrie von 1720—1890*. Leipzig 1898, S. 283.

eine mindestens überflüssige, vielleicht sogar eine verderbliche Politik betreiben, und öffentliche Mittel dafür zu verwenden würde heute der radikalste Politiker nicht zu befürworten wagen.

Heute kann darüber kein Zweifel bestehen, daß es sich darum handelt, die Wohnungen in den Städten und deren Umgegend für diejenigen, die dort sich niedergelassen haben oder aus vernünftigen Gründen dorthin gezogen werden, in erster Linie sittlich und hygienisch möglichst vollkommen zu gestalten, und dann auch sie so billig wie möglich zu machen, da es, wie die Verhältnisse liegen, auch vom Mietpreise der Wohnungen abhängt, wie viele wirklich gut wohnen werden. Billig aber können die Wohnungen nur dadurch gemacht werden, daß man einerseits die Baukosten durch rationelles Bauen zu erniedrigen sucht, andererseits ein möglichst reichliches Angebot von Wohnungen hervorzubringen bestrebt ist, also die Bauhätigkeit durch alle Mittel zu fördern sucht. Denn nur dadurch sind billige Mieten zu erzielen. Der Bodenpreis dagegen ist etwas durchaus sekundäres; ohne hohe Mieten steigt auch er nicht über das Maß, das der jeweiligen Bauweise angemessen ist.

Um nun eine möglichst lebhafteste Tätigkeit zu veranlassen, gilt es heute vor allem, das private Unternehmertum zu interessieren. Dieses ist heute noch der Hauptfaktor auf dem Wohnungsmarkte, neben dem das kleine private Baukapital für Eigentümerwohnungen noch und das genossenschaftliche Kapital erst eine geringfügige Rolle spielt. Die Kreditorganisation des Großkapitals steht nur jenem zur Verfügung. Aus unklaren ethischen Motiven eine Bodenpolitik treiben, die das Unternehmertum vom Wohnungsbau zurückhielte oder dessen Tätigkeit unnötiger Weise beschränkte, hieße den Ast absägen, auf dem wir nun einmal noch sitzen. Es würde die Hemmung der Funktion eines Organs bedeuten, für welches die Ersatzorgane noch nicht ausgewachsen sind. Der Schaden wäre aber doppelt groß, wenn es dazu noch mit falschen Mitteln, wie die einseitige Bekämpfung des Hochbaues geschähe.

Es ist damit keineswegs meine Meinung, daß das genossenschaftliche, gemeinnützige Bauen, sowie auch das Bauen mit öffentlichen Mitteln darum nicht zu fördern sei, obwohl auch dadurch dem Privatkapital Konkurrenz gemacht wird. Das Privatkapital nämlich hat, wenn es nicht durch besonders exaltierte Stimmungen angestachelt wird, keine Neigung, den Wohnungsmarkt zu überfüllen, viel eher hält es sich vorsichtig etwas unter der Grenze des Bedarfs. Dem dadurch auf die Preise in der einen Richtung ausgeübten Druck einen Antagonismus zu bieten, ist die Aufgabe namentlich des genossenschaftlichen Kapitals. Will dieses und sonstiges außerhalb des gewerblichen Interesses stehendes Kapital aber diese seine Funktion ganz aus-

üben, dann darf es sich nicht selber durch Beschränkungen wie die, daß es nur den Bau kleiner Wohnhäuser zu fördern hat, ganz unnötigerweise die Hände binden. Es kann nur dann weiteres Kapital heranziehen und den Kampf mit dem Erwerbkapital mit Erfolg aufnehmen, wenn es ebenso wie dieses in der Wahl des Standortes seiner Bauten unbehindert ist, also dort wo die Preise hoch sind, ihre Wirkung auf die Baukosten durch Hochbauten paralyisiert. Die „Mietkaserne“ hat gewiß ihre Schwächen, aber das Abscheulichste an ihr, die langen Höfe und Hintergebäude und dumpfen Kellergelasse sind gewiß nicht untrennbar mit ihr verbunden. Auch sie läßt sich vollkommen hygienisch gestalten.

Es wäre zu wünschen, daß so endlich der Blick von dem scheinbar bedrückenden Wachsen des Bodenpreises in den Städten abgelenkt und praktischere Ziele als die Bekämpfung dieser Erscheinung, die sich bei näherer Prüfung in mancher Beziehung als ein Phantom erweist, ins Auge gefaßt würden. Seit Beginn der städtischen Entwicklung beobachteten wir die Erscheinung des wachsenden Bodenwertes, nicht nur in Berlin sondern überall. Ja es ist auch der Wert des Acker- und Gartenbodens im Laufe der Entwicklung wenn auch in viel geringerem Maße gestiegen. Wir haben es also mit einer Erscheinung von einer ähnlichen Gesetzmäßigkeit wie das Sinken des Geldwertes im Laufe der wirtschaftlichen Entwicklung zu thun. Nur zum geringsten Teile ist sie auf dieses zurückzuführen, der Bodenpreis hat ohne Zweifel seine selbständige unaufhaltsame Bewegung. Was ist die Ursache davon? Keine andere ist denkbar als die steigende Ausnutzung des Bodens, zuerst durch landwirtschaftliche und gärtnerische Kultur, dann als Standort von Wohnhäusern, von industriellen, kaufmännischen und sonstigen Etablissements, als Unterlage von Wegen, Straßen, Eisenbahnen u. s. w. Die Steigerung des Bodenwertes wird daher auch kein Ende erreichen, solange der wirtschaftliche Sinn des Menschen neue und rentablere Verwendungsarten des Bodens ausfindig macht. Weit entfernt an sich, eine beklagenswerte Erscheinung zu sein, ist die Höhe des Bodenwertes im allgemeinen vielmehr das sicherste Zeichen fortgeschrittener wirtschaftlicher Kultur. Keine Wirtschaftsordnung kann den Wert des Bodens beseitigen oder unterdrücken. Denken wir uns den gesamten Boden an eine kommunistische Gesellschaft ausgeliefert, so wird diese die im kapitalistischen System ausgebildeten Werte und Wertunterschiede im wesentlichen anerkennen müssen, denn es hätte auch dann keinen Sinn, einen günstig gelegenen, vorteilhafter zu benutzenden Boden nicht höher zu bewerten bezw. für seine Benutzung ein höheres Äquivalent irgend welcher Art zu verlangen als für einen ungünstig gelegenen. Die Unterschiede der Lage aber lassen sich nun einmal nicht

beseitigen. Ebenso ist es selbstverständlich und durch keine Wirtschaftsordnung zu beseitigen, daß ein in irgend einer Weise stärker ausnuzbarer, also höheren Ertrag liefernder Boden wertvoller ist als der minder ertragreiche.

Der einzige Trost für die Zukunft der Wohnungsfrage, falls es eines solchen bedarf, ist die Wahrscheinlichkeit, daß der reine Wohnboden, solange seine Bestimmung festgehalten wird, schon heute in Städten dort wo er am stärksten, also durch Bauten der höchstmöglichen Stockwerkszahl ausgenutzt wird, eben für diesen Zweck vorläufig sein Maximum nahezu schon erreicht haben dürfte. Wenigstens ist vorläufig kein Grund abzusehen, warum er weiter steigen sollte, solange nicht Technik, Sitte und Baupolizei noch höhere Bauten zuläßt. Die über den höchsten reinen Wohnbodenwert weit hinausgehenden Bodenwerte des geschäftlichen Bodens, mit dessen manchmal exorbitanten Höhe man uns gruseln zu machen pflegt, hat mit der Wohnungsfrage, wie schon oben dargelegt, wenig oder gar nichts zu thun. Ihm dürfte allerdings schwerlich eine Grenze zu setzen sein, denn niemals wird man einen Geschäftsmann, der sich an einer ganz bestimmten Stelle der Stadt ganz außerordentliche geschäftliche Erfolge verspricht, hindern können, diesen Boden so hoch zu bewerten als die Rentabilität seines auf ihm zu betreibenden Unternehmens es erlaubt.

Was dagegen sehr wohl noch die Wohnungspreise in die Höhe treiben könnte, wären steigende Baukosten, die überhaupt in den letzten Jahrzehnten schon wahrscheinlich einen viel größeren Anteil an dem Steigen der Mieten gehabt haben, als man gewöhnlich annimmt¹. Leider ist ihre Bewegung infolge der Absorption der ganzen Aufmerksamkeit durch die Bewegung der Bodenpreise sehr wenig beachtet worden. Die Bervollkommnung der Bautechnik und dadurch bedingte Ersparnis an Baukosten, namentlich die Ausarbeitung möglichst vorteilhafter Baupläne auch für größere Bauten, und dann die Förderung der Bauhätigkeit mit allen Mitteln, das werden die Grundlagen der Wohnungspolitik der Zukunft sein.

Nachwort. Der vorstehende Bericht hat nach Inhalt und Form sich wesentlich anders gestaltet als der Verfasser bei Beginn seiner Arbeit vorausah. Aus dem beabsichtigten kurzen Referat ist eine eingehende Kritik geworden. Der Umstand, daß diese sich gegen ein von ihm selber im Auftrag des Instituts für Gemeinwohl herausgegebenes Buch richtete, durfte ihn von der Veröffentlichung nicht abhalten. Der letzte und wichtigste VIII. Abschnitt ist geschrieben, nachdem die ersten sieben Abschnitte schon im Satz standen. Damit wolle man Unvollkommenheiten der Darstellung gütigst entschuldigen.

¹ In einem besonderen Artikel, der als Nachtrag im I. Band 2. Abteilung folgt, habe ich einen Beitrag zur Beantwortung dieser Frage zu geben versucht.

U n g.

Die folgende Tabelle III war nach den Anordnungen P. Voigts begonnen, und ich habe, trotz der inzwischen aufgestiegenen, S. 198 dargelegten Bedenken gegen die Methode, sie doch genau nach den gegebenen Instruktionen und nach dem von P. Voigt selber vorbereiteten Material zu Ende führen lassen. Sie ist im Manuskript für die einzelnen ausgewählten Straßen durchgeführt und wäre natürlich in dieser Specialisierung instruktiver als die hier gegebene Zusammenfassung nach Stadtteilen, doch war es unmöglich, hier die ganze sehr umfangreiche Tabelle zum Abdruck zu bringen.

Das Hauptgewicht ist auf die Ermittlung der Steigerung des Bodenwertes der bebauten Grundstücke seit 1865 gelegt. Dieser lediglich als Differenz zwischen Gesamtwert und Gebäudewert beruhende Bodenwert, erscheint nun meines Erachtens namentlich für das Jahr 1895 viel zu hoch, weil von dem Feuerkassenwert der Gebäude, teils wegen angenommener zu hoher Einschätzung, teils wegen Abnutzung der Gebäude, Abzüge bis zur Hälfte der Feuertaxe im Durchschnitt von 10—15 % gemacht sind. Diese sind nicht gerechtfertigt, wenn man als Bodenwert nicht einfach jene Differenz, sondern, wie es einzig korrekt ist, den Wert betrachtet, den der unbebaut gedachte Boden im Augenblick für einen Unternehmer, welcher ihn in zweckmäßigster Weise bebauen wollte, haben würde. Außerdem richtet sich der gegenwärtige Gebäudewert nicht nach den tatsächlichen Baukosten zu der Zeit, als das Haus gebaut wurde, sondern nach den Kosten, die gegenwärtig die Herstellung eines gleichen Hauses verursachen würde (Reproduktionskosten). Endlich ist zu berücksichtigen, daß als ein Bestandteil des sogenannten Bodenwertes auch diejenigen Wertzuwächse erscheinen müssen, die nicht spontan durch die natürliche Ausdehnung des Baulandes entstanden sind, sondern den Straßenbauten, Kanalisationsanlagen und ähnlichen Kapitalaufwendungen ihre Entstehung verdanken, einerlei ob diese von öffentlichen Körperschaften getragen oder nachträglich von den Besitzern der Grundstücke

als Beiträge wieder erhoben worden sind. Will man den reinen Bodenwert d. h. den Wert des Bodens bloß als Standort eines städtischen Gebäudes ermitteln, so mußte man auch für jene durch besondere Aufwendungen verursachten Wertvermehrungen Abzüge machen.

Trotzdem geben die Tabellen uns wenigstens über die relativen Wertverhältnisse interessante Aufschlüsse.

Was zunächst die Höhe der Grundstückswerte betrifft, so giebt uns die Tabelle folgende Reihenfolge der Stadtteile für das Jahr 1895:

Wedding und Gesundbrunnen	14	Friedrich-Wilhelmstadt	154
Moabit	64	Luisenstadt	166
Rosenthaler Vorstadt	75	Spandauer Viertel	243
Luisenstadt jenseits des Kanals	88	Untere Friedrichs-Vorstadt	257
Dranienburger Vorstadt	96	Alt-Köln	520
Stralauer Viertel	112	Alt-Berlin	530
Tempelhofer Vorstadt	120	Friedrichswerder	536
Königs-Viertel	126	Friedrichstadt	653
Schöneberger Vorstadt	137	Dorotheenstadt	723
Tiergarten	145		

Die Stadtteile der ersten Spalte kann man wohl als vorwiegend Wohnviertel bezeichnen. Der Bodenpreis übersteigt hier nirgends, trotz wahrscheinlich bedeutender Überschätzung, 150 Mk. für den Quadratmeter. Je mehr sich der Geschäftscharakter des Stadtteils ausprägt, desto höher der Bodenpreis. Eine Ausnahme macht nur die Untere Friedrichs-Vorstadt, in der Geschäftsstraßen (Potsdamer-, Königgräzerstraße südlicher Teil) mit den feinsten Wohnstraßen (Bellevue-, Tiergartenstraße) gemischt sind und für beide Teile annähernd gleich hohe Bodenpreise gelten. Auffallend und bemerkenswert ist der plötzliche Sprung der Bodenwerte auf mehr als das Doppelte in den eigentlichen Geschäftsvierteln der inneren Stadt.

Eine nicht sehr von dieser verschiedene Reihenfolge ergibt sich, wenn wir die Stadtteile nach den Werten der Gdgrundstücke (Tabelle B) ordnen. Der Geschäftscharakter speciell der Gdgrundstücke spricht sich aber in deren den der Straßengrundstücke durchweg weit überragenden Wert aus. Mindestens sind jene um $\frac{1}{3}$ höher im Preis wie diese, in einzelnen Fällen, so in Moabit, in der Rosenthaler Vorstadt, im Stralauer Viertel und in Alt-Köln betragen die Werte der Gdgrundstücke mehr als das Doppelte derer der Straßengrundstücke, von den exorbitanten Maximalwerten in der Dorotheenstadt und Friedrichstadt ganz zu schweigen.

Die Wertsteigerung der Straßengrundstücke in den zwei in der Tabelle berücksichtigten Perioden wird in der folgenden Tabelle veranschaulicht, in

Stadtteile	Prozentuale Steigerung des Bodenwerts		
	1865/80	1880/95	1865/95
1. Wedding und Gesundbrunnen. . .	125	93	117
2. Moabit	—	131	—
3. Tiergarten	—	167	—
4. Alt-Köln	218	188	410
5. Friedrich-Wilhelmstadt	266	160	428
6. Alt-Berlin	256	197	504
7. Spandauer Viertel	293	193	565
8. Dorotheenstadt	257	223	574
9. Königsviertel	265	238	630
10. Luisenstadt	287	241	692
11. Friedrichstadt	307	244	751
12. Luisenstadt jenseits des Kanals . .	—	258	—
13. Friedrichswerder	292	273	800
14. Oranienburger Vorstadt	327	267	873
15. Tempelhofer Vorstadt	261	353	923
16. Untere Friedrichsvorstadt	324	317	1028
17. Rosenthaler Vorstadt	443	242	1071
18. Stralauer Viertel	600	207	1244
19. Schöneberger Vorstadt	871	225	1957

welcher die Stadtteile nach der prozentischen Gesamtsteigerung von 1865 bis 1895 (letzte Spalte) geordnet sind. Die größte Wertsteigerung zeigt hiernach naturgemäß der Boden in den neuen Stadtteilen, die 1865 größtenteils noch unbebaut waren, und wenn auch keinen Ackerwert, so doch noch einen sehr niedrigen Erwartungswert hatten. Daher die so gewaltigen — wenn auch wohl zu hoch berechneten — Steigerungen in der Schöneberger Vorstadt, Stralauer Viertel u. s. w., obwohl hier absolut genommen noch heute der Bodenwert nicht sehr hoch ist. Wo auch in der Gegenwart die Bebauung noch nicht weit vorgeschritten wie in Moabit und Gesundbrunnen, ist auch keine Steigerung, ja hier sogar von 1880—95, soweit sich aus den ausgewählten Probehäusern ein Schluß ziehen läßt, sogar ein Rückgang um 7% eingetreten.

Überall war in der ersten Periode 1865—80 die prozentische Steigerung des Bodenwerts eine stärkere als in der folgenden fünfzehnjährigen Periode, eine Bestätigung der schon oben S. 208 ausgesprochenen Beobachtung, daß der prozentische Zuwachs am größten ist in den früheren Perioden der Entwicklung bei noch absolut niedrigem Bodenwerte.

Tabelle III. A. Straßengrundstücke.

Stadtbezirk	Jahr	Zahl der Grundstücke	Flächeninhalt qm	gemeiner Wert M.	Gebäudenwert M.	Vobennwert		% vom gemeinen Wert	Prozentuale Steigerung des Vobennwerts
						im Ganzen M.	pro 1 qm M.		
Mit-berlin:	1865	113	31 606	7 376 000	4 055 000	3 321 000	105	45	100
	1880	113	32 396	15 064 000	6 299 000	8 765 000	269	58	256
	1895	79	29 215	24 847 000	8 864 000	15 483 000	530	64	504
Mit-Böln:	1865	43	14 523	3 776 000	1 934 000	1 842 000	127	49	100
	1880	41	15 608	7 843 000	3 518 000	4 325 000	277	55	218
	1895	28	16 076	12 374 000	4 000 000	8 374 000	520	68	410
Friedrichswerder:	1865	107	50 754	9 071 000	5 640 000	3 431 000	67	38	100
	1880	105	48 878	16 900 000	7 312 000	9 588 000	196	57	292
	1895	101	49 022	36 761 000	10 478 000	26 283 000	536	71	800
Dorotheenstadt:	1865	117	95 027	24 444 000	12 448 000	11 996 000	126	49	100
	1880	115	95 027	52 729 000	21 909 000	30 820 000	324	58	257
	1895	91	111 279	—	33 115 000	87 203 000	785	—	—
Winterland	—	—	14 363	—	—	3 576 000	248	—	—
	—	—	125 642	123 894 000	—	90 779 000	723	73	574
	—	—	172 495	34 103 000	19 083 000	15 020 000	87	44	100
Friedrichstadt:	1865	281	172 495	34 103 000	19 083 000	15 020 000	87	44	100
	1880	304	186 520	86 281 000	36 327 000	49 954 000	267	58	307
	1895	299	185 262	—	51 351 000	126 587 000	684	—	—
Winterland	—	—	14 896	—	—	4 019 000	269	—	—
	—	—	200 158	181 957 000	—	130 606 000	653	72	751
	—	—	12 780	1 546 000	1 082 000	464 000	36	30	100
Friedrich Wilhelmstadt:	1865	16	12 780	1 546 000	1 082 000	464 000	36	30	100
	1880	18	15 010	3 129 000	1 688 000	1 441 000	96	46	266
	1895	18	12 667	—	1 750 000	2 190 000	172	—	—
Winterland	—	—	2 343	—	—	125 000	53	—	—
	—	—	15 010	4 065 000	—	2 315 000	154	57	428

Untere Friedrichs- Vorstadt:	1865	47	56 926	4 956 000	3 519 000	1 437 000	25	29	100
	1880	94	139 347	26 036 000	14 743 000	11 313 000	81	43	324
	1895	122	97 421	—	24 652 000	34 524 000	354	—	—
	—	—	76 847	—	—	10 362 000	134	—	—
Winterland	—	—	174 268	69 538 000	—	44 886 000	257	65	1028
Schöneberger Vor- stadt:	1865	4	3 525	159 000	133 000	26 000	7	16	100
	1880	41	29 240	5 958 000	4 189 000	1 769 000	61	30	371
	1895	108	84 591	—	15 371 000	12 281 000	145	—	—
	—	—	9 922	—	—	724 000	73	—	—
Winterland	—	—	94 513	28 376 000	—	13 005 000	137	46	1957
Quiefenstadt:	1865	171	140 378	14 075 000	10 768 000	3 307 000	24	23	100
	1880	312	285 109	55 191 000	35 610 000	19 581 000	69	35	287
	1895	335	280 376	—	42 509 000	52 074 000	186	—	—
	—	—	66 650	—	—	5 707 000	86	—	—
Winterland	—	—	347 026	100 290 000	—	57 781 000	166	58	692
Quiefenstadt: (nordwärts des Kanals)	1880	52	25 459	4 072 080	3 194 000	878 000	34	22	100
	1895	60	28 428	7 614 000	5 116 000	2 498 000	88	33	258
Stralauer Viertel:	1865	9	16 461	551 000	406 000	145 000	9	26	100
	1880	159	111 891	21 682 000	15 630 000	6 052 000	54	28	600
	1895	183	109 797	—	18 264 000	13 716 000	125	—	—
	—	—	24 004	—	—	1 297 000	54	—	—
Winterland	—	—	133 801	33 277 000	—	15 013 000	112	45	1244
Tiergarten:	1880	10	7 670	3 404 000	2 738 000	666 000	87	20	100
	1895	49	33 819	—	8 210 000	5 179 000	153	—	—
	—	—	5 501	—	—	538 000	98	—	—
Winterland	—	—	39 320	13 927 000	—	5 717 000	145	41	167
Moabit:	1880	36	22 366	5 346 000	4 239 000	1 107 000	49	21	100
	1895	137	111 074	—	19 361 000	7 319 000	66	—	—
	—	—	8 512	—	—	321 000	38	—	—
Winterland	—	—	119 586	27 001 000	—	7 640 000	64	28	131

Tabelle III. A. Straßengrundstücke (Fortsetzung).

Stadtbezirk	Jahr	Zahl der Grundstücke	Flächeninhalt qm	gemeiner Wert M.	Gebäudewert M.	in Straßen M.	Bodenwert		Prozentuale Steigerung des Bodenwerts
							pro 1 qm M.	% vom gemeinen Wert	
Wedding und Gieselerbrunnen:	1865	3	2 121	127 000	102 000	25 000	12	20	100
	1880	22	26 870	2 210 000	1 813 000	397 000	15	18	125
	1895	62	122 733	—	5 252 000	3 280 000	27	—	—
Winterland	—	—	215 985	—	—	1 314 000	6	—	—
	—	—	338 668	9 846 000	—	4 594 000	14	47	117
Oranienburger Vorstadt:	1865	16	17 882	758 000	564 000	194 000	11	26	100
	1880	83	74 934	10 494 000	7 812 000	2 682 000	36	26	327
	1895	102	71 012	—	12 613 000	8 192 000	115	—	—
Winterland	—	—	27 024	—	—	1 200 000	44	—	—
	—	—	98 086	22 005 000	—	9 392 000	96	43	873
Spanbauer Viertel:	1865	13	7 950	996 000	657 000	339 000	43	34	100
	1880	33	15 611	4 201 000	2 232 000	1 979 000	126	47	293
	1895	25	11 954	4 889 000	1 938 000	2 901 000	243	59	565
Profenthafer Vorstadt:	1865	28	41 579	1 399 000	1 089 000	310 000	7	22	100
	1880	94	103 392	11 120 000	7 911 000	3 209 000	31	29	443
	1895	225	165 419	—	27 884 000	13 574 000	82	—	—
Winterland	—	—	28 411	—	—	1 063 000	37	—	—
	—	—	193 830	24 521 000	—	14 637 000	75	34	1071
Königs-Viertel:	1865	21	12 235	1 175 000	933 000	242 000	20	21	100
	1880	40	25 865	5 029 000	3 668 000	1 361 000	53	27	265
	1895	61	39 551	11 274 000	6 292 000	4 982 000	126	44	630
Tempelhofer Vorstadt:	1865	9	10 296	698 000	565 000	133 000	13	19	100
	1880	80	87 931	11 091 000	8 109 000	2 982 000	34	27	261
	1895	143	118 835	—	16 857 000	16 169 000	135	—	—
Winterland	—	—	33 462	—	—	1 978 000	59	—	—
	—	—	152 297	35 004 000	—	18 147 000	120	52	923

Tabelle III. B. Grundstücke.

Stadtbezirk	Jahr	Zahl der Grundstücke	Flächeninhalt qm	gemeiner Wert	Gebäudewert	Bodenwert pro 1 qm				prozentuale Erzielung des Bodenwertes	
						im Ganzen	Minimum	Maximum	Durchschnitt		% vom gemeinen Wert
Alt-Berlin:	1895	26	15 900	15 992 000	6 062 000	9 980 000	575	1315	624	62	—
	1895	7	814	1 364 000	444 000	920 000	450	1500	1130	68	—
Friedrichswerder:	1865	73	32 268	10 226 000	4 997 000	5 229 000	62	316	162	51	100
	1880	80	36 943	23 497 000	8 695 000	14 802 000	184	840	400	63	246
	1895	76	41 155	49 173 000	13 234 000	35 939 000	434	1740	872	73	538
Dorotheenstadt:	1895	25	17 105	28 793 000	5 956 000	22 837 000	787	2635	1335	79	—
	1865	65	37 431	13 068 000	6 618 000	6 450 000	147	218	172	49	100
Friedrichstadt:	1880	75	43 922	36 277 000	12 505 000	23 772 000	319	665	541	65	314
	1895	83	61 907	—	28 423 000	74 229 000	320	2700	1199	—	—
	—	—	683	—	—	410 000	—	—	600	—	—
Winterland	—	—	62 590	103 062 000	—	74 639 000	—	—	1192	72	693
Friedrichshagenstadt:	1865	4	3 802	662 000	508 000	154 000	31	62	41	23	100
	1880	4	3 802	1 032 000	643 000	389 000	91	127	102	38	248
	1895	5	4 142	1 572 000	728 000	844 000	200	250	203	54	495

Tabelle III. B. Grundstücke (Fortsetzung).

Stadtbezirk	Jahr	Zahl der Grundstücke	Flächeninhalt qm	gemeiner Wert		Gebäudewert		Bodenwert pro 1 qm				Kraus- tude Stärke ung des Boden- preises
				Flächeninhalt qm	Wert %	Wert %	im Ganzen	%	Minimum	Maximum	Durchschnitt	
Untere Friedriehs- Vorstadt: Winterland	1865	4	5 085	560 000	305 000	255 000	9	86	50	46	100	
	1880	12	14 948	4 984 000	2 517 000	2 467 000	57	250	165	50	330	
	1895	14	13 051	—	3 181 000	5 909 000	250	1800	451	—	—	
	—	—	1 734	—	—	479 000	—	—	276	—	—	
			14 785	9 569 000	6 388 000	6 388 000	—	—	431	67	862	
Schöneberger Vor- stadt:	1880	9	4 740	1 683 000	1 181 000	502 000	74	130	105	30	100	
	1895	16	9 742	4 905 000	2 255 000	2 650 000	166	373	272	54	260	
Luifenstadt: Winterland	1865	32	15 101	3 496 000	2 660 000	836 000	12	95	55	24	100	
	1880	62	32 190	12 412 000	6 962 000	5 430 000	56	360	170	44	310	
	1895	67	33 877	—	7 334 000	9 913 000	122	742	292	—	—	
	—	—	2 914	—	—	291 000	—	—	100	—	—	
			36 791	17 538 000	10 204 000	10 204 000	—	—	277	58	504	
Luifenstadt: (jenseits des Kanals)	1880	3	1 192	476 000	377 000	99 000	25	108	83	21	100	
	1895	8	2 852	1 285 000	750 000	535 000	151	242	187	41	225	
Straßauer Viertel:	1880	19	8 973	3 574 000	2 474 000	1 100 000	61	171	122	31	100	
	1895	23	11 927	5 622 000	2 838 000	2 784 000	131	487	234	50	191	
Ziergarten:	1880	1	562	350 000	244 000	106 000	188	188	188	30	100	
	1895	8	5 254	2 928 000	1 597 000	1 331 000	98	431	253	45	134	

Moabit:	1880	6	2 878	1 097 000	845 000	252 000	73	104	88	23	100
	1895	27	19 855	7 662 000	5 110 000	2 552 000	51	367	128	33	145
Oranienburger Vorstadt:	1865	3	5 186	87 000	48 000	39 000	7	12	8	45	100
	1880	13	10 835	2 170 000	1 606 000	564 000	13	160	52	26	650
	1895	22	16 089	—	3 803 000	3 782 000	70	400	234	—	—
	—	—	6 602	—	—	506 000	41	216	77	—	—
Winterland	—	—	22 691	8 091 000	—	4 288 000	—	—	188	53	2350
Spandauer Viertel:	1865	7	3 657	612 000	381 000	231 000	31	92	63	38	100
	1880	7	3 657	1 304 000	573 000	731 000	69	334	200	56	317
	1895	8	3 834	2 307 000	814 000	1 493 000	190	564	389	65	617
Hofenthaler Vorstadt:	1865	2	4 962	195 000	151 000	44 000	3	45	9	23	100
	1880	16	15 933	2 992 000	2 054 000	938 000	13	148	59	31	656
	1895	48	31 320	—	7 427 000	3 671 000	74	190	117	—	—
	—	—	3 650	—	—	138 000	10	40	38	—	—
Winterland	—	—	34 970	11 236 000	—	3 809 000	—	—	109	34	1211
Königsniertel:	1880	15	14 850	2 438 000	1 542 000	896 000	11	118	60	87	100
	1895	17	10 795	4 452 000	2 150 000	2 302 000	170	295	213	52	355
Tempelhofer Vorstadt:	1865	2	966	84 000	66 000	18 000	19	19	19	21	100
	1880	19	9 285	3 641 000	2 837 000	804 000	33	150	87	22	457
	1895	27	12 989	6 602 000	3 619 000	2 922 000	120	354	226	—	—
Winterland	—	—	610	—	—	61 000	—	—	100	—	—
	—	—	13 599	6 602 000	—	2 983 000	—	—	220	45	1158

17*

C. Sämtliche untersuchten Grundstücke.

N a m e	Zahl der Grundstücke	Flächeneinhalt qm	Gebäude- feuer- nutzungs- wert M	gemeiner Wert M	Gebäudewert M	Bodenwert			Prozentuale Steigerung des Boden- wertes
						in Gängen M	pro 1 qm M	% vom gemeinen Wert	
1865	1191	795 368	6 654 807	134 227 000	78 735 000	55 492 000	70	41	100
1880	2116	1 568 915	24 610 551	474 024 000	239 670 000	234 354 000	149	49	213
1895	2739	2 538 164	49 112 781	1 071 948 000	410 264 000	661 684 000	261	62	373

Wohnungsstatistik.

Von

Dr. H. Lindemann (C. Hugo), Degerloch.

Seitdem Neefe im XXX. Bande der Schriften des Vereins für Socialpolitik die „Hauptergebnisse der Wohnungsstatistik deutscher Städte“¹, insbesondere die der Wohnungsaufnahme von 1880 dargestellt hat, sind die nach 1880 bearbeiteten Wohnungsaufnahmen, also die der Jahre 1885, 1890 und 1895 unseres Wissens ohne eingehendere Behandlung geblieben. Auch die Neefesche Abhandlung ist sehr kurz und vermeidet ein Eingehen in meist sehr interessante und für die praktische Behandlung der Wohnungsfrage auch sehr wichtige Einzelheiten. Die tabellarischen Übersichten, welche das statistische Jahrbuch deutscher Städte² aus der Feder des Prof. Haffe gebracht hat, behandeln, wie das nach der Anlage der Jahrbücher nicht anders möglich ist, gleichfalls nur die allgemeinen Verhältnisse; außerdem ist eine Diskussion der Tabellen ausgeschlossen. Diese Lücke bemüht sich nun die folgende Studie auszufüllen.

Der Charakter einer Wohnung wird in großer Ausdehnung durch den Charakter des Hauses bestimmt, in dem die Wohnung belegen ist. Mit Fug und Recht müssen wir daher die Gebädestatistik als die Grundlage jeder Wohnungsstatistik ansehen. Jene giebt uns die allgemeinen Umrisse des Bildes, diese führt uns in die Einzelheiten ein. Die Gebädestatistik beschreibt gewissermaßen das Knochengeriüst, das Skelett, die Wohnungsstatistik bekleidet es mit Fleisch. Wir beginnen deshalb mit einer kurzen Darstellung der Resultate der Gebädestatistik, wobei es uns wie überhaupt bei unserer ganzen Arbeit vor allem darauf ankommt, die Entwicklung des Gebäuwesens mit seinen Beziehungen zum Wohnungswesen darzustellen.

¹ Schriften des Vereins für Socialpolitik XXX, 161—199.

² Bd. I, 70—82; II, 50—56; III, 32—54; IV, 13—17; V, 54—56; VII, 53—73.

Unsere Großstädte sind durch das Miethaus mit mehreren Stockwerken und demgemäß auch mit mehreren Wohnungen charakterisiert. Wer längere Zeit in Ländern gelebt hat, in denen das Einfamilienhaus noch vorherrscht, kann sich gegenüber diesen hochgetürmten Häusern nicht leicht des Gefühls des Erdrücktwerdens, der Enge erwehren. Daran ändert auch aller Wechsel in der architektonischen Ausgestaltung der einzelnen Häuser nichts. Der hochgetürmte Stockwerkbau, ein Erbe aus den Zeiten des Mittelalters, wo die enge Umwallung dazu zwang, den am Boden fehlenden Platz in den Lüften zu suchen, hat seinen Siegeslauf durch ganz Deutschland angetreten und herrscht gleich unumschränkt in Städten, wo äußere Hindernisse ein Wachsen in die Breite erschweren, wie da, wo Flachland nach allen Seiten die Stadt umgiebt. Und dieser Siegeslauf ist nicht nur ein ertensiv wachsender; auch die Intensität dieser Bewegung, wenn wir so sagen dürfen, ist eine sich stetig steigende. Einmal sehen wir, wie der Stockwerkbau in kleine Städte und Industriedörfer eindringt; auf der andern Seite sehen wir, wie das kleine Miethaus mit zwei Stockwerken von der Mietkaserne verdrängt wird, die die baupolizeilich größtmögliche Zahl von Stockwerken aufeinander setzt.

Direkt und indirekt giebt uns die Statistik über diese Tendenzen Aufschluß, indem sie die Gebäude nach der durch die Zahl der Stockwerke bestimmten Größe und indem sie die Grundstücke nach der Zahl der auf ihnen befindlichen Wohnungen bezw. Bewohner klassifiziert. Die letzte Methode gewährt uns nur indirekten Aufschluß, zudem sind ihre Resultate keineswegs bestimmt und sicher. Da nämlich die Begriffe Grundstück und Gebäude sich nicht decken, ein Grundstück mehrere Gebäude enthalten kann, so kann eine Steigerung der Zahl der Wohnungen und Bewohner nicht nur durch das Entstehen größerer Gebäude auf einem Grundstücke, sondern auch durch die weitere Überbauung bereits bebauter Grundstücke mit kleineren Wohngebäuden, ja schon ohne jede Änderung der vorhandenen Gebäude durch die Verwandlung großer Wohnungen in mehrere kleine bezw. durch Übervölkerung bereits bestehender Wohnungen bewirkt werden. Zuverlässigen Aufschluß über das Anwachsen der Größe der Miethäuser gewährt uns dagegen die erstere Methode; ihre Resultate sollen uns zunächst beschäftigen. Zur Ergänzung derselben müssen wir die Tabellen heranziehen, in denen die Stockwerklage der Wohnungen zur Darstellung gebracht ist. In dem Maße wie die Zahl der in höheren Stockwerken belegenen Wohnungen wächst, und überhaupt Wohnungen in immer höher gelegenen Stockwerken austauschen, muß auch die Höhe der Häuser gewachsen sein. Allerdings kommt die Vermehrung der Mietkasernen auch hier nicht rein zum Ausdruck, da die

größere Zahl der Wohnungen wenigstens zum Teil durch die Verwandlung größerer in mehrere kleine entstanden sein kann. Die Zahl dieser Wohnungen wird und kann aber natürlich keine sehr große sein; immerhin genügt ihr Vorhandensein, um die Reinheit der Darstellung zu trüben.

Die Tabelle I giebt uns Auskunft über die Zahl der Stockwerke in den bewohnten Gebäuden bzw. in den gezählten Gebäuden. Die Tendenz nach Steigerung der Höhe tritt in den vorliegenden Zahlen aufs klarste zu Tage. Am schärfsten ist die Entwicklung in Berlin zum Durchbruch gekommen. Während im Jahre 1864 die Zahl der Gebäude von solchen nur aus Erdgeschoß bis zu der Klasse Erdgeschoß und drei Stockwerke, welche letztere für Berlin noch als normal bezeichnet werden kann, 848 ‰ umfaßte, während auf die Klasse mit 4 und mehr Stockwerken nur 152 ‰ entfielen, hat sich in den folgenden 31 Jahren das Verhältnis geradezu umgekehrt. Im Jahre 1895 ist der Anteil der Mietskasernen auf 671 ‰ gewachsen, während der der normalen Klassen auf 329 ‰ gesunken ist. Am meisten haben gelitten die Klassen nur Erdgeschoß von 79 ‰ auf 36 ‰, Erdgeschoß und 1 Stockwerk von 154 ‰ auf 52 ‰, Erdgeschoß und 2 Stockwerke von 253 ‰ auf 65 ‰. Am rapidesten gewachsen ist die Klasse der Gebäude mit 5 und mehr Stockwerken; sie hat sich in der Zeit von 1875—1895 mehr als verachtzigfach. Dieser doppelte Prozeß des Verschwindens der kleinen ein- höchstens zweistöckigen Gebäude und des Entstehens der fünfstöckigen Mietskasernen spielt sich natürlich in erster Linie in den peripherisch belegenen Teilen der Großstadt ab. Würden wir die für ganz Berlin geltenden Zahlen nach Bezirken zerlegen, so würden die neuen Zahlenreihen uns über diesen Vorgang interessanten Aufschluß geben. Neben den kleinen Wohnhäusern der früheren landwirtschaftlichen oder vorstädtischen Bevölkerung tauchen die modernen Ungeheuer der Großstadt auf und verdrängen sicher und schnell die Pygmäen zu ihren Füßen. Bei Berlin haben wir dafür folgende beweisende Ziffern beispielsweise der Zählung von 1885. Im östlichen Stralauer Viertel, in Moabit und im Wedding betrug die Prozentzahl der Gebäude nur mit Erdgeschoß das doppelte bis dreifache der Durchschnittszahl für ganz Berlin, nämlich 11,2 ‰, Moabit 11,7 ‰ und Wedding 18,6 ‰ gegen 5,0 ‰ für ganz Berlin; die Prozentzahl der Gebäude mit einem Stockwerk war gleichfalls höher als der Berliner Durchschnitt. Bei den Gebäuden mit zwei und drei Stockwerken ist dann gerade das Umgekehrte der Fall, während bei denen mit vier und fünf Stockwerken der allgemeine Durchschnitt wieder übertroffen wird. Ebenfalls gewachsen ist außer der Klasse der fünfstöckigen Mietskasernen die Klasse der vierstöckigen Gebäude, von 269 ‰ im Jahre 1875 auf 506 ‰

Tab. I.

Bewohnte Gebäude

Städte	Jahr	absolut						Keller- woh- nung
		Erb- ge- schloß	1	2	3	4	5 u. mehr	
Berlin	1864	1495	2916	4813	6865	2882		7 580
	1867	1359	2772	4695	7563	4191		8 751
	1875	1347	3621	5200	7483	6 515	46	10 997
	1880	1312	3104	4645	7530	7 558	835	17 062
	1885	1291	2694	3532	7353	9 918	1069	—
	1890	662	1487	2330	6281	13 888	4127	16 167
Breslau	1895	1154	1642	2080	5554	16 066	5222	14 118
	1880	728	1477	1625	2715	1 616	65	1 088
	1885	724	1534	1679	2651	2 499	98	1 764
	1890	517	1335	1641	2724	3 270	395	—
Frankfurt a. M.	1895	346	1247	1581	2731	3 647	596	2 142
	1875	216	1322	2164	2283	333		—
	1880	331	2240	2840	3012	454		—
	1885	485	2450	3218	3079	530	7	62
München	1890	317	2282	3177	3808	1 238	28	—
	1875	1040	2040	1646	1962	710		—
	1880	1419	3684	3004	2993	1 512	152	—
	1885	4510	3534	3227	3453	1 786	170	—
	1890	1494	3401	3471	4565	2 200	128	—
Altona	1895 ¹	4372	3626	3620	5472	2 615	115	—
	1880	555	2130	1973	761	12		1 150
Bremen	1890	869	2522	2496	1288	101		3 982
	1885	5304	8452	1703		147		4 652
Halle a. S.	1890	5302	8567	1803		151		4 920
	1890	198	1829	2353	1066	93	5	815
Kiel	1895	198	1519	2527	1437	122	1	997
	1882	571	786	919	259	8	1	656
Lübeck	1890	404	1005	1316	658	39	—	—
	1890	2139	4359	913	88	3	—	189
	1895 ²	2074	4962	1343	113	4	1	144

¹ Die Zahlen für 1890 aus Statist. Jahrb. III, 27; sie stimmen nicht mit den Ziffern, die in Mitteilungen des Statist. Amtes d. St. München XV 5. Bd. S. 8 gegeben sind. Darnach betragen die Zahlen d. Haupt- und Nebengebäude:

mit Stockwerken	Hauptgebäude		Nebengebäude	
	1890	1895	1890	1895
0	40	54	5	55
1 (Erbgeschloß)	780	909	6676	3462
2	1960	1927	1989	1699
3	2201	2089	1455	1531
4	3092	4585	634	887
5 und mehr	2247	2612	98	118

mit ? Stockwerken

Erd- ge- schöß	relativ ‰					Keller- woh- nung	
	1	2	3	4	5 u. mehr		
			Stockwerke				
79	154	253	362	152		400	
66	135	228	367	204		425	
56	149	215	309	269	2	454	
53	124	186	301	302	34	683	
50	104	138	284	383	41	—	
25	52	81	218	482	143	561	
36	52	65	175	506	164	445	
89	179	198	330	197	7	132	
79	167	183	289	272	10	192	
52	135	166	276	331	40	—	
34	123	155	269	359	58	211	
34	209	343	361	53		—	
37	253	320	339	51		—	
50	251	329	315	54	1	—	
29	210	293	351	114	3	—	
—	—	—	—	—	—	—	
270	212	194	207	107	10	—	
98	223	228	299	144	8	—	
220	183	183	276	132	6	—	
102	392	364	140	2		212	
119	346	343	177	14		547	
340	542	109	9			298	
335	541	113	9			311	
36	330	424	192	17	1	147	
34	261	435	247	21	—	171	
225	309	361	102	3	—	258	
118	294	385	192	11	—	—	
285	581	121	12	—	—	24	
244	584	158	13	—	—	17	

Die große Abnahme der Gebäude nur mit Erdgeschöß (bei den Nebengebäuden ein Minus von 3214) erklärt sich dadurch, daß bei der Zählung von 1890 auch die kleinsten Bauwerke, wie Sommerhäuschen in Gärten, Regelbahnen, Schuppen u. dgl. als Nebengebäude behandelt wurden 1895 aber in dieser Hinsicht eine strengere Auffassung und Unterscheidung stattfand.

² Die Ziffern für 1890 beziehen sich auf bewohnte, die für 1895 auf bewohnte und leerstehende Gebäude.

Tab. II.

Die Wohnungen nach

Städte	Jahr	absolut										
		Keller (Sou- ter- rain)	Er- ges- choß (Par- terre)	Zwi- schen- stocf	I.	II.	III.	IV. bes. IV. u. höherer	Dach- woh- nung	in ver- schiede- nen Stad- werten	das ganze Haus	
Berlin	1861	9 654	24 011	787	27 351	23 237	15 629	3 785	—	—	—	
	1864	11 985	26 926	923	30 699	28 403	21 784	7 260	—	—	—	
	1867	14 292	29 245	949	35 607	33 748	27 558	11 242	—	—	—	
	1871	19 240	33 496	1157	40 435	37 489	31 565	14 777	—	—	—	
	1875	21 639	33 276	3626	43 997	43 795	38 014	20 164	5 968	2075	—	
	1880	23 289	37 442	3866	49 955	50 332	46 427	31 352	10 416	2850	—	
	1885	28 023	38 818	9999	57 784	60 066	59 607	45 114	2 219	2488	—	
	1890	28 265	58 312	1022	66 836	72 838	74 081	63 326	—	2227	—	
Breslau	1875	2 611	10 542	—	13 390	12 272	9 738	4 555	—	—	—	
	1880	2 492	8 013	—	16 888	13 449	11 360	6 388	1 019	1006	—	
	1885	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	1890	3 576	12 996	—	16 482	16 390	15 037	11 434	—	1259	—	
	1895	3 738	14 075	—	18 050	18 539	17 556	15 468	—	971	—	
Dresden	1875	1 650	7 936	59	9 664	7 792	5 618	2 765	7 956	—	—	
	1880	1 464	7 364	89	10 683	10 093	9 245	7 744	706	2445	—	
	1885	1 534	8 035	54	11 824	11 245	10 612	9 308	665	2875	—	
	1890	1 545	9 322	60	12 859	12 514	12 096	10 785	620	1869	—	
	1895	1 751	9 760	58	13 968	14 007	13 953	12 402	611	2246	—	
	1895	2 062	12 222	60	16 911	16 496	15 395	12 587	611	2784	—	
Frankfurt a. M.	1867	4	2 267	50	4 619	3 922	2 136	232	—	—	—	
	1871	20	2 806	48	5 290	4 674	2 815	357	—	—	—	
	1875	36	3 140	71	5 789	5 396	3 512	649	—	—	—	
	1880	39	4 823	80	7 817	7 035	4 901	1 201	—	—	—	
	1885	62	5 382	119	8 416	7 209	4 432	744	2 962	—	—	
	1895	—	8 135	—	13 289	11 804	9 134	3 679	1 517	—	1244	
Görlitz	1885	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	1890	198	2 936	—	4 464	4 165	2 825	1 184	—	163	38	
	1895	216	2 974	—	4 951	4 790	3 561	1 781	—	—	74	
Hamburg	1875	4 439	17 530	73	16 887	14 124	8 828	3 069	—	—	9180	
	1880	5 747	18 140	109	19 021	17 489	11 883	4 928	V. Stod u. mehr	3103	8347	
	1885	6 948	20 602	139	22 726	19 633	13 703	5 297	511	1892	8810	
	1890	8 057	24 624	144	27 160	24 797	16 516	6 382	516	2638	8716	
	1895	9 118	27 998	—	32 016	29 736	19 416	7 356	521	2964	8701	
Leipzig (Mit-Leipzig)	1867	200	2 096	50	3 540	3 885	3 092	1 502	—	—	—	
	1880	575	4 476	152	6 739	6 735	5 838	3 847	—	148	—	
	1885	532	4 835	—	7 247	7 504	6 646	4 082	V. Stod u. mehr	298	762	85
	1890	469	5 311	—	8 053	8 288	7 541	4 769	254	—	149	
	1895	511	5 684	—	8 297	8 709	8 181	5 421	179	—	222	

der Stadterklage.

relativ %/oo									
Keller (Sou- terrain)	Erdb- geschöß (Bar- terre)	Zwi- schen- stocf	I.	II.	III.	IV. bes. IV. u. höherer	Dach- moß- nung	in ver- schieden- en Stad- werten	das ganze Haus
Stadt									
92	230	8	262	222	150	36	—	—	—
94	205	7	236	221	170	57	10	—	—
94	192	6	233	221	180	74	—	—	—
108	189	6	227	210	177	83	—	—	—
102	157	17	207	206	178	95	28	10	—
91	146	15	195	197	181	163	—	11	—
92	128	33	190	198	196	148	V. Stad 7	8	—
77	158,9	2,7	182,1	198,5	201,8	172,5	—	6,0	—
49	198	—	251	230	183	85	—	4	—
41	132	—	279	222	187	122	—	17	—
47,7	173,9	0,7	225,8	219,5	191,1	117,4	—	20,4	0,9
46,3	168,4	—	213,6	212,4	194,8	148,1	—	16,3	—
42,3	159,2	—	204,2	209,7	198,6	175,0	—	11,0	—
38	183	1	223	179	129	247	—	—	—
29	148	2	214	202	186	170	—	49	—
27,3	143,1	0,9	210,6	200,2	189,0	177,0	—	51,2	—
25,0	151,1	0,9	208,5	202,9	196,1	184,9	—	30,3	—
25,4	141,9	0,8	203,1	203,7	202,9	183,7	9,0	—	—
26,1	154,4	0,8	213,7	208,5	194,6	166,8	—	35,2	—
0,3	158,4	3,5	322,7	274	149,2	16,2	—	—	—
1,1	161,1	2,8	303,7	268,3	161,6	20,5	—	—	—
1,8	155,2	3,5	286,1	266,6	173,5	32,1	—	—	—
1,4	173,7	2,9	286,1	253,4	176,5	43,3	—	—	—
1,9	170,7	3,7	267	228,7	140,6	23,8	93,9	26,3	42,5
—	166,7	—	272,3	241,9	187,1	75,4	31,1	—	25,2
14,9	178,5	—	293,1	261,3	172,9	48,0	5,0	19,8	6,2
12,4	183,8	—	279,5	260,7	176,9	74,1	—	10,2	2,3
11,8	162,1	—	269,9	261,1	194,1	97,1	—	—	4,0
59,8	236,1	1,0	227,4	190,2	118,9	41,3	—	—	123,6
64,7	204,1	1,2	214,1	196,9	133,8	55,5	V. Stad u. mehr	34,9	94,0
69,3	205,4	1,4	226,7	195,7	136,5	52,8	5,1	18,9	87,8
67,3	205,8	1,2	227,0	207,3	138,1	53,3	4,3	22,1	72,9
66,1	203,1	—	232,2	215,7	140,8	53,4	3,8	21,5	63,1
14	146	5	246	270	215	104	—	—	—
20	157	5	236	236	205	135	—	5	—
16,5	150,5	3,7	225,6	233,6	206,9	132,3	4,0	23,7	2,6
13	152	—	231	238	216	136	V. Stad 7,1	—	4
14	153	—	222	234	219	146	5,1	—	6

Fortsetzung von Tab. II.

Die Wohnungen nach

Städte	Jahr	absolut									
		Keller (Souterrain)	Erdgeschoss (Parterre)	Zwischenstoc	I.	II.	III.	IV. bez. IV. u. höherer	Dach- moh- nung	in ver- schiede- nen Stod- werten	das ganze Haus
Magdeburg . . .	1886	1050	8 043	—	10 990	8 326	4 504	1224	V. Stod	833	—
	1890	508	7 517	—	15 986	11 098	7 152	1997	56	924	—
	1895	283	9 857	—	15 176	12 410	8 211	2110	—	949	—
München . . .	1875	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	1880	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	1885	135	12 166	—	17 275	14 928	10 496	4041	V. Stod u. mehr	1775	—
	1890	155	15 943	—	22 117	19 425	14 472	5075	229	937	—
Altona . . .	1885	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	1890	2811	8 407	7	9 437	7 219	3 060	313	229	278	1209
Halle a. S. . .	1890	905	3 854	1025	6 667	5 558	2 519	197	—	1346	10
	1895	899	4 119	1399	7 515	6 390	3 251	519	—	1286	284
Hannover . . .	1890	22	6 884	497	8 585	7 769	5 160	1855	6	3622	188
	1895	35	8 967	761	11 353	10 497	7 557	3583	—	1630	539
Königsberg . . .	1864	531	8 667	62	6 044	2 891	704	—	53	—	—
	1890	1174	9 241	22	9 846	7 371	3 888	612	—	809	—
	1895	1085	9 718	—	10 512	8 423	4 722	818	—	—	632
Lübeck . . .	1890	60	5 640	—	4 925	1 231	97	2	—	—	2332
	1895	58	6 506	—	5 335	1 726	140	3	—	—	2850
Meß . . .	1890	18	1 342	598	3 157	3 693	1 888	893	—	—	—
	1895	—	2 074	—	3 404	3 323	2 115	556	—	—	2
Riel . . .	1890	1157	2 282	1532	3 841	2 720	900	41	1060	650	56
Röln . . .	1890	52	10 949	89	14 606	14 850	7 721	1401	—	5237	5182
Riegnitz . . .	1895	262	2 704	—	3 306	2 940	2 225	476	—	—	139
Mannheim . . .	1895	20	3 807	—	5 233	3 980	1 846	16	3620	578	—
Stuttgart . . .	1895	160	5 848	115	8 335	7 509	5 333	1564	2997	1220	—
Ulm . . .	1895	2	1 553	5	2 487	1 963	443	7	732	407	—
Veilbronn . . .	1895	—	1 404	8	2 605	1 674	344	10	740	211	—
Cannstatt . . .	1895	8	1 129	45	1 438	974	213	25	823	291	—
Ößlingen . . .	1895	8	735	54	1 409	1 136	328	16	368	255	—

der Stadterflage.

Keller (Sou- terrain)	Erdb- gefchoß (Bar- terre)	Zwi- schen- stoß	relativ ‰				Dach- moß- nung	in ver- schieden- en Stad- terren	das ganze Haus
			I.	II.	III.	IV. bez. IV. u. höherer			
29,4	225,4	—	308,0	233,3	126,2	35,8	—	23,3	—
11,2	166,3	—	353,8	245,6	158,3	44,2	—	20,4	—
5,8	201,2	—	309,7	253,3	167,6	42,9	—	19,4	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2,2	199,2	—	282,9	244,5	171,9	66,2	3,8	29,0	
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1,9	204,0	—	283,1	248,6	185,2	64,9	—	11,9	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
71,2	262,8	0,5	282,8	193,6	57,6	0,5	43,7	87,3	
85,6	254,9	0,2	286,2	218,9	92,8	9,4	6,9	8,4	36,6
40,9	174,5	46,4	301,9	251,7	114,1	8,9	—	60,9	0,4
35,0	160,5	54,5	292,8	249,0	126,7	20,2	—	50,1	11,1
0,6	199,0	14,3	248,2	224,6	149,2	53,6	0,1	104,7	5,4
0,7	199,6	16,9	252,7	233,7	168,2	79,8	—	36,3	12,0
28	457	3	319	153	37	—	3	—	—
35,6	280,3	1,6	298,7	223,6	117,9	18,5	—	24,5	—
30,2	270,6	—	292,7	234,6	131,5	22,8	—	—	17,6
4,0	381,4	—	333,1	83,2	6,5	0,1	—	—	191,5
3,5	391,5	—	321,0	103,9	8,4	0,2	—	—	171,5
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	180,7	—	296,7	289,6	184,3	48,5	—	—	0,2
81,2	160,3	107,6	269,8	191,0	63,2	2,8	74,4	45,6	3,9
0,8	182,2	1,4	243,1	247,1	128,5	23,3	—	87,1	86,2
21,7	224,3	—	274,3	243,9	184,6	39,5	—	—	11,5
1,0	199,3	—	274,0	208,4	96,7	0,8	189,5	30,3	—
5	177	3,5	252	227	161	47,2	91	37	—
0,3	204	0,7	327	258	58	1	96	53	—
—	201	1	372	239	49	1	106	30	—
2	228	9	291	197	43	5	166	59	—
2	171	12	327	264	76	4,2	85	59	—

Tab. III.

Die Bevölkerung der Wohnungen

Städte	Jahr	absolut									
		Keller (Sou- ter- rain)	Erd- geschöß (Par- terre)	Zwi- schen- stöß	I.	II.	III.	IV. bes. IV. u. höherer	Dach- woh- nung	in ver- stärk- ten Städ- werten	im ganzen Land
Berlin	1861	48 326	119 340	3 002	133 683	112 080	76 975	18 437	—	—	—
	1864	55 942	129 464	3 233	141 549	129 828	99 181	31 699	—	—	—
	1867	62 374	133 402	3 173	160 033	148 991	119 428	46 999	—	—	—
	1871	85 840	155 196	4 122	180 540	166 872	139 684	62 997	—	—	—
	1875	95 908	148 596	14 531	195 336	193 044	168 028	86 164	22 877	16 087	—
	1880	100 271	161 740	15 015	214 087	214 187	197 043	128 941	39 019	19 591	—
	1885	118 333	167 566	40 600	243 796	251 295	250 413	181 734	V. Stad. 8 607	18 955	—
	1890	117 702	215 914	262 711	—	297 197	308 598	314 494	—	14 406	—
Breslau	1875	10 607	45 044	—	59 336	52 787	41 581	17 832	—	—	—
	1880	10 010	33 466	—	73 999	58 268	49 454	25 167	3 622	6 596	—
	1885	13 143	48 598	—	65 921	63 189	55 672	30 585	891	9 388	—
	1890	14 270	53 086	—	67 954	68 105	63 480	45 145	—	8 215	—
	1895	14 337	55 945	—	73 544	75 467	71 475	60 054	—	6 350	—
Dresden	1875	6 372	39 486	280	47 455	35 561	25 166	12 348	31 889	—	—
	1880	5 546	30 036	356	43 291	38 904	36 344	34 451	—	15 943	—
	1885	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	1890	5 868	39 049	241	52 846	49 242	49 151	48 058	—	13 222	—
	1895	7 765	51 627	229	68 991	64 506	62 929	55 665	—	19 470	—
Frankfurt a. M.	1871	74	13 413	231	26 554	22 239	12 573	1 318	—	14 470	—
	1875	125	14 700	363	29 047	25 089	15 393	2 280	—	12 511	—
	1880	154	22 143	465	37 012	32 362	22 177	4 800	—	13 231	—
	1885	241	24 715	575	39 259	33 856	21 058	3 497	10 621	6 232	9 566
Görlitz	1885	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	1890	650	11 666	—	17 235	15 053	10 073	3 908	—	1 130	428
	1895	728	11 525	—	18 648	17 071	12 418	7 706	—	—	2 077
Hamburg	1875	19 713	79 831	326	68 960	59 440	39 354	13 852	—	64 337	—
	1880	24 891	79 595	420	75 668	71 979	51 218	21 888	—	19 792	61 175
	1885	31 436	92 838	609	93 898	83 561	61 477	24 693	2 111	12 613	64 150
	1890	36 542	113 002	609	114 901	107 469	75 369	31 199	2 108	16 731	66 487
	1895	38 742	121 737	130 635	—	123 135	84 423	33 632	2 130	17 822	66 313
Leipzig (Alt-Leipzig)	1867	850	9 819	270	16 813	18 790	15 945	8 025	—	—	—
	1880	2 479	21 816	833	33 578	33 280	30 229	20 773	—	1 135	—
	1885	2 273	22 901	617	36 143	37 339	35 013	24 060	—	5 904	825
	1890	1 863	25 390	—	40 179	40 102	38 386	26 095	—	—	1 337
	1895	1 984	26 620	—	38 274	39 243	38 837	27 229	—	—	1 795

nach der Stockmerflage.

relativ ‰									
Keller (Sou- terrain)	Erdb- geschöß (Par- terre)	Zwi- schen- stock	I.	II.	III.	IV. bez. IV. u. höherer	Dach- woh- nung	in ver- schieden- en Stock- werten	im ganzen Haufe
95	233	6	261	219	150		36	—	—
94	219	5	239	220	168		54	10	—
92	198	5	237	221	177		70	—	—
108	195	5	227	210	176		79	—	—
102	158	15	208	205	179		116	17	—
92	148	14	196	196	181		155	18	—
92	131	32	190	196	195	142	v. Stock 7	15	—
76,8	141		171,5	194,1	201,5	205,4	—	9,4	—
46	197	—	259	230	181		78	9	—
38	128	—	284	224	190	97	14	25	—
45,7	169,1	0,7	228,6	219,8	193,7	109,5	—	30,9	1,7
44,5	165,7	—	212,2	212,6	198,2	140,9	—		25,6
40,1	156,7	—	205,9	211,3	200,1	168,1	—	17,8	—
32	199	1	239	179	127		223	—	—
27	147	2	211	190	177	168	—	78	—
25,9	142,4	0,09	205,9	187,7	182,8	176,5	—	77,4	—
22,7	151,5	0,9	205,0	191,1	190,8	186,5	—	51,3	—
23,4	155,9	0,7	208,3	194,8	190,0	168,1	—	58,8	—
1	147	3	292	245	139	14	—	159	—
1	148	4	292	252	155	23	—	125	—
1	167	4	280	244	168	36	—	100	—
1,6	165,1	3,8	262,3	226,2	140,7	23,3	70,9	41,6	63,9
13,2	184,5	—	299,7	253,4	165,6	44,3	3,2	35,2	0,5
10,8	193,9	—	286,5	250,3	167,5	64,9	—	18,7	7,1
10,4	164,2	—	265,8	243,3	177,0	109,8	—	—	29,6
56,9	235	0,9	199,2	171,7	113,7	40	—	—	185,8
61,2	195,7	1	185,9	176,9	125,9	53,8	—	48,6	150,4
67,2	198,6	1,3	200,9	178,8	131,5	52,8	v. Stock u. höher 4,5	27,0	137,2
64,7	200,2	1,1	203,5	190,3	133,5	55,2	3,7	29,6	117,7
62,6	196,8		211,1	199,0	136,5	54,4	3,4	28,8	107,2
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
17	151	6	233	231	209	144,5	—	8	—
13,7	138,7	3,7	218,9	226,1	212,1	142,5	3,2	35,7	4,9
10,7	146,4	—	231,7	231,3	221,4	150,5	—	—	7,7
11,4	153,0	—	220,0	225,6	223,3	156,5	—	—	10,1

Fortsetzung von Tab. III.

Die Bevölkerung der Wohnungen

Städte	Jahr	absolut									
		Keller (Sou- ter- rain)	Erd- geschöß (Par- terre)	Zwi- schen- stock	I.	II.	III.	IV. bez. IV. u. höherer	Dach- woh- nung	in ver- schiede- nen Stock- werten	im ganzen Haufe
Magdeburg . . .	1886	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	1890	2 150	32 152	—	66 867	45 950	30 418	8 186	—	6 599	—
	1895	1 203	41 248	—	61 818	49 937	34 364	8 558	—	6 338	—
München . . .	1875	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	1880	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	1885	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	1890	508	65 184	—	92 898	79 506	62 643	22 093	—	6 169	—
	1895	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Aitona . . .	1885	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	1890	12 450	38 452	22	37 640	28 395	12 105	1 099	527	1 901	10 289
Halle a. S. . .	1890	3 827	16 954	4 824	28 821	23 088	10 448	789	—	8 708	71
	1895	3 758	17 289	6 255	31 626	26 729	13 770	1 979	—	7 615	1 960
Hannover . . .	1890	90	31 641	2 371	37 536	32 135	21 011	7 487	127	21 797	1 497
	1895	144	40 695	3 504	48 517	43 373	31 154	14 406	—	11 018	3 724
Königsberg . . .	1864	2 838	46 234	257	28 390	13 437	3 280	410	—	—	—
	1890	5 716	42 089	74	43 316	32 614	17 484	2 712	—	5 691	—
	1895	5 264	43 217	—	45 462	36 671	20 472	3 451	—	4 782	—
Rübeck	1890	226	24 116	—	17 821	4 173	319	4	—	—	13 913
	1895	252	28 417	—	18 675	5 738	429	10	—	—	13 739
Meß	1890	57	5 352	2 142	13 266	14 055	7 927	3 854	—	—	—
	1895	—	11 632	—	10 582	10 746	7 628	2 539	—	—	752
Riel	1890	5 361	10 337	7 415	17 992	11 403	3 657	163	3 458	6 142	2 052
Röln	1890	188	51 558	327	58 290	57 612	28 824	4 294	—	31 787	32 994
Mannheim . . .	1895	76	18 317	—	24 081	18 275	8 370	55	14 031	4 814	—
Stuttgart . . .	1895	653	27 475	547	38 318	32 239	23 206	6 186	10 813	8 898	—
Ulm	1895	4	6 693	23	10 549	7 611	1 635	22	2 407	2 703	—
Heilbronn . . .	1895	—	6 906	43	12 172	6 974	1 345	43	2 637	1 543	—
Cannstatt . . .	1895	51	5 371	185	6 471	4 134	860	66	3 130	1 999	—
Eßlingen	1895	36	3 344	237	6 353	4 686	1 229	58	1 291	1 657	—

nach der Stockwerflage.

Keller (Souterrain)	Erdgeschoss (Parterre)	Zwischenstock	relativ ‰				Dachwohnung	in verschiedenen Stockwerken	im ganzen Hause
			I.	II.	III.	IV. bez. IV. u. höherer			
—	—	—	—	—	—	—	—	—	
11,1	167,2	—	347,7	238,9	158,1	42,5	—	—	
5,9	202,7	—	303,8	245,4	168,9	42,1	—	—	
—	—	—	—	—	—	—	—	—	
—	198,7	—	282,9	244,8	172,1	70,0	—	—	
2,2	—	—	—	—	—	—	—	—	
1,5	198,1	—	282,4	241,6	190,4	67,1	—	—	
—	—	—	—	—	—	—	—	—	
66,0	274,9	0,4	252,5	174,7	54,9	0,4	27,7	148,0	
87,1	269,1	0,1	263,4	198,7	84,7	7,6	3,6	13,3	
39,3	173,8	49,4	295,3	236,7	107,1	8,1	—	89,2	
33,9	155,8	56,4	284,9	240,8	124,1	17,8	—	68,6	
0,5	203,2	15,2	241,1	206,4	134,9	48,0	0,8	140,0	
0,7	207,0	17,8	246,8	220,7	158,5	73,3	—	56,3	
30,0	488	3	300	142	35	2	—	—	
38,1	281,1	0,4	289,3	217,9	116,8	18,1	—	38,0	
33,0	271,2	—	285,3	230,2	128,5	21,7	—	30,1	
3,7	398,1	—	294,4	68,8	5,2	0,06	—	—	
3,7	422,4	—	277,7	85,3	6,4	0,1	—	—	
1,2	114,7	45,9	284,3	301,3	169,9	82,6	—	—	
—	265,1	—	241,4	244,9	173,8	57,9	—	—	
78,9	152,2	109	263,9	167,9	53,8	2,4	50,9	90,4	
0,7	193,9	1,2	219,3	216,7	108,4	16,1	—	119,6	
—	208,1	—	273,5	207,6	95,1	0,6	159,4	54,7	
—	—	—	—	—	—	—	—	—	
—	—	—	—	—	—	—	—	—	
—	—	—	—	—	—	—	—	—	
—	—	—	—	—	—	—	—	—	
—	—	—	—	—	—	—	—	—	
—	—	—	—	—	—	—	—	—	

im Jahre 1895. Ganz ähnlich, wenn auch nicht gleich intensiv, hat sich die Entwicklung in den übrigen Großstädten abgespielt, nur mit dem Unterschiede, daß die Stelle der 4. und 5. Stockwerke von dem 3. und 4. eingenommen wird¹.

Ziehen wir nun zur Ergänzung die beiden vorstehenden Tabellen II. und III. heran. Die erstere klassifiziert die Wohnungen nach der Stockwerklage, die zweite gruppiert die Bewohner der so klassifizierten Wohnungen. Auch in diesen beiden Tabellen tritt die gekennzeichnete Entwicklungstendenz klar zu Tage. Zunächst können wir überall ein Anwachsen der Zahl der im 4. oder in höheren Stockwerken belegenen Wohnungen konstatieren. Die Zahlen der verschiedenen Zählungen für Berlin lassen sich schlecht mit einander vergleichen. In den Zählungen der Jahre 1861, 1864, 1867 und 1871 sind die Dachwohnungen mit den Wohnungen des 4. u. Stockwerks zusammengeworfen; bei den Zählungen von 1875 und 1880 wurden die Dachwohnungen, 1880 sogar mit Rücksicht auf Stockwerklage, für sich ausgezählt, während sie 1885 den Wohnungen gleicher Stockwerklage hinzugerechnet wurden. Nach Verteilung der Dachwohnungen auf die Stockwerksklassen können wir aber 1880 und die folgenden Jahre miteinander vergleichen. Wir haben dann:

	IV. Stock	V. Stock
1880	136	5
1885	148	7
1890	172,5	

also ein klares Anwachsen der Promillezahlen. Ganz gleich bei den Wohnungen des 3. Stockwerkes! Die Promillezahl wächst von 150 ‰ im Jahre 1861 auf 201,8 im Jahre 1890 — nur in der Zeit von 1867 bis 1871 ist ein zeitweiliges unbedeutendes Fallen um 3 ‰ zu konstatieren — aber das Wachsen vollzieht sich bedeutend langsamer. Im ganzen Zeitraum von ca. 30 Jahren werden nur ca. 50 ‰ gewonnen. Es ist klar, daß in dem Maße, wie die Häuser, die nur ein Erdgeschoß enthalten oder nur mit 1 bzw. 2 Stockwerken versehen sind, von den vielstöckigen Mietskasernen verdrängt werden, auch die relative Zahl der im

¹ In Frankfurt a. M. wurden in dem Zeitraume von 1880—1890 neu erbaut 1641 Gebäude. Von diesen Gebäuden hatten kein Obergeschoß 19, ein Obergeschoß 254, zwei 171, drei 545, vier 652 Gebäude. Doppelwohnungen wurden in 264, Dachwohnungen in 261 Gebäuden eingerichtet. Wie in Berlin sind die vierstöckigen Neubauten in den vom Mittelpunkte der Stadt entfernteren Bezirken relativ häufiger gewesen, als in den centraler belegenen Stadtteilen. Für den gleichen Zeitraum 1880—1890 entfielen auf die äußere Zone 41,67 ‰, auf die innere Zone 32,84 ‰ der vierstöckigen Neubauten. Vgl. Beschreibung der Stadt Frankfurt a. M. I S. 32 u. Tab. 6.

Erdgeschoß, 1. und 2. Stock belegenen Wohnungen abnehmen muß. Diese Abnahme beträgt für den gleichen Zeitraum bei der Klasse der Erdgeschoßwohnungen 71,1 ‰, bei der Klasse der Wohnungen im 1. Stock ca. 80 ‰, der im 2. Stock 23,5 ‰. Während noch 1871 mehr als $\frac{6}{10}$ aller Wohnungen im Erdgeschoß, 1. und 2. Stock belegt waren, sind seitdem die ungünstigen Stockwerkflagen, die Keller-, 3., 4. und 5. Stockwerkflage, derart in den Vordergrund getreten, daß auf sie 451,3 ‰ aller Wohnungen entfallen. Der ungünstige Charakter dieser Bauentwicklung zeigt sich noch deutlicher, wenn wir die Bevölkerungsziffern der nach der Stockwerkflage klassifizierten Wohnungen heranziehen. Die Bevölkerungsquote der Wohnungen im Erdgeschoß fiel von 233 ‰ im Jahre 1861 auf 141 ‰ im Jahre 1890; der Wohnungen im 1. Stock (inkl. Zwischenstock) von 267 auf 171,5 ‰, der im 2. Stock von 219 auf 194,1 ‰, ein Totalverlust der drei Klassen von 217,4 ‰. Dagegen wuchs die Bevölkerung im 3. Stock von 76 975 Bewohnern im Jahre 1861 auf 308 598 im Jahre 1890, die im 4. u. 2. Stock von 18 437 auf 314 494 Bewohner; in pro Mille von 150 auf 201,5 ‰ bzw. von 36 (inkl. Dachwohnungen) auf 205,4 ‰ (exkl. Dachwohnungen). Auf die drei ungünstigen Wohnungsklassen (Keller, 3., 4. u. 2. Stock) entfielen 483,7 ‰ der gesamten Wohnbevölkerung, d. h. nicht viel weniger als die Hälfte!

Um die Verschiebung der Wohnungsklassen möglichst klar zum Ausdruck zu bringen, stellen wir in den Großstädten, in denen eine wiederholte Wohnungsaufnahme stattgefunden hat, die beiden Wohnungsklassen a, umfassend die Wohnungen im Erdgeschoß, 1. und 2. Stockwerk und b, umfassend die Wohnungen im 3., 4. und höheren Stockwerken und zwar für das Anfangs- und Endjahr nebeneinander. Wir ordnen dabei die Reihenfolge der Städte nach der Größe der Klasse a:

Städte	Jahr	Wohnungen ‰		Bevölkerung ‰	
		a	b	a	b
Dresden	1880	564	356	550	345
	1895	548,7	395,6	—	—
Breslau	1875	679	268	686	259
	1895	573,4	373,3	573,9	308,2
Frankfurt a. M.	1867	754,1	165,4	684 ¹	153
	1895	580,9	262,5	643,6 ²	108
Leipzig	1867	662	319	621	353,5
	1895	609	370	598,6	379,8
Hamburg	1875	655,7	160,2	606,8	153,7
	1895	652,4	198,2	623,8	199,1
Görlitz	1885	732,9	220,9	777,6	209,9
	1895	692,1	291,2	673,3	286,8
Magdeburg	1886	762,7	162	—	—
	1895	764,2	210,5	—	—
Königsberg	1864	929	40	933	37
	1895	797,9	154,3	786,7	150,2

¹ Zahlen für 1871.² Für 1885.

Tab. IV. Die Grundstücke nach der Zahl der Wohnungen.

Städte	Sum Jahre	Bemohnte Grundstücke mit					Von 1000 bemohnten Grundstücken hatten				
		Wohnungen (bezw. Haushaltungen)					über 20				
		1—5	6—10	11—15	16—20	über 20	1—5	6—10	11—15	16—20	über 20
Berlin	1861	3 790	3 410	3 315	815	335	301	292	110	72	
	1864	4 000	3 475	4 112	1 150	314	273	323	114	90	
	1867	3 872	3 560	4 569	1 655	283	261	335	131	122	
	1871	3 786	3 504	4 886	2 352	259	242	337	137	162	
	1875	4 010	3 890	5 790	2 947	241	234	348	158	176	
	1880	3 992	4 116	6 388	3 977	215	223	346	149	216	
	1885	3 793	3 844	6 726	5 252	193	196	343	137	268	
	1890 ¹	3 657	3 810	7 317	6 830	169	176	339	137	316	
	1895	3 723	4 027	7 667	7 838	161	173	329	158	337	
	1875 ²	1 840	1 505	988	590	343	280	175	110	92	
Breslau	1880	2 037	1 673	1 095	699	334	274	179	114	99	
	1885	1 754	1 556	1 164	799	288	256	192	131	133	
	1890	1 827	1 659	1 443	923	271	246	214	137	132	
	1895	1 710	1 596	1 486	1 345	235	219	204	158	184	
	1885 ³	2 568	2 644	1 412	349	360	371	198	49	21	
Dresden	1890	2 676	3 000	1 582	331	345	337	204	43	21	
	1895	3 199	3 293	2 154	477	341	351	290	51	27	
	1864	4 442	274	32	7	934,2	57,6	6,7	1,5		
	1867	4 717	341	45	15	921,7	66,6	8,8	2,9		
	1871	4 740	550	86	25	877,6	101,9	15,9	4,6		
Frankfurt a. M.	1875	5 445	648	106	26	874,7	104,1	17,0	4,2		
	1880	6 472	1 003	148	54	845,0	130,7	19,3	7,0		
	1885	6 889	1 156	204	74	828,0	139,0	24,0	9,0		
	1890	7 482	1 464	299	74	809,3	153,4	32,3	9,0		
	1895	2 494	1 115	300	68	624	278	75	17	6	
Halle a. S.	1895	2 636	1 266	434	108	589	282	97	24	8	

Kiel	1885	1 456	678	126	37	14	650	271	56	17	6
	1890	1 713	778	177	49	18	627	284	65	18	6
Köln a. Rh.	1885	9 317	1 311	182	41	23	856	121	17	4	2
	1890	16 614	2 302	268	45	46	862	120	14	2	2
	1895	17 788	2 757	390	66	48	845	131	19	3	2
Königsberg	1864	3 183	738	300	30	30	749	174	70	7	7
	1890	2 507	1 498	521	285	138	506	303	105	58	28
Leipzig	1875	1 548	1 217	417	186	103	445	350	120	53	29
	1890	4 161	4 162	1 408	412	147	404	405	137	40	14
Lübeck	1890	6 397	214	27	10	6	961	32	4	2	1
	1895	7 157	298	32	9	9	954	40	4	1	1
München	1885	4 306	2 700	1 183	434	217	485	304	133	49	25
	1890	5 001	3 297	1 597	648	418	456	301	146	59	38
	1895	5 068	3 501	1 838	871	619	426	294	155	73	52
Wittona	1890	3 581	1 463	321	132	148	635	259	57	23	26
Wörth ⁴	1890	1 228	735	301	82	8	522	312	128	35	3
Karlsruhe	1890	2 424	840	78	13	11	700	250	23	4	3
Charlottenburg	1895	883	514	490	331	462	330	192	183	123	172
Frankfurt a. O.	1895	1 327	765	274	64	14	543	313	112	26	6
Stuttgart	1895	1 002	673	233	48	16	509	341	118	24	8

¹ Berlin, Leipzig, München, Frankfurt a. M., Königsberg i. Pr., Wittona, Kiel, Lübeck 1890: incl. der leerstehenden Wohnungen.
² Breslau, Köln a. Rh.: Grundstücke mit bewohnten Wohnungen.
³ Dresden 1885 ohne Albertstadt.
⁴ Wörth: Bewohnte und unbewohnte bebaute Grundstücke.

Die Zahlen sind selbst für die einzelnen Städte nicht immer unbedingt vergleichbar, da wir bei den Zählungen bald nur die bewohnten, bald bewohnte und leerstehende Wohnungen berücksichtigt finden. Da aber der Prozentsatz der leerstehenden Wohnungen im allgemeinen zu klein ist, als daß er das Hervortreten der Grundtendenz der wachsenden Wohnungshäufung in den Zahlenreihen zu späteren vermöchte, so haben wir diese Verschiedenheiten unberücksichtigt lassen können.

Die Abnahme der Wohnungen der Klasse a tritt ebenso scharf hervor, wie die Zunahme der Wohnungen der zweiten Klasse. Die stärkste Abnahme bei a zeigt Königsberg mit 131,1 ‰, eine kleine Zunahme von 2,5 ‰ nur Magdeburg. Diese Abweichung ist durchaus einer Zunahme der im 2. Stockwerk belegenen Wohnungen geschuldet, die von 1886 bis 1895 von 233,3 ‰ auf 253,3 ‰ gewachsen sind; die Wohnungen im Erdgeschoß zeigen auch hier eine nicht unbedeutende Abnahme von 225,4 ‰ auf 201,1 ‰, während die im 1. Stock belegenen stationär blieben. Charakteristisch ist dabei, daß Magdeburg trotzdem ein Anwachsen der Klasse b von 162 auf 210,5 ‰ aufzuweisen hat. Ganz ähnlich ist die Entwicklung bei Hamburg. Auch hier hat in erster Linie die Klasse der Erdgeschoßwohnungen (1875: 236,1 ‰, 1895: 203,1 ‰) die Verluste zu tragen, die im 1. Stock belegenen Wohnungen sind so gut wie stationär, die Wohnungen des 2. Stockes zeigen ebenfalls eine Zunahme (von ca. 26 ‰). Außer den Erdgeschoßwohnungen sind es hier aber noch die ganze Häuser umfassenden Wohnungen, welche an Zahl beträchtlich eingebüßt haben. Von 123,6 ‰ fällt ihre Zahl auf 63,1 ‰ im Jahre 1895.

Haben wir bisher den Siegeszug der Mietkaserne in seinen direkten Erscheinungen dargestellt, so soll derselbe im folgenden nunmehr von einer anderen Seite zur Darstellung gelangen. Wir gehen diesmal nicht von den Gebäuden oder den Stockwerken aus, sondern von den Grundstücken, insofern dieselben Wohnungen und Bewohner enthalten. Der Schluß, den wir aus einem Anwachsen der Zahl der auf den Grundstücken befindlichen Wohnungen und Bewohner ziehen dürfen, besagt ja zunächst nichts weiter als eine größere Bebauung und Bevölkerungsdichtigkeit der Grundstücke. Bei bereits bebauten Grundstücken wird aber diese größere Bebauung in den meisten Fällen durch eine Steigerung der Gebäudehöhe, da die baupolizeilich gesteckte Grenze der Überbauung wohl fast immer schon bis auf die äußerste ausgenutzt ist, also durch eine Ausdehnung in die Höhe und seltener in die Breite bewirkt werden. Die Fälle, in denen durch Unterteilung von größeren Wohnungen mehrere kleine Wohnungen entstehen, fallen der Zahl nach nicht so sehr ins Gewicht, daß dadurch auf eine Verschiebung des Resultats geschlossen werden könnte. Bei Neubauten beweist die größere Zahl der Wohnungen leicht die wachsende Größe derselben, die sich auch hier in die Höhe vollziehen muß.

In der Tabelle IV sind nun die Grundstücke nach der Zahl der Wohnungen, in Tabelle VI nach der Zahl der Bewohner gesondert. Bei der Tabelle der Relativzahlen haben wir die Maxima durch fetten Druck hervorheben lassen, um die Entwicklung klarer hervortreten zu lassen. Um

Tab. V. Grundstücke mit ? Wohnungen.

Städte	Jahr	relativ ‰						
		1	2	3	4	5	1—5 u. mehr	
Berlin	1895	31	28	31	37	34	161	839
Breslau	1895	53	46	43	42	51	235	765
Dresden	1895	77	66	62	71	65	341	659
Halle a. S.	1895	125	118	125	128	93	589	411
Köln a. Rh.	1895	310	174	155	129	77	845	155
Lübeck	1895	324	373	173	58	26	954	46
München	1895	127	78	81	81	59	426	574
Frankfurt	1890	482,6		326,7		809,3	190,7	

die Entwicklung über einen längeren Zeitraum verfolgen zu können, haben wir die alte Einteilung der Wohnungen nach Gruppen zu fünf, der Bewohner nach Gruppen zu zehn beibehalten. Bei dieser Einteilung der Wohnungen war man von dem Gedanken ausgegangen, daß ein Haus mit fünf Wohnungen, also Erdgeschoß und vier Stockwerke, immerhin noch als normal bezeichnet werden kann. Für Städte wie Berlin, Breslau, Dresden zc. mag diese Voraussetzung Gültigkeit haben, für andere Städte wie z. B. Frankfurt a. M., Köln zc. trifft dieselbe aber, wie die vorstehende Tabelle V zeigt, nicht zu. In diesen Städten sind die kleineren Grundstücke mit 1—3 Wohnungen noch so stark vertreten, daß eine Zerlegung der 1. Gruppe in 2, die eine die Grundstücke mit 1—3 Wohnungen, die andere die mit 4 und 5 Wohnungen umfassend, sehr wohl am Platze ist.

Unsere beiden Tabellen IV und VI lassen die Tendenz nach immer größerer Anhäufung von Wohnungen und Bewohnern auf den Grundstücken sehr klar und scharf hervortreten. In den Anfangsjahren der Statistik lagen die Verhältnisse noch fast durchweg so, daß auf die 1. Gruppe der Grundstücke, derer mit 1—5 Wohnungen, gegenüber den anderen Gruppen, relativ der größte Anteil entfiel. Mit der einzigen Ausnahme von Köln a. Rh., wo das Maximum im Jahre 1890 erreicht wurde, hat diese Gruppe stetig abgenommen; in Berlin und Breslau sogar so viel, daß sie 1895 absolut schwächer war, als 1861 in Berlin und 1870 in Breslau. In diesen beiden Städten, denen sich noch München anschließt, verläuft auch für die zweite Gruppe der Grundstücke mit 6—10 Wohnungen die Entwicklung in gleicher Weise. Auch in Dresden und wahrscheinlich auch in Leipzig befindet

Tab. VI. Die bewohnten Grundstücke nach der Bewohnerzahl.

Städte	Jahr	absolut mit ? Bewohnern				relativ ‰ mit ? Bewohnern					
		1—10	11—20	21—50	51—100 über100	1—10	11—20	21—50	51—100 über100		
Berlin	1875	1813	1764	5601	5769	2190	79	106	337	347	131
	1880	1365	1828	5927	6559	2794	74	99	322	355	150
	1885	1311	1742	5726	7016	3780	67	89	294	358	192
	1890	1230	1657	5482	7818	4950	57	77	276	362	228
	1895	1292	1790	6596	8314	5263	56	77	283	358	226
Breslau	1875	680	847	2093	1390	356	127	158	390	259	66
	1880	763	875	2379	1709	384	125	143	389	280	63
	1885	674	837	2184	1868	521	111	138	359	307	85
	1890	729	835	2470	2178	592	108	124	367	323	78
	1895	765	838	2524	2538	621	105	115	346	348	86
Dresden	1875	926	1281	2913	898	78	152	210	478	147	13
	1880	1057	1364	3279	950	75	157	203	488	141	11
	1885	1033	1337	3515	1142	99	145	188	493	160	14
	1890	1116	1348	3727	1357	126	143	173	492	175	17
	1895	1435	1609	4433	1669	198	153	172	475	179	21
Erfurt	1885	1470	1332	352	64	9	405	367	207	18	3
	1890	1576	1368	1133	77	12	378	328	272	19	3
Frankfurt a. M.	1864	1658	1832	1100	1038	237	369	394	237	206	—
	1867	1978	1884	1038	1386	206	418	376	206	257	—
	1871	1913	2102	1386	354	257	354	389	257	254	—
	1875	2369	2329	1577	2239	290	381	366	254	290	—
	1880	2647	2801	2239	2239	290	345	365	290	310	—
Frankfurt a. O.	1885	2702	3036	2285	281	88	325	365	365	36	4
	1890	2805	3230	2292	281	88	305	351	304	36	—
Frankfurt a. D.	1890	593	751	929	153	4	244	309	382	63	2
	1895	627	699	959	155	1	257	286	393	64	—

1890	1052	1243	1405	274	27	263	311	292	68	6
1895	1070	1295	1638	495	44	239	289	345	97	10
1885	5747	2989	3745	1584	893	384	200	250	106	57
1890	6112	3023	4349	2005	1120	367	181	262	120	67
1885	638	659	805	122	17	285	204	359	54	8
1890	740	782	989	190	34	270	286	362	70	11
1885	9286	6254	3417	245	126	482	324	177	12	5
1890	9740	6845	4048	340	76	463	325	192	16	4
1895	1498	1909	4853	1848	187	145	185	472	179	19
1895	1701	2070	5462	2108	223	148	179	472	182	19
1890	4774	1499	349	21	11	718	225	52	3	2
1895	5288	1749	355	25	10	712	235	49	3	1
1885	2285	1867	3369	1240	120	257	210	379	140	13
1890	2603	2277	4467	1700	274	237	208	377	144	25
1895	2566	2271	5807	5807	827	217	192	530	144	70
1890	1257	1172	2158	939	263	217	202	373	163	45
1890	925	1287	1916	681	146	187	260	386	137	30
1890	1782	1503	1792	438	120	315	266	317	78	24
1890	865	1129	1235	118	19	257	335	367	36	5
1890	405	711	1030	170	7	174	306	444	73	3
1895	387	564	878	136	7	196	286	445	69	4
1895	498	346	731	818	287	186	129	273	305	107
1895	3100	2410	2055	36	13	410	319	265	5	1
1895	981	1108	1426	148	17	260	293	377	66	4

sich diese Gruppe auf dem absteigenden Aste. In Frankfurt a. M., Halle a. S., Kiel, Köln, Lübeck ist die zweite Gruppe noch in der Entwicklung begriffen, wie wir dies besonders schön bei Frankfurt a. M. beobachten können. Die Zahlen der 3. und 4. Gruppe sind für Berlin zusammengefaßt. Für die vier Zählungen 1875, 1880, 1885 und 1890 stehen uns die einzelnen Gruppenzahlen zur Verfügung:

	‰	
	11—15	16—20
1875	209	139
1880	202	144
1885	197	146
1890	190	148

Durch diese Scheidung tritt eine weitere Übereinstimmung der Breslauer und Berliner Verhältnisse zu Tage. In beiden Städten hat auch die dritte Gruppe von Grundstücken ihren Höhepunkt bereits überschritten, während die vierte Gruppe noch im Anwachsen begriffen ist. Die Abnahme der kombinierten Ziffer für Berlin erklärt sich einfach dadurch, daß die dritte Gruppe schneller abnimmt als die vierte anwächst. Die Grundstücksungeheuer, die mehr als 20 Wohnungen enthalten, sind von größerer Bedeutung nur in Berlin, wo es deren 1895 7838 gab, in Breslau mit 1345, in München mit 619 und in Dresden mit 253. Am ungesundesten sind die Wohnungsverhältnisse in Berlin, wo über ein Drittel aller Grundstücke mit mehr als 20 Wohnungen besetzt ist.

Die Tabelle VI klassifiziert die Grundstücke nach der Bewohnerzahl und unterscheidet fünf Gruppen. Da sich die durchschnittliche Bewohnerzahl einer Wohnung zwischen 4 und 5 Bewohnern bewegt, würden die beiden ersten Gruppen der Tab. VI etwa der 1. Gruppe der Tab. IV entsprechen: 1—5 Wohnungen = 1—20 Bewohner; ebenso Gruppe 2 der Tab. IV = Gruppe 3 der Tab. VI: 6—10 Wohnungen = 21—50 Bewohner, u. s. w. für die andern Gruppen. Die Entwicklung in den Bewohnerzahlen entspricht dann genau der in den Wohnungszahlen, wie ja in Wirklichkeit die Bewohnerzahl eines Grundstücks mit der Zahl der auf demselben befindlichen Wohnungen zu wachsen pflegt. Die beiden ersten Gruppen (1—10 und 11—20 Bewohner) sind in fast allen Städten im Abnehmen begriffen; die dritte Gruppe (21—50 Bewohner) in den Städten Berlin (1890), Breslau, Dresden, München ebenfalls, während sie in den übrigen Städten noch zunimmt. Die vierte und fünfte Gruppe (51—100 und über 100 Bewohner) nehmen überall zu, nur in Berlin ist in dem Zeitraum von 1890—1895

eine allerdings sehr geringe Abnahme zu verzeichnen, von 362 auf 358 bzw. von 228 auf 226 ‰. Diese Abnahme ist in Berlin der dritten Gruppe (21—50 Bewohner) zu gute gekommen, die 1890—1895 von 276 auf 283 ‰ wuchs. Ob wir in dieser Erscheinung den Anfang einer rückläufigen Bewegung, einer Rückkehr zu gesünderen Bau- und Wohnungsverhältnissen sehen dürfen, darüber wird erst die nächste Grundstücksaufnahme Aufschluß geben.

Wir lassen im Anschlusse an die letzte Tabelle noch die Behausungsziffer einiger Großstädte folgen. Auch diese Ziffer, welche die durchschnittliche Bewohnerzahl eines Grundstückes angiebt, kann als ein Index des Anwachsens der Gebäudegröße betrachtet werden, insofern wir denselben Schluß, wie oben, von der größeren Bevölkerungsdichtigkeit auf die größere Bebauung eines Grundstückes ziehen können.

Tab. VII. Entwicklung der Behausungsziffer.

Städte	1864	1867	1871	1875	1880	1885	1890	1895
Berlin	50	51,26	56,84	57,88	60,62	66,9	72,87	71,97
Breslau	—	—	46	45	45	49,25	49,70	51,2
Dresden ¹	30	30	32	32	31,53	34,53	35,12	36,33
Frankfurt a. M.	16,27	14,59	16,83	16,52	17,79	18,56	19,56	—
Hamburg ²	—	—	26	—	—	15,62	17,60	—
Leipzig	34	35	37	38	39	41,01	33,72	35,2
München ³	—	—	—	25,8	26,3	28,7	31	33,5
Charlottenburg	—	—	—	—	—	29,19	41,88	49,02

Wir beobachten in allen Städten ein Anwachsen der Behausungsziffer; nur Berlin macht für 1895 eine Ausnahme. Die Ziffer ist in dem Zeitraum von 1890—1895 um 0,9 zurückgegangen⁴.

¹ Vgl. Mitteilungen des statistischen Amtes 8. Heft S. 10 Note 4.

² Bewohnerzahl per bewohntes Gebäude inkl. Anstalten im gesamten Staatsgebiete: für das städtische Gebiet haben wir die Zahlen: 17,88 bzw. 20,00.

³ Per Anwesen inkl. Anstaltsinsassen; 1880 Einverleibung von Sendling und 1890 von Neuhausen und Schwabing.

⁴ Wie die Mietkassen im Gefolge der Industrie in die Landgemeinden eindringt, das beweisen die folgenden Zahlen der sächsischen Statistik. Es entfielen durchschnittlich Bewohner auf ein Hausgrundstück:

	in Städten	in Landgemeinden
mit über 15 000 Einwohnern	17,1	38,5
„ „ 10 000 „	15,6	20,5
„ „ 5 000 „	12,8	14,9
„ „ 2 000 „	10,5	11,1
weniger als 2 000 „	7,5	7,7

Landgemeinden mit über 15 000 Einwohnern sind aber im wesentlichen Industriedörfer. In diesen wird also die Behausungsziffer der meisten Großstädte bereits übertroffen!!

Tab. VIII.

Die bewohnten Wohnungen

Stadt	Jahr	absolut								
		mit ? heizbaren Zimmern								
		0	1	2	3	4	5	6	7	8 u. mehr
Berlin	1861	—	51 909	26 635	12 721	5 400	5 633		1702	
	1864 (3553)	62 374	33 221	15 477	6 286	6 549		1823		
	1867	2265	74 972	39 440	17 543	7 795	8 422		2404	
	1871	4597	93 481	42 285	18 088	8 265	8 959		2484	
	1875	3239	109 115	53 689	22 010	9 831	11 472		3198	
	1880	3230	127 509	67 901	27 273	11 929	14 318		3769	
	1885	2974	152 493	81 764	32 496	14 033	8 410	5069	2799	4070
	1890	3376	183 291	98 722	40 324	17 255	10 005	6099	3299	4563
	1895	4718	202 943	111 773	45 046	18 887	10 690	6260	3465	4843
Breslau	1875	175	22 586	15 139	6 846	4 394	3 506		686	
	1880	337	35 768	13 172	6 113	2 282	2 537		406	
	1885	—	—	—	—	—	—		—	
	1890	118	41 962	19 343	8 840	3 013	1 929	962	476	531
	1895	98	44 984	24 899	10 543	3 472	2 168	1066	556	611
Dresden	1880	122	27 550	10 177	4 973	2 710	1 650	1009	581	1061
	1885	165	30 601	11 892	5 800	3 044	1 779	1104	651	1116
	1890	154	30 620	14 743	7 487	3 528	1 956	1274	693	1215
	1895	94	31 870	17 537	9 294	4 178	2 232	1404	833	1314
		112	38 047	19 708	10 279	4 570	2 430	1569	908	1505
Frankfurt a. M.	1871	68	5 484	3 554	2 490	1 843	3 168		812	
	1880	22	6 567	6 153	4 798	3 469	5 088		1666	
	1885	55	6 993	7 296	5 864	3 981	3 202	1679	763	1669
	1890	85	7 063	8 536	8 003	4 967	3 677	1946	919	1788
	1895	—	5 999	14 282	13 031	6 524	4 416	2281	926	1343
Görlitz	1885	—	—	—	—	—	—		—	
	1890	7	9 707	2 830	1 741	673	404	280	171	160
	1895	10	10 550	3 442	2 173	860	499	374	202	237
Hamburg	1875	669	31 681	17 374	8 706	4 727	2 603	1612	929	2911
	1880	898	34 885	25 229	12 620	5 196	2 705	1743	1087	3310
	1885	407	35 315	31 024	16 889	6 582	3 318	1815	1124	3090
	1890	750	34 852	37 487	24 119	10 137	4 433	2149	1236	3542
	1895	480	34 553	43 700	31 250	13 564	5 718	2634	1424	3846
Königsberg	1864	—	11 920	3 493	1 475	970	827		267	
	1890	33	19 607	6 933	3 043	1 583	745	491	238	290
	1895	44	20 215	8 265	3 635	1 748	873	535	267	328
Leipzig	1867	2	5 538	2 718	2 138	1 235	1 400		334	
	1871	2	5 821	4 344	2 636	1 501	1 620		370	
	1875	—	6 903	6 373	4 519	2 658	2 674		872	
	1880	15	8 127	7 765	5 696	2 966	3 018		923	
	1885	31	8 232	8 529	7 044	3 616	1 834	1098	653	1073
	1890	27	7 556	9 259	8 412	4 504	2 029	1173	731	1143
	1895	29	7 578	9 770	9 436	5 026	2 131	1289	766	1179

nach der Zahl der heizbaren Zimmer.

relativ ‰								
mit ? heizbaren Zimmern								
0	1	2	3	4	5	6	7	8 u. mehr
—	499	257	122	52		54		16
28	491	259	118	46		47		11
15	491	268	115	57		54		16
26	525	237	102	46		50		14
15	513	253	104	46		54		15
13	498	265	106	47		56		15
10	501	269	107	46	28	17	9	13
9,1	499,5	269	109,9	47,0	27,2	16,6	9	12,3
11,5	496,7	273,5	110,2	46,2	26,2	15,3	8,5	11,8
3	424	284	128	82		66		13
6	590	217	101	38		42		6
2,7	584,5	218,0	108,1	37,2	23,6	12,3	5,9	7,3
1,5	543,8	250,6	114,5	39,0	25,0	12,4	6,1	6,8
1,1	508,9	281,7	119,3	40,0	24,5	12,1	6,3	6,9
2	553	204	100	54		65		22
2,9	545,0	211,8	103,3	54,0	31,6	19,6	11,5	19,8
2,5	496,5	239,0	121,4	57,2	31,7	20,6	11,2	19,7
—	—	—	—	—	—	—	—	—
1,4	480,9	249,1	129,9	57,8	30,7	19,8	11,5	19,0
4	315	204	143	105		182		47
1	236	222	173	125		183		60
1,7	221,9	231,6	186,1	126,3	101,6	53,2	24,3	52,8
2,3	190,9	230,8	216,3	134,3	99,4	52,9	24,8	48,3
—	122,9	292,6	267,0	133,7	90,5	46,7	19,0	27,5
1,6	623,2	161,1	96,8	42,3	33,0	20,1	8,8	12,8
0,4	607,7	177,1	109,0	42,1	25,2	17,5	10,7	10
0,5	575,0	187,6	118,4	46,9	27,2	20,4	11,0	12,9
9,4	444,9	244	122,3	66,4	36,5	22,6	13,0	40,9
10,2	397,9	287,8	143,9	59,3	30,9	19,9	12,4	37,7
4,1	355,4	311,2	169,5	66	33,3	18,2	11,3	31,0
6,3	293,4	315,6	203,7	85,3	37,3	18,1	10,4	29,9
3,5	251,9	318,6	227,8	98,9	41,7	19,2	10,4	30,8
—	629	184	78	51		44		14
1,0	594,8	210,3	92,3	48,0	22,6	14,9	7,2	8,8
1,2	562,9	230,2	101,2	48,7	24,3	14,9	7,4	9,1
—	386	259	149	86		97		23
—	357	267	162	92		99		23
—	288	266	188	111		111		36
1	285	272	200	104		106		32
0,9	256,3	265,6	219,3	112,6	57,1	34,1	20,3	33,4
0,7	216,8	265,8	241,5	129,3	58,2	33,6	20,9	32,8
0,8	203,7	262,6	253,6	135,1	57,3	34,6	20,6	31,7

Fortsetzung von Tab. VIII. Die bewohnten Wohnungen

Stadt	Jahr	absolut								
		mit ? heizbaren Zimmern								
		0	1	2	3	4	5	6	7	8 u. mehr
Magdeburg . . .	1886	112	20 698	7 940	3 063	1667	1692			402
	1890	105	25 057	10 438	4 421	2139	1272	686	420	543
	1895	164	26 490	10 962	5 416	2633	1462	780	404	680
München . . .	1885	390	22 183	14 300	12 300	6007	2927	1439	631	868
	1890	392	26 297	19 471	16 919	7839	3659	1773	819	955
	1895	347	29 540	25 861	19 983	9158	4111	2933		1144
Aitona . . .	1885	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	1890	452	13 821	11 162	4 500	1717	562	297	143	316
Halle a. S. . .	1890	28	11 063	4 936	2 624	1367	895	471	282	415
	1895	10	12 193	5 776	3 304	1785	1155	607	299	497
Hannover . . .	1890	76	14 949	10 400	4 299	1923	1129	703	390	719
	1895	139	17 951	14 390	6 223	2480	1481	879	506	873
Lübeck . . .	1890	82	7 719	3 613	1 333	737	439	292	182	340
	1895	63	7 604	4 711	1 734	966	555	343	205	437
Mannheim . . .	1890	5	3 942	5 119	2 496	1377	933	802	618	879
	1895	901	6 666	5 385	2 320	1337	894	661	422	514
Karlsruhe . .	1890	—	1 233	4 560	3 192	1985	1364	905	554	888
Kiel	1890	16	3 677	5 741	2 636	855	522	273	163	356
Metz	1890	—	1 425	1 918	4 615	1702	1765			
Charlottenburg	1895	171	9 697	9 461	5 090	2215	1245	1133	865	1273
Liegnitz . . .	1895	—	4 905	3 681	1 477	816	551	296	155	171
Stuttgart . . .	1895	152	11 342	8 505	5 580	3138	2169	1263	467	466
Ulm	1895	31	3 703	1 796	887	467	354	181	92	84
Heilbronn . .	1895	13	3 025	1 723	1 026	551	315	166	75	102
Esslingen . . .	1895	17	2 210	1 083	521	245	123	50	23	37
Cannstatt . . .	1895	24	2 240	1 321	678	333	216	65	31	38

nach der Zahl der heizbaren Zimmer.

relativ ‰								
mit ? heizbaren Zimmern								
0	1	2	3	4	5	6	7	8 u. mehr
3,0	580	223	86	47		47		1,1
2,3	555,8	231,5	98,0	47,4	28,2	15,2	9,3	12,0
3,3	540,7	223,7	110,5	53,8	29,8	15,9	8,2	13,9
6,3	363,3	234,2	201,4	98,4	47,9	23,5	10,3	14,2
5,0	336,6	249,2	216,5	100,3	46,8	22,6	10,4	12,2
3,7	307,3	277,9	214,6	98,4	44,2	31,5		12,3
12,0	443,1	332	128,9	39,9	16,3	9,2	5,5	12,7
13,7	419,1	338,5	136,5	52,0	17,0	9,0	4,3	9,5
1,2	501,0	223,5	118,8	61,9	40,5	21,3	12,7	18,8
0,4	475,5	225,1	128,7	69,6	45,1	23,7	11,6	19,4
2,2	432,1	300,7	124,3	55,6	32,6	20,3	11,2	20,7
3,1	399,5	320,3	138,5	55,2	33,0	19,6	11,3	19,4
5,5	522	244,3	93,5	49,8	29,6	19,7	12,3	23,0
3,8	457,6	283,5	104,3	58,1	33,4	20,6	12,3	26,3
0,3	243,0	315,6	153,8	84,9	60,6	49,4	38,1	54,1
47,2	349,0	281,9	121,5	70,0	46,8	34,6	22,1	26,9
—	84,0	310,6	217,4	135,2	92,2	61,6	37,7	60,4
1,1	258,2	403,2	185,1	60,0	36,6	19,1	11,4	25,0
—	—	—	—	—	—	—	—	—
5,5	311,3	303,7	163,4	71,1	39,7	36,4	27,8	40,9
—	406,9	305,4	122,5	67,7	45,7	24,6	12,9	14,2
—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—

Tab. IX.

Die Bevölkerung in den nach der Zahl

Stadt	Jahr	absolut								
		in Wohnungen mit ? heizbaren Zimmern								
		0	1	2	3	4	5	6	7	8 u. mehr
Berlin	1861	—	224 406	135 327	66 397	31 261	35 988			16 455
	1864	7 590	251 516	161 697	78 972	35 094	40 817			15 880
	1867	6 091	289 320	181 318	86 146	40 281	49 901			21 343
	1871	12 545	375 031	197 692	89 163	43 761	54 732			22 327
	1875	9 855	425 624	249 849	107 326	53 051	33 743	21 558	13 261	26 304
	1880	10 051	478 052	302 322	127 346	61 017	39 546	26 738	15 499	29 323
	1885	7 675	564 153	366 938	148 327	70 831	44 913	29 149	17 657	31 656
	1890	8 324	676 475	442 028	181 637	84 778	52 214	33 983	19 524	32 059
	1895	10 403	710 322	479 370	194 433	89 552	53 904	33 238	19 730	32 611
Breslau	1875	326	80 163	65 503	32 366	22 909	21 983			5 963
	1880	1 165	137 268	58 062	30 667	13 062	16 808			3 550
	1885	—	—	—	—	—	—			—
	1890	240	154 947	84 449	40 637	15 964	10 953	5 972	3 235	3 858
	1895	295	158 350	107 336	47 309	17 803	11 684	6 357	3 613	4 425
Dresden	1880	273	98 930	44 820	22 364	13 077	17 708			7 699
	1885	—	—	—	—	—	—			—
	1890	414	110 497	66 746	33 967	16 252	9 633	7 066	4 042	9 060
	1895	269	138 424	89 741	45 625	21 132	11 830	8 047	5 140	10 974
Frankfurt a. M.	1871	136	19 792	17 246	13 710	10 520	19 267			10 201
	1880	53	22 930	26 385	23 208	18 244	28 825			12 699
	1885	128	23 595	32 070	28 725	20 300	17 129	9 968	4 671	13 030
	1890	187	22 627	37 011	38 909	25 284	19 463	11 158	5 725	13 621
	1895	—	15 940	57 885	62 299	32 356	22 786	13 166	5 634	9 891
Görlitz	1885	—	—	—	—	—	—			—
	1890	8	31 817	11 126	7 258	3 388	2 171	1 781	1 238	1 366
	1895	26	33 901	13 785	9 030	3 994	2 436	1 868	1 215	3 918
Hamburg	1875	2 349	120 257	80 568	44 586	25 804	15 320	9 914	5 906	29 693
	1880	3 098	132 037	112 538	61 322	28 209	15 971	10 826	6 842	29 263
	1885	1 384	134 341	142 135	81 636	34 144	18 385	10 913	6 874	22 503
	1890	2 532	130 446	172 970	118 041	51 732	24 012	12 457	7 549	25 633
	1895	1 461	123 931	189 357	141 535	64 260	29 500	14 636	8 456	26 291
Königsberg	1864	—	53 048	17 124	8 224	6 426	7 008			2 316
	1890	81	85 287	30 038	14 398	8 509	4 295	3 053	1 711	2 324
	1895	126	86 130	34 964	16 431	8 989	4 934	3 291	1 749	2 705
Leipzig (Alt-Leipzig)	1867	2	21 839	18 399	11 703	7 094	9 054			2 421
	1871	3	23 304	22 347	15 019	9 034	10 591			2 796
	1875	—	25 985	31 351	24 426	15 470	17 225			6 718
	1880	36	31 224	39 396	30 772	16 989	18 835			6 817
	1885	68	31 596	43 504	38 551	20 798	11 104	6 852	4 237	8 365
	1890	53	27 652	44 901	43 619	24 912	11 806	7 276	4 633	8 500
	1895	73	26 253	44 719	45 430	25 716	11 521	7 307	4 514	8 413

der heizbaren Zimmer klassifizierten Wohnungen.

relativ ‰								
in Wohnungen mit ? heizbaren Zimmern								
0	1	2	3	4	5	6	7	8 u. mehr
—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—
16	471	249	112	55		69		28
10	453	266	114	56	36	23	15	27
9	439	277	117	56	36	25	14	27
5,9	440,6	286,0	115,7	55,2	35,0	22,7	13,7	24,7
5,4	441,8	288,7	118,6	55,3	34,1	22,1	12,7	20,9
6,4	437,4	295,2	119,7	55,1	33,2	20,5	12,2	20,1
—	—	—	—	—	—	—	—	—
4	527	223	117	50	36	19	10	14
2,1	519,6	228,5	124,1	48,8	33,7	19,1	9,4	13,9
0,7	483,9	263,2	126,9	49,8	34,2	18,6	10,1	12,0
0,8	443,3	300,5	132,5	49,8	32,7	17,8	10,1	12,4
1,3	482,8	218,8	109,2			187,9		
1,9	480,9	228,0	112,3	63,2	38,3	25,1	16,5	33,4
1,6	428,8	259,0	131,8	63,0	37,3	27,4	15,6	35,1
—	—	—	—	—	—	—	—	—
0,8	417,9	271,0	137,8	63,8	35,7	24,3	15,5	33,1
1,5	217,8	189,8	150,9	115,8	115,2	65,6	143,4	
0,4	173,3	199,4	175,4	137,8	109,2	65,9	138,6	
0,8	157,6	214,3	191,9	135,6	114,4	66,6	31,2	87,0
1,0	130,0	212,7	223,6	145,3	111,8	64,1	32,9	78,3
—	72,5	263,2	283,2	147,1	103,6	59,9	25,6	45,0
1,1	552,9	172,9	108,8	56,4	41,9	29,3	13,1	23,2
0,1	528,8	184,9	120,6	56,3	36,0	29,6	20,5	22,7
0,4	483,1	196,5	128,7	56,9	34,7	26,6	17,3	55,8
7	359,6	240,9	133,3	77,2	45,8	29,7	17,7	88,8
7,8	327,3	232,4	153,8	70,8	40,1	27,2	17,2	73,4
3,1	297,1	314,2	180,5	75,5	40,6	24,1	15,2	49,7
4,6	241,4	316,3	215,8	94,6	43,9	22,8	13,8	46,8
2,4	206,7	315,9	236,2	107,2	49,2	24,4	14,1	43,9
—	—	—	—	—	—	—	—	—
0,5	569,6	200,6	96,2	56,8	28,6	20,4	11,4	15,5
0,8	540,6	219,4	103,1	56,4	31,0	20,7	11,0	17,0
—	310	261	166	101	65	42	22	34
—	280	269	181	109	62	42	23	34
—	214	259	201	128	66	49	26	55
0,2	217	273	214	118	63	41	26	47
0,4	191,4	263,5	233,5	125,9	67,2	41,5	25,6	50,6
0,3	159,4	259,0	251,6	143,7	68,1	41,9	26,7	49,0
0,4	151	257,1	261,2	147,8	66,2	42,0	25,9	48,4

Fortf. von Tab. IX. Die Bevölkerung in den nach der Zahl

Stadt	Jahr	absolut								
		in Wohnungen mit ? heizbaren Zimmern								
		0	1	2	3	4	5	6	7	8 u. mehr
Magdeburg . . .	1886	363 78 710	35 623	14 375	8 623		9 816		2 718	
	1890	285 95 333	47 098	20 778	10 810	6 998	3 971	2 634	3 984	
	1895	429 99 974	47 495	24 147	12 706	9 479	4 325	2 378	4 495	
München . . .	1885	791 69 608	57 426	55 160	29 288	14 949	8 229	3 880	6 965	
	1890	758 86 609	81 294	79 698	39 612	18 871	10 183	5 051	6 925	
	1895	830 94 204	106 045	91 174	65 713		24 270			
MItona . . .	1885	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	1890	1491 49 692	49 687	22 027	8 838	3 194	1 930	978	5 043	
Halle a. S. . .	1890	68 42 076	22 854	12 727	7 207	4 763	2 676	1 820	3 339	
	1895	25 47 071	26 050	14 864	8 472	5 776	3 375	1 776	3 572	
Hannover . . .	1890	150 56 599	48 161	21 154	10 126	6 178	4 283	2 465	5 576	
	1895	258 68 939	64 245	29 083	12 084	7 576	4 967	3 043	6 340	
Lübeck . . .	1890	158 27 251	15 025	6 388	3 770	2 394	1 896	1 145	2 545	
	1895	100 26 351	19 106	7 793	4 671	2 915	2 031	1 176	3 047	
Kiel	1890	46 12 753	25 176	12 641	4 799	3 112	1 702	1 157	6 524	
Stuttgart . . .	1895	265 39 354	39 495	27 422	16 482	11 790	7 163	2 868	3 496	
Ulm	1895	52 12 957	7 750	4 267	2 350	1 964	1 050	625	632	
Heilbronn . . .	1895	16 10 909	8 361	5 340	3 045	1 723	1 025	483	761	
Esslingen . . .	1895	38 8 336	4 985	2 669	1 358	769	312	153	271	
Cannstatt . . .	1895	63 8 686	6 372	3 514	1 681	1 006	412	191	242	

Von der äußeren Grundlage der Wohnungsverhältnisse kommen wir nunmehr zu den Wohnungsverhältnissen selbst. An die Spitze dieser Untersuchung stellen wir zunächst die beiden allgemeinen Tafeln Tab. VIII in der die bewohnten Wohnungen nach der Zahl der heizbaren Zimmer klassifiziert sind, und die Tab. IX, welche uns über die Bevölkerung der klassifizierten Wohnungen Auskunft giebt. Wir unterlassen es, auf den Begriff des heizbaren Zimmers einzugehen und eine Kritik desselben hier vorzunehmen. Es ist ja von der Wohnungsstatistik bereits in ihren Anfängen hervorgehoben worden, daß der Begriff des heizbaren Zimmers als eines mit Fenstern versehenen und mit einer Heizeinrichtung, welcher Art

Der heizbaren Zimmer klassifizierten Wohnungen.

relativ ‰								
in Wohnungen mit ? heizbaren Zimmern								
0	1	2	3	4	5	6	7	8 u. mehr
2,4	522,4	236,4	95,4	57,2		65,1		18,0
1,4	496,8	245,4	108,2	56,3	36,4	20,6	13,7	20,7
2,1	491,3	233,4	118,6	62,7	36,8	21,2	11,7	22,1
3,2	282,6	233,1	223,9	118,9	60,7	33,4	15,7	28,2
2,3	263,2	247,0	242,2	120,4	57,3	30,9	15,3	21,0
2,2	246,4	277,4	238,5	171,9		63,5		
8,9	366,6	336,5	145,9	51,1	22,0	13,2	9,7	45,5
10,4	347,8	347,8	154,2	61,8	22,3	13,5	6,8	35,5
0,7	431,2	234,3	130,5	73,9	48,8	27,4	18,6	34,2
0,2	424,2	234,7	133,9	76,3	52,2	30,4	16,0	32,2
0,9	369,8	309,3	135,8	65,0	39,6	27,5	15,8	35,8
1,3	350,8	326,9	148,0	61,5	38,5	25,3	15,5	32,3
2,6	450	248	105,4	62,2	39,5	31,3	18,9	42,0
1,5	392,8	234,1	115,9	69,4	43,3	30,2	17,5	45,3
0,6	187,8	370,7	186,1	70,6	45,8	25,0	17,0	96,1
—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—

auch immer ausgestatteten Raumes zu unbestimmt ist, um uns über die tatsächlichen Wohnungsverhältnisse Aufschluß zu geben. Es wurde damals schon bemerkt, daß sowohl die Raumgrößen wie auch die Lageverhältnisse im Hause wie in der Hausumgebung zu berücksichtigen seien und daß die Benützung des Zimmers, die Belegung desselben nicht minder wichtige Faktoren darstellen. Wenn also die Wohnungsstatistik trotzdem an dem Begriff des heizbaren Zimmers festgehalten und denselben zur Grundlage ihrer Untersuchungen gemacht hat, so ist sie dazu durch wohlerrungene Gründe bestimmt worden. Die Verschiedenheiten in der Raumgröße der Zimmer sind allerdings sehr groß; wenn wir aber die extremen Fälle außer Acht

lassen, so finden wir, daß sich die Verschiedenheitsgrenzen für die große Masse der Zimmer ganz beträchtlich verengern¹. Je größer ferner die Städte werden, je mehr das Baugeschäft ein rein spekulativer Großbetrieb wird, desto mehr bilden sich Typen von Häusern und Wohnungen heraus, die in den Größenverhältnissen weniger und weniger voneinander abweichen. Und dies gilt in erster Linie für die Schmerzenskinder unseres gesellschaftlichen Lebens, die kleinen Wohnungen mit 0, 1, höchstens 2 heizbaren Zimmern. Die Gleichmacherei, mit der der kapitalistische Großbetrieb alle unsere Lebensverhältnisse beglückt, macht vor den Wohnungen nicht Halt. Wie die Gegenstände der Haushaltung, die Möbel, die Geräte u. s. w. gleich werden, so auch die Ausstattung der Wohnungen, die Tapeten, der Deckenschmuck, das Holzwerk, die Malerei u. s. w., so auch die Raumgröße der Wohnungen selbst.

Es liegt auf der Hand, daß die Wohnungsstatistik, wie alle Statistik, nur wenige allgemeine Verhältnisse erfassen kann und daher zur Ergänzung der Wohnungs-enquete bedarf. Ein ebenso anerkannter Satz ist es, daß eine einmalige Wohnungsstatistik, sofern sie eben nicht durch eine die Einzelheiten erfassende Enquete ergänzt wird, nur einen sehr beschränkten Wert, den einer ersten allgemeinen Orientierung, besitzt. Der Wert der Wohnungsstatistik steigt aber mit jeder Wiederholung. Wir bekommen dann Einblick in die Entwicklung von Verhältnissen und Zuständen, die vielleicht nicht mit exakter Schärfe in ihrem ganzen Umfange erfaßt, aber doch nach bestimmten Merkmalen aufgenommen und dargestellt worden sind, und dieser Einblick vermag allein schon die aufgewandte Arbeit zu lohnen.

Nach diesen kurzen Bemerkungen wenden wir uns zu einer Diskussion der beiden Tabellen VIII und IX. Wir behandeln zunächst die Entwicklung in den einzelnen Städten für sich und werden auf Grund der sich ergebenden Resultate untersuchen, ob sich allgemeine Tendenzen in den Wohnungsverhältnissen der deutschen Großstädte nachweisen lassen. Nach dem Zwecke unserer Untersuchung werden wir unser Hauptaugenmerk auf die Klasse der kleinen Wohnungen, d. h. der Wohnungen mit höchstens zwei heizbaren Zimmern richten, die Klasse der Wohnungen mit drei und vier heizbaren Zimmern aber in den meisten Fällen gleichfalls berücksichtigen.

Bei der Entwicklung der Berliner Wohnungsverhältnisse fällt uns in erster Linie die außerordentlich große Konstanz in der Verteilung der Wohnungen auf die verschiedenen Klassen auf. Das gilt für alle Wohnungsklassen, vor allem aber für die größeren Wohnungen mit fünf und mehr

¹ S. 3. B. Tab. XXXV in Bücher, die Wohnungs-enquete in Basel.

heizbaren Zimmern. 1861 entfiel auf die Klasse: 5—7 heizbare Zimmer 54 ‰, 1895 50 ‰; ebenso gering ist die Differenz in der nächsthöheren Klasse 4,2 ‰! Stellen wir die beiden Jahre 1861 und 1895 untereinander:

Wohnungen mit ? heizbaren Zimmern:

	0	1	2	3	4	5	6	7	8 u. mehr
1861	28 ¹	499	257	122	52	54			16
1895	11,5	496,7	273,5	110,2	46,2	50			11,8
Differenz	- 16,5	- 2,3	+ 15,5	- 11,8	- 5,8	- 4			- 4,2

Die Verschiebungen, welche in dem 24 jährigen Zeitraume stattgefunden haben, sind so gering, daß wir die Verhältnisse fast als konstant bezeichnen können. Etwas größer sind die Verschiebungen der Bevölkerung in den Wohnungsklassen mit 1, 2 und 3 heizbaren Zimmern. Von 471 ‰ im Jahre 1871, in dem allerdings eine besonders akute Wohnungsnot herrschte, sank die Bevölkerung der einzimmerigen Wohnungen auf 437,4 ‰, die der zweizimmerigen stieg von 249 auf 295,2, die der dreizimmerigen von 112 auf 119,7 ‰.

Die Breslauer Zahlen zeigen uns ein ganz anderes Bild lebhafter Entwicklung in der Wohnungsverteilung, soweit die kleinen Wohnungen (mit 3 heizbaren Zimmern) in Betracht kommen. Zunächst hat die Klasse der einzimmerigen Wohnungen den beträchtlichen Verlust von 81,1 ‰ in der Zeit von 1880—1895 aufzuweisen. Zugunommen haben dagegen die dreizimmerigen Wohnungen von 101 auf 119,3 ‰, also eine Zunahme von 18,3 ‰, und die zweizimmerigen Wohnungen von 217 auf 281,7 ‰, also um 64,7 ‰. Ebenso bei der Bevölkerung: 1880 lebten in einzimmerigen Wohnungen 527 ‰, 1895 nur mehr 443,3 ‰, also eine Abnahme von 83,7 ‰, in zweizimmerigen Wohnungen dagegen 1880 223 ‰ und 1895 300,5 ‰, also mehr 77,5 ‰ und in dreizimmerigen Wohnungen 1880 117 ‰ gegen 132,5 ‰ im Jahre 1895, also Zunahme von 15,5 ‰. Wir begegnen hier zum ersten Male klar ausgeprägt einer Erscheinung, der wir bei den übrigen Großstädten in gleicher Weise begegnen werden: der Abnahme der einzimmerigen Wohnungen und der gleichzeitigen Zunahme der zwei- und dreizimmerigen Wohnungen. Die folgende Übersicht giebt uns darüber Auskunft:

¹ Ziffer gilt für 1864.

Wohnungen mit	Wieslau	Dresden	Frankfurt a. M.	Sörstik	Samburg	Königs- berg	Leipzig	Magdeburg	München
a) Wohnungen:									
1	590	553	315	623,2	444,9	629	386	580	363,3
	508,9	480,9	122,9	575	251,9	562,9	203,7	540,7	307,3
	- 81,1	- 72,1	- 192,1	- 48,2	- 193,0	- 66,1	- 182,3	- 39,3	- 56,0
2	217	204	204	161,1	244	184	259	223	234,2
	281,7	249,1	292,6	187,6	318,6	230,2	262,6	223,7	277,9
	+ 64,7	+ 45,1	+ 88,6	+ 26,5	+ 74,6	+ 46,2	+ 3,6	+ 0,7	+ 43,7
3	101	100	143	96,8	122,3	78	149	86	201,4
	119,3	129,9	267	118,4	227,8	101,2	253,6	110,5	214,6
	+ 18,3	+ 29,9	+ 124	+ 21,6	+ 105,5	+ 23,2	+ 104,6	+ 24,5	+ 13,2
b) Bevölkerung									
1	527	482,8	217,8	552,9	359,6	-	310	522,4	282,6
	443,3	417,9	72,5	483,1	206,7	-	151	491,3	246,4
	- 83,7	- 64,9	- 145,3	- 69,8	- 152,9	-	- 159	- 31,1	- 36,2
2	223	218,77	189,8	172,9	240,9	-	261,0	236,4	233,1
	300,5	271,0	263,2	196,5	315,9	-	257,1	233,4	277,4
	+ 77,5	+ 52,23	+ 73,4	+ 23,6	+ 75,0	-	- 3,9	- 3,0	+ 44,3
3	117	109,17	150,9	108,8	133,3	-	166	95,4	223,9
	132,5	137,80	283,2	128,7	236,2	-	261,2	118,6	238,5
	+ 15,5	+ 28,63	+ 132,3	+ 19,9	+ 102,9	-	+ 95,2	+ 23,2	+ 14,6

Wir können diese Erscheinung wohl als den allgemeinen Entwicklungs-
gang bezeichnen, da wir denselben nicht nur in den Städten der vorstehenden
Übersicht, sondern auch in den anderen Städten unserer Tabelle VIII, von
denen wir nur zwei Wohnungsaufnahmen haben, mit einziger Ausnahme
von Mannheim, durchgehends beobachten können. Am energischsten hat sich
diese Entwicklung in den drei Städten Frankfurt a. M., Hamburg und
Leipzig abgespielt; mit ihnen wollen wir uns daher noch etwas eingehender
beschäftigen. An der Spitze steht Leipzig, wo sich der Abnahmeprozess auch
bereits auf die zweizimmerigen Wohnungen ausgedehnt hat. Hier in Alt-
Leipzig, d. h. dem Leipzig excl. der zu Beginn der neunziger Jahre ein-
gemeindeten Vororte beginnt die relative Abnahme der Wohnungen mit einem
heizbaren Zimmer bereits 1867; die absolute Zahl dieser Wohnungen erreicht
1885 ihren Höhepunkt. Von 1885 an haben wir daher eine absolute und
relative schnelle Abnahme. Der relative Anteil der zweizimmerigen Woh-
nungen ist 1880 mit 272 ‰ am größten und sinkt seitdem konstant, so
daß er im Jahre 1895 wieder geringer ist als im Jahre 1871 und sich
der Zahl von 1867 nähert. Noch bedeutamer wird diese Thatsache da-
durch, daß auch in Neu-Leipzig, also in Leipzig inkl. der Vororte das Sinken
der relativen Zahl der Wohnungen mit einem heizbaren Zimmer von 488
auf 429 in den Jahren von 1890—1895 zu beobachten ist. Gegenüber
dieser Abnahme der kleinen Wohnungen mit einem und zwei heizbaren
Zimmern nehmen die Wohnungen mit drei und vier heizbaren Zimmern,
vor allem aber die mit drei heizbaren Zimmern zu. Absolut hat sich die Zahl
der Wohnungen mit drei heizbaren Zimmern seit 1875 verdoppelt, relativ ist
sie von $\frac{1}{6}$ auf $\frac{1}{4}$ der Gesamtzahl der Wohnungen gestiegen. Bei den Woh-
nungen mit vier heizbaren Zimmern hat gleichfalls fast eine Verdoppelung
der absoluten Zahl und eine Erhöhung der relativen von $\frac{1}{10}$ auf mehr als
 $\frac{1}{8}$ stattgefunden. Dieselbe Entwicklung gilt auch für Neu-Leipzig. Suchen
wir eine Erklärung für diesen auffallenden Erscheinungskomplex. Das
besonders schnelle Sinken der Zahl der Wohnungen mit einem heizbaren
Zimmer erklärt sich zum Teil wohl dadurch, daß das Zubehörrzimmer in
sehr vielen Fällen in ein heizbares Zimmer verwandelt wurde. Dadurch
wurde zugleich das schnellere Sinken der Zahl der zweizimmerigen Woh-
nungen aufgehalten. Allgemein beweist die Abnahme der ein- und zweizimme-
rigen Wohnungen, die sowohl in Alt- wie in Neu-Leipzig gilt, aufs deut-
lichste, daß die Abneigung der Bauunternehmer gegen den Bau von kleinen
Wohnungen in stetem Wachsen begriffen ist. Mehr und mehr setzt sich die
Tendenz durch, die Zahl der Mieter, mit denen zu verhandeln ist, durch
Einrichtung größerer Wohnungen zu verkleinern und das Risiko auf den

sich allmählich zum gewerblichen Zimmervermieter entwickelnden Mieter abzumäzen. Wir haben hier offenbar den Ausdruck einer neuen Entwicklung vor uns. Zwischen den Hausbesitzer und die eigentliche Klasse der Mieter schiebt sich ein Mittelsmann ein, der Zimmervermieter, der natürlich seinerseits zur Steigerung der Mietspreise beiträgt. Auf ihn wälzt der Hausbesitzer das ganze Risiko oder einen Teil desselben und die Verantwortlichkeit ab. Diese Mittelsleute haben eine große Ähnlichkeit mit den Zwischenmeistern der Hausindustrien, die, häufig selber ausgebeutet, zu Werkzeugen der Ausbeutung werden.

Für derartige Mittelsleute ist es selbstverständlich auch lohnender, größere Wohnungen mit 3—4 Zimmern zu mieten. Die größere räumliche Ausdehnung der Wohnungen giebt ihnen Gelegenheit, den Betrieb nicht nur extensiver, sondern auch intensiver zu betreiben. In den Wohnungen von einem heizbaren Zimmer mit Zubehör war das nicht möglich; so wurde zunächst in sehr vielen Fällen das Zubehör heizbar gemacht. Das Bedürfnis nach Betriebsraum trieb dann aber weiter von der Wohnung mit zwei zu der mit drei und vier heizbaren Zimmern. Dazu kam dann noch der begünstigende Umstand, daß der Durchschnittspreis für ein heizbares Zimmer bei den Wohnungen von einem heizbaren Zimmer mit Zubehör ganz unverhältnismäßig viel höher ist, als bei den Wohnungen mit 2—4 heizbaren Zimmern.

Ist unsere Erklärung richtig, so muß auch eine stets wachsende Zahl von Familien, in denen sich Alftermieter und Schlafgänger finden, in den Wohnungen mit drei und vier heizbaren Zimmern gegenüber denen in Wohnungen mit einem und zwei heizbaren Zimmern vorhanden sein. Dieser Beweis läßt sich für Leipzig aus Mangel an veröffentlichten Zahlen nur recht unvollständig führen. Für die Jahre 1864, 1871 und 1880 haben wir die in folgender Übersicht zusammengestellten Zahlen. Unter Einmieter sind Alftermieter, Chambregarnisten und Schlafleute zusammengefaßt.

Zahl der Einmieter in Wohnungen mit ? heizbaren Zimmern.

Jahr	absolut				relativ ‰			
	heizbare Zimmer				heizbare Zimmer			
	1	2	3	4	1	2	3	4
1867	1877	3306	2342	1246	214	376	267	142
1871	3258	5351	3903	2024	224	362	268	139
1880	2970	7338	6722	3060	143	365	334	152

Für die Jahre 1890 und 1895 stehen uns nur die Angaben über die Zahl der Haushaltungen mit Schlafleuten in Gesamt-Leipzig zur Verfügung:

Zahl der Haushaltungen mit Schlafleuten in Wohnungen mit ? heizbaren Zimmern.

	a b s o l u t					r e l a t i v ‰				
	0	1	2	3	4	0	1	2	3	4
1890	8	3792	6257	2428	624	—	290	477	185	47
1895	2	2899	5919	2361	557	—	247	504	201	48

Die Zahlen der letzten Übersicht sind für unseren Zweck von geringerem Werte, da in ihnen die Mieter und Chambregarnisten nicht berücksichtigt sind. Dagegen beweisen die Zahlen der vorhergehenden Übersicht unsere Behauptung sehr gut. Die Zahl der Einmieter ist vor allem in den Wohnungen mit 3 Zimmern in stetem absoluten und relativen Wachstum begriffen. Weniger entschieden tritt diese Entwicklung hervor, wenn wir nur die Schlafleute berücksichtigen, die sich vor allem in den Wohnungen mit 2 heizbaren Zimmern zusammendrängen.

Ganz ähnlich wie in Leipzig haben sich die Verhältnisse in Hamburg entwickelt. Die Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer nahmen in der Zeit von 1875—1895 um nicht weniger als 193,0 ‰ ab, während im gleichen Zeitraum die Wohnungen mit 2 heizbaren Zimmern um 74,6 ‰, die mit 3 heizbaren Zimmern sogar um 105,5 ‰ zunahmen. Diese großen Verschiebungen erklären sich dadurch, daß zahlreiche kleine und kleinste Wohnungen in der inneren Stadt zum Abbruch kamen und der Ausfall an denselben nicht durch die Bauhätigkeit gedeckt wurde. Die Bauspekulation warf sich vielmehr auf die Anlage größerer Wohnungen und bevorzugte vor allem die 3 zimmrigen Wohnungen, indem sie zugleich die Zahl der nicht heizbaren Zimmer, als weniger ertragreich, möglichst beschränkte. Es ist eben für die Hausbesitzer viel bequemer, größere Wohnungen an eine kleinere Zahl von Mietern zu vermieten, als sich selbst mit der Vermietung von kleinsten Wohnungen abzugeben. Der Hausbesitzer vermietet also die ganze Wohnung an eine Partei, die dann ihrerseits in der Form der Mieter Teile derselben weiter vermietet. „In einigen Fällen, wie Dr. Koch hervorhebt, hat der Besitzer von Häusern mit einer großen Anzahl von mittleren Wohnungen die einzelnen Häuser gegen eine feste Miete an eine Person vermietet, die wiederum die einzelnen Wohnungen weiter vermietet, deren Teile alsdann

von neuen Mietermieten abgenommen werden“¹. Für diese Erklärung spricht der Umstand, daß die Benutzung einer Wohnung durch mehrere Haushaltungen eine beträchtliche Ausdehnung erfahren hat. Im Jahre 1890 betrug die Zahl der Wohnungen mit mehreren Haushaltungen 6396, das sind 2306 oder 56,4 % mehr als im Jahre 1885; die Zahl der Haushaltungen in denselben 13 317, d. h. 4853 oder 57,3 % mehr als 1885 und die Zahl der Bewohner dieser Wohnungen 43 213, d. h. 15 550 oder 56,2 % mehr. Nach der Größe verteilen sich die Wohnungen mit mehreren Haushaltungen in folgender Weise:

in Wohnungen mit		Zahl der		Zahl der	
heizbaren	nicht heizbaren	Wohnungen	mehr gegen	Bewohner	mehr gegen
Zimmern			1885		1885
1	—	134	+ 99	760	+ 577
1	1	496	— 1	3 008	— 61
1	2 u. mehr	216	+ 10	1 485	+ 99
2	—	582	+ 219	3 683	+ 1401
2	1	1719	+ 431	11 002	+ 2453
2	2 u. mehr	377	+ 98	2 652	+ 690
3	—	946	+ 530	6 484	+ 3733
3	1 u. mehr	943	+ 373	6 729	+ 2621
4	—	292	+ 184	1 939	+ 1143
4	1 u. mehr	348	+ 172	2 606	+ 1310
5 u. mehr	—	333	+ 187	2 798	+ 1579

Die Zahl der Wohnungen mit 3 heizbaren Zimmern hat also absolut am stärksten zugenommen, dann folgt die Klasse der Wohnungen mit 2 heizbaren Zimmern. Den geringsten Zuwachs hat die Klasse mit 1 heizbaren Zimmer gehabt. In der Periode von 1890—1895 hat dann die Zahl der Wohnungen mit mehreren Haushaltungen allerdings eine Abnahme erfahren und zwar von 6396 auf 5965 (— 6,68 %); die Zahl der Haushaltungen sank von 13 317 auf 12 307 (— 7,59 %), die Zahl der Bewohner von 43 213 auf 35 896 (— 16,93 %). Diese Abnahme gilt aber in der Hauptsache nur für die Wohnungen mit 1 und 2 heizbaren Zimmern, während in den mittleren Wohnungen mit 3 und 4 heizbaren Zimmern wiederum eine Zunahme der mehrfachen Haushaltungen zu konstatieren ist.

Frankfurt a. M. ist die dritte der Städte, welche die größte Abnahme der Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer aufzuweisen haben. Diese Klasse von Wohnungen nahm in dem Zeitraum von 1871—1895 von 315⁰⁰

¹ Statistik des Hamburgischen Staates, Heft XVI S. 55.

auf 122,9⁰ 00, also um 192,1⁰ 00 ab; dagegen hatten die beiden Klassen mit 2 bzw. 3 heizbaren Zimmern Zunahmen von 88,6 bzw. 124⁰ 00. Die Entwicklung ist aber in den beiden Klassen keine gleichmäßige Zunahme gewesen. Während allerdings die Klasse der 3 zimmrigen Wohnungen seit 1871 unaufhörlich wächst, ist für die Klasse der 2 zimmrigen Wohnungen bereits 1885 ein Maximum zu konstatieren, dem eine geringe Abnahme bis 1890 folgt. Von da ab findet dann ein rapides Anwachsen bis 1895 um 61,8⁰ 00 statt. Ziehen wir zur Ergänzung die Ziffern heran, welche uns über die Zahl der durch Neubau neu entstandenen Wohnungen Auskunft geben. Es wurden neu erbaut:

Wohnungen mit	1880—85	1885—90	1890—95
1	21 = 0,86 %	68 = 1,43 %	166 = 1,77 %
2	196 = 8,01 %	664 = 13,99 %	2057 = 21,96 %
3	727 = 29,72 %	1977 = 41,65 %	3961 = 42,28 %
4	640 = 26,17 %	1011 = 21,30 %	1563 = 16,68 %
5 u. mehr	862 = 35,24 %	1027 = 21,63 %	1621 = 17,31 %
	2446 = 100	4747 = 100	9368 = 100

Auch diese Ziffern zeigen ein ganz gewaltiges Überwiegen der 3 zimmrigen Wohnungen, das in allen drei Perioden, vor allem aber in den beiden letzten sich geltend macht. Die 2 zimmrigen Wohnungen werden erst in dem Jahrzehnt 1890—1895 wieder in größerem Umfange gebaut; diese Erscheinung ist zum guten Teil auf die gemeinnützigen Baugesellschaften zurückzuführen. Wie man sieht, hat sich dieses Anwachsen der Bauhätigkeit mit Bezug auf 2- und 3 zimmrige Wohnungen auf Kosten der 4- und mehrzimmrigen Wohnungen abgespielt. Während in der Periode von 1880 bis 1885 26,17 % der neugebauten Wohnungen auf die Klasse der vierzimmrigen entfielen, ist der Prozentsatz in den beiden folgenden Perioden fortgesetzt und zwar ziemlich schnell bis auf 16,68 % gefallen. Dasselbe gilt für die Wohnungen mit 5 und mehr heizbaren Zimmern. Dr. Bleicher sieht in dieser Erscheinung ein Nachgeben der Bauspekulation gegenüber dem Drucke der äußeren Verhältnisse; diese habe sich zwar dazu verstanden, von dem Typus der Vier- und Fünzimmerwohnungen zu dem der Dreizimmerwohnungen überzugehen, eine Massenproduktion kleinster Wohnungen aber überhaupt noch nicht in Angriff genommen¹. Wie dem auch sein mag, an der Thatfache wird dadurch nichts geändert, daß gerade auf die 2- und

¹ Beiträge zur Statistik der Stadt Frankfurt a. M. Neue Folge. Ergänzungsblatt Nr. 5 S. 51, Note.

3 zimmrigen Wohnungen die große Mehrheit der Mieter, der Zimmermieter und Schlafleute entfällt, die Mieter dieser Wohnungen daher in großer Ausdehnung die Mittelsleute zwischen den Hausbesitzern und den Untermietern sind und ersteren ein großes Teil des wirtschaftlichen Risikos abnehmen müssen. Natürlich muß mit einem Anwachsen dieser beiden Wohnungsklassen auch diese wirtschaftliche Erscheinung an Ausdehnung gewinnen.

Wir haben bisher die allgem. Entwicklung der Wohnungsverhältnisse dargestellt; ehe wir uns nun mit der wichtigsten Klasse der Wohnungen, der der kleinen und kleinsten Wohnungen, in denen die große Mehrheit aller Städtebewohner gezwungen ist, ihr Leben hinzubringen, eingehender beschäftigen, seien noch einige Worte der Verteilung der Wohnungen über die verschiedenen Klassen selbst und den Aufschlüssen gewidmet, die uns die relativen Zahlen der Wohnungsklassen geben. Ordnen wir zunächst einmal die Städte nach der Größe des Promillesatzes, der auf die Klassen von Wohnungen mit 5—7 und 8 und mehr heizbaren Zimmern entfällt, so erhalten wir die folgende Reihenfolge:

	heizbare Zimmer		Summe		heizbare Zimmer		Summe
	5—7	8 u. mehr			5—7	8 u. mehr	
	‰	‰	‰		‰	‰	‰
Frankfurt a. M.	156,2	27,5	183,7	Dresden . . .	62,0	19,0	81,0
Leipzig . . .	112,5	31,7	144,2	Berlin . . .	60	11,8	71,8
Mannheim . . .	103,5	26,9	130,4	Görlitz . . .	58,6	12,9	71,5
Halle a. S. . .	80,4	19,4	99,8	Magdeburg . .	53,9	13,9	67,8
Hamburg . . .	71,3	28,0	99,3	Königsberg . .	46,6	9,1	55,7
Lübeck . . .	66,3	26,3	92,6	Breslau . . .	45,5	6,9	52,4
München . . .	76,7	12,3	89,0	Altona . . .	30,3	9,5	39,8
Hannover . . .	63,9	19,4	83,3				

Wir haben in der relativen Summenzahl der Klassen von Wohnungen mit 5 und mehr heizbaren Zimmern einen sehr guten Index der Wohlhabenheit der verschiedenen Städte. Frankfurt a. M. und Leipzig stehen an der Spitze; in diesen beiden Städten allein entfallen auch auf die Klasse der 4 zimmrigen Wohnungen mehr als 100 ‰, nämlich in Frankfurt a. M. 133,7 ‰ und in Leipzig 135,1 ‰. Im allgemeinen ist der Anteil der großen Wohnungen in den westdeutschen Städten beträchtlich größer als in denen des östlichen Deutschlands; nur Altona bildet eine bemerkenswerte Ausnahme. Umgekehrt, wenn wir den Anteil der kleinsten Wohnungen, der mit nur 1 heizbaren Zimmer, ins Auge fassen. Görlitz mit 575 ‰, Königsberg mit 562,9 ‰, Magdeburg mit 540,7 ‰ und Breslau mit 508,9 ‰ führen den Reigen, während Frankfurt a. M. und Leipzig, ersteres mit 122,9, letzteres mit 203,7 ‰ an letzter Stelle stehen.

Es ist nicht ohne Interesse, die Klasse mit 1 heizbaren Zimmer der kombinierten Klasse der Wohnungen mit 2 und 3 heizbaren Zimmern gegenüberzustellen. Wir können dabei die Städte in zwei Gruppen teilen; in der einen (a) überwiegt die Klasse der 1zimmrigen Wohnungen, in der anderen (b) die Klasse der 2- und 3zimmrigen Wohnungen. Wir haben also:

in Gruppe a			in Gruppe b		
Name der Stadt	Wohnungen mit ? heizbaren Zimmern		Name der Stadt	Wohnungen mit ? heizbaren Zimmern	
	1	2 u. 3		1	2 u. 3
	‰	‰		‰	‰
Görlitz	575	306,0	Frankfurt a. M. . .	122,9	559,6
Königsberg	562,9	331,4	Leipzig	203,7	516,2
Magdeburg	540,7	334,2	Hamburg	251,9	546,4
Breslau	508,9	401,0	München	307,3	492,5
Berlin	496,7	383,7	Mannheim	349	403,4
Dresden	480,9	379	Hannover	399,5	458,8
Halle a. S.	475,5	353,8			
Lübeck	457,6	387,8			
Altona	419,1	475,0			

Die Städte der Gruppe b sind in der Hauptsache dieselben Städte, welche den größten Promilleatz der großen Wohnungen aufzuweisen haben, und auch die Reihenfolge, in der die Städte in den beiden Übersichten einander folgen, ist beide Male ziemlich genau dieselbe. Von den Städten der Gruppe a sind es wieder die Städte des östlichen Deutschlands, in denen die Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer die Hälfte und mehr aller vorhandenen Wohnungen ausmachen.

Das allein über die Raumgröße der Wohnungen Aufschluß gebende Mittel, die Ausmessung der Zimmer, konnte bei der Verbindung von Wohnungsaufnahme mit Volkszählung, die für die deutschen Städte charakteristisch ist, nicht angewandt werden. Um aber nun doch über die wirkliche Raumgröße der Wohnungen, die durch den Besitz von 1, 2, 3 u. s. f. heizbaren Zimmern charakterisiert sind, weitergehende Kenntnis zu erhalten, hat die Wohnungsstatistik den Besitz von Küche und nicht heizbaren Zimmern zu einer weitergehenden Charakterisierung der Wohnungen, vor allem der kleinen Wohnungen, herangezogen und die Frage, wie groß ist denn nun eigentlich eine Wohnung mit 1, 2 bezw. 3 heizbaren Zimmern, auf diese Weise zu beantworten gesucht. Wir wenden uns jetzt diesen Untersuchungen etwas ausführlicher zu.

Je kleiner eine Wohnung, je geringer die Zahl der heizbaren Zimmer, desto bedeutamer ist der Besitz einer Küche für dieselbe. Die Küche ist in der That, wenn wir von ihrer Bedeutung für den Haushalt absehen, als ein heizbares Zimmer anzusehen, das sie in der Wirklichkeit auch häufig

Zahl der Wohnungen mit:

Stadt	Zahl	1 heizbaren Zimmer				2 heizbaren Zimmer				3 heizbaren Zimmer							
		a) ohne nichtheizbare Zimmer		b) mit nichtheizbaren Zimmer		a) ohne nichtheizbare Zimmer		b) mit nichtheizbaren Zimmer		mit Küche		ohne Küche					
		mit Küche	ohne Küche	absol.	relat.	mit Küche	ohne Küche	absol.	relat.	mit Küche	ohne Küche	absol.	relat.				
Berlin	1895	144 104	31 150	177	26 057	1 632	58,6	98 287	24,63	24,4	10 723	300	27,2	44 574	472	10,5	
	1895	14 636	20 377	582	5 538	4 433	445	13 209	8588	394	2 278	824	266	10 033	510	48	
	Charlottenburg	1895	7 347	787	94,3	1 477	49,5	8 438	162	18,6	792	13	16,1	5 049	37	7,2	
	Dresden	1895	1 194	3 036	715	28 833	4 927	145	3 813	393	93,4	14 722	605	39,4	9 518	192	19,7
	Hamburg	1895	3 979	1 097	216,1	28 077	1 400	47,5	12 396	506	39,2	30 604	194	6,3	31 169	81	2,6
München	1895	1 700	9 237	846	3 364	15 239	819		9978								
		Von der vorstehenden Zahl der Wohnungen waren besetzt mit ? Bewohnern															
Berlin	1895	7 386	15 061		905	464		3 180	660		309	86		1 362	142		
	1895	30 101	8 654		3 864	352		14 552	480		1 335	49		6 529	67		
	Charlottenburg	1895	86 043	7 023		15 332	643		56 741	1012		5 935	99		25 925	165	
	Dresden	1895	20 574	457		5 936	173		23 814	311		3 144	66		10 788	98	
	Hamburg	1895	1 088	4 783		313	371		658	451							
Charlottenburg	1895	2 769	5 076		846	767		2 305	1281								
	1895	7 995	8 635		2 907	2 025		6 954	4686								
	Charlottenburg	1895	2 794	1 883		1 472	970		3 292	2170							
	1895	482	408		205	23		360	57		36	4		174	11		
	Dresden	1895	1 527	211		243	21		1 418	38		118	2		1 022	7	
Dresden	1895	4 360	160		730	28		4 801	53		433	5		2 881	13		
	1895	978	8		299	5		1 909	14		205	2		972	6		
	Dresden	1895	228	1 779		531	791		227	97		542	39				
	1895	322	720		5 473	1 294		694	89		2 017	64					
	Hamburg	1895	556	427		15 931	2 299		2 005	150		7 420	253				
Hamburg	1895	77	18		5 849	496		873	49		5 386	242					
	1895	1 126	714		1 914	586		656	203		828	53					
	Hamburg	1895	1 039	225		5 508	314		2 236	93		3 947	30				
	1895	1 527	138		15 482	396		7 131	169		17 107	82					
	München	1895	264	12		5 129	99		2 351	40		8 687	29				
München	1895		3 122		199												
	1895		2 930		673												
	über 5		2 274		1 855												

genug vertritt. In zahllosen Fällen wird von den Besitzern einer Wohnung, die aus 1 heizbaren und 1 nicht heizbaren Zimmer, sowie einer Küche besteht, das eine heizbare Zimmer an Zimmermieter weitervermietet, während die Küche als Tagraum für die Familie, oft auch noch als Schlafraum dienen muß. Diese Benutzung der Küche, sofern dieselbe nur einigermaßen geräumig ist, zu Wohnzwecken erfreut sich besonders deshalb einer so großen Verbreitung, weil die Heizung des Herdes zugleich zwei Zwecke, die Erwärmung eines Zimmers und der Speisen, erfüllt, und findet sich selbst da, wo mehr Räume zur Verfügung stehen. Wo eine Wohnung keine Küche hat, wird mehr oder weniger die Wohnung zur Küche gemacht, sagt Bücher¹; wir können den Satz umdrehen und sagen: Wo eine Wohnung eine Küche hat, wird mehr oder weniger die Küche zur Wohnung gemacht.

Leider giebt nun die Wohnungsstatistik eine recht ungenügende Auskunft über die Ausstattung der kleinen Wohnungen mit Küche. Die allgemeinen Tabellen geben nur die Gesamtzahl der auf die Klasse der Wohnungen mit 1, 2, 3 u. heizbaren Zimmern entfallenden Küchen an, so daß man daraus sich die Durchschnittszahl berechnen und ein ungefähres Bild von der Art und Weise machen kann, in der die betreffende Wohnungsklasse durchschnittlich mit Küche ausgestattet ist. Seltener werden die kleinen Wohnungen, je nachdem sie mit Küche versehen sind oder nicht, specialisiert und nur in wenigen Städten finden wir eine Unterscheidung der kleinen Wohnungen nach der Ausstattung mit nicht heizbaren Zimmern und Küche kombiniert. Nur für Berlin, Charlottenburg, Dresden und Hamburg sind unseres Wissens Tabellen veröffentlicht, in denen die Specialisierung noch weitergeführt und die kleinen Wohnungen nach der Zahl der nicht heizbaren Zimmern und ihrer Ausstattung mit Küche kombiniert geordnet sind. Werden dann die so geordneten Wohnungen mit der Bewohnerzahl kombiniert, wie dies z. B. in der Bevölkerungszahl- und Wohnungsaufnahme der Städte Berlin, Charlottenburg und Hamburg von 1895 geschehen ist, so können wir über die Bedeutung der Küche für Wohnung und Haushalt ziemlich Klarheit erhalten.

In der Tabelle X haben wir die wenigen Städte zusammengestellt, deren Wohnungsstatistik die kleinen Wohnungen unter Berücksichtigung der heizbaren und nicht heizbaren Zimmer, sowie des Besitzes einer Küche klassifiziert. Soweit wir nun aus dem beschränkten Zahlenmaterial Schlüsse thun dürfen, sind das die folgenden. In allen Städten nimmt die Zahl der küchellosen Wohnungen rapide ab in dem Maße, wie die Zahl der heizbaren Zimmer steigt, so daß die Wohnungen mit 3 heizbaren Zimmern

¹ Baseler Enquête S. 104.

allgemein als mit Küche versehen gelten dürfen. Innerhalb der einzelnen Klassen nimmt die Zahl der küchellosen Wohnungen ebenfalls in dem Maße ab, wie die Wohnungen mit nicht heizbaren Zimmern versehen sind. So entfallen in Breslau bei der Klasse der Wohnungen mit einem heizbaren Zimmer auf die Wohnungen mit nicht heizbaren Zimmern nur 445 ‰ küchelloser Wohnungen gegen 582 ‰ bei den Wohnungen ohne nicht heizbare Zimmer. Die Größe der Differenz in den einzelnen Städten ist außerordentlich verschieden und durch die ganze Baugeschichte derselben bedingt. In Dresden haben wir z. B. zwei Wohnungstypen in der Klasse der Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer: der eine Typus ist die Wohnung mit 1 heizbaren Zimmer ohne nicht heizbare Zimmer und ohne Küche, der andere Typus hat nicht heizbare Zimmer — wie viel werden wir weiter unten sehen — und hat eine Küche! Auf den ersten Typus entfallen 715 ‰ der einzimmrigen Wohnungen ohne nicht heizbare Zimmer, auf den zweiten 855 ‰ der einzimmerigen Wohnungen mit nicht heizbaren Zimmern. Anders allerdings in München! Der eine Typus ist der gleiche wie in Dresden, also: 1 heizbares Zimmer ohne nicht heizbare Zimmer und ohne Küche. Der zweite dagegen unterscheidet sich von dem Dresdner durch das Fehlen der Küche; also: 1 heizbares Zimmer mit nicht heizbarem Zimmer, aber ohne Küche. Auf den ersten entfallen 846, den zweiten 819 ‰ der betreffenden Unterklasse.

In wie weit das Fehlen einer Küche als ein wirtschaftlicher Übelstand, ob nun vom Standpunkte der Gesellschaft oder des Privathaushaltes aus, betrachtet werden muß, darüber giebt uns erst der 2. Teil unserer Tabelle Auskunft. Hier sind 4 Bewohnerklassen mit den oben behandelten Wohnungsklassen kombiniert. Wir ersehen aus dieser Tabelle, daß ein sehr großer Teil der einzimmrigen Wohnungen ohne Küche und nicht heizbare Zimmer, also wohl die niedrigste Form der Wohnungsbefriedigung, wenn wir von den an Zahl überaus geringen Wohnungen ohne heizbare Zimmer absehen, von 1 und 2 Personen belegt ist. In Charlottenburg z. B. sind von im ganzen 787 einzimmrigen Wohnungen ohne Küche und Zubehör nicht weniger als 619 von 1 und 2 Personen bewohnt; ebenso bei den zweizimmrigen Wohnungen 95 von 165. Nicht ganz so günstig liegen die Verhältnisse in Dresden und Hamburg, noch ungünstiger in Breslau. Bei den einzimmrigen Wohnungen ohne Küche und Zubehör überwiegen in Dresden allerdings die Bewohnerklassen mit 1 und 2 Bewohnern ganz bedeutend gegenüber den Klassen mit 3 und mehr Bewohnern, aber bei denen mit nicht heizbaren Zimmern und ohne Küche ist das Verhältnis umgekehrt. Hier stehen 2085 Wohnungen mit 1 und 2 Bewohnern 2795 Wohnungen mit 3 und mehr Bewohnern gegenüber. Im allgemeinen wird man wohl an-

nehmen dürfen, daß zwischen einer Wohnung, bestehend aus 1 heizbaren Zimmer und Küche, und einer solchen, die aus 1 heizbaren Zimmer und 1 Nebenraum besteht, aber keine Küche besitzt, kein großer Unterschied ist. Das heizbare Zimmer der letzten Wohnung wird jedenfalls mit einem Kaminofen ausgestattet sein und als Hauptzimmer dienen, der Nebenraum wohl meist als Schlafzimmer benutzt werden. Bei den zweizimmerigen Wohnungen, ob mit oder ohne Küche, ob mit anderen Nebenräumen oder nicht, überwiegen die höheren Bewohnerklassen. Was für Dresden, gilt auch für Hamburg und in noch höherem Grade für Breslau.

Wie groß ist die Zahl der nicht heizbaren Zimmer, durch die das heizbare oder die heizbaren Zimmer erst zur Wohnung ergänzt werden — auf diese eigentlich entscheidende Frage giebt uns die Wohnungsstatistik häufig ungenügende Antwort. Wo man sich nicht darauf beschränkt hat, eine Auszählung nur nach der Zahl der heizbaren Zimmer vorzunehmen, hat man in den meisten Fällen nur nach dem Merkmale des Besitzes nicht heizbarer Zimmer klassifiziert, ohne über die Größe des Besitzes weitere Untersuchungen anzustellen. So ist z. B. selbst die sonst so eingehende und ausführliche Leipziger Wohnungsstatistik nicht über die Scheidung der einzimmerigen Wohnungen in solche mit und ohne Zubehör ohne Berücksichtigung der Küchen hinausgegangen. Am frühesten ist die Spezialisierung der kleinen Wohnungen nach der Zahl der nicht heizbaren Zimmer und dem Besitze von Küchen in der Berliner Statistik durchgeführt, bereits in der Wohnungsstatistik von 1885. Hier sind die Wohnungen nach der Zahl der Räume klassifiziert, wobei heizbare Zimmer, nicht heizbare Zimmer und Küchen gleichermaßen als Räume behandelt wurden. Innerhalb der so gebildeten Raumklassen sind dann wieder die drei Arten Räume getrennt und in verschiedenen Kombinationen mit einander zur Darstellung gebracht. Wir erhalten dadurch ein so klares Bild von der Raumgröße der verschiedenen Wohnungen, als es sich ohne die direkte Ausmessung derselben auf dem Wege der Enquete erreichen läßt. Da nun bei der verschiedenartigen Spezialisierung, die in den einzelnen Städten üblich ist, eine allgemeine Tabelle schließlich nur noch die Scheidung nach dem Besitze von nicht heizbaren Zimmern durchführen könnte, so haben wir auf die Aufstellung einer solchen verzichtet und behandeln die einzelnen Städte, soweit Material vorliegt, für sich, um am Schlusse eine Vergleichung der so erhaltenen Resultate vorzunehmen.

Wir beginnen mit Berlin, dessen Wohnungsstatistik schon 1875 Auszählungen nach der Zahl der nicht heizbaren Zimmer enthielt, und geben eine Übersicht über die Entwicklung in dem Zeitraum von 1875—1895. Schon die Statistik von 1871 unterscheidet nach der Zahl der nicht heizbaren

Zimmer; da sie aber auch Kföven und Speisekammern als nicht heizbare Zimmer betrachtet, so sind ihre Zahlen nicht mit denen der folgenden Zählungen vergleichbar.

Absolut	Wohnungen ohne heizbare Zimmer mit				Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer und			
	1	2	3	4 u. mehr	0	1	2	3 u. mehr
nicht heizbaren Zimmern								
1875	2802	368	52	17	71 201	34 996	2686	232
1880	3218	861			91 851	35 928		
1885	2357	417	8	3	120 954	29 994	1469	76
1890	2968	149	15	6	154 421	27 207	1544	119
1895	2778	210	27		175 254	26 189	1408	92
relativ ‰								
1875	13	2	—	—	335	165	12	1
1880	—	—	—	—	—	—	—	—
1885	7	—	—	—	397	99	5	—
1890	9	—	—	—	422	78	4	—
1895	6,7	—	—	—	427,7	63,9	4	—

Absolut	Wohnungen mit 2 heizbaren Zimmern und			Wohnungen mit 3 heizbaren Zimmern und	
	0	1	2 u. mehr	ohne	mit
nicht heizbaren Zimmern					
1875	42 284	9359	2046	16 543	5467
1880	56 322	11 579		21 569	5704
1885	71 236	9356	1172	27 227	5269
1890	88 598	8819	1305	34 467	5857
1895	100 750	9818	1205	39 091	5955
relativ ‰					
1875	199	44	10	78	26
1880	—	—	—	—	—
1885	235	31	4	91	16
1890	241	24	—	94	—
1895	245,9	23,9	2,9	95,4	12

Diese Tabelle ist ganz außerordentlich interessant. Wir hatten oben die große Konstanz hervorgehoben, welche in der Verteilung der Wohnungen auf die nach der Zahl der heizbaren Zimmer geordneten Klassen zu beobachten ist. Die vorstehende Tabelle zeigt nun aufs klarste, was es mit dieser Konstanz eigentlich auf sich hat. Sie gilt nur in dem Verhältnis der Klassen zu einander. Innerhalb der Klassen begegnen wir dagegen ziemlich weit gehenden Verschiebungen. Die Tendenz können wir kurz bezeichnen: Auf-

hebung der nicht heizbaren Zubehörzimmer. In der Klasse der 1 zimmerigen Wohnungen wächst die Zahl der Wohnungen ohne nicht heizbare Zimmer von 335 ‰ aller Wohnungen auf 427,7 ‰, d. h. um 92,7 ‰, während die Zahl der Wohnungen mit 1 nicht heizbaren Zimmer von 165 ‰ auf 63,9 ‰, d. h. um 101,1 ‰ abnimmt. Dieselbe Beobachtung bei den 2- und 3 zimmerigen Wohnungen! Die Wohnungen ohne Zubehör nehmen zu: die 2 zimmerigen um 46,9 ‰, die 3 zimmerigen um 17,4 ‰. Dieser Zunahme steht die Abnahme der mit Zubehör gegenüber: um 27,2 ‰ bez. 14 ‰. Den stärksten Rückgang weisen also die 1 zimmerigen Wohnungen mit 1 nicht heizbaren Zimmer auf. Sie sind auch absolut 1895 an Zahl geringer als 1875; 26 189 gegen 34 996 in letzterem Jahre, also eine Differenz von 8807 zu ihren Ungunsten, während sich die Zahl der Wohnungen ohne Zubehör fast ver- 2¹/₂ facht hat. Auch die Wohnungen mit 2, 3 und mehr nicht heizbaren Zimmern zeigen absolute Abnahme. Bei den 2 zimmerigen Wohnungen haben sich die Wohnungen ohne nicht heizbare Zimmer mehr als verdoppelt; die Wohnungen mit 1 nicht heizbaren Zimmer haben nur sehr wenig zugenommen von 9359 im Jahre 1875 auf 9818 im Jahre 1895, d. h. um 459, während die mit 2 und mehr nicht heizbaren Zimmern absolut fast um die Hälfte abgenommen haben. Diese Entwicklung der Wohnungsverhältnisse muß nach jeder Richtung hin als ungünstig bezeichnet werden. Die große absolute Zunahme der 1 zimmerigen Wohnungen ohne Zubehör erklärt sich wohl in erster Linie durch Neubau derartiger Wohnungen und erst in zweiter durch Teilung in den älteren Häusern. Die große Abnahme der Wohnungen mit 1 nicht heizbaren Zimmer mag abgesehen von den durch Abbruch älterer Häuser verloren gegangenen Beständen auf die Verwandlung der nicht heizbaren Zimmer in heizbare zurückzuführen sein. Man mag geneigt sein in dieser Nutzbarmachung des nicht heizbaren Zimmers eine Verbesserung der Wohnungen zu sehen, thatsächlich bedeutet sie aber zugleich eine nicht unbedeutende Preissteigerung und eine Verdichtung der Belegung durch Mieter und Schlafgänger. Über die in jeder Beziehung schädlichen Folgen einer Ausbreitung der Kochstube brauchen wir kein Wort weiter zu verlieren.

Wir haben gesehen, daß die Tendenz dahin ging, durch Abschaffung der nicht heizbaren Zimmer reine Wohnungstypen, wenn wir so sagen dürfen, die nur aus heizbaren Zimmern bestehen, zur Ausführung zu bringen. Das wird sich noch klarer zeigen, wenn wir auch den Besitz einer Küche bei der Klassifizierung der Wohnungen berücksichtigen.

(Siehe Tab. auf S. 310.)

Es treten in dieser Tabelle 6 Wohnungstypen hervor, auf die 1885 nicht weniger als 830 ‰, 1890: 837 ‰ aller Wohnungen entfallen.

Berlin.
Von 1000 Wohnungen gehören zu den folgenden Räumlichkeitstlassen:

	1 Raum		2 Räume				3 Räume				4 Räume						5 und mehr Räume						
	abf. rel.	h. k.	1 ub.		2 h.		2 ub.		3 h.		3 ub.		1 h. 2 ub.		1 h. 2 ub. 1 ub.		2 h. 3 h.		4 h.	5 und mehr Räume			
			1 k.	1 h.	1 k.	1 h.	1 k.	1 h.	1 k.	1 h.	1 k.	1 h.	1 k.	1 h.	1 k.	1 h.	1 k.	1 h.					
1885	4	3	95	0	3	9	302	10	0	0	90	1	225	1	0	0	5	0	30	0	88	0	134
1890	3	3	82	0	3	6	340	9	0	0	68	1	232	2	0	0	4	0	23	0	92	1	131

Charlottenburg.

1895: abf. rel.	13	49	1787	—	51	70	7347	162	16	6	1395	11	8488	30	10	1	75	1	698	5	4361	9	—
	0,4	1,5	25,6	—	1,6	2,2	236	5,2	0,5	—	44,8	0,3	272,7	0,9	0,3	—	2,4	—	22,4	—	140,1	—	—

Breslau 1895.
Von 1000 Wohnungen gehören zu den folgenden Wohnungsklassen:

	1 heizbares Zimmer		2 heizbare Zimmer				3 heizbare Zimmer					
	o. k.	m. k.	m. nichth. Z.		o. nichth. Z.		m. nichth. Z.		o. nichth. Z.		m. k.	m. k.
			o. k.	m. k.	o. k.	m. k.	o. k.	m. k.	o. k.	m. k.		
230,5	165,4	50,1	62,5	97	149,4	93	25,7	4,8	98,2	0,9	15,1	

1 h. = heizbares Zimmer; ub. = nicht heizbares Z.; k. = Küche.

Am stärksten vertreten sind die reinen Wohnungstypen mit 721 ‰, 1890: 758 ‰ aller Wohnungen und von diesen Wohnungstypen wiederum diejenigen, die mit einer Küche ausgestattet sind. Auf die Klasse von Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer und Küche kommen 302, 1890: 340 (!) ‰, auf die mit 2 heizbaren Zimmern und Küche 225, 1890: 232 ‰ und auf die mit 3 heizbaren Zimmern und Küche 88, 1890: 92 ‰. Nur die Klasse der Kochstuben (mit 95, 1890: 82 ‰) und die gemischte Klasse der Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer, 1 nicht heizbaren Zimmer und Küche (mit 90, 1890: 68 ‰) sind diesen 3 Klassen gegenüber noch von einiger Bedeutung. Die beiden vorherrschenden Wohnungstypen sind die Wohnung mit 1 heizbaren Zimmer und Küche, sowie die Wohnung der nächst höheren Klasse mit 2 heizbaren Zimmern und Küche.

Wir fügen hier gleich Charlottenburg an, da seine Wohnungsverhältnisse, wie nicht anders zu erwarten, die größte Übereinstimmung mit denen Berlins zeigen. Noch mehr, als dort, überwiegen die reinen Wohnungstypen mit Küche: 2 heizbare Zimmer 272,7 ‰, 1 heizbares Zimmer 236 ‰ und 3 heizbare Zimmer 140,1 ‰. Von den küchellosen reinen Wohnungstypen kommt nur der Typus der 1 zimmerigen Wohnung ohne jede Zubehör in Betracht, auf den 25,6 ‰ entfallen. Die gemischten Typen sind ohne Bedeutung.

Das Verhältnis der Wohnungsklassen ist in Breslau 1895 ganz ähnlich wie in Berlin. Es überwiegen die reinen Wohnungstypen, die mit Küche ausgestattet sind — die gemischten Typen treten ganz in den Hintergrund — und zwar progressiv mit der Zahl der heizbaren Zimmer. Bei den 1 zimmerigen Wohnungen ist die Klasse ohne Küche noch stärker als die mit Küche; sie ist die am stärksten vertretene Klasse mit 230,5 ‰. Bereits bei den 2 zimmerigen Wohnungen wird aber der reine Wohnungstypus ohne Küche (97 ‰) von dem mit Küche überflügelt (149,4 ‰) und bei der nächst höheren Klasse verschwindet er als unbedeutend gegenüber seinem Rivalen. Auf die reinen Wohnungstypen mit und ohne Küche entfallen nicht weniger als 745,3 ‰ aller Wohnungen.

(Siehe Tab. auf S. 310.)

Für Dresden besitzen wir Auszählungen der vier Wohnungsaufnahmen von 1880, 1885, 1890 und 1895, bei denen die Klassen nach der Zahl der heizbaren Zimmer weiter nach der Zahl der nicht heizbaren Zimmer specialisiert sind. Für 1890 und 1895 sind diese specialisierten Unterklassen noch nach dem Besitze einer Küche weiter geteilt. Es ist sehr bedauerlich, daß bei den zwei vorhergehenden Aufnahmen eine derartige Specialisierung unterblieben ist, da ein Vergleich der vier Aufnahmen wahrscheinlich höchst

interessante Resultate geliefert hätte. Die folgende Tabelle, in der der Besitz einer Küche nicht berücksichtigt ist, giebt die Zahl der vorhandenen Wohnungen an.

	Wohnungen ohne heizbare Zimmer			Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer				Wohnungen mit 2 heizbaren Zimmern			Wohnungen mit 3 heizb. Zimmern	
	mit			mit				mit			ohne	mit
	1	2	3 u. mehr	0	1	2	3 u. mehr	0	1	2 u. mehr		
nicht heizbaren Zimmern												
absolut												
1880	153	11	2	3780	19 813	4368	390	1692	6 080	2962	1667	3623
1885	147	17	7	5424	19 960	5062	449	2052	6 694	3268	1958	3936
1890	139	14	7	4586	21 626	4702	349	2870	8 786	3537	2943	4916
1895	98	19	4	4350	27 988	6011	501	4326	11 613	4242	4313	4532
relativ												
1880	2,9	0,2	—	72,5	380,2	83,8	7,5	32,5	116,7	56,8	32,0	69,4
1885	2,6	0,3	0,1	95,4	350,9	89,0	7,9	36,1	117,7	57,5	34,4	69,2
1890	2,2	0,2	0,1	72,1	340,0	73,9	5,5	45,1	138,1	55,6	46,3	77,3
1895	1,2	0,2	0,05	53,4	343,5	73,8	6,14	53,1	142,5	52,07	52,95	77,8

Dresden.

Von bewohnten Wohnungen gehören zu den folgenden Räumlichkeitsklassen:

	1 Raum			2 Räume					3 Räume					
	nH.	R.	H.	2 nH.	1 nH. 1 R.	1 H. 1 nH.	1 H. 1 R.	2 H.	2 nH. 1 R.	1 H. 1 nH. 1 R.	2 H. 1 nH.	2 H. 1 R.	3 H.	
absolut														
1890	86	—	2939	8	48	3817	1495	302	5	478	17 418	305	2459	47
1895	53	—	3026	5	40	4207	1194	393	2	638	23 226	395	3813	83
relativ														
1890	1,4	—	47,6	—	0,7	61,8	24,2	4,8	—	7,7	280,8	4,9	39,7	0,7
1895	0,6	—	38,2	—	0,5	53,1	15,0	4,9	—	8,0	293,5	5,0	48,1	0,9

	4 Räume									5 und mehr Räume
	3 nH. 1 R.	1 H. 3 nH.	1 H. 2 nH. 1 R.	2 H. 2 nH.	2 H. 1 nH. 1 R.	3 H. 1 nH.	3 H. 1 R.	4 H.		
absolut										
1890	3	40	4133	94	8 228	31	2706	—	—	
1895	2	80	5263	164	10 964	63	4078	—	—	
relativ										
1890	—	0,6	67	1,5	133,4	0,5	45,5	—	—	
1895	—	0,9	66,5	1,9	138,5	0,8	51,5	—	—	

In direktem Gegensatze zu Berlin und Breslau herrschen in Dresden die gemischten Wohnungstypen vor. Der verbreitetste Wohnungstypus ist die einzimmrige Wohnung mit 1 nicht heizbaren Zimmer; er nimmt 1895: 343,5 ‰ aller Wohnungen in Anspruch; ihm folgt die zweizimmrige Wohnung mit 1 nicht heizbaren Zimmer, auf die 142,5 ‰ entfallen. Dagegen treten die reinen Wohnungstypen ganz in den Hintergrund; sie umfassen 1895: in den 3 Klassen mit 1—3 heizbaren Zimmern nur 159,45 ‰ aller Wohnungen und werden sogar von den gemischten Wohnungen mit 2 nicht heizbaren Zimmern an Zahl erreicht und übertroffen.

Wir haben schon oben die Abnahme der einzimmrigen Wohnungen festgestellt. Auch nach der ersten Übersicht scheint der Rückgang alle Klassen dieser Wohnungen mit 0, 1 und 2 nicht heizbaren Zimmern zu treffen. Berücksichtigen wir dagegen die zweite Übersicht, in der die weitere Scheidung nach dem Besitze der Küche vorgenommen ist, so sehen wir, daß in erster Linie die reinen Wohnungstypen mit und ohne Küche (von 47,6 ‰ im Jahre 1890 auf 38,2 ‰ im Jahre 1895, bezw. von 24,2 ‰ auf 15,0 ‰), dann der gemischte Typus mit 1 nicht heizbaren Zimmer, aber ohne Küche (von 61,8 ‰ im Jahre 1890 auf 53,1 ‰ im Jahre 1895), zum Teil sogar absolut abgenommen haben, während der gemischte Typus mit 1 nicht heizbaren Zimmer und Küche von 280,8 ‰ auf 293,5 ‰ zugenommen hat. Unsere zweite Übersicht läßt übrigens die herrschenden Wohnungstypen in recht klarer Weise hervortreten.

Die Frankfurter Statistik hat neben der Klassifizierung nach heizbaren Zimmern noch eine solche nach der Zahl der vorhandenen Wohnräume ohne Unterschied, ob heizbar oder nicht, ausgebildet. Da dieselbe aber ihre Bedeutung erst gewinnt, wenn wir die Belegungsverhältnisse der Wohnungen untersuchen, so können wir an dieser Stelle auf ein Eingehen auf dieselbe verzichten.

H a m b u r g.

Von 1000 bewohnten Wohnungen (Gelassen) gehören zu den folgenden Räumlichkeitsklassen:

	1 R a u m			2 R ä u m e				
	n h.	h.	h.	2 n h.	1 n h. 1 h.	1 h. 1 n h.	1 h. 1 h.	2 h.
absolut								
1885	54	—	1876	17	142	2703	4580	768
1890	110	—	2131	27	261	2091	4577	852
1895	49	—	1097	13	225	1274	3979	506
relativ								
1885	0,5	—	18,76	0,17	1,4	27,0	45,8	7,68
1890	0,9	—	17,9	0,2	2,2	17,5	38,3	7,4
1895	0,3	—	7,9	0,1	1,6	9,3	28,9	3,7

	3 R ä u m e					4 R ä u m e		
	2 nh. 1 R.	1 h. 2 ¹ nh.	1 h. 1 nh. 1 R.	2 h. 1 ¹ nh.	2 h. 1 R.	3 nh. ¹ 1 R.	1 h. 2 nh. 1 R.	2 h. 1 ¹ nh. 1 R.
absolut								
1885	173	431	20 006	744	6 374	18	5819	23 138
1890	297	332	19 806	578	8 974	48	5915	27 110
1895	170	126	21 962	194	12 396	20	6115	30 604
relativ								
1885	1,73	4,31	200,0	7,44	63,7	0,1	58,19	231,3
1890	2,4	2,7	166,1	4,8	75,2	0,4	48,7	227,3
1895	1,2	0,9	159,8	1,4	90,2	0,1	44,5	222,7

In Hamburg sind wie in Dresden die gemischten Wohnungstypen die vorherrschenden. Auf die Klasse der 1 zimmerigen Wohnungen mit nicht heizbarem Zimmer und Küche entfielen 1895 noch 159,8 ‰ und auf die der 2 zimmerigen mit nicht heizbarem Zimmer und Küche 1895 222,7 ‰. Dann kommt die Klasse der 2 zimmerigen Wohnungen nur mit Küche; sie zählte 1895 90,2 ‰ und ist die einzige Gruppe aus den beiden Oberklassen mit 1 und 2 heizbaren Zimmern, die gegen 1885 einen Zuwachs von ca. 26,5 ‰ zu verzeichnen hat. Größere Bedeutung hat noch die Klasse der 1 zimmerigen Wohnungen mit 2 nicht heizbaren Zimmern und Küche (44,5 ‰), die aber gleichfalls im Abnehmen begriffen ist, und die Klasse der 1 zimmerigen Wohnungen nur mit Küche (1895: 28,9 ‰). Alle übrigen Gruppen treten hinter diesen zurück und sind seit 1885, so weit unsere Kenntnis reicht, im relativen und zum Teil auch absoluten Absterben. —

Für Magdeburg stehen uns nur die Zahlen der Wohnungsaufnahme von 1886 zur Verfügung. Da bei der Bearbeitung die Kombination von Küche und nicht heizbaren Zimmern nicht berücksichtigt worden ist, so müssen wir uns begnügen, hier eine Tabelle anzuführen, in der die heizbaren und nicht heizbaren Zimmer kombiniert sind:

	Wohnungen mit ? heizbaren Zimmern				Von 1000 Wohnungen überhaupt			
	0	1	2	3	0	1	2	3
Ohne nichtheizbares Zimmer . . .	—	4 935	1268	811	—	138,3	35,5	22,6
Mit 1 nh. Zimmer	91	11 939	4270	1222	2,5	334,6	119,6	34,2
Mit 2 und mehr nh. Zimmern . .	20	2 692	1786	832	0,5	74,9	50,0	23,3
Nicht angegeben	1	1 132	616	198	—	31,7	17,2	5,5
	112	20 698	7940	3063	—	—	—	—

¹ und mehr.

Auch hier überwiegen innerhalb der Wohnungsklassen die gemischten Wohnungstypen — an der Spitze steht die Wohnung mit 1 heizbaren und 1 nicht heizbaren Zimmer, auf die 334,6 ‰ aller Wohnungen entfielen —, nur daß sich zwischen die beiden am häufigsten vertretenen gemischten Wohnungstypen der reine Typus der 1 zimmrigen Wohnung ohne nicht heizbare Zimmer einschiebt. —

Mannheim. Die Wohnungsstatistik von 1895 kombiniert nicht heizbare Zimmer und Küche, so daß wir uns also über die Größe der kleinen Wohnungen ein genaues Bild machen können. Wir haben die Zahlen nach der Zahl der Räume, wie bisher, geordnet:

Von bewohnten Wohnungen gehören zu den folgenden Räumlichkeitsklassen:

	1 Raum		2 Räume				
	n h.	h.	2 n h.	1 n h. 1 R.	1 h. 1 n h.	1 h. 1 R.	2 h.
Absolut	32	814	2	710	316	2833	384
Relativ ‰	2,4	63,0	—	54,9	24,4	219,3	22

	3 Räume					4 Räume		
	2 n h. 1 R.	1 h. 2 n h.	1 h. 1 n h. 1 R.	2 h. 1 n h.	2 h. 1 R.	3 n h. 1 R.	1 h. 2 n h. 1 R.	2 h. 1 n h. 1 R.
Absolut	133	33	2181	57	3153	22	479	1781
Relativ ‰	10,3	2,5	168,9	4,4	244,1	1,7	34	137,9

In Mannheim entfällt also auf die reinen Wohnungstypen die größte Zahl der Wohnungen und zwar auf die 2 zimmrigen Wohnungen mit Küche 244,1 ‰ und auf die 1 zimmrigen Wohnungen 219,3 ‰. Die gemischten Typen mit 1 nicht heizbaren Zimmer und Küche sprechen 306,8 ‰ an, wovon die 1 zimmrigen Wohnungen 168,9 ‰ und die 2 zimmrigen 137,9 ‰. Gegenüber diesen vier Typen treten die anderen gänzlich in den Hintergrund; einige Bedeutung kommt noch der Klasse der „Kochstuben“, der 1 zimmrigen Wohnungen ohne Zubehör und Küche, zu, die 63 ‰ umfaßt.

Wir stellen nun am Schlusse dieser Untersuchung die in den verschiedenen von uns besprochenen Städten herrschenden Wohnungstypen zusammen, unter Angabe des auf den betreffenden Wohnungstypus entfallenden Promillesatzes aller bewohnten Wohnungen.

Tabelle XI.

Stadt	Zahl der beheizbaren Zimmer	Jahr	Stoekwertlage der kleinen Wohnungen mit nebenstehender Zahl der beheizbaren Zimmer						Dachwoh- nung	in verfäh- benen Stoek- werten	in Stoek- gängen Haus
			Keller (Souterrain)	Erdb- geschöß	Zwischen- stoeck	I.	II.	III.			
			Σ t o d								
Berlin	0	1875	499	639	154	535	499	438	263	208	4
		1880	443	600	141	477	441	411	410	292	15
		1885	375	637	191	447	415	426	476	—	7
		1890	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1895	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	1	1875	14 120	15 491	2423	19 829	20 376	19 060	13 123	4573	120
		1880	14 327	16 398	2352	20 984	21 950	22 595	20 344	8185	374
		1885	17 867	17 037	5455	24 746	26 827	29 759	28 930	V. St. 1684	188
		1890	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1895	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
	2	1875	5 937	8 626	701	9 958	10 962	10 644	5 473	1007	381
		1880	7 218	10 361	835	12 002	13 279	13 529	8 450	1610	617
		1885	8 454	11 142	2641	13 835	15 770	16 840	12 168	V. St. 433	508
		1890	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1895	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
	3	1875	928	4 332	223	5 789	5 376	3 987	932	122	321
		1880	1 134	5 125	322	6 915	6 688	4 852	1 524	224	489
		1885	1 166	5 181	1057	8 011	7 863	6 377	2 416	V. St. 56	369
		1890	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1895	—	—	—	—	—	—	—	—	—		

Dresden . . .	0	1890	—	59	—	37	17	22	16	V. St.	3	—	
		1895	5	34	—	29	16	12	23	—	3	—	
		1890	1 232	4 640	13	5 878	5 547	5 746	6 937	486	91	—	
	1	1895	1 663	5 991	14	7 771	7 480	7 489	7 732	476	234	—	
		1890	247	2 373	17	2 882	2 939	2 912	2 984	117	272	—	
		1895	436	3 454	19	4 073	3 930	3 793	3 897	127	452	—	
	3	1890	14	1 229	18	1 675	1 776	1 867	675	14	219	—	
		1895	53	1 745	18	2 531	2 637	2 436	897	14	319	—	
		1885	—	7	—	8	3	—	—	26	—	—	
	Stamfurt a. M.	1	1885	16	1 193	26	1 812	1 371	775	161	1576	9	54
		2	1885	24	1 192	34	2 103	1 610	922	171	1 030	85	125
		3	1885	14	1 090	33	1 651	1 417	933	235	253	118	120
0		1885	—	15	—	4	1	3	3	3	über V. St.	—	
1890		—	5	—	1	8	4	5	5	—	1	—	
Leipzig (Alt-).	0	1895	—	19	—	3	2	—	5	—	—	—	
		1885	15	111	—	67	99	97	124	4	4	—	
		1890	7	78	—	38	65	66	89	3	1	—	
	1 o. 3.	1895	7	50	—	61	88	98	124	2	—	—	
		1885	278	1 348	—	1 788	1 745	1 323	1 013	70	57	—	
		1890	227	1 200	—	1 621	1 654	1 305	1 101	96	2	—	
	1 m. 3.	1895	224	1 204	—	1 591	1 583	1 287	1 179	72	—	—	
		1885	196	1 308	—	1 811	1 808	1 734	1 417	57	48	—	
		1890	188	1 454	—	2 005	1 883	1 883	1 693	90	1	—	
	2	1895	212	1 539	—	2 002	2 025	2 004	1 925	56	2	—	
1886		4	25	—	41	26	12	2	1	1	—		
1886		622	4 699	—	6 693	4 928	2 504	608	35	85	—		
Magdeburg . .	1	1886	323	2 133	—	2 275	1 746	924	272	10	179	—	
	2	1886	76	678	—	858	695	436	160	5	142	—	
	3	1886	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	

Tabelle XI (Fortsetzung).

Stadt	Zahl der beiz- baren Zimmer	Jahr	Von 1000 Wohnungen nebensetzender Raumgröße sind gelegen im										
			Keller (Souterrain)	Erb- geschoß	Zwischen- floß	Et o d				IV. bei IV. u. 566.	Dach- woh- nung	in verschie- denen Stock- werken	im ganzen Haus
						I.	II.	III.	IV.				
Berlin	0	1875	154	197	48	165	154	135	82	64	1	—	
		1880	137	186	44	148	136	127	127	90	5	—	
		1885	126	214	64	150	140	143	160	—	3	—	
		1890	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
		1895	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
Berlin	1	1875	130	142	22	182	187	175	119	42	1	—	
		1880	113	129	18	165	172	177	159	64	3	—	
		1885	117	112	36	162	176	195	201	—	1	—	
		1890	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
		1895	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
Berlin	2	1875	111	161	13	185	204	198	102	19	7	—	
		1880	106	153	12	177	196	199	124	24	9	—	
		1885	104	136	32	169	193	206	154	—	6	—	
		1890	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
		1895	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
Berlin	3	1875	42	197	10	263	244	181	42	6	15	—	
		1880	42	188	12	254	245	178	55	8	18	—	
		1885	36	159	33	247	242	196	76	—	11	—	
		1890	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
		1895	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	

	Jahr	1 h. 1 R.	2 h. 1 R.	3 h. 1 R.	1 h.	1 h. 1 nh.	2 h. 1 nh.
Berlin	1890	340	232	92	82	68	23
Breslau	1895	230,5	165,4	149,4	98,2	97	—
Charlottenburg	1895	272,7	236	140,1	—	25,6	—
		—	—	—	1 h. 1 nh. 1 R.	—	2 h. 1 nh. 1 R.
		—	—	—	44,8	—	22,4
Dresden	1895	—	—	—	—	51,5	48,1
		1 h. 1 nh. 1 R.	2 h. 1 nh. 1 R.	1 h. 2 nh. 1 R.	1 h. 1 nh.	—	—
		293,5	138,5	66,5	53,1	—	—
Hamburg	1895	—	—	2 h. 1 R.	—	1 h. 1 R.	1 h.
		2 h. 1 nh. 1 R.	1 h. 1 nh. 1 R.	—	1 h. 2 nh. 1 R.	28,9	7,9
		222,7	159,8	—	44,5	—	—
Magdeburg ¹ . .	1886	—	1 h. 138,3	—	—	—	2 h. 35,5
		1 h. 1 nh. 334,6	—	2 h. 1 nh. 119,6	1 h. 2 nh. 74,9	2 h. 2 nh. 50,0	—
Mannheim . . .	1895	244,1	219,3	—	—	1 h. 63,0	—
		—	—	1 h. 1 nh. 1 R.	2 h. 1 nh. 1 R.	—	—
		—	—	168,9	137,9	—	—

Es ist noch übrig, daß wir die Lage der kleinen Wohnungen innerhalb der Häuser nach den beiden Gesichtspunkten der Stockwerklage und der Straßenlage betrachten. Damit sind natürlich nur zwei, allerdings sehr wichtige Momente für dieselben herausgegriffen. Indem man feststellte, welcher Prozentsatz der Wohnungen in Vorder- oder Hintergebäuden gelegen ist, ging man von dem Gedanken aus, daß die Lage in Hintergebäuden vom volkshygienischen Gesichtspunkte aus die weniger vorteilhafte sei. Die tatsächlichen Verhältnisse beweisen die Richtigkeit dieser Auffassung. Die nach der Straße belegene Wohnung hat wenigstens die Straßenbreite, die in den meisten Fällen gleich der Haushöhe ist, vor sich und gewinnt infolge dessen einen größeren Licht- und Luftzutritt. Die Mehrzahl der in Hintergebäuden belegenen Wohnungen liegt dagegen an Höfen und Lichtschächten, gegen deren geringe Ausdehnung erst die neueren Bauordnungen zu kämpfen

¹ Ohne Berücksichtigung der Küche.

begonnen haben. Andererseits wieder giebt es Anlagen von Hintergebäuden, die jeder Straßenlage vorzuziehen sind. Es kommt thatsächlich nur auf die Größe des vor den Fenstern einer Wohnung liegenden freien Raumes im Verhältnis zur Höhe der Gebäude an, durch sie ist die Licht- und Luftzufuhr bedingt. Eine Feststellung der Lage der Wohnungen unter diesem Gesichtspunkte wäre im volkshygienischen Interesse von fast ebenso großer Bedeutung als die Ausmessung der Wohnräume. So lange aber eine solche fehlt, müssen wir mit der ungenauen Unterscheidung nach der Straßenlage zufrieden sein.

Das Material, das uns für eine Darstellung der Stockwerklage der kleinen Wohnungen zur Verfügung steht, ist nicht gerade sehr groß. Wir haben es in der folgenden Tabelle zusammengestellt.

(Siehe Tabelle XI S. 316—319.)

Die Zahlen dieser Tabelle gewinnen ihre richtige Bedeutung erst, wenn wir sie mit den Zahlen der Tabelle II (S. 268) vergleichen, zeigen dann aber sehr deutlich die ungünstigere Lage der kleinen Wohnungen gegenüber dem allgemeinen Durchschnitt. In den günstigen Stockwerktagen, also vor allem im I. und II. Stockwerk, die gegenüber dem Erdgeschoß als Wohnstockwerke bezeichnet werden können und bei denen keine Rücksichten auf geschäftliche Benutzung ins Spiel kommen, treten die kleinen Wohnungen hinter den Durchschnitt zurück, während sie in den höchsten Stockwerken weit über den Durchschnitt hervorragen. Noch deutlicher tritt diese Erscheinung hervor, wenn wir die absoluten Zahlen nicht, wie dies in unserer Tabelle der Fall, auf die Raumgröße, sondern auf die Stockwerklage reduzieren. Die folgende Übersicht soll dies zeigen.

Übersicht.

	Berlin 1875					Dresden 1895				
	0	1	2	3	4 od. mehr	0	1	2	3	4 od. mehr
	heizbare Zimmer					heizbare Zimmer				
Keller	23	653	274	43	7	770,4	201,4	24,5	3,7	
Erdgeschoß . .	19	465	259	130	127	473,6	272,4	133,3	115,7	
I. Stock . . .	12	451	226	131	170	442,9	231,3	143,7	182,1	
II. "	12	465	250	123	150	440,9	231,1	155,1	172,9	
III. "	11	501	280	105	113	476,8	241,1	154,9	127,2	
IV. "	13	650	272	46	19	608,4	305,7	70,4	15,5	
V. "	8	840	120	16	16	769,0	205,2	22,6	3,2	
In mehreren Stockwerken	2	58	184	155	591	83,8	159,7	112,8	643,7	
Dach	35	766	169	20	10	—	—	—	—	

	Frankfurt a. M. 1885					Leipzig 1895			
	0	1	2	3	4 od. mehr	0	1	2	3 od. mehr
	heizbare Zimmer					heizbare Zimmer			
Keller	—	258	387	226	129	—	452	414	134
Erdgeschoß	1	222	221	202	354	3	352	270	375
I. Stock	1	215	250	196	339	—	199	241	560
II. "	1	190	223	197	390	—	191	232	577
III. "	2	175	208	211	406	—	169	244	587
IV. "	—	215	227	313	245	—	240	355	404
V. "	—	142	286	286	286	—	413	312	275
In mehreren Stockwerken	—	11	103	142	744	—	—	—	—
Dach	9	533	348	85	34	—	—	—	—

In allen vier Städten liegt das Schwergewicht der Wohnungen mit mehr als 4 heizbaren Zimmern in den ersten drei Stockwerken — wir sehen dabei vom Erdgeschoß wegen seiner geschäftlichen Ausnutzung ab —, von da ab aufwärts fällt ihre Zahl ganz rapide ab. Ebenso schnell wächst die Zahl der kleinen Wohnungen.

Damit ist der erste Teil unserer Aufgabe erledigt. Wir wenden uns nun der Untersuchung zu: wie sind die von uns geschilderten kleinen Wohnungen belegt? Wir werden uns nicht damit begnügen können, nur die Zahl der in den betreffenden Wohnungen vorhandenen Haushaltungen und Personen zu untersuchen, sondern es wird nicht minder unsere Aufgabe sein, die Zusammensetzung der Haushaltungen und die Verteilung ihrer Mitglieder auf die Wohnräume zu berücksichtigen.

Wir beginnen mit der allgemeinen Tabelle IX (S. 290), welche uns Aufschluß über die Bevölkerung der nach der Zahl der heizbaren Zimmer klassifizierten Wohnungen giebt, und beschränken uns hier auf eine Untersuchung des durch die Zahlen der jeweils letzten Aufnahme gekennzeichneten Zustandes.

Zahl der Bewohner in Wohnungen mit ? heizb. Zimmern (° 00).

Stadt	0—2	3	4 u.	Stadt	0—2	3	4 u.
	heizb. Z.	heizb. Z.	mehr heizb. Z.		heizb. Z.	heizb. Z.	mehr heizb. Z.
Berlin	739,0	119,7	141,3	Leipzig	408,5	261,2	330,3
Breslau	744,6	132,5	122,9	Magdeburg	726,8	118,6	154,6
Dresden	689,7	137,8	172,5	München	526,0	238,5	235,5
Frankfurt a. M.	335,7	233,2	381,1	Halle a. S.	659,1	133,9	208,0
Görlitz	680,0	128,7	191,3	Hannover	679,0	148,0	173,0
Hamburg	525,0	236,2	238,8	Lübeck	678,4	115,9	215,7
Königsberg	760,8	103,0	136,1				

Wenn wir von Frankfurt a. M. und Leipzig absehen, bei denen die Zahl der kleinen Wohnungen und der in denselben lebenden Bevölkerung die der mittleren Wohnungen (3 und 4 heizbare Zimmer) und ihrer Bevölkerung nicht erreicht oder nur wenig übertrifft, entfällt auf die kleinen Wohnungen mit 0—2 heizbaren Zimmern in allen Städten mehr als die Hälfte der gesamten Bevölkerung. Dieser Anteil steigt in den Städten des östlichen Deutschlands bis auf $\frac{3}{4}$, wie in Breslau (744,6 ‰). Wir haben die Klasse der 3 zimmerigen Wohnungen für sich getrennt behandelt, da dieselbe in vielen Fällen noch als kleine Wohnung betrachtet werden muß und gewissermaßen eine Übergangsform zu den größeren Wohnungen bildet. Die Wohnungen mit 4 heizbaren Zimmern tragen überall die Merkmale der größeren Wohnungen, sie sind mit Küche, nicht heizbaren Zimmern und sonstiger Zubehörde ausgestattet. Der auf die Klasse der 3 zimmerigen Wohnungen entfallende Bevölkerungsteil schwankt zwischen 103 ‰ in Königsberg und 283,2 ‰ in Frankfurt a. M. und steht ziemlich genau in umgekehrtem Verhältnisse zu dem auf die Wohnungen mit 0—2 heizbaren Zimmern entfallenden Anteile. Ziehen wir die Klassen von 0—3 heizbaren Zimmern zusammen und stellen wir sie der Klasse der größeren Wohnungen gegenüber, so tritt die lächerlich kleine Zahl der wohlhabenderen Bevölkerung, von der wirklich reichen ganz zu schweigen, recht klar hervor. Wiederum von Frankfurt a. M. und Leipzig abgesehen, nimmt die Bevölkerung der größeren Wohnungen von 122,9 ‰ in Breslau bis 238,8 ‰ in Hamburg für sich in Anspruch; sie bildet also noch nicht einmal in der reichen Hansestadt ein Viertel der gesamten Bevölkerung.

Wir können nun die Wohnungsdichtigkeit, d. h. die Art und Weise, wie die Wohnungen mit Bewohnern besetzt sind, in der verschiedensten Weise zur Darstellung zu bringen suchen. Die Wohnung, charakterisiert durch die Zahl der heizbaren Zimmer allein, oder durch die Kombination von heizbaren, nicht heizbaren Zimmern und Küche, oder das heizbare Zimmer oder der Wohnraum, ohne Rücksicht darauf, ob heizbar oder nicht, oder der Kubikmeter Wohnraum oder der Quadratmeter Bodenfläche — das sind alles ebenso viele Größen, auf die wir die Bewohnerzahl beziehen können. Und diese Beziehung kann wieder in doppelter Weise geschehen: wir können die durchschnittlich auf eine der vorgenannten Größen entfallende Zahl von Personen berechnen oder wir können diese auf die verschiedenen Arten charakterisierten Wohnungen nach der Größe der durch die Zahl ihrer Angehörigen bestimmten Wohngenossenschaften klassifizieren. Die erste Methode liefert ohne Zweifel die anschaulichsten und auch vergleichbarsten Resultate, wennschon und weil sie eben in der Allgemeinheit des Durch-

Tabelle XII.

Stadt	Jahr	Durchschnittliche Bewohnerzahl der nach der Zahl der heizbaren Zimmer klassifizierten Wohnungen mit ? heizbaren Zimmern								
		0	1	2	3	4	5	6	7	8 u. mehr
Berlin	1861	—	4,3	5,1	5,2	5,8	6,5			10,0
	1864	—	4,0	4,9	5,1	5,6	6,2			8,7
	1867	3,7	4,8	4,6	5,9	5,1	6,0			9,8
	1871	2,7	4,0	4,7	4,9	5,3	6,1			9,0
	1875	3,0	3,9	4,6	4,8	5,4	5,9			8,2
	1880	3,1	3,7	4,5	4,7	5,4	5,7			7,1
	1885	—	—	—	—	—	—			—
	1890	—	—	—	—	—	—			—
Breslau	1875	—	3,5	4,4	4,7	5,2	6,6			9,9
	1880	3,5	3,8	4,4	5,0	5,7	6,6			8,7
	1885	3,37	3,77	4,44	4,87	5,56	6,05	6,62	6,80	—
	1890	—	—	—	—	—	—			—
	1895	3,01	3,52	4,31	4,49	5,13	5,39	5,96	6,50	7,24
Dresden	1880	2,2	3,6	4,4	4,5	4,83	5,09	5,64	6,22	7,3
	1885	3,58		4,37	4,42	4,74	4,93	5,21	5,79	—
	1890	3,60		4,53	4,54	4,6	4,92	5,55	5,83	—
	1895	3,58		4,57	4,48	4,66	4,84	5,11	5,63	—
Frankfurt a. M.	1871	2,00	3,61	4,85	5,51	5,71	5,77	6,46	7,18	8,83
	1880	2,41	3,49	4,29	4,82	5,26	5,41	5,94	6,49	8,80
	1885	2,33	3,37	4,40	4,90	5,10	5,35	5,94	—	9,04
	1890	2,2	3,1	4,4	4,9	5,1	5,3	5,7	6,2	—
	1895	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Hamburg	1875	3,5	3,8	4,6	5,1	5,5	6,1			10,2
	1880	3,5	3,7	4,5	4,9	5,3	6,1			8,8
	1885	3,40	3,8	4,58	4,83	5,19	5,54	6,01	6,11	—
	1890	3,38	3,79	4,61	4,88	5,10	5,42	5,80	6,11	—
	1895	3,04	3,59	4,33	4,53	4,74	5,16	5,56	5,94	—
Leipzig	1867	—	3,9	4,9	5,5	5,8	6,5			7,3
	1871	—	4,0	5,1	5,7	6,0	6,5			7,2
	1875	—	3,75	4,92	5,40	5,82	6,20	6,69	6,61	7,70
	1880	2,40	3,84	5,07	5,40	5,72	6,09	6,17	6,76	7,44
	1885	2,19	2,20 ¹ 3,95	5,10	5,47	5,75	6,05	6,24	6,49	7,79
	1890	1,96	1,77 3,75	4,85	5,18	5,53	5,81	6,20	6,33	7,43
	1895	2,52	1,52 3,58	4,58	4,80	5,12	5,41	5,67	5,89	7,14
	1895	—	—	—	—	—	—	—	—	—
München	1885	{ h. ² 4,75 n. ³ 9,19	3,78	4,46	4,84	5,26	5,51	6,19	6,64	—
	1890	(2,7)	3,4	4,3	4,8	5,2		6,5		—
	1895	(2,6)	3,2	4,1	4,6	5,0		6,1		—
Magdeburg	1886	3,24	3,81	4,49	4,70	5,18	5,82			6,86

¹ getrennt nach dem Besitz von Zubehör. ² h.: in Hauptgebäuden. ³ n.: in Nebengebäuden.

Durchschnittliche Bewohnerzahl eines heizbaren Zimmers in den nach der Zahl der Zimmer klassifizierten Wohnungen mit ? heizbaren Zimmern

1	2	3	4	5	6	7	8 und mehr
4,32	2,54	1,74	1,45	1,06			0,97
4,03	2,43	1,70	1,40	1,04			0,87
3,86	2,30	1,64	1,29	0,99			0,89
4,01	2,34	1,64	1,32	1,06			0,90
3,90	2,33	1,62	1,35	1,06			0,82
3,75	2,23	1,56	1,28	1,01			0,78
—	—	—	—	—			—
1,85 ⁴	1,45	1,09	0,94	0,84	0,77	0,72	8 heizb. Z. 0,68 ³ .
3,55	2,16	1,58	1,30	1,11			0,90
3,84	2,20	1,67	1,43	1,17			0,97
3,77	2,22	1,62	1,39	1,21	1,10	0,97	—
—	—	—	—	—			—
3,52	2,16	1,50	1,28	1,08	0,99	0,93	0,70
3,59	2,20	1,49	1,21	1,02	0,96	0,89	0,69
—	2,18	1,47	1,18	0,98	0,87	0,82	—
—	2,26	1,51	1,15	0,98	0,92	0,83	—
—	2,28	1,49	1,16	0,97	0,85	0,80	—
3,61	2,43	1,84	1,43	1,15	1,08	0,91	7-10 über 10 Z. 1,04
3,49	2,14	1,61	1,31	1,08	0,99	0,82	0,59
—	—	—	—	—			—
3,37	2,20	1,63	1,27	1,07	0,99	0,87	7 Z. —
3,1	2,2	1,63	1,27	1,06	0,95	0,88	—
3,80	2,32	1,77	1,36	1,07			0,98
3,74	2,23	1,62	1,36	1,01			0,85
3,80	2,29	1,61	1,30	1,11	1,00	0,87	—
3,79	2,31	1,63	1,28	1,08	0,97	0,87	—
3,59	2,17	1,51	1,18	1,03	0,93	0,85	—
3,94	2,47	1,82	1,44	1,14			0,81
4,00	2,57	1,90	1,50	1,15			0,84
3,75	2,45	1,80	1,45	1,23	1,11	0,94	0,80
3,84	2,53	1,80	1,43	1,21	1,02	0,96	0,76
2,20 3,92	2,54	1,82	1,43	1,21	1,04	0,92	0,73
1,77 3,75	2,42	1,72	1,38	1,16	1,03	0,90	0,70
1,52 3,58	2,28	1,60	1,27	1,08	0,94	0,84	0,65
h. ¹⁾ 3,78	2,23	1,61	1,32	1,10	1,03	0,95	—
n. ²⁾ 3,77	2,16	1,68	1,43	1,23	1,20	0,98	—
—	—	—	—	—			—
o. N. ⁵ m. N.	o. N. m. N.	—	—	—			—
2,3 3,6	1,9 2,2	1,5	1,1			—	—
3,81	2,24	1,57	1,29	1,00			0,69

⁴ per Wohnraum. ⁵ o. N. = ohne Nebenraum; m. N. = mit Nebenraum.

Tabelle XIII.

	Zahl der Bewohner	Zahl der Wohnungen mit 1 heiz- baren Zimmer und nebenstehender Bewohnerzahl					Zahl der Wohnungen mit 2 heiz- baren Zimmern und nebenstehen- der Bewohnerzahl				
		1875	1880	1885	1890	1895	1875	1880	1885	1890	1895
Berlin	1	8 069	11 460	14 761	16 909	23 771	1472	2 567	2 964	3 224	4 285
	2	20 870	24 138	30 123	37 783	42 971	5513	9 017	10 748	13 768	16 416
	3	22 821	26 855	32 282	38 958	44 664	7238	12 615	14 684	17 939	22 107
	4	20 500	24 850	28 594	34 045	38 006	7782	13 021	15 978	18 878	23 185
	5	15 620	18 508	21 211	25 207	26 371	6961	11 711	13 771	16 892	18 695
	6	10 359	11 473	13 323	15 609	15 043	5326	8 507	10 562	12 067	12 660
	7	5 629	5 821	7 252	8 474	7 249	3603	5 297	6 520	7 841	7 735
	8	2 951	2 642	3 120	3 833	3 173	2106	2 671	3 512	4 492	3 976
	9	1 212	1 020	1 235	1 476	1 262	1012	1 380	1 735	2 025	1 749
	10	496	337	395	513	370	455	573	749	951	744
	11 u. mehr	288	205	166	252	173	406	461	450	557	471
Breslau	1	—	3 091	3 832	—	6 555	—	711	727	—	1 231
	2	—	6 703	7 820	—	9 453	—	1 961	2 254	—	3 964
	3	—	7 388	8 005	—	8 919	—	2 469	2 731	—	4 670
	4	—	6 724	7 531	—	7 580	—	2 496	2 591	—	4 636
	5	—	5 169	5 260	—	5 463	—	1 926	2 297	—	3 833
	6	—	3 408	3 416	—	3 552	—	1 449	1 655	—	2 842
	7	—	1 799	2 152	—	1 947	—	961	1 115	—	1 767
	8	—	890	963	—	930	—	543	666	—	998
	9	—	372	428	—	400	—	331	392	—	504
	10	—	150	147	—	167	—	170	177	—	235
	11 u. mehr	—	74	82	—	93	—	175	164	—	159
Dresden	1	—	3 332	3 776	3 630	4 329	—	545	649	676	905
	2	—	5 729	6 512	6 644	7 809	—	1 644	1 905	2 129	2 864
	3	—	5 705	6 240	6 203	7 855	—	1 836	2 118	2 664	3 409
	4	—	4 805	5 158	5 059	6 568	—	1 787	2 149	2 680	3 357
	5	—	3 436	3 795	3 711	4 890	—	1 469	1 762	2 186	3 071
	6	—	2 201	2 422	2 558	3 098	—	1 116	1 325	1 624	2 318
	7	—	1 165	1 313	1 342	1 766	—	753	884	1 150	1 556
	8	—	570	675	718	909	—	441	481	693	1 004
	9	—	274	336	352	407	—	253	279	442	567
	10	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	11 u. mehr	—	204	233	237	242	—	287	300	437	564
Frankfurt a. M.	1	—	—	1 015	1 058	1 402	—	—	373	380	637
	2	—	—	1 617	1 798	1 784	—	—	1 087	1 328	2 350
	3	—	—	1 523	1 593	1 363	—	—	1 338	1 614	3 166
	4	—	—	1 166	1 182	781	—	—	1 327	1 680	2 996
	5	—	—	779	727	411	—	—	1 217	1 362	2 290
	6	—	—	449	364	159	—	—	822	930	1 416

Zahl der Wohnungen mit 3 heizbaren Zimmern und nebenstehender Bewohnerzahl					Von 1000 Wohnungen mit vorstehender Bewohnerzahl gehören zur Klasse der Wohnungen mit			Von 1000 Wohnungen			
								ber nachstehenden Wohnungs-			überhaupt
								klassen			
1875	1880	1885	1890	1895	1	2	3	1	2	3	der Bewohner
					heizbaren Zimmern			mit vorstehender Zahl der Bewohner			
					1895			1895			
470	852	889	1169	1504	737	131	46	117,0	37,8	33,3	79,0
1988	3277	4187	5375	6566	609	232	93	211,7	146,8	145,7	172,0
3254	4838	6054	7698	9089	531	263	108	220,0	197,7	201,7	205,0
3212	5286	6364	8061	9409	481	292	119	187,0	207,4	208,8	193,0
2753	4522	5625	6705	6593	433	307	108	129,9	167,0	146,3	149,0
2227	3419	3940	4810	5043	380	319	129	74,1	113,0	111,9	97,0
1539	2218	2449	3012	2885	318	344	128	35,7	69,0	64,0	55,0
813	1385	1487	1683	1514	280	336	132	15,6	35,5	33,6	28,0
517	698	731	858	737	238	329	139	0,6	15,0	16,3	13,0
254	375	360	437	369	158	317	157	0,1	6,6	8,0	6,0
323	363	357	450	237	82	224	112	—	4,1	5,0	—
—	137	168	—	319	795	149	38	145,7	49,4	30,2	93,0
—	613	788	—	1419	618	259	92	210,2	159,2	134,5	173,0
—	1017	1340	—	2059	528	276	121	198,2	187,5	195,2	191,0
—	1183	1450	—	2068	487	301	133	168,5	188,2	196,2	176,0
—	967	1185	—	1717	439	308	138	121,4	153,1	162,8	141,0
—	799	988	—	1212	403	322	137	76,7	114,1	115,0	100,0
—	566	619	—	733	365	331	137	43,2	71,0	69,5	60,0
—	386	375	—	426	314	337	144	20,6	40,0	40,4	33,0
—	213	218	—	245	269	339	164	8,8	20,0	23,2	17,0
—	132	152	—	121	230	324	166	3,7	9,4	11,0	8,0
—	140	176	—	124	131	224	174	2,0	6,0	12,0	7,0
—	238	274	316	470	733	153	79	113,7	45,9	45,7	74,6
—	799	1005	1231	1748	579	212	129	205,2	145,3	170,0	170,3
—	926	1076	1352	1850	519	225	122	206,4	173,0	178,9	191,2
—	854	992	1260	1754	480	245	128	172,6	170,3	170,0	173,0
—	639	814	1123	1525	440	276	137	128,5	155,8	148,3	140,4
—	518	598	763	1070	395	295	136	81,4	117,6	104,1	99,0
—	362	413	528	739	354	312	148	46,4	78,9	71,8	63,0
—	232	263	332	413	310	355	141	26,5	51,0	40,1	37,1
—	124	152	228	265	211	294	137	10,7	28,7	25,7	20,1
—	194	187	306	366	125	292	19	6,3	28,6	35,6	{ 10,7 13,6
—	—	180	219	332	539	245	127	233,6	44,6	25,5	53,2
—	—	661	893	1474	270	282	223	297,3	165,2	113,2	135,4
—	—	1005	1332	2176	152	350	241	227,0	221,7	167,2	184,5
—	—	1009	1476	2464	86	333	273	130,0	209,7	189,3	185,2
—	—	939	1305	2224	45	253	291	68,5	160,3	171,0	156,4
—	—	769	1083	1731	28	253	309	26,5	99,1	133,0	114,7

Tabelle XIII. (Fortsetzung.)

	Zahl der Bewohner	Zahl der Wohnungen mit 1 heiz- baren Zimmer und nebenstehender Bewohnerzahl					Zahl der Wohnungen mit 2 heiz- baren Zimmern und nebenstehen- der Bewohnerzahl				
		1875	1880	1885	1890	1895	1875	1880	1885	1890	1895
Frankfurt a. M.	7	—	—	232	188	58	—	—	531	561	750
	8	—	—	114	91	24	—	—	277	349	403
	9	—	—	57	37	11	—	—	178	173	163
	10	} 11 u. mehr	—	41	25	{ 5 1	—	—	148	159	{ 65 46
	11 u. mehr										
Hamburg . .	1	—	—	—	3632	4340	—	—	—	1338	1740
	2	—	—	—	6854	7086	—	—	—	4901	6306
	3	—	—	—	7035	6983	—	—	—	6623	8690
	4	—	—	—	6097	6171	—	—	—	6989	8603
	5	—	—	—	4548	4389	—	—	—	6133	7197
	6	—	—	—	3018	2752	—	—	—	4638	4977
	7	—	—	—	1860	1523	—	—	—	3077	3036
	8	—	—	—	974	720	—	—	—	1865	1672
	9	—	—	—	461	314	—	—	—	962	785
	10	—	—	—	186	123	—	—	—	453	355
	11 u. mehr	—	—	—	125	72	—	—	—	481	364
Leipzig (Alt-) .	1	659	—	787	886	1074	176	—	223	293	367
	2	1383	—	1624	1625	1697	706	—	894	1107	1321
	3	1443	—	1677	1544	1512	1048	—	1327	1459	1743
	4	1264	—	1470	1288	1266	1151	—	1389	1671	1789
	5	938	—	1066	919	858	1060	—	1397	1487	1540
	6	590	—	721	581	567	792	—	1126	1213	1230
	7	322	—	443	362	318	590	—	843	870	773
	8	177	—	230	187	145	370	—	538	537	490
	9	65	—	111	88	67	240	—	374	290	255
	10	32	—	46	41	29	102	—	198	162	133
	11 u. mehr	30	—	47	35	17	138	—	220	170	113
München . . .	1	—	—	3120	3167	4569	—	—	—	853	1184
	2	—	—	5381	6574	7673	—	—	—	3180	4432
	3	—	—	4501	5631	6197	—	—	—	3879	5477
	4	—	—	3396	4247	4719	—	—	—	3628	5163
	5	—	—	2281	2809	2951	—	—	—	2969	3927
	6	—	—	1331	1642	1702	—	—	—	1968	2538
	7	—	—	671	892	808	—	—	—	1304	1530
	8	—	—	322	398	401	—	—	—	674	760
	9	—	—	124	175	144	—	—	—	312	380
	10	—	—	41	60	71	—	—	—	164	186
	11 u. mehr	—	—	34	73	56	—	—	—	185	158

Zahl der Wohnungen mit 3 heizbaren Zimmern und nebenstehender Bewohnerzahl					Von 1000 Wohnungen mit vorstehender Bewohnerzahl gehören zur Klasse der Wohnungen mit			Von 1000 Wohnungen			
								ber nachstehenden Wohnungs- klassen			überhaupt
								mit vorstehender Zahl der Bewohner			find besetzt
1875	1880	1885	1890	1895	1	2	3	1	2	3	
					heizbaren Zimmern 1895			heizbare Zimmer 1895			
—	—	527	702	1206	16	209	336	9,6	52,5	92,6	73,5
—	—	351	443	725	11	185	333	4,0	28,2	57,7	44,6
—	—	180	276	378	9	138	321	1,8	12,5	29,0	24,1
—	—	127	138	168	} 4	80	231	{ —	5,0	12,9	12,2
—	—	116	136	153					3,0	11,7	16,2
—	—	—	580	809	582	233	108	126,0	39,7	26,0	54,4
—	—	—	2976	4315	351	312	214	205,2	144,3	138,1	147,1
—	—	—	3967	5868	269	335	226	202,2	198,8	188,0	189,0
—	—	—	4366	6132	240	334	238	179,0	196,8	196,2	187,5
—	—	—	3902	5237	205	337	245	127,0	164,6	163,0	155,5
—	—	—	3078	3759	228	328	248	80,0	113,8	120,3	110,5
—	—	—	2170	2389	155	310	244	44,2	69,4	76,5	71,4
—	—	—	1393	1302	132	306	239	21,0	38,3	42,0	40,0
—	—	—	789	674	111	278	239	9,1	17,9	21,6	21,0
—	—	—	466	366	83	300	246	4,0	8,1	12,0	11,2
—	—	—	490	353	42	215	208	2,3	8,3	11,3	12,4
92	—	141	209	283	587	200	155	141,7	37,5	30,0	50,3
379	—	659	864	1159	353	275	241	223,9	155,6	122,8	129,2
643	—	945	1229	1533	239	276	243	199,5	178,4	162,3	169,5
739	—	1104	1358	1694	193	272	258	167,0	183,1	180,0	176,3
721	—	1082	1355	1524	152	271	269	113,2	157,6	172,1	152,2
625	—	936	1130	1195	126	271	266	74,8	124,8	126,6	120,7
481	—	766	852	851	103	250	276	41,9	79,1	90,2	82,9
315	—	514	592	537	75	255	280	19,0	50,0	56,9	51,6
196	—	350	399	282	63	240	265	8,8	26,1	30,0	28,6
145	—	239	209	182	47	222	297	4,0	15,6	19,2	16,4
183	—	307	215	168	23	157	233	2,0	11,5	15,6	19,3
—	—	—	403	625	673	174	92	154,7	45,7	31,3	72,7
—	—	—	1975	2651	476	275	164	259,8	171,3	132,6	173,2
—	—	—	2987	3709	271	301	205	210,0	211,7	185,5	195,3
—	—	—	3187	3852	277	303	226	159,8	199,6	192,6	182,8
—	—	—	2758	3227	223	297	244	100,0	151,8	161,35	142,1
—	—	—	1985	2332	190	283	260	57,2	98,1	116,6	96,3
—	—	—	1389	1512	187	279	276	27,3	59,1	75,6	58,8
—	—	—	870	951	129	242	303	13,6	29,3	47,6	33,7
—	—	—	505	497	86	228	298	4,8	14,6	24,9	17,9
—	—	—	292	264	83	218	310	2,4	7,1	13,2	9,2
—	—	—	311	262	5	14	23	1,8	6,1	12,1	11,5

Tabelle XIII. (Fortsetzung.)

Zahl der Bewohner	Zahl der Wohnungen mit ? heizb. Zimmern und nebenstehender Bewohnerzahl			Von 1000 Wohnungen mit vorstehender Bewohnerzahl gehören zur Klasse der Wohnungen mit			Von 1000 Wohnungen				
	1	2	3	1	2	3	der nachstehenden Wohnungsklassen		überhaupt		
							mit vorstehender Zahl der Bewohner		sind besetzt		
heizbare Zimmer			heizb. Zimmern			heizbare Zimmer					
Charlottenburg . (1895)	1	1118	457	185	593	241	98	115,2	48,3	36,3	60,4
	2	2002	1576	1029	394	246	160	206,2	166,6	202,2	162,9
	3	2244	1863	1134	350	290	177	231,1	197,1	222,8	205,7
	4	1809	1854	1013	300	307	168	186,3	191,5	199,0	193,3
	5	1225	1575	747	258	332	157	126,2	166,5	146,7	152,3
	6	719	990	429	231	319	139	74,0	104,6	84,3	99,6
	7	318	619	289	164	320	149	32,7	65,4	56,8	62,0
	8	170	303	138	170	303	139	17,5	32,2	27,1	32,3
	9	51	131	72	101	261	143	5,2	13,8	14,1	16,1
	10	22	39	25	98	174	111	2,3	4,2	4,9	7,2
	11 u. mehr	10	48	25	43	209	109	1,0	5,0	4,9	7,4
Lübeck (1895)	1	1110	350	79	680	214	48	146,2	74,3	45,5	98,2
	2	1644	847	319	536	276	104	216,2	179,8	184,0	184,5
	3	1464	921	288	479	301	94	192,5	195,5	166,0	183,7
	4	1249	869	262	452	314	94	164,2	184,4	151,1	166,1
	5	871	640	237	409	300	111	114,6	135,9	136,7	128,1
	6	587	446	206	378	287	132	77,2	94,6	118,8	93,5
	7	322	292	138	323	295	139	42,3	61,9	79,5	59,9
	8	172	154	98	290	259	165	22,6	32,7	56,5	35,7
	9	69	91	44	224	296	142	9,0	19,3	25,3	18,5
	10	31	35	27	178	201	155	4,0	7,4	15,5	10,5
	11 u. mehr	17	42	26	56	175	108	2,2	8,9	14,9	14,4
Magdeburg . . . (1886)	1	1638	327	103	759	152	47	99,6	41,2	33,6	60,5
	2	4068	1153	403	688	195	68	196,5	145,2	134,6	165,5
	3	4493	1440	548	634	199	77	217,0	181,4	178,9	198,6
	4	3934	1551	567	590	232	85	190,0	195,3	185,1	186,9
	5	2840	1231	513	539	234	97	137,2	154,9	167,4	147,5
	6	1838	889	362	514	248	101	88,8	112,0	118,3	100,2
	7	1069	593	227	463	258	98	51,6	74,7	74,1	64,6
	8	421	334	138	357	283	117	20,3	42,1	45,0	33,0
	9	223	219	70	313	307	98	10,7	27,5	22,8	20,0
	10	82	99	56	233	281	159	3,9	12,5	17,9	9,9
	11 u. mehr	56	104	76	118	219	160	2,7	13,1	24,8	13,3
Mannheim (1895)	1	641	199	69	643	200	69	96,1	36,9	29,7	52,2
	2	1303	663	239	511	260	94	195,4	123,1	103,0	133,4
	3	1340	969	367	403	290	110	201,0	179,9	158,2	174,5
	4	1263	1022	411	361	292	118	189,4	189,8	177,1	183,1
	5	912	886	385	301	293	127	136,8	164,6	166,0	158,2
	6	569	662	317	257	299	143	85,3	122,9	136,7	115,9
	7	323	477	202	218	322	136	48,4	88,6	87,8	77,4
	8	150	255	141	170	290	160	22,5	47,3	60,8	46,0
	9	91	116	90	183	235	181	13,6	21,5	38,8	26,0
	10	32	59	36	139	258	157	4,8	10,9	15,5	12,0
	11 u. mehr	22	67	61	59	181	164	3,3	12,4	26,7	19,4

schnittes die Besonderheit der Einzelheiten auslöscht. Die zweite Methode führt uns tiefer in das Tatsächliche, in die Wirklichkeit der Wohnungsverhältnisse ein und kommt den Resultaten, die sonst nur die Enquete zu liefern vermag, so nahe, als es eben der Charakter der Statistik nur erlaubt.

Unsere Tabelle XII giebt uns die doppelte Übersicht über die durchschnittliche Bewohnerzahl der nach der Zahl der heizbaren Zimmer klassifizierten Wohnungen und über die Belegung eines heizbaren Zimmers in diesen Wohnungen.

(Siehe Tab. S. 324—325.)

In allen Städten gilt gleichermaßen das Gesetz, daß die durchschnittliche Zahl der auf eine Wohnung entfallenden Bewohner mit der Zahl der heizbaren Zimmer wächst, dagegen die Zahl der auf ein heizbares Zimmer entfallenden Bewohner in gleicher Weise abnimmt. Das ist leicht begreiflich. Die Haushaltungen der reicheren Bevölkerungsklassen sind vor allem infolge der Aufnahme dienenden Personales größer, als die der nichtbesitzenden oder mittleren Klassen, verteilen sich aber auf eine größere Zahl von Zimmern.

Bei der geringen Bedeutung, welche wir den Durchschnittszahlen zuschreiben dürfen, wenden wir uns gleich den folgenden Tabellen zu, in denen die Zahl der Bewohner mit der Zahl der heizbaren Zimmer kombiniert ist. Diese Tafel (XIII) führt uns nun schon etwas tiefer in die Erkenntnis der Wohnungsverhältnisse ein. Sie giebt nicht nur die absoluten Zahlenverhältnisse für die verschiedenen Wohnungsaufnahmen wieder, sondern enthält auch für die jeweilig leztbearbeitete Wohnungsaufnahme Relativzahlen, die sowohl die Reduktion auf die Bewohnerklasse, wie auf die Wohnungsklasse zur Darstellung bringen. Beide Reduktionen ergänzen sich in den verschiedensten Punkten.

(Siehe Tab. S. 326—330.)

Wir gehen von den Wohnungsklassen aus und untersuchen zunächst, welcher Art die Belegung der kleinen Wohnungen mit Wohngenossenschaften ist und wie sich diese Belegung zu der aller Wohnungen verhält.

Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer. Die Mehrzahl dieser Wohnungen ist mit 2—5 Bewohnern belegt und zwar entfällt der Maximalanteil auf die Wohngenossenschaft von 2 Bewohnern in Breslau (210,2 ‰), Frankfurt a. M. (297,3 ‰), Hamburg (205,2 ‰), Leipzig (223,9 ‰), München (259,8 ‰), Lübeck (216,2 ‰); auf die Wohngenossenschaft von 3 Bewohnern in Berlin (220 ‰), Dresden (206,4 ‰), Charlottenburg (231,1 ‰), Magdeburg (217,0 ‰) und Mannheim (201 ‰). Bei der ersten Gruppe folgen mit Ausnahme von Hamburg und Frankfurt a. M., dessen

Wohnungsverhältnisse besonders günstige sind, die Wohngenossenschaften von 3 und 4 Bewohnern, erst an vierter Stelle die mit 1 Bewohner, während bei der zweiten Gruppe die letztere erst die fünfte Stelle einnimmt. Hier ist in den verschiedenen Städten ganz übereinstimmend die Reihenfolge der Anteile die folgende: den größten Anteil hat die Klasse mit 3 Bewohnern, an zweiter Stelle steht die mit 2, an dritter die mit 4, an vierter die mit 5 Bewohnern und an fünfter Stelle die Klasse mit 1 Bewohner.

Gegenüber den für alle Wohnungen berechneten Anteilen der Wohngenossenschaftsklassen sind in den einzimmrigen Wohnungen aller Städte die der drei ersten Klassen mit 1, 2 und 3 Bewohnern größer, auch die der mit 4 Bewohnern in Lübeck, Magdeburg und Mannheim, dagegen kleiner die der übrigen Klassen. Mit anderen Worten, die kleineren Wohngemeinschaften überwiegen in der Klasse der Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer, die größeren treten zurück.

Wohnungen mit 2 heizbaren Zimmern. Die Klassen mit 1 und 2 Bewohnern werden von den größeren Wohngenossenschaften von 3 und 4 Bewohnern zurückgedrängt. Die beiden letzteren Klassen nehmen die erste und zweite Stelle ein und zwar entfällt der Maximalanteil auf die Klasse mit 3 Bewohnern in Dresden, Frankfurt a. M., Hamburg, München, Charlottenburg und Lübeck, auf die Klasse mit 4 Bewohnern in Berlin, Breslau, Leipzig, Magdeburg und Mannheim. Die dritte und vierte Stelle gehören den beiden Klassen mit 2 und 5 Bewohnern; in 6 Städten: Berlin, Dresden, Hamburg, Leipzig, Magdeburg, Mannheim steht die letzte Klasse voran, in den 5 anderen Breslau, Frankfurt a. M., München, Charlottenburg und Lübeck die erstere. Die Klasse mit 1 Bewohner rückt an die 7. oder 8. Stelle.

Bei den meisten Städten entfällt in der Klasse der dreizimmrigen Wohnungen der Maximalanteil auf die Wohngenossenschaftsklasse mit 4 Bewohnern; nur drei Städte machen eine Ausnahme. Damit hört aber auch die Übereinstimmung auf. Die zweite Stelle nimmt z. B. in einer Stadt die Klasse mit 2 Bewohnern, in 6 Städten die Klasse mit 3 Bewohnern, in einer Stadt die Klasse mit 4 Bewohnern und in 3 Städten die Klasse mit 5 Bewohnern ein.

Als ziemlich allgemein geltend lassen sich außerdem noch für einen Vergleich der Anteile der Wohngenossenschaftsklassen an den beiden Wohnungsklassen mit 2 und 3 heizbaren Zimmern und an der Gesamtsumme der Wohnungen folgende Sätze formulieren. Der Anteil der beiden untersten Wohngenossenschaftsklassen ist kleiner in den Wohnungsklassen mit 2 und 3 heizbaren Zimmern als an der Gesamtsumme; dagegen sind die Maximalanteile innerhalb dieser

Wohnungsklassen gewöhnlich größer als die entsprechenden Anteile der Wohngenoffenklassen an der Gesamtsumme der Wohnungen.

Wenden wir uns nun der zweiten Reduktionstafel zu, die uns die Verteilung der einzelnen Wohngenoffenklassen auf die Räumlichkeitsklassen der Wohnungen angiebt. Die ungünstigen Belegungsverhältnisse der kleinen Wohnungen treten uns hier aufs schärfste entgegen. Allerdings sind in der Klasse der einzimmrigen Wohnungen die Wohngemeinschaften von 1 Bewohner derart zahlreich vertreten, daß dieselbe in Breslau bis zu 795 ‰ aller solcher Wohngenoffenschaften umfaßt, aber die derartig belegten Wohnungen bilden nur 96,1 (in Mannheim) bis 154,7 ‰ (in München, in Frankfurt a. M. als Ausnahme 233,6 ‰) aller Wohnungen der gleichen Wohnungsklassen. Die Anteile der einzelnen Wohngenoffenklassen, welche auf die Wohnungsklasse mit 1 heizbaren Zimmer entfallen, nehmen nun mit der Zahl der Wohngenoffen ab, aber diese Klasse nimmt doch noch bis in ziemlich hohe Stufen die Maximalanteile für sich in Anspruch. So liegt in Berlin das Maximum bis zur Klasse mit 6 Bewohnern in dieser Wohnungsklasse. Die folgende Übersicht faßt die Verhältnisse in allen Städten kurz zusammen. Die Zahlen in den Kolonnen bezeichnen die Wohngenoffenklassen nach der Zahl der Bewohner.

	In den Räumlichkeitsklassen mit		
	1	2	3
	heizbaren Zimmern		
	liegen die Maximalanteile der folgenden Wohngenoffenklassen mit ? Bewohnern		
Berlin	1—6	7—13	—
Breslau	1—7	8—11	11—12
Dresden	1—7	8—10	—
Frankfurt a. M.	1—2	3—4	5—11
Hamburg	1—2	3—10	—
Leipzig	1—2	3—6	7—10
München	1—2	3—7	8—10
Charlottenburg	1—3	4—13	—
Lübeck	1—7	8—11	—
Magdeburg	1—9	10	—
Mannheim	1—5	6—10	—

Tabelle XIV.

Zahl der nichtheizbaren Zimmer	Zahl der Heizbaren Zimmer, die nichtheizbaren Zimmer und dem Besitz von Küche, sowie nach der Zahl der Bewohner	Z e w o h n e r									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Berlin.											
I h e i ß b a r e s Z i m m e r											
0	1875	6 698	16 109	16 209	12 992	9 006	5 476	2 743	468	164	80
	1880	9 974	19 316	20 144	17 617	12 275	6 995	3 152	440	123	53
	1885 ¹⁾	13 446	26 038	26 458	23 112	15 787	9 305	4 708	672	205	63
	1890	3 557	17 232	21 100	19 413	14 537	8 765	4 500	1884	199	60
	1895	15 606	33 787	33 445	28 487	20 369	12 068	6 295	2 738	960	138
	1875	4 834	24 323	28 544	25 944	19 294	11 475	6 087	2 649	305	129
	1880	22 402	38 755	39 060	32 344	21 662	11 915	5 575	2 341	231	108
	1885	7 386	30 101	34 875	30 356	20 812	11 582	5 477	2 320	230	107
	1890	1 200	4 505	6 170	6 987	6 101	4 478	2 963	650	284	155
	1895	1 260	3 921	5 579	6 021	5 140	3 806	2 390	516	171	87
	1880	736	3 392	5 083	5 626	4 855	3 654	2 299	499	161	82
	1885	1 248	3 821	5 234	5 225	4 544	3 311	2 049	475	178	89
	1890	721	3 380	4 837	4 948	4 315	3 172	1 961	992	451	85
	1895	1 320	4 026	5 320	5 386	4 434	2 852	1 550	766	367	55
	1875	873	3 686	5 032	5 180	4 309	2 772	1 512	748	110	53
	1880	66	242	410	480	468	375	300	84	44	47
	1885	55	160	229	244	270	203	147	46	16	12
	1890	39	148	217	237	255	197	141	83	15	12
	1895	50	164	256	305	277	218	119	75	39	21
	1875	26	151	239	281	261	208	113	74	37	19
	1880	46	181	271	259	258	169	104	34	22	7
	1885	29	169	263	248	253	164	98	33	20	7

	1875	1880	1885	1890	1895	5	14	32	41	45	30	23	22	10	4	6
3 u. mehr	—	—	—	—	—	—	4	14	17	14	8	6	1	1	2	2
	—	—	—	—	—	—	4	12	17	14	8	5	1	1	2	2
	—	—	—	—	—	—	11	23	28	17	12	11	5	2	1	4
	—	—	—	—	—	—	10	23	27	16	12	10	5	1	1	4
	—	—	—	—	—	—	9	13	17	17	7	10	9	—	4	3
	1875	1880	1885	1890	1895	3	9	13	17	17	7	9	8	—	2	3
2 b e i b a r e 3 i m m e r																
0	1513	5537	7422	7928	7174	5409	3582	2081	988	397	303	3582	2081	988	397	303
	2215	7756	10678	10904	9793	6918	4222	2063	1007	486	280	4222	2063	1007	486	280
	2634	9619	12970	14048	11984	9100	5585	2918	1422	576	307	5585	2918	1422	576	307
	2019	9114	12482	13637	11665	8825	5451	2852	1393	559	293	5451	2852	1393	559	293
	2895	12626	16243	16937	15127	10776	6966	3920	1762	759	420	6966	3920	1762	759	420
2232	11933	15642	16476	14723	10517	6820	3839	1724	748	404	6820	3839	1724	748	404	
3840	15032	20145	20777	16831	11285	6869	3516	1494	619	342	6869	3516	1494	619	342	
3180	14552	19736	20445	16560	11132	6792	3474	1471	611	334	6792	3474	1471	611	334	
276	957	1521	1734	1570	1263	903	520	314	156	145	903	520	314	156	145	
1	302	1033	1560	1721	1584	1294	816	505	276	144	108	816	505	276	144	108
	247	1000	1532	1685	1550	1278	810	499	269	141	108	810	499	269	141	108
	300	1041	1497	1693	1550	1111	726	465	211	125	94	726	465	211	125	94
	239	983	1459	1664	1522	1084	712	450	207	123	91	712	450	207	123	91
	354	1285	1784	1987	1656	1208	757	386	205	99	189	757	386	205	99	189
280	1242	1763	1951	1631	1185	741	380	203	97	185	741	380	203	97	185	
51	151	248	318	365	311	233	151	84	53	81	233	151	84	53	81	
2 u. mehr	—	—	154	209	203	168	119	89	37	29	35	119	89	37	29	35
	28	96	153	205	202	168	118	88	37	29	35	118	88	37	29	35
	29	101	199	198	215	180	148	107	52	31	43	148	107	52	31	43
	21	98	190	192	212	178	143	105	51	30	39	143	105	51	30	39
	41	99	178	221	208	167	109	74	50	26	32	109	74	50	26	32
29	93	175	215	200	161	105	71	50	26	31	105	71	50	26	31	

1) Bei den Jahren 1885, 1890, 1895 gibt die zweite Reihe die Zahl der mit Küche versehenen Wohnungen an.

Tabelle XIV. (Fortsetzung.)

Zahl der nichtheizbaren Zimmer	Zahl der Heizbaren Zimmer, der nichtheizbaren Zimmer und dem Besitz von Küche, sowie nach der Zahl der Bewohner	B e w o h n e r										
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	über 10
0	1875	496	1935	3054	3084	2711	2091	1438	853	461	223	207
	1880	737	2776	3955	4280	3564	2647	1658	1007	481	230	203
	1885	763	3723	5204	5426	4698	3213	1982	1180	517	262	218
	1890	682	3654	5160	5382	4648	3182	1960	1163	510	258	203
	1895	1037	4804	6764	7040	5629	4006	2452	1361	684	332	297
1 u. mehr	1875	1346	5940	8023	8240	6500	4297	2395	1256	596	277	283
	1880	1220	5880	7974	8177	6456	4265	2376	1250	590	273	207
	1885	115	411	843	887	853	808	607	369	237	126	211
	1890	115	501	883	1006	958	772	560	378	217	145	160
	1895	126	464	1250	938	927	727	567	307	214	98	157
1 heizbares Zimmer	1875	120	459	1250	934	924	726	565	305	212	97	152
	1880	132	571	934	1021	1076	804	560	322	174	105	153
	1885	101	547	918	1010	1064	793	550	316	172	104	148
	1890	158	626	1066	2169	1093	746	490	258	141	92	116
	1895	142	619	1047	2164	1076	727	485	256	137	89	112
2 heizbare Zimmer	1875	714	225	68	39	31	4	4	1	2	1	—
	1880	1126	1039	725	499	303	148	65	32	15	4	—
	1885	546	284	173	118	71	40	18	10	5	3	2
	1890	1692	4664	4813	4308	2908	1835	962	460	183	68	34
	1895	40	30	14	9	11	12	4	2	2	1	—
3 heizbare Zimmer	1875	222	844	1190	1198	1065	713	470	215	107	46	36
	1880	203	93	84	51	34	20	10	7	2	1	—
	1885	656	2236	2785	2478	1869	1149	647	331	145	58	21
	1890	53	30	37	22	23	14	6	7	1	1	—
	1895	828	3947	5784	6052	5271	3794	2373	1317	637	259	288
3 heizbare Zimmer	1875	437	2201	3005	3135	2528	1740	1064	546	249	124	72
	1880	372	2114	2863	2997	2709	2019	1325	756	425	242	231

Σ a m b u r g.

Tabelle XV.

Zahl der Bewohner	1 heizbares Zimmer					2 heizbare Zimmer					3 heizbare Zimmer																
	0 nß. §.	1 nß. §.	1 nß. §.	2 nß. §.	2 nß. §.	—	0 nß. §.	1 nß. §.	1 nß. §.	2 u. m. nß. §.	2 u. m. nß. §.	0 nß. §.	1 u. m. nß. §.	1 u. m. nß. §.													
	—	465,6 122,6 426,4 15,9 415,0 25,1 384,4 13,9 342,1 8,4 292,7 4,3 244,0 1,8 204,8 1,6 161,8 2,0 67,1 46,9 98,2 1,2 50,9	13,8 4,8 3,4 2,6 2,0 2,0 1,7 1,6 2,0 1,2 —	27,0 52,2 59,8 82,6 70,8 70,0 67,3 66,0 67,1 46,9 25,2	— 2,4 3,1 3,1 4,1 4,2 4,3 4,7 6,2 8,5 3,3	— 2,4 3,1 3,1 4,1 4,2 4,3 4,7 6,2 8,5 3,3	20,4 6,8 4,9 4,2 4,4 3,9 3,4 3,7 3,7 3,4 4,7 159,0	98,6 206,1 234,9 258,9 272,2 281,4 302,5 306,7 277,4 260,9	2,2 — — — — — — — — — —	8,7 17,5 20,9 24,7 26,8 29,9 41,5 33,5 38,2 41,4 133,3	— — — — — — — — — — —	3,9 — — — — — — — — — —	37,8 83,3 94,8 103,6 106,1 107,8 105,8 110,3 111,3 116,6 101,8	— — — — — — — — — — —	4,4 8,8 12,4 27,4 17,6 18,3 21,6 22,6 25,8 36,0 53,3												
Berlin 1895 .	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11 u. mehr	—	—	—	—	—											
Gamburg 1895	1	2	3	3	4	4	5	5	6	6	7	7	8	8	9	10	11 u. mehr										
	95,7	151,0	11,1	51,4	2,6	27,9	1,5	184,4	4,6	167,3	3,6	136,2	2,6	121,0	9,8	6,6	1,8	381,1	39,4	60,7	242,1	241,4	225,6	198,3	169,9		
	11,1	51,4	14,1	230,9	4,8	41,8	1,5	184,4	6,7	167,3	3,6	136,2	2,6	121,0	9,8	6,6	1,8	381,1	39,4	60,7	242,1	241,4	225,6	198,3	169,9		
	2,6	27,9	1,5	184,4	4,8	41,8	1,5	184,4	6,7	167,3	3,6	136,2	2,6	121,0	9,8	6,6	1,8	381,1	39,4	60,7	242,1	241,4	225,6	198,3	169,9		
	1,5	19,1	4,6	167,3	—	—	—	—	46,5	2,0	96,2	1,6	87,5	1,1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	1,4	14,2	3,6	136,2	—	—	—	—	49,9	1,6	75,8	1,3	75,8	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	—	—	2,6	121,0	—	—	—	—	47,0	1,3	66,1	1,2	66,1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	—	—	1,8	98,1	—	—	—	—	47,9	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	—	—	1,8	84,3	—	—	—	—	39,4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	—	—	1,8	64,8	—	—	—	—	37,9	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	—	—	2,0	45,7	—	—	—	—	30,9	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	1,2	20,1	—	—	—	—	21,2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	

Die Städte scheiden sich sehr deutlich in zwei Gruppen: die eine besteht aus Frankfurt a. M., Leipzig, München, Hamburg und Charlottenburg, die andere aus Berlin, Breslau, Dresden, Lübeck und Magdeburg. Zwischen den beiden steht Mannheim. Der Norm am nächsten kommt wohl Frankfurt a. M., wo die Maximalanteile der Wohngenoffenklassen mit 1 und 2 Bewohnern in der Klasse der 1 zimmrigen Wohnungen, die der Klasse mit 3 und 4 Bewohnern in der der 2 zimmrigen Wohnungen liegen; am ungünstigsten steht wohl Magdeburg da, wo die Maximalanteile bis zur 9. Bewohnerklasse in die Klasse der 1 zimmrigen Wohnungen fallen. Fassen wir die 3 Räumlichkeitsklassen zusammen, so fallen die Maximalanteile der Wohngemeinschaftsklassen von 1 bis 10 Bewohnern, soweit aus den Bearbeitungen des Materials ersichtlich, wahrscheinlich aber auch noch der meisten höheren Klassen in die allerdings an Zahl auch bei weitem größte Klasse der kleinen Wohnungen.

Die Beziehung der Bewohnerzahl auf die durch die Zahl der heizbaren Zimmer bestimmte Wohnungsgröße giebt uns natürlich über die Wohnungsdichtigkeit nur beschränkte Aufschlüsse, ebenso beschränkte, wie uns deren die Zahl der heizbaren Zimmer über die wirkliche Wohnungsgröße liefert. Wollen wir zu größerer Genauigkeit gelangen, so müssen wir die Bewohnerzahl auf die durch die Zahl der heizbaren und nicht heizbaren Zimmer, sowie den Besitz einer Küche bestimmte Wohnungsgröße beziehen. Die Resultate einer derartigen Untersuchung sind sehr interessant. Leider muß sich dieselbe auf 5 Städte beschränken, für die allein ein ausreichendes Material zur Verfügung steht. Es sind dies Berlin, Charlottenburg, Dresden, Frankfurt a. M. und Hamburg. Von diesen haben wir Berlin und Hamburg als Vertreterinnen der beiden oben unterschiedenen Gruppen ausgewählt und für diese Städte die Reduktion nach den Wohngenoffenklassen ausgeführt. Für Berlin besitzen wir eine Übersicht über die Entwicklung in den Jahren von 1885—1895, wobei auch der Besitz einer Küche berücksichtigt worden ist. Die Verhältnisse zeigen aber eine so große Konstanz, daß die Veränderungen nur in den seltensten Fällen den Betrag von 1 % erreichen und größere nur in den Unterabteilungen auftreten, in denen die Zahl der Fälle an und für sich eine zu geringe ist, kleine Zunahmen oder Abnahmen sich prozentuell viel stärker ausdrücken. Wir überlassen das genauere Studium dieser Zahlen dem Leser und betrachten noch in Kürze unsere Reduktionstafel unter steter Vergleichung mit den früheren Resultaten. Wir hatten gesehen, daß die Maximalanteile der Wohngenoffenklassen von 1—6 Bewohnern in der Wohnungsklasse von 1 heizbaren Zimmer zu suchen waren. Zerlegen wir diese Wohnungsklasse nach dem Besitze von nicht heizbaren Zimmern und Küche weiter in Unterabteilungen. Der Maximalanteil der Einzel-

haushalte entfällt auf die Klasse der Wohnungen, die nur aus einem heizbaren Zimmer ohne jede Zubehör besteht; dann folgen die Wohnungen 1 heizbares Zimmer und Küche (229 ‰), 2 heizbare Zimmer und Küche (98,6 ‰) und 3 heizbare Zimmer und Küche (37,8 ‰). Bei den Wohngemeinschaften von zwei Bewohnern verschiebt sich das Maximum in die Klasse der Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer und Küche und bleibt dort bis zu der 6. Bewohnerklasse inkl. Bei den Wohngemeinschaften von 7—10 Bewohnern liegt das Maximum in der Wohnungsgruppe 2 heizbare Zimmer mit Küche. Bis zur 9. Bewohnerklasse bleibt aber die zweite Stelle der Klasse mit 1 heizbaren Zimmer und Küche, erst von der 10. ab wird sie durch die Klasse der Wohnungen mit 3 heizbaren Zimmern und Küche erreicht.

Ganz anders in Hamburg. Das Maximum (256,9 ‰) der Einzelhaushaltungen liegt hier in der Klasse der Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer, 1 nicht heizbaren Zimmer und Küche; dann folgen der Reihe nach die Klasse 1 heizbares Zimmer und Küche (151 ‰), 2 heizbare Zimmer und 2 und mehr nicht heizbare Zimmer und Küche (111 ‰), 1 heizbares Zimmer (95,7 ‰). Die Wohngemeinschaften von 2 Bewohnern wohnen zu ca. $\frac{1}{4}$ in den Wohnungen bestehend aus 1 heizbaren Zimmer, 1 nicht heizbaren Zimmer und Küche (230,9 ‰ zugleich der Maximalanteil), dann in den Wohnungen bestehend aus 2 heizbaren Zimmern, 2 und mehr nicht heizbaren Zimmern und Küche (195,3 ‰), an dritter Stelle in den Wohnungen aus 2 heizbaren Zimmern und Küche (110,7 ‰). Bei der dritten bis zehnten Bewohnerklasse wird der Maximalanteil von den Wohnungen mit 2 heizbaren Zimmern, 2 und mehr nicht heizbaren Zimmern und Küche in Anspruch genommen. Dann folgen übereinstimmend die Wohnungen bestehend aus 1 heizbaren Zimmer, 1 nicht heizbaren Zimmer und Küche, die aus zwei heizbaren Zimmern und Küche, sowie die aus 1 heizbaren Zimmer, 2 nicht heizbaren Zimmern und Küche. Der Maximalanteil der Klasse 2 heizbare, 2 und mehr nicht heizbare Zimmer und Küche ist am größten bei den Wohngemeinschaften von 6 Bewohnern, von wo er nach beiden Seiten hin abfällt.

Stellen wir der Übersicht wegen die beiden Städte noch einmal neben einander. Es liegen also die Maximalanteile der vorstehenden Bewohnerklassen in den folgenden Räumlichkeitsklassen:

(Siehe Tab. S. 340.)

Wie die Wohnungsstatistik die Wohnungsichtigkeit durch die Beziehung der Bewohnerzahl auf die durch die Zahl der heizbaren Zimmer charakterisierte Wohnung zu bestimmen gesucht, so hat sie auch das Maß der Übervölkerung auf dieselbe Art und Weise festgelegt. Sie bezeichnet als übervöllert die Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer und mehr als 5 Be-

Bewohnerklassen	Berlin	Hamburg
1	1 h.; 1 h. R.; 2 h. R.; 3 h. R.	1 h. 1 nh. R.; 1 h. R.; 2 h. 2 u. m. nh. R.; 1 h.
2	1 h. R.; 2 h. R.; 1 h.; 3 h. R.	1 h. 1 nh. R.; 2 h. 2 u. m. nh. R.; 2 h. R.; 1 h. R.
3	1 h. R.; 2 h. R.; 3 h. R.; 1 h. 1 nh. R.	2 h. 2 u. m. nh. R.; 1 h. 1 nh. R.; 2 h. R.; 1 h. 2 u. m. nh. R.
4		
5		
6		
7		
8	2 h. R.; 1 h. R.; 3 h. R.; 1 h. 1 nh. R.	
9	2 h. R.; 3 h. R.; 1 h. R.; 1 h. 1 nh. R.	2 h. 2 u. m. nh. R.; 1 h. 2 u. m. nh. R.; 1 h. 1 nh. R.; 2 h. R.
10		
11 und mehr	2 h. R.; 2 h. 1 nh. R.; 3 h. R.; 3 h. 1 u. m. nh. R.	2 h. 2 u. m. nh. R.; 1 h. 2 u. m. nh. R.; 1 h. 1 nh. R.; 2 h. R.

wohnern, die Wohnungen mit 2 heizbaren Zimmern und mehr als 9 Bewohnern. Danach ist die folgende Tafel zusammengestellt.

(Siehe Tab. S. 341.)

Der Wert dieser Tafel besteht eigentlich nur darin, daß sie uns einen Überblick über die Entwicklung der überfüllten Wohnungen giebt. Die Entwicklung vollzieht sich im allgemeinen zum Besseren. Die überfüllten einzimmrigen Wohnungen sind in allen Städten in der Abnahme begriffen, am stärksten in Frankfurt a. M., das ja, wie schon öfters beobachtet, die günstigsten Verhältnisse aufweist. Hier waren von 5999 einzimmrigen Wohnungen nur 258 im Jahre 1895, d. h. nur 4,3 % überfüllt. Sehr stark und gleichmäßig ist die Abnahme in Berlin, wo die Zahl der überfüllten Wohnungen von 195,5 % im Jahre 1875 auf 134,2 % im Jahre 1895 sank. Ob aber diese günstige Entwicklung dauernd sein wird, ist sehr fraglich, da von 1895 an in den meisten Großstädten sich eine steigende akute Wohnungsnot eingestellt hat, die ihren Ausdruck natürlich in dem Anwachsen der überfüllten Wohnungen finden muß. Wir unterlassen es, die Übersicht durch die Angaben über die Zahl der in den überfüllten Wohnungen lebenden Bevölkerung zu ergänzen.

Wie wenig übrigens diese Bestimmung der Überfüllung uns über die wirkliche Ausdehnung der Überfüllung zu sagen vermag, wie sie dieselbe geradezu entstellt, das werden wir am besten erkennen, wenn wir die Klasse der Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer nach der Zahl der nicht heizbaren Zimmer und dem Besitze einer Küche in ihre Unterabteilungen auflösen und diese Unterabteilungen mit der Zahl der Bewohner kombinieren. So wären z. B. in Charlottenburg 1895 als überfüllt anzusprechen: 10 Wohnungen

	Stadt	Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer				Wohnungen mit 2 heizbaren Zimmern					
		alle Wohnun- gen	bis 5 Wohnner	6 u. mehr Wohnner	relativ % ₀₀	alle Wohnun- gen	bis 9 Wohnner	10 u. mehr Wohnner	bis 9 10 u. n. Wohnner	relativ % ₀₀	
											absolut
Berlin	1875	109 115	87 780	21 335	804,5	195,5	54 894	53 689	1135	979,3	20,7
	1880	127 509	106 012	21 497	831,4	168,6	67 991	66 867	1034	984,8	15,2
	1885	152 262	126 771	25 491	832,6	167,4	81 764	80 365	1399	982,9	17,1
	1890	183 291	152 902	30 389	834,2	165,8	98 722	97 214	1508	984,7	15,3
	1895	203 054	175 784	27 270	865,8	134,2	111 773	110 558	1215	989,1	10,9
Breslau	1875	22 586	19 150	3 436	847,9	152,1	15 139	14 932	207	986,3	13,7
	1880	35 768	29 075	6 693	812,9	187,1	13 172	12 837	335	974,6	25,4
	1885	39 616	32 448	7 168	819,0	181,0	14 779	14 435	341	977,0	23,0
	1890	41 962	34 439	7 523	820,6	179,4	—	—	—	—	—
	1895	45 064	37 975	7 089	842,7	157,3	24 899	24 505	394	984,2	15,8
Dresden	1880	27 421	23 007	4 414	839,0	161,0	10 131	9 844	287	972,0	28,0
	1885	30 601	25 481	5 120	832,7	167,3	11 892	11 592	300	974,8	25,2
	1890	30 620	25 247	5 373	824,5	175,5	14 743	14 306	437	970,4	29,6
	1895	38 047	31 585	6 422	831,2	168,8	19 708	19 144	564	971,4	28,6
	1885	6 993	6 100	893	872,3	127,7	7 296	7 048	148	979,7	20,3
1890	7 063	6 358	705	900,0	100,0	8 536	8 377	159	981,4	18,6	
1895	5 999	5 741	258	957,0	43,0	14 282	14 171	111	992,2	7,8	
Hamburg	1885	35 415	28 604	6 811	807,7	192,3	37 487	36 761	726	980,6	19,4
	1890	34 852	28 238	6 624	809,9	190,1	31 024	30 090	934	969,9	30,1
	1895	34 553	29 049	5 504	844,3	155,7	43 700	43 053	647	985,2	14,8
	1875	6 903	5 687	1 216	860,1	139,9	6 373	6 133	240	960,6	39,4
	1885	8 232	6 624	1 608	804,7	195,3	8 529	8 121	408	949,8	50,2
1890	7 556	6 262	1 294	828,8	171,2	9 259	8 927	332	964,2	35,8	
1895	7 578	6 407	1 171	845,5	134,5	9 770	9 524	246	974,8	25,2	
München	1885	21 202	18 679	2 523	861,0	119,0	13 802	13 558	244	982,3	17,7
	1890	25 668	22 428	3 240	873,8	126,2	19 116	18 767	349	981,7	18,3
	1895	22 043	19 575	2 368	892,6	107,4	19 474	19 192	282	985,5	14,5
	1895	9 688	8 398	1 290	866,9	133,1	9 455	9 368	87	990,8	9,2
	1895	7 536	6 338	1 198	841,0	159,0	4 687	4 610	77	983,6	16,4
1895	6 656	5 459	1 197	820,0	180,0	5 375	5 249	126	976,6	23,4	

mit 1 heizbaren Zimmer, 2 nicht heizbaren Zimmern und Küche und 6 Bewohnern, 1 Wohnung mit 1 heizbaren Zimmer, 3 nicht heizbaren Zimmern und Küche und mit 7 Bewohnern, dagegen als nicht überfüllt 99 Wohnungen mit nur 1 heizbaren Zimmer und 3 Bewohnern, 41 Wohnungen mit nur 1 heizbaren Zimmer und 4 Bewohnern, 1019 Wohnungen mit nur 1 heizbaren Zimmer und Küche und 5 Bewohnern u. s. f.; ebenso in Hamburg 1895 als überfüllt 713 Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer, 2 und mehr nicht heizbaren Zimmern und Küche und 6 Bewohnern, als nicht überfüllt 68 Wohnungen nur mit 1 heizbaren Zimmer und 3 Bewohnern, 39 Wohnungen mit 4 Bewohnern u. s. f. Das sind doch geradezu absurde Resultate. Sehr bald hat daher auch die Wohnungsstatistik sich nach anderen Bestimmungen der Überfüllung umgethan. Böckh in seiner Darstellung der Berliner Wohnungsaufnahme von 1875 nimmt als Normalwohnverhältnis eine gleich hohe Zimmer- und Bewohnerzahl an und unterscheidet dann zwei Arten von Überfüllung: eine mäßige bis zum Doppelten dieses Verhältnisses und eine übermäßige, die das Doppelte überschreitet. Dabei berücksichtigt er die nicht heizbaren Zimmer in der Weise, daß 2 nicht heizbare 1 heizbaren gleich gesetzt werden. Die Küchen wurden erst bei der Wohnungsaufnahme von 1885 berücksichtigt und gleich einem nicht heizbaren Zimmer gerechnet. Eine derartige Bestimmung der Überfüllung ist natürlich bei weitem wertvoller, als diejenige, die ein heizbares Zimmer ohne Rücksicht auf Nebenräume mit der Bewohnerzahl in Verbindung setzt. Auch mit der Größe der normalen Belegung: 2 Personen für das heizbare Zimmer, 1 für das nicht heizbare Zimmer und die Küche wird man sich einverstanden erklären können. Die nicht heizbaren Zimmer sind gewöhnlich bedeutend kleiner als die heizbaren und ebenso steht es mit der Küche. Eine vollständige Vernachlässigung der Küche für die Feststellung der Belegungsziffer ließe sich ja theoretisch vollständig rechtfertigen. Die kleine Küche, die meist als Waschküche und allgemeiner Arbeitsraum dient, sollte weder für Wohn- noch für Schlafzwecke Verwendung finden. In der Wirklichkeit spielt aber die Küche gerade in den kleinen Wohnungen, um die es sich hier vor allem handelt, ganz und gar die Rolle eines heizbaren Zimmers. Die Belegungsziffer von 1 Person per Küche ist daher schon das Resultat eines Kompromisses zwischen theoretischer Forderung und Thatsache.

Auch die Frankfurter Statistik hat die Berücksichtigung der nicht heizbaren Zimmer bei der Bestimmung der Überfüllung für notwendig gehalten, dieselbe aber in anderer Weise vorgenommen als die Berliner. Sie setzte schon seit der Wohnungsaufnahme von 1871 die heizbaren und nicht heizbaren Zimmer gleich und klassifizierte die Wohnungen nach der Zahl der Wohn-

räume. Für die Wohnungen mit 1 und 2 Wohnräumen zog sie dann die Grenze der normalen Bevölkerung bei 2 bzw. 4 Bewohnern, bei Wohnungen mit 3 Wohnräumen aber erst bei 8, mit 4 Wohnräumen bei 10 Bewohnern. Die Küche ist dabei nicht in Betracht gezogen.

Die Berliner Statistik zieht die Grenze der Übervölkerung ganz beträchtlich weiter als die Frankfurter, wie das die beiden folgenden Reihen deutlich zeigen. Es gelten als normal:

in Berlin . . .	1 h. 3. } 0nh. 3. }	2 Bew.	1 h. 3. } 1 nh. 3. }	3 Bew.	1 h. 3. } 2 nh. 3. }	4 Bew.	1 h. 3. } 3 nh. 3. }	5 Bew.
in Frankfurt .	1 W.	2 Bew.	2 W.	4 Bew.	3 W.	8 Bew.	4 W.	10 Bew.

Bei der Gruppe von Wohnungen mit 1 heizbaren und 3 nicht heizbaren Zimmern erachtet also die Frankfurter Statistik eine Belegungszahl noch für normal, die doppelt so groß ist, als die Berliner. Gerade dieser Fall zeigt unser Erachtens, daß die erstere den fundamentalen Fehler macht, die heizbaren und nicht heizbaren Zimmer gleichwertig zu setzen und ihnen dieselbe Belegungszahl zuzuteilen. Wohnungen, die aus 1 heizbaren und 3 nicht heizbaren Zimmern bestehen, sind wohl meist nur in alten Häusern zu finden, da die Tendenz der modernen Bauweise dahin geht, die nicht heizbaren Zimmer in heizbare Zimmer zu verwandeln, und die nicht heizbaren Zimmer in derartigen alten Wohnungen sind gewöhnlich wenig mehr als elende kleine Löcher, die allerdings mit 2 Bewohnern übervöllert sind. Wir halten also bei unserem Versuche, die Übervölkerung der Wohnungen sinnmäßiger festzustellen, als dies bei der Berücksichtigung allein der heizbaren Zimmer möglich ist, an der Berliner Begrenzung fest, zumal dabei auch das Vorhandensein einer Küche in Rechnung gezogen ist. Es hätten also die folgenden Kombinationen als übervöllert zu gelten:

	3 und mehr Bewohner	4 und mehr Bewohner	5 und mehr Bewohner	6 und mehr Bewohner
1 heizb. Zimmer	1 h. 0 nh. —	1 h. 0 nh. K. 1 h. 1 nh.	1 h. 1 nh. K. 1 h. 2 nh.	1 h. 2 nh. K. —
2 heizb. Zimmer	— —	— —	2 h. 0 nh. —	2 h. 0 nh. K. 2 h. 1 nh.
3 heizb. Zimmer	— —	— —	— —	— —

	7 und mehr Bewohner	8 und mehr Bewohner	9 und mehr Bewohner	10 und mehr Bewohner
1 heizb. Zimmer	—	—	—	—
2 heizb. Zimmer	2 h. 1 nh. K. 2 h. 2 nh.	2 h. 2 nh. K. —	—	—
3 heizb. Zimmer	3 h. 0 nh. —	3 h. 0 nh. K. 3 h. 1 nh.	3 h. 1 nh. K. 3 h. 2 nh.	— 3 h. 2 nh. K.

und wir würden demgemäß die Wohnungen der 3 Klassen mit 1, 2 und 3 heizbaren Zimmern in folgender Weise zu gruppieren haben:

		Zahl der Wohnungen mit					
		1		2		3	
		heizbaren Zimmern					
		normal	übervöllert	normal	übervöllert	normal	übervöllert
Berlin	1895	114 069	88 985	85 641	26 132	42 371	2675
Charlottenburg	1895	5 430	4 258	7 394	2 059	4 858	228
Dresden	1895	24 310	13 737	16 024	3 684	9 682	597

		Von je 1000 Wohnungen mit untenstehender Zahl der heizbaren Zimmer waren normal und übervöllert:									
		1		2		3		1		2	
		heizbare Zimmer						heizbare Zimmer			
		norm.	überv.	norm.	überv.	norm.	üb.	norm.	überv.	norm.	üb.
Berlin	1895	561,8	438,2	766,2	233,8	940,6	59,4	865,8	134,2	989,1	10,9
Charlottenburg	1895	560,5	439,5	784,9	215,1	955,2	44,8	866,9	133,1	990,8	9,2
Dresden	1895	434,9	565,1	770,1	229,9	938,4	61,6	831,2	168,8	971,4	28,6

Wir haben des Vergleiches wegen in der letzten Spalte die Promillezahlen der normal belegten und übervöllerten Wohnungen bestimmt nach der zuerst angeführten älteren Begrenzung der Übervölkerung angeführt. Die Mangelhaftigkeit der Methode tritt dabei ins hellste Licht und nicht weniger die erschreckende Ausdehnung der Übervölkerung, deren größerer Teil bei dieser Begrenzung in ein schamhaftes Dunkel gerückt war. Statt nur 134,2 ‰ weist Berlin 438,2 ‰, statt 133,1 ‰ Charlottenburg 439,5 ‰, statt 168,8 ‰ Dresden 565,1 (!) ‰ übervöllert Wohnungen in der Klasse der einzimmrigen Wohnungen auf. Noch viel größer sind die Unterschiede

bei der Klasse der zweizimmerigen Wohnungen; von dem geringen Promillesatz von 28,6 ‰ schwillt in Dresden die Übervölkerungsziffer auf 229,9 ‰, d. h. um das Achtfache an, in Charlottenburg von 9,2 ‰ auf 215,1 ‰ und in Berlin von 10,9 ‰ auf 233,8 ‰, d. h. um mehr als das Zwanzigfache an. Wie wir aber auch die Begrenzung annehmen mögen, die Thatsache bleibt bestehen, daß die Übervölkerung in der Klasse der einzimmerigen Wohnungen ausgedehnter ist als in der Klasse der zweizimmerigen Wohnungen, und daß wiederum ein größerer Promillesatz der zweizimmerigen übervöllert ist als bei den dreizimmerigen Wohnungen. Wie sich nun innerhalb der Klasse der einzimmerigen Wohnungen die Übervölkerung in den einzelnen, nach der Zahl der nicht heizbaren Zimmer und dem Besitze einer Küche klassifizierten Untergruppen darstellt, darüber giebt die folgende Zusammenstellung Aufschluß:

	Berlin 1895		Charlottenburg 1895		Dresden 1895		Hamburg 1895	
	norm.	üverb.	norm.	üverb.	norm.	üverb.	norm.	üverb.
1 h.	759,9	240,1	786,5	213,5	825,8	174,2	863,3	136,7
1 h. 0 nh. 1 k.	502,2	497,8	524,5	475,5	697,0	303,0	732,1	267,9
1 h. 1 nh.	690,0	310,0	771,4	228,6	677,2	322,8	794,4	205,6
1 h. 1 nh. 1 k.	599,7	400,3	662,4	337,6	607,5	332,5	735,5	294,5
1 h. 2 nh.	678,4	321,6	—	—	508,9	491,1	—	—
1 h. 2 nh. 1 k.	719,0	281,0	—	—	691,4	308,6	—	—

Eine verhältnismäßig günstige Stellung nehmen die Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer ohne jede Zubehör ein, was sich aber einfach dadurch erklärt, daß diese Wohnungsklasse den absolut und relativ größten Anteil an der Zahl der Wohngemeinschaften mit 1 Bewohner hat. Scheiden wir diese Gruppe aus, so gilt im allgemeinen die Regel, daß auch innerhalb derselben Wohnungsklasse die Ausdehnung der Übervölkerung mit der Größe der Wohnung, d. h. also mit der Zahl der nicht heizbaren Zimmer abnimmt. Innerhalb der Untergruppen hat dann der Besitz einer Küche eine die Übervölkerung begünstigende Wirkung; bei der Untergruppe der Wohnungen mit 2 nicht heizbaren Zimmern ohne Küche sind die Zahlen zu klein, als daß wir sie hier berücksichtigen könnten.

Um den Mängeln einer so oberflächlichen Festlegung der Übervölkerungsgrenze, wie sie die Beziehung von heizbarem Zimmer und Bewohnerzahl darstellt, wenigstens einigermaßen abzuwehren, einen tieferen Einblick in die Wohnungsverhältnisse der kleinen Wohnungen zu thun und dadurch zugleich für die Begrenzung der Übervölkerung eine festere Unterlage zu gewinnen, hat

man die Ergebnisse der allgemeinen Wohnungsaufnahme durch eine specielle Enquete der Wohnungsverhältnisse der überbevölkerten Wohnungen zu ergänzen gesucht. Eine solche Specialuntersuchung hatten z. B. für 1895 Breslau und Dresden, letztere Stadt allerdings nur in sehr geringer Ausdehnung, vorgenommen. Die Resultate der Breslauer Enquete verdienen ein kurzes Eingehen auf dieselben. Sie betrachtete als überbevölkert alle Wohnungen ohne heizbare Zimmer, ferner die Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer, ohne heizbares Zimmer und 6 oder mehr Bewohnern, mit 1 heizbaren Zimmer, 1 oder mehr nicht heizbaren Zimmern und 8 oder mehr Bewohnern, mit 2 heizbaren Zimmern und 8 oder mehr Bewohnern, mit 2 heizbaren Zimmern, 1 oder mehr nicht heizbaren Zimmern und 10 oder mehr Bewohnern. Eine Küche mit Fenstern galt als heizbares Zimmer. Mit diesen Bestimmungen wird man sich nicht ohne weiteres einverstanden erklären können. Warum soll z. B. ein nicht heizbares Zimmer mit 1 Bewohner überbevölkert sein? Andererseits ist doch eine Wohnung bestehend aus 1 heizbaren Zimmer und 1 nicht heizbaren Zimmer ohne Küche mit 7 Bewohnern ebenso überbevölkert, wie eine Wohnung mit 1 heizbaren Zimmer und Küche. Die Bestimmungen sind also unseres Erachtens zu eng und zu weit. Von den so als überbevölkert bestimmten 3012 Wohnungen blieben infolge Umzuges der früheren Bewohner, lückenhafter Ausfüllung zc. nur noch 1902 übrig und von diesen 1902 erwiesen sich 813 infolge einer Abnahme der Bewohnerzahl als nicht mehr im oben festgestellten Sinne überbevölkert. In dem in der Enquete benutzten Formular waren nun anzugeben: die zur Wohnung gehörigen Räume, die Höhe, Breite und Länge der Räume, die Zahl der Fenster, der in der Nacht aufgestellten Betten, der darin schlafenden Personen nach dem Geschlechte und besonders der Schlafgänger und ihrer Angehörigen ebenfalls nach dem Geschlechte. Auf Grund dieser Angaben war es möglich, den Flächeninhalt und den Kubikraum auf die Bewohnerzahl zu beziehen. Leider sind die durch die Zahl der heizbaren und nicht heizbaren Zimmer charakterisierten Wohnungsgruppen nicht mit dem Flächeninhalt und dem Kubikraum in Verbindung gesetzt.

Es beträgt also:

in den Wohnungen der Klasse	der Flächeninhalt qm per Person											
	1-2	über 2-3	über 3-4	über 4-5	über 5-6	über 6-7	über 7-8	über 8-9	über 9-10	über 10-15	über 15-25	
a) 1089	23	221	410	273	115	34	10	2	—	—	1	
b) 813	4	42	102	205	193	111	51	28	19	39	19	
	27	263	512	476	308	145	61	30	19	39	20	

Es hatten also $\frac{3}{5}$ der 1089 Wohnungen höchstens 4 qm pro Person; günstiger sind die Verhältnisse der Klasse b, wenn auch etwa 148 = 18,2 % von ihnen 4 oder weniger qm pro Kopf Wohnfläche aufzuweisen hatten.

Dazu noch die Übersicht über den Kubikraum pro Person:

	cbm Wohnungsraum pro Person						
	0—5	5—10	10—15	15—20	20—25	25—30	über 30
a) absol.	27	478	436	136	16	3	3
‰	25	439	400	115	15	3	3
b) absol.	5	108	315	209	83	35	58
‰	6	133	388	257	102	43	71

In Klasse a hatten also nicht weniger als 464 ‰ höchstens 10 cbm pro Kopf Wohnungsraum aufzuweisen, während es in Klasse b nur 139 ‰ waren. Kombinieren wir nun die beiden Merkmale 4 qm Bodenfläche und 10 cbm Rauminhalt miteinander, so erhalten wir folgende Gruppen, die wir etwas übersichtlicher als in der Breslauer Statistik (XVIII, 2, 129) zusammengestellt haben:

	Klasse a	Klasse b	Zusammen
— 4 qm Bodenfläche und — 10 cbm Luftraum	486	101	587
nur — 4 qm Bodenfläche und mehr als 10 cbm Luftraum	168	47	215
nur — 10 cbm Luftraum und mehr als 4 qm Bodenfläche	19	12	31
Total	673	160	833

Von den 1902 Wohnungen entsprachen also 833, d. h. 44 % den allerbescheidensten Anforderungen einer Bodenfläche von 4 qm und einem Luftraum von 10 cbm pro Person entweder im einem oder im anderen Stücke oder in beiden Punkten nicht. — In der vorstehenden Übersicht war der gesamte Wohnungsluftraum bez. die gesamte Wohnungsbodenfläche auf die Zahl der Bewohner bezogen worden. Die Verhältnisse stellen sich infolge-

dessen günstiger dar als sie sind. Es darf aber nicht vergessen werden, daß die Bewohnerschaft einer Wohnung sich in der Nacht sehr häufig viel dichter zusammendrängt, als das am Tage der Fall ist, und Wohnräume unbenutzt läßt, in denen sie sich vielleicht den größten Teil des Tages aufhält. Es wäre wohl empfehlenswert, bei ähnlichen Enqueten scharf zwischen dem Wohnraum, in dem nicht geschlafen wird, dem Schlafräum, in dem nur geschlafen wird, und solchem Wohnraum zu unterscheiden, in dem gewohnt und geschlafen wird. Die Breslauer Statistik hat allerdings diese Unterscheidung nicht gemacht; sie hat aber durch die Frage nach der Zahl der aufgestellten Betten und der sie benutzenden Schläfer sich wenigstens die Möglichkeit verschafft, die Größe der Schlafräume pro Person festzustellen. Von den 1731 Schlafräumen in Klasse a hatten 998 d. h. 58 %, von den 1475 in Klasse b 511 oder 35 % weniger als 10 oder höchstens 10 cbm Lufräum. Von diesen 1509 ungenügenden Schlafräumen lagen aber nur 712 in Wohnungen, deren Gesamtbodenfläche oder -lufräum gleichfalls den Minimalforderungen nicht entsprach. In den übrigen 797 Schlafräumen fand also während der Nacht ein dichteres Zusammendrängen der Bewohner statt. Diese partielle nächtliche Übervölkerung der Wohnungen, die natürlich in der Arbeiterklasse die Hauptrolle spielt, verdient die größte Aufmerksamkeit der Wohnungsstatistiker und Socialpolitiker und sollte nach dem Beispiel Breslaus den Gegenstand häufiger und eingehender Untersuchungen bilden. Das gesamte Schlafgängerverwesen gehört gleichfalls hierher.

Die Zahl der Bewohner bezogen auf die durch die Zahl der heizbaren und nicht heizbaren Zimmer, durch den Besitz oder Nichtbesitz einer Küche charakterisierte Wohnungsgröße giebt uns allerdings den Grad der Wohnungsdichtigkeit mit einer gewissen Genauigkeit an und würde ihn vollständig genau angeben, wenn wir damit die Beziehung auf den Kubikraum und die Bodenfläche der Zimmer verbinden könnten. Mit diesen einfachen Zahlenverhältnissen der Wohnungsdichtigkeit ist aber nur der Umriß der Wohnungsverhältnisse gezeichnet. Die genaueren Züge erhalten wir erst, wenn wir uns die Beziehungen ansehen, in denen die Bewohner zu einander stehen. Geschlecht, Alter, Verwandtschaft, Haushaltungsangehörigkeit zc. sind von der größten Bedeutung für die feinere Gliederung der Wohnungsverhältnisse und die sittliche und hygienische Abschätzung derselben. Wie verteilen sich die Bewohner einer Wohnung z. B. auf die beiden Geschlechter? — eine wichtige, bedeutsame Frage! Ein heizbares Zimmer und drei Bewohner — was kann in dieser einfachen Angabe alles enthalten sein. Eine Mutter mit zwei kleinen Kindern so gut, wie ein erwachsener Mann und zwei Schlafgängern! Vollständig kann endlich die Antwort auf die aufgeworfene

Frage erst durch eine Scheidung zwischen den Wohn- und Schlafverhältnissen, durch die Feststellung der Lage der Schlafstätten innerhalb der Wohnungen, der Zahl der Betten und ihrer Benutzer werden. Es kann garnicht entschieden genug hervorgehoben werden, daß erst die Darstellung der Schlafverhältnisse vor allem in den kleinen Wohnungen das Bild einer Wohnungsaufnahme vollständig macht. Wie häufig werden z. B. Wohnungen, die nach der Gesamtheit der Räume nicht überfüllt sind, durch die Zusammendrängung der Bevölkerung in Teilen derselben während der Nachtzeit partiell überfüllt. Leider ist gerade dieser Gegenstand der Schlafverhältnisse fast gar nicht von der Kommunalstatistik in Angriff genommen worden. Unseres Wissens hat allein die Breslauer Statistik in einer Specialuntersuchung der überfüllten Wohnungen den Versuch gemacht, tiefer in diese Zustände einzudringen. Die Resultate dieses Versuches sind im höchsten Grade interessant und beweisen die Notwendigkeit derartiger Untersuchungen aufs schlagendste. Es stellte sich heraus, daß von 3206 Schlafräumen 25 = 8 % mit mehr Betten als Personen, 783 = 244 % mit gleich viel Betten wie Personen und 2398 = 748 % mit weniger Betten als Personen versehen waren; daß ferner, eine möglichst gleichmäßige Verteilung der Personen auf die vorhandenen Betten vorausgesetzt, von den 13 123 Bewohnern nur 25,1 %, von den 8113 Bewohnern der überfüllten Wohnungen sogar nur 17,1 % den Genuß eines Bettes für sich haben. Was für Extreme die Wirklichkeit enthält, zeigt uns die folgende Tabelle, die wir der Untersuchung entnehmen, noch deutlicher an:

Zahl der Betten	Schlafräume mit ? Personen					
	1	2	3	4	5	6
1	291	297	33	8	—	—
2	9	311	345	317	82	45
3	1	11	128	165	192	252
4	—	—	3	35	39	137
5	—	—	—	—	13	17
6	—	—	—	—	—	4
7	—	—	—	—	—	1
8	—	—	—	—	—	—
Schlafräume . . .	301	619	509	525	326	456
Personen	301	1238	1527	2100	1630	2736

Zahl der Betten	Schlafräume mit ? Personen						
	7	8	9	10	11	12	13
1	—	—	—	—	—	—	—
2	12	2	1	—	—	—	—
3	103	27	7	1	—	—	—
4	129	52	25	7	1	—	—
5	24	29	14	8	2	1	—
6	4	9	5	2	—	—	1
7	1	2	2	2	—	—	—
8	—	—	1	—	—	—	—
Schlafräume . . .	273	121	55	17	2	1	1
Personen	1911	968	495	170	22	12	13

Der Wert dieser Tabelle würde noch ganz bedeutend gewonnen haben, wenn die Wohngemeinschaften nach den Beziehungen des Geschlechts, der Verwandtschaft u. s. f. in Untergruppen zerlegt worden wären. —

Die Vernachlässigung der Schlafverhältnisse, wenn wir uns in Kürze so ausdrücken dürfen, ist nicht ohne üble Folgen geblieben. Bei der Verbindung von Wohnungs- und Haushaltsstatistik, soweit dieselbe überhaupt vorgenommen wurde, ist die letztere zu sehr in den Vordergrund getreten und die intime Verbindung von Haushaltung und Wohnung verloren gegangen. Über Rünsteleien kamen wichtigere Momente zu kurz. Nur ein Beispiel. So teilt Haffe in der Leipziger Statistik die Haushaltungsmitglieder in drei konzentrische Ringe: 1. Ring: Familienhäupter, Ehegatten, Kinder; 2. Ring: Verwandte, Pflege- und Pensionskinder, Besuch, Erziehungspersonen und Diensthoten; 3. Ring: Fremde Gewerbsgehilfen, Mieter, Chambregarnisten, Schlafleute, Einquartierung. Diese Einteilung ist ja für eine Haushaltstatistik sehr gut und führt in einer solchen zu interessanten Ergebnissen. Für eine Wohnungstatistik kann sie aber geradezu verhängnisvoll werden. Haffe bezeichnet nämlich bei der Behandlung des Anschlusses fremder Haushaltbestandteile das Vorhandensein von Gewerbsgehilfen und Diensthoten als „die gute Seite dieser Form“, das von Mietern, Chambregarnisten und Schlafleuten als die „schlechte Seite dieser Form“. Ganz abgesehen davon, daß man über die Berechtigung dieser Prädikate sehr verschiedener Ansicht sein kann und nicht gerade in der Be-

herbergung von Gewerbsgehilfen in den Wohnungen der Arbeitgeber noch gute Reste früherer Verhältnisse zu sehen braucht, so ist diese Unterscheidung geradezu falsch, wo es sich um Wohnungsverhältnisse handelt. Mieter und Chambregarnisten haben die von ihnen gemieteten unmöblierten bzw. möblierten Wohnräume zur ausschließlichen Benutzung für sich; sie treten mit der vermietenden Familie bei weitem nicht in gleich intime Verbindungen wie Gewerbsgehilfen, Dienstboten und Schlafleute. Ob aber ein Schlafherr oder ein Gewerbsgehilfe mit den erwachsenen oder halbreifen Töchtern des Vermieters, ob ein Dienstmädchen mit dem Haushaltungsvorstande und seiner Familie oder mit seinen erwachsenen oder halbreifen Söhnen in einem Zimmer schläft, ist in sittlicher Hinsicht gleich gefährlich, von einer „guten oder schlechten Seite dieser Form“ kann doch keine Rede sein. Und wenn, wie dies häufig genug vorkommt, erwachsene und halbreife Söhne und Töchter derselben Familie in einem Bette schlafen, so sind die sittlichen Gefahren in diesem Falle nicht kleiner als in den eben erwähnten, trotzdem wir uns hier in dem innersten Ringe der Haushaltung befinden.

Verfolgen wir nunmehr in der Berliner Statistik, wie sich die Verbindung von Wohnungsstatistik und Haushaltungsstatistik vollzieht und entwickelt. Bei der Aufnahme von 1875 wurden die folgenden Klassen von Haushaltungsgenossen unterschieden: Familienhäupter, Kinder, Verwandte, Dienstboten, Gewerbsgehilfen, Pflege- und Waisenkinder, andere Haushaltungsgenossen, Mieter, Chambregarnisten und Schlafleute. Der größte Teil der Mieter war dabei als besondere Haushaltungen gerechnet, insofern sie eine besondere Wohnung innehatten und eine eigene Hauswirtschaft führten. Diese Klassen der Haushaltungsgenossen wurden mit den nach der Zahl der heizbaren und nicht heizbaren Zimmer geordneten Räumlichkeitsklassen in Verbindung gesetzt. So entstand eine Tabelle, welche die Bewohner der verschiedenen (21) Räumlichkeitsklassen nach ihrem Hausstandsverhältnis klassifiziert. Die Resultate dieser Tabelle lassen sich prozentualiter in doppelter Weise festlegen; wir können berechnen, wie viel von je 1000 Bewohnern der bezüglichen Räumlichkeitsklassen zu den vorgenannten Haushaltungsklassen gehören, beispielsweise, wie viel von je 1000 Bewohnern der Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer und 0 nicht heizbaren Zimmern zu der Klasse der Familienhäupter, der Kinder zc. gehören, oder wir können feststellen, wie viele von je 1000 Angehörigen einer bestimmten Haushaltungsklasse, z. B. der Familienhäupter, auf die verschiedenen Räumlichkeitsklassen entfallen. Sowohl 1880 wie 1885 wurde die gleiche Auszählung der Bevölkerung nach dem Hausstandsverhältnisse vorgenommen, leider aber diese Hausstandsclassen nach verschieden bestimmten Räumlichkeitsklassen untergeteilt.

Bei der Aufnahme von 1875 waren die Wohnungsklassen nach der Zahl der heizbaren und nicht heizbaren Zimmer derart unterschieden, daß 21 Räumlichkeitsklassen entstanden. Davon entfielen auf die 4 untersten Klassen der Wohnungen mit 0, 1, 2 und 3 heizbaren Zimmern allein 13 Klassen. 1880 war dann eine Vereinfachung vorgenommen. Die durch die Zahl der heizbaren Zimmer bestimmten Klassen wurden allgemein nach dem Besitz von nicht heizbaren Zimmern in zwei Unterklassen geteilt. An die Stelle dieser nach der Zahl der heizbaren und nicht heizbaren Zimmer gebildeten Klassen trat 1885 und 1895 eine neue Einteilung nach der Zahl der Wohnräume überhaupt, wobei auch die Küche als Wohnraum galt. Die Kombination mit den Räumlichkeitsklassen fehlt für 1890. Die verschiedenen Auszählungen sind also leider nicht miteinander vergleichbar. Zugleich mit diesen wechselnden Schicksalen der Räumlichkeitsklassen läßt sich bei der Darstellung der Hausstandsverhältnisse eine wachsende Spezialisierung verfolgen. Von den 10 Klassen im Jahre 1875 sind wir 1890 glücklich bei 27 angelangt. Für unsere Untersuchung sind diese Feinheiten ohne größere Bedeutung, so daß wir also über dieselben hinweggehen können.

Die Frankfurter Statistik hat bei der Bearbeitung der Wohnungsaufnahme von 1895 noch ein weiteres Moment, das der Bewohnerzahl, hinzugefügt und die Haushaltsbevölkerung also nach der Größe der Haushaltungen (Zahl der Bewohner getrennt nach Geschlechtern), nach der Größe der von ihnen besetzten Wohnungen (Zahl der heizbaren Zimmer) und nach 16 Kategorien von Haushaltsmitgliedern (Familienhäupter, Ehefrauen, Kinder unter 6 Jahren, von 6—14 Jahren, über 14 Jahren, Pflegekinder in den 3 gleichen Altersklassen, Verwandte, Diensthöten, Erziehungspersonal, Gewerksgehilfen, Zimmermieter, Schlafleute, Besuch, sonstige Personen) klassifiziert. „Der wissenschaftliche Endzweck der Veröffentlichung dabei war, für jeden Typus einer Haushaltung, gemessen an deren Mitgliederzahl, ihren Aufbau nach den sozialen Beziehungen der zu einer Haushaltungs- und Wohngemeinschaft vereinigten Personen untereinander unter Berücksichtigung der Wohnungsverhältnisse zur Darstellung zu bringen“¹. Wir sehen uns aber schließlich nur Durchschnitt gegenüber, mit denen, wie mit den meisten Durchschnitt, herzlich wenig anzufangen ist. Was soll uns z. B. die Aussage, daß in je 100 Haushaltungen von je 2 Personen 158 Haushaltungsvorstände, 13 Hauskinder unter 14 Jahren und 17 über 14 Jahren, 1 Diensthöte, 3 Zimmermieter und Schlafleute und 8 sonstige Bewohner

¹ Beiträge zur Statistik der Stadt Frankfurt a. M. Neue Folge. Erg. 5, S. 23.

sich befinden. Darin sind doch die Besonderheiten der 100 Haushaltungen genau so ausgewischt, als bei der Berechnung der Durchschnittsbevölkerung auf das heizbare Zimmer. Es erscheint uns viel richtiger, unter Berücksichtigung der Bewohnerzahl, eines bisher vernachlässigten Momentes, durch Kombination der verschiedenen Haushaltsbestandteile Haushaltstypen zu bilden und dann die Verteilung dieser Typen auf die verschiedenen möglichst nach Zahl der heizbaren und nicht heizbaren Zimmer, nach Besitz oder Nichtbesitz von Küche spezialisierten Räumlichkeitsklassen zu untersuchen. Dabei würde dann auch die Wohnungsstatistik mehr zu dem ihr gebührenden Rechte kommen.

Die Verbindung von Haushalts- und Wohnungsstatistik ist von der Berliner Statistik zuerst ausgebildet worden. Aus den Kombinationen, welche sich aus den 21 Arten der nach dem Geschlecht unterschiedenen Haushaltsklassen als Elementen bilden lassen, mußten die bedeutsameren herausgelesen werden, nachdem durch Vereinfachung, d. h. Verminderung der Zahl der Elemente ihre Gesamtzahl bedeutend herabgesetzt war. Diese Verminderung wurde dadurch erreicht, daß von dem Geschlechtsunterschied bei allen Haushaltsklassen außer bei den Familienhäuptern abgesehen und einige kleinere Klassen mit größeren vereinigt wurden. Es blieben dann noch von Haushaltsklassen übrig: Familienglieder (F), Diensthoten (D), Gewerbsgehilfen (G), besondere Arten von Haushaltsgenossen (A), Einmieter (E) und Schlafleute (S). Von den mathematisch möglichen 63 Fällen bleiben nach Abzug der tatsächlich unmöglichen noch 32 übrig, die in die folgenden vier Gruppen nach dem Vorhandensein von Einmietern und Schlafleuten geordnet wurden:

a ohne E und S	F	b mit E	F	c mit S	F	d mit E und S	F
	FA		FA		FA		FA
	FG		FG		FG		FG
	FGA		FGA		FGA		FGA
	FD		FD		FD		FD
	FDA		FDA		FDA		FDA
	FDG		FDG		FDG		FDG
FDGA	FDGA	FDGA	FDGA				

Diese 32 Haushaltsklassen wurden nun 1875 mit 21, 1880 mit 24, 1885 mit 46, 1890 mit 56 und 1895 mit 30 Räumlichkeitsklassen kombiniert. Bei den letzten drei Wohnungsaufnahmen sind die kleinen Wohnungen bis zu drei heizbaren Zimmern nicht nur nach der Zahl der nicht heizbaren Zimmer, sondern auch nach dem Besitz oder Nichtbesitz von Küche unterschieden worden. Die Berliner Statistik ist noch einen Schritt weiter

Berlin.

Tabelle XVII.

	Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer und						Wohnungen mit 2 heizbaren Zimmern und									
	0 nicht. Z.		1 nicht. Z.		2 nicht. Z.		3 u. mehr nicht. Z.		0 nicht. Z.		1 nicht. Z.		2 nicht. Z.		3 u. mehr nicht. Z.	
	z.	h.	z.	h.	z.	h.	z.	h.	z.	h.	z.	h.	z.	h.	z.	h.
1875	50 022	17 619	1184	88	20 687	3 715	627									
1880	70 011	21 479	33 652	5 537	38 866	4 198	136	380	10	27						
1885	65 474	1 764	762	47	1 949	4 110	165	427	20	47						
1890	90 675	1 508	788	64	2 393	5 110	154	442	16	47						
1895	111 555	1 123	762	45	1 752	2 674										
1875	28 235	2 762	648	92	5 111											
1880	33 339	3 402	5 067		6 240	1 357	50	451	4	55						
1885	3 082	132	269	13	219	2 018	61	465	15	61						
1890	3 879	113	292	22	257	1 896	48	407	16	55						
1895	3 670	95	252	16	181	1 230										
1875	971	1 258	142	14	4 707											
1880	1677	1 459	5 795		5 795	906	11	79	—	6						
1885	1 020	26	41	1	133	1 087	19	118	1	8						
1890	3 890	79	82	9	232	1 099	14	86	2	8						
1895	3 281	63	63	3	176	1 326										
1875	15 793	12 486	680	35	10 379											
1880	14 373	8 985	9 561		9 561	1 387	26	112	3	9						
1885	19 995	2 186	286	14	518	1 062	29	104	1	3						
1890	23 832	1 902	228	20	473	1 148	21	70	2	10						
1895	21 828	1 611	209	6	272	197										
1875	115	195	46	4	595											
1880	366	475	1 193		1 193	160	—	17	—	—						
1885	53	3	9	—	558	134	2	13	—	—						
1890	251	153	4	17	16	75	2	13	—	—						
1895	146	88	5	12	5											

	Wohnungen mit 3 heizbaren Räumen und										Haushaltungen bestehend aus:
	0 nichtheizbar. R.		1 nichtheizbar. R.		2 nichtheizbar. R.		3 u. mehr nichth. R.				
	0 R.	1 R.	0 R.	1 R.	0 R.	1 R.	0 R.	1 R.	0 R.	1 R.	
1875	5 607					1 196					F = I.
1880	9 460					1 650					
1885	11 424	182				143		2		16	
1890	14 537	385				193		6		42	
1895	18 791	222				174		1		19	
1875	5 915					3 009					FG; FGA; FD; FDA; FGD; FGDA = II.
1880	6 316					2 805					
1885	8 094	98				418		4		67	
1890	10 079	140				397		7		81	
1895	9 623	88				337		7		70	
1875	3 301					880					E kombiniert mit F; FA; FG; FGA; FD; FDA; FGD; FGDA = III.
1880	3 913					841					
1885	4 734	54				71		—		9	
1890	6 311	74				88		2		23	
1895	7 057	62				61		3		11	
1875	972					190					S kombiniert mit F; FA; FG; FGA; FD; FDA; FGD; FGDA = IV.
1880	904					167					
1885	1 622	24				28		1		1	
1890	1 722	28				27		—		6	
1895	1 688	16				17		—		3	
1875	395					125					ES kombiniert mit F; FA; FG; FGA; FD; FDA; FGD; FGDA = V.
1880	572					147					
1885	445	6				7		—		3	
1890	651	13				13		—		1	
1895	487	6				6		—		1	

Tabelle XVIII.

		Von je 1000 Wohnungen der nachstehenden Räumlichkeitsklassen etc.											
		1875						1880					
		1 heizbares Zimmer		2 heizbare Zimmer		3 heizbare Zimmer		1 heizbares Zimmer		2 heizbare Zimmer		3 heizbare Zimmer	
		ohne nichtheizb. Zimmer(n)	mit nichtheizb. Zimmer(n)	ohne nichtheizb. Zimmer(n)	mit nichtheizb. Zimmer(n)	ohne nichtheizb. Zimmer(n)	mit nichtheizb. Zimmer(n)	ohne nichtheizb. Zimmer(n)	mit nichtheizb. Zimmer(n)	ohne nichtheizb. Zimmer(n)	mit nichtheizb. Zimmer(n)	ohne nichtheizb. Zimmer(n)	mit nichtheizb. Zimmer(n)
F o K		703	498	489	381	339	219	766	599	598	479	440	290
FA		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
FG		21	19	19	22	21	12	18	19	18	17	17	15
FGA		8	25	23	43	20	25	7	24	21	48	20	29
FD		—	2	2	2	1	2	—	1	1	2	1	2
FDA		27	49	76	199	287	405	26	43	55	158	239	373
FGD		1	3	3	10	13	23	1	1	1	5	7	15
FGDA		3	12	17	60	34	92	2	9	11	47	27	71
		—	1	1	2	2	4	—	—	—	2	1	3
		763	609	630	719	717	782	820	686	705	758	752	798
E komb.													
F		13	34	100	103	146	96	17	37	95	90	144	93
FA		1	1	4	6	8	6	—	1	4	3	8	5
FG		—	1	1	3	4	4	—	1	1	3	4	5
FGA		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
FD		—	2	5	12	37	48	—	2	3	11	22	40
FDA		—	—	—	1	2	3	—	—	—	—	1	2
FGD		—	—	—	2	2	3	—	—	—	1	1	2
FGDA		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		14	38	110	127	199	160	17	41	103	108	180	147
S komb.													
F		209	322	224	111	48	23	149	233	157	91	35	18
FA		8	16	12	5	3	1	5	10	8	4	2	1
FG		1	3	3	6	2	2	—	2	2	3	1	2
FGA		—	—	—	1	—	—	—	—	—	—	—	—
FD		3	6	6	9	6	7	2	5	3	7	4	7
FDA		—	—	—	1	—	1	—	—	—	—	—	—
FGD		—	—	—	1	1	1	—	—	—	1	—	1
FGDA		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		221	347	246	134	60	35	156	250	170	106	42	29
ES komb.													
F		2	6	13	18	20	16	4	12	19	25	23	21
FA		—	—	1	1	2	2	—	1	1	1	2	2
FG		—	—	—	—	—	—	—	—	—	1	—	—
FGA		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
FD		—	—	—	—	1	2	—	—	1	1	1	3
FDA		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
FGD		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
FGDA		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		2	6	14	19	23	20	4	13	21	28	26	26

Hielten Haushaltungen von der nebenstehenden Zusammenfassung:

1885						1890					
1 heizbares Zimmer		2 heizbare Zimmer		3 heizbare Zimmer		1 heizbares Zimmer		2 heizbare Zimmer		3 heizbare Zimmer	
ohne nichtheizb. Zimmer(n)	mit nichtheizb. Zimmer(n)	ohne nichtheizb. Zimmer(n)	mit nichtheizb. Zimmer(n)	ohne nichtheizb. Zimmer(n)	mit nichtheizb. Zimmer(n)	ohne nichtheizb. Zimmer(n)	mit nichtheizb. Zimmer(n)	ohne nichtheizb. Zimmer(n)	mit nichtheizb. Zimmer(n)	ohne nichtheizb. Zimmer(n)	mit nichtheizb. Zimmer(n)
754	576	574	451	427	293	760	584	558	471	433	315
—	—	—	—	—	—	893	689	694	571	590	496
23	22	22	23	20	17	18	18	18	15	15	12
6	19	17	39	17	17	7	22	19	44	18	22
—	1	1	2	1	2	—	1	1	2	1	2
23	42	58	170	247	379	19	37	56	150	244	337
1	1	2	5	10	19	1	1	2	5	8	12
2	9	12	50	25	73	2	11	14	56	25	78
—	—	—	2	1	2	—	—	—	2	1	3
809	670	676	742	748	792	807	674	668	745	745	781
8	19	75	79	141	94	27	44	104	103	150	109
—	1	3	3	8	6	1	1	4	4	6	6
—	—	1	2	2	2	—	1	1	3	3	4
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	1	2	10	24	24	—	1	3	10	24	38
—	—	—	1	1	1	—	—	—	—	1	2
—	—	—	1	1	1	—	—	—	2	1	4
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
8	21	81	96	177	128	28	47	112	122	185	163
175	288	210	126	51	29	157	258	195	104	44	28
6	13	10	7	3	2	5	10	8	4	2	1
1	—	1	2	3	1	—	2	2	4	2	1
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2	5	4	8	4	8	1	3	3	5	3	5
—	—	—	—	—	1	—	—	—	—	—	—
—	—	—	1	—	1	—	—	—	1	—	1
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
184	306	225	144	61	42	163	273	208	118	51	36
—	2	7	15	14	11	2	6	11	14	17	17
—	—	—	1	1	1	—	—	1	1	1	2
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	1	1	1	—	—	—	—	1	1
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	2	7	17	16	13	2	6	12	15	19	20

Tabelle XIX.

	Von je 1000 Haushaltungen von der nebenstehenden Zusammen-											
	1875						1880					
	1 heizb. Zimmer		2 heizb. Zimmer		3 heizb. Zimmer		1 heizb. Zimmer		2 heizb. Zimmer		3 heizb. Zimmer	
	ohne	mit	ohne	mit	ohne	mit	ohne	mit	ohne	mit	ohne	mit
	nhz. Z.		nhz. Z.		nhz. Z.		nhz. Z.		nhz. Z.		nhz. Z.	
F	473	179	195	41	53	11	475	145	229	37	64	11
FA	375	185	205	64	90	17	389	162	232	45	88	20
FG	130	204	215	105	73	30	149	180	250	119	91	35
FGA	84	274	302	112	107	47	110	179	310	166	117	62
FD	59	58	100	70	148	69	67	44	89	52	146	61
FDA	37	39	44	43	85	49	29	18	29	20	55	31
FGD	46	106	166	160	131	117	46	81	166	140	152	104
FGDA	31	84	119	115	111	89	42	36	85	115	85	97
E komb.												
F	79	111	367	102	210	45	110	92	374	73	217	37
FA	48	84	301	115	230	55	65	69	299	56	273	45
FG	16	72	239	131	243	92	56	85	203	108	284	92
FGA	72	72	143	—	357	71	48	190	143	190	239	95
FD	9	21	80	56	242	104	11	23	67	50	183	88
FDA	13	8	29	38	118	80	9	5	24	24	133	47
FGD	15	54	64	108	133	74	—	33	83	72	157	72
FGDA	—	—	46	91	91	45	—	—	77	231	—	—
S komb.												
F	379	311	241	32	20	3	411	251	265	32	22	3
FA	313	328	279	32	24	4	338	252	321	31	31	6
FG	116	280	306	184	66	25	115	278	326	118	83	35
FGA	100	167	300	200	133	33	100	300	400	100	—	—
FD	217	226	227	99	87	37	232	207	220	91	94	45
FDA	247	234	195	130	38	39	255	234	213	64	85	43
FGD	33	180	262	115	148	82	22	133	178	178	111	89
FGDA	—	—	250	500	—	—	—	667	—	—	—	—
ES komb.												
F	64	137	327	123	205	55	112	142	362	97	168	40
FA	44	105	324	123	210	79	47	164	397	70	193	52
FG	42	42	209	208	208	83	88	147	206	206	177	59
FGA	—	—	250	250	250	250	—	143	143	143	428	—
FD	25	42	107	132	190	132	99	70	154	70	139	80
FDA	—	67	67	200	66	267	154	154	154	154	153	—
FGD	—	—	—	—	250	375	—	158	211	105	105	105
FGDA	—	—	—	—	500	—	—	333	333	—	—	—

setzung wohnen in Wohnungen der untenstehenden Räumlichkeitsklasse:

1885						1890					
1 heizb. Zimmer		2 heizb. Zimmer		3 heizb. Zimmer		1 heizb. Zimmer		2 heizb. Zimmer		3 heizb. Zimmer	
ohne	mit	ohne	mit	ohne	mit	ohne	mit	ohne	mit	ohne	mit
nhj. z.		nhj. z.		nhj. z.		nhj. z.		nhj. z.		nhj. z.	
523	104	234	27	67	9	551	79	232	22	70	9
432	112	254	40	88	15	468	87	268	26	89	12
179	139	283	93	103	21	192	109	290	78	107	23
175	116	344	90	164	63	233	163	272	74	109	44
68	32	102	44	167	49	63	23	107	33	182	43
22	14	51	17	79	29	27	9	35	13	69	19
47	67	208	128	165	93	59	61	240	110	169	89
32	27	159	106	165	48	29	54	120	70	173	66
71	43	388	60	279	36	173	54	392	44	220	27
35	28	309	41	331	49	143	34	348	46	247	37
17	46	234	97	292	57	30	39	288	74	267	62
—	—	200	133	200	133	158	210	158	158	158	—
7	6	52	36	214	64	11	8	63	25	203	55
5	—	18	25	145	68	5	—	33	9	144	60
8	17	51	110	153	68	23	56	122	75	126	98
—	—	—	125	250	—	—	—	106	—	105	105
437	187	308	27	28	3	464	143	332	20	28	3
369	196	347	34	42	4	418	147	361	21	35	4
149	128	405	125	125	24	118	143	421	104	160	17
118	176	352	59	118	59	117	—	235	59	412	59
211	140	271	80	111	40	261	88	287	64	131	36
127	76	227	51	164	51	380	60	200	60	80	40
—	169	254	169	136	51	—	123	281	175	140	70
—	200	—	—	—	—	—	—	200	200	200	200
36	48	365	109	271	39	96	66	387	54	233	38
—	65	315	76	315	33	96	44	430	44	210	61
—	—	227	45	273	91	—	35	345	103	241	34
—	—	—	—	250	500	—	—	—	—	—	—
10	10	70	90	210	70	14	14	145	22	196	44
—	—	200	300	400	200	83	—	83	—	250	167
—	—	—	333	167	—	—	—	—	143	143	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

gegangen, indem sie die Hausstandsklasse F und zwar in 12 Untergruppen weiter zerlegte: I. Familien mit Kindern, a) Familienhaupt ein Ehepaar, 1. ohne, 2. mit Verwandten und deren Kindern, b) Familienhaupt ein Mann mit 1 und 2, c) Familienhaupt eine Frau mit 1 und 2 und II. Familien ohne Kinder mit den gleichen Unterabteilungen. Die 32 Klassen der Zusammensetzung der Haushaltsgemeinschaften wurden damit zu 384. Bei der Auszählung von 1880 wurden die 384 Klassen zum erstenmal mit einer Räumlichkeitsklasse, der Klasse der Wohnungen mit 1 Wohnraume (Küche und nicht heizbare Zimmer als Wohnräume gerechnet) kombiniert und 1885 die Kombination bis zu 4 Wohnräumen ausgedehnt. Bei der Bearbeitung der Aufnahme von 1890 trat dann wieder eine Änderung ein, insofern die Küchen nicht mehr berücksichtigt und neue Wohnungsklassen nach der Zahl der heizbaren und nicht heizbaren Zimmer gebildet wurden. Diese bedauerliche Änderung ist einem Mißverständnis bei der Auszählung geschuldet, sie macht aber natürlich Vergleiche mit den Vorzählungen unmöglich. Diese Haupttabelle wird noch ergänzt durch einige Specialtabellen, welche die Haushaltungen nach der Zusammensetzung des engeren Familientreifes und nach ihrer Verteilung über die Wohnungen bis zu 4 und mehr Wohnräumen mit der Zahl der Kinder des Haushaltsvorstandes, mit der Zahl der Dienftboten und mit der Zahl der Schlafleute kombinieren.

(Siehe Tab. S. 354--359.)

Wir haben nun in den vorstehenden drei Tafeln die Resultate der 5 bzw. 4 Wohnungsaufnahmen von 1875 - 1895 bzw. 1890 zusammengestellt. Die erste Tafel XVII giebt die absolute Zahl der Haushaltungen an, wobei wir die 32 Gruppen in 5 größere zusammengefaßt und die Gruppe A andere Arten von Haushaltsgenossen wegen ihrer geringen Bedeutung ganz vernachlässigt haben. Die zweite Tafel XVIII bezieht die nach der Zahl der heizbaren und dem Besitz von nicht heizbaren Zimmern unterschiedenen Räumlichkeitsklassen auf die 32 Klassen der Haushaltungen, während die dritte XIX die Haushaltungen auf die Räumlichkeitsklassen bezieht. Für unsere Untersuchung kommen hier besonders die ersten beiden Tafeln in Betracht. Wir geben zunächst noch eine Übersicht über die 2. Tabelle nach der Einteilung der Tab. XVII in fünf Gruppen:

(Siehe Tab. S. 361.)

Sehr deutlich tritt in dieser Übersicht das Anwachsen der nur aus Familienmitgliedern bestehenden Haushaltungen in allen drei Klassen von Wohnungen und dementsprechend die Abnahme der Haushaltungen mit Schlafleuten hervor. Dagegen sind die Promilleanteile der mit Einmietern und Schlafleuten versehenen Haushaltungen so gut wie unverändert geblieben,

Von je 1000 Wohnungen der nachstehenden Räumlichkeitsklassen enthielten Haushaltungen von der nebenstehenden Zusammensetzung:

Zusammen- setzung der Haushaltung	Jahr	1 heizb. Zimmer		2 heizb. Zimmer		3 heizb. Zimmer	
		ohne nichtth. Zimmer(n)	mit Zimmer(n)	ohne nichtth. Zimmer(n)	mit Zimmer(n)	ohne nichtth. Zimmer(n)	mit Zimmer(n)
F	1875	703	498	489	381	339	219
	1880	766	599	598	479	440	290
	1885	754	576	574	451	427	293
	1890	760	584	558	471	433	315
FG; FGA; FD; FDA; FGD; FGDA	1875	60	211	141	338	378	563
	1880	54	87	107	279	312	508
	1885	55	104	102	291	321	499
	1890	47	90	100	274	312	466
E komb.	1875	14	38	110	127	199	160
	1880	17	41	103	108	180	147
	1885	8	21	81	96	177	128
	1890	28	47	112	122	185	163
G komb.	1875	221	347	246	134	60	35
	1880	156	250	170	106	42	29
	1885	184	306	225	144	61	42
	1890	163	273	208	118	51	36
ES komb.	1875	2	6	14	19	23	20
	1880	4	13	21	28	26	26
	1885	—	2	7	17	16	13
	1890	2	6	12	15	19	20

und gleichfalls nur geringe Veränderungen bei der III. Gruppe der mit Einmietern versehenen Haushaltungen zu verzeichnen. Wie uns die ausführlichere Tabelle lehrt, ist in der Kombinationsgruppe: Schlafleute mit anderen Haushaltungselementen die Kombination S mit F derart an Zahl überwiegend, daß wir die übrigen ganz vernachlässigen können. Der Rückgang dieser Kombination wird in der folgenden Übersicht noch klarer nachgewiesen:

Jahr	1 heizb. Zimmer		2 heizb. Zimmer		3 heizb. Zimmer	
	ohne nichtth. Zimmer(n)	mit Zimmer(n)	ohne nichtth. Zimmer(n)	mit Zimmer(n)	ohne nichtth. Zimmer(n)	mit Zimmer(n)
1875	209	322	224	111	48	23
1880	149	233	157	91	35	18
1885	175	288	210	126	51	29
1890	157	258	195	104	44	28

Nur die Klasse der 3 zimmrigen Wohnungen mit nicht heizbaren Zimmern zeigt ein sehr geringes Anwachsen, während gerade die kleinsten Wohnungen recht beträchtliche Abnahmen aufzuweisen haben. Es würde nun von dem größten Interesse sein, diese Entwicklung bis in die Zusammensetzung des engeren Familienkreises hinein zu verfolgen, aber leider sind in den Tabellen der verschiedenen Wohnungsaufnahmen, welche diesen Gegenstand behandeln, die Zahlen der Schlafleute und Haushaltungsarten auf ganz verschiedene Räumlichkeitsklassen bezogen, 1880 auf die Wohnungen klassifiziert nach der Zahl der Wohnräume ohne Berücksichtigung der Küche, 1885 mit Berücksichtigung der Küche, 1890 nach der Zahl der heizbaren und nicht heizbaren Zimmer, so daß also ein Vergleich nicht möglich ist. Ebenso liegen die Verhältnisse bei der Gruppe F ohne weitere Zusätze. Auch hier wäre es von Bedeutung, den Familienkreis zu zerlegen und zu untersuchen, welche specielle Arten von Familien zu bezw. abgenommen haben.

Sind einer historischen Untersuchung also sehr enge Schranken gesteckt, so wenden wir uns jetzt dazu, aus den Berliner Zuständen einige Sätze abzuleiten, die wir dann, soweit Material vorliegt, auf ihre allgemeine Gültigkeit in anderen Städten prüfen wollen.

Die große Mehrheit der 1 zimmrigen Wohnungen ist mit Haushaltungen von der Klasse F (nur Familienangehörige) besetzt; dann folgt in großem Abstände die Klasse FS (Kombination von Familienangehörigen und Schlafleuten). In dem Maße, wie die Zahl der heizbaren Zimmer wächst, nimmt auch der relative Anteil der Klassen F und FS ab. Dagegen wächst mit der Zahl der heizbaren Zimmer die Klasse FD und die Gruppe der Kombinationen von E mit den übrigen Elementen bis zur Klasse der 3 zimmrigen Wohnungen, in der mit 185 ‰ bei den 3 zimmrigen Wohnungen ohne nicht heizbare Zimmer das Maximum erreicht wird. Darüber giebt folgende Übersicht für 1890 Aufschluß:

1 heizbares Zimmer ohne mit nichtheizbare(n) Zimmer(n)		2 heizbare Zimmer ohne mit nichtheizbare(n) Zimmer(n)		3 heizbare Zimmer ohne mit nichtheizbare(n) Zimmer(n)	
F = 760	F = 584	F = 558	F = 471	F = 433	—
FS = 157	FS = 258	FS = 195	FD = 150	FD = 244	FD = 337
—	—	FE = 104	FS = 104	FE = 150	F = 315
—	—	—	FE = 103	—	FE = 109

Wir finden daher auch die große Mehrheit der Familienhäupter in den kleinen Wohnungen wohnhaft, während ihr Anteil mit der Zahl der heizbaren Zimmer sehr rasch abnimmt. Der Schwerpunkt der Haushaltungen

mit Schlafleuten liegt in den Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer und 2 heizbaren Zimmern ohne nicht heizbare Zimmer, der der Haushaltungen mit Einmietern in den 3- und 4 zimmerigen Wohnungen.

Das Zusammendrängen der Schlafleute in den Wohnungen mit 1 und 2 heizbaren Zimmern können wir noch deutlicher aus unserer dritten Tabelle XIX demonstrieren. Von 1000 Haushaltungen mit Schlafleuten wohnten 1890:

	in Wohnungen bestehend aus	absolut	‰
SF	1 heizb. Zimmer 0 nichth.	24 173	} 464
	2 " " 0 "	R. 1 22 318	
SFA	1 " " 0 "	17 312	} 332
	2 " " 0 "	R. 16 866	
SFG	1 " " 0 "	798	} 418
	2 " " 0 "	R. 758	
SFGA	1 " " 0 "	690	} 361
	2 " " 0 "	R. 673	
SFD	1 " " 0 "	150	} 421
	2 " " 0 "	R. 148	
SFDA	1 " " 0 "	57	} 160
	2 " " 0 "	R. 56	
SFGD	1 " " 0 "	7	} 412
	2 " " 0 "	R. 7	
SFDA	1 " " 0 "	4	} 235
	2 " " 0 "	R. 3	
SFD	1 " " 0 "	242	} 287
	2 " " 0 "	R. 235	
SFDA	1 " " 0 "	220	} 261
	2 " " 0 "	R. 114	
SFGD	1 " " 0 "	19	} 380
	2 " " 0 "	R. 19	
SFGD	1 " " 0 "	10	} 200
	2 " " 0 "	R. 10	
SFGD	1 " " 0 "	16	} 281
	2 " " 0 "	R. 16	
SFGD	1 " " 0 "	10	} 175
	2 " " m. "	R. 9	

Es entfallen also von 52 140 Haushaltungen der Kombination SF nicht weniger als 41 485 Haushaltungen auf die beiden Wohnungsklassen: 1 heizbares Zimmer ohne nicht heizbares und 2 heizbare Zimmer ohne nicht heizbare Zimmer = 795,6 ‰. Ganz ähnlich liegen die Verhältnisse bei den übrigen Gruppen, nur daß bei SFG und SFGA, d. h. den Gruppen mit Gewerbsgehilfen an die Stelle der 1 zimmerigen die 3 zimmerige Wohnung

¹ R. = davon mit Küche.

getreten ist. Die absoluten Zahlen dieser Gruppen sind aber so gering, daß wir eine nähere Besprechung der Zahlen unterlassen können.

Wir haben oben hervorgehoben, daß im allgemeinen eine Abnahme in der Zahl der Haushaltungen mit Schlafleuten in den 1- und 2-zimmrigen Wohnungen zu konstatieren ist. Mit dieser Abnahme geht zugleich eine Verschiebung in den Wohnverhältnissen der Haushaltungen F mit S — diese Klasse enthält ja die große Mehrheit der Schlafleute — Hand in Hand. Die FS in den Wohnungen des gemischten Typus der beiden untersten Wohnungsklassen gehen mehr und mehr in die Wohnungen des reinen Typus über. Es wohnten nämlich Haushaltungen der Art FS in Wohnungen mit:

	a b s o l u t				r e l a t i v ‰			
	1 heizbaren Zimmer		2 heizb. Zimmern		1 hzb. Zimmer		2 hzb. Zimmer n	
	ohne nichth. Zimmer(n)	mit Zimmer(n)	ohne nichth. Zimmer(n)	mit Zimmer(n)	ohne nh. Zimmer(n)	mit nh. Zimmer(n)	ohne nh. Zimmer(n)	mit nh. Zimmer(n)
1875	14 913	12 209	9 460	1260	379	311	241	32
1880	13 658	8 353	8 806	1051	411	251	265	32
1885	21 105	9 077	14 890	1327	437	187	308	27
1890	24 173	7 451	17 312	1053	464	143	332	20
1895	22 373	5 692	15 933	1096	474	121	338	23

Die Verschiebung ist am stärksten bei der Klasse der 1-zimmrigen Wohnungen, wo wir sogar eine absolute Abnahme von 12 209 auf 5692 Haushaltungen beobachten. Das bedeutet eine ganz offenbare Verschlechterung der Wohnverhältnisse der betreffenden Haushaltungsklasse; statt dreier Räume inkl. Küche stehen ihr jetzt nur noch zwei zur Verfügung.

Verfolgen wir nun die Zusammensetzung der Klasse FS, insbesondere nach der Seite des engeren Familienkreises hin noch etwas genauer. Die Wohnungsklassen sind in der folgenden Tabelle nach der Zahl der Zimmer, ohne Rücksicht ob heizbar oder nicht, unterschieden.

in Wohnungen mit ? Zimmern	Familien mit Kindern, und zwar ist das Familienhaupt					
	E h e p a a r		M a n n		F r a u	
	ohne B. ¹	mit B.	ohne B.	mit B.	ohne B.	mit B.
1	10 614	868	156	24	4583	352
2	13 097	1757	177	46	3401	437
3	1 343	254	20	7	334	58
4	249	36	10	—	50	16

¹ B. = Verwandte und deren Kinder.

in Wohnungen mit ? Zimmern	Familien ohne Kinder, und zwar ist das Familienhaupt					
	Ehepaar		Mann		Frau	
	ohne B.	mit B.	ohne B.	mit B.	ohne B.	mit B.
1	3438	271	437	120	3146	360
2	2981	483	200	114	1444	367
3	323	69	37	18	137	67
4	52	9	10	4	44	13

In der Klasse der Wohnungen mit 1 Zimmer sind enthalten die Wohnungen, die bestehen: 1. nur aus Küche oder Gewerberaum, 2. aus 1 nicht heizbaren Zimmer, 3. aus 1 heizbaren Zimmer mit und ohne Küche. Neben der dritten Gruppe verschwinden die beiden anderen als unbedeutend. Bei der Klasse der 2 zimmrigen Wohnungen kommen in Betracht die Wohnungen mit 1 heizbaren und 1 nicht heizbaren Zimmer, sowie die Wohnungen mit 2 heizbaren Zimmern, bei der Klasse der 3 zimmrigen Wohnungen die mit 2 heizbaren Zimmern, 1 nicht heizbaren Zimmer und die mit 3 heizbaren Zimmern. Es gehören nun zu der Klasse der Familien mit bezw. ohne Kinder und Schlafleute Haushaltungen:

	J. m. K.	J. o. K.
in 1 Zimmer	16 597	7772
" 2 "	18 915	5589
" 3 "	2 016	651
" 4 "	361	132

Es sind also in überwiegender Mehrheit gerade die Familien mit Kindern, welche Schlafleute in ihre Wohngemeinschaft aufnehmen. Wie ist diese Erscheinung zu erklären? Sehr einfach aus der wirtschaftlichen Not dieser Familien. In den Familien ohne Kinder wird wohl sehr häufig auch die Frau auf Arbeit gehen, und der gemeinsame Lohn ermöglicht es, die Wohnungsmiete ohne die Aufnahme von Schlafleuten zu erschwingen. In Familien mit Kindern kann dagegen die Frau, wenigstens solange die Kinder noch klein sind, nur in den Fällen auf Arbeit ausgehen können, wo Verwandte (Großmutter etc.) die Aufsicht über die Kinder übernehmen. Diese Fälle sind aber nicht sehr zahlreich, in den vier Wohnungsklassen nur 2915 Haushaltungen (FS, Familienhaupt ein Ehepaar) gegen 25 303 Haushaltungen gleicher Zusammensetzung. An das infolge Nichtverdienstes der Ehefrau bereits geringere Einkommen der Familie werden aber gerade infolge der Kinder bei weitem größere Ansprüche gestellt. Daher sucht man den schweren Ausgabeposten der Wohnung durch die Aufnahme von Schlafleuten zu verringern. Ein direkter Beweis für die Richtigkeit unserer Ansicht

würde es sein, wenn in der Haushaltungsklasse (FS, Familienhaupt ein Ehepaar) mit der Zahl der Kinder auch die Zahl der Schlafleute wächst. Leider fehlt es aber an Material dafür. Indirekt spricht für unsere Ansicht die Thatsache, daß die Haushaltungen mit Schlafleuten kinderreicher sind, als die Haushaltungen ohne Schlafleute.

Der Haushaltungsvorstand besteht in der großen Mehrheit der Haushaltungen mit Schlafleuten aus einem Ehepaare; dann folgt der Zahl nach die Klasse, in der der Vorstand eine Frau ist. Die Gründe für diese Erscheinung sind bekannt, sind aber nicht nur in der Thatsache zu suchen, daß die Frau selbstverständlich für die Leitung eines Haushaltes geeigneter ist, als der Mann, sondern ebenso sehr in der anderen, daß die Entlohnung der Frauen so viel geringer ist als die der Männer und ihnen auch eine viel geringere Zahl noch dazu schlecht entlohnter Berufe offen steht. Die letzteren Gründe sind wohl in erster Linie bei den Frauen ohne Kinder bestimmend. Bei den Frauen mit Kindern kommt dann auch noch die Rücksicht auf die Aufzucht der kleinen Kinder in Betracht, die sie ans Haus fesselt und in der Wahl eines Berufes in hohem Grade beschränkt. Wir sehen daher auch in fast doppelt so vielen Fällen Frauen mit Kindern als Haushaltungsvorstände gegenüber Frauen ohne Kinder. Es wurden 1890 gezählt 9231 FS mit Frau als Haushaltungsvorstand und mit Kindern gegenüber 5578 FS ohne Kinder.

Die Berliner Statistik führt uns noch tiefer in die Verhältnisse der Haushaltungen mit Schlafleuten ein, indem sie dieselben unter Beziehung auf die 4 Wohnungsklassen und die Zusammensetzung des engeren Familienkreises nach der Zahl der Schlafleute klassifiziert. Leider ist dabei die Klasse FS als die allein wichtige nicht besonders behandelt worden. Da aber die Zahl der übrigen Haushaltungsarten verschwindend gering ist, von 55 377 Haushaltungen mit Schlafleuten überhaupt entfallen allein 52 140 auf die Klasse FS, nur 3237, d. h. etwas über 6%, auf die übrigen Klassen, so können wir ohne großen Fehler die für HS vorliegenden relativen Zahlen der folgenden Tabelle für FS aufnehmen.

(Siehe Tab. S. 367.)

In den einzimmrigen Wohnungen überwiegen also die Haushaltungen mit nur 1 Schlafgänger, sie nehmen von 602 (HV Frau mit Kindern) bis 721 ‰ für sich in Anspruch. Bezeichnender Weise weist die letztere günstigste Zahl die Klasse der Haushaltungen auf, deren Vorstand ein Mann ohne Kinder ist. Bei weitem schlechter sind die Verhältnisse bei der Klasse der HS in den zweizimmrigen Wohnungen. Hier sinken die Anteile der Haushaltungen mit 1 Schlafgänger auf 427 ‰ (HV Frau mit Kindern) herab, während die Haushaltungen mit 2 Schlafgängern bis zu 346 ‰,

in Wohnungen von ? Zimmern	Familienhaupt	Von 1000 Haushaltungen mit Schlafleuten hatten Schlafleute:					durch- schnittlich
		1	2	3	4	5 und mehr	
1	Ehepaar	667	262	61	9	1	1,42
	Mann	686	246	56	10	2	1,40
	„	669	270	52	9	—	1,40
	Frau	721	213	52	12	2	1,36
	„	602	281	99	15	3	1,54
2	Ehepaar	639	246	89	19	7	1,51
	Mann	654	260	71	12	3	1,45
	„	494	346	125	26	9	1,72
	Frau	499	343	122	26	10	1,71
	„	637	279	54	30	—	1,48
3	Ehepaar	533	296	118	37	16	1,71
	Mann	427	323	171	58	21	1,93
	„	459	273	166	67	35	1,97
	Frau	482	336	135	34	13	1,77
	„	509	272	130	57	32	1,84
4	Ehepaar	545	224	136	59	36	1,84
	Mann	518	241	203	19	19	1,78
	„	579	232	126	21	42	1,72
	Frau	506	225	140	64	65	2,00
	„	526	242	114	76	42	1,90
5	Ehepaar	517	284	132	59	38	1,87
	Mann	554	261	97	48	40	1,79
	„	361	246	102	59	32	2,40
	Frau	381	333	191	—	95	2,14
	„	700	217	17	33	33	1,50
6	Ehepaar	505	211	111	101	72	1,61
	„	552	184	86	80	98	2,30
7	Ehepaar	552	239	96	61	22	1,87
	„						

die mit 3 Schlafgängern bis zu 171⁰ 00 (HV Frau mit Kindern) ansteigen. Die durchschnittliche Belegung mit Schlafgängern, die bei den Einzimmerwohnungen 1,40—1,54 betrug, erreicht hier mit 1,97 ihr Maximum. Auf die Klassen der 3 und 4 Zimmerwohnungen entfallen so wenige Haushaltungen mit Schlafgängern, daß ganz besonders bei der letzten Klasse die Zahlen zu viel Willkürliches haben. Außerdem entfallen vornehmlich in diese Klassen die Fälle, in denen die Schlafgängeraufnahme als ein Gewerbe betrieben wird, weshalb auch der Anteil der HS mit 4, 5 und mehr Schlafgängern hier am höchsten ist.

Es ist auf das höchste zu bedauern, daß die Berliner Statistik nicht auch noch die Unterscheidung der Haushaltungen nach der Zahl der Bewohner, wenigstens bei den Haushaltungen in den kleinen Wohnungen bez. bei speciellen Klassen derselben wie FS, vorgenommen hat. Erst durch die Verbindung dieser Unterscheidungsmomente mit den anderen bereits angewandten wird es möglich sein, eine vollere Erkenntnis der kleinen Wohnungen, speciell der von Haushaltungen mit Schlafleuten belegten zu erhalten. Diese vollere statistische Erkenntnis, ergänzt durch Specialenquete, kann allein die Grundlage für eine rationelle Wohnungspolitik der Gemeinde gewähren.

Anfänge einer derartigen Berücksichtigung der Bewohnerzahl in der kombinierten Haushalts- und Wohnungstatistik können wir bei der Frankfurter, wie bereits oben erwähnt, und der Dresdener Statistik verzeichnen. Bei der Bearbeitung der Wohnungsaufnahme von 1895 hat die letztere eine Auszählung der Haushaltungen mit Schlafleuten nach der Wohnungsgröße und der Zahl der Schlafleute sowie der übrigen Haushaltungsgenossen vorgenommen, deren Resultate, soweit sie für uns von Interesse, die folgende Übersicht zusammenfaßt:

Zahl der Bewohner einkl. S	Zahl der HS in Wohnungen mit:					
	1 Wohn- raum ohne Küche	1 Wohn- raum mit Küche	2 Wohnr. ohne Küche	2 Wohnr. mit Küche	3 Wohn- räumen	4 Wohn- räumen
1	57	28	124	462	220	43
2	16	44	112	944	748	162
3	9	38	83	918	988	216
4	3	29	56	786	928	235
5	2	13	21	503	715	213
6	—	7	8	286	418	107
7	—	4	3	142	216	70
8	—	1	6	58	113	42
9	—	—	1	16	35	19
10	—	—	—	6	18	7
11 und mehr	—	—	—	2	6	2
Total	89	164	414	4123	4406	1117

Die Hauptmasse der Schlafleute drängt sich in den Wohnungen mit 2 Wohnräumen (mit Küche) und den mit 3 Wohnräumen (mit und ohne K.) zusammen. Von 10 775 Haushaltungen mit Schlafleuten entfallen auf sie allein 8529, d. h. 751,5 ‰. Wir können nun in der Tabelle die Regel beobachten, daß das Maximum der Haushaltungen mit Schlafleuten sich mit der vermehrten Zahl der Wohnräume in die höheren Wohngeoffenklassen verschiebt. So fällt das Maximum der HS in der Wohnungsklasse: 2 Wohnräume ohne Küche in die Wohngeoffenklasse 1, in der Wohnungsklasse: 2 Wohnräume mit Küche in die Wohngeoffenklasse 2 bez. 3, bei 3 Wohnräumen in die Klasse 3 bez. 4, bei 4 Wohnräumen in die Klasse 4. Dieselbe Beobachtung können wir in Frankfurt a. M. 1895 machen:

Zahl der Bewohner inkl. S	HS in Wohnungen mit:		
	1 heizbaren Zimmer	2 heizbaren Zimmern	3 heizbaren Zimmern
2	25	20	4
3	26	93	29
4	22	169	59
5	21	191	97
6	16	154	137
7	2	105	131
8	4	56	92
9	1	30	75
10	—	16	3
11 und mehr	—	13	4

Diese Tabelle ist noch in einer anderen Beziehung interessant. Während der größte Promillesatz von 221,7 ‰ innerhalb der Klasse der Wohnungen mit 2 heizbaren Zimmern auf die Haushaltungen mit 3 Bewohnern entfällt, verschiebt sich derselbe bei den Haushaltungen mit Schlafleuten in die Klasse mit 5 Bewohnern und zwar beträgt derselbe 225,5 ‰. Die Wohnungen gleicher Räumlichkeitsklassen, die von Haushaltungen mit Schlafleuten belegt, sind also stärker bevölkert, als die Wohnungen mit Haushaltungen ohne Schlafleute. Mit der größeren Dichtigkeit der Wohnungen verschärfen sich natürlich alle die Übelstände, mit denen das Schlafstellenwesen an und für sich verknüpft ist.

Über die Mietpreise der kleinen Wohnungen steht uns nur ein verhältnismäßig beschränktes Material zur Verfügung. Fragen derart, ob die Straßenlage, ob die Stockwerklage einen Einfluß auf den Preis der kleinen Wohnungen ausübt, können wir nur für sehr wenige Städte beantworten.

Sehen wir zu, welche Resultate allgemeinen Interesses wir trotzdem gewinnen können.

Zunächst wird unfer an und für sich schon nicht übermäßig reichliches Material noch weiter dadurch verringert, daß die Scheidung zwischen Miet-Eigentümer-, Dienst- und Freiwohnungen und ferner zwischen reinen Mietwohnungen und solchen, die mit Gewerberäumen verbunden sind bez. die zeitweise auch als Gewerberäume benutzt werden, nicht in allen Statistiken scharf durchgeführt ist. Bald haben wir Preisangaben für Mietwohnungen ohne Gewerberäume, bald überhaupt für bewohnte Wohnungen, bald für sämtliche Wohnungen, wobei dann die Mietpreise der Eigentümer-, Dienst- und Freiwohnungen häufig nur durch eine mehr oder weniger zuverlässige Schätzung der Inhaber oder des statistischen Amtes berechnet sind. Ein Vergleich der Mietpreise der verschiedenen Städte untereinander ist daher in den meisten Fällen nicht möglich. Stellen wir zu Beginn fest, welche Mietpreisstufen in erster Linie von den kleinen Wohnungen besetzt sind, wobei wir die jeweilig letzte bearbeitete Wohnungsaufnahme berücksichtigen werden, und untersuchen dann, ob sich eine Preissteigerung im Laufe der letzten Jahrzehnte für dieselben nachweisen läßt.

Wir beginnen mit Breslau 1895.

Breslau	Zahl der Mietwohnungen ohne gewerbliche Benutzung mit einer jährlichen Miete von Mark						
	bis 100	101-200	201-250	251-300	301-400	401-500	501-600
0 heizb. Z.	19	18	1	—	1	—	—
1 "	7738	26 225	1766	374	116	33	13
2 "	207	7 950	4219	3032	2279	609	111
3 "	1	110	156	281	1318	3059	1895
alle Wohnungen	7965	34 313	6156	3703	3775	3911	2459

Breslau	Zahl der Mietwohnungen ohne gewerbliche Benutzung mit einer jährlichen Miete von Mark					Zusammen
	601-800	801-1000	1001-1500	über 1500	ohne Angabe	
0 heizb. Z.	—	—	—	—	—	39
1 "	5	3	4	—	88	36 365
2 "	58	18	3	3	53	18 542
3 "	1093	189	55	4	29	8 170
alle Wohnungen	2369	1317	1399	734	202	68 353

Die einzimmrigen Wohnungen sind also vorwiegend in den drei untersten Preisstufen vertreten, und zwar entfällt die übergroße Mehrheit in die Preisstufe 100—200 Mk., der Reihe nach 212,8 0.00, 721,1 0.00 und

48,6 ‰ aller einzimmrigen Wohnungen. Die 2- und 3zimmrigen Wohnungen sind nicht in gleicher Weise in wenigen Preisstufen zusammengedrängt, wie die 1zimmrigen. Die Hauptanteile liegen bei den 2zimmrigen Wohnungen in den 4 Preisstufen von 100—400 Mk. und bei den 3zimmrigen Wohnungen in den 4 Preisstufen von 300—800 Mk.; der Reihe nach entfallen bei den 2zimmrigen Wohnungen 428,8 ‰, 227,5 ‰, 163,5 ‰ und 122,1 ‰; bei den 3zimmrigen Wohnungen 161,3 ‰, 374,4 ‰, 232 ‰ und 133,8 ‰ auf die genannten Preisstufen. Reduzieren wir die Anteile unserer drei Räumlichkeitsklassen auf die Gesamtheit der Wohnungen gleicher Mietstufe, so finden wir, daß bis zur Mietstufe 501—600 jeweils die überwiegende Mehrheit der Wohnungen zu den kleinen gehört. Und zwar überwiegen in den ersten beiden Mietstufen die 1zimmrigen Wohnungen, in den drei folgenden Mietstufen ^{201/250}, ^{251/300} und ^{301/400} die 2zimmrigen, in den beiden nächsten Mietstufen ^{401/500} und ^{501/600} die 3zimmrigen Wohnungen. Die größere Wohlhabenheit von Frankfurt a. M. tritt in den folgenden Zahlen recht deutlich hervor:

		Zahl der reinen Mietwohnungen mit einer jährlichen Miete von:									
		bis 100	101 bis 150	151 bis 200	201 bis 250	251 bis 300	301 bis 400	401 bis 500	501 bis 600	über 600	
1 h. 3.	a)	64	394	667	926	249	33			a) Unterteilte Mietwohnungen mit ortsüblichem Zubehör.	
	b)	353	634	244	84	14	1				
	c)	218	601	398	187	54	19				
2 h. 3.	a)	233		1018	2415	2966	2556	417		b) Mietwohnungen ohne Zubehör. c) Geteilte Mietwohnungen.	
	b)	143	266	355	151	42	15				
	c)	28	115	239	269	286	64				
3 h. 3.	a)	381			730	2107	4004	1823	467		
	b)	—			6	33	10	—	—		
	c)	15			25	64	77	39	19		

Ziehen wir die drei Klassen a, b, c zusammen und berechnen den Promilleanteil, der von allen Wohnungen der gleichen Räumlichkeitsklasse auf die verschiedenen Mietstufen entfällt, so haben wir für die Klasse der Wohnungen mit

- 1 heizb. Zimmer in den Mietstufen bis 250 Mk. die Anteile 132, 313,9, 252,2 und 230,6 ‰,
- 2 heizb. Zimmer in den Mietstufen bis 400 Mk. die Anteile 34,9, 120,1, 260,1, 292,7, 249,4 ‰,
- 3 heizb. Zimmer in den Mietstufen von 251 bis 600 Mk. die Anteile 77,5, 224,9, 417,4 und 190,0 ‰.

Es verteilen sich also auch die Wohnungen mit nur 1 heizbaren Zimmer etwas gleichmäßiger über die Mietstufen; die Stufe 251—300 Mk., die in Breslau nur 48,6 ‰ der 1 zimmrigen Wohnungen umfaßte, enthält in Frankfurt immerhin noch 230,6 ‰. In ganz ähnlicher Weise sehen wir auch bei den beiden anderen Wohnungsklassen die größten Anteile sich in die höheren Mietstufen verschieben.

Wir schließen noch die beiden Städte Lübeck und München an:

		Zahl der Wohnungen mit einer jährlichen Miete von Mk.							Alle Wohnungen
		bis 100	101 bis 200	201 bis 300	301 bis 400	401 bis 500	501 bis 600	über 600	
Lübeck ¹	1 heizb. Z.	1585	3 528	100	5	—	—	—	5 218
	2 " "	101	1 206	794	145	2	—	—	2 248
	3 " "	3	74	224	400	37	—	—	738
Alle Wohnungen		1720	4 815	1 154	884	555	—	—	9 128
München ²	1 heizb. Z.	7093	13 730	2 861	364	99	31	1	24 179
	2 " "	359	7 411	8 256	3271	1295	422	266	21 270
	3 " "	17	348	2 293	3893	4686	3814	2 188	17 239
Alle Wohnungen		7584	21 556	13 585	8012	7162	6158	13 306	77 363

Auch diese Übersichten zeigen die gleiche Tatsache: das übermäßige Vorwiegen der kleinen Wohnungen in den untersten Mietstufen. Die Art und Weise, wie sich die verschiedenen Räumlichkeitsklassen der Wohnungen auf die einzelnen Mietstufen verteilen, ist natürlich in den einzelnen Städten verschieden, doch läßt sich immerhin die Grenze für die einzelnen Wohnungsklassen ungefähr so ziehen. Die Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer entfallen auf die Mietstufen bis 250 Mk. Mietbetrag, die 2 zimmrigen auf die Mietstufen bis 400 Mk., während die 3 zimmrigen in der Klasse von 300—600 Mk. am zahlreichsten vertreten sind.

Auf doppelte Weise können wir der Frage: hat eine Mietsteigerung der kleinen Wohnungen stattgefunden, näher zu kommen suchen. Wir können einmal Durchschnittspreise für die einzelnen Wohnungsklassen in den verschiedenen Jahren berechnen und dieselben mit einander vergleichen, wobei die Nachteile, die eben Durchschnittszahlen anzuhängen pflegen, natürlich auch hier vorhanden sind, oder wir können aus dem Abnehmen der Anteile der unteren Mietstufen den Schluß ziehen, daß die billigen Wohnungen durch teure ersetzt werden. Da nun, wie wir gesehen haben, die kleinen Woh-

¹ Mietwohnungen.

² Befetzte Wohnungen mit Preisangabe exkl. Eigen-, Dienst- und Freiwohnungen, Wohnungen ohne Preisangabe, sowie Wohnungen deren Preisangabe Läden einschließt.

nungen fast ausschließlich oder doch in überwiegender Mehrheit auf die untersten Mietstufen entfallen, so gewährt uns die Abnahme ihrer Anteile einen ziemlich zuverlässigen Index der Mietsteigerung der kleinen Wohnungen.

	Unter 1000 Wohnungen haben die vorstehende Jahresmiete:					
	1875	1880	1885	1890	1895	
Breslau						
bis 250 Mk.	673	711	701	675	677	Mietwohnungen
251—500 "	181	156	166	179	180	
über 500 "	146	133	133	146	140	
ohne Angabe	—	—	—	1	3	
Dresden						
bis 250 Mk.	—	—	655	—	479,8	mit Ausschluß der mit Gewerberäumen unmittelbar zusammenliegenden Wohnungen
251—500 "	—	—	212,9	—	346,0	
über 500 "	—	—	132,1	—	174,2	
Frankfurt a. M.						
bis 250 Mk.	—	—	252,6	204,1	262,8	alle besteuerten Wohnungen
251—500 "	—	—	364,8	330,4	413,7	
über 500 "	—	—	382,6	465,5	323,5	
Hamburg						
bis 150 Mk.	—	114,1	86,6	41,0	—	nur als Wohnung benutzte Gefasse Zählung 1895 ist unvergleichbar
150—270 "	—	389,6	385,9	304,8	—	
270—420 "	—	210,4	238,4	305,9	—	
420—660 "	—	123,5	135,4	180,3	—	
über 660 "	—	162,4	153,7	168,0	—	
Magdeburg						
			1886			
bis 200 Mk.	—	—	848,3	573,8	562,9	
201—500 "	—	—		151,7	274,6	287,1
über 500 Mk.	—	—		151,6	150,0	
München						
bis 250 Mk.	—	—	495,6	438,2	421,3	
251—500 "	—	—	277,6	294,5	245,6	
über 500 "	—	—	226,8	267,3	333,1	

Die Entwicklung ist also in den Städten sehr verschieden. In Breslau haben wir in den 20 Jahren von 1875—1895 nur sehr geringe Schwankungen zu verzeichnen; ebenso gering sind dieselben in Magdeburg, wo sie in der Mietstufe bis 250 Mk. kaum ein Prozent erreichen. In Hamburg, München und Dresden haben dagegen die unteren Mietstufen ganz beträchtlich abgenommen. In Dresden ist der Anteil der Mietstufe bis 250 Mk. von 655 auf 479,8 ‰ in den 10 Jahren von 1885—1895 gesunken, während die Mietstufe von 251—500 Mk. von 212,9 auf 346 ‰ gestiegen ist. Ebenso

in Hamburg die stärkste Abnahme bei den beiden untersten Mietstufen und die stärkste Zunahme bei der Klasse 270—420 Mk. Die Gründe für diese Erscheinung sind außer der alten und überall gleichen Abneigung der Kapitalisten gegen den Bau von Zinshäusern mit kleinen und kleinsten Wohnungen die Erschwerung und Verteuerung des Baues solcher Häuser durch die neueren Baupolizeigesetze und der Abbruch zahlreicher kleiner Wohnungen infolge der gewaltigen Umgestaltungen der Stadt. In München erstreckt sich die Abnahme auch noch auf die Mietstufen bis 500 Mk.; die Klasse bis 250 Mk. hat von 495,6 ‰ im Jahre 1885 auf 421,3 ‰ im Jahre 1895, d. h. um 74,3 ‰, die Klasse 251—500 Mk. von 277,6 ‰ im Jahre 1890 auf 245,6 ‰, d. h. 32,0 ‰ im Jahre 1895 abgenommen. Allein in Frankfurt a. M. hat von 1890—1895 eine ganz entschiedene Zunahme der beiden untersten Mietstufen um 58,7 bezw. 83,3 ‰ stattgefunden, die auf eine stärkere Zunahme der kleinen Wohnungen hinweist und eine Preissteigerung derselben ausschließt.

Ziehen wir nun zur Kontrolle die Durchschnittszahlen der folgenden Übersicht heran (s. Tab. S. 375). Da zeigt denn Breslau in dem Zeitraum von 1885 bis 1895 nur ganz geringe Preisverschiebungen. Der durchschnittliche Mietwert der 1 zimmerigen Wohnungen, der zahlreichsten Klasse in Breslau, ist so gut wie unverändert geblieben, der der 2- und 3 zimmerigen Wohnungen hat um 22 bezw. 25 Mk. abgenommen. Dagegen weisen Dresden, Berlin, Leipzig nicht unbedeutende Steigerungen des Mietwertes auf. In Dresden ist der Mietwert der Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer von 1885—1895 um 58 Mk. von 147 auf 205 d. h. um 39,4 ‰ gestiegen; bei den zweizimmerigen Wohnungen beträgt die Steigerung 51 Mk. = 17,3 ‰. Nicht so groß ist die Steigerung der 1 zimmerigen Wohnungen in Berlin, wo sie in 15 Jahren 38 Mk. betrug. Eine stärkere Steigerung hatten die 2 zimmerigen Wohnungen von 324 Mk. 1880 auf 379 Mk. 1895 aufzuweisen. In Hamburg sind die 1 zimmerigen Wohnungen in den 5 Jahren von 1885—1890 um 30 Mk., die 2 zimmerigen um 24 Mk. gestiegen, während in dem Zeitraum von 1890—95 ein allgemeines Sinken des Mietpreises zu verzeichnen ist. In Leipzig¹ ist allein der Mietpreis der Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer von 1867 an konstant im Steigen und diese Steigerung hält auch dann an, wenn die Preise der anderen Wohnungen fallen. Offenbar kann eine solche andauernde Preissteigerung der Mietwohnungen gerade für den ärmsten Teil der Bevölkerung nicht ohne verhängnisvolle Wirkungen auf ihre ganze Lebenshaltung sein. Die gesteigerten Mieten müssen irgendwie getragen werden,

¹ Eine Specialuntersuchung über die Mietpreise von 17 500 Wohnungen in der Zeit von 1880—1890 im Verm. 1892, S. 115 ff. Wir entnehmen derselben die

Stadt	Jahr	Durchschnittl. Mietwert in Mf. der Wohnungen mit ? heizbaren Zimmern											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11 u. mehr	
Berlin	1880	191	324	579	876	1213	1596	1958	2469	2993	3502	5644	Wohnungen ohne Gewerberräume
	1885	197	336	591	901	1255	1660	2064	2573	3181	3676	6234	
	1890	229	379	641	944	1342	1720	2108	2514	2948	3348	5314	
Breslau	1885	141	249	513	770	1109	1424	1741	2248	2456	2741	Mietwohnungen ohne gewerbliche Benutzung	
	1890	143	244	503	761	1074	1388	1720	2156	2456	2773		
	1895	141	227	488	735	1038	1371	1653	2033	2323	2741		
Dresden	1880	158	294	460	672	894	1099	1342	1542	1736	2000	bewohnte Wohnungen	
	1885	147	275	437	649	871	1088	1323	1611	1778	2000		
	1890	174	305	465	698	939	1202	1478	1762	2051	2323		
Frankfurt a. M.	1895a	205	351	503	729	984	1290	1594	1803	2000	2315	sämtliche Wohnungen	
	1895b	201	345	499	723	974	1283	1594	1805	2000	2315		
	1895	173	280	442	660	983	1373	1737	—	—	—		
Hamburg	1885	192	299	468	730	1051	1413	1712	1929	2302	—	ausschließlich als Wohnung benutzte Gefasse	
	1890	222	323	471	726	1068	1479	1829	2065	2326	—		
	1895	216	299	417	642	974	1419	1732	2030	2292	—		
Leipzig	1875	189	327	476	646	958	1270	1463	—	—	—	Mietwohnungen überhaupt	
	1880	182	310	462	668	907	1202	1418	—	—	—		
	1885	188	323	478	695	949	1241	1499	—	—	—		
Leipzig	1890	200	344	487	717	997	1268	1648	—	—	—	Mietwohnungen	
	1895	194	332	476	683	950	1320	1573	—	—	—		
	1895	210	352	503	729	984	1290	1594	—	—	—		
Leipzig	1895	210	352	503	729	984	1290	1594	—	—	—	zu Wohnungen benutzte Mietabgerundete Mittelwerte	
	1890	150	270	460	660	950	1280	1600	1800	2000	2300		
	1895	145	260	460	685	1000	1400	1800	2000	2300	3400		

und das kann nur auf zweierlei Weise geschehen, entweder durch Senkung der Wohnungsstandards, mag nun die Wohnung durch Umzug oder Aufnahme von Schlafgängern verkleinert werden, oder durch Senkung der übrigen Lebenshaltung. Meist wird wohl die erste Weise in Anwendung kommen; beide sind aber im Interesse der Volkswohlfahrt gleich schädlich und verwerflich.

Es soll noch in Kürze darauf hingewiesen werden, daß wir in der Statistik der leerstehenden Wohnungen, die seit einer Reihe von Jahren von verschiedenen Ämtern gepflegt wird, eine gewisse, sehr wünschenswerte Ergänzung der fünfjährigen Mietstatistik haben. Die Resultate derselben sind aber vor allem für die kleinen Wohnungen mit großer Vorsicht zu werten. Sehr oft z. B. wird eine Preisminderung derselben, sogar bei einer starken Abnahme des Angebotes, zu beobachten sein, die dann ihren Grund nicht in einer Senkung der Mieten, sondern in der niederen Qualität der noch nicht besetzten Wohnungen hat¹⁾.

Wer sind aber nun die Bewohner der von uns nach den verschiedenen Seiten hin beleuchteten sog. kleinen Wohnungen? Nur in wenigen Städten hat die Statistik die Beantwortung dieser Frage in Angriff genommen.

folgende kleine sehr interessante Tabelle, die ein Steigen der Mietpreise besonders in den unteren Wohnungs- und Mietklassen aufs deutlichste nachweist:

Von 100 Fällen jeder Preisklasse waren Fälle der Beharrung (A), Steigerung (B), Minderung (C) des Mietpreises:

Zahl der heizbaren Zimmer	A	B	C
1 ohne Zubehör	39,0	39,0	22,0
1 mit	27,6	56,9	15,4
2 "	27,0	54,3	18,7
3	26,7	50,3	23,0
4—9	25,7	38,0	36,3
10 und mehr	29,1	41,9	29,0

Mit Ausnahme der Wohnungen von 1 hzb. Zimmer ohne Zubehör sowie der von 10 und mehr heizbaren Zimmern ist die relative Zahl der Fälle der Beharrung in allen Klassen ziemlich gleich groß, dagegen nimmt die Zahl der Fälle B von der Klasse der Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer und Zubehör, wo sie ihren Höhepunkt hat, mit der Zahl der heizbaren Zimmer ab und steigt die Zahl der Fälle C von der gleichen Klasse an. — Gleiche Untersuchung in Hamburg für 6462 Wohnungen in den Jahren 1880—1888 in Cholera in Hamburg I, 33.

¹⁾ Ein gutes Beispiel ist Magdeburg in den Jahren 1894—1899, vgl. dazu: Silbergleit, Der Wohnungsmarkt 1894—1898; und der Wohnungsmarkt Ende Oktober 1899.

Mit der Berufsjstellung der Inhaber der überfüllten Wohnungen beschäftigte sich die Frankfurter Statistik bereits bei der Aufnahme von 1880 und 1885; bei der von 1890 hat sie dann die Frage für die Inhaber aller Wohnungen zu beantworten gesucht. Gleichfalls auf die überfüllten Wohnungen beschränkt sich die Bearbeitung der Wohnungsaufnahme der 5 größten württembergischen Städte von 1895, die von dem statistischen Landesamte vorgenommen wurde. So bleiben uns schließlich als Material nur noch die 3 Städte München, Berlin, Frankfurt a. M. 1890. Am eingehendsten, wenigstens für 1885, hat die Berliner Statistik die Frage nach dem Berufe der Wohnungsinhaber zu beantworten gesucht, insofern sie nicht nur die Wohnungsgröße, sondern auch die Höhenlage der Wohnungen berücksichtigte und innerhalb der Berufsgruppen die Selbständigen von den Unselbständigen so weit das möglich war, trennte. Auch die Münchener Statistik hat diese Scheidung festgehalten. Die Höhenlage der Wohnungen wurde von ihr allerdings nicht berücksichtigt, dafür zerlegte sie die Klasse der 1 zimmerigen Wohnungen in vier Unterklassen je nach dem Besitze von Küche und Nebenräumen und kombinierte sie mit den Preisstufen der Wohnungen. Am wenigsten tief dringt die Frankfurter Statistik ein, von der wir daher unseren Ausgang nehmen wollen.

Berufsgruppen	Unter 100 Wohnungen der vorstehenden Berufsgruppen waren solche mit ? heizbaren Zimmern		
	1	2 und 3	4 und mehr
Arbeiter und Tagelöhner	53,4	45,5	1,1
Persönliche Dienstleistungen	32,6	59,2	8,2
Fuhrleute und Kutscher	32,0	59,7	8,3
Bekleidungs- und Reinigungsgewerbe	31,7	53,4	14,9
Militär	30,8	26,5	42,7
Weitere ohne nähere Bezeichnung	24,0	44,0	32,0
Holzindustrie	23,7	64,7	11,6
Stein-, Erd- und Metallarbeiter	23,6	61,8	14,6
Landwirte, Gärtner, Fischer	22,4	59,5	18,1
Baugewerbe	21,3	50,6	28,1
Textil-, Papier-, Lederindustrie	19,7	53,2	27,1
Nahrungsmittelgewerbe	15,8	50,5	33,7
Druckerei	15,2	61,9	22,9
Wirtschaftsgewerbe	14,7	46,9	38,4
Beamte, Lehrer, Schreiber	7,1	52,2	40,7
Kaufleute	6,8	29,3	63,9
Freie Berufe	6,7	24,6	68,7
Pentiers 2c.	6,6	25,7	67,7

Wir haben die Berufsgruppen nach dem Anteil geordnet, der auf die Klasse der von ihnen besetzten 1 zimmerigen Wohnungen entfällt. Bei den

letzten 3 Gruppen liegt der Schwerpunkt der Wohnungen in der Klasse der Wohnungen mit 4 und mehr heizbaren Zimmern, sie können daher als eine Abteilung für sich zusammengefaßt werden. Leider sind in den verschiedenen Berufsgruppen die Selbständigen nicht von den Unselbständigen, die Unternehmer nicht von den Arbeitern getrennt, wodurch der Wert der Zahlen in hohem Grade beeinträchtigt wird. Ebenfowenig sind die Ober- von den Unterbeamten getrennt, weshalb uns die Gruppen Militär und Beamte so irrationale Zahlen geben, wie:

Militär: 30,8; 26,5; 42,7.

Beamte: 7,1; 52,2; 40,7.

Die Münchener Statistik hat diesen Fehler für eine Reihe von Gruppen vermieden. Die Resultate für 1895 folgen in der Übersicht:

Berufsgruppen	Unter 100 Wohnungen der vorstehenden Berufsgruppen waren solche mit ? heizb. Zimmern:								
	0	1				2	3	4—5	6 und mehr
		ohne Küche u. Nebenraum	mit Küche ob. Nebenraum	mit Küche u. Nebenraum	Zus.				
Landwirtschaft	0,8	7,5	23,4	3,6	34,5	29,8	15,1	10,7	9,1
Selbständige im Gewerbe	0,4	7,7	13,8	4,1	25,6	29,8	25,8	14,8	3,6
Selbständ. in Handel und Verkehr	0,6	5,9	13,0	4,5	23,4	27,5	21,3	20,1	7,1
Gehilfen im Gewerbe	0,3	12,5	30,5	4,0	47,0	36,8	13,2	2,6	0,1
Geh. in Handel und Verkehr	0,4	9,6	17,8	3,0	30,4	31,9	26,2	10,2	0,9
Unständige Lohnarbeit	0,7	27,0	36,2	3,4	66,6	25,6	5,8	1,2	0,1
Civil-, Militär- dienst u. Freie Berufe	0,2	3,6	8,4	3,6	15,6	23,9	28,7	22,8	0,8
Berufslose									
a) männlich	0,1	3,2	6,6	2,3	12,1	16,3	26,7	31,2	13,7
b) weiblich	0,1	9,1	11,1	2,8	23,0	20,8	28,7	22,1	5,3

Wenn wir die Größe der Anteile der 1zimmrigen Wohnungen als Maßstab ungünstiger Wohnungsverhältnisse anwenden, so sind die unständigen Lohnarbeiter, ihrer Stellung in der wirtschaftlichen Hierarchie entsprechend, bei weitem am schlechtesten gehaust. Von 1000 Wohnungen dieser Berufsgruppe entfallen nicht weniger als 666 in die Klasse der 1zimmrigen Wohnungen. Davon sind 270 ohne Küche und sonstige Nebenräume; 362 bestehen außer dem heizbaren Zimmer noch aus Küche oder Nebenraum, nur 34 sind mit beiden versehen. Dann folgen der Reihe nach die Gehilfen im

Gewerbe mit 470 1 zimmerigen Wohnungen, die Angehörigen der Landwirtschaft mit 345, die Gehilfen in Handel und Verkehr mit 304, die Selbständigen im Gewerbe mit 256, die in Handel und Verkehr mit 234 1 zimmerigen Wohnungen. Die günstigere Stellung der Gehilfen in Verkehr und Handel, zu denen auch die Beamten der großen Banken, Prokuristen, Kassierer zc. gerechnet sind, gegenüber den Gehilfen im Gewerbe zeigt sich noch deutlicher in den Anteilen der höheren Wohnungsklassen. Während die Gewerbsgehilfen vor allem die 1- und 2 zimmerigen Wohnungen (470 und 368 ‰) besitzen, haben die Gehilfen in Handel und Verkehr neben 319 ‰ an 2 zimmerigen Wohnungen 262 ‰ an 3 und sogar noch 102 ‰ an 4- und 5 zimmerigen Wohnungen aufzuweisen. Fassen wir die drei Klassen Gehilfen im Gewerbe, Gehilfen in Verkehr und Handel und unständige Lohnarbeiter zusammen und reduzieren auf die Größenklassen der Wohnungen, so finden wir, daß nicht weniger als 593 ‰ der 1 zimmerigen, 448 ‰ der 2 zimmerigen und 248 ‰ der 3 zimmerigen Wohnungen von dieser kombinierten Klasse besetzt sind. Zerlegt man die 1 zimmerigen Wohnungen wie oben, so entfallen 619 ‰ der Wohnungen ohne jeden Nebenraum, 621 ‰ der Wohnungen mit Küche oder Nebenraum und nur 382 ‰ der mit Küche und Nebenraum auf die genannte Berufsklasse, die also auch innerhalb der Klasse der 1 zimmerigen Wohnungen auf die engsten, am wenigsten mit Nebenräumen ausgestatteten Wohnungen beschränkt ist. Dementsprechend fällt auch die große Mehrheit der von dieser Klasse bewohnten Wohnungen in die untersten Preisstufen. Wir können dieselben auf Grund einer ausführlichen Tabelle der Statistik von 1895 für unsere Zwecke in folgender Weise gruppieren:

(Siehe Tab. S. 380.)

Die ungleichmäßige Zusammensetzung der ersten Gruppe, deren wir schon oben in kurze gedacht haben, tritt auch in der vorstehenden Übersicht klar genug hervor. Auf der einen Seite gehören zu ihr 2335 Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer ohne jede Zubehör und in dem Preise bis höchstens 150 Mk., auf der anderen 615 Wohnungen mit 4—5 heizbaren Zimmern im Preise von über 500 Mk. Der Schwerpunkt liegt allerdings auch hier bei den 1 zimmerigen Wohnungen im Preise bis zu 200 Mk.; auf diese Gruppe entfallen 8117 Wohnungen gegen 1149 der höheren Preisstufen. Bei den 2 zimmerigen Wohnungen liegt die Mehrheit der Wohnungen 5684 in den Preisstufen von 151—300 Mk., während auf die unterste Preisstufe nur 1047, auf die höchsten über 300 nur 1095 entfallen. Bei den dreizimmerigen verschiebt sich die Mehrheit von 2762 Wohnungen in die beiden Preisstufen von 201—500 Mk. Die Preisstufen unter 200 Mk. enthalten

Gehilfen im Ge- werbe, Handel und Verkehr	Zahl der Wohnungen mit									
	1 heizbaren Zimmer			2 heizb. Z.		3 heizb. Z.		4—5 heiz. Z.	6 und mehr	
	ohne Küche u. Neben- raum	ohne Küche mit Neben- raum	mit Küche mit Neben- raum	o. N. m. N.		o. N. m. N.				
bis 150 Mk.	2335	3135	152	832	215	} 96	50	} 38	} 5	
151—200 "	177	2090	228	1859	598		350			
201—300 "	51	689	324	1132	2095	442	350	} 273	} 41	
301—500 "	—	} 40	} 45	56	985	251	1719			
501 und mehr	—			} 723	} 172	4	53	5	622	615
Unbekannt ¹	291					304	487	81	278	105
Unständige Lohn- arbeit.										
bis 150 Mk.	2456	2360	76	551	105	} 25	12	} 9	—	
151—200 "	66	739	80	576	195		77			
201—300 "	21	145	76	205	382	104	38	} 37	—	
301—500 "	—	} 9	} 12	8	142	1	178			
501 und mehr	—			} 554	} 110	—	6	1	46	42
Unbekannt ¹	301					256	266	45	87	36

nur 146, die über 500 Mk. nur 627 Wohnungen. Von 24 147 Wohnungen überhaupt, die von der genannten Berufsgruppe besetzt sind, sind

Wohnungen	Räumlichkeits- größe	Preisstufe	% aller Wohnungen
8 117	1 heizbares Z.	bis Mk. 200	336,1
5 684	2 heizbare Z.	Mk. 151—300	235,4
2 764	3 heizbare Z.	Mk. 201—500	114,4
Total			685,9

Einen viel einheitlicheren Charakter, der sich auch in ihren Wohnungs-
verhältnissen ausprägt, trägt dagegen die Gruppe der unständigen Lohn-
arbeit. Nicht weniger als 5777 Wohnungen sind solche mit 1 heizbaren Zimmer
und gehören den Preisstufen bis 200 Mk. an. Von den 2 zimmrigen Woh-
nungen fallen 1427 gegen 736 denselben beiden untersten Preisstufen an.
Erst in der Klasse der 3 zimmrigen Wohnungen verschiebt sich die Mehrheit
in die höhere Stufe von 201—500 Mk. Von 10 518 Wohnungen dieser
Gruppe sind:

Wohnungen	Räumlichkeits- größe	Preisstufe	%
5777	1 heizbares Z.	bis Mk. 200	549,2
1427	2 heizbare Z.	" Mk. 200	135,6
397	3 heizbare Z.	Mk. 201—500	37,7
7601			722,5

¹ Eigen-, Dienst-, Freiwohnungen, solche ohne Preisangabe und solche, deren Preisangabe für Wohnung, Läden, Gastwirtschaftsräume u. unausscheidbar vorliegt.

Tabelle XX.

Berufsgruppen	0 heizb. Z.		1 heizb. Z.		2 heizb. Z.		3 heizb. Z.	
	über- haupt	⊗. ¹	über- haupt	⊗.	über- haupt	⊗.	über- haupt	⊗.
I—IV. Landwirtsch. Gärtnerei, Fischerei	10	—	475	—	337	—	118	—
VI. 4. Töpfer	8	—	708	—	259	—	80	—
V. VI. Sonst. Bergbau, Steine, Erde	10	—	425	—	245	—	95	—
VII. VIII. Metallverarbeitung, Maschinen	162	105	13 067	10 134	6 545	3645	1791	305
IX. X. Chemikalien, Heiz- u. Leuchtstoffe	4	—	424	12	275	13	194	4
XI. Textilindustrie	52	14	2 972	1 523	1 402	444	376	30
XII. Papier- und Lederindustrie	53	26	3 076	2 032	2 157	952	838	73
XIII. Holz- und Schnitzstoffe	160	101	11 714	9 096	5 358	2902	1112	194
XIV. Nahrungs- und Genussmittel	58	19	3 430	1 547	2 794	465	1181	49
XV. Bekleidung und Reinigung	557	73	24 742	4 211	11 904	1404	3495	128
XVI. Baugewerbe	96	82	9 593	8 441	4 074	2605	1139	157
XVII. Druckereien	10	5	1 633	1 301	1 475	1004	467	118
XXVIII. Künstlerische Betriebe für gewerbliche Zwecke	7	3	343	184	426	252	206	15
XIX. Handelsgewerbe	349	—	11 516	—	11 305	—	6935	—
XX. Versicherungsgewerbe	—	—	117	—	264	—	280	—
XXI. Haufiergewerbe	1	—	47	—	9	—	3	—
XXII. Verkehrsgewerbe	79	—	5 940	—	2 281	—	332	—
XXIII. Beherbergung und Erquickung	83	—	3 096	—	2 964	—	1212	—
XXIV. Schaustellungen	7	—	201	—	42	—	13	—
XXV. Persönliche Dienstleistungen	155	—	5 492	—	2 042	—	322	—
XXVI. Arbeiter ohne Gewerbeangabe	786	—	35 971	—	7 124	—	414	—
XXVII/VIII. Post, Telegr., Eisenbahn	21	—	2 509	—	3 793	—	1741	—
XXIX. Heilpersonal	7	—	318	—	235	—	221	—
XXX. Lehrer	1	—	283	—	731	—	958	—
XXXI. Künfte	11	—	646	—	735	—	492	—
XXXII. Literatur u. Presse	11	—	286	—	459	—	288	—
XXXIII. Kirche	1	—	50	—	97	—	82	—
XXXIV.V. VI. 1, 3. VIII. Staats- u. Gemeindeverwaltung	17	—	2 681	—	4 959	—	2639	—
XXXVI. 2 c Rechtsanwälte	—	—	2	—	14	—	22	—
XXXVII. Landheer und Flotte	4	—	592	—	394	—	138	—
XXXIX. Ohne Beruf	198	—	6 534	—	4 849	—	4738	—
XL. Ohne Berufsangabe	72	—	3 892	—	2 012	—	664	—

¹ ⊗. = Gesellen, Gehilfen.

Wir kommen schließlich zu Berlin. (Vergl. Tabelle S. 381.)

Von den 2974 Wohnungen ohne heizbare Zimmer entfallen 428 = 143,9 ‰ auf die Gehilfenklasse der Berufsgruppen VII—XVIII; 349 = 117,3 ‰ auf Gruppe XIX Handelsgewerbe, 155 = 52,1 ‰ auf Gruppe XXV Persönliche Dienstleistungen, 786 = 264,3 ‰ auf XXVI Arbeiter ohne Gewerbsangabe und 198 = 66,6 ‰ auf Gruppe XXXIX Berufslose.

Etwas eingehender müssen wir uns mit den drei anderen Wohnungsklassen beschäftigen. Wir haben daher auch die relative Verteilung der Wohnungen gleicher Wohnungsklassen auf die verschiedenen Berufsgruppen berechnet. Darüber giebt die folgende Tabelle Aufschluß, wobei wir noch bemerken, daß die Zahlen unter 5 ‰ nicht berücksichtigt sind.

Bei den Industrien VII—XVIII sind die von Gesellen und Gehilfen besetzten Wohnungen speciell ausgeschieden worden. Von den 1 zimmerigen Wohnungen gehören 269,3 ‰ zu dieser Klasse, von den 2 zimmerigen 168,2 ‰ und von den 3 zimmerigen 30,6 ‰. Mit der Zahl der heizbaren Zimmer fällt also der Anteil der Gesellenwohnungen ganz rapide. Ebenso tritt dieselbe Erscheinung bei den Arbeitern ohne Gewerbeangabe hervor. Diese Berufsgruppe besetzt von den 1 zimmerigen Wohnungen allein 235,9 ‰, von den 2 zimmerigen dagegen nur 87,1 ‰ und von den 3 zimmerigen 12,7 ‰, d. h. ihre Wohnungsverhältnisse sind noch ungünstiger als die der Gesellen und Gehilfen. Beide Klassen zusammen besetzen mehr als die Hälfte aller 1 zimmerigen Wohnungen. Dabei ist noch zu berücksichtigen, daß in der Gruppe XV Bekleidung und Reinigung die große Mehrheit der Heimarbeiter offenbar nicht unter den Gesellen und Gehilfen sondern unter der auf die ganze Gruppe entfallenden Gesamtzahl erscheint. Nur so lassen sich die beiden Zahlen, 162,2 ‰ der ganzen Gruppe gegen 27,6 ‰ der Gesellenklasse, erklären.

Bei den 2 zimmerigen Wohnungen sinkt der Anteil dieser beiden Klassen auf 255,3 ‰ herab. Der höchste Anteil an dieser Wohnungsklasse entfällt auf die Gruppe XV Bekleidung und Reinigung, ihr folgt Gruppe XIX Handelsgewerbe mit 138,3 ‰. Die Berufsgruppe Staat- und Gemeindeverwaltung ist mit 60,6 ‰ beteiligt, in der Hauptsache wohl Wohnungen der Unterbeamten.

Der Anteil des Handelsgewerbes steigt bei der Klasse der 3 zimmerigen Wohnungen auf 213,4 ‰. Der Reihe nach folgen dann die Gruppe XXXIX der Berufslosen mit 145,8 ‰ und die des Bekleidungsgewerbes mit 107,5 ‰. Dagegen sind die beiden Gruppen der Gesellen und Arbeiter auf die unbedeutende Zahl von 43,3 ‰ herabgegangen.

	1 heizbares Zimmer		2 heizbare Zimmer		3 heizbare Zimmer	
	überh.	‰	überh.	‰	überh.	‰
VII. VIII. Metallverarbeitung,						
Maschinen	85,7	83,7	80,0	44,5	52,9	9,4
IX. X. Chemiefasien zc.	2,8	—	3,3	—	6,0	—
XI. Textilindustrie	19,5	10,0	17,1	5,4	11,5	—
XII. Papier-Leberindustrie	20,2	13,3	26,4	11,6	25,7	2,2
XIII. Holzstoffe	76,8	59,6	65,5	35,5	34,2	6,0
XIV. Nahrungs- u. Genuß-						
mittel	22,5	10,1	34,2	5,7	36,3	1,5
XV. Bekleidung, Reinigung	162,2	27,6	145,6	17,2	107,5	3,1
XVI. Baugewerbe	62,2	55,3	49,8	31,9	35,0	4,8
XVII. Druckereien	10,7	8,5	18,0	12,3	14,4	3,6
XVIII. Künstl. Betriebe für						
gewerbll. Zwecke	2,2	1,2	5,2	3,1	6,3	—
XIX. Handelsgewerbe	73,8	—	138,3	—	213,4	—
XX. Versicherungsgewerbe	—	—	—	—	—	8,6
XXII. Verkehrsgewerbe	38,9	—	27,9	—	10,2	—
XXIII. Beherbergung, Er-						
quickung	20,3	—	36,2	—	37,3	—
XXV. Persönl. Dienste	36,0	—	24,9	—	9,9	—
XXVI. Arbeiter ohne Gewerbe-						
angabe	235,9	—	87,1	—	12,7	—
XXVII/VIII. Post, Telegr., Eisenb..	16,4	—	46,1	—	53,6	—
XXIX. Heilpersonal	—	—	—	—	6,8	—
XXX. Lehrer	—	—	—	8,7	29,5	—
XXXI. Künste	—	—	—	9,0	15,1	—
XXXII. Litteratur u. Presse	—	—	—	5,6	8,9	—
XXXIV/VIII. Staats- u. Gemeinde-						
verwaltung	17,6	—	60,6	—	8,1	—
XXXIX. Ohne Beruf	42,8	—	59,3	—	145,8	—
XL. Ohne Berufsangabe	25,5	—	24,6	—	20,4	—

Zur Ergänzung dieser Übersicht führen wir noch für einzelne Berufs-
klassen die Reduktionen auf die Berufsgruppen an:

Berufsgruppen	Von 1000 Wohnungen nebenstehen- der Berufsgruppe sind Wohnungen mit ? heizbaren Zimmern				
	0	1	2	3	4 u. mehr
VII/XVIII. Gesellen und Gehilfen	8	718	252	20	2
XXV. Persönliche Dienstleistung	19	662	271	39	9
XXVI. Arbeiter ohne Gewerbeangabe	18	811	161	9	1
XXVII/VIII. Post, Telegraph, Eisenbahn	2	285	434	199	81
XXXIV/VIII. b. Subalterne Beamte	2	212	422	222	143
XV. Wäsche, Näherei, Putz	18	667	209	65	41

Diese Reduktionszahlen sind nicht weniger deutlich und interessant, als die unsrer vorhergehenden Tabelle. Sie zeigen aufs klarste, wie sehr die 1 zimmrige Wohnung in den Berufsgruppen der Gesellen und Gehilfen der Industrien VII—XVIII, in der Klasse der Arbeiter ohne Gewerbsangabe und in der Gruppe XXV Persönliche Dienstleistungen vorherrscht. Auf einer höheren Stufe der Wohnungsverhältnisse stehen die Unterbeamten der Staats- und Gemeindeverwaltung, sowie die Angehörigen der Gruppen XXVII und XXVIII Post, Telegraph, Eisenbahn, in der Hauptsache ebenfalls staatliche Unterbeamte. Bei ihnen wiegt die 2 zimmrige Wohnung vor; 1- und 2 zimmrige Wohnungen zusammen genommen, beanspruchen aber doch noch ca. $\frac{2}{3}$ aller Wohnungen der genannten Berufsclassen.

Auch in der Stockwerkslage der Wohnungen kommt der ungünstige Charakter der Wohnverhältnisse der behandelten Berufsclassen zu klarem Ausdruck:

	Erdgeschöß und Halb- stock	I. Stock u. mehrere Stock- werke	II. u. III. Stock	IV. u. V. Stock	Keller
Alle Berufsclassen	160,5	198,2	393,5	155,6	92,2
Gesellen und Gehilfen	99,0	152,1	434,3	243,8	70,8
Arbeiter ohne Gewerbsangabe	113,8	148,0	381,3	243,7	113,2
Niedere Beamte	118,9	210,2	511,2	125,3	34,4

Am ungünstigsten ist wiederum die Lage der Arbeiter ohne Gewerbsangabe; sie bleiben in den unteren Stockwerkslagen bedeutend unter dem allgemeinen Durchschnitt, übertreffen denselben dagegen ganz beträchtlich in den höheren (IV. und V. Stock) sowie in der ungünstigen Kellerlage. Nicht viel besser sind die Gehilfen in dieser Beziehung gestellt, mit der Ausnahme, daß bei ihnen die Kellerwohnungen noch unter dem allgemeinen Durchschnitt bleiben. Die Mehrzahl ihrer Wohnungen liegt im II. und III. Stock, dann im IV. und V. Ähnlich bei den niederen Beamten; doch sind wir hier wiederum auf einer höheren Stufe der Wohnungsverhältnisse. Die Wohnungen im IV. und V. Stock treten weiter zurück; sie bilden nur mehr den 8. Teil aller Wohnungen gegen ca. $\frac{1}{4}$ bei den beiden vorausgehenden Gruppen.



