



UNIVERSITÄTS-  
BIBLIOTHEK  
PADERBORN

# **Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage**

**Eberstadt, Rudolf**

**Jena, 1910**

Achter Teil. Ausland.

---

[urn:nbn:de:hbz:466:1-81088](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:hbz:466:1-81088)

## Achter Teil.

### Ausland.

#### 1. England.

##### I. Die Gestaltung der Wohnverhältnisse.

§ 61. Das Wohnungswesen in England zeigt eine von dem kontinentalen insbesondere dem deutschen wesentlich verschiedene Gestaltung. Die Wohnweise ergibt sich zunächst aus folgender Tabelle.

**Tabelle 29.**

Behausungsziffer der Mittel- und Großstädte in England im Jahre 1901:

Städte	Einwohnerzahl		Zunahme in Proz. 1891-1901	Bewohner auf 1 Haus	
	1891	1901		1891	1901
Birkenhead . . . . .	99 857	110 915	11,1	5,71	5,62
Birmingham . . . . .	487 113	522 204	9,2	5,01	4,84
Blackburn . . . . .	120 064	127 626	6,3	4,91	4,65
Bolton . . . . .	146 487	168 215	14,8	4,89	4,67
Bootle . . . . .	49 217	58 556	19,0	5,92	5,83
Bradford . . . . .	265 728	279 767	5,3	4,65	4,36
Brighthon . . . . .	115 873	123 478	6,6	5,93	5,70
Bristol . . . . .	289 280	328 945	13,7	6,09	5,65
Burnley . . . . .	87 016	97 043	11,5	4,89	4,58
Cardiff . . . . .	128 915	164 333	27,5	6,30	5,87
Coventry . . . . .	58 503	69 978	19,6	4,57	4,49
*Croydon <sup>1)</sup> . . . . .	102 695	133 895	30,4	5,43	5,20
Derby . . . . .	94 146	105 912	12,5	4,90	4,61
*Devonport <sup>3)</sup> . . . . .	55 986	70 437	25,8	10,52	8,85
*East Ham <sup>1)</sup> . . . . .	32 712	96 018	193,5	5,96	5,75
*Gateshead <sup>4)</sup> . . . . .	85 692	109 888	28,2	7,94	8,01
Grimsby . . . . .	51 934	63 138	21,6	4,89	4,73
Halifax . . . . .	97 714	104 936	7,4	4,44	4,21
*Handsworth <sup>2)</sup> . . . . .	32 756	52 921	61,6	5,14	4,78
*Hornsey <sup>1)</sup> . . . . .	44 523	72 056	61,8	5,90	5,73
Ipswich . . . . .	57 433	66 630	16,0	4,66	4,59
*Kings Norton <sup>2)</sup> . . . . .	28 300	57 122	101,8	5,37	4,98

\*) Vororte in der Nähe größerer Städte und zwar 1) von London, 2) von Birmingham, 3) von Plymouth, 4) von Newcastle u. T.

Aus: Census of England and Wales 1901, London 1904.



Fortsetzung von Tabelle 29.

Städte	Einwohnerzahl		Zunahme in Proz. 1891-1901	Bewohner auf 1 Haus	
	1891	1901		1891	1901
Kingston u. H. . . . .	200 472	240 259	19,8	4,71	4,60
Leeds . . . . .	367 505	428 968	16,7	4,71	4,53
Leicester . . . . .	174 624	211 579	21,2	4,89	4,64
*Leyton <sup>1)</sup> . . . . .	63 106	98 912	56,7	5,83	5,79
Liverpool . . . . .	629 548	684 958	8,8	5,62	5,55
London . . . . .	4 228 317	4 536 541	7,3	7,73	7,93
(innerer Verw.-Bezirk)					
Groß-London . . . . .	5 633 806	6 581 402	16,7	—	—
(Polizeibezirk)					
Manchester . . . . .	505 368	543 872	7,6	5,04	4,99
Middlesborough . . . . .	75 532	91 302	20,9	5,67	5,24
Newcastle u. T. . . . .	186 300	215 328	15,6	7,33	8,03
Newport . . . . .	54 707	67 270	23,0	6,36	6,00
Norwich . . . . .	100 970	111 733	10,7	4,53	4,44
Nottingham . . . . .	213 877	239 753	12,1	4,65	4,57
Oldham . . . . .	131 463	137 246	4,4	4,78	4,59
Plymouth . . . . .	94 146	105 912	12,5	8,51	7,86
Portsmouth . . . . .	159 278	188 133	18,1	5,43	5,17
Preston . . . . .	107 573	112 989	5,0	4,82	4,67
Reading . . . . .	60 054	72 217	20,3	5,24	4,95
Rhondda . . . . .	88 351	113 735	28,7	6,52	5,98
Rochdale . . . . .	76 161	83 114	9,1	4,36	4,12
Rotherham . . . . .	42 061	54 349	29,2	5,26	5,03
Salford . . . . .	198 139	220 957	11,5	5,06	5,02
Sheffield . . . . .	324 243	380 793	17,4	4,86	4,80
*Smethwick <sup>2)</sup> . . . . .	36 106	54 539	51,1	5,17	5,00
Southampton . . . . .	82 126	104 824	27,6	5,22	5,28
South Shields . . . . .	78 391	97 263	24,1	8,15	8,12
Sunderland . . . . .	131 686	146 077	10,9	6,99	6,80
*Tottenham <sup>1)</sup> . . . . .	71 343	102 541	43,7	6,04	6,21
Tynemouth . . . . .	46 588	51 366	10,3	7,29	7,58
Wallasey . . . . .	33 229	53 579	61,2	5,22	4,98
*Walsall <sup>4)</sup> . . . . .	71 789	86 430	20,4	5,35	5,05
*Walthamstowe <sup>1)</sup> . . . . .	46 346	95 131	105,3	5,82	5,92
*West Ham <sup>1)</sup> . . . . .	204 903	267 358	30,5	6,39	6,46
West Hartlepool . . . . .	42 815	62 627	46,3	5,67	5,31
*Willesden <sup>1)</sup> . . . . .	61 265	114 811	87,4	7,51	7,16
York . . . . .	97 841	77 914	14,8	4,93	4,71
Durchschnitt Königreich . . . .				5,32	5,20
„ städtische Bezirke					5,40
„ ländliche „					4,60

Die allgemeine Wohnform des Mittel- und normalen Arbeiterstandes ist das Einfamilienhaus; nur in einzelnen Städten ist die örtliche Durchschnittsziffer eine höhere. Für das gesamte Königreich ergibt

\*) Vororte in der Nähe größerer Städte und zwar 1) von London, 2) von Birmingham, 3) von Plymouth, 4) von Newcastle u. T.

Aus: Census of England and Wales 1901, London 1904.



sich der niedrige Durchschnitt von 5,2 Bewohnern auf das Haus. Beachtenswert ist, daß in der überwiegenden Mehrzahl der Städte die Behausungsziffer außerdem noch zurückgeht. Von den 85 Städten mit mehr als 50000 Einwohnern haben in dem Jahrzehnt 1891—1901 nur neun eine Erhöhung, dagegen 76 einen Rückgang der Behausungsziffer aufzuweisen; und zwar können wir hierfür den Satz aufstellen: je stärker der prozentuale Bevölkerungszuwachs einer Stadt ist, um so sicherer findet im allgemeinen ein Rückgang statt. Dieses für deutsche Zustände nahezu unverständliche Verhältnis bedarf der näheren Betrachtung nach unserer Tabelle.

Die Tabelle enthält im ganzen 26 Städte, bei denen die Zuwachsziffer eine besonders hohe ist und gegenüber der letzten Zählung (1891) mehr als 20% beträgt. Nicht weniger als 21 unter diesen am stärksten gewachsenen Städten weisen zugleich einen Rückgang der Behausungsziffer auf. Im einzelnen finden sich hierbei Bevölkerungszugänge von 60, 90 bis zu 200% für die Zeit von 1891—1901. Nur in 5 unter diesen Städten mit stärkster Vermehrung — nämlich in Gateshead, Southampton, Tottenham, Walthamstowe, Westham — ist die Behausungsziffer zugleich mit dem Bevölkerungszuwachs gestiegen; doch ist die Erhöhung meist eine so winzige, daß auch hier im wesentlichen von einer unveränderten Behauptung des alten Zustandes gesprochen werden kann. Bemerkenswert ist die Entwicklung von Groß-London. Im Innenbezirk mit seinem hochwertigen Boden ist die Behausungsziffer trotz der sehr geringen Bevölkerungsvermehrung während des letzten Jahrzehnts gestiegen; in dem Außenbezirk dagegen ist sie trotz stärkster Bevölkerungsvermehrung weiter gefallen oder im wesentlichen gleich geblieben.

Es ist darauf hinzuweisen, daß London eine nach Hunderttausenden zählende Einwandererbevolkerung umschließt. Diese Einwanderer kommen meist aus Ländern mit geringeren Wohnungsansprüchen und besetzen die minder guten Wohnungen und Haustypen. Vgl. auch unten, Nordamerika.

Zu den obigen Erscheinungen zeigt uns die Entwicklung in Deutschland in jeder Einzelheit das Gegenteil. In unsern Großstädten ist die Behausungsziffer in dem Innenbezirk die niedrigste, in dem Außenbezirk dagegen die höchste. Mit dem Anwachsen der Bevölkerung findet zugleich eine fortwährende Zunahme der Behausungsziffer statt; und zwar ist, wie wir mehrfach sahen, die Zusammenhäufung der Bevölkerung am stärksten in den Stadterweiterungs- und Neubaubezirken. Schwerlich kann ein Zweifel darüber sein, welche von beiden entgegengesetzten Entwicklungsformen als die natürliche zu bezeichnen ist und welche dagegen auf willkürlichen Maßnahmen beruht.



Aus der Endziffer der Tabelle 29 ergibt sich, daß die durchschnittliche Behausungsziffer für das ganze Königreich nur 5,20 beträgt und daß sie im letzten Jahrzehnt allgemein gesunken ist, obwohl der Innenbezirk London mit seinen besonderen Verhältnissen — Errichtung von Blockbuildings, Anhäufung der Ausländer und Gelegenheitsarbeiter in den zentralen Bezirken — einen starken Druck ausübt. Scheidet man endlich die Durchschnittsziffer nach Stadt und Land, so zeigt sich das bemerkenswerte Ergebnis, daß die städtische Behausungsziffer nur 5,4 — gegenüber der ländlichen von 4,6 — beträgt. Der Unterschied ist nicht mehr bedeutend, und bei einer Fortdauer der gegenwärtigen Tendenz des Sinkens der städtischen Ziffer ist die Zeit nicht mehr fern, in der in England ein wesentlicher Unterschied zwischen städtischer und ländlicher Behausungsziffer nicht mehr besteht.

Nicht minder groß ist der Abstand gegenüber den deutschen Zuständen nach einer zweiten für das Wohnungswesen gleich bedeutsamen Richtung. Die Tabelle 30 zeigt die Wohnungsgröße nach Raum-

Tabelle 30.

Die Räumerzahl der Wohnungen, die Verteilung der Bevölkerung nach der Wohnungsgröße und die von 1891 auf 1901 eingetretenen Verschiebungen.

Wohnungsgröße	Wohnungen	Bewohner	Proz. aller Wohnungen		Proz. aller Einwohner		Bewohner auf 1 Raum	
	1901	1901	1891	1901	1891	1901	1891	1901
1 Raum . . . .	251 667	507 763	4,7	3,6	2,2	1,6	2,23	2,02
2 Räume . . . .	658 203	2 158 644	11,4	9,4	8,3	6,6	1,73	1,64
3 „ . . . .	779 992	3 186 640	12,3	11,1	11,1	9,8	1,42	1,36
4 „ . . . .	1 596 664	7 130 062	23,9	22,7	23,5	21,9	1,16	1,12
5 „ u. mehr	3 750 342	19 544 734	47,7	53,2	54,9	60,1	—	—
	7 036 868	32 527 843	100	100	100	100		

klassen und die Bevölkerungsverteilung, sowie die Vergleichsziffern der beiden letzten Zählperioden. Verschwindend gering ist die Zahl der Personen, die sich mit einer einräumigen Wohnung behelfen müssen; sie beträgt 3,6% der Wohnungen und nur 1,6% der Bevölkerung, woraus sich überdies ergibt, daß es sich hier vielfach um kinderlose Familien oder Einzelpersonen handelt. Auch die zweiräumige und selbst die dreiräumige Wohnung sind noch nicht von großem Belang; auf sie entfallen zusammen erst 16,4% der Bevölkerung. Von größerer Bedeutung wird erst die Wohnung von vier Räumen, die 22% der Bevölkerung umfaßt. Volle 60% der Bevölkerung verfügen über Wohnungen von 5 und mehr Räumen. Doch was hier noch besonders



ins Gewicht fällt: nach allen Richtungen — Anteil der kleinsten Wohnungen, Wohnungsbenutzung und Wohndichte — zeigt sich überdies ein entschiedenes Fortschreiten im günstigen Sinne. Der Anteil der fünfräumigen Wohnung an der Gesamtzahl der Wohnungen und der Bevölkerung ist um 10% und mehr gewachsen, der Anteil der kleineren Wohnungen entsprechend zurückgegangen. Die gleiche Entwicklung zeigt sich in der Wohnungsbenutzung; die englische Statistik bezeichnet jeden Raum mit mehr als zwei Bewohnern als überfüllt; vgl. dagegen oben S. 163.

Betrachten wir endlich die Gestaltung des Wohnungswesens in der Gesamtentwicklung eines Jahrhunderts, so zeigen sich folgende Ziffern:

Tabelle 31<sup>1)</sup>.

I. Bezirke mit vorwiegend industrieller Bevölkerung			II. Bezirke mit starkem Anteil von landwirtschaftlicher Bevölkerung		
Grafschaften	Bevölkerungs- zunahme 1801-1891 %	Zunahme der Häuser 1801-1891 %	Grafschaften	Bevölkerungs- zunahme 1801-1891 %	Zunahme der Häuser 1801-1891 %
Cumberland . . .	127	143	Rutland . . .	27	37
Northampton . .	130	140	Hereford . . .	31	49
Gloucester . . .	139	150	Shropshire . . .	40	59
Worcester . . .	183	220	Wilts . . .	44	95
Leicester . . .	187	203	Huntingdon . .	54	94
Northumberland .	201	204	Westmoreland .	62	68
York E. R. . . .	209	239	Oxford . . .	65	94
Hampshire . . .	214	239	Norfolk . . .	66	117
Nottingham . . .	218	271	Cornwall . . .	68	115
Derby . . .	227	232	Dorset . . .	70	91
Kent . . .	270	300	Buckingham . .	71	96
Chester . . .	280	322	Suffolk . . .	73	153
Warwick . . .	289	306	Somerset . . .	77	107
Middlesex . . .	297	281	Devon . . .	86	95
York W. R. . . .	326	362	Cambridge . . .	112	160
Stafford . . .	346	365	Berks . . .	116	136
Monmouth . . .	454	418	Hertford . . .	126	157
Lancaster . . .	483	570	Lincoln . . .	127	150
Surrey . . .	545	475	York N. R. . .	128	129
Durham . . .	580	519	Bedford . . .	153	192
York City <sup>2)</sup> . .	(264)	—	Essex . . .	245	281
			Sussex . . .	245	298
Insgesamt	312 %	329 %	Insgesamt	100 %	132 %

Der Zeitraum, den die Tabelle 31 darstellt, umfaßt die mächtige Entwicklung, in der England seine Bevölkerung von 9 Millionen auf 30 Millionen Einwohner vermehrte und aus einem Staat mit allerdings

1) Aus J. Goldstein, Berufsgliederung und Reichtum, Stuttgart 1897, S. 14.

2) York City umfaßt Teile aller 3 „ancient Counties“ York.



schon stark vorgeschrittener Gewerbetätigkeit, aber doch mit überwiegend ländlicher und klein- oder mittelstädtischer Besiedelung, sich zu dem großen Industriestaat mit großstädtisch konzentrierter Bevölkerung umwandelte. In dieser völligen Umbildung aller Verhältnisse ist es gelungen, die überlieferte Hausform beizubehalten und zu verbessern. In dem Gebiet mit starkem Anteil landwirtschaftlicher Bevölkerung — das übrigens die Vorortsbezirke und den Einflußbereich der Großstädte enthält — übertrifft der Zuwachs in der Häuserzahl weitaus die Vermehrung der Bevölkerung. Doch auch in den Industriebezirken mit ihrer dichten großstädtischen Anhäufung geht bei der Verdreifachung der Bevölkerung die Zahl der Häuser immer noch erheblich über den Bevölkerungszuwachs hinaus.

Die neuere Form der Ausbreitung der englischen Städte läßt sich in einem Einzelbeispiel genau verfolgen an dem Bebauungsplan von Ipswich, s. meine „Städtische Bodenparzellierung in England“, S. 12, Berlin 1908. Wenn wir von der Altstadt nach außen vorschreiten, finden wir, wie die Bebauung eine stetig weiträumigere wird. Die Zone der letzten Jahre hebt sich nochmals als die günstigere ab gegenüber der weiter zurückliegenden und veranschaulicht die in der obigen Tabelle 28 gekennzeichnete Entwicklung.

Die von der kontinentalen abweichende Entwicklung des englischen Wohnungswesens ist bedingt durch rechtliche, wirtschaftliche und soziale Verhältnisse. Im allgemeinen läßt sich sagen, daß die Wohnungen des leistungsfähigen normalen Arbeiters in England wesentlich besser sind als in Deutschland; während dagegen die Wohnungen der ärmsten und untersten Klassen und die der zahlreichen in England lebenden Ausländer z. T. unbefriedigend sind. Die Verschiedenheit der Zustände ist in einer Reihe von Ursachen begründet.

Der Grundzug der englischen Entwicklung ist, daß die dortigen Einrichtungen den leistungsfähigen und lebenskräftigen britischen Volksschichten angepaßt sind und daß deren Bedürfnisse und Interessen als ausschlaggebend gelten; eine Auffassung, die uns ähnlich auch in Nordamerika begegnet (s. unten). Diese allgemeinen Anschauungen treten naturgemäß auch im Wohnungswesen mit ihren Vorzügen und ihren Mängeln hervor. Allgemein zeigt sich das Bestreben, die normale englische Arbeiterklasse möglichst gut und zugleich billig mit standesgemäßen Wohnungen zu versorgen und an der Verbesserung der Wohnweise zu arbeiten.

Unter den Momenten, die andererseits auf das Wohnungswesen der untersten Schichten in ungünstigem Sinne einwirken, kommen insbesondere drei in Betracht.



Zunächst ist zu erwähnen das Fehlen einer allgemeinen Zwangsversicherungspolitik, wie sie in Deutschland besteht und auf die Hebung gerade der schwächsten Klassen hinwirkt. Von wesentlicher Bedeutung ist ferner die tiefe Abneigung des Engländers gegen die polizeilichen Eingriffe, Regelungen und Befugnisse, soweit diese das Individuum und seine Lebensführung betreffen. Da man ein Eingreifen der polizeilichen Gewalt gegenüber den selbständigen lebenskräftigen Elementen nicht wünscht, so versagt sie auch da, wo sie angezeigt wäre, gegenüber den bedürftigen und gesunkenen Bevölkerungsschichten. An dritter Stelle ist zu bemerken, daß die englischen Großstädte in weit stärker hervortretendem Verhältnis als die deutschen, große Massen von Ausländern enthalten, die durch ihre schlechteren Lebensgewohnheiten von den britischen Arbeitern abstecken, mit Vorliebe in gesonderten minderwertigen Bezirken zusammenwohnen und auch gern in solche Bezirke nachrücken, aus denen die besseren englischen Arbeiter weggezogen sind. Auch der irische Arbeiter wird von dem Engländer zwar nicht politisch, wohl aber volklich als Ausländer und tieferstehend betrachtet. — Endlich bewirkt noch die Abwesenheit des Systems der Mietkaserne und der Hof- und Hinterhauswohnungen, daß die schlechten Wohnverhältnisse der untersten Schichten in England weit mehr von der Straße aus sichtbar sind und sich der Wahrnehmung mehr aufdrängen als in Deutschland.

Über die unternormalen Wohnungen und die verschiedenen Ursachen, die — nach der sachlichen und persönlichen Seite — auf die Entstehung solcher Wohnungen und Wohnbezirke hinwirken vgl. oben S. 288. Aus der äußeren Erscheinung auch der schlechtgehaltenen Bezirke sind indes in England keine allgemeinen Rückschlüsse auf das physische Gedeihen der Bevölkerung zu ziehen.

In zutreffender Weise verweist Alb. Grotjahn „auf die auffallend gute Körperbeschaffenheit der Kinder in den ärmsten Arbeitervierteln Londons“. Grotjahn stellt den Gegensatz fest zwischen englischen und deutschen Proletarierkindern und vermerkt die Abwesenheit der in unseren deutschen Großstädten verbreiteten Rhachitis: „Zu meinem größten Erstaunen wurde ich gewahr, daß die Krankheit, die sich in Berlin und seinen Vororten an der Mehrzahl der sorgfältig gekleideten Proletarierkinder schon im Vorübergehen diagnostizieren läßt, mit verschwindenden Ausnahmen unter den zerlumpten Rängen des Londoner Arbeiterviertels vollkommen fehlt. Vielmehr weisen die Kinder einen ganz vortrefflichen Ernährungszustand auf, sind rotwangig und kräftig in allen ihren Bewegungen“. Handbuch der Hygiene, 4. Suppl.-Bd., Jena 1905, S. 769. Vgl. die hiermit übereinstimmenden Schilderungen von Alb. Südekum, Großstädtisches Wohnungselend, 3. Aufl., Berlin 1909, S. 32. Die Ursache für die erwähnten Verhältnisse ist nach Grotjahn, Südekum u. a. in dem System des Städtebaues und des Einfamilienhauses zu erblicken,



das in England den Kindern den notwendigen Aufenthalt in der freien Luft gestattet. S. hierzu meine Abhandlung „Die großstädtischen Innenbezirke und die unternormalen Wohnungen“, Technisches Gemeindeblatt Mai 1910.

Der unbefriedigende Zustand der unternormalen Wohnungen selbst findet in England eine gesteigerte Beachtung, und zahlreiche Kräfte sind am Werke, um die Mißstände auf diesem Teilgebiete des Wohnungswesens zu mildern. Der Zustrom von Einwanderern niedrigerer Kulturstufe ist durch Abänderung der älteren freisinnigen Einwanderungsgesetzgebung eingedämmt worden. Auf die Säuberung verwahrloster Bezirke werden gewaltige Geldmittel verwendet. Der Bau billiger Kleinwohnungen wird von den Stadtgemeinden in einem auf dem Festland unbekannten Umfange betrieben; vgl. unten § 63.

Die Aufgabe, während der neuzeitlichen staatlichen und städtischen Entwicklung die Grundlagen für die Wohnungsproduktion und die Wohnweise der Bevölkerungsmassen zu schaffen, war eine gewaltige. Was England hier vollbracht hat, läßt sich nur zusammenstellen mit dem großen Werke der sozialen Gewerbegesetzgebung, in der England der Lehrmeister der ganzen Welt gewesen ist; ein Werk, durch das es gelungen ist, die körperlich und sittlich verwahrloste Arbeiterklasse, wie sie uns die Berichte aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts zeigen, zu dem britischen Arbeiter der Gegenwart, dem politisch und wirtschaftlich höchststehenden aller Länder emporzuheben.

Erzielt wurde dieses Ergebnis durch das Zusammenwirken zweier Faktoren; einmal das Festhalten an den Grundsätzen der altüberlieferten Rechts- und Verwaltungseinrichtungen; hiermit verbunden aber eine niemals stillstehende, scharf eingreifende Gesetzgebung, deren Richtpunkte sind: Einfachheit, Zweckmäßigkeit und Anpassung an die Bedürfnisse der normalen breiten Volksschichten.

## II. Gesetzgebung und Institutionen. Preisbildung.

§ 62. Die geschichtliche Entwicklung des Städtewesens zeigt in England andere Züge als auf dem Festlande. Unter den Großstädten Deutschlands befinden sich nur wenige, die nicht schon während des Mittelalters eine selbständig hervortretende Stellung hatten, und kaum eine einzige ist zu nennen, die nicht mindestens zu Beginn des 19. Jahrhunderts bereits eine Bedeutung besaß. Von Cöln bis Danzig, von Lübeck bis Nürnberg sind unsere heutigen deutschen Großstädte von altersher Träger einer großen Entwicklung. Ganz anders England. In keinem anderen Lande Westeuropas hat sich die neuzeitliche Gestaltung so vollständig von den Bahnen entfernt, die das Mittelalter dem Handel und dem Gewerbe vorgezeichnet hatte. Städte wie Manchester, Birmingham, Sheffield haben während des Mittelalters nur eine geringe Bedeutung und treten erst zu Beginn der Neuzeit all-



mählich im Gewerbeswesen hervor<sup>1)</sup>. Im Gegensatz hierzu sind die meisten der Städte, die als Stapelplätze und Seehäfen in der Güterbewegung des Mittelalters eine Stellung einnahmen, aus dem Gang der neuzeitlichen Entwicklung ausgeschaltet worden. Ein Bild einer älteren englischen Stadt, deren Baugeschichte bis in die Römerzeit zurückgeht, zeigt sich uns in der Abbildung 117, die die Stadt Chester darstellt.



Abb. 117. Stadtplan von Chester.

1) „There are three of the great modern centres of industry which began to come into notice in the Tudor reigns. Manchester is casually referred to as a market town in the time of Edward IV, but it is spoken of in 1542 as a flourishing centre of textile manufacture. Leland gives a most interesting picture of Birmingham as it was in his time, and we may picture it as a mere village, but with



Die Altstadt Chester läßt das römische Castrum, dem die Stadt den Namen verdankt, deutlich hervortreten (s. oben S. 21). Der Zug der Mauern folgt noch vollständig dem Verlauf der römischen Umwallung. Die vier Tore stehen an der alten Stelle. Unschwer ist auch in dem Straßengerüst die alte Einteilung der Via praetoria und der sie rechtwinkelig schneidenden Via principalis wiederzuerkennen. — Die Abb. 116 zeigt den Zustand des Jahres 1550 (Reproduktion von Hugo Lang & Co.). Die Altstadt, heute von einem Kranz von Außenstädten umgeben, hat indes die alte Umwallung, sowie die alte eigentümliche Bauweise der Hauptstraßen in der Gegenwart vollständig bewahrt. Ein Teil der Hauptstraßen zeigt die Eigentümlichkeit, daß der in den mittelalterlichen Straßen häufig angebrachte Laubengang sich nicht im Erdgeschoß der Häuser befindet, sondern in der Höhe des ersten Stockwerks angelegt ist.

Trotz der Verschiedenheit der politischen Verhältnisse finden sich in England während des 16. Jahrhunderts im Städtebau Eingriffe der königlichen Gewalt, die mit den oben S. 44 mitgeteilten Vorschriften übereinstimmen. Wie in Paris, so erweckte auch in London die Bevölkerungszunahme der Hauptstadt während des 16. Jahrhunderts gewisse Befürchtungen, daß die steigende Anhäufung der Bevölkerung Not an Nahrungsmitteln, Teuerung und Krankheiten hervorrufen könne. Königin Elisabeth erließ in den Jahren 1580 und 1593 Verordnungen, die dem Zustrom unbemittelter und armer Personen in der Hauptstadt Einhalt gebieten sollten. Die Verordnungen verboten, neue Wohnhäuser in den Städten London und Westminster und deren nächstem Umkreis zu errichten, ausgenommen für wohlhabende Personen. Zugleich aber wird eine bemerkenswerte Vorschrift gegeben, die untersagt, daß ein Haus von mehr als einer Familie bewohnt werde oder daß größere Häuser in einzelne Wohnungen aufgeteilt würden.

Die Verordnung von 1580 stellt fest, daß „eine große Zahl von Menschen dazu gebracht werde, in kleinen Räumlichkeiten zu wohnen, wobei es sich zeigt, daß viele dieser Leute ganz arm sind, ja von Bettel oder schlimmeren Dingen leben; auch daß sie zusammengedrängt sind mit mehreren Familien in einem Haus oder einer Wohnung“. Es wurde demgemäß untersagt „to forbear from letting or setting, or suffering any more families then one onely to be placed or to inhabite from hence forth in any house that heretofore hath bene inhabited“. Die Verordnung von 1593 bestimmt, daß nur für „inhabitants of the better sort“ neue Wohnhäuser in der Hauptstadt errichtet werden dürfen, und wiederholt das Verbot der Unterteilung der Häuser zu Einzelwohnungen. Ferner werden die Übergriffe auf das öffentliche

very active forges and ironworks. In the reign of Queen Elizabeth the Lord of the Manor of Sheffield permitted the formation of a company of cutlers there“; Cunningham, Growth of English Industry, 3. Aufl., Cambridge 1896, Vol. I, p. 521.



Land und dessen Aneignung untersagt. Vgl. Cunningham, a. a. O., Bd. II, S. 314 ff.

Ein geschlossenes System des landesfürstlichen Städtebaues, gleich dem oben S. 43 ff. dargestellten, hat England indes nicht gekannt. Die städtebaulichen Befugnisse und Einrichtungen entwickelten sich analog der von der festländischen verschiedenen Gestaltung der politischen und Verwaltungsrechte. — Während des 18. Jahrhunderts übernahm England die Führung auf dem Gebiete der Industrie, in seiner Entwicklung bald und auf lange Zeit hinaus den festländischen Staaten vorausseilend. Die Ära des Kapitalismus brach an; in der großen Industrie, in der Erzeugung und Verarbeitung von Wolle, Baumwolle, Kohle und Eisen, in der Maschinenindustrie, bildeten die neuzeitliche Technik und das Fabrikssystem sich aus. Unter ihrer Einwirkung vollzog sich eine vollständige Umwälzung in den Erwerbsverhältnissen der Bevölkerung Englands und zugleich in den Besiedelungsverhältnissen. Die neuen Großindustrien zogen große Arbeitermassen heran; gleichzeitig begann die Konzentration der Betriebe in den Städten und hiermit — während eines Jahrhunderts fortwährend gesteigert — das städtische Wachstum und der Ausbau neuer Industriezentren und Großstädte.

Die Bevölkerungsbewegung und damit die Aufgaben des Städtebaues ergeben sich im allgemeinen aus der folgenden Zusammenstellung:

**Tabelle 32.**

Bevölkerungsverteilung in England und Wales von 1801—1891<sup>1)</sup>.

	1801	1851	1891
Bevölkerung in Städten mit mehr als 5000 Einwohnern . . . . .	2 314 515	8 028 011	19 763 264
Bevölkerung in Städten mit weniger als 5000 Einwohnern und auf dem Lande	6 578 021	9 899 598	9 239 261
Insgesamt	8 892 536	17 927 609	29 002 525

Im Jahre 1801 wohnt nur ein Viertel der Bevölkerung in Städten mit mehr als 5000 Einwohnern. In den nächsten 50 Jahren hat sich diese städtische Bevölkerung auf nahezu die vierfache Zahl gehoben, während auch die ländliche Bevölkerung noch um die Hälfte gestiegen ist. Die größten Veränderungen zeigt indes der Abschnitt 1851/1891; denn während dieses Zeitraumes von vier Jahrzehnten war in den

1) Aus A. F. Weber, *The Growth of cities in the XIX century*. New-York and London 1899, S. 43.



Städten ein Bevölkerungszuwachs von nahezu 12 Millionen Menschen neu unterzubringen.

**Tabelle 33.**

Prozentuale Verteilung der Bevölkerung in England und Wales von 1801—1891<sup>1)</sup>.

Jahr	London	Andere Großstädte	Städte von 20—100 000 Einwohnern	Insgesamt Städte mit mehr als 20 000 Einw.	Städtische Bezirke	Ländl. Bezirke
1801	9,73	0,00	7,20	16,94		
1831	10,64	5,71	8,70	25,05		
1851	13,18	9,40	12,42	35,00	50,08	49,92
1871	14,33	11,50	16,20	42,00	61,80	38,20
1891	14,52	17,30	21,76	53,58	72,05	27,95

Die Tabelle 33 zeigt das prozentuale Wachstum der Bevölkerung und die Verschiebung in dem Anteil der ländlichen, kleinstädtischen und großstädtischen Bevölkerung für den Zeitraum von 1851—1891. Großstädte sind 1801, außer London, überhaupt nicht vorhanden. Während 1801 die Städte mit mehr als 20 000 Einwohnern erst 17 % der Bevölkerung umfassen, ist der Prozentanteil bis 1857 auf 35 % gestiegen, wobei in diesen Jahren noch etwa ein Gleichstand zwischen städtischer und ländlicher Bevölkerung erhalten geblieben ist. Die folgenden Zählperioden kennzeichnen sich durch das rasche Anwachsen der größeren und Großstädte und das Zurückweichen des Anteils der ländlichen Bevölkerung, bis ein Verhältnis zwischen Stadt und Land von 72 % zu 28 % erreicht wird.

Inmitten dieser Ausgestaltung der städtischen Bauweise schuf und entwickelte England seine Gesetzgebung über Wohnungswesen und Städtebau. Wie wir die ältere preußische Städtebaupolitik nur richtig würdigen können, wenn wir sie als einen Teil der allgemeinen Gewerbe- und Verwaltungspolitik auffassen, so ist auch die neuzeitliche englische Wohnungspolitik nur zutreffend zu verstehen, wenn wir sie als einen Bestandteil der nationalen Gewerbe- und Arbeiterpolitik betrachten.

Die kapitalistische Industrie hatte zu Anfang des 19. Jahrhunderts unter den Arbeitermassen traurige Zustände hervorgebracht. Fabrikelend, ungenügende Löhne, Ausnutzung der menschlichen Arbeitskraft, Ausbeutung der Frauen- und Kinderarbeit zählten zu den Mißständen jener Tage. Eine physische Verschlechterung der Rasse war eingetreten; literarische Schilderungen und amtliche Erhebungen gaben ein schlimmes Bild der damaligen Verhältnisse<sup>2)</sup>. Unter dem Eindruck dieser Berichte

1) Nach A. F. Weber a. a. O., S. 47.

2) Vgl. Cunningham, Growth of English Industry, 3. Aufl. Bd. III im einzelnen.



schritt England seit den 30er Jahren des 19. Jahrhunderts zu seinem Werk der Industrie- und Fabrikgesetzgebung, deren vorbildliche Bedeutung zur Genüge bekannt ist.

Ganz ähnlich waren die Voraussetzungen für die Ausbildung der Wohnungspolitik und Wohnungsgesetzgebung. Seit den 30er Jahren des letzten Jahrhunderts wurde man im Parlament und in der Öffentlichkeit aufmerksam auf die schweren Mißstände, die sich bei dem raschen Wachstum der Städte im Wohnungswesen ausgebildet hatten<sup>1)</sup>. Im Jahre 1844 wurde auf Veranlassung von Sir Robert Peel eine Kommission niedergesetzt zur Untersuchung der Wohnungszustände in den großen Städten. Nach der gesundheitlichen Seite wurden schlimme Verhältnisse festgestellt. Insbesondere waren die Versorgung mit gutem Trinkwasser und die Regelung der Abfuhr in den Städten noch gänzlich mangelhaft; Typhus und andere ansteckende Krankheiten fanden den besten Nährboden in den Städten, denen die Anlagen für die Reinhaltung der rasch angewachsenen und dicht bevölkerten Bezirke noch fehlten. Die Reformvorschläge der Kommission betrafen deshalb insbesondere das hygienische Gebiet, nämlich die Vorsorge für die Lieferung guten Trinkwassers und für die Regelung der Abfuhr. Wasserversorgung und Kanalisation zu ordnen, erschien als die dringendste Aufgabe, deren allgemeine Durchführung in den Großstädten dem neuen Abschnitt des Städtebaues vorbehalten war und in England zuerst systematisch in Angriff genommen wurde.

Im Jahre 1848 wurde der grundlegende Public Health Act erlassen, der die Sanierung der Städte zum Gegenstand hatte. Wenige Jahre später aber wurde der Grundstein gelegt zu der englischen Wohnungsgesetzgebung, die sich mit den Hausbauten befaßte. Mit diesem Zeitpunkt beginnt, während zugleich ein verstärktes Wachstum der Städte einsetzte, der neue Abschnitt des englischen Städtebaues. Seitdem sind die beiden Gebiete des Städtebaues, öffentliche Hygiene und Wohnungswesen, in England gleichmäßig fortentwickelt worden. Eine Reihe hygienischer, verwaltungstechnischer und wohnungspolitischer Gesetze folgte in den Jahren 1868, 1875, 1879, 1882 und 1888. (Auch hier zeigt sich wieder eine der Ursachen für die gegensätzliche Entwicklung des Wohnungswesens in England und in Deutschland. In der Einführung der Wasserleitung und der Kanalisation wurde das Beispiel Englands nachgeahmt; auf die entsprechende Gestaltung des Wohnungswesens glaubte man verzichten zu können. Die Anlage der Wasserleitung und Kanalisation — der vielverkündete Ruhm unserer städtischen Hygieniker — fällt in Deutschland zusammen mit der Einführung der Stockwerkhäufung und der Mietskaserne; s. oben S. 240. In England dagegen wurden die neuen hygienischen Einrichtungen verbunden mit stetigen Fortschritten in der Wohnweise. Erst neuerdings dringt auch bei unseren Hygienikern die Erkenntnis durch, daß man mit Kanalisation, Wasserleitung und asphaltierten Straßen noch keine gesunden Wohnungen schafft. S. über den „Kultus der Straße“ oben S. 199).

1) Auf die Verhältnisse in der Unterkunft der Arbeiter hatte schon 1795 eine Schrift von Dr. Aikin hingewiesen; s. Cunningham a. a. O., Bd. III, S. 807.



Eine Zusammenfassung und Erweiterung der Wohnungsgesetzgebung erfolgte durch das Arbeiterwohnungsgesetz (Housing of the working Classes Act) von 1890, ein umfangreiches Gesetzgebungswerk, das die älteren Wohnungsgesetze zusammenfaßte und ihren Bereich wesentlich erweiterte. Nach einer Reihe minder bedeutender Zusätze der Jahre 1893 bis 1896 erging im Jahre 1899 das Gesetz „zur Erleichterung des Erwerbs von Kleinwohnungshäusern“ (Small Dwellings Acquisition Act), das die Ortsbehörden ermächtigte, Darlehen an Einzelpersonen jedes Standes zum Eigentumserwerb von Wohnhäusern zu geben. Im Jahre 1900 folgte ein Gesetz „zur Erweiterung des Abschnitts III des Arbeiterwohnungsgesetzes von 1890“, mit dem Zweck, die Befugnisse der Ortsbehörden zu Landankäufen für Wohnhausbauten auszudehnen. Durch das Ergänzungsgesetz von 1903 wurde die Ausführung und Überwachung des Wohnungsgesetzes auf das „Local Government Board“ übertragen. Ferner wurde verschärft die in England bestehende Verpflichtung, wonach bei der Niederlegung von Wohnbezirken für die durch Abriß beseitigten Wohnungen Ersatz in dem Bezirk selbst oder in dessen Nachbarschaft geschaffen werden muß. Durch Gesetz vom Jahre 1907 wurde das Recht auf Pachtung und Zuteilung von Gartenland festgestellt und geregelt.

Als letztes in der langen Reihe der Gesetze erging am 3. Dezember 1909 das neue Wohnungs- und Städtebaugesetz. Die Hauptbestimmungen des Gesetzes betreffen die Befugnis zur Aufstellung amtlicher Bebauungspläne.

Ein allgemeines Recht der behördlichen Aufstellung von Bebauungsplänen war in England bis jetzt nicht vorhanden. Der einzelne Grundbesitzer reicht seinen Bebauungsplan für das von ihm aufzuschließende Gelände bei der Behörde ein, die den Plan mit Rücksicht auf die landesgesetzlichen und ortsstatutarischen Bestimmungen prüft. Diese Bestimmungen betreffen insbesondere die Straßenbreiten, die Straßenanlagen, den Anschluß an die bestehenden Verkehrswege, die Entwässerung, die Einhaltung der hygienischen Vorschriften. Hinsichtlich der Art der Aufteilung des Geländes selbst ist dagegen dem Grundbesitzer im wesentlichen volle Freiheit gelassen. Zweifelloso hat das englische System bedeutsame Vorteile nach der wirtschaftlichen Seite, wie die Erfahrung zur Genüge gezeigt hat; auch nach der technischen Seite ist die durch die Eigenparzellierung bedingte Anpassung der Straßenführung an die Geländegestaltung und die Grundbesitzverhältnisse nicht als ungünstig zu bezeichnen. Andererseits wird insbesondere in den Großstädten der Mangel des behördlichen Rechts der Planlegung als ein Nachteil empfunden. Die Regellosigkeit des seitherigen Wachstums der Städte erweist sich ferner als ein Hindernis für die Durchführung der neueren Anschauungen über die Wohnungsreform. Die Wohnungspolitiker in England erheben die Forderung des „planmäßigen Städtebaues“, der — und dies ist der springende Punkt — Städte schaffen soll, die nach sozialen, hygienischen und künstlerischen Gesichtspunkten das Beste für die Bevölkerung bieten.

Das Ziel der Städtebaureform in England bildet demnach eine weitgehende Verbesserung der städtischen Wohnweise, wobei die plan-



mäßige Leitung der Stadtanlage ein Hauptmittel bieten soll, um zu neueren, günstigeren Formen der städtischen Ansiedelung zu gelangen. Nicht das Recht, Baufluchtlinien festzustellen, sondern die sozialpolitische Handhabung der gesamten Planlegung wird im englischen Städtebau angestrebt.

Die Reformbestrebungen hängen eng zusammen mit der Bewegung für die Verbesserung der städtischen Siedelungsweise, wie sie hervortreten in den Musteranlagen von Lever, Cadbury und anderen, in der Gartenstadtbewegung und in den Zielen der Wohnungsreformer. Den neuen Siedlungsformen Port Sunlight, Bournville, Hampstead Suburb, sowie den Gartenstädten, hat der englische Städtebau den Gedanken entnommen, daß die planmäßige Anlage einer Stadt bessere Bedingungen für das städtische Wohnungswesen schaffen kann, vorausgesetzt, daß die Planlegung im Interesse der Gesamtbevölkerung durchgeführt wird. — Die in Deutschland allgemein vorhandene Befugnis der Aufstellung amtlicher Bebauungspläne hat ferner den Führern der Bewegung nachhaltige Anregung gegeben. In wiederholten Studienreisen wurden deutsche Städte von den Beförderern des neuen englischen Städtebaugesetzes besucht; s. auch oben S. 199.

Das Hauptgebiet der obrigkeitlichen Anordnung im Wohnungswesen ist das der Baupolizei und der Hygiene. Die amtlichen Vorschriften sind im Vergleich zu den deutschen von geringem Umfang, jedoch infolge ihrer praktischen Gestaltung äußerst wirkungsvoll. Den Ausgangspunkt der baupolizeilichen Regelung bildet das Einfamilienhaus, das als die normale Wohnform angesehen wird; für größere Hausformen werden dann Erschwerungen festgesetzt.

Die entgegengesetzte Auffassung besteht in Deutschland, wo die Baupolizei von den komplizierten Ansprüchen der gedrängten Bauweise ausgeht und für die kleinen Bauformen gewisse Erleichterungen gewährt; vgl. oben S. 272 und 277.

Der Artikel 158 des Gesundheitsgesetzes vom Jahre 1875 überträgt den örtlichen Verwaltungsbehörden die Befugnis, Bauordnungen zu erlassen zur Regelung von vier Gebieten: 1. die Höhenlage, Breite, Befestigung und Kanalisation der Straßen, 2. Vorschriften über die Mauerstärken, die Standfestigkeit, Feuersicherheit und gesundheitliche Anlage der Häuser; 3. Freiflächen an einzelnen Gebäuden; 4. gesundheitspolizeiliche Bestimmungen über die Benutzung und Anlage von Gebäuden. Durch das Ergänzungsgesetz von 1890 ist noch eine Reihe von Einzelheiten aus dem Gebiete der Baupolizei (Zimmerhöhe und ähnliches) hinzugefügt worden. Auf Grund dieser Bestimmungen hat die Zentralbehörde des „Local Government Board“ allgemeine Muster-satzungen ausgearbeitet, sog. „Model bye laws“, die in unserem Sinne als Landesbauordnung gelten können; sie enthalten die Mindestanforderungen der Verwaltung und können durch örtliche Statuten Ergänzung finden.

Das neue Städtebaugesetz vom 3. Dezember 1909 bringt die wichtige Bestimmung, daß bei Feststellung der Bebauungspläne all-



gemeine Vorschriften gegeben werden können über die Zahl der Wohnhäuser, die auf 1 acre (0,40 ha) errichtet werden dürfen, sowie über die Höhe und die Eigenschaft der Gebäude<sup>1)</sup>.

Völlig verschieden von den deutschen Einrichtungen sind die Organisationen auf dem Gebiete des Realkredits; als hauptsächlichste Gegensätze sind zu bezeichnen: kein Grundbuch nach deutschem Muster — von einem neueren örtlich beschränkten und auf starken Widerstand stoßenden Versuch abgesehen; keine Hypothekenbanken nach deutschem Vorbild; geringer Kapitalbedarf für spekulative Zwecke und daher reichliche und billige Kapitalzufuhr für produktive Zwecke. Das Kapital wird dem Boden in England in der Hauptsache als Produktivkapital oder Meliorationskapital zugeführt, d. h. zur Schaffung neuer materieller Werte. Die Kapitalbeschaffung ist reichlich und billig. Für die Realisierung der Gewinne der Bodenspekulation ist hier Kapital nur in geringem Umfang aufzubringen. Eine Belastung des Bodens wie in Deutschland — 90 bis 96 % der künstlich aufgetriebenen Werte — ist den englischen Verhältnissen fremd. Ebenso wenig besteht dort im allgemeinen eine dauernde, unablösbare Verschuldung für Wohngebäude.

Für die Beschaffung von Realkredit kommen insbesondere in Betracht: private Geldgeber, vorzugsweise durch die Vermittlung der Solicitors, die in allen mit dem Bodenkredit verbundenen Geschäften eine bevorzugte Stellung einnehmen; die zahlreichen Buildingsocieties, unter denen in England nicht Baugenossenschaften zu verstehen sind, sondern Baukreditgesellschaften, die das Kapital zum Häuserbau vorstrecken und auf jährliche Tilgung der hypothekarischen Schuld halten; endlich Banken und Versicherungsgesellschaften.

Eine hohe hypothekarische Gebäudeverschuldung besteht in England bemerkenswerterweise nur bei solchen Grundstücken, auf denen eine allgemeine Schankgerechtigkeit ruht, sog. „licensed public houses“. Auf diese Schankstätten werden von dem am Ausschank beteiligten Brauereien und Destillationen, die sich hierdurch den einträglichen Absatz sichern wollen, ferner mitunter auch von Banken, hypothekarische Darlehen in großen Beträgen gegeben. Es verdient eine Hervorhebung, daß bei dieser Überbelastung wiederum nur der Wert eines behördlichen Aktes — hier der Schankkonzession — den Grundstückswert ausmacht und in der Hypothek bezahlt wird. Mit dem Hausbau und dem Wohnungswesen hat die Verschuldung der Schankstätten nichts zu tun.

Unter diesen Voraussetzungen ist eine geschäftsmäßige Bodenspekulation in der in Deutschland entwickelten Form mit ihren Hilfs-

1) „The details to be specified in plans, including, wherever the circumstances so require, the restrictions on the number of buildings which may be erected on each acre, and the height and character of those buildings.“ Housing and Town Planning Act 1909, Fifth Schedule Nr. 5.



mitteln der Taxierungen, der Bodenbelastung, des Baustellenhandels und der Einschlebung von Zwischenpersonen unmöglich und unbekannt. Der Bodenpreis zeigt eine gänzlich verschiedene Entwicklung. In der 7 Millionenstadt London beträgt der Bodenpreis in den Außenbezirken 5—10 sh für den Quadratmeter; in Berlin in gleichstehenden Bezirken 40—80 M. Im allgemeinen gilt ein Preis von 5 sh für den Quadratmeter (£ 1000 per acre) in den englischen Städten als reichlich hoch. In der rasch anwachsenden Industriestadt Ipswich z. B. stellt sich der Bodenpreis für baureifes Land auf nicht ganz 3 sh für den Quadratmeter. Der Bodenpreis in Deutschland beträgt etwa das Sechs- bis Achtfache der in England üblichen Sätze. Selbst wenn man den Bodenwert der Stockwerkhäufung auf das Vierfache des Flachbauwertes ansetzen wollte, bliebe noch eine große spekulative Überteuerung. Dabei ist England das Land der weitaus größeren Kapitalmacht, der höheren Löhne und der stärkeren städtischen Konzentration. Nach natürlichen volkswirtschaftlichen Gesetzen müßte der Bodenpreis dort wesentlich höher sein als in Deutschland. Der niedrige Bodenpreis ermöglicht die Wahl und die Beibehaltung der günstigsten Bauformen.

Die neuerdings geplante Besteuerung des Wertzuwachses, die 20 % vom Wertgewinn betragen soll, wird wohl ihres Einflusses auf den Bodenpreis nicht verfehlen. Obwohl die Voraussetzungen für die Besteuerung in England wesentlich andere sind als in Deutschland, wird doch die Befürchtung nicht abzuweisen sein, daß die Abgabe bei ihrer gleichmäßigen Höhe verteuernd auf den Bodenpreis wirkt und damit jene Steigerung der Bodenwerte eingeleitet wird, die in ihrem unaufhaltsamen Fortschreiten zu der gedrängten Bauweise führt. Richtiger wäre es wohl gewesen, mindestens die Steuer gemäß dem Bodenpreis abzustufen, etwa in der Weise, daß die Abgabe bei einem Bodenpreis von 500 £ per acre (= 2½ M. für den qm) mit 5 % einsetzen würde, um mit jeder Erhöhung des Preises allmählich zu steigen, so daß bei 2000 £ per acre der Höchstsatz von 20 % erreicht wäre. Vgl. meinen Aufsatz „The problems of town development“, *Contemporary Review*, Dezember 1909, S. 660 f.

Die von der Regierung (im Jahre 1909/1910) vorgeschlagene Bodenbesteuerung umschließt ferner eine Abgabe auf unerschlossenes Gelände (undeveloped land). Gelände, das nicht für die Bebauung erschlossen ist, soll darnach eine jährliche Abgabe von ½ Penny auf 1 £ Bodenwert zahlen. Steuerbefreiungen werden in einer großen Anzahl von Fällen gewährt; die wichtigsten Befreiungen sind für: 1. Gelände im Wert von weniger als 50 £ per acre (= 25 Pfennige für den Quadratmeter). Landwirtschaftlich genutzter Boden ist der Besteuerung nur dann unterworfen, wenn und insoweit der Baustellenwert des Geländes den landwirtschaftlichen Wert übersteigt. 2. Öffentliche Gärten und Freiflächen. 3. Private Freiflächen, zu denen der Öffentlichkeit genügender Zutritt gewährt wird. 4. Zubehör zu Hausgärten. 5. Spiel- und Erholungsplätze, auch im Privatbesitz, die diesem Zweck



dauernd dienen. — Als „Erschließung des Geländes“ ist anzusehen die Anlage von Straßen, Wegen, Kanalisationseinrichtungen usw. Doch kann 10 Jahre nach erfolgter Straßenanlage das Gelände im Falle der Nichtbebauung gleich unerschlossenem als steuerpflichtig erklärt werden.

Die Institutionen, auf denen das Wohnungswesen beruht, sind in England von Anfang bis Ende den deutschen entgegengesetzt; die Rechtsformen des Bodenverkehrs, die Bodenaufteilung, der Realkredit, die Bauordnung, der Bebauungsplan, die Stadterweiterung, die Hausformen haben feste, für die Entwicklung entscheidende Grundlagen, die zu den in gleichem Maße entscheidungskräftigen Einrichtungen in Deutschland im vollen Gegensatz stehen. Das Ergebnis ist demgemäß auf allen Gebieten des Wohnungswesens das entgegengesetzte, obwohl die Vorbedingungen für beide Länder die gleichen sind, nämlich: außerordentlich starke Vermehrung der städtischen Bevölkerung, Großstadtbildung, rasches Anwachsen der Industrie und des Arbeiterstandes.

Zur Erklärung der abweichenden Entwicklung des Wohnungswesens wird auch das Klima herangezogen. Der Hinweis ist in diesem Zusammenhang unzutreffend. Die Bauform, die in Deutschland bis in die 60er Jahre des 19. Jahrhunderts die vorherrschende war und es an vielen Orten noch heute ist, ist das alte Dreifensterhaus, das sich als Bautypus in nichts von dem englischen Wohnhause unterscheidet. Vgl. die Angaben hier oben S. 57, 136, 139, 140, 248 und 393. Die Verdrängung dieser Bauform in Deutschland ist eine willkürliche und hat mit dem Klima nichts zu tun; sie verläuft genau parallel mit dem Vordringen des preußischen Grundbuchs, der Hypothekenspekulation und der gedrängten Bauweise. — Es braucht im übrigen kaum bemerkt zu werden, daß klimatische Verschiedenheiten — an denen es innerhalb des Deutschen Reiches gar nicht fehlt — nur für die offene Bauweise in Betracht kommen könnten; das Einfamilien-Reihenhaus ist, was die Seitenmauern anlangt, ganz ebenso eingebaut und gedeckt wie die Mietskaserne. Vgl. auch § 64, IV (Belgien).

### III. Die Bautätigkeit.

§ 63. Die gesamte Entwicklung des Wohnungswesens in England, soweit sie der privatgewerblichen Tätigkeit obliegt, ist das Werk der Spekulation; jedoch nicht der die Bodenpreise treibenden und das Baugewerbe fesselnden Wertspekulation, sondern das Werk der Handelsspekulation, d. h. hier des spekulativen Baugewerbes, das das Risiko und die Arbeit der Marktversorgung übernimmt (oben S. 70/71). England hat alle Vorteile der neuzeitlichen Spekulation, Deutschland alle Nachteile; auch dies ein Schaden unserer Entwicklung des Wohnungswesens, die in jeder Einzelheit eine gewaltsame Beugung der natürlichen Gesetze der Volkswirtschaft aufweist.



Der Bauunternehmer, in Deutschland der Handlanger des Bodenspekulanten, ist hier ein zwar kreditbedürftiger, im übrigen aber unabhängiger Geschäftsmann. Mit der Aufbringung des Kapitals für den Boden — in Deutschland der Hauptpunkt — hat der Bauunternehmer bei dem allgemein üblichen System der Bodenpacht (Leasehold) überhaupt nichts zu tun. Schon hierdurch wird die Funktion des Baugewerbes eine vollständig verschiedene von den oben S. 101f. und S. 302 geschilderten Verhältnissen. Bei dem englischen Flachbau ergeben die Baustellenpreise überdies einen Betrag, der auch bei „Freehold“ unschwierig zu beschaffen ist. Das Baugewerbe ist demgemäß ein kapitalistischer Betrieb, der den allgemeinen Konjunkturschwankungen unterliegt wie jedes andere Gewerbe, im übrigen aber seinen regelmäßigen Gang geht und keineswegs vollends sich in Zuckungen und im offenen Gegensatz zu der allgemeinen Wirtschaftslage bewegt (oben S. 101, 148 und 301).

Wegen der Einzelheiten siehe meine Schrift „Die städtische Bodenparzellierung in England“, Berlin 1908. — Vgl. hierzu Shadwell, *Industrial Efficiency*, Tom. II, p. 186: „Außerhalb von London und einigen wenigen anderen besonderen Örtlichkeiten ist das Problem der Quantität der Wohnungen nicht akut, und in den meisten Provinzstädten existiert es überhaupt nicht; das Angebot ist beinahe ausreichend und wird es immer mehr. Und selbst in London ist die akute Schwierigkeit beschränkt auf das innere Gebiet; außerhalb, in Greater London wohnen die Arbeiterklassen ebenso in Einzelhäusern wie anderswo, und das Angebot hält gut Schritt mit der Nachfrage. Ich habe während der letzten 15 Jahre die Erbauung von vielen Hunderten von Kilometern von Straßen an der nördlichen und östlichen Peripherie beobachtet, die ausschließlich aus solchen Häusern bestehen. Wir haben nichts, was mit der Wohnungsnot zu vergleichen ist, die in Deutschland herrscht, und die verhältnismäßig niedrigen Mieten in England sind ein Ergebnis dieses verhältnismäßig reichlichen Angebots.“ Zitiert von Horsfall, *Zeitschr. für Wohnungswesen* 1906, Bd. IV, S. 241.

Der Boden ist in den Mittelstädten und in den für die Kleinwohnungen hauptsächlich in Betracht kommenden Außenbezirken und Vororten der Großstädte allgemein als Freehold (unserem unbeschränkten Eigentum entsprechend) zu haben. Von den großstädtischen spekulativen Bauunternehmern wird jedoch der Kapitalersparnis wegen die Form der Baupacht — Leasehold, ähnlich unserem Erbbaurecht — vorgezogen, auch wenn der Boden als Freehold erhältlich ist.

„Lease“ (von dem normännisch-französischen *laisser* = überlassen) ist im Grundstücksverkehr ein Vertrag, durch den der Grundbesitzer die Nutzung eines Grundstücks auf eine zeitlich begrenzte Dauer — also nicht endgültig und immerwährend — überträgt. Bei der Überlassung unbebauten Bodens zum Zwecke des Häuserbaues beträgt die Zeitdauer



der „Lease“ heute meist 99 Jahre; sog. *buildinglease*. Diese befristete Veräußerung durch Zeitpacht wird insbesondere bei der Verwendung für städtische Baustellen gewählt: einmal geschieht dies — wie allgemein bekannt — bei großen Grundherren und Korporationen zum Zwecke der dauernden Festhaltung des Grundeigentums und seiner späteren Wertsteigerung; ferner aber auch bei kleinerem und mittlerem Grundbesitz, weil die Baupacht in Großstädten die Vorzüge der leichteren Verkehrsfähigkeit und des geringeren Kapitalbedarfs bietet. Im allgemeinen läßt sich sagen, daß in der Großstadt, insbesondere in London, die Verwendung des Bodens in der Form des „Leasehold“ vorwiegt, während dagegen in den Mittel- und Kleinstädten und auch in den großstädtischen Außenbezirken vielfach die Veräußerung als „Freehold“ erfolgt.

Daß der Boden in England oder auch nur in London in den Händen von Behörden und einiger Familien des Hochadels sei, ist nicht zu treffend, scheint aber eine bei deutschen Schriftstellern kaum ausrottbare Vorstellung zu bilden. Gebundenes Eigentum findet sich vielfach, wenn auch nicht ausschließlich in Inner-London. Für die Stadterweiterungsbezirke von London, und vollends für die Provinzstädte, beruht die Annahme indes auf einem Irrtum. Das Mißverständnis mag z. T. daher rühren, daß in den Großstädten sowohl das Baugewerbe wie auch vielfach die Hauskäufer der Verkehrsform des Leasehold den Vorzug geben, auch wenn der Boden als Freehold zu haben ist; vgl. meine Städtische Bodenparzellierung in England S. 36.

Die von der privatgewerblichen spekulativen Bautätigkeit vorzugsweise hergestellte Form des Kleinwohnungsgebäudes ist das Einfamilien-Reihenhaus. Die beifolgenden Abbildungen 118 bis 122 zeigen einige der für das Arbeiterwohnhaus meist angewandten Bauformen.

Das Haus Abb. 118 ist der spekulativen Bautätigkeit in einer der Industriestädte mit starker Bevölkerungszunahme, Ipswich, entnommen und stellt eine der beliebtesten Formen des Einfamilienhauses dar; es enthält fünf Zimmer, Küche und Nebenräume. Im Erdgeschoß ist ein geräumiger Hausflur vorhanden; an dem zu ebener Erde gelegenen Wohnzimmer liegt das vorgeschobene Bay-Window; es ist dies ein Vorbau, wie er in den norddeutschen Städten unter dem Namen „Auslucht“ vielfach üblich war und sich auch heute noch an den älteren Bauten von Bremen findet. Die Auslucht trägt ebensosehr zur Belebung und Gliederung des Straßenbildes bei, wie sie die Wohnlichkeit der Innenräume der Häuser erhöht. Die Reihenhäuser werden regelmäßig als Doppelhäuser mit gemeinsamer Brandmauer gebaut, für Kleinwohnungen sicher die vorteilhafteste Bauweise.

Eine besondere Hervorhebung verdient das hübsche Motiv des Vordachs der Abb. 118, in aller Einfachheit eine Zierde und dabei eine Annehmlichkeit für das Haus. Es bietet die Möglichkeit, bei jeder Witterung vor die Haustür treten und einen Sitz vor dem Hause einnehmen zu können. Auf die Ausgestaltung der Bedachung wird in den englischen Kleinhäusern überhaupt viel Sorgfalt verwendet; sie ist der Anwendung von überladenen Ornamenten und stilwidrigen Ausbauten weit vorzuziehen. Die Gliederung des Daches bewirkt, daß das Klein-



haus bei aller Einfachheit der Formen einen gefälligen und dauernd befriedigenden Eindruck macht. — Der Bodenpreis für das Haus Abb. 118/119 stellt sich auf rund 400 M., hierzu die Straßenkosten rund 90 M.; die Baukosten betragen 3200 M., insgesamt 3700 M.

Abb. 120 stellt ein Arbeiterhaus von Felixstowe, einer industrielo- sen Provinzstadt, dar. Das Haus enthält im Erdgeschoß zwei Wohn- zimmer und im Obergeschoß drei Schlafräume, ferner im Dachgeschoß

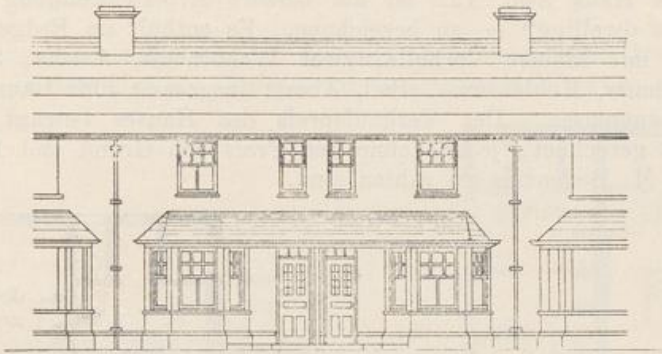
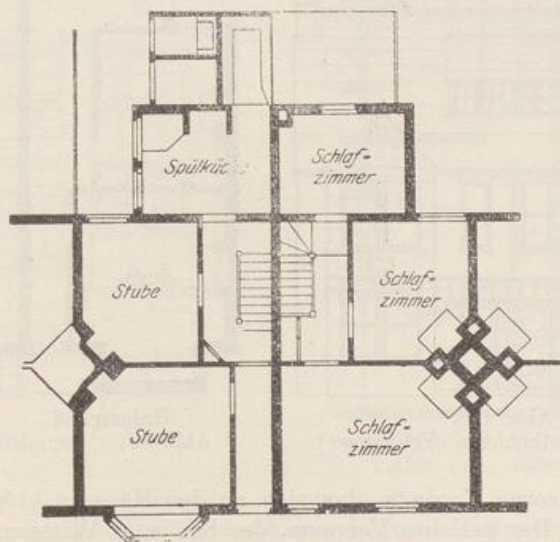


Abb. 118. Einfamilienreihenhaus (Ipswich).



Erdgeschoß      Obergeschoß  
Abb. 119. Grundriß zu Abb. 118.

noch ein geräumiges von der Straße belichtetes Schlafzimmer. Die äußere Erscheinung ist besonderer Betrachtung wert. Durch einfache Mittel, durch bescheidene Verwendung von Holzteilen ist eine erfreuliche Wirkung erzielt. Der Vorbau ist hier stärker betont, durch zwei Geschosse durchgeführt und durch einen hübschen Giebel abgeschlossen; im Erd- geschoß ist das eben besprochene Vordach eingefügt.

Der Preis der Baustelle von 100 Fuß Tiefe betrug hier 1100 M. einschließlich Straßenkosten, das ist 6,50 M. für den Quadratmeter; das



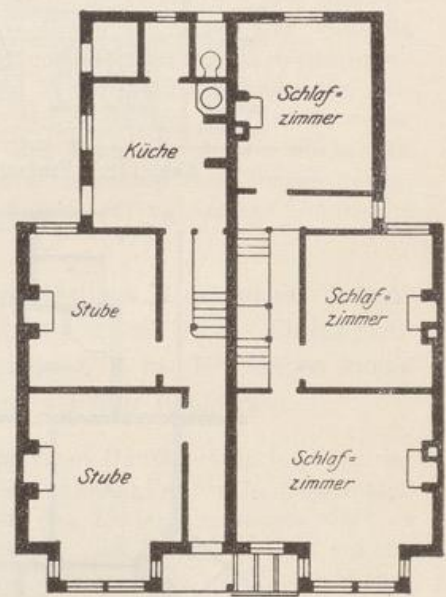
fertige Haus kostet 5500 M. — Das Haus verdient unsere Aufmerksamkeit auch deshalb, weil es sich nach Anlage und Grundriß unschwer zu einem Zweiwohnungshaus mit zwei Kleinwohnungen umwandeln ließe.

Das Haus der beifolgenden Abb. 122 ist in einem Vorort von London in der üblichen Weise auf Leasehold — Bodenpacht von 99 Jahren — erbaut.

Das Haus Abb. 122 ist als bessere Arbeiterwohnung „superior mechanics dwelling“ — zu bezeichnen. Es enthält im Erdgeschoß den Hausflur mit kleiner Vorhalle, zwei Wohnräume, Küche, Spülküche, Speisekammer, Kohlenraum, Bad, Abort; insgesamt fünf Räume, Küche und Nebengelasse. Der Verkaufspreis des Hauses beträgt 6000 M. (reichlich gerechnet), jedoch ohne den Preis von Grund und Boden, für den 110 M. Bodenzins zu zahlen sind.



Abb. 120.  
Einfamilienreihenhaus (Felixstowe).



Erdgeschoß      Obergeschoß  
Abb. 121. Grundriß zu Abb. 120.

Das hölzerne Vordach, das sich an den Häusern Abb. 118 und 120 findet, fehlt. Der beliebte Vorraum, der bei jeder Witterung zum Untertreten erwünscht ist, wurde jedoch dadurch geschaffen, daß die Haustür um etwa einen Meter nach innen gerückt ist (vgl. Abb. 123), so daß hier ein sog. „Porch“ entsteht. Das Hausdach findet einen hübschen Abschluß durch eine einfache Krönung mit Ziegelsteinen. Die Baustelle hat die vielfach üblichen Abmessungen von 16 Fuß Front zu 100 Fuß Tiefe. Die Kosten der Straßenanlage betragen rund 10 Shilling für den Fuß Front oder etwa 160 M. für die Baustelle; sie setzen sich zusammen aus den Kosten des Straßenbaues, der Pflasterung, der Leitungsröhren und der Kanalisation, die hier eine doppelte ist; es sind behördlicherseits getrennte Kanäle für die Hausentwässerung und für das Oberflächenwasser vorgeschrieben.

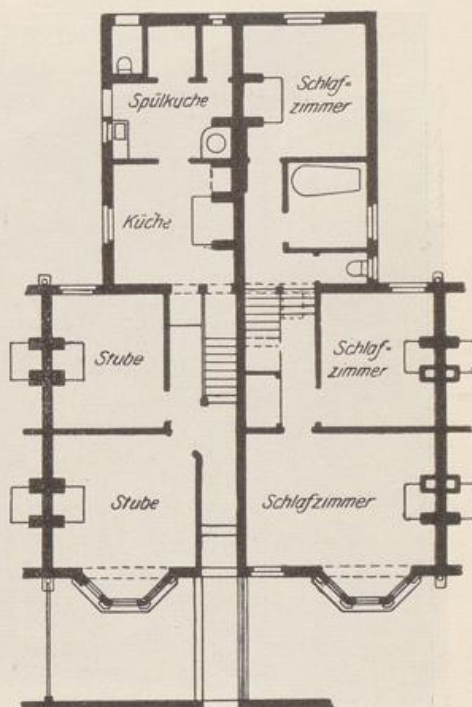


Die Häuser der Abbildung 124 zeigen die Bauweise des kleinen Einfamilien-Reihenhauses in Liverpool. Der äußere Eindruck der Kleinhäuser ist ein freundlicher, der gesteigert wird durch das hübsche — und dabei billige, einfach wirkende — Baumaterial. Jedes Kleinhaus enthält im Erdgeschoß Wohnstube und Küche, im Obergeschoß zwei Schlafstuben. Der Mietpreis beträgt 362 M. jährlich, mit Einschluß sämtlicher Abgaben.

Bodengesellschaften sind in England an verschiedenen Orten, wenn auch nicht in dem gleichen Umfang wie in Deutschland, tätig; sie haben



Abb. 122.  
Einfamilienreihenhaus (London).



Erdgeschoß                      Obergeschoß  
Abb. 123. Grundriß zu Abb. 122.

die wünschenswerte und in Deutschland fehlende Form der reinen Parzellierungsgesellschaft, die sich der notwendigen und an sich gewinnbringenden Umwandlung von Ackerland in Bauland widmet, jedoch unter völliger Abwesenheit jener langen Kette von Zwischenmännern und Hilfspersonen, die für die Preistreiberei unserer Bodenspekulation notwendig sind. Der Betrieb der englischen Bodengesellschaften umfaßt die für den Städtebau unentbehrliche Leistung der Straßenaufschließung und Bodenanteile; im übrigen ist die Aufgabe der Gesellschaften, ihre Grundstücke nach kaufmännischen Gesetzen mit Nutzen, aber ohne Schiebungen und möglichst unmittelbar an reale Käufer abzusetzen. Vgl. hierüber und über die besonderen Formen der Kapitalbeschaffung meine „Städtische Bodenparzellierung in England“ im einzelnen.



Die gewinnlose Bautätigkeit scheidet sich, wie in Deutschland, in drei Gebiete: öffentliche Verbände, Arbeitgeber und Stiftungen und gemeinnützige Bautätigkeit. Unter den öffentlichen Verbänden sind es die Gemeinden und Ortsverwaltungen, die eine außerordentlich umfangreiche Bautätigkeit entfaltet haben.

Die englische Wohnungsgesetzgebung war in ihren Anfängen und in ihren Hauptteilen, wie oben S. 427 gezeigt, zunächst eine Assanierungsgesetzgebung, die hervorgerufen wurde durch hygienische Mißstände, wie sie im Städtebau bis in die zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts be-



Abb. 124. Einfamilienreihenhäuser (Liverpool).

standen. Die Sanierung schlechter innenstädtischer Bezirke wurde von den Stadtverwaltungen tatkräftig in die Hand genommen. An die Niederreißung ungesunder Wohnhäuser schloß sich dann die Errichtung von Neubauten auf dem gesäuberten Gelände. Mit der steigenden Fürsorge für das Wohnungswesen gingen die Gemeinden und örtlichen Verwaltungskörperschaften dazu über, bei Bedarf neue Wohnungen für die arbeitenden Klassen zu errichten.

Die Stadtverwaltungen von Glasgow, Birmingham, Manchester, Liverpool, das Londoner County Council und die einzelnen Londoner Sondergemeinden haben eine große Tätigkeit im Bauwesen entwickelt.



Große Unternehmen zur Säuberung der Innenstädte wurden durchgeführt in London, Boundarystreet Improvement (London County Council, Aufwendung  $6\frac{3}{4}$  Mill. M.); Birmingham (Gesamtaufwendung  $26\frac{1}{4}$  Mill. M.); Glasgow (City Improvement, Aufwendung  $24\frac{1}{4}$  Mill. M.); Manchester (9 Mill.), Newcastle, Sheffield. Über die bei der Wiederbebauung der niedergelegten Bezirke verwendeten Bautypen vgl. Thompson, Housing Handbook, Bd. I, S. 40f., Bd. II, S. 65f.

In Liverpool hat die Stadtverwaltung bereits im Jahre 1869 mit eigenen gemeindlichen Wohnungsbauten begonnen und seitdem Leistungen ungewöhnlichen Umfangs in der Umgestaltung der Innenstadt durchgeführt. Die Bautätigkeit der Stadtverwaltung erstreckte sich auf die älteren innenstädtischen Bezirke mit unternormalen Wohnungen. In zahlreichen Straßen und Bezirken wurden die alten Gebäude nieder-



Abb. 125. Gemeindewohnungsbauten; Innenstadt (Liverpool).

gelegt und durch Neubauten ersetzt. Die ersten Bauten des Jahres 1869 und einige der späteren wurden fünfgeschossig gebaut. Die Bauform des Blockgebäudes ist indes bei den arbeitenden Klassen unbeliebt und wurde deshalb aufgegeben.

Die neueren gemeindlichen Wohnungsbauten haben die Form des Mehrwohnungshauses, das in verschiedenen Typen errichtet wird. Die beifolgende Abb. 125 zeigt die Form des dreigeschossigen Wohnhauses, das meist Wohnungen von zwei Räumen enthält, im Mietwerte von 156 M. jährlich. Die Wohnungen sind mit Warmwasserversorgung versehen. Die Stadtverwaltung von Liverpool hat bis 1908 insgesamt 2170 Wohnungen mit einem Aufwand von 8,7 Mill. M. errichtet. Die Netto-Mietseinnahme ergibt  $2,32\%$  Verzinsung auf das aufgewendete Kapital. Wenn man den günstigen Einfluß auf die Gesamtbevölkerung



in Rechnung stellt, so ist das Ergebnis der innenstädtischen Baupolitik sicherlich ein äußerst befriedigendes. Indes liegt auch rein rechnerisch und volkswirtschaftlich eine weit rentablere Ausgabe vor, als wenn man jene 9 Millionen stückweise jährlich für Armenunterstützung ausgegeben und verzettelt hätte; s. oben S. 294. Über die Bautätigkeit und die Wohnungsfürsorge der Stadtverwaltung von Liverpool vgl. meinen Aufsatz „Die großstädtischen Innenbezirke und die unternormalen Wohnungen“ Technisches Gemeindeblatt, Mai 1910.

Bei den Sanierungen hat es sich übrigens ergeben, daß die Bewohner der Slums (verwahrloste Wohnungen) nach ihrer Austreibung nicht in gute neue Wohnungen ziehen, sondern lieber ältere Wohnbezirke aufsuchen, in denen sie ihre schlechten Wohnsitten fortsetzen (slum dwelling is a disease; Thompson S. 50).

Die Verbindung von Wohnungsbau und Sanierung wird neuerdings nicht mehr festgehalten. Die Erfahrung hat gezeigt, daß die Niederlegung zentraler Bezirke und deren Wiederbebauung durch Wohnhäuser überaus kostspielig ist und gleichwohl unbefriedigend bleibt. Die neueren Bestrebungen gehen deshalb dahin, daß die öffentlichen Verbände die von ihnen zu errichtenden Wohnungen für die minderbemittelten Klassen nach Möglichkeit in den Vororten bauen und die Anlage von Verkehrsmitteln nach den Außenbezirken fördern sollen. Der kommunale Wohnungsbau wird hierdurch unabhängig von der Sanierungstätigkeit, durch die er zunächst angeregt worden war, so daß heute die Wohnungsbautätigkeit der Gemeinden und örtlichen Verwaltungskörper sich in immer stärkerem Maße auf die Außenbezirke und die verschiedenen Gebiete des Wohnungsbedarfs erstreckt.

Als Gebiete der kommunalen Bautätigkeit sind zu nennen: a) die Errichtung von Wohngebäuden für die ärmsten und untersten Volksschichten, die den Preis der normalen Wohnung nicht erschwingen können (vgl. oben § 58 S. 403; b) Bau von Kleinwohnungen in den Innenbezirken, in denen Mangel an geeigneten Wohnungen besteht; c) Bau von Kleinwohnungen für die normale Bevölkerung in den Stadterweiterungsbezirken; endlich d) Errichtung von Logierhäusern und Ledigenheimen.

Nachdem die Gesetzgebung dem eigenen Wohnungsbau der Gemeinden hinsichtlich des Landerwerbs und der Kapitalaufnahme die nötige Bewegungsfreiheit geschaffen hatte, nahm die kommunale Bautätigkeit einen immer größeren Aufschwung. Die gemeindlichen Wohnungsbauten haben mehrfach günstige, z. T. vorbildliche Lösungen für den Kleinwohnungsbau gebracht. Bei den von den Ortsverwaltungen aufgeführten Gebäuden werden als Bauformen angewandt: das Blockbuilding, das Mehrwohnungshaus (tenement-house; tenement = Stockwerkswohnung); das Zweiwohnungshaus, und in der überwiegenden Mehrzahl der Fälle das Einfamilienhaus. Die der gedrängten Bauweise angehörenden Formen werden nur da errichtet, wo der hohe Bodenpreis und die auf den Geländeerwerb aufgewendeten Kosten dazu zwingen. Es ist dies insbesondere der Fall bei den umfangreichen Sanierungen in den Innenbezirken der Großstädte. Die Baukosten der gedrängten Bauweise sind allgemein höher als die des Flachbaues; vgl. die bei Thompson, Bd. I, S. 158 gegebene Tabelle und die in meiner „Spekulation im neu-



zeitlichen Städtebau“ S. 200 und 201, Anm. 5 zitierten Angaben über die unbefriedigende Gestaltung der — der deutschen Mietskaserne im übrigen weit überlegenen — Blockbuildings.

Große Aufmerksamkeit wurde seitens der englischen Gemeindeverwaltungen auf die Herausarbeitung einer günstigen Form des Zweiwohnungshauses verwendet, das für hochwertigen Boden, der den Bau von Einfamilienhäusern nicht gestattet, unter vollständiger Trennung der beiden Familienwohnungen bestimmt ist. Das Ergebnis ist das Cottage-flat (flat = Stockwerkswohnung), das in verschiedenen Ausführungen in Liverpool, Richmond und anderen Städten angewandt wurde; vgl. die Abb. bei Thompson, Bd. I, S. 96 u. 114. Die Zweiwohnungshäuser in Richmond haben für jede Wohnung einen gesonderten Eingang von der Straße und gesonderten Zugang nach dem Garten. — Die Wohnungsmieten in den städtischen Wohnhäusern sind naturgemäß je nach der Größe der Stadt, der Bauart und der Lage der Gebäude sehr verschieden. Thompson veröffentlicht (Housing Handbook, Bd. I, S. 68 bis 72) einige bemerkenswerte Tabellen für jede Hausform mit den Durchschnittsmieten, auf einen Raum für das Königreich berechnet, nebst den Einzelmieten für die verschiedenen Wohnungsgrößen in den einzelnen Städten. Die folgende Tabelle 34 gibt eine Zusammenstellung der a. a. O. veröffentlichten Durchschnitts- und Einzelziffern nach Hausform und Wohnungsgröße.

Tabelle 34.

Mietpreise nach Hausformen in den kommunalen Wohnungsbauten.

Stadt	Hausform	Zahl der Räume	Mietpreise für 1 Woche
London . . . .	Block-Building	Durchschn. f. 1 Raum	3 sh
England, Provinzialstädte . . . .	„	für 1 Raum	2 sh
Edinburgh . . . .	„	„ 1 Raum	2 sh — 2 sh 6 p
	„	„ 2 Räume	3 sh 6 p — 5 sh
Glasgow . . . .	„	„ 1 Raum	2 sh — 2 sh 9 p
	„	„ 2 Räume	3 sh 2 p — 5 sh 2 p
Liverpool . . . .	„	„ 1 Raum	1 sh 9 p — 2 sh 9 p
	„	„ 2 Räume	2 sh 6 p — 4 sh 6 p
Manchester . . . .	„	„ 1 Raum	2 sh 6 p — 3 sh
	„	„ 2 Räume	3 sh — 5 sh
England, Provinzialstädte . . . .	Mehrwohnungshäuser	Durchschn. f. 1 Raum	1 sh 10 p
Aberdeen . . . .	„	für 1 Raum	2 sh
	„	„ 2 Räume	3 sh 6 p
Liverpool . . . .	„	„ 2 „	2 sh 3 p — 4 sh
	„	„ 3 „	4 sh 6 p
Sheffield . . . .	„	„ 1 Raum	3 sh
	„	„ 2 Räume	5 sh
	„	„ 3 „	6 sh 6 p



## (Fortsetzung der Tabelle 34.)

Stadt	Hausform	Zahl der Räume	Mietpreise für 1 Woche
England, Provinzial- städte . . . .	Zweiwohnungs- häuser	Durchschn. f. 1 Raum	1 sh 9 p
Birmingham . .	"	für 2 Räume	3 sh
Hornsey . . . .	"	" 3 "	4 sh 6 p
Liverpool . . . .	"	" 2 1/2 "	6 sh
Richmond . . . .	"	" 2 "	4 sh — 4 sh 6 p
	"	" 3 "	5 sh
	"	" 2 1/2 "	5 sh 6 p
	"	" 3 1/2 "	4 sh 6 p
England . . . .	Einfamilienhaus	Durchschn. f. 1 Raum (hierbei die Spülküche ein- gerechnet)	1 sh 4 p
Birmingham . .	"	für 5 Räume	5 sh — 6 sh 3 p
Croydon . . . .	"	" 5 1/2 "	9 sh 6 p — 10 sh
Hornsey . . . .	"	" 4 1/2 "	6 sh 5 p — 7 sh 6 p
	"	" 5 1/2 "	8 sh 6 p — 9 sh
Huddersfield . .	"	" 4 "	4 sh 8 p — 5 sh 6 p
Manchester . . .	"	" 4 1/2 "	5 sh 6 p
	"	" 5 "	7 sh 9 p
Richmond . . . .	"	" 4 1/2 "	6 sh — 6 sh 3 p
	"	" 5 1/2 "	7 sh 3 p
	"	" 6 1/2 "	7 sh 6 p — 7 sh 9 p
Sheffield . . . .	"	" 5 "	6 sh 6 p
Sevenoaks . . . .	"	" 5 1/2 "	5 sh

Die Entwicklung der Wohnungstätigkeit des Londoner Grafschafts-  
rats ergibt sich aus folgender Tabelle:

Tabelle 35.

## Die Wohnungsbauten des Londoner County Councils.

Jahr	Wohnungen	Räume	Schlaf- kammern	Bewohner- schaft	Miets- einnahmen M.
1893	56	87	324	498	71 552
1895	358	871	324	2 066	162 392
1898	1263	3 261	324	6 846	558 866
1903	3881	9 552	324	19 428	1 621 760
1908	7880	21 085	1845	44 060	3 549 755

Städtische Logierhäuser sind in einer Reihe von Städten errichtet worden, die größte Zahl mit 2166 Betten für Männer und 248 für Frauen in Glasgow; die Gebühr für eine Nacht beträgt 3 1/2 d (Glasgow) bis 6 d (London).

Die Aufwendungen der Gemeinde- und Kommunalverbände für den Wohnungsbau sind sehr hohe. Das Londoner County Council allein



hatte bis Anfang 1906 für  $48\frac{3}{4}$  Mill. M. fertige Bauten hergestellt und für weitere  $50\frac{1}{2}$  Mill. M. in Ausführung. —

Die Bautätigkeit der Arbeitgeber umfaßt insbesondere jene Siedelungen, die als mustergiltige Anlagen allgemein bekannt wurden und einen großen Einfluß auf die Entwicklung des Kleinwohnungswesens, weit über die Grenzen Englands hinaus, gewonnen haben.

An erster Stelle sind hier zu nennen: Port Sunlight (erbaut durch Lever Bros) und Bournville (erbaut durch Cadbury), in allen wohnungspolitischen Veröffentlichungen der verschiedensten Länder genau beschrieben. Beide Siedelungen wurden vorbildlich für zahlreiche Anlagen und haben in hohem Maße dazu beigetragen, der Bautätigkeit der Arbeitgeber eine neue Richtung zu geben. Nicht mit Unrecht haben jene Siedelungen die Beinamen „beautiful Bournville“ und „sunny Port Sunlight“ empfangen. Als eine dritte, im allgemeinen weniger bekannte gartenmäßige Siedelung ist noch Earswick bei York zu nennen, eine Schöpfung von Jos. Rowntree.

Die Bedeutung der gemeinnützigen Bautätigkeit endlich ist begründet in dem Umfang ihrer Leistungen, wie in dem Streben, Fortschritte und neue Formen der städtischen Besiedelung zur Durchführung zu bringen.

Eine äußerst umfassende Tätigkeit entfalten die Aktienbaugesellschaften, die ähnliche Ziele wie die unsrigen (oben S. 396) verfolgen. Die Aktienbaugesellschaften schließen Spekulationsgeschäfte aus und betreiben in gemeinnütziger Weise den Bau von Klein- und Mittelwohnungen. Die Gesellschaften verfahren aber gleichwohl nach privatwirtschaftlichen Grundsätzen und suchen eine Verzinsung ihres Anlagekapitals mit 3 bis 5 % zu erreichen. Die bedeutendste unter diesen Gesellschaften ist die Artizans Labourers and General Dwellings Co. in London, deren Kapital über 50 Mill. M. beträgt.

Die weitgehendste Reform der städtischen Wohnweise wird vertreten durch die „Gartenstadt“, eine neue Stadtanlage, deren Grundlinien in dem oben S. 345 genannten Buch von Ebenezer Howard beschrieben werden. Die Anregungen sind zur praktischen Durchführung gelangt in der First Garden City, die in Letchworth bei Hitchin gegründet wurde und deren Ausbau bereits bedeutend vorangeschritten ist. — Während die eigentlichen Gartenstädte grundsätzlich als neue selbständige Siedelungen und als abgesonderte Städte angelegt wurden, erschien es unter den heutigen Verhältnissen als eine fast noch wichtigere Aufgabe, die neuen Formen der Stadtanlage in Verbindung mit den vorhandenen Städten zu bringen und unmittelbar in dem Erweiterungsgebiet einer Großstadt die Möglichkeit veränderter Bebauung zu zeigen. Als erste einer solchen an eine bestehende Stadt anzugliedernde Stadterweiterung wurde im Jahre 1909 in einem Großlondoner Vorort die Gartenvorstadt Hampstead angelegt.

Die Gartenvorstadt Hampstead liegt im nördlichen Stadterweiterungsbereich von Groß-London, nur eine kurze Strecke jenseits des inneren



Kreises, der als „vier englische Meilen (6,4 km) vom Mittelpunkt Charing Cross gemessen“ bezeichnet wird. Die Verbindung mit Inner-London ist eine sehr günstige. Als Hauptverkehrsmittel dient die Hampstead-Tube, eine der rasch fahrenden elektrischen Londoner Tiefbahnen, die in 20 Minuten Fahrzeit nach den Hauptverkehrsbezirken führt und an das gesamte Netz der innenstädtischen Verkehrsmittel anschliesst.

Der Bereich der Gartenvorstadt umfaßt 240 englische Acres = rund 100 Hektare. Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes ist das Werk der Architekten Harry Parker und Raymond Unwin, denen für einzelne Platzanlagen Edwin L. Lutyens hinzutrat.

Der Bebauungsplan dieser neuen großstädtischen Siedlungsform ist in der Abb. 126 wiedergegeben. In der Straßenführung ist der Bodengestaltung entsprechend die Längslinie energisch betont. Die Anlage der Straßen im ganzen ist klar und übersichtlich. Die Straßen sind entweder vollständig gerade oder in leichter Krümmung, immer aber in straffer Richtung auf das nächste Ziel hin geführt, jedoch unter Verwendung künstlerischer, bautechnisch vorteilhafter Wirkungen. Die Aufteilung des Wohngeländes erfolgt zum Teil durch Nebenstraßen; überaus häufig aber findet sich die Anwendung der alten Sackgasse in einer dem neuzeitlichen Städtebau entsprechenden Form. In einer ganzen Reihe von Abwandlungen und Wiederholungen ist die Sackgasse eingefügt und überall mit ansprechender Wirkung. Diese Gassen erfüllen auf dem Hauptgebiet unseres neueren Städtebaues — der Anlage reiner Wohnbezirke — zwei wichtige Aufgaben: tiefe Grundstücke in einfachster Form aufzuschließen und den durchgehenden Verkehr von den Wohnungen fernzuhalten. Die Architekten der Gartenvorstadt haben diesen doppelten Zweck erreicht, indem sie von den Hauptwegen aus in das aufzuteilende Gelände kurze Gassen hineingetrieben haben, die lediglich als Zugang zu den sie umschließenden Gebäuden dienen. Über die Bedeutung der verkehrslosen Wohnstraße und Aufteilungsstraße vgl. oben S. 204. In unserer Abb. 34 (oben S. 207) finden wir übrigens, wenn wir sie auf den Maßstab großer Weiträumigkeit verbreitern, das alte deutsche Vorbild für die Hofgassen der neuen Gartenvorstadt.

Für den Häuserbau in Hampstead wird die offene Bauweise bei den größeren Hausbauten wohlhabender Bewohner, im übrigen aber der geschlossene Reihenaufbau angewendet. Eine bei dem Reihenaufbau überaus häufig wiederkehrende Anordnung ist die Schaffung rechteckiger Freiflächen, die an drei Seiten von Gebäuden umgeben sind (vgl. Abb. 127). Als Form der Bodenaufteilung empfiehlt sich die Anwendung dieses offenen Rechtecks, da sie gut zugeschnittene und gut gelegene Baustellen schafft. — Eine besondere Wirkung der in Abb. 127 wiedergegebenen Bauweise liegt darin, daß die den Platz umgebenden Gebäude durchweg einheitlich behandelt sind. Wir nähern uns hiermit wiederum dem Effekt, den der französische Städtebau zu Ausgang des 16. Jahrhunderts herausgearbeitet hat: die einheitlich umbauten „places à Symétrie“, an die sich bald die symmetrisch behandelten Straßenzüge anschlossen (s. oben S. 45, 50 und 52). Die symmetrische Behandlung der die Freiflächen umgebenden Gebäude wirkt im übrigen bei kleinen Hausformen besonders günstig. Gleichartigkeit einzelner Hausformen ist sehr wohl verträglich mit einem wechsellvollen, lebendig gestalteten Straßenbilde.



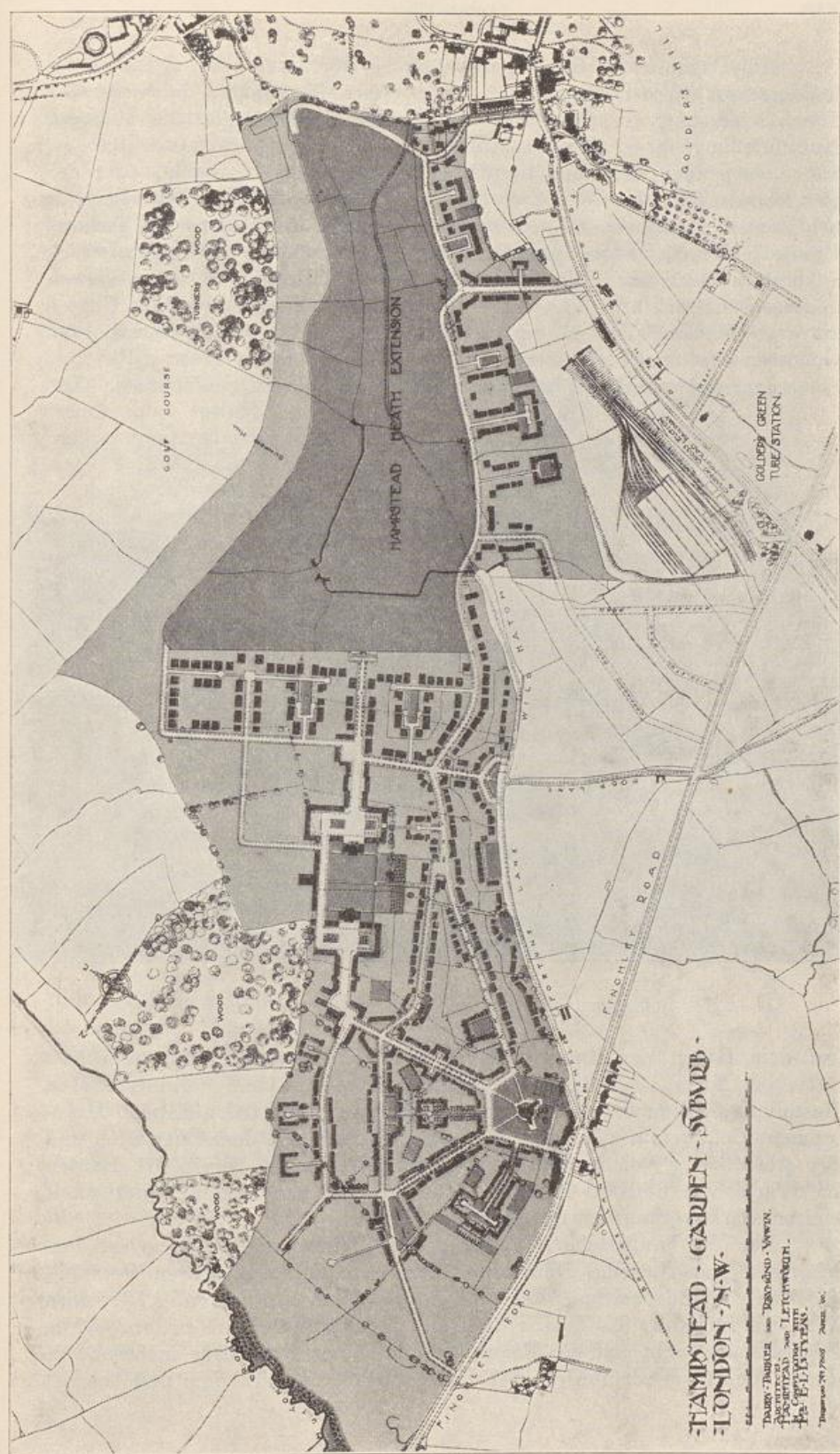


Abb. 126. Bebauungsplan der Gartenvorstadt Hampstead-London.



Als Organisationsform wurde seitens der Unternehmer die Treuhänderschaft (Trust) gewählt. Ihrer Geschäftstätigkeit nach ist die Treuhänderschaft im wesentlichen eine Bodengesellschaft, die sich der Aufschließung ihres Grundbesitzes widmet. Der Häuserbau selbst ist Sache derjenigen, die ein Grundstück in Baupacht erwerben, oder der Baugenossenschaften. — Unter den auf dem Gebiete der Gartenvorstadt arbeitenden Gesellschaften ist zuerst zu nennen die Hampstead Tenants Limited, eine Mietergenossenschaft der sich neuerdings in England stark ausbreitenden Form. Diese Tenants Societies ähneln unseren Baugenossenschaften, nur daß sie den Grundsatz des Einzelhauses mit Garten stärker betonen. Die in verschiedenen Städten Englands verzweigten Genossenschaften bilden einen Verband, an dessen Spitze Henry Vivian, einer der eifrigsten Beförderer der Hampsteader Gesellschaft, steht. (Die



Abb. 127. Reihenhau. Gartenvorstadt Hampstead. (Offenes Rechteck.)

auf dem Boden der Hampsteader Gartenvorstadt tätige Genossenschaft hatte bis Mitte 1908 bereits 173 Häuser im Bau und weitere 154 in Bestellung. Ein zweites Hausbauunternehmen, the Garden Suburb Development Co., befaßt sich mit der Kapitalbeschaffung, dem Entwerfen und der Ausführung von Bauten, und hatte Mitte 1908 bereits 61 Bauten im Werte von 660000 M. hergestellt. Inzwischen ist die Bautätigkeit weiter stark vorangeschritten.) —

Für die praktische Förderung des Kleinwohnungswesens ist insbesondere das National Housing Reform Council tätig, dessen Vorstand die um die Bearbeitung des Wohnungswesens verdienten Alderman Wm. Thompson, T. C. Horsfall und Henry Aldridge bilden. Diese Zentralstelle sucht auf die Besserung der Wohnverhältnisse insbesondere durch Schaffung vorbildlicher Wohnungsanlagen einzuwirken und benutzt



hierzu die Form von Wohnungsausstellungen, in denen Kleinwohnungsgebäude auf Grund von Ausschreibungen nach einem bestimmten Programm errichtet werden. Die erste derartige „Cottage Exhibition“ wurde von der Gartengesellschaft in Letchworth im Jahre 1905 veranstaltet. Das Housing Reform Council selbst führte seine erste Ausstellung von Einfamilienhäusern im Jahre 1907 in Sheffield durch; die zweite folgte im Jahre 1908 in Newcastle auf einem von der Stadtverwaltung zur Verfügung gestellten Gelände von  $16\frac{1}{2}$  acres Umfang. Die Bedingungen für die auszuführenden Gebäude waren:

1. Die Häuser müssen den Vorschriften der Bauordnung von Newcastle entsprechen; als Arbeitslöhne sind die von der Stadtverwaltung festgesetzten „gerechten Lohnsätze“ zu zahlen.

2. Die in dem Wettbewerb für die einzelnen Bauklassen festgesetzten Anforderungen müssen eine zwar einfache, aber gute und haltbare Ausführung der Gebäude ermöglichen.

Für die Ausstellung wurden vier Wertklassen von Einfamilienhäusern aufgestellt: 1. Hausform A, enthaltend zwei Schlafräume, einen Wohnraum, Spülküche und Bad, Herstellungspreis 3900 M.; 2. Hausform B, enthaltend drei Schlafräume, einen Wohnraum, Spülküche, Bad, Herstellungspreis 4700 M.; 3. Hausform C, enthaltend drei Schlafräume, zwei Wohnräume, Spülküche, Bad, Herstellungspreis 5200 M.; 4. Hausform D, Herstellungspreis 7000 M., ohne Vorschrift bezüglich der Zimmerzahl. Für den Grund und Boden gewährte die Stadtverwaltung die übliche 99 jährige Baupacht (oben S. 434) zum Preise von 4 p für 1  $\square$  yard für die überbaute Fläche und 1 p für 1  $\square$  yard für die Freifläche. In den beifolgenden Abb. 128 und 129 ist eines der errichteten Wohnhäuser der Klasse C wiedergegeben.

Aus der neueren bodenpolitischen Gesetzgebung (oben S. 427) ist noch der Small Holdings act, seit 1. Januar 1908 in Kraft, zu erwähnen. Das Gesetz ermächtigt die Ortsverwaltungsbehörde, Land freihändig oder durch Enteignung zu erwerben und es als Kleingüter an geeignete Personen zum landwirtschaftlichen Betrieb abzugeben. Ein vorläufiger amtlicher Bericht für die ersten sechs Monate Januar—Juni

Abb. 128. Einfamilienhaus.

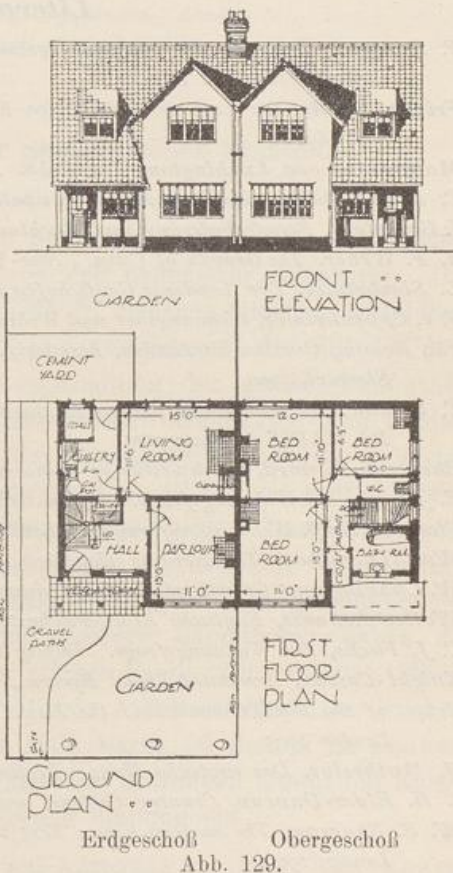


Abb. 129.



1908 spricht sich günstig aus über den Erfolg des Gesetzes und verzeichnet 19000 Anmeldungen, die bei den Ortsbehörden zur Übernahme von Kleingütern eingegangen sind. Die Anmeldungen werden seitens der Ortsbehörden darauf geprüft, ob der Bewerber die Fähigkeit und die Mittel zur Bewirtschaftung des Kleingutes besitzt. Ein späterer Bericht der Ministerialkommission hebt hervor, daß unter 23 295 Anmeldungen, die für das Jahr 1908 im ganzen eingingen, sich nur wenige Anträge (629—2,7%) mit Kaufabsicht befanden. Die überwiegende Mehrzahl der Antragsteller wünscht Pachtland. Im ganzen waren für 1908 200 Verteilungspläne (schemes) in Bearbeitung.

### Literatur.

- F. Aschrott*, Englische Wohnungsgesetzgebung. Jahrbuch für Gesetzgebung und Verwaltung 1885, Bd. IX.
- Friedr. Engels*, Die Lage der arbeitenden Klasse in England (1845). 2. Aufl. Stuttgart 1892.
- Macmorran and Lushington*, The Public Health Acts annotated. London 1896.
- C. Hugo*, Städteverwaltung und Munizipal-Sozialismus in England. Stuttgart 1897.
- J. Goldstein*, Berufsgliederung und Reichtum. Stuttgart 1897.
- A. F. Weber*, The Growth of Cities. New-York 1899.
- L. Sinzheimer*, Der Londoner Grafschaftsrat. Stuttgart 1900.
- F. v. Oppenheimer*, Wohnungsnot und Wohnungsreform in England. Leipzig 1900.
- The Housing Question in London*, herausgeg. vom London County Council. Bearb. von *Stewart*, 1900.
- C. Böttzow*, Die Wohnungsfrage in England. Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. XLVII. Leipzig 1901.
- Ebenezer Howard*, Garden-cities of to-morrow. London 1902.
- E. Jaeger*, Die Wohnungsfrage. Berlin 1902.
- Clemens Heiß*, Wohnungsreform und Lokalverkehr. Göttingen 1903.
- Wm. Thompson*, The Housing Handbook, Bd. I. London 1903.
- W. Cunningham*, Growth of English Industry and Commerce, 3. Aufl. Cambridge 1903.
- Walter Lehwess*, Englische Arbeiterwohnstätten. Zeitschr. für Bauwesen 1904, S. 8 f.
- C. J. Fuchs*, Zur Wohnungsfrage. Leipzig 1904.
- Knight-Casson*, Annotated Model Byelaws, 7. Aufl. London 1905.
- Report of the Royal Commission; the Means of Locomotion and Transport in London*. London 1905.
- H. Muthesius*, Das englische Haus. Berlin 1905.
- J. H. Elder-Duncan*, Country Cottages and week-end houses. London 1906.
- W. S. Sparrow*, The modern home; Text v. *H. Bidlake*, *H. Ricardo* und *J. Cash*, London 1906.
- P. Busching*, Englische und deutsche Arbeiterwohnungen. München 1907.
- Berlepsch-Valendàs*, Bauernhaus und Arbeiterwohnung in England. Stuttgart 1907.
- L. Jebb*, Small Holdings of England. London 1907.
- The Pounds Shillings and Pence of Small Holdings*. The Worlds Work. Sept. 1907.
- Evelin Cecil*, London Parks and Gardens. London 1907.
- Wm. Thompson*, Housing-up-to-date, Handbook Bd. II. London 1907.
- T. C. Horsfall*, Zeitschr. „The Nation“. London, 18. Jan. 1908, S. 569 und *Rud. Eberstadt*, Zusatz vom 22. Febr. 1908, S. 761.
- Rud. Eberstadt*, Die städtische Bodenparzellierung in England und ihre Vergleichung mit deutschen Einrichtungen. Berlin 1908.



- A. Wienkoop, *Das englische Landhaus*. Wiesbaden 1909.  
 Berlepsch-Valendàs, *Hampstead. Kunst im Handwerk*, Bd. XII, S. 241 f. Wien 1909.  
 Rud. Eberstadt, *Die neue Gartenvorstadt in London-Hampstead. Der „Städtebau“ 1909*, Bd. VI, S. 99.  
 Ders., *The Problems of Town development. Contemporary Review*, Dezember 1909, S. 660.  
 H. Inigo Triggs, *Town Planning*. London 1909.  
 Raymond Unwin, *Town Planning in Practice*. London 1909.  
 Casson and Ridgway, *The Housing and Town Planning Act*. London 1910.  
 William Thompson, *The Housing and Town Planning Act*. London 1910.  
 Zeitschriften:  
*Architectural Review*, with *Town Planning Supplement*. London.  
*The Town Planning Review*, herausgeg. von Prof. Adshead, Liverpool.  
*The Municipal Journal*, London.

## 2. Übersicht anderer ausländischer Staaten.

### I. Österreich-Ungarn.

§ 64. Auf die künstlerische Seite der Entwicklung des Städtebaues hat Österreich in der neueren Zeit bedeutsam eingewirkt. Die Anlage der Wiener Ringstraße wurde in mancher Hinsicht vorbildlich für die Grundzüge der neueren Stadterweiterungen; der Stil der dort errichteten Bauten gab für die Ausgestaltung der großen Bauformen vielfache Anregung. Die Schule der Wiener Architekten und Städtebauer hat in der Literatur wie in der Praxis Hervorragendes geleistet.

In der jüngsten Zeit hat sich die Aufmerksamkeit weiter Kreise in Österreich dem Kleinwohnungswesen zugewendet. Das Gesetz vom 8. Juli 1902 gewährte Steuerbegünstigungen für den Bau von Arbeiterwohnungen und hatte die Aufgabe, das Privatkapital zum gemeinnützigen Wohnungsbau heranzuziehen. Eine größere Bautätigkeit haben die Arbeiterunfallversicherungsanstalten einiger Landesteile entfaltet, die in 5 Bezirken aus ihren verfügbaren Mitteln Arbeiterwohnhäuser errichtet haben. Bis zum Ende des Jahres 1906 waren 93 Bauten im Bauwert von 2½ Mill. Kr. fertiggestellt. Unter den Stiftungen nimmt die Kaiser Franz Josef-Stiftung eine hervorragende Stellung ein.

Am 24. Februar 1907 wurde auf Anregung von Prof. Rauchberg, Maresch und von Fürth eine Zentralstelle für Wohnungsreform in Österreich gegründet. Schon der erste Jahresbericht zeigt, daß die Zentralstelle sich in reger Wirksamkeit betätigt und allgemein fördernd auf das Wohnungswesen wirkt. Der österreichische Reichsrat hat erstmals 4 Mill. Kr. zur Wohnungsfürsorge für Staatsbeamte zur Verfügung gestellt; die Verwendung der Gelder soll in ähnlicher Weise wie in den deutschen Bundesstaaten im Wege der Unterstützung von Beamtenbaugenossenschaften erfolgen (oben S. 367). Die Einführung der Institution des Erbbaurechts wird vorbereitet; die Anwendung soll indes beschränkt bleiben auf Grundstücke öffentlicher Verbände und gemeinnütziger Ver-



einigungen. Der Erlaß eines Gesetzes zum Schutze der Bauforderungen ist beabsichtigt. Für die fernere Gestaltung der Wohnverhältnisse ist von Bedeutung, daß im Jahre 1908 eine besondere Abteilung für Wohnungsfürsorge im Ministerium für öffentliche Arbeiten errichtet wurde. — Unter den im letzten Jahre für Wohnungsstiftungen bereitgestellten Beträgen ist die Stiftung für Volkswohnungen der böhmischen Sparkassen in Prag im Betrage von 1,2 Mill. Kr., anlässlich des Kaiserlichen Regierungsjubiläums bewilligt, zu erwähnen. Die Zentralsparkasse in Wien beabsichtigt die Errichtung einer Pfandbriefanstalt für die Gewährung von Darlehen auf innerhalb des Wiener Stadtbezirks belegene Grundstücke. —

In Ungarn wurden in den Jahren 1908/1909 wichtige Maßnahmen der Wohnungsfürsorge beschlossen. Die Staatsverwaltung wurde ermächtigt, unter Aufwendung größerer Geldmittel Arbeitersiedelungen und Arbeiterwohnungen auf dem Lande zu errichten. Im Jahre 1909 stellte die Stadt Budapest ein Programm auf, das den Bau von Logierhäusern, Volksheimen und von Kleinwohnungen umschloß. Zur Durchführung dieser Pläne wurde für die Jahre 1909/1910 die Summe von 30,3 Mill. Kr. bewilligt. Eine umfangreiche Anlage von Kleinwohnungen befindet sich in der Ausführung.

### *Literatur* (s. auch oben S. 220).

- v. *Philippovich*, Wiener Wohnverhältnisse. Berlin 1894.  
*H. Rauchberg*, Die Kaiser Franz Josef I. Jubiläums-Stiftung. Wien 1897.  
*L. Simony*, Die Bauordnung in Österreich. Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. XCV, S. 249. Leipzig 1901.  
*E. Pfersche*, Das Mietrecht. Ebenda, S. 321.  
*E. Horacek*, Die Bodenbewertung in Prag. Ebenda, Bd. XCIV, S. 1.  
*Paul Schwarz*, Die Entwicklung der Grundrente in Wien. Ebenda, S. 33.  
*Kögler*, Die Arbeiterwohnungen der österreichischen Arbeiterversicherungsanstalten. Bericht über den VI. Intern. Wohnungskongreß in Düsseldorf, S. 445, Berlin 1902.  
*Bericht der Kaiser Franz Josef I. Jubiläums-Stiftung*. Wien 1902.  
*H. Rauchberg*, Die Zentralstelle für Wohnungsreform. Zeitschr. für Wohnungswesen 1907, Bd. V, S. 169 f.  
*E. H. Vogel*, Arbeiterwohnungsgesetz und Wohnungsfrage, S. 117 f. und 129 f. Gesetz vom 8. Juli 1902 betr. die Arbeiterwohnungen. Herausgeg. von der Zentralstelle für Wohnungsreform in Österreich. Wien 1908.  
*M. Spiegel*, Ledigenheime. Schr. d. Ver. f. Sozialpol., Bd. CXXVIII, S. 413. Leipzig 1908.  
*E. H. Vogel*, Wohnungsfürsorge und staatliche Gesetzgebung in Österreich. Zeitschr. für Wohnungswesen 1909, Bd. VII, S. 245 f.  
*W. Mildschuh*, Mietzinse und Bodenwerte in Prag. Wien 1909.  
*H. Rauchberg*, Mittelständische Wohnungspolitik. Wien 1909.  
*E. Forbath*, Maßnahmen zur Bekämpfung der Wohnungsnot in Budapest. Der „Städtebau“ 1909, Bd. VI, S. 107.  
*E. Ferenczi*, Die Wohnungsfrage in Budapest. Zeitschr. für Wohnungswesen 1909, Bd. VII, S. 301 f.

### II. Schweiz.

Durch die alte Überlieferung ihrer Städte, wie durch die Schönheit ihrer landschaftlichen Bilder erscheint die Schweiz darauf hin-



gewiesen, die besondere Ausgestaltung des Bauwesens und die Formengebung der Gebäude zu pflegen. Eine Reihe von Umständen wirkte zusammen, um den älteren Schweizer Hausbauten ein eigentümliches Gepräge zu geben. Die geographische Lage des Landes, wie die Wanderlust der Bewohner vermittelte die Bekanntschaft mit fremden Bauformen; während zugleich das starke Heimatsgefühl stets vermochte, die fremden Einflüsse mit dem heimischen Baustil zu verschmelzen und ihre ausschließliche Herrschaft zu verhindern. Eine treffliche Handwerksübung in der Verwendung heimischer Baustoffe trat hinzu, um in den städtischen, ländlichen und bauerlichen Hausformen Vorbilder von Eigenart und Charakter zu schaffen.

Holzbau und Steinbau haben sich selbständig, jedoch örtlich untermischt, entwickelt; der Steinbau wird schon in der älteren Zeit außerhalb der Städte, im Gebirge und in kleinen Ortschaften, angewendet. Die Formen sind von großer Mannigfaltigkeit und zeigen in den Grenzbezirken und längs der alten Haupthandelsstraßen oft fremde Einflüsse. An den alten, heute zum Teil verlassenen Handelsstraßen des Engadin glaubt man oft staffelweise den Weg verfolgen zu können, auf dem landesfremde Meister mit ihrer Handwerkstechnik der Freskomalerei und der Steinmetzkunst vorgedrungen sind. — In den Städten zeigen insbesondere die deutsch-schweizerischen Gebiete noch heute zahlreiche Beispiele der schweizer Eigenart.

Für die ältere städtische Bodenentwicklung ist vor allem auf die unerreichte Untersuchung unseres Wilh. Arnold, Geschichte des Eigentums in den deutschen Städten, hinzuweisen, die auf Baseler Urkunden beruht. Die Aufteilung und die Verkehrsformen des städtischen Bodens und ihre Bedeutung für die städtische Bevölkerung werden von Arnold eingehend dargestellt, wobei Arnold im einzelnen über die seiner Schilderung gezogene zeitliche Grenze hinausgreift. Das Einzelhaus und der Eigenhausbesitz wurden darnach in Basel bis in die jüngste Zeit festgehalten: „in Basel gab es bis vor kurzem (1861) keine Miethäuser“.

Die neueren Bestrebungen für den Kleinwohnungsbau gehen auch in der Schweiz darauf aus, den Kleinbauten einen Charakter zu verleihen, der sowohl dem Bedürfnis des Wohnungsinhabers wie der nationalen Eigenart der Bauweise entspricht.

Naheliegend und im wesentlichen erfolgreich war der Versuch, das überlieferte „Schweizerhaus“ zu einem Arbeiterhaus umzugestalten. Eine Reihe solcher Lösungen wird von Henry Baudin veröffentlicht. Unter den von ihm mitgeteilten Entwürfen ist zu erwähnen ein zweigeschossiges Kleinhaus mit offener Vorhalle im Erdgeschoß, das Ganze, mit Ausnahme der Grundmauern, aus Holz aufgeführt. Hervorragend hübsche Wohnbauten wurden von einzelnen Arbeitgebern in der Schweiz errichtet; insbesondere sind zu nennen die von Suchard in Serrières-Neuchâtel und von Geigy-Basel geschaffenen Arbeitersiedelungen.

Hervorzuheben sind ferner die neueren Bestrebungen in der Bautätigkeit eines der größten Arbeitgeber, der Verwaltung der Schweizer

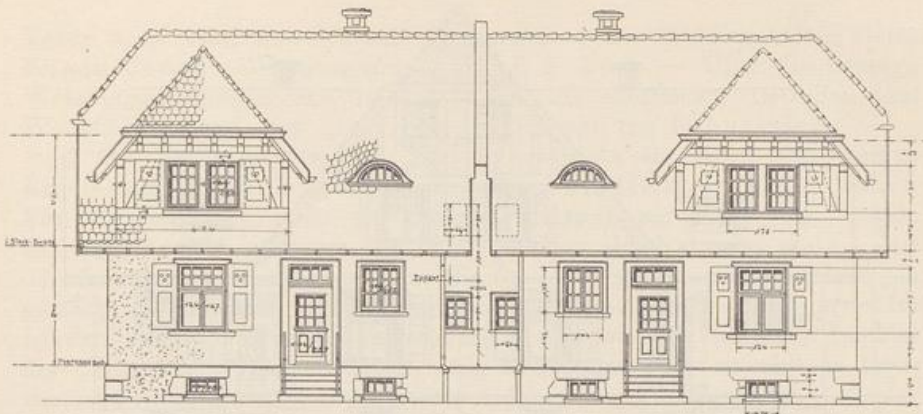


Bundesbahnen. In richtiger Erkenntnis der Wirkung, die das kleine, aber durch das ganze Land allgemein verbreitete „Bahnwärterhaus“ ausübt, hat die Verwaltung neue Vorlagen für diese Bauten ausgearbeitet, die das allgegenwärtige Bahnwärterhaus zu einem freundlichen, in die Landschaft gut eingefügten Kleinhaus umgestalten (vgl. auch oben S. 358). — Wohnhäuser für Eisenbahnbeamte wurden 1908 in Sargans errichtet, von denen zwei Doppelhäuser in den beifolgenden Abb. 130 bis 135 wiedergegeben sind (Architekt Adolf Gaudy, Rorschach). Jedes Haus ist nur für eine Familie bestimmt und mit Haupt- und Nebenräumen besonders reichlich ausgestattet. Das Erdgeschoß enthält außer der geräumigen, zum Aufenthalt geeigneten Diele zwei Wohnräume, Küche und Waschküche; das Obergeschoß drei Schlafräume. Hierzu Nebengelaß, Bad und Hauslaube. Die Baukosten für das halbe Haus betragen 8000 M. In den ausgeführten Bauten sind die Holzbalken und Läden mit satter blauer und roter Farbe gestrichen; die Anlage macht einen überaus gewinnenden Eindruck. —

Zu der Bautätigkeit in Zürich veröffentlicht Hellmuth Wolff eine Studie über Verkaufsbauten und Bestellbauten. Während des Jahrzehnts 1896/1905 wurden im ganzen 2084 Wohnungsneubauten für private Rechnung errichtet, von denen 1520 (= 72,9 %) Verkaufsbauten und 564 (= 27,1 %) Bestellbauten waren. Wolff nimmt an, daß — infolge des Eintretens der Baugenossenschaften und des städtischen Wohnungsbaues — eine Stärkung der auf feste Bestellung arbeitenden Bautätigkeit zu erwarten sei, die für die Wohnverhältnisse nur von günstigem Einfluß werden könne. — In einer bemerkenswerten Untersuchung behandelt Ad. Streuli die Schäden in den Bodenkreditverhältnissen, die während der Züricher Liegenschaftskrise 1900/1901 zutage traten. Mit Recht sieht Streuli die Ursache der Krise in einem Mißbrauch des Bodenkredits und verlangt Abänderungen in der Ordnung des Grundstücks- und Hypothekenverkehrs. Es bedarf hier kaum der Hervorhebung, daß eine fehlerhafte Organisation des Hypothekenwesens nicht nur für die Zeiten der Krisis, sondern vor allem für die normale regelmäßige Entwicklung der Bodenwerte schädlich ist.

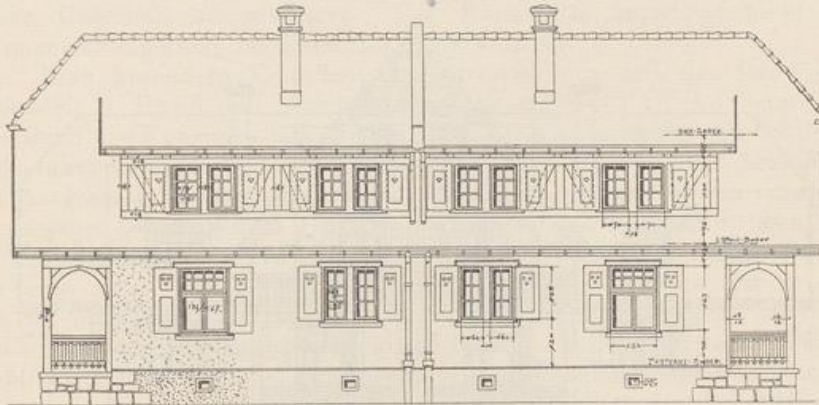
Die Lage des Wohnungsmarktes in Zürich wird für Ende November 1909 in einer Studie des statistischen Amtes der Stadt Zürich untersucht. In den Außengemeinden gewinnt die Stockwerkhäufung an Ausdehnung (Zollikon ausgenommen); die Errichtung von vier- bis fünfgeschossigen Wohngebäuden findet sich in den Außenbezirken häufig. Über die Wohnungsversorgung dagegen sagt das Statistische Amt: „Bedauerlicherweise sieht die Bauspekulation davon ab, den dringendsten und drückendsten Bedürfnissen der Mieterschaft genügend Rechnung zu tragen. Es steht fest, daß der Mangel an Kleinwohnungen weitaus am empfindlichsten ist. Statt solche zu errichten, deren Absatz am sichersten und raschesten wäre, verlegt sich die Bautätigkeit immer mehr auf die Erstellung von Mittelwohnungen, die ihrer vielfach hohen Preise wegen für breite Konsumentenkreise gar nicht in Betracht fallen können.“ (Wohnungsmarkt in Zürich, Statistisches Jahrbuch 1910 S.-A., S. 25). — Statistische Aufnahmen des Standes der städtischen Wohnverhältnisse sind in einer Reihe von Schweizer Städten vorgenommen worden, so in Basel, Bern, Lausanne, St. Gallen, Aarau, Winterthur, Luzern,





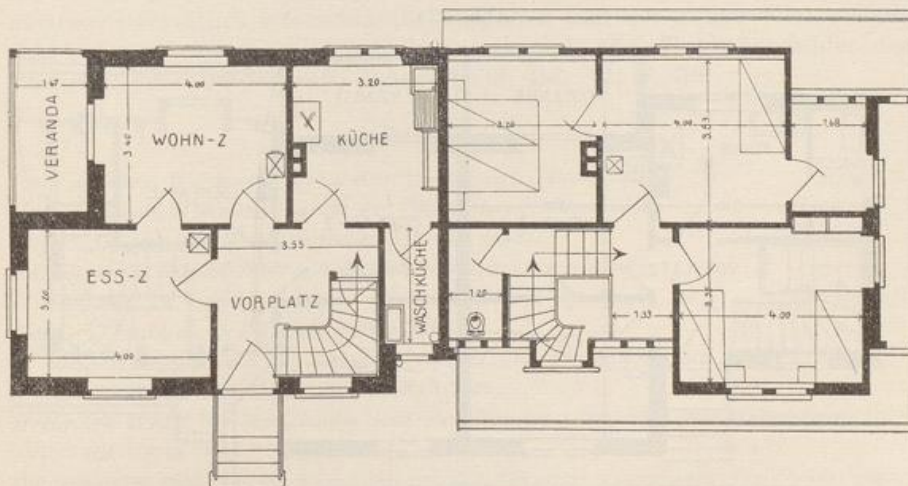
NORD ANSICHT.—

Abb. 130. Beamtenwohnhäuser in Sargans.



SÜD ANSICHT.—

Abb. 131.



Erdgeschoß

Abb. 132.

Obergeschoß



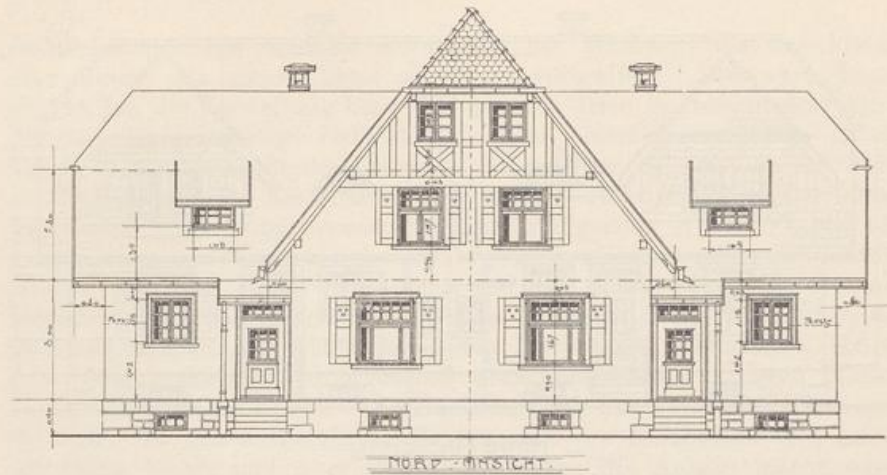


Abb. 133.

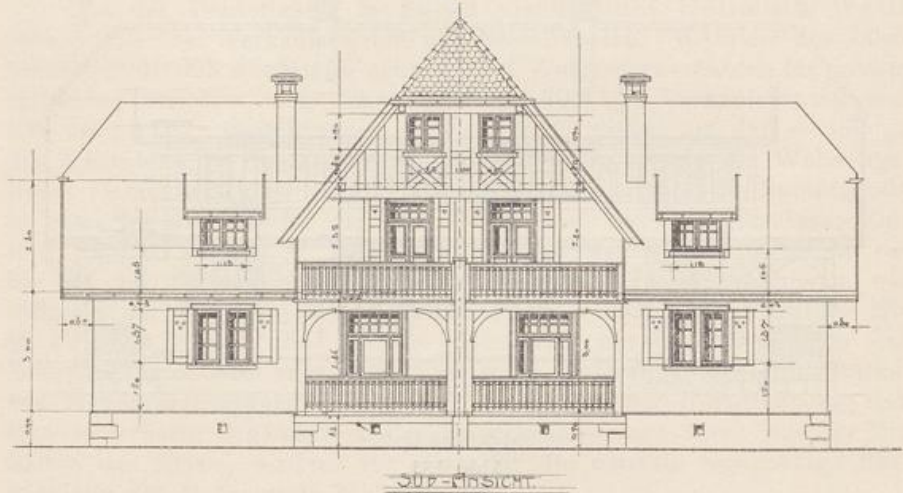
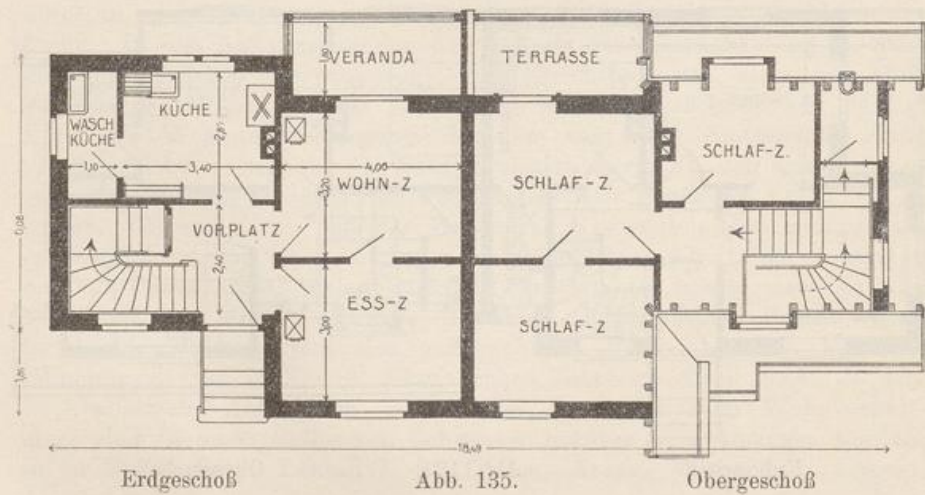


Abb. 134.





Vevey u. a. Eine übersichtliche Zusammenstellung der Ergebnisse bietet Eugen Jaeger, *Wohnungsfrage*, Bd. I, S. 36 f. — Über die neueren Wohnungsordnungen und die kantonalen und städtischen Beihilfen zum Wohnungsbau vgl. den unten zitierten Bericht von Schnetzler. —

Der große Stadtrat in Zürich bewilligte im April 1910 einen Kredit von 5,3 Mill. Frs. zur Erbauung städtischer Wohnhäuser. Für die Bebauung steht ein größeres Gelände zur Verfügung, dessen Bodenpreis sich auf etwa 15 Frs. für den Quadratmeter stellt. Mit den früher erbauten Häusern hat die Stadt Zürich günstige Erfahrungen gemacht. Städtische Kleinwohnungen sind ferner in Lausanne errichtet worden. — Das neue schweizerische Zivilgesetzbuch hat das Institut der „Heimstätte“ aufgenommen. Als Heimstätte kann sowohl ein landwirtschaftliches, als auch ein einem anderen Zwecke dienendes Gut oder Wohnhaus samt Zubehör erklärt werden. Ein solches Gut oder Haus darf jedoch nicht größer sein, als erforderlich ist, um einer Familie, ohne Rücksicht auf das sonstige Vermögen des Eigentümers, den ordentlichen Unterhalt zu gewähren. Die Heimstätte unterliegt nicht der Zwangsversteigerung im Falle der Verschuldung.

Eine besondere Einzelheit des Straßenbildes und des Bauwesens behandelt H. Baudin in seiner Schrift *L'Enseigne et l'Affiche* (herausgeg. vom Bund der Kunstgesellschaften in Genf). Die Anbringung von Schildern und Ankündigungen jeder Art beeinflusst in nicht unerheblichem Maße die Ausgestaltung unserer Straßen und Plätze; sie vermag im einzelnen ebenso sehr befriedigende und hübsche Wirkungen hervorzubringen, wie sie bei geschmackloser Ausführung störend und zerstörend wirkt. Baudin hat eine große Anzahl von Schildern und Ankündigungen für private wie für öffentliche Zwecke in Beispielen und Gegenbeispielen aus alter und neuer Zeit zusammengetragen und in den Abbildungen seiner Schrift veröffentlicht; es befinden sich hierunter Wappenschilder, schmiedeeiserne Arme mit Hängeschildern, sinnbildliche und realistische Darstellungen von Gegenständen des Geschäftsbetriebs, Fassadenmalereien, neue Giebelreklamen und Anschlagssäulen. Für die Anbringung guter Straßenankündigungen und Geschäftsausschmückungen, wie für die Vermeidung gewisser neuzeitlicher Geschmackslosigkeiten sind der gehaltvollen Schrift zahlreiche Anregungen zu entnehmen. — Vgl. über Reklameschilder die Zeitschr. der „Städtebau“, Jahrg. 1909, Bd. VI, S. 39.

### Literatur.

- Karl Bücher*, *Wohnungsenquête der Stadt Basel*. Basel 1889.  
*Carl Landolt*, *Wohnungsenquête der Stadt Bern*. Bern 1896.  
*Eugen Jaeger*, *Die Wohnungsfrage*. Berlin 1902.  
*Ad. Streuli*, *Die Züricher Liegenschaftskrise*. Zürich 1902.  
*H. Baudin*, *La maison familiale à bon marché*. Genf 1904.  
*Ders.*, *L'Enseigne et l'Affiche*. Genf 1905.  
*A. Schnetzler*, Bericht in den *Actes du VII. Congrès Intern. des Habitations à bon marché*, Abschn. I, S. 47. Lüttich 1906.  
*Hellmuth Wolff*, *Verkaufsbauten und Bestellbauten*. Zeitschr. für Wohnungsw. 1908, Bd. VI, S. 157.  
*Schweizerische Wohnhäuser*, herausgeg. von der Schweizer Vereinigung für Heimatschutz, Bearb. von C. H. Baer, Bümplitz 1908.



*Hanns Baer, Das Wohnhaus in der Stadt Bern. Berner Rundschau 1910, S. 491 f. Der Wohnungsmarkt in Zürich und Umgebung. Sonderabdruck aus dem Statistischen Jahrbuch der Stadt Zürich. Zürich 1910. — Die Mietpreise in der Stadt Zürich. Ebenda 1910. Schweizer Bauzeitung.*

### III. Frankreich.

Das allgemeine System des kontinentalen Städtebaues hat während der Neuzeit in der nachhaltigsten Weise unter dem Einflusse Frankreichs gestanden, der sich hier, wie auf anderen Verwaltungsgebieten aus den politischen Verhältnissen erklärt. Von der seit dem 16. Jahrhundert ausgebildeten französischen Baupolitik und deren Übertragung nach den deutschen Territorien wurde oben § 6 S. 43 f. gesprochen. Erneut und gesteigert wurden die Einwirkungen Frankreichs durch die lebhafte Bautätigkeit, die in Paris unter Napoleon III. einsetzte und seit 1860 städtebautechnische Unternehmungen größten Stils durchführte. Das französische System der Straßenführung, die großen baumbepflanzten Straßenzüge, die Durchkreuzungen und Straßensterne (oben S. 193) wurden, wenn auch im verkleinerten Maßstabe, vielfach übernommen.

Auf dem Gebiete des Arbeiterwohnungswesens sind französische Fabrikanten während des 19. Jahrhunderts mit eigener Bautätigkeit vorgegangen. Die durch Arbeitgeber errichteten Wohnbauten werden allgemein als „Cités ouvrières“ bezeichnet, unter welchem Ausdruck man indes keine bestimmte Bauform, sondern jede Wohnungsanlage größeren Umfangs versteht, die für gewerbliche Arbeiter bestimmt ist. Als Hausformen werden die verschiedenen Typen des Einfamilienhauses (maison individuelle) und des Mehrwohnungshauses (maison collective) angewandt.

Der Bau von Arbeiterwohnungen wurde von Napoleon III. seit 1850 unter seiner Präsidentschaft und späteren Regierung gefördert. Im Jahre 1852 wurde in Paris die Wohnungsanlage Cité Rochochouard erbaut, deren Wohnungen indes nicht ihrer Bestimmung gemäß von Arbeitern, sondern von kleinen Rentnern besetzt wurden. In den französischen Industriebezirken sind Arbeitersiedelungen in erheblicher Zahl von Arbeitgebern errichtet worden. Bergwerksbetriebe und Fabriken haben in verschiedenen Industriebezirken Arbeiterwohnungen gebaut, z. T. (wegen örtlich mangelnder Unterkunft für Arbeiter) im Interesse der Unternehmer selbst. Die Mieten werden im allgemeinen niedrig berechnet; in einzelnen Werkwohnungen wohnen die Arbeiter mietefrei. Andere (wie Solvay & Co.) gewähren einen erheblichen Mietsnachlaß, abgestuft nach der Zahl der Kinder des Arbeiters und nach der Zahl der Dienstjahre. Zu den Arbeitgebern, die Wohnbauten größeren Umfangs hergestellt haben, zählen: Mame-Tours, Menier-Noisel, Lederlin-



Thaon, die Bergwerksgesellschaft in Anzin (3300 Wohnhäuser), Lens (4000), Schneider-Creuzot (1334 Wohnungen).

Die Baugenossenschaftsbewegung macht neuerdings in Frankreich Fortschritte. Die erste Baugenossenschaft wurde 1889 in Epinal gegründet; 1901 wurden 22 Baugenossenschaften und 37 Aktienbaugesellschaften gezählt; im Jahre 1908 betrugen die Zahlen 92 bzw. 125. Der Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit dient das von Jules Siegfried geschaffene Wohnungsgesetz vom 30. November 1894. Das Gesetz gewährt Steuererleichterungen und hat mehrere Nachträge, zuletzt vom Jahre 1908 erfahren. Im Anschluß an die Novelle vom 12. April 1906 wurde bei dem Ministerium des Handels und der öffentlichen Arbeiten eine Zentralstelle, Conseil supérieur des habitations à bon marché, geschaffen, die die mit dem Wohnungsgesetz zusammenhängenden Angelegenheiten zu bearbeiten hat. Ein Gesetz vom 4. April 1908 „über Kleingrundbesitz und Kleinwohnungen“ stellt jährlich Staatskredite für Darlehen an Bauvereinigungen gemeinnützigen Charakters zur Verfügung.

Unter den Stiftungen ist insbesondere die mit einem Kapital von 10 Mill. Frs. ausgestattete Rothschildstiftung zu erwähnen, die im Jahre 1904 in Paris errichtet wurde. Das Kapital der Stiftung wird für den Wohnungsbau verwendet, während die eingehenden Mieten jeweils zur Fortführung der Bautätigkeit dienen sollen.

Von der Entwicklung der Grundstückswerte und der städtischen Bodenverhältnisse in Frankreich ist oben S. 158f. die Rede gewesen.

Ein großes Unternehmen wird in Paris vorbereitet, das die Hauptstadt mit einem Gürtel von Parks und Waldflächen umgeben soll. Der von Eugen Hénard ausgearbeitete Entwurf ist in der Zeitschrift „Der Städtebau“ 1910, S. 4f. veröffentlicht worden. — Der Förderung der Ansässigmachung der Bevölkerung dient das Gesetz vom 12. Juli 1909 über die Errichtung der Heimstätte in Frankreich. Der Wert der Heimstätte darf, mit Einschluß der Gebäude und des Viehbestandes bei ihrer Errichtung, 8000 Frs. nicht übersteigen. Die Heimstätte ist samt ihren Früchten (für zivilrechtliche Ansprüche) unpfändbar und unter bestimmten Voraussetzungen unteilbar.

Für das Wohnungswesen von allgemeiner Bedeutung ist eine Darlegung für den XIV. Internationalen Kongreß für Hygiene und Demographie (Bd. III, S. 1376 fg.), in welcher Paul Juillerat und Dr. Fillassier die Beziehungen zwischen Wohnweise und Krankheit auf Grund des in Paris gesammelten Materials untersuchen. Die Pariser Gesundheitsbehörde führt seit dem Jahre 1894 Haus-Akten, in denen die sanitären Verhältnisse und die Krankheitsfälle in einem jeden Hause verzeichnet werden. Die Häuser wurden in drei Gruppen eingeteilt:

I. Gruppe	mit weniger als 5 Todesfällen für den Zeitraum 1894/1904,
II. „	„ 5 bis 9 „ „ „ „ 1894/1904,
III. „	„ 10 und mehr „ „ „ „ 1894/1904.

Gruppe I zeigte eine Sterblichkeit von 7,52 ‰ auf ein Jahr; Gruppe II 9,83 ‰, Gruppe III dagegen 19,26 ‰. Das Ergebnis wird von den Berichterstattern in die Worte zusammengefaßt: „A Paris, la tuberculose est localisée, elle est concentrée, sur certains points toujours les mêmes et en dehors desquels ses ravages ne dépassent pas ceux



d'une maladie quelconque". Besonders deutlich treten die Zusammenhänge der Wohnweise und der Tuberkulose hervor in der Gegenüberstellung zweier Häuserblocks, die gleichmäßig Kleinwohnungen der bescheidensten Ausstattung enthalten, jedoch eine verschiedene Stockwerkshöhe und Baudichte aufweisen. Die beiden Häuserblocks zeigen folgende Gegensätze:

	Block I	Block II
Bebaute Fläche . . . . .	80 ‰	56 ‰
Anzahl der Geschosse . . .	6	3
Sterblichkeit an Tuberkulose	9,66 ‰	3,47 ‰

### Literatur.

- G. Payelle, Résultats de la 1<sup>ère</sup> Révision Décennale du Revenu net des Propriétés bâties.* Paris 1901.
- Challamel, Les habitations ouvrières à bon marché en France.* Internat. Wohnungskongreß 1902, Bd. VI, S. 405.
- Cacheux, Intervention des Pouvoirs publics et Corporations en France.* Ebenda, S. 410.
- Eug. Jaeger, Wohnungsfrage.* Berlin 1902.
- Ed. Fuster, L'habitation ouvrière et les pouvoirs publics en Allemagne.* Recueil de Documents sur la Prévoyance sociale Nr. 1. Paris 1903.
- René Prévôt, Wohlfahrtseinrichtungen der Arbeitgeber.* Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. CXIV, S. 195. Leipzig 1905.
- Rud. Eberstadt, Das französische Kleinwohnungsgesetz.* Zeitschr. für Wohnungswesen 1904, Bd. II, S. 309; 1906, S. 301.
- H. Rauchberg, Die Änderung des französischen Volkswohnungsgesetzes.* Zeitschr. für Wohnungswesen 1907, S. 85.
- Paul Strauß et Charles Baulez, Commentaire juridique de la loi du 12. Avril 1906 sur les habitations à bon marché.* Paris 1907.
- Wohnungsgesetz von 1908.* Reichsarbeitsblatt 1908, S. 496.
- Henry Provensal, L'habitation salubre et à bon marché.* Paris 1908.
- Paul Juillerat et Alfr. Filassier, Statistiques sanitaires des maisons.* Bericht über den XIV. Intern. Kongreß für Hyg. und Dermographie. Berlin 1908, S. 1375.
- Wohnungsfrage in Frankreich.* Zeitschr. für Wohnungswesen 1909, Bd. VII, S. 201.
- H. L. Rudorff, Die Errichtung der Heimstätte in Frankreich.* Conrads Jahrbücher 1909, S. 498.
- E. Hénard, Die Vorstädte von Paris und der neue Parkgürtel, der Städtebau VII,* 1910, S. 4f.

### IV. Belgien.

Das Königreich Belgien zeigt eine dichte, über das ganze Land verteilte Bevölkerung, die sich z. T. einem intensiven und ergiebigen Landbau widmet, in steigendem Maße jedoch von der hochentwickelten und im Wachstum begriffenen Industrie beschäftigt wird. Die Bevölkerungsdichte Belgiens betrug im Jahre 1900 bereits die starke Ziffer von 228 Einwohnern auf den Quadratkilometer, eine Zahl, die sich bis 1905 nochmals auf 243 erhöht hat. Die Verteilung der Bevölkerung ist indes trotz der Großstadtbildung und der Industriezentren eine günstige geblieben; in Gemeinden bis zu 25 000 Einwohnern wohnten



nicht weniger als 75 % der Gesamtbevölkerung; nur 25 % entfielen auf Gemeinden von mehr als 25 000 Einwohnern, obwohl das Land Großstädte von der Ausdehnung Brüssels und Antwerpens besitzt.

Die Wohnweise in Belgien ist allgemein die des Einfamilienhauses. Auch hier ist es wie in England gelungen, in einer rasch anwachsenden und gewerbetätigen Bevölkerung die überlieferte Hausform zu erhalten und fortzubilden. Der Gesamtdurchschnitt für ganz Belgien ergibt 1,17 Haushaltung oder 5,3 Bewohner auf ein Haus, genau dem Durchschnitt für England entsprechend (oben S. 416). In den Städten mit mehr als 10 000 Einwohnern übersteigt der Durchschnitt nicht 5,5 Einwohner auf das Haus. Unter den einzelnen Maßnahmen der Bodenpolitik ist zu erwähnen eine hohe 8—10 % betragende Umsatzabgabe von Grundstücksverkäufen, die der Ausbildung der Bodenspekulation hinderlich ist. Ferner wird Realkredit für Bauzwecke unter günstigen Bedingungen gewährt. Eine Förderung erfuhr die Wohnungsbautätigkeit durch das Gesetz vom 9. August 1889, das die Allgemeine Sparkasse ermächtigte, einen Teil ihrer Gelder zu Baudarlehen für Kleinwohnungen zu verwenden. Kreditberechtigt sind Baugesellschaften, die den Bau von Arbeiterhäusern unternehmen; und Baukreditgesellschaften, die (ähnlich wie die englischen building societies oben S. 430) ihrerseits Darlehen zum Bau von Arbeiterhäusern gewähren. Die Aktiengesellschaften haben in Belgien eine viel größere Verbreitung gefunden als die Baugenossenschaften. Unter den von der Allgemeinen Sparkasse beaufsichtigten Bauvereinigungen wurden 1902 nur 9 Baugenossenschaften gegenüber 139 Aktiengesellschaften gezählt, die an Darlehen 2,5 Mill. bzw. 43 Mill. Frs. empfangen hatten. Die Ursache dieser verschiedenartigen Entwicklung ist darin zu suchen, daß die Gesetzgebung und die Kreditorganisationen die Form der Aktiengesellschaft begünstigen. Mit dem Erwerb eines Hauses kann der Abschluß einer Lebensversicherung zum Zweck der Tilgung des Restkaufgeldes verbunden werden.

Zu den bemerkenswertesten Mitteln der Bodenpolitik zählt in Belgien die Ausgestaltung des Verkehrswesens, das nach dem Grundsatz entwickelt wurde, den gewerblichen Arbeitern die Beschäftigung an den Sitzen der Industrie und zugleich die Beibehaltung der Wohnung auf dem Lande zu ermöglichen. Ein dichtes Netz von Vollbahnen, Kleinbahnen und Straßenbahnen dient zur Verwirklichung dieses Zieles. Die Fahrpreise sind so billig gestellt, die Verbindungen so zahlreich, daß die Arbeiter der verschiedensten Berufe mit Leichtigkeit von ihrem Wohnort an die Beschäftigungsstelle und zurück gelangen können. Über die Ergebnisse für den Arbeitsmarkt und das Wohnungswesen äußert sich Prof. Mahaim mit folgenden Worten:

„In den Jahren 1901 und 1902 bestand eine Krise in der großen Industrie, da mußten die bäuerlichen Arbeiter zu Hause bleiben. So sieht man, wie unser System in seiner Gesamtheit in Krisenzeiten funk-



tioniert: Anstatt auf den Arbeitsmarkt zu drücken, kehrt die Reservearmee aufs Land zurück . . . . . In Hinsicht auf die Wohnungsfrage halte ich die Wirkung der Arbeiterabonnements für unbestreitbar günstig. Zunächst haben sie die Entvölkerung der ländlichen Gegenden und die Überlastung der Städte, wenn nicht aufgehoben, so doch mindestens verlangsamt. Wegen der Billigkeit der Mieten bleibt zunächst eine große Zahl von Arbeitern auf dem Lande oder zieht dorthin. Aber noch mehr: viele reisende Arbeiter sind selbst Eigentümer ihrer Häuser. Man sieht deutlich den günstigen Einfluß, den dies auf die Wohnungsfrage ausübt. Alle Anstrengungen zur Verbesserung des Wohnungswesens in Belgien sind fast ausschließlich auf den Erwerb eines Heimes durch den Arbeiter gerichtet gewesen. Wir haben auf diesem Wege Wunder vollbracht.“

### Literatur.

- M. Brandts, Aufgabe von Staat und Gemeinde in der Wohnungsfrage. Köln 1903<sup>1)</sup>.*  
*Lepreux, Les sociétés cooperatives d'habitations ouvrières en Belgique. Bericht über den VI. Intern. Wohnungskongreß 1902, S. 261.*  
*Meerens, De l'Intervention des Pouvoirs et Etablissements publics en Belgique. Ebenda, S. 384.*  
*Denis, Proposition de loi modifiant la loi du 9. août 1889. Ebenda, S. 384.*  
*E. Mahaim, Die Entwicklung der schnellen und billigen Verbindungen in Belgien. Zeitschr. für Wohnungswesen 1907, Bd. VI, S. 29 f.*

### V. Niederlande.

In den Niederlanden erging am 21. Juni 1901 ein umfangreiches Wohnungsgesetz, das die Gebiete der Bauordnung, des Bebauungsplanes und der Wohnungsaufsicht behandelt.

Das Gesetz überträgt den Gemeinden den Erlaß örtlicher Bauordnungen, die seitens der Regierung zu begutachten sind. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird ebenfalls den Gemeinden übertragen mit der Maßgabe, daß Bebauungspläne festzusetzen sind „in allen Gemeinden mit mehr als 10000 Einwohnern, sowie in allen denjenigen, deren Einwohnerzahl innerhalb der letztabgelaufenen 5 Jahre um mehr als 20 % gestiegen ist“. Den Gemeinden wird das (praktisch allerdings schwierig anwendbare) Recht erteilt, Gelände für den Bau von Arbeiterwohnungen zu enteignen und Geldmittel für den Geländeankauf und für den Arbeiterwohnungsbau aufzuwenden. Zur Überwachung der Wohnungsverhältnisse werden besondere Beamte eingesetzt; diesen „Gesundheitsinspektoren“ obliegt die Wohnungsaufsicht, die Überwachung der auf das Wohnungswesen bezüglichen Vorschriften und die Berichterstattung über beobachtete Mängel an die Gemeinde.

Während das holländische Wohnungsgesetz sich in mancher Hinsicht an die englische Gesetzgebung anlehnt, sieht es jedoch davon ab, regierungsseitig Musterbauordnungen gemäß dem Vorgehen der Local Government Board (oben S. 429) aufzustellen. Auch wird keine Landesbauordnung nach dem Vorbild Sachsens oder Badens gegeben. Gedrängte

1) Nur bezüglich der Besteuerung.



Bauweise und Bodenspekulation haben in Holland eine bedeutende Ausdehnung gewonnen; die neueren Verhältnisse werden in einer bemerkenswerten Studie des Inspektors D. E. Wentink behandelt. Neuere Bauordnungen, die sich äußerlich gewissen Anforderungen der Hygiene fügen, gestatten die Anlage übermäßig gedrängter Wohnbauten, von denen a. a. O. S. 11 Beispiele gegeben werden. Wentink befürwortet den Erlaß einer Verordnung mit der Maßgabe, daß bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gleichzeitig die Bauhöhe und die Bauprofile der an den einzelnen Straßen zu errichtenden Gebäude festgestellt werden sollen. Hierdurch würde sich eine organische Verbindung von Bebauungsplan und Bauordnung und eine dem Wohnbedürfnis entsprechende Bodenausnutzung ergeben (vgl. oben S. 271 die Bestimmungen für Osnabrück). — Aus der Wentinkschen Darlegung sei noch die Angabe erwähnt, daß die Amsterdamer Bauordnung vom Jahre 1663 für die Bauten an der Herren- und Kaisergracht einen rückwärtigen Gebäudeabstand vorschrieb. Die innere Freifläche bei diesen damals den oberen Klassen dienenden Gebäuden beträgt rund 45 m zwischen den Hintergiebeln gemessen — ein frühes Beispiel der rückwärtigen Bauflucht (s. oben S. 263).

In Holland haben sich die Baugenossenschaften mit unbeschränkter Haftpflicht in erheblichem Umfange betätigt. Ihre Zahl belief sich im Jahre 1901 auf 91 Genossenschaften, die sich indes in sehr ungleicher Weise über die einzelnen Städte verteilen; in Haarlem (wo seinerzeit die Keizerstraat Genossenschaft sehr günstige Ergebnisse erzielte) bestehen 30 Genossenschaften, im Haag 21, in den Großstädten Amsterdam und Rotterdam dagegen nur je 2.

Unter den von Unternehmern geschaffenen Siedelungen ist insbesondere die Gründung van Markens bei Delft zu erwähnen, bekannt unter dem Namen Agneta-Park. Die Anlage, von dem Stifter in großzügiger Weise ausgestattet, zählt zu den besten ihrer Art und hat vielfach als bautechnisches Vorbild gedient. Die Erfahrung hat indes gezeigt, daß die gewählte Form (Aktiengesellschaft „Gemeineigentum“) nach verschiedenen Richtungen nicht ganz befriedigt.

### Literatur.

- De Clerq*, Die Baugenossenschaften in den Niederlanden. Bericht über den VI. Intern. Wohnungskongreß, S. 280. Düsseldorf 1902.  
*Tellegen*, Die städtischen Bau- und Wohnverhältnisse in Holland. Ebenda S. 168.  
*Eringaard*, Persönliches oder gemeinschaftliches Eigentum (Agneta-park). Ebenda, S. 575.  
*Osmer*, Das holländische Wohnungsgesetz. Zeitschr. für Wohnungswesen 1903, Bd. I, S. 289.  
*W. de Man*, Bericht über die Wohnungsfrage in den Niederlanden. Report on the VIII. Intern. Housing Congres. London 1907.  
*D. E. Wentink*, Het Woningvraagstuk en de Grondspeculatie. Utrecht 1908.

### VI. Dänemark. Schweden. Norwegen.

In Dänemark steht die gemeinnützige Bautätigkeit auf einer hohen Stufe. Insbesondere haben sich hier die Baugenossenschaften gut entwickelt. Als erste Genossenschaft wurde im Jahre 1865 der Kopen-



hagener Arbeiterbauverein gegründet, der sich unter trefflicher Leitung zu einem großen Unternehmen erweiterte. Einen neuen Anstoß erhielt die genossenschaftliche Bautätigkeit durch das Gesetz von 1898, das zunächst 2 Mill. Kr. Staatsgelder zu Baudarlehen bereitstellte. Der von dem Kopenhagener Arbeiterbauverein allein erbaute Hausbesitz erreichte im Jahre 1904 einen Wert von 10 Mill. Kr. Hiervon waren bereits 6,7 Mill. seitens der Erwerber abgezahlt. Die Gesellschaft hat im Jahre 1905 ein großes Gelände für die Errichtung von 350 Häusern erworben und mit der Bebauung bereits begonnen. Die von dem Verein errichteten Häuser gelten als besonders gut gebaut und zeichnen sich durch eine äußerst niedrige Sterblichkeitsziffer aus (11,4 ‰ gegen 17,5 ‰ für Kopenhagen insgesamt).

Arbeiterhäuser in guter Ausführung wurden von baugenossenschaftlicher Seite in dem Kopenhagener Vorort Glostrup errichtet. Die Häuser, als freistehende Einfamilienhäuser gebaut, enthalten drei Räume und Küche im Erdgeschoß und zwei Kammern im Dachgeschoß. Die Baukosten betragen 4000 M. (vgl. die Abbildungen bei Baudin, *maison familiale*, S. 66f.). — Durch den Lehrer Otto Fick wurde in Kopenhagen das erste Einküchenhaus errichtet, das für die sämtlichen im Hause belegenen Wohnungen eine Zentralküche enthält und die Mahlzeiten für die einzelnen Haushaltungen liefert.

In Schweden hat seit dem Jahre 1850 mit dem Aufschwung der Gewerbetätigkeit und der Ausbreitung des Eisenbahnbaues eine erhebliche Vermehrung der städtischen Bevölkerung stattgefunden. Eine Wohnungsuntersuchung des Jahres 1896 stellte für Stockholm unbefriedigende Zustände in den Kleinwohnungen fest, und die öffentliche und private Aufmerksamkeit wurde auf die Zustände im Wohnungswesen gelenkt. Der schwedische Reichstag beschloß jährlich einen Betrag von 5 Mill. Kr., zunächst für die Jahre 1909—1913, zur Ansiedelung der minderbemittelten Bevölkerung bereitzustellen. In Stockholm hat die Stadtgemeinde, angeregt durch die Ergebnisse der Wohnungsaufnahme von 1896, eine Anzahl von Wohnungen für die im städtischen Dienst beschäftigten Arbeiter erbaut. Seit 1904 ist die Stadt dazu übergegangen, ein weit angelegtes System der Bodenpolitik durchzuführen.

Die Stadt erwarb in den Jahren 1904 und 1905 große Geländeflächen im Stadterweiterungsgebiet (rund 3000 ha) unter Aufwendung von 8 Mill. Kr. Ein Teil des Geländes (in Enskede) ist durch Straßen aufgeschlossen und mit guten Verbindungen nach der Innenstadt versehen worden. Für die Errichtung von Kleinwohnungen bewilligten die Stadtverordneten eine Summe von 1,1 Mill. Kr. — Durch Aktienbaugesellschaften sind Arbeiterwohnungen in größerer Zahl und in verschiedenen Teilen der Stadt gebaut worden. Der Aktiengesellschaft „Arbeiterheim“ sind seitens der Stadt Bauplätze zu ermäßigten Preisen



überlassen worden. Eine Reihe weiterer Parzellierungen zum Zweck der Aufschließung von Baugelände wird durch die Stadtverwaltung vorbereitet.

In Göteborg geht die städtische Bodenpolitik bis auf das Jahr 1847 zurück. Durch Aktienbaugesellschaften, in neuerer Zeit durch Baugenossenschaften, ist in Göteborg für das Wohnungswesen Bedeutendes geleistet worden. Ferner sind eine Anzahl von Groß-Industriellen, sowie die Staatsbahnverwaltung mit dem Bau von Arbeiterwohnungen vorgegangen. Die Tätigkeit auf dem Gebiet des Wohnungswesens ist eine äußerst regsame und hat nach den verschiedenen Richtungen — Vorsorge der Gemeinde, Wohnungsbau durch Genossenschaften, Bauvereine, Arbeitgeber — große Erfolge zu verzeichnen.

Das allgemeine Baugesetz vom Jahre 1874 regelt die Aufstellung der Bebauungspläne, bei deren Ausarbeitung auf die Forderungen des Verkehrs, der Hygiene und der Feuersicherheit Rücksicht zu nehmen ist. Das Gesetz gibt ferner Vorschriften über die Straßenbreiten, die Ausstattung der Straßen und die Anlage von Freiflächen im Blockinnern und deren Erhaltung durch Bauabstände. Die Einführung des Erbbaurechts erfolgte durch Gesetz vom 14. Juni 1907, das den öffentlichen Verbänden, mit königlicher Genehmigung auch den Fideikommissbesitzungen und Stiftungen die Bestellung von Erbbaurechten gestattet. —

In Norwegen bestehen für die Städte Christiania, Bergen und Drontheim, sowie für die umliegenden Bezirke dieser Städte besondere Baugesetze. Für die übrigen Städte gilt das allgemeine Baugesetz für die Städte des Landes vom 27. Juli 1896, das in gleicher Weise auch auf die Vororte von Kaufstädten, auf Stapelplätze und auf Ansammlungen („Reihen“) von Gebäuden auf dem platten Lande ausgedehnt werden kann und bereits für etwa 90 solcher Stellen Geltung erlangt hat.

Im übrigen haben für ländliche Gebäude die von der allgemeinen Brandversicherung aufgestellten Regeln über die Einrichtung von Feuerstätten usw. insofern Bedeutung, als ihre Nichtbefolgung eine dreifache Brandabgabe nach sich zieht. Ebenso allgemein gelten bestimmte Regeln für die Feuerstätten von Kirchen auf dem Lande. Zur Sicherung von Gasthöfen und ähnlichen Anlagen sowie von größeren Wohngebäuden gelten zwei besondere Gesetze vom 6. Juni 1891 und 8. Juni 1895. Von Einfluß auf das Bauwesen ist auch das Gesetz über die Gesundheitsausschüsse vom 16. Mai 1860, das gesundheitliche Bestimmungen über die Ausführung von Wohngebäuden und Vorwerken enthält.

Die auf dem Lande einzeln liegenden Gehöfte sind nicht dem Baugesetz unterworfen. Für die hier errichteten Bauten ist der reine Holzbau mit weicher Bedachung zulässig. — Erwähnenswert ist die Vorschrift des Baugesetzes, wonach bei Gebäuden, die mehr als 120 qm Grundfläche bedecken und mehr als ein Wohngeschoß enthalten, zwei, von jeder Wohnung aus zugängliche Treppen vorhanden sein müssen. Bei einer Bauhöhe von mehr als drei Geschossen muß eine der Treppen



feuerfest angelegt sein. — In Christiania sind in den Neubaubezirken die Längsstraßen orientiert, und zwar in der Richtung von Norden nach Süden, zur Gewinnung einer ausreichenden Besonnung der Wohnungen.

Zum Zweck der Erleichterung des Erwerbs eigenen Haus- und Grundbesitzes wurden im Jahre 1894 von dem Storting Gelder bereit gestellt; nachdem diese Mittel nicht ausreichten, wurde durch Gesetz vom 9. Juni 1903 seitens des Staates ein Bankinstitut errichtet, die „Norwegische Arbeiterwirtschafts- und Bodenbank“, die Darlehen an die minder bemittelten Klassen für den Grundstücks- und Wohnungserwerb gibt. Die Bank bewilligt Darlehen: a) zur Erwerbung von kleinen Arbeitergütern bis zur Höhe von 2700 Kr. gegen eine Annuität von  $3\frac{1}{2}\%$  auf 47 Jahre, von denen die ersten 5 Jahre abtragsfrei sind; b) zur Erwerbung von eigenen Wohnungen bis zur Höhe von 2000 Kr. gegen eine Annuität von  $4\%$  auf 28 Jahre, von denen die zwei ersten abtragsfrei. Für die Darlehen hat die Heimatsgemeinde Bürgschaft zu übernehmen. — Unter den privaten Unternehmungen ist die Tätigkeit der von den organisierten Buchdruckern in Christiania im Jahre 1900 begründeten Genossenschaft „Eigenes Heim“ zu nennen. Die Genossenschaft hat ein größeres Gelände in der Nähe von Christiania erworben und für Eigenhäuser mit Zubehör von Gartenland aufgeteilt. Die Bauten sind im heimischen Stil in Holz aufgeführt; die Preise von Haus und Grundstück bewegen sich zwischen 4000—6000 Kr.

### Literatur.

- Cordt Trap und Schmidh, Les Habitations ouvrières en Danemark. Bericht über den VI. Intern. Wohnungskongreß in Düsseldorf 1902, S. 532.*  
*K. Key-Aberg, Die Förderung der Errichtung von Arbeiterhäusern durch die Stadtgemeinde Stockholm. Ebenda, S. 462.*  
*Cordt Trap, La Société de construction des ouvriers à Copenhague. Actes du VII. Congrès Intern. habitations à bon marché. Lüttich 1906.*  
*H. Berle, Ebenda, II. Abschnitt, S. 10 f.*  
*Arno Olsen, Eigenheim-Bewegung in Norwegen. Ebenda, VII. Abschnitt, S. 36.*  
*de Bruyn, Norwegens Baugesetz. Zentralbl. der Bauverwaltung 1908, 28. Jahrgang, S. 507; 1909, S. 161.*  
*H. Albrecht, Reiseeindrücke aus Schweden. Zeitschr. für Wohnungswesen 1910, Bd. VIII, S. 145 f.*

### VII. Nordamerika.

In dem Wohnungswesen der Vereinigten Staaten von Nordamerika findet sich, in höherem Maße noch als in anderen Ländern, der scharfe Gegensatz zwischen den guten Wohnungen der normalen (sei es einheimischen oder eingewanderten) Arbeiterklasse, und der schlechten Wohnweise der untersten Schichten, die sich aus der niedrigen oder gesunkenen Klasse einheimischer Arbeiter oder aus Einwanderern mit tiefstehender Kultur zusammensetzen. Fast parallel hiermit verläuft ein zweiter Gegensatz, nämlich die Verschiedenheit der Hausformen und der Bauweise in den einzelnen Großstädten.

Mit den Wohnungs- und Einkommensverhältnissen des amerikanischen Arbeiters beschäftigt sich eine Erhebung des Arbeitsamtes



vom Jahre 1901, die sich auf 33 Staaten der Union und auf 25440 Familien erstreckte. Als durchschnittliches Jahreseinkommen wurden 750 Dollars = 3150 M. ermittelt, so daß dieser Betrag als das Einkommen des normalgestellten amerikanischen Industriearbeiters, d. h. des Arbeiters von normaler Leistungsfähigkeit und Beschäftigung, einschließlich etwaigen Nebenerwerbs, anzusehen ist. Die Kaufkraft des Geldes ist bei dem normalen Arbeiterstande in Amerika mindestens die gleiche wie in Deutschland<sup>1)</sup>.

Die Statistik des Arbeitsamtes ermittelt, neben dem Einkommen, die Jahresmiete, die Zimmerzahl und die Wohndichte, den Prozentsatz der Hausbesitzer und des schuldenfreien Besitzes. Die beifolgende Tabelle stellt diese Zahlenreihen zusammen, wobei ich die Reihenfolge bei den Eingewanderten nach der Höhe der Mietsausgabe angeordnet habe.

Tabelle 36.

Einkommen, Wohnung und Hausbesitz bei einheimischen und eingewanderten Arbeitern in den Vereinigten Staaten von Nordamerika.

Geburtsland	Ein- kommen Dollars	Jährliche Miete Dollars	Auf 1 Familie Zimmer	Zimmer auf 1 Be- wohner	Haus- eigentüm. Proz.	Davon schulden- frei
Vereinigte Staaten .	742	118,54	4,90	1,08	15,36	59,06
Frankreich . . . .	750	130,67	4,86	1,00	25,58	77,27
Schweiz . . . . .	774	129,86	5,18	1,10	26,32	53,33
England . . . . .	822	128,46	5,39	1,13	19,89	58,92
Schweden . . . . .	766	125,20	5,03	1,11	32,27	36,42
Schottland . . . . .	857	124,21	5,39	1,06	19,12	54,17
Versch. Ausländer .	711	122,59	4,76	1,04	7,96	66,67
Irland . . . . .	775	121,63	5,03	0,99	21,56	56,30
Wales . . . . .	803	120,15	5,51	1,05	27,73	69,70
Deutschland . . . .	745	117,20	4,90	0,95	32,33	56,97
Dänemark . . . . .	759	116,04	5,24	1,07	34,95	58,33
Canada . . . . .	793	115,38	5,60	1,10	15,22	40,91
Norwegen . . . . .	762	110,11	5,28	1,02	38,96	16,67
Rußland . . . . .	662	105,39	4,43	0,81	16,03	43,66
Italien . . . . .	611	98,85	3,67	0,77	11,72	66,67
Österreich-Ungarn .	674	96,22	4,16	0,85	17,31	57,14
Niederlande . . . .	675	83,89	5,76	1,05	46,15	29,17
Durchschnitt	749 <sup>1/2</sup>	118,40	4,95	1,04	18,97	56,02

Der normalgelohnte amerikanische Arbeiter zahlt danach durchschnittlich eine Jahresmiete von  $118\frac{4}{10}$  Dollar = 500 M. Das ist nur

1) Vgl. Kuczynski (Nation XXIV, S. 280), der im Anschluß an das Urteil Werner Sombarts ausführt, daß die Kaufkraft des Dollars gering ist bei dem höchsten Einkommen; sie steigt dagegen und ist am höchsten bei dem normalen Arbeiterstand; und sinkt wiederum bei der untersten Schicht der Arbeiter. S. auch weiter unten.



15 $\frac{8}{10}$  % seines Jahreseinkommens. Für diese Miete erhält er eine Wohnung von fünf Zimmern, Zubehör ungerechnet. Auf einen Bewohner entfällt 1,04 Zimmer. Nahezu ein Fünftel — 19 % — der Arbeiter sind Hausbesitzer, von denen wiederum 56 % schuldenfreien Besitz haben. Die Häuser sind in der Mehrzahl Einfamilienhäuser mit zugehörigen Freiflächen oder Gärten.

Ein Vergleich mit Berliner Verhältnissen ist nicht ohne Interesse. Das durchschnittliche Einkommen eines normal-gelohnten und beschäftigten Berliner Arbeiters beträgt 1200 bis 1800 M. Hiervon hat der Arbeiter 20—24 % für die Miete aufzuwenden. Er bekommt dafür — eine Wohnung von Stube und Küche, ev. Stube, Kammer und Küche der oben beschriebenen Art in einer Mietskaserne. Diese Räume aber hat er häufig noch mit Schlafleuten zu teilen. Die Rückschlüsse auf Lebensführung, Stellung und politische Anschauung liegen auf der Hand.

Bemerkenswert ist die Tabelle noch, wenn wir sie nach einzelnen Völkerschaften betrachten. Der in den Vereinigten Staaten geborene Arbeiter (Zeile 1) kommt in seinem Einkommen und in dem Mietsaufwand dem Gesamtdurchschnitt der Tabelle am nächsten; er stellt die Norm dar, wie er auch der Zahl nach den Hauptbestandteil ausmacht. Von den Eingewanderten zeigen den größten Mietsaufwand die Westeuropäer, Franzosen, Schweizer, Engländer; den niedrigsten die Osteuropäer und die Italiener. Eine besondere Beachtung verdient der Anteil am Hausbesitz; hier ist die Verteilung eine andere. Die Eingewanderten stehen hier im allgemeinen über dem Durchschnitt des gebürtigen Amerikaners. Bei einzelnen Gruppen Eingewanderter zeigt sich ein wahrer Heißhunger nach Grundbesitz; es sind dies die Deutschen, die Niederländer und die Skandinavier, insgesamt derjenige Teil der germanischen Völker, den der Brite unter der Bezeichnung Ja-sager zusammenfaßt (da diese germanischen Sprachen alle das „Ja“ an Stelle des englischen „Yes“ haben).

Unter den Eingewanderten unserer Statistik interessieren uns naturgemäß am meisten die Deutschen, deren Wohnweise in Amerika zu einem Vergleich mit den heimatlichen Verhältnissen herausfordert. Die deutschen Industriearbeiter in Amerika sind in unserer Tabelle zu 33 % Hausbesitzer; die deutschen Arbeiter in Berlin dagegen sind vom Hausbesitz so gut wie völlig ausgeschlossen. Die nominellen Besitzer der Grundstücke — Mietskasernen — machen in Berlin sogar noch nicht 1 % der Bevölkerung aus. Die Hausbesitzer unter den ausgewanderten deutschen Arbeitern der Tabelle haben in der überwiegenden Mehrzahl — 57 % — ein schuldenfreies Besitztum zu eigen. Die sog. Hausbesitzer in Berlin dagegen sind mit 96 % des aufgetriebenen Wertes verschuldet und wirken nur als Übertragungshebel zur Belastung der Bevölkerung. Auch hier zeigt es sich, wie in den deutschen Städten mit Eigenhaus-Parzellierung, daß der gewerbliche Arbeiter gern Hausbesitz erwirbt, wenn ihm die Möglichkeit gegeben ist. Die wenigen



Zahlen aber lassen erkennen, wie die Stellung des deutschen Arbeiters sich von Grund auf ändern würde, wenn unser verfehltes gekünsteltes System des Wohnungswesens verlassen würde. —

Im Gegensatz zu der Wohnweise des normalgestellten Arbeiters ist die der untersten Schichten auch in Amerika eine ungünstige. Das Einkommen dieser nach amerikanischen Begriffen niedrig gelohnten und proletarisierten Bevölkerung ist allerdings bei dem größeren Teil auf mehr als 1200 M. (300 Dollar) anzusetzen; doch muß hiervon weit mehr als bei den normalen Schichten, nämlich  $\frac{1}{5}$  und darüber für die Miete aufgewendet werden<sup>1)</sup>.

Wesentliche Gegensätze bestehen ferner örtlich in den Wohnverhältnissen der einzelnen Städte Amerikas. Von einer akuten Wohnungsfrage kann allerdings nur in wenigen Städten gesprochen werden. Dagegen treten in einzelnen Städten besondere Schwierigkeiten auf Teilgebieten des Wohnungswesens hervor. Die Mißstände verlaufen in der Hauptsache parallel mit zwei Erscheinungen; es sind die starke Einwanderung und die Ausbreitung des Mehrwohnungs- und Massenmiethauses. Beide Momente wirken im amerikanischen Wohnungswesen nach der gleichen Richtung.

Die Städte, deren Wohnverhältnisse sich in ungünstiger Weise in der Union abheben, sind insbesondere New-York, Boston und Cincinnati. Das wohnungspolitische Problem wird in diesen Städten schlechtweg als „Tenement-house problem“ — Frage der Stockwerkswohnungen — bezeichnet, womit Gegenstand und Ursache dieses Teils der Wohnungsfrage knapp umschrieben sind. Die eingehendsten Schilderungen liegen aus dem Staate New-York vor, wo im Jahre 1900 auf Veranlassung von Präsident Roosevelt eine staatliche Tenement-house-Commission eingesetzt wurde. Ihre Berichte gaben die Grundlage ab für das „Gesetz über die Stockwerkswohnungen“ vom Jahre 1901. Die Erhebungen der Behörde erstreckten sich indes nicht nur auf New-York, sondern auch auf die übrigen Großstädte der Union, deren Wohnverhältnisse nach den verschiedensten Richtungen untersucht wurden.

Im allgemeinen ist vor auszuschicken, daß außerhalb von New-York, Boston, Cincinnati und etwa Jersey-City und Hartford, das Problem der Stockwerkswohnungen in der Union unbekannt ist, wenn auch in den einzelnen Städten schlechte Wohnverhältnisse, wie allenthalben, bei der Unterschicht der Bevölkerung anzutreffen sind: „In America, there are few cities to-day, outside of New-York, where there exists a tenement-house problem, and few where there exists even an acute housing problem; although there are a number of cities where bad housing conditions have begun to manifest themselves“. (Kommissions-Bericht, De Forest and Veiller I, S. 131).

1) Vgl. die Anmerkung oben S. 465.



Die weitaus größte Ausdehnung hat das Tenement-house problem in New-York. Von den 3,4 Mill. Einwohnern der Stadt wohnen 2,4 Mill., d. s. mehr als  $\frac{2}{3}$ , in Stockwerkswohnungen (a. a. O. S. 3). Die Tenement-houses sind nach dem System der gedrängten Bauweise errichtet und zählen in New-York z. T. 6—7 Wohngeschosse. Der Zusammenhang der Wohnweise mit dem Einströmen großer Einwanderermassen, von denen der weitaus stärkste Teil in New-York an Land geht und hier dauernd oder vorübergehend Aufenthalt nimmt, wird von der Tenement-house Commission mehrfach dargelegt und in die knappen Worte gefaßt: „The tenement-house system is exerting quite as detrimental an effect upon the newly arrived immigrant as the newly arrived immigrant is exerting on the tenement-house (a. a. O. S. 55).“

Die ersten Bestrebungen zur Besserung der Wohnverhältnisse in den Stockwerkswohnungen von New-York reichen bis zum Jahre 1834 zurück und wurden insbesondere seit dem Jahre 1842 gefördert durch die Tätigkeit des Gesundheitsinspektors Griscom, der die allgemeine Aufmerksamkeit auf die Zustände in den Wohnungen der ärmeren Klassen und der Heerscharen der fremden Einwanderer lenkte. Im Jahre 1867 erging das erste Gesetz über die Stockwerkswohnungen, dem im Jahre 1879 ein zweites Gesetz folgte. Zugleich wurde von privater Seite ein Preisausschreiben erlassen, zur Erlangung eines Hausgrundrisses, der es ermöglichen sollte, in vorteilhaftester Weise die typische schmale New-Yorker Baustelle von 25 Fuß Front und 100 Fuß Tiefe zur Anlage von Stockwerkswohnungen auszunutzen. Den Preis erhielt ein Bauplan, der den Grundriß des Vorderhauses hofwärts als Spiegelbild wiederholt und zwischen Vorderwohnung und Hofwohnung das Treppenhaus, die Nebenräume und zwei schmale Seitenhöfe einschiebt. Dem Grundriß wurde der Beiname Dumb-bell plan (Turner-Hantel) gegeben, weil er in seinen äußeren Linien der beim Turnen gebräuchlichen Hantel nicht unähnlich ist. Die Hausform, die bald allgemein zur Einführung gelangte, wurde schon im Jahre 1879 in der Öffentlichkeit als untauglich und schlecht bezeichnet.

Einen neuen Anstoß erhielt die Reformbewegung im Jahre 1884 durch das Eintreten von Professor Felix Adler, der in eindrucksvollen Vorträgen die Zustände in den Stockwerkswohnungen schilderte; eine Untersuchungskommission wurde eingesetzt, deren Bericht zu dem Ergänzungsgesetz von 1887 führte. Wiederholte Veröffentlichungen über die Wohnverhältnisse in den tenement-houses gaben im Jahre 1895 den Anlaß zur Einsetzung des dritten Gesetzgebungsausschusses und zum Erlaß neuer Ergänzungsvorschriften über die Stockwerkswohnungen. Da eine wesentliche Besserung bis dahin nicht erzielt war, suchte De Veiller im Jahre 1898 eine der bedeutendsten Körperschaften von New-York, die Charity Organisation Society, für die Bearbeitung des Problems zu gewinnen, mit dem Erfolg, daß im Jahre 1900 die jüngste staatliche Kommission eingesetzt wurde, die einen Plan für durchgreifende und wirkungsvolle Reformen ausarbeiten sollte. Auf der Grundlage ihrer Berichte wurde die gegenwärtige Regelung des Gebietes durchgeführt; ein umfangreiches Gesetz über Stockwerkswohnungen wurde am 12. April 1901 erlassen und eine besondere staatliche Behörde für Stockwerkswohnungen eingesetzt.



Als Tenement House wird durch das Gesetz bezeichnet „jedes Haus, bewohnt von drei Familien oder mehr, die einen selbständigen Haushalt führen und mit eigener Küche wirtschaften“. Die amtlichen Berichte zeigen, welche Zustände sich in den Mehrwohnungs- und Massenmietshäusern herausgebildet hatten und welche Arbeit hier zu vollbringen ist. Erwähnt sei, daß Mißstände in den Stockwerkswohnungen öfter dadurch entstehen, daß ein Gebäude nachträglich in Teilwohnungen zerlegt wird; vgl. über die Aufteilung von Häusern und Wohnungen, die für die Teilung in keiner Weise eingerichtet sind, oben S. 37 und 290. —

Die anderen Großstädte zeigen je nach dem Bau- und Stadterweiterungssystem und der nationalen Zusammensetzung der Bevölkerung verschiedene Zustände. Chicago kennt, trotz stark anwachsender Bevölkerung von wenig unter 2 Mill. Einwohnern, kein Tenement House Problem. Der Arbeiterstand wohnt in ein- bis zweigeschossigen Häusern, die z. T. für mehrere Familien gebaut sind. Die Unterschicht der Bevölkerung wohnt jedoch auch hier in unbefriedigenden Wohnungen, die öfter aus ehemaligen Einfamilienhäusern durch nachträgliche Teilung entstanden sind. Auch Kellerwohnungen sind in erheblichem Umfang im Gebrauch. —

Philadelphia hat trotz seiner großen Bevölkerung von 1,3 Mill. sich den Ruf bewahrt „a city of homes“ zu sein; die Mehrzahl der Arbeiter wohnt in eigenen Häusern, die meist mit einem Stück Gartenland versehen sind. „If one needs further testimony to prove that a system of tall tenement houses is unnecessary in our large cities, the experience of Philadelphia would afford ample evidence“, sagt der Bericht (a. a. O. S. 134).

Die Gestaltung der Wohnverhältnisse in Philadelphia wird auf das Zusammenwirken von sechs Ursachen zurückgeführt: 1. reichlich verfügbares Gelände für die Stadterweiterung; 2. günstige strahlenförmige Linienführung der Eisenbahnen, die auf eine Zerteilung der Industrieanlagen hinwirkte; 3. Gleichartigkeit der Einwohnerschaft und Überwiegen der teutonischen „heimliebenden“ Rasse; 4. billige und reichliche Verkehrsmittel; 5. leichter und reichlicher Realkredit durch Bau- und Darlehensgesellschaften; 6. günstige Formen der Eigentumsübertragung (a. a. O. I S. 346). Eine besondere Hervorhebung verdienen hierbei die an vierter Stelle genannten Baukreditgesellschaften, von denen der Bericht sagt: „so widespread has been the operation of these societies that it is common to say that building and loan associations have made the Philadelphia small home“. Diese Baukreditgesellschaften bieten, wie die gleichartigen englischen Gesellschaften, einen auf Abzahlung und Rückzahlung berechneten Bodenkredit; die halbjährlichen Zahlungen schließen einen Tilgungsbetrag ein, der je nach Vereinbarung das Darlehen mit 10–20 Jahren eventuell noch später zur Tilgung bringt. Während die Einführung von Tilgungshypotheken in Deutschland nicht gelingt, sehen wir hier das Kreditgeschäft in der Hand von Gesellschaften, die in der Hauptsache nur tilgbaren Realkredit geben und hierbei in wirksamster Weise sowohl die Wohnungsproduktion wie den Erwerb von schuldenfreiem Hausbesitz fördern.

Für deutsche Verhältnisse darf wohl die Stadt Buffalo ein besonderes Interesse beanspruchen, da von den etwa 350 000 Einwohnern mehr als der dritte Teil deutscher Abstammung und die Stadt lange



Zeit ein bevorzugtes Ziel deutscher Einwanderung gewesen ist. Nicht ohne Anteil wird man den Bericht über die dort geleistete Arbeit und die Kennzeichnung der Deutschen lesen: „This German desire of ownership has affected the whole life of the city, and it is for this reason largely that Buffalo is preeminently a city of homes (a. a. O. S. 121)“. Nach sachkundiger Schätzung stehen gegen 75 % der Wohnhäuser im Eigentum der Wohnungsinhaber und 50 % dieser Häuser, insbesondere unter den deutschen, sind frei von jeder hypothekarischen Belastung (a. a. O. S. 125; vgl. hier oben S. 466). — Der Bebauungsplan, von Joseph Ellicot ausgearbeitet, hat die Form eines Fächers, dessen Rippen nach einem Mittelpunkt, dem Niagara Square, zusammenlaufen. Zahlreiche Straßenbahnen durchziehen die Stadt; von den Bahnlinien dienen die Ringbahn und die Vorortlinien dem Personenverkehr. Die Bauordnungen enthalten eingehende Vorschriften über den Bau von Mehrwohnungshäusern, über Freiflächen und Bauhöhe. Die Baustellen für Wohngebäude werden regelmäßig in der typischen Breite von 25 Fuß Straßenfront, zu 100 bis 150 Fuß Grundstückstiefe, zugeschnitten. — Ungünstige und z. T. schlechte Wohnverhältnisse haben zwei Bezirke in Buffalo aufzuweisen, die fast ausschließlich von Italienern und von Polen bewohnt sind. Der italienische Bezirk zählt etwa 20 000, der polnische Bezirk 60 000 Einwohner. Die Mißstände der Stockwerkswohnungen sind in Buffalo auf diese beiden Bezirke beschränkt (a. a. O. S. 122).

Unbefriedigende Wohnverhältnisse bestehen in Boston und Cincinnati, die teils auf schlechte Bautypen, teils auf die öfter erwähnte Wohnungsteilung zurückgehen. Hier, wie in Pittsburg, sind es insbesondere die Einwanderer aus Ost- und Südeuropa, Italiener, Polen, Galizier, Russen, die die schlechten Wohnungen besetzen. — In Baltimore (510 000 Einwohner) wohnt die Mehrzahl der Arbeiter in Einfamilienhäusern; daneben findet sich auch das Zweifamilienhaus in erheblichem Umfang. Das Einfamilienhaus bildet ferner die überwiegende oder z. T. fast ausschließliche Wohnform des Arbeiterstandes in Cleveland (381 768 Einwohner), Neu-Orleans (287 104 Einwohner), Detroit (285 704 Einwohner), Milwaukee (285 315 Einwohner), Louisville (204 731 Einwohner), Minneapolis (202 718 Einwohner), Providence (175 597 Einwohner), St. Paul (163 065 Einwohner), Rochester (162 608 Einwohner), Denver (133 859 Einwohner), Toledo (131 822 Einwohner), Columbus (125 560 Einwohner), Syracuse (108 374 Einwohner), Nashville (80 865 Einwohner).

Für die unternormale Wohnung bilden auch in den Vereinigten Staaten die Innenbezirke das hauptsächliche Gebiet und der Wohnungsverfall ist auch hier der stete Begleiter der Umbildung der innenstädtischen Bezirke; oben S. 288 f. Vgl. Charlotte Rumbold, St. Louis p. 8: „One city after another in the United States finds that that part of the housing of its people which it calls its housing „problem“ has come about by almost the same process. A residence district is gradually eaten into by a business district. Some small house district is left on the ragged edge, just off the direct line of advance. The owners, hoping to sell the land for factory sites, are unwilling to spend much on the improvement of a low-value house on high-value ground.“ —



Die Entwicklung des amerikanischen Hauses wird von F. R. Vogel in einem groß angelegten Werke dargestellt. In der Einleitung schildert Verf. die wirtschaftlichen, ethischen und sozialen Werte des Einfamilienhauses und seine Einwirkung auf Charakterbildung und Lebensweise des Amerikaners. Die folgenden Abschnitte behandeln die geschichtliche Entwicklung des amerikanischen Hauses bis zur Gegenwart und bieten ein reiches Material im Text und in den Abbildungen. — Die Bestrebungen für die künstlerische Gestaltung des Städtebaues finden in Amerika hervorragende Vertreter. Auch in den Vereinigten Staaten ist das Ziel der führenden Architekten der planmäßige Städtebau, der einheitlich und großzügig entworfene Städte schaffen soll, in denen das gesundheitliche Gedeihen der Bevölkerung, die künstlerische Behandlung des Bauwesens, die Anwendung jeder neuzeitlichen Verbesserung der Wohnweise die besten Bedingungen finden könnten (s. oben S. 428). Zu den für die Reformierung der städtischen Siedlungsform tätigen Architekten zählen insbesondere Burnham, Olmsted sen. und jun., Arthur u. Shurtleff, John Nolen, Ch. Mulford Robinson u. a. m. Zur Beförderung der Kenntnisse vom Städtebau und zur Erweckung der Teilnahme weiter Kreise werden Städtebau-Ausstellungen veranstaltet, in denen ein reichhaltiges Material zur Veranschaulichung des gegenwärtigen Zustandes der Großstädte und ihrer Reformierung geboten wird.

Über die Bodenpolitik in Kolonialländern bringt Alfred Zimmermann (Kolonialpolitik, Leipzig 1905) Angaben, denen mit Bezug auf das Wohnungswesen verschiedene Einzelheiten zu entnehmen sind. Eine reiche Auswahl von bodenpolitischen Systemen wird geschildert, die von den einzelnen Völkern in ihren Verwaltungsgebieten zur Anwendung gebracht wurden, nicht ohne daß Fehler, Irrtümer, getäuschte Erwartungen allerorten zu verzeichnen sind. Unter den einzelnen Maßnahmen sei erwähnt, daß die Einführung einer Grundbesitzsteuer auf Land, das spekulativ gekauft, aber nicht in Bebauung genommen wird, in Algier schon 1846 erfolgte. Eine umfassende gesetzgeberische Tätigkeit in den auf Grundstücksverkehr bezüglichen Fragen hat Australien entfaltet. Im Jahre 1858 wurde in Südaustralien, als einem der ersten Länder britischer Verwaltung, das Grundbuch nach preußischem Muster durch den sog. Torrens Act eingeführt. (Die Priorität dürfte indes der britischen Siedelung Labuan zukommen, wo nach Morris, Land and Mortgage Registration, London 1875, S. 72, bereits 1849 die grundbuchliche Eintragung angeordnet wurde.) Zahlreich sind die australischen Gesetze, die sich gegen die Landspekulation und die mit der unentgeltlichen Vergabung von Land verbundenen Mißbräuche richten. Zu erwähnen ist noch das Parzellierungssystem, das in Canada durch die Landakte von 1886 (nach dem von den Vereinigten Staaten übernommenen Vorbilde) eingeführt wurde. Das unbesetzte Land wird danach in viereckige Bezirke, Townships genannt, zerlegt. Jede Township zerfällt in schematischer Gleich-



mäßigkeit in 36 Sektionen von je einer englischen Quadratmeile Umfang; einzelne Sektionen werden für öffentliche Zwecke zurückbehalten und zur Ausstattung von Schulen usw. verwendet.

Für Neuseeland, dessen Regierung eine vorgeschrittene und der Heranziehung von Arbeitskräften günstige Sozialpolitik befolgt, erging im Jahre 1905 ein Arbeiterwohnungsgesetz, das die Regierung ermächtigt, Grundbesitz zu erwerben oder zu verwenden, um Arbeiterwohnungen zu errichten. Die Wohnhäuser dürfen nur an Arbeiter abgegeben werden, die gegen Lohn beschäftigt sind, nicht mehr als 200 £ jährliches Einkommen haben, selber kein Land besitzen und ein Zeugnis des guten Leumunds und der Würdigkeit beibringen. Die Miete ist auf 5 % des Bau- und Bodenwertes festgesetzt; hierzu kommen noch die Versicherungsbeiträge und die Steuern. Der Erwerb des Grundstücks kann zu vollem Eigentum erfolgen, a) durch Barzahlung des Preises nach frühestens 25 Jahren, zu welchem Zweck eine Versicherung auf den Erlebens- oder Todesfall abgeschlossen werden kann; b) durch eine jährliche Annuität von 8 %, durch deren Zahlung das Grundstück nach 32 Jahren in das Eigentum des Erwerbers übergeht. Die staatlichen Arbeiterwohnungen bestehen aus Einfamilienhäusern, 5 Räume enthaltend, zu 24 £ bis 28 £ 10 sh Jahresmiete. Der Bau von Häusern eines zweiten Typus zu 20 £ 16 sh Jahresmiete ist in Aussicht genommen.

Ein Ergänzungsgesetz bevollmächtigt die Regierung, aus Staatsmitteln Arbeitern, die selber ein Haus erbauen wollen, Darlehen bis zu 350 £ zu gewähren. Das Darlehn darf jedoch den dreifachen Betrag des Bodenwertes nicht übersteigen, so daß Boden- und Bauwert sich wie 1:3 verhalten müssen (z. B. auf 100 £ Bodenwert ein Darlehen von 300 £). Bei einer Annuität von 5 % wird das Darlehen in 36 Jahren getilgt; frühere Rückzahlung ist zulässig. (Thompson, Housing Handbook II, S. 232).

In britischen Siedelungen besteht eine Abgabe auf „ungebessertes Gelände“ (unimproved land), die meist mit  $\frac{1}{2}$  penny auf 1 £ des veranschlagten Bodenwertes erhoben wird. Die Wertermittlung für die Zwecke der Besteuerung erfolgt unter Abrechnung aller von dem Besitzer vorgenommenen Besserungen, sei es, daß diese in der Aufwendung von Kapital oder von Arbeitskraft bestehen. Die von der englischen Regierung (gelegentlich der Vorbereitung der neuen Bodensteuern, oben S. 431) eingeforderten amtlichen Gutachten äußern sich günstig über die Wirkung dieser Besteuerung, wobei allerdings in Betracht zu ziehen ist, daß es sich um Kolonialländer handelt, in denen der spekulative Bodenaufkauf mehrfach zu Mißständen und zur Monopolisierung des Bodens geführt hat. Bezeichnenderweise erhebt Südaustralien die Abgabe unter folgenden Festsetzungen: a) Die Abgabe von  $\frac{1}{2}$  penny auf 1 £ Bodenwert ist zu zahlen, sobald der Wert des ungebesserten Geländes im Besitz eines Eigentümers die Summe von 5000 £ übersteigt; b) für nichtansässige Grundbesitzer (absentees, die ihren Aufenthalt nicht im Lande haben) tritt ein Zuschlag von 20 % hinzu. — Die hohe Freigrenze von 100000 M. und der Strafzuschlag für auswärtige Kapitalisten zeigen z. T. die Richtung an, die man mit der Besteuerung verfolgte. Auch die Berichte aus Neuseeland heben die für die dortigen Verhältnisse befriedigende Wirkung der Abgabe hervor.



*Literatur.*

- A. F. Weber, The Growth of Cities. New-York 1899.*  
*De Forest and Veiller, The Tenement-house Problem. New-York 1903.*  
*Dies., First Report of the Tenement-house Department. New-York 1903.*  
*54<sup>th</sup>, Bulletin of the Bureau of Labor. Washington 1904.*  
*R. Kuczynski, Das Proletariat in den Vereinigten Staaten. Die „Nation“ 1905, Bd. XXIV, S. 243 f.*  
*H. Kayser, Nordamerikanische Parkanlagen. Der Städtebau 1905, Bd. II, S. 113.*  
*O. Bartning, Vom Städtebau in Amerika und Asien. Ebenda S. 141.*  
*Alfred Zimmermann, Kolonialpolitik (Frankensteinsches Hand- und Lehrbuch). Leipzig 1905.*  
*J. C. Baker, American Country houses and their gardens. Philadelphia 1906.*  
*Alb. B. Wolfe, The Lodginghouse Problem in Boston. Boston 1906.*  
*Chas. J. Whalen, Annual Report of the Department of Health. Chicago 1907.*  
*Charlotte Rumbold, Housing Conditions in St. Louis. St. Louis 1908.*  
*F. R. Vogel, Das amerikanische Haus. Berlin 1909.*  
*W. Hegemann, Die Ausstellung für Städtebau und städtische Kunst in New-York. Der Städtebau 1909, Bd. VI, S. 127 f.*  
*Th. Goecke, Vom nordamerikanischen Städtebau. Der Städtebau VII, 1910, S. 2.*