



WOCHENSCHRIFT DES ARCHITEKTEN-VEREINS ZU BERLIN

HERAUSGEGEBEN VOM VEREINE

Erscheint Sonnabends u. Mittwochs — Bezugspreis halbjährl. 4 Mark, postfrei 5,30 Mark, einzelne Nummern von gewöhn. Umfange 30 Pf., stärkere entspr. teurer
Der Anzeigenpreis für die 4gespaltene Pettzelle beträgt 50 Pf., für Behörden-Anzeigen und für Familien-Anzeigen 30 Pf. — Nachlaß auf Wiederholungen

Nummer 8

Berlin, Sonnabend den 24. Februar 1912

VII. Jahrgang

Zu beziehen durch alle Buchhandlungen, Postämter und die Geschäftsstelle Carl Heymanns Verlag in Berlin W. 8, Mauerstr. 43.44

Alle Rechte vorbehalten

Die Reformbedürftigkeit des Verunstaltungsgesetzes und Vorschläge zu seiner Abänderung*)

Bericht des Baurats Ochs, als Vorsitzenden des für den obengenannten Zweck vom A.V.B. gewählten Ausschusses

(Schluß aus Nr. 7, Seite 59)

Ein weiterer Vorwurf, der dem Gesetze gemacht wird, geht vom Heimatschutzbunde aus und bezieht sich eben darauf, daß das Gesetz seinen Schutz auf geschichtlich oder künstlerisch bedeutsame Ortsbilder beschränkt. Nach seinem Dafürhalten sind im Sinne des Heimatschutzes historische Stadtbilder und schlichte Dorfstraßen gleichermaßen des Schutzes bedürftig. Ihm liegt daher an der behördlichen Befugnis, die Bauherren in Stadt und Land allgemein zur ausschließlichen Verwendung der ortsüblichen, bodenständigen Baustoffe anhalten zu können. Bezeichnend für seine Vorschläge ist es, daß er auf die Bodenständigkeit der örtlichen Bauweise viel weniger Wert zu legen scheint, als auf die Auswahl der Baustoffe. So wenigstens muß es verstanden werden, daß er bei seinen Bestrebungen hauptsächlich den Biedermeier mit seiner weißgetünchten Hauswand, seinem roten, möglichst mansardenartig gebrochenen Ziegeldach und seinen farbig gestrichenen Fensterläden zur Geltung zu bringen bemüht ist, ohne Rücksicht darauf, ob diese Bauweise für die betreffende Gegend charakteristisch ist. Er vergißt ganz sein eignes Prinzip zugunsten einer nach Lage der Sache einseitigen Geschmacksrichtung, die den Stempel der vorübergehenden Modelaune an der Stirn trägt. Wir alle wissen, daß der Zeitgeschmack ein durchaus wandelbarer Begriff ist. Die Aeltern unter Ihnen werden sich noch der Zeit entsinnen, wo die Bauwerke im Biedermeierstil als fade und geistlos verschrien waren und keineswegs als Ausfluß einer hohen Kunst bewertet wurden. Wie diese Bauweise mit ihrer kahlen, kunstlosen Fläche schon zur Zeit unserer Großväter und Urgroßväter eine Reaktion gegen den Formenüberschwall der Rokokozeit gewesen, so wird er vermutlich auch diesmal nichts anderes sein, als die Folge einer Uebersättigung, die uns die Stilhatz der letzten Dezennien mit ihrem vielfach überschwenglichen Formenkram verursacht hat, und die dem Auge die Kunst- und Formenlosigkeit dieser Bauweise als eine Erholung erscheinen läßt. Wenn der Heimatschutz bemüht ist, tunlichst nur die Verwendung derjenigen Baustoffe zu fördern, die dieser Bauweise entsprechen, so darf ihm das selbstverständlich nicht verübelt werden, und nichts steht dem im Wege, daß er durch beherrschenden Einfluß auf die Bevölkerung und auf die Architektenschaft seinem Geschmacke Geltung zu verschaffen sucht. Wenn er aber, wie schon erwähnt, sich bestrebt, dieser seiner Geschmacksrichtung in der Allgemeinheit durch Beeinflussung der Gemeinde- und der Polizeibehörden auf ungesetzlichem Wege zur Geltung zu verhelfen, so ist das zu verurteilen. Selbst die beste Sache darf nicht zu einem Miß-

brauche des Gesetzes Veranlassung geben. Der Grundsatz *Justitia fundamentum regnorum* muß auch für uns gelten und selbst die feste Ueberzeugung, damit einer guten Sache zu dienen, darf uns nicht verleiten, der Allgemeinheit unseren Geschmack durch ungesetzliche behördliche Maßnahmen aufzuzwingen.

Dazu kommt, daß der Heimatschutzbund selbst sich keineswegs enig über derartige zu stellende Forderungen ist. Während er die bodenständige Bauweise fördern will, hat z. B. der Redner des Tages auf der letzten Heimatschutzversammlung in der Mark Brandenburg keine Gelegenheit genommen, des hier doch heimischen Ziegelrohbaues im geringsten Erwähnung zu tun. Vielmehr liefen seine Ausführungen auf eine Förderung des Putzbaues hinaus, wobei er dem Fachwerkbau, der in einem großen Teile unseres Vaterlandes den Orts- und Stadtbildern einen so charakteristischen Reiz verleiht, keine Lebensfähigkeit zugesprochen wissen wollte. Ich glaube, daß diese Ansicht nicht nur außerhalb der Heimatschutzkreise auf lebhaften Widerspruch stoßen wird. Solche subjektiven Geschmacksrichtungen, von denen wir nicht wissen, ob sie nicht morgen schon einer andern Mode weichen werden, sind nicht geeignet, zum Gegenstande der Gesetzgebung gemacht zu werden, wenn man nicht dadurch das Gesetz selbst unpopulär machen und seinen Bestand damit gefährden will. In der Beschränkung zeigt sich der Meister!

Nach diesen meinen Ausführungen gestatten Sie mir, daß ich nun zum Schluß Ihnen nochmals meine Abänderungsvorschläge vorlese:

1. Erweiterung des Gesetzes durch Einfügung eines Denkmalschutzparagraphen, falls der Erlaß eines Denkmalsgesetzes nicht in nächster Zeit mit Bestimmtheit zu erwarten ist.

Nach dem schon vorhin Gesagten habe ich hier nichts weiter hinzuzufügen.

2. Obligatorische Zuziehung von Sachverständigen mit entscheidender Stimme, nicht nur bei Aufstellung von Ortsstatuten, sondern auch bei Genehmigung oder Versagung der Bauerlaubnis auf Grund der Ortsstatuten.

Auch hier dürfte durch das an einschlägiger Stelle bereits Gesagte eine hinreichende Begründung dieses Wunsches gegeben sein.

3. Als Sachverständige im Sinne des Gesetzes haben an erster Stelle zu gelten und sind obligatorisch in dieser Eigenschaft zuzuziehen die Vorsteher der staatlichen Hochbauämter.

*) Vgl. auch die Nummern 9, 9a, 13a, 13, 20, 20a, 21, 22 und 23 des Jahrgangs 1911 der Wochenschrift.

Hierzu möchte ich bemerken, daß im Ausschusse Zweifel darüber laut geworden sind, ob die genannten Beamten in der Lage seien, über ästhetische Fragen ausschlaggebend zu urteilen. Darauf ist einmal zu erwidern, daß es sich auf dem platten Lande gar nicht um die Pflege eigentlicher Kunst, sondern nur um Hintanhaltung der Afterkunst und Förderung ländlicher Schlichtheit und Einfachheit handelt. Daß zu dieser Aufgabe die staatlichen Hochbaubeamten genügend qualifiziert sind, dürfte wohl selbst der stärkste Zweifler nicht in Abrede stellen. Aber auch sonst halte ich unsere Kollegen in den Hochbauämtern für die gewiesenen Wahrer nicht nur des nötigen staatlichen Einflusses auf die richtige und sachgemäße Anwendung des Gesetzes, sondern auch der durch das Gesetz zu vertretenden ästhetischen Interessen. Sie sind durch ihre künstlerische Vorbildung, durch ihre genaue Kenntnis der örtlichen Verhältnisse und der künstlerischen Eigenart ihres Kreises sowie schließlich durch die Fühlung mit der Industrie ihrer Gegend die gewiesenen Sachverständigen im Sinne des Gesetzes.

Es ist schwer zu verstehen, daß der Minister der öffentlichen Arbeiten weder bei der Vorlage des Gesetzes, noch bei der Beratung desselben im Landtage, noch schließlich in der Ausführungsanweisung dieser seiner Beamten im geringsten Erwähnung getan hat, wo ihm doch nicht unbekannt sein kann, daß gerade diese infolge des Mangels an künstlerischen Aufgaben und des Mangels an Einfluß auf das öffentliche Leben schwer leiden und nicht in der Lage sind, ihre schätzbaren Kräfte und Fähigkeiten im Interesse der Allgemeinheit richtig und nutzbringend zu verwerten. Diesen Beamten gilt es hierbei zu dem ihnen zustehenden Einfluß auf das Bauwesen des Landes zu verhelfen, und ich möchte Sie, meine Herren, gerade mit Rücksicht hierauf dringend bitten, etwaige sonstige nebensächliche Bedenken nach dieser Richtung hin fallen zu lassen.

4. In den größeren Städten mit Ortsstatut und mit akademisch gebildetem Vorsteher der Hochbauabteilung wird zur Beurteilung der Entwürfe ein Schönheitsausschuß mit entscheidender Stimme, mit dem Vorsteher des staatlichen Hochbauamts als Vorsitzenden und dem Stadtbaurat als stellvertretenden Vorsitzenden, aus einer beliebigen Anzahl kunst- und ortserfahrener Bürger gebildet, von denen jedoch mindestens ein Drittel technische Vorbildung besitzen muß. Jedem der beiden Vorsitzenden steht ein Veto gegen die Beschlüsse des Schönheitsausschusses zu.

Dieser Vorschlag geht von dem Gesichtspunkt aus, daß auch in größeren Städten die Pflege der Aesthetik nicht einem einzelnen anzuvertrauen ist, sondern besser der Beurteilung eines Ausschusses unterliegt, in welchem allerdings den baukünstlerischen Elementen der nötige Einfluß und die Entscheidung gesichert bleiben muß. Daß dem staatlichen Hochbaubeamten der Vorsitz und dem Stadtbaurat seine Stellvertretung übertragen werden soll, rechtfertigt sich allein schon durch die Eigenschaft des Staats als Aufsichtsinstanz für die Kommune. Sollte an der Fähigkeit unserer Kollegen gezweifelt werden, die Leitung derartiger Ausschüsse mit Erfolg zu führen, — und nach den bisherigen Erfahrungen muß man befürchten, daß gerade beim Minister der öffentlichen Arbeiten solche Meinung vorherrscht — so möchte ich betonen, daß meines Erachtens der Baubeamte zu solchen Aufgaben sehr wohl qualifiziert ist. Sie müssen ihm nur gestellt werden. Auch ich bin seinerzeit als Kreisbaubeamter Vorsitzender des Magdeburger Ausschusses zur Erhaltung des Städtebildes gewesen, wo mein Stellvertreter der Archivdirektor der Provinz Sachsen war und wo zu den Mitgliedern des Ausschusses u. a. der hochbautechnische Regierungs- und Baurat und der Stadtbaurat gehörten, und die Sache ist gegangen. Daß den beiden Vorsitzenden ein Vetorecht zustehen soll, dürfte sich dadurch rechtfertigen, daß eine Sicherung gegeben sein muß, daß die baukünstlerischen Bedenken unter allen Umständen zur Geltung gelangen.

5. In den kleineren Städten und auf dem platten Lande wird die Baupolizei allgemein dem Vorsteher der Hochbauämter übertragen. Beim Vorhandensein von Ortsstatuten findet die Beurteilung der Entwürfe nach ästhetischer Seite durch einen Schönheitsausschuß statt, der aus dem Bauamtsvorsteher als Vorsitzenden und zwei hierzu alle drei Jahre von den Gemeinden zu wählenden Beisitzern besteht, von denen der eine, ständige, am Wohnsitze des Vorsitzenden, der

andere jedesmal an dem Orte der beantragten Bauausführungen ansässig sein muß.

Dieser Vorschlag deckt sich in seinem ersten Teil mit dem zu meiner Freude vom Ausschusse unseres Verbandes gemachten. Wer die Verhältnisse des platten Landes kennt und weiß, welche Unsummen jährlich durch ungenügende Beratung des Landvolks und durch gewissenlose oder unfähige Unternehmer dem bauenden Publikum erwachsen, der wird sich der Forderung nicht versagen, daß die ländliche Baupolizei aus den Händen der Nichttechniker in die Hände staatlicher Baubeamter gelegt wird. Den Wunsch, die Entscheidung über die ästhetischen Anforderungen an die Entwürfe beim Vorhandensein von Ortsstatuten nicht in die Hände des Beamten allein, sondern in die eines Dreimännerkollegiums gelegt zu sehen, möchte ich mit der Erwägung begründen, daß solche Fragen nicht von Geschmacksrichtungen des einzelnen abhängig gemacht werden sollten. Auch empfiehlt sich eine derartige Einrichtung, die übrigens meines Wissens schon im Kreise Celle besteht, mit Rücksicht auf die wünschenswerte Kontinuität in Fällen der Versetzung des bezüglichen Beamten. Für selbstverständlich halte ich es, daß seitens der Obrigkeit für eine möglichste Bodenständigkeit dieser Beamten in Zukunft Sorge getragen wird, damit sie Gelegenheit haben, mit den örtlichen Verhältnissen zu ver wachsen.

6. Beim Erlasse von Ortsstatuten, die gewisse Baustoffe innerhalb ihres Wirkungsbereichs von der Verwendung auszuschließen beabsichtigen, hat der Bezirksausschuß die Genehmigung von einer überzeugenden Begründung der Notwendigkeit durch den zuständigen staatlichen Baubeamten nach Hörung von Vertretern der betroffenen Baustoffindustrien abhängig zu machen.

Dieser Vorschlag dürfte durch meine vorhergehenden Ausführungen hinreichend mit der Rücksicht auf die berechtigten Forderungen der Industrie und zur Hintanhaltung unberechtigter Forderungen des Heimatschutzes begründet sein.

7. Bei den Bezirksausschüssen und dem Oberverwaltungsgerichte sind besondere ständige Ausschüsse mit hochbautechnischen Sachverständigen zur schnellen Erledigung von Klagen auf Aufhebung von Bauverboten einzurichten.

Wie schon vorhin erwähnt, genügt die bisherige Möglichkeit, den Beschwerde- oder Klageweg zu betreten, nicht, das Publikum vor ungerechtfertigten Ansprüchen der Baupolizeibehörden genügend zu schützen. Hier kann nur dadurch Wandel geschaffen werden, daß die Zeitdauer des Verfahrens auf das kürzeste mögliche Maß beschränkt wird, wozu die Schaffung besonderer Ausschüsse das gegebene Mittel sein dürfte. Hierzu bemerke ich, daß, wie ich soeben in Erfahrung bringe, die nationalliberale Fraktion des Abgeordnetenhauses einen ähnlichen Antrag eingebracht hat auf Einsetzung eines Ausschusses zur Entscheidung von Klagen auf Aufhebung von Ortsstatuten. Der Antrag ist, wie Sie sehen, dem vorliegenden Vorschlage ganz analog, betrifft aber nicht die Bauverbote, die für uns besonders in Frage kommen, sondern die Ortsstatuten selbst. Ich glaube, wir können dem Antrage nur freudig zustimmen.

8. Auf eine baldige Aenderung der Bauordnungen in Gemäßheit der ländlich ästhetischen Bedürfnisse des platten Landes wird Bedacht zu nehmen sein.

Wie in dem schon erwähnten Werke des Kollegen Hinz über den Einfluß der Bauordnungen auf das Bild unserer Bauerndörfer überzeugend dargetan ist, muß der Grund zur Entstellung unseres platten Landes zu einem nicht unwesentlichen Teil in der Fassung unserer Bauordnungen gesucht werden, von denen beispielsweise eine Reihe die Errichtung ländlicher Wohnhäuser bis zu einer Höhe von 18 m gestattet. Bedenkt man, daß nichts so sehr geeignet ist, das Ortsbild zu verunstalten, als so unvermittelte Höhenunterschiede zwischen ein- oder zweigeschossigen kleinen Häuschen und 18 m hohen Mietkasernen, so dürfte daraus die Notwendigkeit hervorgehen, die auf die Verschönerung unseres Landes bezüglichen Bestrebungen des Heimatschutzbundes und des vorliegenden Gesetzes durch eine gründliche Revision der Bauordnungen zu unterstützen.

Hiermit, m. H., möchte ich schließen und bitte Sie, diese Vorschläge einer vorurteilslosen Beurteilung würdigen zu wollen.

Können die in den heutigen großstädtischen Wohnverhältnissen liegenden Mängel und Schäden behoben werden?

Wettbewerbarbeit um den Strauchpreis 1911 des A. V. B. vom Baurat Albert Weiß in Charlottenburg

(Fortsetzung aus Nr. 7, Seite 72)

Abschnitt II

Die Entwicklung der jetzigen Wohnverhältnisse

Die rechnerischen Ermittlungen im Abschnitt I haben ergeben, daß die hohen Mieten in der Hauptsache durch die hohen Bodenpreise bedingt werden. Die Betrachtungen über die Entwicklung der jetzigen Wohnverhältnisse müssen deshalb zunächst auf die Entstehung dieser Bodenpreissteigerungen gerichtet sein. Es muß wenigstens in den Hauptzügen ermittelt werden, welche geschichtlichen Vorgänge und auch welche administrativen Handlungen die Hinaufschraubung der Preise des gewöhnlichen Ackerbodens von 20 Pfennigen auf 200 M. und vielfach noch ganz bedeutend mehr für einen Quadratmeter bewirkt haben. Um hier eine volle Klarheit zu gewinnen, ist es außerdem geboten, sich zunächst einen kurzen Ueberblick

zu verschaffen über die Zeit, welche diese Bodenpreissteigerung, d. h. die Bodenspekulation noch nicht gekannt hat*).

Ueber die Frage im allgemeinen geben Professor Dr. v. Schmoller im „Grundriß der allgemeinen Volkswirtschaftslehre“ und Professor Dr. Eberstadt im „Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage“ an der Hand umfangreicher Quellen Aufschluß. Die Entwicklung von Groß-Berlin ist im letztgenannten und in den Werken von P. Goldschmidt „Berlin in Geschichte und Gegenwart“, von Paul Voigt „Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten“ und von Dr. K. Keller und Ph. Nitze „Groß-Berlins bauliche Zukunft“ eingehend bearbeitet worden.

a) Die Zeit bis zum Ende des 18. Jahrhunderts

Die Entstehung unsrer Städte ist zum Teil auf die Erweiterung befestigter Pfalzen, Bischofsitze und Klöster, zum Teil auf ein oder mehrere zusammengezogene Dörfer, vielfach aber auch auf planmäßige kolonialisatorische Gründungen zurückzuführen. Es waren Gebilde, die im Mittelalter mit Marktrechten für einen gewissen Umkreis und mit Stapelrechten für einen bestimmten Handelsweg ausgestattet und mit Wall und Graben zum Schutz der Bürger und der im Marktbereich wohnenden Landbevölkerung versehen waren.

Durch die Erringung der kommunalen Freiheit im 12. Jahrhundert und durch die Ausbreitung der gewerblichen Tätigkeit und des Zunftwesens im 13. Jahrhundert entwickelten sich diese Siedlungen mehr und mehr zum Mittelpunkt für den umliegenden ländlichen Bezirk.

Die Gründung Berlins fällt wahrscheinlich in den Zeitraum von 1225—1240. Die runde, zum Teil ovale Form mit den sich rechtwinklig schneidenden Straßen und dem von allen Seiten bequem zugänglichen Marktplatz, die die alten Pläne der Doppelstadt Berlin-Kölln, im Gegensatz zu dem Straßengewirr, der planlos und allmählich entstandenen westdeutschen Städte, zeigen, liefert den Beweis, daß wir es hier mit einer planmäßigen kolonialisatorischen Anlage des östlichen Deutschlands zu tun haben. Auch die nach späteren Angaben leicht zu rekonstruierende Einteilung der Feldmark läßt nirgends eine Spur der älteren Feldmark erkennen.

Der Städtebau des 12. und 13. Jahrhunderts war, um den Landbewohnern in Kriegsnotizen hinter den schützenden Mauern Platz gewähren zu können, ein weiträumiger. Vielfach lag bei den Städtegründungen aber auch eine Ueberschätzung der Entwicklung vor. Manche Städte haben den bei der Gründung abgesteckten Plan auch noch nicht halbwegs ausgefüllt. Bei vielen Städteanlagen waren die im Mittelalter gezogenen Wallgrenzen erst nach mehreren Jahrhunderten ganz bebaut, z. B. in Köln, Magdeburg, Straßburg u. a. Auch in Berlin hat trotz der raschen Entwicklung, die der Stadt infolge ihrer günstigen Lage beschieden war, das von der Stadtmauer umschlossene Gebiet vom 14. bis Mitte des 17. Jahrhunderts keine Erweiterung erfahren.

Der städtische Boden war bei den aus älteren Anlagen hervorgegangenen Gebilden in der Hauptsache im Besitz größerer Grundbesitzer, die diese zu bebauenden Flächen parzellierten und diese Einzelstücke mit Bauverpflichtung gegen einen festen unabänderlichen — ewigen — Zins in Erleihe gaben. Bei den kolonialisatorischen Gründungen im Osten, wie bei Berlin, wurden für die Parzellen, um die ärmeren Klassen des Westens zur Einwanderung zu veranlassen, keine Kapitalsummen verlangt, auch wurde das Holz zum Bauen umsonst geliefert. Für die ärmeren Ansiedler übernahm der Gründer oder die Gemeinde oft sogar die Ausführung der Häuser. Nach einigen Freijahren mußte dann dem Grundherrn, der das Obereigentum behielt, ein Grundzins und Naturalabgaben entrichtet werden.

Das vor der Stadtmauer liegende Land war Gemeindefeld — Allmend — und diente als Hutung. Viele Jahrhunderte hindurch hat die Allmend in ihrer ursprünglichen Verfassung bestanden. In Berlin gelangte im 15. und 16. Jahrhundert ein Teil der Allmend in kurfürstlichen Besitz. Der übrige Teil

wurde erst im 17. und 18. Jahrhundert durch die fortschreitende Bebauung allmählich abgelöst und in Privateigentum verwandelt.

Die Stadtgemeinde selbst dehnte ihren Machtbereich im 14. Jahrhundert unter kluger Benutzung der Finanznöte der Markgrafen und ihrer adligen Nachbarn ständig weiter aus. Die angrenzenden Dörfer wurden ihrer Grundherrschaft unterworfen, und auch die Bürger der Stadt selbst brachten viele umliegende Höfe und Hufenbesitzungen durch Kauf in ihren Besitz.

Bei den mittelalterlichen Stadtanlagen waren die Verkehrs- und Wohnstraßen im Straßennetz sichtbar geschieden.

Von den Bauwerken jener Zeit sind uns in der Hauptsache nur die großartigen kirchlichen Bauten als fast unerreichbare Schöpfungen geblieben, von den bürgerlichen Bauten sind nur wenige verstreute und unvollständige Reste auf uns gekommen*). Nach Untersuchungen von Eberstadt lassen sich drei Formen des bürgerlichen Hausbaues deutlich erkennen: 1. das auf allen vier Seiten freistehende Haus, zum Teil nur durch einen schmalen Bauwuch vom Nachbar getrennt; 2. das durch senkrechte Teilung eines größeren Hauses entstandene Teilhaus; 3. das Reihnhaus, zum Teil mit mehreren zusammen unter einem Dach.

Die Größe der Gebäude muß nach den alten Katastern eine sehr verschiedenartige gewesen sein. Ende des 16. Jahrhunderts gab es z. B. in Berlin-Kölln etwa 1300 Häuser und Häuschen im Werte von 72 bis 6000 M. heutigen Geldes. Der Morgen zinsfreien Landes wurde zu gleicher Zeit mit 20 M. und der Morgen Weinland mit 420 M. bewertet**).

Die Einwohnerzahl von Berlin betrug seinerzeit 12 000. Die besseren Wohnungen lagen in der Hauptsache in der Nähe des Rathauses, die minderwertigen an der Stadtmauer; es war somit schon eine soziale Differenzierung der Bevölkerung durch räumliche Trennung der Wohnungen durchgeführt.

Obwohl es sich damals bei allen Gebäuden in der ganz überwiegenden Mehrzahl nur um Eigenhäuser, die zum Alleinbewohnen bestimmt waren, handelte, so wurden im 16. Jahrhundert doch auch schon Leute, die zur Miete wohnten, Tagelöhner u. dgl., festgestellt.

Nach dem Ende des Mittelalters haben die Baumeister der Renaissance — die von Italien eingewanderten oder auch die deutschen, die dort die Kunst erlernt hatten — wesentlich auf die Umgestaltung des Haus- und Städtebaus eingewirkt. Allmählich wurde durch diese — zum Teil von den Landes-

*) Ein Eingehen auf die Entwicklung der Berliner Hausform ist bei den Erörterungen vermieden worden. Desbezügliche Untersuchungen würden keinerlei Einfluß auf die hier vorliegenden rein wirtschaftlichen und technischen Fragen ausüben können. Dann würden dieselben aber auch, wenn sie wirklich beachtbares und Erschöpfendes bringen sollten, umfangreiche, weit über den Rahmen der gestellten Aufgabe hinausgehende archivalische Studien und Abhandlungen fordern, die den Zusammenhang der in dem Vordergrund stehenden wirtschaftlichen Fragen nur stören könnten.

*) Vergl. u. a. Wilhelm Schmitz, Der mittelalterliche Profanbau in Lothringen; E. Viollet-le-Duc, Dictionnaire raisonné de l'architecture française du X au XVI siècle, Band VII; O. Schäfer, Holzarchitektur Deutschlands im 14. bis 18. Jahrhundert und O. Stiehl, Der Wohnhausbau des Mittelalters, Handbuch der Architektur II, 4, 2. (Diese Quellen verdanken wir der Unterstützung des Baurats Borowski, Charlottenburg.)

**) O. Stiehl führt im „Wohnhausbau des Mittelalters“ Beispiele vor, die eine bebaute Fläche von wenig über 20 qm und eine Grundstücksgröße von kaum 30 qm zeigen.

fürsten begünstigt — das mittelalterliche Haus, das nur der Familie des Besitzers oder doch nur wenigen Mietleuten Unterkunft gewähren konnte, verdrängt. Dafür wurde das in Italien heimische, dort schon zur Zeit des römischen Weltreichs ausgebildete breite Etagenhaus eingeführt, das schon in seiner Anlage für mehrere Familien bestimmt war, also zur Aufnahme von Mietern zwang.

In Deutschland beginnt mit dem Abschluß des 30jährigen Kriegs, der einen großen Teil der deutschen städtischen Kultur vernichtet hatte, die Zeit eines neuen Aufschwungs, die Zeit des Merkantilismus, jenes gewaltigen Systems, einer umfassenden staatssozialistischen Wirtschaftspolitik, die sich auf alle Gebiete des volkswirtschaftlichen Lebens in gleicher Weise erstreckte. Das Landesfürstentum, nachdem es nach hartem Ringen die Selbständigkeit der ständischen Gewalten, des Adels und der Städte niedergezwungen und den modernen Staat geschaffen hatte, suchte durch Privilegierung von Handel und Gewerbe, durch gute Steuerpolitik und Beamtenorganisation die Städte aus dem Verfall wieder aufzurichten.

Die Einführung der Akzise, welche den Städten jeden Einfluß auf die Bewilligung, die Höhe und die Form der Besteuerung nahm, und um mit Schmoller zu reden, „die lokale Lotter- und Gvatterwirtschaft“ beseitigte, sowie den immer weitgehenden Einfluß der Steuerkommissare — der commissarii loci — auf die ganze städtische Verwaltung bedingte, brachte in dem Streben, die Einnahmen daraus möglichst ergiebig zu gestalten, eine Unterdrückung der Gewerbe auf dem Lande mit sich. Fabriken, Manufakturen und Gewerbebetriebe wurden mehr und mehr in den Städten konzentriert und dort in jeder Weise gefördert. Eine Menge von Handwerkern wurde dadurch vom platten Land in die Städte getrieben. Auch wurde durch die Begünstigung der Einwanderung ein mächtiger Strom von Gewerbetreibenden dorthin gelenkt. In Preußen handelte es sich dabei zunächst um Holländer, dann 1671 um eine Reihe österreichischer Judenfamilien. In demselben Jahre kamen auch die ersten französischen Einwanderer, die sich schnell vermehrten — 1703 waren annähernd ein Siebentel bis ein Sechstel der Gesamtbevölkerung von Berlin Franzosen — und einen großen Aufschwung der Wollen- und Seidenfabrikation, der Lederindustrie und überhaupt aller Gewerbe, die der verfeinerten Lebenshaltung dienten, mit sich brachten. Diese Einwanderungs- und Kolonisationspolitik, die weiter Pfälzer, Schweizer, Böhmen, Salzburger und Württemberger u. a. m. ins Land führte, wurde erst nach dem Tilsiter Frieden aufgegeben.

Berlin verdankt seinen Aufschwung im 17. und 18. Jahrhundert vor allen Dingen seiner Stellung als Residenz- und Garnisonstadt. Die wachsende und immer prächtiger werdende Hofhaltung, der langjährige Festungs- und der Schloßbau brachten eine große Zahl von Beamten, Offizieren, Hofleuten, Architekten, Ingenieuren und Arbeitern in die Stadt.

Die Garnison, die von 1657 mit 1900 bis 2000 Mann und 600 Weibern und Kindern bis 1735 auf eine Kopffzahl von 18 257 Soldaten, Weibern und Kindern stieg, war in Bürgerquartieren untergebracht. Erst kurz vor dem Siebenjährigen Kriege wurde mit dem Bau der ersten Kasernen begonnen. Die lange Dienstzeit der Soldaten, sowie die vielen Beurlaubungen brachten eine ausgedehnte gewerbliche Tätigkeit derselben und somit einen bedeutenden Aufschwung des einheimischen Handels mit sich.

Durch die Eröffnung des Müllroser Kanals 1668, der den Handel des Elbgebiets mit dem Odergebiet über Berlin leitete, wurde die Stadt mehr und mehr Zentrum des Durchgangverkehrs. Es entwickelte sich dadurch auch eine blühende Schifffahrt und Schiffbauindustrie, woran der Name des heutigen Schiffbauerdamms noch erinnert.

Schon die Notwendigkeit, für die Unterkunft der Soldaten und ihrer Weiber und Kinder zu sorgen, lenkte den Kurfürsten auf die städtische Wohnungs- und Bodenpolitik. Es wurde zunächst der Wiederaufbau der während des Dreißigjährigen Kriegs in Verfall gekommenen Häuser — die auf ein Viertel aller Gebäude geschätzt werden, — bei Androhung der Einziehung der Baustellen, befohlen. Soweit diese Baustellen nicht reichten, wurden vorhandene unbenutzte Baustellen oder Land, das sich zur Bebauung eignete, zu Bauzwecken lediglich gegen Vergütung des Ackerwerts, enteignet. Diese Maßnahmen machten jeden Versuch einer Wertsteigerung der Bauplätze — einer Terrainspekulation — von vornherein unmöglich.

Für die Neubauten selbst wurden Bauprämien, mehrjährige oder dauernde Freiheit von allen Lasten, Lieferung von Bauholz und Bruchsteinen, sowie sonstige Extrabenefizien, sogar der Adel für „ein schön magnifiques Haus“ gewährt. Später erfuhren diese Begünstigungen noch eine weitere bedeutsame Steigerung, indem der König freie Baustellen und sogar große Geldsummen zu Bauzwecken überwies.

In gleicher Weise wurde in Preußen die Weiterentwicklung der Städte Potsdam, Königsberg, Stettin und Magdeburg — hier durch den alten Dossauer — gefördert. Neuanlagen oder Angliederungen neuer Stadtteile finden wir in dieser Zeit außerdem in den Städten Mannheim, Erlangen, Ludwigsburg, Karlsruhe, Düsseldorf, Hanau, Darmstadt, Kassel u. a. m.

In Berlin wurde in dieser Zeit, von 1660 ab der Werder, 1673 die Dorotheenstadt und 1680 Neu-Kölln bebaut. 1688 wurde mit der Spandauer Vorstadt — Sophienstadt — begonnen. In die gleiche Zeit fiel auch der Beginn der Stralauer Vorstadt. 1688 wurde weiter ein Behauungsplan für die Friedrichstadt ausgearbeitet und die Baustellen dortselbst wurden gänzlich umsonst und zum freien Eigentum an Baulustige abgegeben. Die Häuser mußten hier anfangs genau nach dem vom Baumeister Nehring — dem Erbauer des Zeughauses — gefertigten oder genehmigten Plänen gebaut werden. In dieselbe Zeit fällt auch die rasche Erweiterung der alten Berlinischen Vorstadt — Georgen- oder Königstadt — und der Köllnischen Vorstadt — Luisenstadt — die beide 1640/41 auf Befehl von Schwarzenberg niedergebrannt worden waren. Besondere Begünstigungen über die allgemeinen Bauprämien hinaus haben hier anscheinend nicht stattgefunden. Ein weiteres beträchtliches Areal wurde in der Mitte des 18. Jahrhunderts durch Niederlegung der Festungswerke, die infolge der großen Vorstädte ihren Wert verloren hatten, gewonnen und bebaut. 1752 wurden die bei den Bauten tätigen, meist aus Kursachsen und dem Voigtland stammenden Maurer in dem Bereich der heutigen Rosenthaler-, Acker- und Bergstraße — Voigtland genannt — angesiedelt. 1737 wurde Rixdorf, 1750—51 Neu-Schöneberg und nach 1770 der Gesundbrunnen und der Wedding besiedelt. Bei den letztgenannten Orten handelte es sich um ländliche Kolonien, die in Erbpacht abgegeben wurden. Im Jahre 1705 wurde Charlottenburg gegründet und 1721 mit Stadtrechten ausgestattet.

Berlin hatte nach Aufnahmen von 1709 und 1711:

	Häuser (1711)	Einwohner (1709)	Auf 1 Haus Einwohner
in der Innenstadt	2 778	44 868	16,2
in den Vorstädten	1 329	10 328	7,8
zusammen	4 107	55 196	13,4

In 24 Jahren hatte sich die Einwohnerzahl mehr als verdreifacht. Die Zahl der Wohnhäuser war um mehr als 150% gestiegen. Das ist durchschnittlich in jedem Jahr ein Mehr von mindestens 1600 Personen und mehr als 100 Wohnhäusern. 1740 betrug die Einwohnerzahl 90 000, die Zahl der Häuser 5400 und die Kopffzahl für ein Haus 17.

An Mieten wurden Mitte des 18. Jahrhunderts nach heutigem Geld errechnet: für eine Kleinwohnung — 2 Zimmer und 1 Küche — 40 bis 60 M. im massiven Einzelhaus bis 120 M. Für eine große Wohnung — 7 bis 8 Zimmer — 225 bis 275 M., in Einzelhäusern bis zu 360 M.

Diese Zahlen und die Tatsache, daß man trotz des geringen Kapitalreichtums und der bescheidenen Entfaltung des Baugewerbes den Bevölkerungszuwachs zum großen Teil in eignen Häusern unterbrachte, und jeder Wohnungsnot und jedem Mietwucher vorzubeugen verstand; ferner die weitere Tatsache, daß die Anlage der Stadt im ganzen eine durchaus rationelle war, — um eine enger bebaute und mit mehrstöckigen Häusern besetzte Innenstadt schlang sich ein Kranz von Vorstädten, die weiträumig bebaut waren und meist kleine Häuser enthielten, — diese großartigen Leistungen einer vom Staat geleiteten planmäßigen und umsichtigen Baupolitik müssen wir besonders hervorheben, um das Ergebnis der späteren, das heißt unsrer jetzigen Periode richtig beurteilen zu können.

Das Spekulantentum hatte durch die oben erörterte Abgabe der nach dem Ackerlandpreis bewerteten oder freien Baustellen und das Prämiensystem, weiter aber auch durch die sogenannten Bautaxen — das Baugewerbe unterlag der Lohn- und Preisreglementierung wie die meisten übrigen Gewerbe — denen die Mietpreise angepaßt wurden, bisher überhaupt keine Möglichkeit zur Entwicklung gehabt. Erst nach dem Siebenjährigen Krieg hob das Spekulantentum zum erstenmal sein Haupt empor.

Durch die 1743—46 erfolgte Anlage des Plauer- und Finowkanals erhielt Berlin direkte Wasserstraßen nach den beiden wichtigsten Handelszentren Magdeburg und Stettin. — 1774 wurde Berlin durch den Bromberger Kanal auch direkt mit der Weichsel verbunden. — Dieses und die Verbesserung der übrigen Verkehrswege, endlich auch die glückliche Beendigung der für Preußen so ruhmvollen Kriege brachten einen ungewöhnlichen Aufschwung der Hauptstadt. Die Bevölkerung stieg 1755 auf 127 000 und 1784 auf 145 021 Bewohner, 111 635 Zivilbevölkerung und 33 386 Militär.

Da die Bautätigkeit durch die Kriege, sowie auch durch den Zusammenbruch der auf das Berliner Geschäftsleben sehr einwirkenden Amsterdamer und Hamburger Banken ins Stocken gekommen war, stieg die Belegungsziffer für ein Gebäude 1756 auf 21 Personen.

Militärlieferanten, die während der Kriege reich geworden waren, brachten eine große Zahl von Häusern in ihren Besitz und schraubten dabei, da der Kauf die Miete brach, die Mieten in die Höhe. Bauunternehmer suchten die freien Baustellen in ihre Hände zu bekommen, um dann durch Festhaltung oder entsprechende Ausnutzung derselben den Rückgang der hohen Mieten zu hintertreiben. Bei der Ausführung von Neubauten suchten diese überdies auch durch Pfscharbeiten die Bautaxen zu umgehen.

Der König ging gegen diese Pfscharbeiten mit strengen Strafen vor. Die Rechtsregel „Kauf bricht Miete“ wurde aufgehoben und reichen Leuten, die ein größeres Haus allein bewohnten, wurde befohlen, Mietleute aufzunehmen. Endlich wurden in der Innenstadt eine große Zahl Häuser auf Staatskosten gebaut. Von 1769 bis 1786 wurden in Berlin 249 nachgewiesen; eine größere gleiche Tätigkeit wurde in Potsdam entfaltet, hier wurden 1740—86 von der Krone 10 537 039 Taler für Bauten aufgewendet die der König an die Bürger einfach verschenkte. Da trotz der Erweiterung der Friedrichstadt und der Bebauung des Charitéviertels die Bauplätze knapp wurden, die Ansiedlungen in den ferneren Außenbezirken wegen der Verkehrsschwierigkeiten kaum einen günstigen Einfluß auf die Mieten ausgeübt hätten, begann der König das Uebel im Kern zu treffen. Es wurden zum Zweck der Vermehrung der Wohnungen in der Innenstadt zahlreiche ein- und zweistöckige Häuser niedergelegt, und unter teilweiser Zusammenlegung der

Grundstücke durch große drei- bis vierstöckige Gebäude ersetzt. Neben der Absicht der Wohnungsvermehrung war jedenfalls auch der Wunsch maßgebend, den Hauptstraßen der Residenz durch diese großen Gebäude, für die der König die Baupläne meist persönlich beeinflusste, ein stattlicheres Aussehen zu geben.

Durch all diese Maßnahmen, denen Berlin in der Hauptsache seine Entwicklung mit zu verdanken hat, die natürlich das Geschrei der Spekulanten, aber auch die Anerkennung der überwiegenden Zahl der übrigen Bevölkerung hervorriefen, wurde die Behausungsziffer 1784 in der Innenstadt bei 4186 Gebäuden auf 18,3 und in den Vorstädten bei 2458 Gebäuden auf 14,2 zurückgedrängt. Die Mieten und Häuserpreise fielen dadurch wieder auf die durch die Baukosten gezogenen Grenzen.

Die Mieten wurden, nach Paul Voigt*), in den polizeilichen Miettaxen auf 5% des Bauwerts der Häuser festgestellt. Der Bodenpreis kam also wegen seiner geringen Höhe gar nicht in Ansatz. Die Kopquote an Miete wird für 1709 mit zirka 12 M., 1795 mit 20 bis 25 M. angegeben. Am Ende des 18. Jahrhunderts kann somit in Berlin von einer Bodenspekulation und einer Grundrentenbildung bei den Wohnhäusern noch nicht gesprochen werden.

Gewisse Ansätze finden sich nur bei den durch die Gunst ihrer Lage bevorzugten Läden, Weinstuben und Schanklokalen usw. Dabei muß aber noch hervorgehoben werden, daß das ganze Wirtschaftsleben seinerzeit nicht mit dem heutigen verglichen werden kann; man buk, schlachtete, braute, spann, webte und schneiderte noch im eignen Haus, und Lebensmittel, wie Fleisch und Backwaren, kaufte man auf offenen Märkten. Außerden betriebenen, namentlich nach den Kriegen, die zahlreichen Invaliden und Soldatenwitwen kleine Verkaufsbuden und Schankstätten auf den Straßen und Plätzen. Die Zahl der Gebäude, bei denen sich eine Grundrente überhaupt bilden konnte, war somit eine äußerst geringe. Gleiche Verhältnisse müssen auch — soweit Untersuchungen überhaupt vorliegen — bei allen übrigen Städten angenommen werden.

Erst dem 19. Jahrhundert war es vorbehalten, die Existenzgrundlage der ganzen Bevölkerung, ja des ganzen Staats der privaten Spekulation zu überantworten.

b) Die Zeit nach 1800

Die zahlreichen Kämpfe, die nach der französischen Revolution auf deutschem Boden zum Austrag kamen, die in vielen Fällen eine völlige Verschiebung der Staatengebilde und zum Schluß auch den Zusammenbruch des preußischen Staats brachten, führten auch zu einer völligen Umgestaltung der Grundlagen der Wohnverhältnisse.

Das Edikt vom 9. Oktober 1807 „über den erleichterten Besitz und den freien Gebrauch des Grundeigentums“ und der Erlaß vom 27. Juli 1808, wegen Umgestaltung der Domänen, weiter die Einziehung aller Klöster und geistlichen Stifte und die Aufhebung aller Steuerbefreiungen, in der Hauptsache aber die Städteordnung vom 19. November 1808, welche den Städten große Freiheit in all ihren Maßnahmen gewährte, brachte für die Besitzverhältnisse und für die Verwaltungen, denen das Wohnungswesen unterstellt war, ganz neue Richtlinien.

Zahlreiche deutsche Städte verloren nach den dann glücklichen Freiheitskriegen ihre Festungseigenschaft. Es entstanden auf den niedergelegten Wällen neue Stadtteile, zum Teil auch prächtige, noch heute erhaltene Parkanlagen. Auch durch den Wegfall der Hemmungen, die früher der frühzeitige Schluß der Stadttore mit sich brachte, konnten sich die Vororte mehr und mehr entwickeln.

Die Einführung der Gewerbefreiheit und die Beseitigung des Zunftzwangs führten überdies auch zu einer völligen Umgestaltung der wirtschaftlichen Verhältnisse. Und die in den 40er und 50er Jahren beginnenden Bahnbauten brachten eine Ausdehnung der Wirtschaftsgebiete, die alles Frühere in den Schatten stellte.

Die Anordnung der Bahnhöfe meist eine kurze Strecke vor den Städten führte zur Anlage der sogenannten „Bahnhofstraßen“. Dort und an den Anlagen beziehungsweise in den Außenbezirken siedelten sich jetzt die besser gestellten Klassen, zumeist in den sich dabei entwickelnden freistehenden Villen an. Die Wohnweise des Mittelalters, wo die besitzenden Klassen in der Mitte am Markt, die übrigen aber in den Außen-

bezirken wohnten, erfuhr hierdurch für die ferneren Zeiten eine völlige Umgestaltung.

In den Städten, in welchen infolge der zuvor geschilderten Umgestaltung der wirtschaftlichen Basis — Freiheit und besserer Verkehr — zunächst, das heißt am Anfang des verflossenen Jahrhunderts, eine größere Industrie entstand, wurden für die Arbeiter oder von denselben in den allermeisten Fällen gleichfalls kleine, freistehende Häuser gebaut. Dieselben waren fast durchweg mit einem kleinen Garten versehen, um eine gewisse Naturalwirtschaft — Eigenproduktion durch die Frau und Kinder, oder nach Schluß der Fabrikarbeit — und dementsprechend eine Verbilligung des Lebensunterhalts zu ermöglichen.

Die Fortschritte Berlins konnten selbst durch die unglücklichen Kriegsschicksale von 1806 nur auf kurze Zeit gehemmt werden. Die Gründung der Universität 1810 machte die Residenz zum geistigen Mittelpunkt des Landes, und nach Beendigung der Kriege setzte ein Aufschwung auf allen Gebieten ein, größer als je vorher. Schinkel und Langhans schufen die Bauten, die noch heute die erste Zierde der Stadt bilden, Rauch die großartigen Monumente und Lenné wandelte den Tiergarten völlig in einen englischen Park um.

1861 wurden der Gesundbrunnen, Wedding, Moabit, die Schönhauser und Tempelhofer Vorstadt, und zwar unter Widerspruch der Stadtverordneten, eingemeindet; die Bevölkerung stieg dadurch auf 528 900 Personen. 1878 wurde noch das Gelände des Viehhofs und 1881 der Tiergarten eingemeindet. Nach dem Goldschmidtschen Plan von 1802**) war das Gelände innerhalb der Stadtmauer, namentlich im Osten, noch lange nicht ausgefüllt, außerhalb befanden sich nur verzelte Ansiedlungen — Moabit, Neu-Voigtland.

1828 wurden für den innerhalb der Stadtmauer liegenden Teil des Stralauer Viertels und ein Stück des Königsviertels und

*) Grundrente und Wohnungsfrage.

**) Berlin in Geschichte und Gegenwart.

1830 für die außerhalb der Mauer liegenden Gebiete, die heutigen Vorstädte und Charlottenburg — im Nordwesten war das Gelände zwischen Spree und Schönhauser Allee nicht mit einbegriffen — Bebauungspläne aufgestellt. 1854 ist weiter für den Urban, das Gebiet zwischen Landwehrkanal, Blücherstraße, Urbanstraße und Kottbuser Damm ein neuer Plan entstanden. Diese Bebauungspläne wurden später durch die Anlage der Bahnen und Kanäle in vielen Teilen unzuweckmäßig und unausführbar. Sie mußten deshalb umgeändert werden. Professor Eberstadt weist nach*), daß diese neuen Planbearbeitungen eine ganz bedeutende Verschlechterung der Berliner Wohnverhältnisse brachten. Die Blöcke der 1688 angelegten Friedrichstadt hatten eine Länge von 120 bis 150 m und eine Tiefe von 75 m. Die Blöcke der neuen Bebauungspläne zeigten dagegen, bei einer vier- bis achtmal größeren Fläche, Abmessungen von 200 bis 400 m Länge und 150 bis 250 m Tiefe. Diese großen Blockmaße, die zuerst gewählt waren, um nur eine Randbebauung vorzunehmen, im Innern aber Gartenanlagen zu belassen, zwangen dann bei dem weiteren Ausbau der Stadt erst zu der Errichtung der vielen Hintergebäude mit den minderwertigen Wohnungen. Die dadurch erzielte bedeutende Indehöheschraubung der Grundrente war dann für die Spekulanten ein weiterer Anreiz, diese Zustände allenthalben durchzudrücken.

Die Blöcke der Bebauungspläne der 50er Jahre waren überdies willkürlich, ohne Rücksicht auf die Parzellenteilung, eingeteilt. Es entstanden viele unbrauchbare Bauplätze und Wohnungen, die sich zum Teil bis auf den heutigen Tag erhalten haben.

Hinsichtlich der Erbauung der Gebäude selbst war für den Gemeinde- und engeren Polizeibezirk von Berlin die Baupolizeiordnung vom 21. April 1853 maßgebend. Hiernach waren, mit geringen Ausnahmen, Hofräume von mindestens 5,3 m Länge und Breite vorgeschrieben. Die zulässige Gebäudehöhe betrug mindestens 11,25 m, bei 11,25 bis 15 m Straßenbreite das 1 1/4 fache dieser Straßenbreite, bei noch breiteren Straßen bestand keine Beschränkung. Nach dem 12. März 1860 waren in Straßen über 11,25 m Breite, nur Höhen gleich der Straßenbreite zulässig.

Obwohl die Bestimmungen dieser Bauordnung nur feuerpolizeilichen Interessen dienten und sich über alle sanitären Forderungen hinwegsetzten, somit nur unbefriedigende Wohnverhältnisse bringen konnten, sind dieselben doch 34 Jahre in Kraft gewesen, zu einer Zeit, in der die Einwohnerzahl von Berlin von 415 000 auf 1 318 000 und die Zahl der bebauten Grundstücke von 8816 auf 20 835 und endlich die Zahl der Wohnungen von 81 970 auf 325 135 stieg.

Die Schaffung der verschiedenen Bahnen in allen Himmelsrichtungen des Reichs, die zumeist in Berlin einmündeten, brachten einen immer größeren Verkehr nach der Hauptstadt und gaben dortselbst die Grundlagen zu der vielseitigen Industrie und dem ausgedehnten Handel, wodurch das Berlin von heute zu einer der größten Industrie- und Handelsstädte der Welt wurde.

Die glückliche Beendigung der nationalen Kriege, die die deutsche Einheit schufen und Berlin zur Hauptstadt des geeinten deutschen Vaterlands und zur Residenz des Deutschen Kaisers machten, die Schaffung der verschiedenen Behörden und Institute dieses neuen Staatengebildes und endlich die kraftvolle Politik Bismarcks, die die Augen der ganzen Welt auf des Reiches Hauptstadt lenkten, hoben Berlin weiter zu einem geistigen und wirtschaftlichen Weltmittelpunkt empor, der die meisten Hauptstädte der Welt in den Schatten stellte, und mit dem sich nur noch wenige — Paris und London — messen konnten.

Die Entwicklung der Wohnverhältnisse dieses Berlins der neuesten Zeit kann nur im Zusammenhang mit den Vororten, unter Betrachtung der verschiedensten Wechselwirkungen zwischen dem eigentlichen Berlin und den einzelnen anschließenden städtischen und ländlichen Bezirken, die alle für sich gesonderte Verwaltungen und sehr oft auch gesonderte Bestrebungen zeigen, und die bisher lediglich der Sprachgebrauch unter dem Namen „Groß-Berlin“ mit Berlin zusammengefügt hat, richtig beurteilt werden.

Die weitere Umgebung von Berlin war um 1800 nur spärlich besiedelt, man zählte rund 1000 Einwohner auf eine Quadrat-

meile, jetzt hat Deutschland im Durchschnitt über 5000 auf einer Quadratmeile. Der ganze Kreis Teltow hatte 1800 nur 32 016 und Niederbarnim nur 32 706 Einwohner. Charlottenburg zählte zu derselben Zeit ungefähr 3000 Einwohner.

Der Besitz der Umgegend wurde von den staatlichen Domänen und dem sonstigen öffentlichen Besitz beherrscht. Erst der infolge der mißlichen Vermögenslage des Staats vorgenommene Verkauf aller Domänen von 1808 bis 1835 — Dahlem wurde erst 1840 vom Staat wieder angekauft — brachte hier eine erhebliche Umwandlung. Die Schlösser Charlottenburg und Niederschönhausen mit ihren Parkanlagen, die zum Kronfideikommiß gerechnet wurden, entgingen dem Verkauf. Auch scheiterte der ursprünglich beabsichtigte Verkauf der Staatsforsten an dem Widerstand der Forstbeamten, die dabei ihre sichere Stellung verloren hätten.

Für die Berliner Bevölkerung selbst, kam die Umgebung nur als Sommerfrische in Frage. Einfache und elegante Landhäuser entstanden in Charlottenburg — dessen Einwohnerzahl 1840 auf 7000 und 1855 auf 10 000 stieg —, Pankow, Schönhausen, Lichtenberg, Tempelhof und Schöneberg. Auch die mietweise Benutzung dieser Sommerwohnungen wurde immer üblicher.

Der Gewerbebetrieb in der Umgebung entwickelte sich gleichfalls mehr und mehr. In Nowawes hatten die böhmischen Textilhandwerker ein Heim gefunden. Bei Oranienburg waren schweizerische Uhrmacher, böhmische Weber und Spinner sowie Glasbläser angesiedelt worden. An der Oberspree gründeten böhmische Textilarbeiter die Dörfer und Kolonien Johannistal, Adlershof, Grünau, Friedrichshagen, Erkner und viele andere Orte in dem Rüdersdorfer Forst.

1843 erlangten die ländlichen Besitzungen völlige Verschuldungsfreiheit; seit 1816 durfte der Besitz nur zu ein Viertel, seit 1823 nur zur Hälfte des Werts hypothekarisch belastet werden. Und durch das Gesetz vom 2. März 1850 wurden in Preußen alle feudalen Lasten und Dienste generell beseitigt und das freie moderne Grundeigentum allgemein eingeführt. Dadurch wurden alle Bauern, Kossäten und Büdner, die Land der Stadt Berlin oder des Staats in Erbpacht hatten, freie Grundeigentümer. Kaum war diese Umwandlung erfolgt und das gebundene Grundeigentum formell beseitigt, so setzte in einer ganzen Zahl von Dörfern bei Berlin die moderne Bodenspekulation — die zur vollen Entfaltung das freie Grundeigentum und die unbeschränkte hypothekarische Belastung bedarf — ein.

In Berlin war 1862 ein Bebauungsplan für die gesamte Berliner Umgebung, das ist das Gebiet zwischen der Stadtmauer und der heutigen Weichbildgrenze, also einschließlich des Nordwestens, ferner für Charlottenburg, Friedrichsberg und einem Teil von Lichtenberg, vom Baumeister Hobrecht im Auftrage des Polizeipräsidenten aufgestellt worden. Nach Erlaß des Baufluchtlinien-Gesetzes vom 2. Juni 1875 und nach dem Uebertritt Hobrechts als Stadtbaurat in den städtischen Dienst, kam die Durchführung des Plans in die Hand der Stadtverwaltung. Der Polizeipräsident hatte bei der Bearbeitung des Plans die Ansicht vertreten, daß es sich nur um einen Anhalt für die Baupolizei bei Baugesuchen handeln solle. Die Anlage neuer Straßen, wenn es Verkehr- und Bevölkerungszunahme erfordere, müsse jedoch Sache der Privatspekulation sein. Der Minister trat aber dieser Ansicht nicht bei; er verlangte die Aufstellung eines Straßennetzes, das alle voraussichtlich für den künftigen Verkehr nötigen Straßen, mit genauer Festsetzung der einzelnen Wohnquartiere, umfassen solle. Die Größe der Quartiere und Straßenanlagen der Friedrichstadt zwischen Koch- und Behrenstraße sollten als Grundlage dienen. Tatsächlich wurden jedoch die Baublöcke drei- bis viermal so groß angelegt.

Eberstadt weist nach*), daß man bei der Anordnung dieser großen Blöcke die Absicht verfolgt hat, die Differenzierung der Wohnquartiere — Scheidung der Straßen für wohlhabende Klassen von denen der ärmeren — wie sie im alten Berlin und fast überall hervortrat und noch hervortritt, und wie sie auch namentlich in England vorherrscht, aufzuheben. Man wollte nicht eine „Abschließung“, sondern eine „Durchdringung“ der Gesellschaftsschichten und hoffte dadurch, sowie auch durch die Almosen, die dabei von den Bewohnern der Vorderhäuser denen der Hinterhäuser zuteil würden, die sozialen Klassenunter-

*) Handbuch des Wohnungswesens.

*) Unter Hinweis auf einen Artikel J. Hobrechts „Ueber öffentliche Gesundheitspflege 1868.“

schiede und Kämpfe zu überbrücken. Daß man bei dieser Absicht weder die Psyche des Arbeiters, noch die der besitzenden Klassen erkannte und gerade das Gegenteil von dem erreicht worden ist, ja, daß die sozialen Kämpfe der Jetztzeit durch den Vergleich des Lebens im Vorderhaus mit dem im Hinterhaus vielfach erst zu der jetzigen Erbitterung geführt haben, bedarf wohl keiner weiteren Erörterung.

Dieser Bebauungsplan von 1862 war überdies ganz schematisch, schachbrettartig bearbeitet. Auf Bodenerhöhungen und Gemarkungsgrenzen war keinerlei Rücksicht genommen. Geschlossene Straßen- und Platzbilder sind nicht angestrebt. Den auf Wunsch des Königs Wilhelm angelegten Ringstraßen fehlt an vielen Stellen der Zusammenhang; auch das Unterlassen der Herstellung von entsprechenden Verbindungen zwischen den inneren und äußeren Stadtteilen und endlich die Nichtdurchführung der Hauptverkehrsstraße des Ostens zeigten sich später als große Mängel.

Außer den großen Baublöcken sind für diesen Bebauungsplan auch die breiten Straßen charakteristisch. Als Mindestmaß der Straßen waren 19 m festgesetzt. Dieses Maß wurde vielfach überschritten. Die meisten Straßen erhielten eine Breite von 22 m und nicht wenige 26, 30, 34 und 38 m, ja, in vielen Fällen wurde auch noch über dieses Maß hinausgegangen. Der Berliner Magistrat*) erblickte in den breiten Straßen ein Heilmittel gegen die Schäden der großen Bevölkerungsdichtigkeit. Die späteren Arbeiten von Eberstadt und andren haben aber bewiesen, daß auch hier wieder das Gegenteil von dem Gewollten erreicht worden ist. Die breiten Straßen und die Kosten derselben, die nach § 15 des Fluchtliniengesetzes bis zu einer Breite von 26 m den Anliegern auferlegt werden, zwangen erst zur Errichtung der fünf Geschoß hohen Mietkasernen mit der im Abschnitt I nachgewiesenen hohen Wohnziffer von 77, ja zum Teil sogar von 300 und mehr.

Dieser Bebauungsplan von 1862 ist gleichfalls nur teilweise durchgeführt worden. Durch die Bahnbauten und den Bau des Landwehrkanals sind ganze Straßenzüge und Plätze in Wegfall gekommen, und zahlreiche Verbindungen wurden unterbrochen oder modifiziert. Beim Bau der Bahn wurden die lediglich projektierten, aber noch nicht freigelegten Straßen als nicht vorhanden betrachtet und nur für die als Wege oder Straße dienenden Verbindungsmittel wurden Ueber- oder Unterführungen angelegt.

Erwähnt muß hier noch werden, daß der Minister der öffentlichen Arbeiten in den Jahren 1894—1895 von den Stadtverwaltungen Berlin und Charlottenburg die nachträgliche Einlegung von Aufteilungsstraßen in die zu tiefen Baublöcke verlangt hat. Charlottenburg leistete dieser Anregung Folge. Berlin will diese weitere Aufteilung der Privatspekulation überlassen.

Die Behausungsziffer in Berlin, die 1784 bei 111 635 Einwohnern in der inneren Stadt und den Vorstädten noch durchschnittlich 16,8 — einschließlich der 33 386 Köpfe betragenden Militärbevölkerung 21,8 — betragen hatte, stieg bei den für die Mietkaserne zugeschnittenen Bebauungsplänen und Bauordnungen rascher und rascher.

Schon 1861 erreichte sie die Zahl	46
1864	48
1867	51,3
1875	57,9
und 1885	66,9.

Die weiteren Steigerungen und die Verteilung der Bevölkerung auf die einzelnen Gebäude ergeben die Ausführungen im Abschnitt I. Die Mietkaserne, der Massenpferch, hatte also schon in den 60er Jahren den Sieg über das Einzelhaus — den Individualbesitz — davongetragen.

Bei der Entwicklung der Wohnverhältnisse im übrigen Deutschland schieden und scheiden sich heute noch sichtbar zwei Gebiete. Das eine, das kleinere Gebiet, umfaßt den Norden und Nordwesten Deutschlands und wird abgegrenzt durch die Linie, die sich ungefähr von Bremen bis Koblenz hinzieht. Den Mittelpunkt bildet die Rheinprovinz mit den Städten Düsseldorf, Krefeld, Elberfeld und Barmen. Hier hat sich die alte deutsche Bauweise, das Kleinhaus oder das Dreifensterhaus, zwar nicht unverändert, sondern auch mit Mietkasernen vermischt, erhalten. Hier trifft man zumeist auch Bebauungspläne und Bauvorschriften, die den sozialen und technischen

Forderungen der Jetztzeit entsprechen. In allen übrigen Teilen Deutschlands hat sich dagegen in den Groß- und größeren Städten die Mietkaserne ähnlich wie in Berlin entwickelt. Hier zeigen dann auch die Bebauungspläne denselben krassen Schematismus und die Bauvorschriften sind dem Bodenspekulantentum, nicht aber den Bedürfnissen der Bewohner angepaßt.

Schon in den 40er Jahren hatte die Wohnungsfrage mit all den sichtbaren Mängeln die Nationalökonom und Politiker, später namentlich den 1858 gegründeten volkswirtschaftlichen Kongreß lebhaft beschäftigt. Die indirekte Einwirkung der Lassalleschen Arbeiteragitation brachte 1863/64 die Frage von neuem auf die Tagesordnung. 1865 erschien auf Anregung und unter Mitwirkung des volkswirtschaftlichen Kongresses die Schrift — die erste auf diesem Gebiet — „Die Wohnungsfrage mit Rücksicht auf die arbeitenden Klassen“. Diese Schrift, sowie die Schriften des radikalen Freihändlers Faucher und des Wiener Nationalökonom Sachs — in Wien herrschten und herrschen heute noch dieselben unhaltbaren Zustände, ja vielleicht noch unhaltbarere Zustände wie in Berlin*) — lenkten vielfach auf das englische Cottagesystem. Man strebte die Gründung von Landhauskolonien an, um die Verhältnisse in den überfüllten Innenstädten zu verbessern.

Im Jahre 1870 geißelte Ernst Bruch in der Schrift „Die bauliche Zukunft Berlins und der Bebauungsplan“ die Mängel, die sich aus dem obengeschilderten Hobrechtschen Bebauungsplan ergaben. 1871 trat Dr. Max Hirsch, der Anwalt des Berliner Handwerkervereins, mit einem ganzen Programm zur Lösung der Wohnungsfrage hervor. 1872 beschäftigte sich Schulze-Delitzsch mit diesen Fragen und 1873 suchte Engel in seiner Schrift „Die moderne Wohnungsnot“ die Ursachen und bisherigen Bewegungen zusammenzufassen und Vorschläge zur Abhilfe zu machen. Im gleichen Jahr hob der Berliner Magistrat in einer Eingabe an das Ministerium hervor, daß nur eine bessere Verbindung mit den Nachbarorten eine Ablenkung der von auswärts kommenden Bevölkerungsvermehrung herbeiführen und dadurch eine Verbesserung eintreten könnte. 1875 behandelte Orth im Architekten-Verein, in einer Festrede über Berlin und seine Zukunft die gleiche Frage. Schon bei den Arbeiten des volkswirtschaftlichen Kongresses waren Techniker, wie Klette, Ende und Böckmann, mittätig gewesen. Endlich im Jahre 1876 erschien von R. Baumeister (Karlsruhe) das Werk „Stadterweiterungen in technischer und wirtschaftlicher Beziehung“. Es war dies das erste deutsche technische Werk, das sich mit dem Städtebau befaßte und wertvolle Grundlagen für die weitere Behandlung aller seinerzeit in den Vordergrund geschobenen Fragen gab.

Es würde zu weit führen, all die hieran sich anschließenden zahlreichen Veröffentlichungen auch nur aufzuzählen, noch sich mit deren Inhalt zu beschäftigen. Aus allen bis 1894 erschienenen Schriften geht in der Hauptsache das Bestreben hervor, die in den 60er und 70er Jahren sich entwickelte Bauweise zu bessern, das heißt den Bebauungsplan und die Bauordnungen den sanitären, konstruktiven und ästhetischen Ansprüchen mehr anzupassen.

Das 1889 erschienene Werk von Camillo Sitte „Der Städtebau nach seinen künstlerischen Grundsätzen usw.“ brachte die Anlegung gerader Straßen und die Manie der Freilegung von Baudenkmalern aus der Mode. Dieses Werk und der 1890 von Jos. Stübben bearbeitete Teil des Bauhandbuchs „Der Städtebau“ waren Jahrzehnte hindurch die einzigen Quellen, aus welchen die angehenden leitenden Techniker ihr Wissen über das ganze Gebiet des Städtebaus schöpfen konnten.

Die zuerst genannten Arbeiten sowie Reden von Schulze-Delitzsch und Engel und endlich verschiedene sozialdemokratische Resolutionen haben seinerzeit weiter auf die Lösung der Wohnungsfrage durch den Bau von Wohnungen durch den Staat selbst oder durch Baugenossenschaften hingewiesen. Hirsch schlug sogar vor, einen Teil der französischen Kriegsentschädigung hierfür zu verwenden. Auch die Fragen der Erbpacht und die einer gänzlichen Aenderung des Hypothekenwesens erschienen schon in dem 1871er Programm desselben.

Einen nennenswerten Versuch an der Mietkaserne, an der Anhäufung der Menschen in einem Haus, wodurch die hauptsächlichsten Mängel im ganzen Wohnungswesen entstanden sind, etwas zu ändern, hat aber seinerzeit niemand gemacht. Allen schien diese Mietkaserne als ein notwendiges Uebel,

*) Verwaltungsbericht von 1877—1881.

*) Vergl. u. a. Deutsche Bauwelt 1911, Nr. 97.

man glaubte, daß die Anhäufung von Menschen in einem Gebäude unerlässlich sei, wenn die Mieten nicht bis ins extremste steigen sollten.

Da erschien im Jahre 1894 eine Schrift von Rudolf Eberstadt, „Städtische Bodenfragen“, die mit diesen Anschauungen endgültig aufräumte. Es wurde hierin unter anderem nachgewiesen, daß gerade die Mietkaserne nicht eine Verbilligung, sondern eine Verteuerung der Wohnungen mit sich gebracht hat und daß durch die Häufung der Wohnungen auf einer Baustelle nur der Bodenpreis, das heißt die Grundrente, in die Höhe geschraubt wird. Ein Teil dieser Schrift war bereits 1892 in den Preußischen Jahrbüchern erschienen. Die von Eberstadt vertretenen Ansichten sind zwar von einem kleinen Teil der darauffolgenden Schriften bekämpft worden, stichhaltige Gegenbeweise, die einer näheren Untersuchung standhalten könnten, hat man aber nicht vorgebracht.

Bald nachdem die ersten der obengenannten Schriften in den 60er Jahren erschienen waren, fanden sich spekulative Köpfe, die die herrschenden Strömungen zu ihrem persönlichen Vorteil zu benutzen und in ganz andre als die gewollten Bahnen zu lenken verstanden. „Die Lösung der Wohnungsfrage durch Landhauskolonien“ wurde zum Schlagwort; Reklame, ja direkter Betrug suchten dieses Schlagwort populär zu machen, das heißt die ausbeutende Arbeit des Spekulantentums, das in der herrschenden Strömung segelte, zu verdecken.

1866, nach dem Krieg, kaufte ein unternehmender Breslauer, namens Werkmeister, die Hügelkette hinter Charlottenburg und gründete die erste Villen-Baugesellschaft bei Berlin. Nach dem baldigen Tod Werkmeisters trat Heinrich Quistrop an die Spitze der Gesellschaft, der die Gesellschaft in eine reine Spekulationsgesellschaft umwandelte und mit dem Bau der Villenkolonie Westend begann. 1865 erwarb der Hamburger Spekulant J. A. W. Carstenn die beiden Rittergüter Giesendorf und Lichterfelde und begann 1868 mit der Anlage der Villenkolonie Groß-Lichterfelde. Am Wannsee entstanden zu gleicher Zeit zwei Villenkolonien, die zu Ehren ihres Protektors, des Prinzen Friedrich Karl, Düppel und Alsen genannt wurden. Auch die Vorbereitungen für die vornehme Kolonie am Steglitzer Fichtenberg und für Lankwitz fallen noch in die Zeit vor dem Krieg 1870/71.

Nach dem so siegreichen und wirtschaftlich so erfolgreichen Krieg brach die Periode der übertriebensten Spekulation, „die Gründerperiode“, auf allen Gebieten herein. Das Berliner Weichbild und die ganze Umgebung, ein Gelände, auf welchem nach Paul Voigt*) Neubauten für eine Bevölkerungsziffer von neun Millionen hätten errichtet werden können, wurde von etwa 60 ins Leben gerufenen sogenannten „Aktienbaugesellschaften“ mit Beschlag belegt und in „Gründungen auf Aktien“ verwandelt. Die meisten dieser Gesellschaften waren von vornehmlich nur Terrainspekulationsgesellschaften, die nur in Ausnahmefällen auf eigne Rechnung Bauten ausführten.

Friedenau wurde als Villenkolonie ins Leben gerufen und die dahinführende Kaiserallee angelegt, auch Wilmersdorf entwickelte sich. Aus dem Rittergut Weißensee schufen 1872 der Großkaufmann Hamburger und Reichstagsabgeordneter Schön den Vorort Neu-Weißensee, der hauptsächlich von Arbeitern besiedelt wurde. Das Rittergut Tempelhof wurde in den 60er Jahren von einer englischen Gesellschaft angekauft und nach dem Krieg parzelliert und ausgeschlachtet. Weiter wirkten in Charlottenburg, Schöneberg, Rixdorf, Lichtenberg und Friedrichsberg Aktiengesellschaften und Einzelspekulanten. In Niederschönhausen wirkten zwei Gesellschaften, in Tegel sollten zwei Kolonien — Nordend und Neu-Tegel — gegründet werden. Ostend und Hirschgarten kamen bei Köpenick wirklich zustande. Adlershof, Johannisthal und Woltersdorfer-Schleuse wurden ins Leben gerufen usw.

*) Grundrente und Wohnungsfrage.

Der zum Teil völlig sterile Ackerboden wurde zum 10 bis 50fachen Wert aufgekauft und dann bei den Gründungen meist noch mit einem 100 bis 200 % übersteigenden Preis in die Gesellschaft eingebracht. Die Bodenpreise jener Zeit waren trotz dieser Indiehöhhetreibung, im Verhältnis zu den jetzigen Preisen allerdings noch sehr mäßig. Sie schwankten zwischen 3000- bis 12000 M. für den Morgen und überstiegen selbst in den elegantesten Vierteln nicht den Betrag von 5 bis 6 M. für einen Quadratmeter. Heute wird an denselben Stellen, das 10-, ja 20fache und noch mehr gezahlt. Diese maßlose Ausdehnung der Spekulation, die über die vorhandenen Bedürfnisse und die verfügbaren Kapitalien weit hinausging, trug von Anfang an den Todeskeim in sich.

Die Bevölkerung von Berlin war 1871 auf 826 341, 1875 auf 966 858 gestiegen. Und die des erweiterten Postbezirks, der Vororte, die 1858 30 450 betrug, 1871 auf 57 676 und 1875 auf 103 949.

Die Verbindungen zwischen Berlin und den Vororten waren seinerzeit noch recht mangelhaft. Bei den Fernbahnen lagen die ersten Außenstationen zwei bis drei, ja sogar fünf Meilen von Berlin entfernt. Köpenick, Spandau, Zehlendorf und Trebbin waren die nächsten Punkte. Erst 1864 wurde die Station Steglitz wieder eröffnet, die in den 50er Jahren auf Betreiben des Generals Wrangel, den die Berliner Ausflügler in seiner Ruhe störten, geschlossen worden war. 1868 und 1872 brachten zwei Haltestellen für Groß-Lichterfelde, nachdem die Geländebesitzer die Anlage der Bahnhöfe und eine Garantie der Einnahmen übernommen hatten. 1871 wurde die Station Hoppegarten eröffnet und erst vom 1. Januar 1872 wurde die östliche Ringbahn — Moabit—Stralau—Schöneberg — dem Verkehr übergeben. Auch die 1865 eröffnete Pferdebahn Berlin—Charlottenburg blieb bis 1873 die einzige.

Da auf den Vorortbahnen nur wenig Züge verkehrten, die Ausgangsbahnhöfe zum Teil recht entfernt lagen und die Tarife wenig günstig waren, so konnte sich der für eine Ansiedlung im großen nötige Verkehr nicht entwickeln. Die hohen Löhne, die die Ueberspannung des Arbeitsmarkts während der Gründerjahre mit sich brachte, und die bei den mangelhaften Verbindungen sehr erschwerte und verteuerte Baumaterialienanfuhr machten den Bau von Landhäusern überdies auch wirtschaftlich kaum möglich. Endlich deckten die zu gleicher Zeit ausgeführten Berliner Neubauten die Nachfrage nach Wohnungen fast vollständig.

All dieses erschwerte die Lage der Terrainspekulationsgesellschaften mehr und mehr, so daß ein Teil lediglich auf dem Papier und bei übermäßigen Börsenspekulationen zur Geltung kam. Trotz dieser völlig unhaltbaren Lage stiegen die Aktien aber auf 155, 200 und 225 % und als Dividende wurden 9 bis 40 % konstruiert.

Der Eintritt der allgemeinen Wirtschaftskrisis im Jahre 1873 brachte den Zusammenbruch der allermeisten von diesen Gründungen, nur sieben retteten sich. Aber auch die Kurse dieser nicht fallierten Gesellschaften bewegten sich nach der Krisis nur zwischen 10 und 20 %, sie waren also niedriger als die früheren Dividenden. Die Gelände fielen Ende der 70er Jahre zum Teil auf den Ackerwert und kamen zumeist wieder in die Hände der Gründer oder bäuerlichen Vorbesitzer zurück, die sie in der Hoffnung auf günstigere Zeiten festhielten und in den 80er und 90er Jahren mit großem Vorteil veräußerten.

Die Spekulanten der Gründerjahre haben wohl eine völlige Verfälschung der ursprünglich angeregten, an die englischen Baugenossenschaften anknüpfenden Ideen herbeigeführt und die Aera der kapitalistischen Terrainspekulation der Berliner Umgebung eingeleitet, aber an den größten Wohnungsmissständen unsrer Zeit, an der Ausbreitung der Mietkaserne sind sie unschuldig, sie haben die Verpflanzung derselben in die Vororte noch nicht einmal versucht.

(Fortsetzung folgt)

Berichtigung: Bei der Nummer 7 ist auf Seite 72 ein Fehler stehen geblieben. Es muß bei den Exempeln auf Zeile 3, 4 und 5 anstatt 100 jedesmal % heißen, also:

1. bei den Kleinwohnungen	100 —	$\frac{4930 \cdot 5,95\%}{485}$	= 39,4 %
2. bei den Mittelwohnungen	100 —	$\frac{8290 \cdot 5,95\%}{750}$	= 34,2 %
3. bei den größeren Wohnungen	100 —	$\frac{17960 \cdot 5,95\%}{1400}$	= 23,7 %