



Staats- und  
Universitätsbibliothek  
Bremen

# **Staats- und Universitätsbibliothek Bremen**

**DFG Projekt Die Grenzboten**

## **Die Grenzboten**

**Berlin u.a., 1841 - 1922**

Die Baugenossenschaften und die Wohnungsfrage : (Schluß) : 2.  
Grundsätzliches

**urn:nbn:de:gbv:46:1-908**



## Die Baugenossenschaften und die Wohnungsfrage

(Schluß)

### 2. Grundsätzliches



üssen wir die Widerlegung der Angriffe der Hausbesitzervereine den Mitgliedern der Baugenossenschaften und andern Personen überlassen, die sich mit der Sache praktisch beschäftigt haben, so dürfen wir uns dagegen wohl erlauben, einige der grundsätzlichen Behauptungen, die Grävell als Vertreter der Hausbesitzer in seinem Buche aufstellt, zu erörtern. Er bemängelt zunächst den Ausdruck „Wohnungsfrage.“ Es gebe so wenig eine Wohnungsfrage wie eine Kleiderschrankfrage oder eine Uhrkettenfrage. Nicht Gegenstände, die ja ohne Frage vorhanden sind, sondern nur Beziehungen könnten in Frage kommen; die Art des Bewohnens könne eine Wohnfrage, das Mietverhältnis eine Mietvertragsfrage erzeugen. Gegen die Forderung, daß man die verschiedenen Wohnungsfragen durch besondere Wörter bezeichne, ist ja nichts einzuwenden, aber die Meinung, daß ein körperliches Ding nicht Gegenstand einer sozialen Frage werden könne, ist falsch. Die Phylloxera ist ein Ding, und die Berechtigung der Frage, wie sie am leichtesten und gründlichsten vertilgt werden könne, hat noch niemand bestritten. Ob gewisse Bäume gefällt werden sollen, das ist eine Frage, die sehr häufig städtische Behörden beschäftigt, und bei dem Beschluß der Regierungen und der städtischen Körperschaften von Großstädten wie London, Paris, Neapel, Hamburg, die sämtlichen Häuser der ungesunden Stadtteile niederzureißen, sind diese Häuser selbst, nicht bloß irgendwelche Beziehungen, Gegenstand der Beratungen gewesen. Es scheint das Bewußtsein der Schwäche der eignen Position zu beweisen, wenn man zu Wortklauberei und zu spitzfindiger Scholastik seine Zuflucht nimmt. Das Verhältnis des Arbeitslohns zu den Wohnkosten soll nach Grävell eine rein persönliche, keine soziale Angelegenheit sein und die Gemeinschaft, Staat oder Gemeinde, nichts angehn. Nun, alle Angelegenheiten ohne Ausnahme, mit denen sich heute Staat und Gemeinde befassen, sind ursprünglich Privatangelegenheiten gewesen, aber bei wachsender Volksmenge und fortschreitender Verwicklung der Rechtsansprüche und Interessen hat die Gesellschaft eine nach der andern in den Bereich ihrer Zuständigkeit ziehn müssen; auf diese Weise sind eben die Gemeinwesen, die Staaten entstanden. Wenn ein einzelner Arbeiter schlecht wohnen will oder seines niedrigen Lohnes wegen nicht anders als schlecht wohnen kann, so ist das auch heute noch seine persönliche Angelegenheit. Wenn aber ein paar tausend Arbeiter so wohnen müssen, daß ihr Viertel ein Choleraherd wird, oder wenn für sie Baracken gebaut werden müssen, weil sie in den vorhandenen

Häusern nicht untergebracht werden können, so ist das Gemeindefache, und wenn ein solcher Zustand in mehreren, in vielen Gemeinden vorkommen sollte, so müßte der Staat nachsehen, wie diese Gemeinden mit diesen Schwierigkeiten fertig werden. Oder vielleicht auch das Reich, wenn, wie in Hamburg, Stadt und Staat zusammenfallen, besonders, da das Reich zum Teil an den dortigen Übelständen schuld ist. Des Zollanschlusses wegen mußte vor fünfzehn Jahren der ganze Stadtteil Steinwärder rasirt werden. Sechstausend Familien wurden obdachlos und mußten meistens in das durch seine luftlosen Gänge und Höfe berückigte Viertel ziehn. Dessen Häuser wurden nun durch Überfüllung sehr ertragreich. Da kam die Cholera, und die allgemeine Meinung erzwang einen Sanierungsplan, für den zunächst 7½ Millionen Mark bewilligt wurden. Wie der Frankfurter Zeitung aus Hamburg geschrieben wird (siehe die Nummer vom 18. Januar), hat die Grundbesitzerpartei die Ausführung des Plans solange wie möglich verzögert. Vor zwei Jahren soll sogar ein Mitglied der Bürgerschaft offenherzig bekannt haben, die Sanierung sei nur zur Beschwichtigung der öffentlichen Meinung versprochen, aber nicht im Ernste beabsichtigt gewesen. Mittlerweile hat man jedoch damit den Anfang gemacht, und sogar die Hausbesitzerpartei soll sich jetzt davon überzeugt haben, daß das ganze Gangviertel beseitigt werden müsse. Aber dabei tauchen immer neue Schwierigkeiten auf — infolge der nachlässigen Behandlung der Angelegenheit und des langen Zögerns, behauptet der Korrespondent der Frankfurter Zeitung. Zwei „Sanierungsbezirke“ seien schon abgebrochen worden; am 1. April solle mit dem Abbruch des dritten begonnen werden, aber die für dessen Bewohner in Aussicht genommenen Arbeiterhäuser seien größtenteils schon von andern Mietern besetzt worden, sodaß man wieder zu den Cholerabaracken seine Zuflucht werde nehmen müssen. Gewiß ist das Wohnungsmieten eine persönliche Angelegenheit, aber ein paar tausend persönliche Angelegenheiten von gleicher und zwar schlimmer Art machen eine öffentliche Angelegenheit. Das allerprivateste Bedürfnis, das es überhaupt gibt, darf seit etwa fünfzig Jahren in keiner großen und keiner Mittelstadt mehr nach privatem Belieben befriedigt werden; eine der größten kommunalen Veranstellungen, die Kanalisation, ordnet die Art der Befriedigung. In einer Stadt von 20000 Einwohnern sind fünfhundert Erkrankungen verschiedener Art ebensoviel persönliche wie Familienangelegenheiten; aber tausend Erkrankungen derselben Art, z. B. an Cholera oder Typhus, oder an den Pocken oder Masern nennt man eine Epidemie, und die wird unter allgemeiner Zustimmung als eine öffentliche Angelegenheit behandelt. Wenn Grävell hervorhebt, daß die Wohnungsnot nur lokal sei, so ist das freilich richtig. Keine Not tritt in der vierten Dimension, sondern jede tritt an irdischen Orten auf; es fragt sich nur, ob die Orte so bedeutend und so zahlreich sind, daß die Sorge des Staates um sie gerechtfertigt erscheint; die Mehrzahl der Behörden scheint die Frage zu bejahen. Wenn dann aber Grävell weiter meint, der Staat könne nichts dagegen tun, weil er die lokalen Ursachen der Not nicht zu heben vermöge, so ist das falsch, wie wir an Neapel gesehen haben und an Hamburg sehen würden, wenn es eine preußische Provinzstadt wäre,

und der Staat es zur Sanierung zwänge. Es ist möglich, sogar wahrscheinlich, ja gewiß, daß die Beseitigung der Art von Wohnungsnot, die man Wohnungselend nennen kann, die andre Art, den Mangel an Wohnungen, steigert, oder wo er noch nicht bestand, erzeugt; aber das ist das allgemeine Schicksal der gesetzgeberischen und der Verwaltungstätigkeit; jede Hebung eines Übels erzeugt neue Übel, das steht von vornherein fest; dadurch dürfen sich die Behörden und die Gesetzgeber nicht von Verbesserungen, die der Augenblick fordert, abhalten lassen, und wenn sich dann die neue Übelserie fühlbar macht, müssen sie das schadenfrohe „wir haben es vorausgesagt“ der Gegner gleichmütig über sich ergehen lassen. Mit alledem ist auch schon der Einwand Grävell's gegen Reformbestrebungen auf dem fraglichen Gebiet beseitigt, daß diese Bestrebungen nur einzelnen Bevölkerungsschichten dienen, daß aber Einrichtungen, die nur zum Wohl einzelner Schichten getroffen würden, nicht gemeinnützig genannt werden könnten. Das ist so, wie wenn man behauptete, eine Augenkrankheit gehe den Leib nichts an, und ihre Heilung sei für das Wohlbefinden des Leibes gleichgiltig. Leute, die mit solchem Eifer die alle geheiligten Bande auflösende Sozialdemokratie bekämpfen, wie das die Hausbesitzer in Grävell's Buche tun, sollten doch auch ein wenig christlich gesinnt und des paulinischen Spruches eingedenk sein: Wenn ein Glied leidet, leiden alle Glieder mit.

In Beziehung auf eine andre Gruppe von Behauptungen und Ansichten stehen wir dem Verfasser näher. Er erinnert gleich dem  $\beta$ -Mitarbeiter der Grenzboten daran, daß der hohe Bodenwert nicht die einzige, vielleicht nicht einmal die hauptsächlichste Ursache des hohen Mietpreises ist, daß auch die strengen Bauordnungen, die polizeilichen Vorschriften und namentlich die steigenden Baukosten dazu beitragen. Die Baukosten werden gesteigert durch Lohnerhöhung, Erhöhung der Materialienpreise, in denen wiederum höhere Arbeitslöhne stecken, und verminderte Arbeitsleistung. In einer Berliner Stadtverordnetenversammlung hat Herr Prezel behauptet, im Jahre 1885 habe ein Maurer täglich 700 bis 800 Steine vermauert, 1890 nur 600 bis 700, 1900 nur noch 300 bis 400. Wenn der Bau eines Hauses vor zwanzig Jahren 100 000 Mark gekostet habe, so erhöhten sich jetzt die Kosten durch die vierzigprozentige Lohnerhöhung auf 140 000, durch die hundertprozentige Verminderung der Arbeitsleistung auf 280 000 Mark. Wir können diese Berechnung nicht nachprüfen, müssen aber wohl glauben, daß die Baukosten durch die angegebenen Änderungen eine bedeutende Erhöhung erfahren haben. Was die Verminderung der Arbeitsleistung betrifft, so soll diese in England mit dem Lösungsworte *C'a canny* (einer schottischen Redensart, die etwa „Zummer langsam voran“ bedeutet) zum Grundsatz erhoben worden sein. Prezel führt die Arbeitverminderung auf sozialdemokratische Verhezung zurück, der Verfasser der *C'a canny*-Artikel der *Times*, die Herr von Reifewitz, der Generalsekretär des Arbeitgeberverbandes Hamburg-Altona, in deutscher Übersetzung als Buch herausgegeben hat, macht die Gewerksvereine dafür verantwortlich. Der Landgerichtsrat Rulemann gibt in zwei Artikeln der Wiener „Zeit“ zu, daß die Praxis auch in Deutschland geübt werde, behauptet jedoch, das geschehe allgemein, nicht

bloß in den Gewerkvereinen, und es geschehe in der edeln Absicht, die Einstellung von mehr Arbeitern zu erzwingen und dadurch der Arbeitslosigkeit vorzubeugen. Das sei nun, wie es will, jedenfalls haben wir es hier mit einem bösen Zirkel zu tun. Die Arbeiter erstreben Besserung ihrer Lage, und zwar Lohnerhöhung u. a. aus dem Grunde, daß die Wohnungen teurer werden, durch die erlangte Besserung aber verteuern sie selbst die Wohnungen weiter und heben so den erlangten Vorteil wieder auf. Aus diesem Zirkel heraus könnte nur die Dezentralisierung führen, das ist richtig; wenn man nur wüßte, wie eine solche anzubahnen wäre! Darin stimmen wir unserm  $\beta$  und Grävell bei, daß wenigstens alles unterbleiben sollte, was die Anhäufung fördert. Grävell hält den Rat, den die Bodenbesitzreformer den Großstädten geben, selbst Bauland zu erwerben, für ein bedenkliches Förderungsmittel der ungehinderten Entwicklung. Anstatt zu fragen: Woher sollen die Großstädte den Boden für ihr weiteres Wachstum nehmen? müsse man vielmehr fragen: Wo gibt es noch außerhalb der Großstädte Boden für Ansiedler? Und da laute die Antwort: Überall dort, wo das Gemeindegebiet noch nicht gehörig ausgenutzt wird. Die Großstädte aber müßten nicht allein auf Hinderung des Zuzugs, sondern auch auf Ableitung des natürlichen Bevölkerungszuwachses bedacht sein. Wenn eine Stadt eine gewisse Einwohnerzahl und Volksdichtigkeit erreicht habe, müsse die fernere Erweiterung des Stadtgebiets unmöglich gemacht werden. Es sei charakteristisch, daß seit dem Mittelalter keine Städte mehr in Deutschland gegründet würden. Nur selten komme es vor, daß einmal ein dicht bevölkertes Dorf [oder eine Kolonie von Industriearbeitern und Beamten!] zur Stadt erhoben werde. Alles ganz schön und richtig, nur ist es fraglich, ob die Hausbesitzer der Großstädte eine solche Politik, wenn sie in Gang käme, sehr eifrig unterstützen würden; in den Mittelstädten wenigstens sind sie die Hauptsprecher, wenn die übliche Frage verhandelt wird, wie der Fremdenzuzug zu fördern sei. Freilich wünschen sie sich nicht mehr Arbeiter, sondern mehr Rentner, mehr Beamte und Offiziere, und diese sehr begreifliche Vorliebe für die Stände, die die angenehmsten Mieter liefern, die aber nun einmal nicht die zahlreichsten sein können, ist es eben, was an nicht wenig Orten die Wohnungsfrage, oder um nach Herrn Grävells Vorschrift korrekt zu sprechen, die Häuserbaufrage erzeugt hat.

Einverstanden sind wir auch mit Grävell und unserm  $\beta$ , wenn beide die Terrainspekulation für unvermeidlich und den dabei erzielten Gewinn für an sich nicht unehrenhaft erklären. Mit dem Boden steht es eben nicht anders als mit jedem andern Gut: steigt die Nachfrage nach ihm, so steigt der Preis, und alle Leute, die Boden besitzen oder welchen erwerben wollen, müssen bei der Verwaltung ihres Vermögens die unvermeidliche Steigerung nach einem Schätzungswert in Rechnung stellen, das ist spekulieren. So lange der Zug nach Westen, nach den Großstädten und den Industriebezirken und die Volksvermehrung anhalten, so lange muß auch die Steigerung des städtischen Bodenpreises anhalten, und zwar werden in jeder Stadt solche Gegenden die höchsten Preise haben, die entweder für das Geschäft oder für das Wohnbedürfnis der Reichen die größten Vorteile bieten, oder in denen gewisse Umstände die

Arbeiterbevölkerung zwingen, sich zusammenzudrängen. Daß jeder, der Grundstücke zu kaufen und zu verkaufen in der Lage ist, diese Verhältnisse in Betracht zieht, um Verlust zu meiden und womöglich einen Gewinn zu erzielen, versteht sich von selbst. Bei solcher Spekulation wird, wie bei jeder andern, nicht bloß gewonnen, sondern auch verloren. Als um die Mitte des vorigen Jahrhunderts die ersten Bahnhöfe angelegt wurden — eine halbe Stunde von der Stadt entfernt, wie es der damalige Stand der Stadtväterweisheit forderte —, da bauten kluge Leute in der Nähe des Bahnhofs Miethäuser, in der berechtigten Erwartung, die Stadt werde sich nach dem Bahnhof hin ausdehnen und den Terrain- und Häuserwert steigern. An manchen Orten aber ergab die Erfahrung, daß man den Bahnhof an der falschen Stelle angelegt hatte, ihn abbrechen und in eine ganz andre Gegend verlegen mußte; da hatten denn die klugen Leute, die noch nicht klug genug gewesen waren, das Nachsehen. Beim heutigen Laufe der Dinge dürfte solches Verrechnen nicht mehr oft vorkommen, aber die Sicherheit der Spekulation vermindert nicht ihre Erlaubtheit, und als unerlaubt dürfen nur Handlungen bezeichnet werden, wie das längere Unbebaulassen von Bauplätzen in Gegenden, wo der Bodenwert steigt; strafrechtlich sind leider solche künstliche Steigerungen des Bodenwerts nicht zu fassen. Daß sie vorkommen, hebt gerade der Wortführer der Hausbesitzer hervor. Grävell sagt, man müsse unterscheiden zwischen dem einzelnen Grundstückbesitzer, dem auch ein ungewöhnlicher Spekulationsgewinn zu gönnen sei, und dem Mann oder der Gesellschaft, die die Terrainspekulation berufsmäßig betrieben. Das sei verwerflich, weil es die Bauplätze unnötig und darum ungerecht verteuere. Er weist statistisch nach, daß neun solche Gesellschaften in dem gar nicht günstigen Rechnungsjahre 1899/1900 beinahe fünf Millionen Mark verdient, also um ebensoviel und um die sehr bedeutenden Geschäftskosten und Abschreibungen die verhandelten Grundstücke unnötigerweise verteuert haben. Dazu komme dann noch die Verteuernng des Bankredits durch die Hypothekenbanken, was beides zusammen das Bauen in dem Maße erschwere, daß stellenweise wirkliche Wohnungsnot oder wenigstens Knappheit verschuldet werde. Wir sind denn auch mit unsern beiden Autoritäten der Ansicht, daß man die Schöneberger und sonstige Millionenbauern nicht tragisch nehmen darf, wenn es auch einem ehrlichen Kerle, der sich um ein paar hundert Mark mit schwerer Arbeit plagen muß, nicht übel genommen werden darf, daß er sich über einen dummen Bauern ärgert, der auf seinem Acker nicht bloß die größten Kartoffeln, sondern Säcke voll Gold findet. Aber wie es sicherlich kein Unrecht wäre, den Terrainspekulanten das Handwerk zu legen, so ist es gewiß auch den Kommunen erlaubt, den Ertrag bedeutender Grundwertsteigerungen in den allgemeinen Säckel zu leiten. Und darum scheint uns das Eisern Grävells gegen die neuere städtische Bodenpolitik unverständlich zu sein. Würde ein Mittel erfunden, das Wachstum der Großstädte zu hemmen, so würden wir es empfehlen; solange aber dieses Wachstum unaufhaltsam fortschreitet, ist es jedenfalls klug gehandelt, wenn die Kommunen benachbartes Bauland ankaufen und so der Spekulation entziehen.

Außerdem ist auch die Besteuerung ein Mittel, übermäßiger Bereicherung

Einzelner vorzubeugen und den Gewinn aus der Wertsteigerung der Gemeinde zuzuführen. Diesen Zweig der Kommunalpolitik hat Adolf Damaschke eingehend behandelt in dem (ebenfalls 1901 bei Gustav Fischer in Jena in vierter Auflage erschienenen) Buche: Aufgaben der Gemeindepolitik. Man muß es Damaschke lassen, daß er es verstanden hat, den Bund der deutschen Bodenreformer, dessen Vorsitzender er ist, aus der phantastischen Region der Singletax-Männer auf den festen Grund und Boden praktischer Wirksamkeit herüberzuleiten. Seite 118 seines Buches schreibt er: „Die Überführung des gesamten städtischen Bodens in unmittelbares Gemeindeeigentum zu erstreben, liegt für die nächste Gegenwart außerhalb des Rahmens einer praktischen Sozialpolitik. Ja es steht dahin, ob ein solches Ziel, zumal in einer Form, die auch die Verwaltung des gesamten Bodens durch die Stadt in sich schließt, heute als an sich erstrebenswert gelten kann. Wie die Dinge nun einmal liegen, würde die Macht der Gemeindebureaucratie dadurch eine außerordentliche Stärkung erfahren; die wirkliche oder auch eingebildete Abhängigkeit (beides ist in seinen Wirkungen gleich) weiter Kreise von der jeweilig herrschenden Rathhauspartei würde wachsen. Bei einer vernünftigen Besteuerung aber, die mißbräuchlichen Bodenschacher unmöglich macht und der Gemeinde gibt, was ihr gebührt, kann der Einzelne ohne Schaden fürs ganze freier Besitzer bleiben und im Gefühl völliger Unabhängigkeit von den Behörden kaufen, verkaufen, erben und schenken.“ Was der Gemeinde gebührt, kann ihr zugeführt werden durch die Umsatzsteuer, die Bauplatzsteuer und die Zuwachsteuer.

In Belgien, behauptet Damaschke, herrsche das kleine Haus auch in Großstädten vor. Das werde ermöglicht durch die niedrigen Grundstückspreise, und diese seien der hohen Umsatzsteuer zu danken; sie betrage sechs Prozent des Wertes. Wir können uns zwar vorstellen, daß eine hohe Umsatzsteuer die Verkäufe erschwert und seltener macht, finden es auch gerecht, daß sich die Gemeinde durch diese Steuer einen Anteil am Wertzuwachs sichert, aber wie eine solche Steuer bei der in einem überfüllten Lande selbstverständlich steigenden Nachfrage das Steigen des Bodenpreises hindern kann, verstehn wir nicht. In Preußen nimmt der Staat bei Eigentumsübertragung ein Prozent vom Werte des Grundstücks. Damaschke hält diese bescheidne Steuer schon darum für wertvoll, weil sie eine Statistik der Grundbesitzveränderungen und der dabei übertragenen Werte ermöglicht; diese haben z. B. für das Jahr 1897/98 in Danzig 25, in Breslau 73, in Dortmund 94, in Berlin und den Vororten 427 Millionen Mark betragen. Nicht wenig größere Gemeinden Preußens erheben Umsatzsteuern, die meisten ein halbes Prozent vom bebauten und ein Prozent vom unbebauten Boden, einige auch ein und zwei Prozent. In Bayern haben bis jetzt 101 Gemeinden das Recht erhalten, eine solche Steuer zu erheben; andre deutsche Staaten sträuben sich gegen diesen Fortschritt; der Stadt Weimar ist die nachgesuchte Erlaubnis, eine Umsatzsteuer einführen zu dürfen, verweigert worden. Die Vernünftigkeit der Bauplatzsteuer macht Damaschke an einem Beispiele klar. Wenn von zwei Brüdern, denen der Vater 200 000 Mark hinterläßt, der eine sein Geld in einer Fabrik anlegt, der andre einen Bauplatz kauft, so muß jener, der arbeitet, Werte und

eine Menge Arbeitgelegenheit schaffen, hohe Miete und hohe Gewerbe- und Einkommensteuer zahlen, dieser, der der Gesellschaft nichts nützt, und der nichts zu tun braucht als zu warten, bis aus seinen 100 000 Mark eine Million geworden sein wird, zahlt von seinem vorläufig ertraglosen Boden eine ganz geringe Steuer. Versuche mehrerer Großstädte, dieser Ungerechtigkeit durch eine Bauplatzsteuer abzuweichen, waren an gewissen Interpretationen des Oberverwaltungsgerichts gescheitert, weshalb die „Berliner Politischen Nachrichten“ gefordert haben, daß der Wortlaut der betreffenden Stellen des Kommunalabgabengesetzes geändert werde, damit nicht eine der Absichten des Gesetzgebers vereitelt werde. Das Mittel, den Bauplatzspekulanten beizukommen, die ihre Plätze so lange unbebaut liegen lassen, bis sie einen enormen Wert erlangt haben, sieht Damaschke in dem Zwange zur Selbsteinschätzung der Besitzer und in der „Veranlagung“ nach dem gemeinen Wert. Daß die Selbsteinschätzung richtig ausfällt, dafür könne durch die Bestimmung gesorgt werden, daß die Gemeinde das Recht hat, den Bauplatz zum Schätzungspreise zu erwerben. Schätzt der Besitzer zu hoch, so droht ihm eine hohe Steuer, schätzt er zu niedrig, so verhilft er auf seine Kosten der Stadt zu einem guten Geschäft. Die Schätzung nach dem gemeinen Wert aber anstatt nach dem Nutzungswert haben die Minister des Innern und der Finanzen durch ein Rundschreiben vom 2. Oktober 1899 an die Regierungspräsidenten den Gemeinden empfohlen. Als gemeiner Wert ist der anzusehen, den der Gegenstand beim Verkauf haben würde. Für die Taxierung nach diesem Werte hat schon das Oberverwaltungsgericht entschieden. Die Besitzerin eines Grundstücks in Rixdorf hatte Gemüse darauf gepflanzt und wollte es nach dem ganz unbedeutenden Ertrage versteuern. Die Gemeinde aber hat es als Baustelle auf 30 000 Mark geschätzt und ist damit durchgedrungen. Das Oberverwaltungsgericht sagt in der Begründung seines die Klägerin abweisenden Bescheids, nicht durch Kapitalisierung des Jahresertrags werde der gemeine Wert eines Grundstücks ermittelt, sondern der Verkaufspreis, der unter gewöhnlichen Verhältnissen erzielt werden kann, müsse zu Grunde gelegt werden; das gelte besonders für Grundstücke, die in großen Städten oder in deren Nähe liegen und zur Zeit noch landwirtschaftlich benutzt werden. Die großen Städte richten sich allmählich auf dieses Verfahren ein. „In Breslau brauchte die Stadt zur Durchführung verschiedener Verbesserungen jährlich 200 000 Mark mehr. Die am 1. April 1900 eingeführte Reform der Grund- und Gebäudesteuer nach dem gemeinen Wert bewirkte, trotz des niedrigen Satzes von 2,9 vom Tausend, daß die Terrainspekulanten, Aktiengesellschaften und Willenbesitzer jährlich 305 000 Mark mehr zahlen mußten, sodaß die Stadt nicht allein ihre 200 000 Mark bekam, sondern auch noch den Häusern mit kleinen und mittleren Wohnungen 105 000 Mark Steuern erlassen konnte.“ Damaschke erzählt ferner, er habe im Januar 1899 in Dortmund über die Wohnungsfrage gesprochen. In der Debatte habe ein Stadtverordneter geklagt, daß Bauland in bester Gegend brach liege, weil die Besitzer unerschwingliche Preise verlangten; besonders ein auswärtiger Spekulant erkläre, er verkaufe sein Gelände nicht eher, als bis er 500 000 Mark dafür bekomme. Dieses Gelände werde als Kartoffelacker mit drei Mark besteuert. Am 1. April wurde die neue Besteuerungsweise eingeführt; der

Spekulant muß jetzt tausend Mark zahlen, und bei den Bauplatzbesitzern fängt die Verkaufslust an sich zu regen. Einige Schwierigkeiten bereitet die Gartenfrage. Die Städte müssen natürlich darauf bedacht sein, sich soviel öffentliche und Privatgärten wie möglich zu erhalten. Würde Gartenland ohne Vorbehalt von der Bauplatzsteuer befreit, so würden alle Bauplätze durch Anpflanzung von ein Paar Blumensträuchern in Gärten verwandelt werden. Damaschke glaubt, die Schwierigkeit könne durch folgende Bestimmung gehoben werden: „Der Grund und Boden, der im Grundbuch ausdrücklich als Gartenland bezeichnet wird, bleibt von der Bauplatzsteuer befreit; sollte jedoch dieser als Garten eingetragene Boden später als Bauplatz benutzt werden, so wird die Bauerlaubnis nicht eher erteilt, als bis die Bauplatzsteuer vom Tage der Eintragung an nachgezahlt worden ist.“ (Sobien lesen wir, daß zwischen den Gemeinden ein reger Meinungsaustausch über diese Reform stattfindet, und daß die „Berliner Korrespondenz,“ um ihn zu erleichtern, ein Verzeichnis der Stadt- und Landgemeinden veröffentlicht hat, von denen an der Zentralstelle bekannt geworden ist, daß sie neue Grundsteuerordnungen erlassen haben und nach dem gemeinen Werte einschätzen. Berlin ist nicht darunter, dagegen werden Charlottenburg, Köpenick, Rixdorf und Schöneberg angeführt.)

Den Ausdruck Zuwachsrente oder wenigstens die Begründung gewisser Maßregeln auf diesen Ausdruck will Grävell nicht gelten lassen; der Zuwachs, den der Wert eines Hauses ohne Arbeit des Besitzers durch die Arbeit und das Wachstum der Einwohnerschaft erfahre, sei im Wesen nicht verschieden von dem Zuwachs, dessen der wachsende Baum im Wald und das aufgehende Samentorn im Acker durch die Naturkraft ohne Arbeit des Besitzers teilhaft wird. Das ist einfach lächerlich. Auf dem Acker und im Forst wächst ein neues Gut, in der Stadt aber wächst weder das Haus noch der Bauplatz, sondern nur ihr Wert. Nicht das Wachsen des Getreides auf dem Acker, sondern das Steigen seines Wertes im Speicher in Zeiten einer Hungersnot kann mit der Wertsteigerung des städtischen Bodens verglichen werden. Und auf dem Acker wächst nichts, wenn ihn der Landwirt nicht mit vieler Mühe bestellt hat, der Bauplatzbesitzer aber empfängt seinen Spekulationsgewinn, ohne einen Finger zu produktiver Arbeit gerührt zu haben. Das Haus endlich muß zwar gebaut worden sein, wenn es einen Spekulationsgewinn abwerfen soll, aber erstens hat nicht der Besitzer die Bauarbeit verrichtet; zweitens ist der Bauunternehmer in vielen Fällen ein Mann gewesen, der vor ein paar hundert Jahren gelebt hat, und der den gegenwärtigen Besitzer gar nichts angeht, während der Bauer jedes Jahr und das ganze Jahr lang selbst arbeiten muß, wenn ihm Acker und Vieh Zuwachs bringen sollen; drittens endlich hat die auf den Hausbau verwandte Arbeit nur einen negativen Wert in allen den Fällen, wo alte Häuser als Baustellen auf den Abbruch gekauft werden. Der Vergleich mit dem Holzwachstum ist dann nicht ganz unpassend, wenn es sich nicht um einen Forst handelt, sondern um einen bis dahin wertlosen wilden Wald, der durch Ansiedler oder durch eine Eisenbahn Tauschwert erhält. Also daß Staat und Gemeinde das Recht haben, sich einen Teil der Zuwachsrente anzueignen, kann keinem Zweifel unterliegen. Zunächst hat der Verein der Festungsstädte im Frühjahr 1901 beschlossen, das Recht auf Ein-

führung einer Zuwachssteuer zu erbitten. (Über den Erfolg und die Wirkungen der Petition haben wir bis jetzt nichts vernommen.) Das Muster einer durchgreifenden Bodenbesitzreform aber hat die Verwaltung von Kiautschou gegeben. Die dort erlassene Landordnung schreibt vor: eine Umsatzsteuer von 2 Prozent, eine Bauplatzsteuer von 6, und eine Zuwachssteuer von  $33\frac{1}{3}$  Prozent der Zuwachsrente. Um jede Umgehung der Steuer unmöglich zu machen, hat sich das Gouvernement das Vorkaufsrecht zu dem in der Selbstschätzung angegebenen Preise vorbehalten. In der Begründung wird gesagt: „Durch diese Maßregelung behält sich das Gouvernement einen Anteil an der spätern Wertsteigerung vor, ohne die Privatthätigkeit lahm zu legen. Steigt der Wert von Grund und Boden nicht, so partizipiert auch das Gouvernement nicht. Steigt dagegen der Wert, und zwar durch Umstände, die der Besitzer nicht herbeigeführt hat, die vielmehr allein dem durch die Tätigkeit des Gouvernements oder der ganzen Gemeinde verursachten Emporblihen des Platzes zuzuschreiben sind, so muß das Gouvernement oder die Gesamtheit — beider finanzielle Interessen sind identisch — seinen Anteil an der Wertsteigerung sich wahren. Es erscheint als sehr mäßig, daß sich das Gouvernement mit einem Drittel begnügt und den Privaten zwei überläßt. Als Grundlage wird festgehalten, daß es im Interesse und in der Absicht der Regierung liegt, ungesunde Landspekulationen, deren schlimme Folgen an andern ostasiatischen Plätzen auf das empfindlichste wahrgenommen werden, im Pachtgebiet nicht aufkommen zu lassen.“ Damaskhe fragt mit Recht: Was in Ostasien Recht ist, sollte das in unsrer Heimat nicht billig sein?

Wir wenden den Blick noch einmal auf die Baugesellschaften zurück. Grävell spricht ihnen nicht jedes Verdienst ab. Nachdem er sie 292 Seiten lang hart gescholten hat, gesteht er auf Seite 293, daß sie doch auch genügt haben, nicht gerade durch ihre Bauleistungen, aber durch Verbreitung des Interesses und des Verständnisses für die Bautätigkeit im Volke, durch Belehrung über das, was zum heutigen Häuserbau gehört, und was alles dabei zu bedenken ist, durch die Bekämpfung des Schlendrians und durch den praktischen Beweis der Wichtigkeit billigen Realkredits. Wir dürfen also wohl zum Schlusse sagen: Das Wohnbedürfnis zu befriedigen, wird auch in Zukunft der Hauptsache nach den Privatunternehmern überlassen bleiben müssen. Aber da die Bauunternehmer gleich allen Unternehmern zunächst ihren eignen Vorteil suchen, so wird an Orten und in Fällen, wo ihnen kein Vorteil winkt, das Wohnbedürfnis durch sie entweder gar nicht oder ungenügend und schlecht befriedigt. Deshalb müssen Staat, Gemeinden und gemeinnützige Gesellschaften ergänzend eintreten und zugleich durch ihre Konkurrenz die Privatunternehmer zu Fortschritten und Verbesserungen zwingen. Sache der Behörden ist es, die Konkurrenz so zu lenken, daß sie die Privatthätigkeit nicht lähmt und die Privatunternehmer nicht unnötig schädigt.

