



Staats- und
Universitätsbibliothek
Bremen

Staats- und Universitätsbibliothek Bremen

DFG Projekt Die Grenzboten

Die Grenzboten

Berlin u.a., 1841 - 1922

Reich, A.: Das Eigenheim des Mittelstandes : ein Wort gegen die
fiskalische, gemeindliche und private Bodenspekulation

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



Das Eigenheim des Mittelstandes

Ein Wort gegen die fiskalische, gemeindliche und private Bodenspekulation

Von A. Reich = Friedenau



er Sehnsucht nach dem Aufenthalt in Gottes freier Natur verdanken die Vororte unserer Großstädte ihre unerwartet große Bevölkerungszunahme. Ebenso steht der Ausbau der Verbindungen zwischen Großstadt und Vorort naturgemäß im engsten Zusammenhange mit dem Drange weiter Kreise der Bevölkerung nach frischer Luft und mehr Erholung nach des Tages Arbeit, als sie die engen Höfe, die baumlosen, im Sommer von der Sonne durchglühnten, im Winter vom Sturm durchtobten Straßen mit ihrem durch den Verkehr und anliegende Gewerbebetriebe verursachten Lärm und üblen Gerüchen bieten können. Durch die Flutwelle der Großstädter nach den naheliegenden Vororten hat aber ein großer Teil von ihnen seinen ruhigen Landcharakter verloren. Namentlich gilt dies von fast allen Vororten um Berlin. Wer wollte z. B. heute noch Schöneberg, Charlottenburg, Friedenau, Steglitz, Rixdorf usw. zu den Orten zählen, die man des Ruhebedürfnisses wegen aufsuchen kann. Daß es möglich war, den Vorortcharakter dieser Orte so schnell und fast ganz zu vernichten, ist zum guten Teil Schuld der ursprünglichen Grundstücksabmessungen. Als seinerzeit die Vororte angelegt oder erweitert wurden, glaubte man nichts Zweckmäßigeres tun zu können, als den Grundstücken dieselben Abmessungsverhältnisse zu geben, die in Berlin üblich waren, d. h. im Verhältnis zu den Straßenfronten große Tiefen. Einmal kannte man es, wie gesagt, nicht anders und manchmal mag auch der Gedankengang maßgebend gewesen sein, daß vor dem Hause der Ziergarten und dahinter der Nutzgarten liegen müsse. Ein sehr einleuchtender und manchmal, nicht immer, selbstverständlicher Gedanke.

Grenzboten IV 1910

19

Was hat sich nun aber daraus entwickelt! Die Bevölkerung befindet sich in ständiger Zunahme; die Behörden waren schließlich gezwungen, für die Vororte eine Bauordnung zu erlassen, die eine intensivere Bebauung der Grundstücke zuläßt. Die meisten Eigenhäuser sind von der Baulfläche verschwunden und dank der großen Grundstückstiefen steht nun das Mietskasernensystem mit seinen hygienisch bedenklichen Seitenflügeln und Hintergebäuden in den Vororten in voller Blüte. Dieser Entwicklung sind alle in der Nähe großer Städte belegenen Orte, soweit sie gute Verbindungen nach diesen haben, unrettbar verfallen, wenn es hier und da nicht noch gelingen sollte, die großen Grundstückstiefen zu kürzen oder der Ausnutzung der Grundstücke bis zur äußersten baupolizeilich jetzt zulässigen Grenze durch Einführung einer rückwärtigen Bauflucht einen Niegel vorzuschieben. Selbstverständlich lassen sich beide Maßregeln nicht mehr in solchen Orten durchführen, deren bauliche Entwicklung nach dem Mietskasernensystem schon zu weit vorgeschritten ist. Würde man hier für die noch freien Grundstücke oder für eine Stadterweiterung geringeren Umfanges die vorerwähnten Baubeschränkungen einführen, so würde die unausbleibliche Folge eine weitere Steigerung der Mietpreise sein. Schon jetzt haben die Mietpreise in den meisten Vororten eine Höhe erreicht, die viele Familien, ebenso wie in Berlin selbst, zwingt, mit einer kleineren Wohnung vorlieb nehmen zu müssen, als es aus gesundheitlichen, sozialen und oft auch sittlichen Gründen wünschenswert ist. Die häufig gehörte Annahme, daß Baubeschränkungen die Grundstückspreise herabdrücken, ist, wie die Erfahrung zeigt, nicht zutreffend.

Unter dem Wohnungselend leiden hauptsächlich zwei Bevölkerungsschichten, der Arbeiterstand und der Mittelstand. Die aber machen fast die ganze Bewohnerschaft der Großstädte aus. Zum Mittelstand sind aber nicht nur Handwerker und sonstige Gewerbetreibende zu rechnen, sondern auch Gelehrte, Künstler, Lehrer, höhere und mittlere Beamte, kleine Rentner und bessere Angestellte aller Art, soweit sie nicht im Besitz eines größeren Vermögens sind.

Eine zweckmäßige Lösung der Eigenheimfrage, die gerade für das Wohlbefinden des minderbemittelten Mittelstandes von großer Wichtigkeit und für das Staatsinteresse von allergrößter Bedeutung ist, muß also ausschließlich eine Lösung der Wohnungsfrage für diese beiden Stände sein. Für den wohlhabenden Mann, der etliche tausend Mark Wohnungsmiete oder Zinsen zahlen kann, findet sich immer in der Umgegend der Großstadt ein hübsch und zur Stadt bequem gelegener Ort, in dem er sich ansiedeln kann. Die Bedürfnisse für diese Kreise scheiden denn auch bei den nachfolgenden Betrachtungen aus. Weiter bietet die Lösung der Eigenheimfrage für solche Menschen wenig oder gar keine Schwierigkeiten, die, von der Stadt unabhängig, sich ihren Wohnsitz nach Belieben wählen können. Beide Kategorien bilden aber im Verhältnis zur Bevölkerungszahl eine so verschwindende Minderheit, daß durch sie der Grundstücksmarkt gar nicht oder durch die wohlhabenden Kreise nur in sehr geringem Maße beeinflusst wird.

Was ist nun bisher geschehen, um das Bedürfnis des Arbeiter- und des Mittelstandes nach frischer Luft, nach Erholung und Kräftigung ihrer Gesundheit in wald- oder wasserreicher Gegend zu befriedigen.

Für den Arbeiterstand ist und wird im allgemeinen gesorgt. Die großen Industrien versuchen sich durch Schaffung von Arbeiterkolonien einen Stamm zufriedener Arbeiter zu sichern und sorgen in Altersheimen für das Wohl ihrer alten Leute. Ebenso bemühen sich gemeinnützige Gesellschaften für die Landansiedelung des Arbeiters. Auch kann ausnahmsweise in bestimmten Gegenden der Arbeiter noch für verhältnismäßig billiges Geld eine Baustelle erwerben, sich darauf ein Häuschen bauen, durch die Familie gewerbsmäßig Gartenbau und Kleinviehzucht treiben lassen und sich dadurch noch eine gewisse Einnahme verschaffen, die ihm die Grundstückszinsen leichter tragen hilft. Freilich muß er bei derartigen billigen, von der Stadt meist entfernt liegenden Grundstücken gewöhnlich auf einige Annehmlichkeiten, wie z. B. Gasbeleuchtung, Wasserversorgung, oft auch gepflasterte Straßen verzichten. Häufig ist auch weder ein Wald, noch ein See oder ein Fluß in der Nähe, sondern nur, wie das Volk sagt: die schönsten Kartoffelpflanzungen. Landluft allein befriedigt aber nicht; dazu gehört auch eine Gegend, die in landschaftlicher Beziehung wenigstens etwas bietet. Außerdem ist auch eine solche wirtschaftlich vielleicht mögliche Selbstan siedelung der Arbeiter schon aus dem Grunde nur in ganz bescheidenem Umfange möglich, weil die Arbeitsstelle meist in zu großer Entfernung von der Wohnstelle liegen wird. Vielfach besteht überhaupt gar nicht die Möglichkeit, die Arbeitsstelle zu rechter Zeit zu erreichen, weil die Verbindungen darauf nicht zugeschnitten sind; auf alle Fälle aber ist es aus ökonomischen und gesundheitlichen Gründen zu verwerfen, den Arbeiter täglich eine Eisenbahnfahrt von ein paar Stunden machen zu lassen. Als Beispiel hierfür sei wieder Groß-Berlin genommen, weil dort der Vorortverkehr am meisten entwickelt und damit die Möglichkeit, früh morgens zu rechter Zeit die Arbeitsstelle zu erreichen, noch am besten gegeben ist. Die Baustellen sind am billigsten in den entfernter von Berlin liegenden nördlichen und östlichen Vororten, wo aber immerhin für eine Baustelle, falls der Garten wirtschaftlich ausgenützt werden soll, noch mindestens 4000 Mark anzulegen sind. Nimmt man an, daß der Arbeiter um 6 Uhr in Berlin auf seiner Arbeitsstelle sein muß und daß er sie vom Bahnhof in etwa 20 Minuten erreicht, seine Wohnung aber ebenso weit vom Abfahrtsbahnhof entfernt liegt, so muß er schon um 4 Uhr fortgehen, um seine Arbeitsstelle pünktlich zu erreichen. Bedenkt man ferner, daß die Rückkehr in sein Haus meist nicht viel vor 8 Uhr abends erfolgen kann, so muß man ohne weiteres zugeben, daß die Ansiedelung eines Arbeiters, der seine Arbeitsstelle in der Stadt hat, so gut wie ausgeschlossen ist. An dieser Tatsache ändern auch etwas günstiger gelegene Vororte oder ein etwas späterer Beginn der Arbeitszeit nichts Wesentliches.

Auf die zahlreichen anderen Übelstände, die eine zu große Entfernung zwischen Wohnung und Arbeitsstelle besitzen und die auch

für den tätigen Mittelstand zutreffen, soll hier nicht weiter eingegangen werden.

Es sind daher die Bestrebungen, wie sie namentlich von der Deutschen Gartenstadtgesellschaft betätigt werden, mit Freuden zu begrüßen, die die Industrie zu veranlassen suchen, mit aufs Land zu gehen und dadurch für die Arbeiter eine Erwerbsquelle in der Nähe ihrer Wohnstelle zu schaffen. Soweit die Industrie nicht mit ihrer Produktions- und Absatzmöglichkeit von der Stadt abhängt, sollte sie im eigenen Interesse die Anregungen, auf das Land zu übersiedeln, in größerem Umfange als bisher befolgen. Immerhin besteht doch für einen Teil der Arbeiterschaft die Möglichkeit, sich auf dem Lande anzusiedeln, und es ist nicht unwahrscheinlich, daß die Stadtflucht zunehmen wird, je mehr sich auf dem Lande lohnender Erwerb bietet und die Wohnstelle den Komfort besitzt, den selbst der einfachste Arbeiter heute in seiner Stadtwohnung findet.

Die Bemühungen, die Lebensführung des Arbeiters zu heben und ihn an die Scholle zu fesseln, liegen im allgemeinen Interesse. Der Mann, der etwas zu verlieren hat, sieht die Verhältnisse in seinem Vaterlande mit anderen Augen an als der, der bei einem Umsturz nur zu gewinnen hofft.

Mindestens ebenso wichtig für das Staatswohl wie ein zufriedener, seßhafter Arbeiterstand ist aber auch ein zufriedener Mittelstand. Was ist nun geschehen und was geschieht, um das Wohnungselend des gebildeten Mittelstandes zu lindern? Die Antwort hierauf ist trostlos, sie lautet: „Nichts!“ Bisher hat nur der Staat versucht, für seine mittleren und unteren Beamten angemessene Wohnungen zu mäßigen Preisen zu schaffen oder diese haben versucht, sich solche durch genossenschaftlichen Zusammenschluß selbst zu schaffen. Auch bestehen ein oder zwei unbedeutende genossenschaftliche Zusammenschlüsse unabhängiger Personen des Mittelstandes. Aber diese an und für sich sehr dankenswerten Unternehmungen sind doch im Verhältnis zu den in Frage kommenden Kreisen so wenig umfangreich, daß man höchstens von mustergültigen Versuchen, nicht aber von einer Lösung des Wohnungsproblems sprechen kann. Auf diesem Wege läßt sich nach meiner Ansicht das Landhausproblem für den Mittelstand überhaupt nicht lösen. Dabei wird diese Frage, hauptsächlich im Interesse des sogenannten gebildeten Mittelstandes, von Tag zu Tag eine dringendere.

Familien mit einem Jahreseinkommen bis zu 4000 Mark müssen heute einen ganz erheblichen Teil ihres Einkommens für eine in vielen Fällen ungenügende Wohnung in der Stadt ausgeben. Wirtschaftlich normal ist es bekanntlich, wenn die Wohnungsmiete ein Fünftel bis ein Sechstel des Einkommens, d. h. also etwa 700 bis 800 Mark ausmacht. Jede Mehrausgabe zwingt wieder zu einer oft gar nicht mehr möglichen Einschränkung in anderen Teilen des Haushalts. Nicht Ausnahme, sondern die Regel ist es, daß die Wohnung einer fünfköpfigen Familie nur aus Schlafstuben besteht und daß von der im günstigsten Fall dreizimmerigen Wohnung womöglich noch ein Zimmer, und meist das bestgelegene, weitervermietet werden muß, um die Ausgabe für die Wohnungsmiete etwas herabzusetzen.

Kleinere Geschäftsleute haben hinter ihrem Laden eine aus Zimmer und Küche bestehende, oft genug dunkle Wohnung, in der sie haufen müssen, weil es zu einer besonderen Wohnung nicht langt — leider auch kein Ausnahmefall.

Interessant ist die Angabe der amtlichen Wohnungsstatistik, nach der man beispielsweise in Berlin schon Wohnungen bekommen kann, bei denen die Jahresmiete, auf das Zimmer gerechnet, nur 200 Mark, also für eine Dreizimmerwohnung nur 600 Mark beträgt. Man sehe sich aber solche Wohnungen, ihre Lage und die Gegend, in der sie liegen, an. Gerade für den gebildeten Mittelstand ist es sehr schwer, Wohnungen zu finden, deren Mietspreis einigermaßen mit seinem Einkommen in Einklang steht, und bescheidenen Ansprüchen in bezug auf Größe, Ausstattung und Lage entspricht. Diese Kreise haben in Berlin durchschnittlich 300 bis 400 Mark für das Zimmer auszugeben, und zwar um so mehr, je mehr sie aus bestimmten Gründen bessere Gegenden bevorzugen müssen. Als weiterer Übelstand kommt vielfach und namentlich in den neueren Häusern die Kleinheit der Zimmer hinzu. Manche hochmoderne, „mit allem Komfort“ ausgestattete Fünzimmerwohnung hat bequem in einer älteren Dreizimmerwohnung Platz.

Die Hauptschuld an diesen Übelständen, die sich in ähnlicher Weise in allen deutschen Großstädten zeigen, trägt die unglückliche Bodenwirtschaft in Deutschland, die restlose Auslieferung des Grund und Bodens an das Spekulantentum, unter Übertragung der Lasten auf die Allgemeinheit. Die Bodenrente, sowie der Unterschied zwischen Erwerb und Verkauf eines Grundstücks sind zu groß. Besonders kraß tritt dieser Übelstand in den günstig zur Großstadt gelegenen Vororten hervor. Ein Beispiel für viele: Anfang der siebziger Jahre des vorigen Jahrhunderts wurde im Westen Berlins ein Villenvorort gegründet und die Quadratrute Bauland mit 15 Talern bezahlt. Heute sind die Villen fast vollständig verschwunden, große Mietshäuser mit Seitenflügeln und Hintergebäuden stehen an ihrer Stelle und ich glaube kaum, daß sich die paar noch zur Mietskasernenbebauung freien Plätze billiger als 800 Mark für die Rute stellen werden.

Die unausbleibliche Folge jeder starken, erst durch die Möglichkeit, ein Grundstück intensiver bebauen zu können, eintretenden Steigerung des Verkaufswertes von Grund und Boden ist eine ständige Steigerung der Mieten. So bewegen sich denn auch in dem von mir angedeuteten Vorort die Mieten etwa in derselben Höhe wie in den besseren Stadtteilen Berlins. Auch die Ruhe des Ortes ist natürlich fast vollständig geschwunden, so daß ein Unterschied zu dem Hasten und Treiben in Berlin kaum noch vorhanden ist. So ähnlich und meist noch schlimmer liegen die Verhältnisse überall.

Aus alledem entsteht nun die Hauptfrage, ob für den Mittelstand unter den jetzigen Verhältnissen die Möglichkeit besteht, sich ein seinem Bedürfnis entsprechendes Eigenheim in angenehmer landschaftlicher Umgebung und guter Verbindung mit der Großstadt zu schaffen. Die Frage ist, trotz aller Reklame-

schriften interessierter Kreise, zu verneinen. Es ist heute dem weniger bemittelten gewerblichen und gebildeten Mittelstande nicht mehr möglich, in angemessener, bequem gelegener Lage zu erschwinglichen Preisen ein Baugrundstück zu erwerben, wenn er nicht jeden Tag ein paar Stunden Bahnfahrt opfern will und kann.

Das zur Bebauung geeignete, mit der Stadt durch gute Verkehrswege verbundene Land war früher und ist auch zum Teil heute noch entweder im Besitz des Forstfiskus oder eines privaten Grundbesitzers, gemeinhin Bauer genannt. Von diesem wird es zu mäßigen Preisen an Spekulanten verkauft, darauf schnell eine G. m. b. H. oder Aktiengesellschaft gebildet und durch den Landmesser ein paar Straßen durch das Gelände gelegt. Diese werden auf möglichst billige Weise befestigt, die benachbarten Gas-, Wasserleitungs- und Elektrizitätswerke legen ihre Leitungen bezw. Kabel in den Straßenkörper und der Verkauf der Grundstücke kann beginnen. Die Verkaufspreise stehen schon meist von Anfang an in gar keinem Verhältnis zu den aufgewendeten Kosten. Die ersten Käufer werden gewöhnlich unter etwas günstigeren Bedingungen herangeholt, namentlich wenn sie sich verpflichten, sofort mit dem Bau zu beginnen. Sind aber erst mal ein paar Wohnstätten errichtet, dann beginnt für die Spekulation das Hauptgeschäft.

Noch ein Vorwurf ist der Spekulation zu machen, den ich an einem Beispiel erläutern will. Nehmen wir einmal an, ein älteres, vielleicht kinderloses Ehepaar, dem ausschließlich daran liegt, in gesunder, frischer Luft zu wohnen, dabei aber, da der Mann noch in der Stadt zu tun hat, auf eine gute Verbindung nach dieser angewiesen ist, will sich in einem Vorort ansiedeln. Interesse an der Gartenarbeit, oft auch die Kraft zu deren Ausübung oder die Zeit dazu sind nicht vorhanden, auch nicht die Mittel, sich einen Gärtner zu halten. Diese Leute wollen eine für ihre Zwecke geeignete Baustelle erwerben. Nimmt man die Länge eines kleinen Einfamilienhauses zu 10 Meter und den beiderseitigen Bauwisch nach baupolizeilicher Vorschrift zu je 4 Meter an, so muß die Baustelle eine Straßenfront von wenigstens 18 Meter besitzen. Die Gebäudetiefe betrage ebenfalls 10 Meter, der Vorgarten 8 Meter und der Hintergarten nebst Hoffleck 10 Meter. Man erhält dann eine Mindesttiefe des Grundstücks von 28 Meter, oder eine Grundfläche von 504 Quadratmeter bezw. 36, sagen wir rund 40 Quadratrudden. Man versuche es einmal, wie ich es getan habe, von Terraingesellschaften oder Privatspekulanten eine Baustelle von solcher Größe zu erhalten. Entweder bekommt man überhaupt keine oder aber eine ablehnende Antwort. Manchmal ist die Ablehnung mit den recht unverständlichen Worten begründet, daß derartige Baustellen nicht in den Plan der sonstigen Aufteilung hineinpassen. Sehr schön gesagt, wenn auch für den Fachmann unverständlich. Viel näher liegt wohl die Vermutung, daß der Verkauf solch kleiner Parzellen nicht lohnt, weil der Verdienst hieran sich nicht durch etliche Tausender ausdrücken läßt. Daher erfolgt auch die Parzellierung nach der „bewährten“ Berliner Form. Die kleinsten Baustellen haben meist keine geringere Größe als achtzig bis neunzig

Ruten, und nur wenn ein Reststück mal absolut nirgends unterzubringen ist, ist wohl eine — natürlich nicht allzu günstig geschnittene — Baustelle von etwa fünfzig Ruten zu haben. Aber auch die Baustellen von erstgenannter Größe bilden nicht die Regel; vielmehr sind es solche von hundertzwanzig bis hundertfünfzig und noch mehr Ruten, die namentlich in irgendwie bevorzugter Lage als kleinste Baustelle verkäuflich sind. Die Preise für die Baustellen steigen sehr schnell. Meist werden nicht nur, was ja berechtigt ist, die jährlichen Verzugszinsen hinzugeschlagen, sondern auch noch der steigende Wert, zu dessen Steigerung gewöhnlich der Spekulant nichts oder höchstens prozentualiter beigetragen hat. Auch darin bildet die Grundstückspekulation eine volkswirtschaftliche Ausnahme, daß die Preise sich nicht immer nach Angebot und Nachfrage richten, daß vielmehr der Spekulant so lange mit dem Verkauf zurückhält, bis man „ihm kommen muß“. In den besser gelegenen, waldreichen Vororten Berlins und anderer Großstädte steigen denn auch die für landhausmäßige Bebauung bestimmten Grundstücke in geradezu beängstigender Weise. Für Baustellen, die vor ein paar Jahren noch zum Preise von 100 bis 150 Mark für die Rute zu haben waren, wird heute das Doppelte bis Vierfache dieses Preises gefordert, und von Leuten, die es sich leisten können, leider auch anstandslos bezahlt.

Wie hoch würden sich nun die Kosten für eine kleine Landhausansiedelung stellen? Im allgemeinen kann man für Erbauung eines einfachen kleinen Landhauses von fünf Zimmern und Zubehör annehmen, daß sich die Baukosten für den Quadratmeter — ganz einfache Ausstattung vorausgesetzt — auf 150 Mark stellen und bei einer Verteilung der Räume auf Keller, Ober- und Dachgeschloß eine behaute Fläche von etwa hundert Quadratmeter bedecken werden. Die reinen Baukosten für das Wohnhaus betragen demnach 15000 Mark, wozu noch für Einzäunung des Grundstücks und Herrichtung des Gartens rund 1000 Mark zu rechnen sind, so daß sich die gesamten Baukosten auf 16000 Mark stellen. Eine Baustelle von der obengenannten Mindestgröße von neunzig Ruten wird einschließlich aller Unkosten, sowie in landschaftlich hübscher und mit Berlin gut verbundener Lage etwa 22000 Mark kosten. Rechnet man einschließlich Unterhaltungskosten einen jährlichen Zinsaufwand von nur $5\frac{1}{2}$ Prozent von 38000 Mark, gleich rund 2100 Mark, dem 1200 bis 1500 Mark für eine Stadtwohnung gegenüber steht.

Um solch ein Landhaus bewohnen zu können, gehört also, wenn man die teure Fahrt nach Berlin, sowie die meist teureren Lebensmittel mit hinzurechnet, ein jährliches Einkommen von wenigstens 10000 bis 12000 Mark, ein Betrag, der selbst vom besseren Mittelstande nicht erreicht wird.

Und doch ließe sich Abhilfe schaffen, und zwar recht gründliche Abhilfe durch Zusammenarbeiten von Staat und Gemeinde. Statt Wald und Feld durch die Spekulation „der Bebauung erschließen“ zu lassen, sollte es, wenn überhaupt, durch den Staat oder die Gemeinde selbst geschehen. Ich denke dabei allerdings nicht daran, daß an Stelle des Gesamtverkaufs nun der Einzel-

verkauf durch diese treten soll, denn dann wäre der Spekulation nach wie vor Tür und Tor geöffnet. Man kann das sehr schön sehen, wenn man einmal durch Baugelände geht, welches eine Gemeinde selbst parzelliert und verkauft hat. Überall hängen an Bäumen und Zäunen die Verkaufsschilder der gegenwärtigen Besitzer, die es von der Gemeinde direkt erworben haben, nicht um es zu bebauen, sondern um es so schnell als möglich mit möglichst großem Nutzen weiter zu verkaufen. Abgesehen davon werden aber derartige Gelände manchmal von den Gemeinden selbst schon unter Festlegung eines ziemlich hohen Mindestpreises so versteigert, daß von einem billigen Erwerb von Anfang an keine Rede ist.

Ich meine die Erbpacht.

Weshalb vererbpachtet der Forstfiskus im Grunewald und anderen landschaftlich bevorzugten und zur Großstadt bequem gelegenen Gegenden nicht dasjenige Gelände, das er sowieso für die Bebauung freigeben will. Ich bin der Ansicht, eine so große Arbeit ist doch die Herrichtung von Wald und Feld zu Baugelände nicht, als daß der Staat die Kosten und die Arbeit hierfür zu scheuen hätte. Dasselbe gilt auch von den Gemeinden. Weshalb überlassen sie der Spekulation das Baugelände, statt es selbst zu erwerben und dauernd zu behalten. Muß denn immer und immer wieder die Spekulation sich auf Kosten der Allgemeinheit bereichern? Es ist nicht zu verkennen, daß einige Terraingesellschaften sich unleugbare Verdienste erworben haben, indem sie manchen Bevölkerungskreisen überhaupt erst die Möglichkeit geboten haben, sich in gesunder Luft, in landschaftlich schöner Gegend anzusiedeln. Auch die Allgemeinheit hat manchen Vorteil eingeheimst, da z. B. Bahnhofsanlagen, die die Terraingesellschaften bei ihren Ansiedelungen haben errichten lassen, erst Gegenden erschlossen haben. Dies gilt beispielsweise bei Berlin von Nikolassee an der Wannseebahn und Frohnau an der Nordbahn. Es soll auch gar nicht geleugnet werden, daß man von einer Gesellschaft eine Baustelle im allgemeinen billiger erwerben kann als von Privatspekulanten. So ist z. B. von einer bekannten Terraingesellschaft im Westen Berlins die Quadratrute zum Preise von 200 bis 250 Mark zu kaufen, während für das im Privatbesitz befindliche benachbarte Baugelände 300 und noch mehr Mark gefordert werden. Aber weshalb mußte denn das Gelände überhaupt verkauft werden, weshalb kann nicht die Allgemeinheit den Nutzen daraus ziehen, den die Gesellschaften und ein paar kapitalkräftige Privatleute einheimen.

Einen recht drastischen Beweis, wie wenig sozial in manchen staatlichen und Gemeindeverwaltungen gedacht wird, wenn es sich um die Wohnungsfürsorge für den Mittelstand handelt, bietet der Verkauf des Tempelhofer Feldes bei Berlin. Offiziell ist das Gelände zwar an die Gemeinde Tempelhof verkauft, tatsächlich aber an die Spekulation.

Zwar bin ich davon überzeugt, daß die augenblicklich an der Aufteilung des Feldes Beteiligten sich wohl einen anständigen Verdienst sichern werden, aber doch nichts mehr.

Die Hauptspekulation, das Preistreiben der Grundstücke, beginnt erst unter den Nachbesitzern, und wird um so gefährlichere Dimensionen für die Allgemeinheit annehmen, je kapitalkräftiger diese sind. Auch was man sonst von den Absichten der jetzigen „Erschließer“ hört, von den anzulegenden Prachtstraßen, der monumentalen Tor- und Plazanlage und dergleichen mehr, lassen es ausgeschlossen erscheinen, daß hier preiswerte und gesunde Heime für den Mittelstand entstehen werden. Die endliche Folge wird auch hier wie überall sein: große Mietskasernen und Prachtwohnungen „mit allem Komfort der Neuzeit“ für die oberen Zehntausend.

Und was hätte hier geschaffen werden können? Natürlich keine Einfamilienhäuser für den Mittelstand, wohl aber gesunde und preiswerte Wohnungen für diesen.

Vielleicht versuchen der Staat und die Vorortgemeinden einmal, auf dem Wege der Erbpacht es dem Mittelstand zu ermöglichen, sein Heim auf dem Lande in Gottes schöner Natur aufzuschlagen und einen Stamm glücklicher und zufriedener Bürger zu schaffen. Ich glaube, das Experiment gelingt. Für das Wohlbefinden der wohlhabenden Bevölkerung geschieht durch die Spekulation genug, für das der Arbeiter bemühen sich in unserem Vaterlande — und mit Recht — die weitesten Kreise, nun Sorge man aber auch einmal für den Mittelstand.



für das Erbrecht des Reiches

Von Justizrat Bamberger-Ufersleben

3. Die Höhe des Ertrages



ine Einschränkung der unbegrenzten Verwandtenerbfolge rechtfertigt sich nicht allein aus finanzpolitischen Erwägungen, sondern in erster Linie aus Rücksicht auf die Grundsätze der Gerechtigkeit. Das Institut der lachenden Erben hat keine Existenzberechtigung mehr in einem Rechtsstaat. Gleichwohl ist es finanziell von Wichtigkeit, festzustellen, welchen Ertrag die Reform der Reichskasse liefern wird, wenn diese an die Stelle der lachenden Erben getreten ist. Der Verfasser dieser Zeilen hat den Jahresertrag der Reform auf rund 500 Millionen veranschlagt, wenn die Seitenverwandten mit Ausnahme der Geschwister auf testamentarische Einsetzung verwiesen werden, beim Mangel einer solchen aber das Reich als gesetzlicher Erbe eintritt. Wegen der Höhe der Summe wurde die Richtigkeit der Berechnung bezweifelt, obwohl sie sich auf amtliche Materialien stützt. Es haben aber von denen, die ungläubig lächeln, wohl nur wenige die statistischen

Grenzboten IV 1910

20