WOCHENSCHRIFT DES ARCHITEKTEN-VEREINS ZU BERLIN

HERAUSGEGEBEN VOM VEREINE

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

Nummer 10 Berlin, Sonnabend den 9. März 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

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. 9, Seite 87)

Abschnitt III

Die bei der Preisbildung der städtischen Bodenwerte treibenden Kräfte und Institutionen

Nachdem im Abschnitt II die geschichtlichen Vorgänge erörtert worden sind, welche zu der jetzigen Höhe der städtischen Bodenwerte geführt haben, muß zunächst noch untersucht werden, welche Kräfte, d. h. welche Personen bei dieser Indiehöheschraubung tätig waren und sind. Es muß weiter ermittelt werden, welche Institutionen diese Mißstände ermöglicht oder begünstigt haben.

Die Preisunterschiede beim städtischen Boden werden von Professor Eberstadt*) auf die Bildung einer Differentialrente zurückgeführt. Nach dieser Theorie steigen die Preise der ursprünglich ganz gleichwertigen Geländeteile in natürlicher Weise, staffelweise durch die mehr oder minder günstige Lage. Eine weitere Steigerung, die künstliche, erfährt dann der Boden durch die Kasernierungsrente, die nicht von der Lage, sondern nur von dem Grad der zulässigen gedrängten und vielstöckigen Bebauung abhängig ist.

Eberstadt weist ferner in seinen verschiedenen Schriften nach, daß die Grundrente nicht von innen nach außen, sondern von außen nach innen wirkt.

Den bebauten Boden rings um die Groß- und größeren Städte haben in unsrer Zeit in den allermeisten Fällen kapitalkräftige und auch sonst einflußreiche Groß-Spekulanten oder Spekulationsgesellschaften in ihren Besitz gebracht. Mit diesem um die Stadt gelegten Ring wird die Stadt von den Spekulanten zerniert. Die städtische Verwaltung und Bevölkerung steht dieser spekulativen Umklammerung zumeist wehrlos gegenüber. Die Spekulanten diktieren demzufolge die Bedingungen, unter welchen das in ihren Händen befindliche Gelände bebaut werden soll. Und sie haben es durch Erschwerungen bei der Anlage von Straßen, Bahnen usw. auch in der Hand, das weiter außerhalb dieses Rings gelegene Gelände von der Benutzung als Bauland auszuschließen, oder die Geschicke dieses weiteren Bodens nach ihren eignen Interessen zu lenken. Die Bebauungspläne, die Richtung und die Art der Ansiedlung, sowie die Verkehrswege auf diesem Belagerungsring werden somit nur den Interessen dieser Spekulation und nicht den Interessen des städtischen Gemeinwesens, ja vielfach auch nicht den Interessen des Gesamtstaats angepaßt.

Die auf diesem Ring sich bildenden Wohnverhältnisse und Miethöhen wirken dann ganz von selbst auf die bebauten Bezirke zurück. Bei den fortwährenden Wechselwirkungen treibt, wie wir es ja schon bei den Vorortbauordnungen von Berlin gesehen haben, ein Keil den andren. In diesem gegenseitigen Hochtreiben der Boden- und Mietwerte liegen die Hauptwurzeln der heutigen Mißstände des Wohnungswesens und der daraus entstehenden Schäden.

Eine nennenswerte Verbesserung unsrer Wohnverhältnisse ist deshalb nur dann denkbar, wenn sich Mittel und Wege finden lassen, die imstande sind, die hier treibenden, schädlichen Kräfte unschädlich zu machen, und wenn es möglich wird, die dieser Ausbeutung günstigen oder förderlichen Institutionen entsprechend umzugestalten.

Neues Bauland wird für die Bebauung erforderlich, wenn die vorhandenen Gebäude für den Bevölkerungszuwachs nicht mehr genügend Raum bieten, oder wenn ein Teil der bisherigen Wohnstätten unbewohnbar wird oder für andre Zwecke benutzt werden muß. Die Neubauten, die auf den neuen Baustellen errichtet werden, sind somit in diesen Fällen zunächst dazu bestimmt, einem wirklich vorliegenden Bedürfnis zu genügen.

Bleiben die neuen Wohnungen in ihrer Ausführung in dem bisher für die betreffende Stadt üblichen Rahmen und bleibt der Preis, unter Berücksichtigung aller damit verbundenen Nebenkosten, in den ortsüblichen Grenzen, dann werden diese neuen Wohnungen in eine ungeschmälerte Konkurrenz mit den vorhandenen Wohnungen treten können.

Bei den außerhalb oder am Rand der Städte liegenden Ansiedlungen muß der Mietpreis in den meisten Fällen ungefähr so viel niedriger sein, als die Familie zur Ueberwindung des weiteren Wegs, Fahrgeld auf der Eisen- oder Straßenbahn zu zahlen hat. Ist diese Hauptforderung erfüllt, dann spielen alle andren Punkte, wie die isolierte Lage des Gebäudes, das Mehr an Zeitverlust bei den Wegen zwischen Wohnung und Arbeitsstelle usw., nur eine nebensächliche Rolle. Es gibt genügend Leute, für die diese kleinen Nachteile wirklich nicht ins Gewicht fallen, oder die sich bei dem Abschluß des Mietverhältnisses wenigstens einbilden, daß dieselben unwesentlich sind.

Die Baukosten sind in der Innenstadt und im Vorort die gleichen; in der Innenstadt liegt aber in dem Mietpreis eine gewisse, wie wir sahen, im Laufe des vergangenen Jahrhunderts entstandene Grundrente.

*) Handbuch des Wohnungswesens.

Bei unsren früheren Ausführungen errechneten wir, für eine Fünfzimmerwohnung in den Berliner Mietkasernen, bei 1400 M. Miete 69,5% oder rund 973 M. für die Baukosten und 30,5% oder rund 427 M. für den Bauplatz. Angenommen eine Familie mit fünf Köpfen zieht beim Wohnungswechsel in einen Außenbezirk, der für die Familienmitglieder im Durchschnitt täglich 50 Pf. Mehrkosten an Fahrgeld erfordert. Diese Familie wird nach unsren Ausführungen für eine gleiche Wohnung im Vorort eine Miete von 1400 — 180 = 1220 M. ohne erhebliche Einwendungen anlegen, sie wird also ohne Widerstreben einen Bodenzins von 427 — 180 = 247 M. zahlen. Handelt es sich um eine fünfgeschossige Mietkaserne mit $^3/_4$ Bebauung, dann ergibt dies, bei rund 165 qm Nutzfläche und rund 210 qm anteiliger Gebäudefläche*) sowie 6,75% Verzinsung, einen Bodenpreis von $\frac{247 \cdot 5 \cdot 3}{210 \cdot 0{,}0675 \cdot 4}$ = rund 65 M. für 1 qm. Kommt eine zweigeschossige Villa (Reihenhaus) mit $^1/_2$ Bebauung an gleichartig ausgebauter Straße in Frage, dann sind es bei 5,7% Verzinsung rund $\frac{247 \cdot 2 \cdot 1}{210 \cdot 0{,}057 \cdot 2}$ = rund 20 M. für 1 qm. Dieser einfache Vorgang hat somit den gewöhnlichen Ackerboden, der bisher einen Nutzungswert von 0,20 M. bis höchstens 2,00 M. für 1 qm hatte, mindestens auf das 32,5- bzw. 10fache gesteigert. Jede Tarifermäßigung auf der Bahn und jede weitere Einsparung am Fahrgeld — Verlegung der Arbeitsstelle des Mannes in die Nähe der Wohnung, Schaffung von Schulen und Kaufläden, wodurch das ofte Fahren der Kinder oder der Frau unnötig wird — kommt nicht der Familie, sondern lediglich der Bodenrente zugute.

Der ermittelte Bodenwert erfährt sofort eine Steigerung, wenn die neue Wohnung Einrichtungen zeigt, die die frühere nicht hatte. Beim Antreffen einer Zentralheizung wird der Mieter ohne Bedenken die wegfallenden Kosten für Kohlen bei der Miete drauflegen; ja, der Mieter wird sogar geneigt sein, für die Bequemlichkeit, die eine Zentralheizung bietet, und in der Erwartung, daß er die Kosten eines Dienstmädchens spart, einen Mehrmietbetrag, gleich dieser erwarteten Einsparung, zu zahlen. Das gleiche gilt bei der Warmwasserversorgung.

Man wird weiter nicht zögern, für den Fahrstuhl und für die Vakuumreinigung eine weit über die wirklichen Kosten gehende Mieterhöhung zu gewähren, nicht weil diese beiden Einrichtungen für die Bedürfnisse der Familie unbedingt erforderlich sind, sondern weil es zum guten Ton gehört, eine Wohnung mit solchen Einrichtungen zu haben. Entsprechende weitere Erhöhungen sind möglich bei allen Einrichtungen, die zum Protzen den Verwandten und Bekannten oder auch nur den Nichtbesitzenden gegenüber dienen können, auch wenn der Mieter keinerlei Gebrauch von denselben machen kann. So z. B. bei der prunkvollen Einrichtung der Eingangshalle mit ihrem Scheinkamin, bei der zum Teil völlig aus jedem Maßstab geratenen Treppenhausausstattung, bei großen Aufbauten auf dem Dach u. a. m.

So entsteht nach und nach, zum Teil selbst im offenen Gelände, wie z. B. jetzt im Heerstraßengebiet, ein Mietpreis von 500, 600, ja sogar bis 1000 M. für ein Zimmer, also eine Steigerung gegenüber unsrem Durchschnittssatz von 75 bis über 300%, während nach unsren Ausführungen im Abschnitt I für Heizung und alles andere eine Steigerung von etwa 30%, teilweise höchstens 50% berechtigt wäre. So wird durch Mithilfe der Technik, unter teils geradezu raffinierter Ausnutzung der menschlichen Schwächen, die Bodenrente mehr und mehr gesteigert, bis sie vielfach die der inneren Wohnbezirke noch weit übersteigt.

Mieter, die eine Zeit lang in solch künstlich hochgeschraubten Bezirken gewohnt haben und dann aus irgendwelchen Gründen wieder nach der Innenstadt ziehen müssen — der Wechsel ist ein großer, im III. Quartal 1910 wechselten zwischen Berlin und den Vororten allein rund 16000 Familien mit einem Einkommen von über 900 M.**) —, werden widerstandslos die dadurch eintretende Einsparung am Fahrgeld bei der Stadtwohnung opfern, also sich auch hier zu einer weiteren Indiehöheschraubung der Grundrente bereit finden lassen.

Zu dieser geschilderten Miet- oder richtiger Bodenrentensteigerung, die fast widerstandslos getragen wird, tritt noch die erzwungene Steigerung, die die Hausbesitzer von Zeit zu Zeit vornehmen.

*) Die Gebäudefläche ist bei den normalen Mietkasernen um rund $^1/_4$ größer als die Nutzfläche.
**) Berliner Gemeindeblatt 1911.

Nach der im Abschnitt I gegebenen Tabelle beträgt die Behausungsziffer in Berlin-Charlottenburg rund 70, das sind bei fünf Köpfen für eine Familie im Durchschnitt 14 Wohnungen für ein Grundstück. Der Wert eines solchen Grundstücks ist ein hoher, im Jahre 1909 kamen in Berlin*), bei 1637 Besitzwechseln auf einen Besitz rund 325 000 M. Die Größe und die Kostspieligkeit eines solchen Besitzes hat es mit sich gebracht, daß in den kasernierten Städten nur ein Bruchteil — in Berlin knapp 1% — der Bevölkerung Hausbesitzer sind. Diese Hausbesitzer sind wieder in der ganz überwiegenden Mehrzahl lediglich als Haus- oder Hypothekenverwalter anzusehen, die selbst nur einen geringen Anteil von dem Grundstück ihr Eigentum nennen — meist nur 5 bis 10% und vielfach noch erheblich weniger, der übrige Wert ist durch Hypotheken belastet — und die in der Verwaltung des Hauses ihren Haupt-, vielfach auch ihren einzigen Erwerb finden.

Es sind dies Leute, die ihren Besitz sehr oft wechseln. Nach Dr. Croner**) haben die Grundstücksumsätze in Groß-Berlin, mit Ausnahme von Wilmersdorf, Rixdorf und Tegel, wo vielfach Angaben fehlen, in den zehn Jahren von 1895 bis 1904 eine Fläche von 71 Millionen Quadratmetern umfaßt; das ist fast soviel als wie die ganze Gemarkung von Berlin (63 qkm) und von Schöneberg (9 qkm) zusammen. Eine Stadt wie Bochum mit seinen 6 qkm Umfang wird demnach in Groß-Berlin jedes Jahr umgesetzt. An bebauten Grundstücken wechselten allein:

1902	2798	Grundstücke mit einem Wert von rd.	572 Mill. M.
1903	3042	„ „ „ „ „ „	657 „ „
1904	3350	„ „ „ „ „ „	776 „ „

(Der für Berlin weiter oben genannte Durchschnittswert eines Berliner Miethauses wird hier durch die billigeren Vorortgrundstücke etwas heruntergedrückt.)

Im Jahr 1910***) betrug der Gesamtimmobilienumsatz in Groß-Berlin sogar 1060911000 M. Im gleichen Jahr wurden†) die gesamten Grundstückswerte von Groß-Berlin, die den Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes unterworfen sind, auf 15133,8 Millionen Mark geschätzt. Es wurde hiernach auch im letzten Jahr, welches in dem vorgenannten Jahresbericht noch dazu als ein schlechtes Geschäftsjahr für den Immobilienverkehr bezeichnet wird, dem Wert nach $^1/_{15}$ der gesamten Werte von Groß-Berlin umgesetzt.

Sieht man den Anzeigenteil der Tageszeitungen durch, dann wird man täglich eine große Zahl von Hausangeboten finden, die angeblich einen Ueberschuß von 1% abwerfen. — Untersucht man solche Angebote näher, dann findet man, daß in diesem Ueberschuß von 1% fast durchweg die Amortisation des Gebäudes liegt. Es wird dabei von den Verkäufern immer wieder hervorgehoben: „in Berlin ist eine Amortisation unnötig, da steigt der Bodenwert entsprechend". Auf den großen Irrtum, der in dieser allgemein verbreiteten Ansicht liegt, werden wir später zurückkommen.

Dieser Ueberschuß von 1%, der bei der normalen Berliner Mietkaserne einem Betrag von etwas mehr als 3000 M. entspricht, ist der Lockvogel beim Hauskauf! Leute, die sich in jahrelanger mühsamer Arbeit, sehr oft an kleineren Orten, einige Tausend Mark erworben haben, erblicken in einem solchen Hauskauf das Endziel ihres Lebens und die gesicherte Zukunft ihrer Kinder. Andre, die durch Erbgang oder Heirat in den Besitz einiger Mittel gekommen sind, glauben bei einer Festlegung dieser Gelder durch einen Hauskauf einen ruhigeren und gesicherteren Zinsgenuß zu haben, als bei einer Betätigung bei den werbenden, aber doch recht schwankenden Geschäften des Handels und der Industrie. Der Erwerb eines Hauses wird gegenüber einem ländlichen Besitz vielfach vorgezogen, ja, der letztere wird auch vielfach gegen Großstadthäuser getauscht, — dadurch werden die Spekulanten Großgrundbesitzer und übertragen ihre nur auf Ausbeutung gerichteten Geschäftsprinzipien auf dieses bisher unberührte Land —, weil der Hausbesitz angeblich weniger schmutzig macht und weil auch das Leben in der Stadt mehr Angenehmes bietet als das auf dem Land.

So findet sich eine größere Zahl von Käufern zusammen, die imstande sind, eine Anzahlung von 5 bis 10%, das sind rund 15 bis 30000 M. zu leisten, um damit die letzte Hypothek oder den Besitz oder Gewinnanteil des Vorbesitzers bar abzulösen.

*) Berliner Gemeindeblatt 1911.
**) Dr. Croner, Der Grundbesitzwechsel in Berlin und seinen Vororten 1906.
***) Jahresbericht der Berliner Grundstücks- und Hypothekenmakler.
†) Nach einem Artikel der Norddeutschen Allgemeinen Zeitung.

Das scheinbare Ergebnis für den Käufer ist:

30000 M. Kapital zu etwa 5% (durch die Mieteinnahmen verzinst)	= 1500 M.
1% Ueberschuß	= 3000 „
zusammen . . .	4500 M.

Das sind auf das vorhandene obengenannte Kapital umgerechnet 15% Zinsen. Dieses Ergebnis kann noch verbessert werden, wenn der Besitzer die im Abschnitt I mit 1,56% der Miete angesetzte Hausverwaltung in der Hauptsache selbst besorgt; dies ergibt, nach Abzug der dabei entstehenden Kosten, im Durchschnitt ein weiteres Plus von rund 1500 M. Was will so ein neugebackener, großstädtischer Hausbesitzer mehr haben!

Diese rosige Stimmung hält bei dem Käufer nur nicht lange an; er kommt bald zu der Einsicht, daß der Besitz oder richtiger die Verwaltung einer großstädtischen Mietkaserne doch vieles vorher Unberechenbare mit sich bringt. Solch ein Käufer lernt dann auch bald verstehen, weshalb die Banken oder die größeren Unternehmer, falls sie durch Zwangsversteigerung oder dergleichen in den Besitz von Hausgrundstücken gelangen, diese sobald als nur möglich, selbst bei der kleinsten, ja sehr oft bei gar keiner Anzahlung, wieder los zu werden suchen.

Bei der Abhängigkeit vom Besitz ist der Hausbesitzer notgedrungen gezwungen, jede Verteuerung seiner Lebenshaltung, jede Zinserhöhung auf dem Geldmarkt, ja selbst jede ungewöhnliche Beanspruchung, die seine Familie erfährt, auf die Mieten abzuwälzen. Je geringer die Mittel des Besitzers sind, desto größer wird der Druck sein, den er auf die Mieter ausüben muß.

Da jeder Umzug mit Kosten, Unannehmlichkeiten und auch vielfach mit sonstigen Nachteilen aller Art verbunden ist, so wird die Anerkennung der Mietsteigerung durch die Mieter vielfach erzwungen, und es wird dadurch eine erneute Steigerung der Bodenrente, wenigstens für die nächste Zeit, festgelegt, die beim Weiterverkauf in bar oder durch eine neue Hypothek realisiert wird, und den neuen Besitzer am Ende zu neuen Steigerungen zwingt.

Der Umfang dieser Miettreibereien wird am besten gekennzeichnet durch die Tatsache, daß*) von der Bevölkerung von Berlin, Charlottenburg und Schöneberg 1905 noch nicht 1% länger als zehn Jahre in einem Haus gewohnt, also den ständigen Anzapfungen der Hausbesitzer standgehalten hat. Das ist also noch nicht einmal die Zahl der Hausbesitzer selbst. Nach den Feststellungen des Magistrats zu Rixdorf ziehen in Charlottenburg etwa $^1/_3$ der mittleren Bevölkerung jährlich zu und $^3/_{10}$ ab, in Rixdorf $^2/_7$ zu und $^1/_5$ ab, in Schöneberg $^2/_5$ zu und $^1/_3$ ab, in Wilmersdorf die Hälfte zu und $^2/_5$ ab. In Berlin wächst die Zahl der Zuzügler in guten Zeiten und geht zurück in schlechten. Im Durchschnitt wechselt in Groß-Berlin jede Familie alle drei bis vier Jahre ihre Wohnung.

Bei drei Millionen Einwohnern und fünf Köpfen für jede Familie, sowie durchschnittlich nur rund 50 M. Kosten für einen Umzug, entspricht dies in Groß-Berlin allein schon einer zum größeren Teil unnötigen Ausgabe, d. h. einem Verlust an unsrem Nationalvermögen von 7,5 Millionen Mark in jedem Jahr. Eine fast gleiche Summe wird weiter für die bei den Umzügen immer wieder nötig werdende Instandsetzung der Wohnungen usw. anzusetzen sein.

Bei dem unbebauten Boden kommt zuerst der Urbesitzer in Frage, der den Boden landwirtschaftlich bewirtschaftet, also durch Arbeit eine dem landwirtschaftlichen Nutzungswert entsprechende Rente erzielt.

Unsre Ausführungen im Abschnitt I ergeben, daß dieser landwirtschaftliche Bodenwert in den Groß- und größeren Städten 20 bis 40 Pf., im höchsten Falle 2,00 M. für 1 qm beträgt. Beim Kauf von Waldboden kommt in vielen Fällen noch ein geringerer Satz in Frage. Das bei der Anlage der Heerstraße der Stadt Charlottenburg überlassene Wald- und Exerzierplatzgelände ist nach dem Durchschnittspreis für Waldgelände im Regierungsbezirk Potsdam**) mit 400 M. für einen Morgen, das sind 16 Pf. für 1 qm bezahlt worden.

Die erste Wertsteigerung, d. h. die erste Bodenrente, bildet sich beim Uebergang des Bodens aus den Händen der Urbesitzer in die Hände der Großspekulanten.

*) Dr. Keller u. Ph. Nitze, Groß-Berlins bauliche Zukunft.
**) Drucksachen des Magistrats Charlottenburg 1902.

Diese Steigerung kann eine sehr verschieden hohe sein, sie ist in der Hauptsache von dem Zeitpunkt und der Art der Bebauung abhängig. Ein Gelände, das sofort oder in absehbarer Zeit — wie jetzt bei dem Gelände des Botanischen Gartens, des Scheunenviertels und des Tempelhofer-Feldes — bebaut werden kann, wo auch die zulässige und die ganze Art der Bebauung bekannt ist, wo also die Realisierung einer bestimmten Bodenrente in greifbarer Nähe liegt, erzielt natürlich einen ganz bedeutend höheren Verkaufspreis, als ein solches, wo die Zeit und auch die Art der Bebauung, also die spätere Höhe der Bodenrente noch völlig unbekannt sind.

Im Abschnitt II haben wir gesehen, daß der gesamte, wohl jemals zur Bebauung kommende Boden von Groß-Berlin bereits in den 80er Jahren wieder in Spekulationshänden war. Gleiche Verhältnisse liegen, soweit das zugängliche Material einen Schluß zuläßt, anscheinend auch in allen übrigen Großstädten vor.

Hinsichtlich der Preise, die bei diesen ersten Verkäufen gezahlt wurden, fehlen entsprechende statistische Angaben. Da in dieser Preissteigerung und in der dann folgenden weiteren Indiehöhetreibung aber die ganzen Mißstände der Wohnungsfrage zu suchen sind, so müssen wir versuchen, uns wenigstens ein überschlägiges Bild zu verschaffen. Es muß dann den weiteren Untersuchungen überlassen bleiben, hier genauere Zahlen zu schaffen und hiernach unsre weiteren Ausführungen entsprechend zu ergänzen oder richtig zu stellen.

Professor Eberstadt*) nennt bei zwei neueren Beispielen, als erste Verkaufspreise an Spekulanten einen Quadratmeterpreis von 20,95 bzw. 24 M. Diese Zahlen beziehen sich aber jedenfalls schon auf Gelände an regulierten Straßen.

Paul Voigt**) hat für den Geländeteil der 1898 noch nicht bebauten Uhlandstraße in Charlottenburg folgende Skala ermittelt: 1861: 0,12 M. (Ackerwert), 1864: 1 M., 1868: 2 M., 1871: 10 bis 12 M., 1882: 10 bis 20 M., 1885: 20 bis 50 M., 1890: 30 bis 80 M., 1898: 80 bis 200 M.

Nach Dr. Croner***) sind 1904 veräußert worden an unbebautem Land, d. h. an regulierten und unregulierten Straßen u. a. in:

				dies ergibt für 1 qm
Groß-Lichterfelde .	278709 qm	für	3369721 M.,	12,1 M.
Steglitz	859683 „	„	13629153 „	15,9 „
Dahlem	38000 „	„	714000 „	18,8 „
Weißensee . . .	120106 „	„	1884136 „	15,7 „
Reinickendorf . .	374463 „	„	3167767 „	8,5 „
Tempelhof . . .	82192 „	„	1843474 „	22,4 „
Britz	122807 „	„	642196 „	5,2 „
Mariendorf . . .	451934 „	„	3087600 „	6,8 „
Friedrichsfelde .	427839 „	„	1623163 „	3,8 „

Berücksichtigt man bei diesen vorgenannten Orten die 1904 bereits angelegten Straßen, so kann man mit ziemlicher Wahrscheinlichkeit annehmen, daß bei all diesen Verkäufen im Jahre 1904 für Gelände aus erster Hand, beim Fehlen oder bei nicht durchgeführten Bebauungsplänen, durchschnittlich nicht mehr als 5 M. für 1 qm gezahlt worden sind. Diesen Preis von 5 M. wollen wir bei unsren weiteren Berechnungen für Groß-Berlin als Durchschnittspreis für den der Spekulation zugeführten landwirtschaftlichen Boden zu Grunde legen.

Ueber den Umfang des in Spekulationshänden befindlichen Bodens von Groß-Berlin fehlen gleichfalls genaue Angaben. Nach den Ausführungen im Abschnitt II umfaßt das Gebiet der Vorortbauordnung 39087 ha der geschlossenen und 85972 ha der offenen Bauweise, also zusammen rund 125000 ha. Groß-Berlin hat jetzt rund 3 Millionen Einwohner, davon entfallen auf die Vororte rund 1 Million.

Professor Ballod ermittelt, in seinem Aufsatz „Wohnungsfrage und Gartenstadtproblem“ †), für 1 qkm in Berlin 32000 Einwohner. Angenommen, daß in den Vororten im Durchschnitt nur $^2/_3$ dieser Ziffer in Frage kämen, dann würden von den obengenannten 125000 ha für die 1 Million Vorortbewohner bereits $\frac{1000000 \cdot 3 \cdot 100}{32000 \cdot 2}$ = rund 47000 ha bebaut sein und das Bauland in einem Bereich von 78000 ha sich noch in Spekulationshänden befinden.

*) Handbuch des Wohnungswesens.
**) Grundrente und Wohnungsfrage.
***) Dr. Croner, Der Grundbesitzwechsel in Berlin und seinen Vororten.
†) Schmollers Jahrbuch 1908.

Nach der von der Vereinigung Berliner Architekten und dem Architekten-Verein herausgegebenen Schrift „Groß-Berlin" finden auf dem Gelände von Groß-Berlin aber 6 Millionen Menschen Platz. Regierungs- und Baurat Oehmke berechnet sogar*) 12 Millionen. Die von uns gegebenen Zahlen dürften somit als das allermindeste des Tatsächlichen zu betrachten sein.

Die im Abschnitt I gegebene Tabelle, über die Zahl der Bewohner auf 1 ha bebauter Fläche, ergibt weiter, daß in Berlin auf 1 qkm nicht 32000, sondern 72300 Personen wohnen, das bedeutet, daß von der Gesamtfläche nur rund 44% oder sagen wir rund 40% eigentliches Bauland sind.

Bei einem höchsten herauszuarbeitenden, durchschnittlichen landwirtschaftlichen Ertragswert von 1 M. für 1 qm und dem obengenannten Kaufpreis von 5 M. für 1 qm würde, selbst bei diesen niedrigen Zahlen, für die landwirtschaftlichen Besitzer dieses jetzt noch nicht bebauten Berliner Vorortgeländes, immerhin schon ein Gewinn von über 1 Milliarde Mark herauskommen.

Für die für unsre Gesamtarbeit in Frage kommenden Groß- und größeren Städte haben wir im Abschnitt I 15 bis 16 Millionen Einwohner oder nach Abzug von Groß-Berlin 12 bis 13 Millionen ermittelt. Nach dem Beispiel von Groß-Berlin muß man annehmen, daß auch in den andren genannten Städten mindestens ein Gelände, welches eine Volksvermehrung von $^1/_3$, also rund 4 Millionen Menschen aufnehmen kann, in den Händen der Spekulation ist. Dabei wird, selbst bei den niedersten Einheitssätzen und der günstigsten zukünftigen Wohndichte, nochmals mindestens ein weiterer über den Nutzungswert hinausgehender Gewinn von rund 2,5 Milliarden Mark den landwirtschaftlichen Vorbesitzern zugeflossen sein.

Dieser erste Gewinn von zusammen rund 3,5 Milliarden Mark, der bei 4% Verzinsung jährlich rund 140 Millionen Mark ungedeckte Zinsen erfordert, würde bei der späteren Bebauung — ohne Zinsen — zwar nur eine jährliche Belastung von rund 6,5 M. für den Kopf der gesamten zukünftigen Großstadtbevölkerung bringen. Diese Gesamtsumme ist aber, im Verhältnis zu unsrer Gesamtziffer im Welthandel, doch schon so erheblich, daß selbst diese erste Spekulation schon unmöglich wäre, wenn dieselbe nur mit baren, d. h. flüssigen Mitteln durchgeführt werden müßte.

Das Gelände bleibt, solange eine Parzellierung und die Herstellung von Straßen usw. nicht durchgeführt ist, wohl in den allermeisten Fällen in den Händen der größeren Spekulanten. Verkäufe vor der Straßenherstellung bringen geringeren Gewinn, auch verursachen solche Verkäufe bei den geringsten Planänderungen, die sich bei der späteren Anlage der Straßen ergeben, die größten Schwierigkeiten und Kosten.

Wird die Zinslast für die Dauer zu groß, dann wird ein Teil des Geländes, meist das für die Bebauung am geeignetste, das Objekt einer neuen Gründung. Dieser Geländeteil muß dann von dieser neuen Gründung zu einem Preis übernommen werden, der meist die Kosten und Zinsverluste der gesamten Flächen deckt. Ja, dieses Umwandlungsgeschäft muß für den ursprünglichen Spekulanten, neben dem dann noch verbleibenden völlig kostenfreien Gelände, vielfach auch noch einen baren Gewinn abwerfen. Wie bedeutend dabei manchmal die Zwischengewinne sind, dürfte aus der Tatsache zu folgern sein**), daß z. B. die Zulassungsstelle der Berliner Börse die Zulassung der Aktien der Terrain-Aktiengesellschaft Müllerstraße-Berlin, wegen allzu großer Höhe der der Gründung vorausgegangenen Zwischengewinne, verweigerte. Wie groß müssen diese Zwischengewinne gewesen sein, wenn sie schon der Börse zu hoch waren! — Der Restteil des Grundstücks ist dann nicht mehr eine zehrende, sondern durch den bleibenden landwirtschaftlichen Ertrag, der meist durch Anlage von Laubenkolonien und dergleichen noch erhöht wird, eine werbende Anlage geworden, die ohne Schwierigkeit viele Jahre gehalten und dann in gleicher Weise, ganz oder wieder geteilt, ausgeschlachtet werden kann. Außerdem gewährt dieses Restgelände den Besitzern noch wieder die Möglichkeit einer über den Nutzungswert hinausgehenden Belastung; das ist meistens der Fall, wenn eine Bank beteiligt ist. Mit dem dann flüssig werdenden Geld kann ein neues Terraingeschäft in die Wege geleitet werden, und so geht es weiter und weiter.

Gehen wir zu dem abgetrennten Geländeteil, der etwa der Hälfte des Ganzen entsprechen soll, zurück und nehmen wir an, daß das Gelände zehn Jahre nur einen dem landwirtschaftlichen Nutzungswert entsprechenden Nutzen abgeworfen hat, daß die über den Ertrag hinausgehenden Kosten, einschließlich Zinseszins und Unkosten, mit 5% zu verzinsen waren, und daß, wie oben gesagt, das halbe Grundstück die gesamten Kosten tragen und dem Vorbesitzer noch ein weiterer Gewinn von etwa 10% zufallen soll, dann ergibt sich ein Einheitspreis von 15,40 M. Bei $^3/_4$ Bauland und $^1/_4$ Straßen, sowie Straßenbaukosten einschließlich Kanalisation von $\frac{310}{11}$ = rund 28 M. für 1 qm — vergleiche die diesbezüglichen Einzelberechnungen im Abschnitt I —, steigt dieser Preis auf rund 30 M.

Die neue Gesellschaft wird zunächst wieder einen Aufschlag von etwa 30 bis 50% einschließlich ihrer Unkosten nehmen, also das Gelände für etwa 40 bis 50 M. für 1 qm zum Kauf ausbieten.

Ist zur Parzellierung und Anlegung von Straßen geschritten worden, dann sind die der Spekulationsgesellschaft entstandenen Kosten und Zinsen so hoch, daß sie das Gelände bald abstoßen muß. Die Verwaltungsgeschäfte, die die einzelnen Baustellen bis zur Bebauung erfordern, d. h. die Verhandlungen und Handlungen, die nötig sind, bis man die geeignetste Bebauung erreicht, sind überdies zum Teil so schwierig und so zeitraubend, ja, sie erfordern eine so intensive Einzelkontrolle, also die Tätigkeit so vieler genau unterrichteter und stark interessierter Einzelpersonen, daß die Gesamtabwicklung durch eine Stelle auch praktisch kaum denkbar ist. Da weiter zur völligen Bebauung eines größeren Geländes meist Jahrzehnte nötig sind, so würde der Großspekulation, die mit Gewinnen Zug um Zug rechnet und rechnen muß, auch die Langwierigkeit viel zu hinderlich sein.

Den Käufern werden die günstigsten Bedingungen gestellt. Es wird meist nicht mehr, vielfach weniger als 10% Anzahlung verlangt, das hypothekarisch eingetragene Restkaufgeld braucht oft zwei bis drei Jahre nicht verzinst zu werden; erfolgt eine Bebauung innerhalb der drei Jahre, dann wird dem Käufer wieder ein Teil von der gezahlten Summe gutgeschrieben, ja, es werden sogar Bauprämien für gute Fassaden und dergleichen gewährt, die Beschaffung von Baugeldern wird übernommen und andres mehr.

Dieses Angebot ist für den Ersteher der Baustelle zunächst in der Tat günstig. Nach unsren Ermittlungen im Abschnitt I werden, bei der gewöhnlichen fünfstöckigen Mietkaserne, durch die jetzigen Mieten im Durchschnitt 90 M. für 1 qm realisiert. Der Baustellenkäufer kann sich somit, durch den Weiterverkauf oder durch die sofortige Bebauung, einen erheblichen Gewinn sichern.

Die Bonifikationen, die den ersten Baustellenkäufern als Lockspeise, zwecks Beschleunigung des Verkaufs und des Anbaus, gewährt werden, trägt die Terraingesellschaft natürlich nicht selbst, sie werden vielmehr auf die späteren Käufer, unter Hinweis auf die von den ersten erzielten Gewinne, abgewälzt; d. h. diese späteren Käufer müssen einen entsprechend höheren Einheitspreis zahlen. Vielfach werden auch nicht alle Straßen sofort angelegt, sondern der weitere Ausbau wird dem Fortschritt des Verkaufs angepaßt, wodurch die Anlagekosten der Spekulanten tunlichst eingeschränkt werden.

Für die Terraingesellschaften selbst entstehen bei einem schnellen Abstoßen, mit einem nach Prozenten anscheinend geringem Plus, doch ganz bedeutende Gewinne. Nach Paul Voigt*) ergaben sich z. B. bei der Anlage des Kurfürstendamms und der Kolonie Grunewald, bei einem Aktienkapital von 8 Millionen Mark und noch niederen Durchschnittsgewinnen als wie oben angenommen, in zehn Jahren $3^1/_2$ Millionen Mark Gründergewinn, $11^1/_2$ Millionen Mark Gewinn der Aktionäre, 2 Millionen Tantiemen und 700000 M. Steuern. Nach den Drucksachen des Charlottenburger Magistrats — die allerdings nur ganz überschlägige Ermittlungen zulassen — werden die Gründer und die aufteilende Bank bei dem Heerstraßenprojekt, einschließlich des Lietzenseegeländes, unter ähnlichen wie den oben skizzierten Durchschnittsgewinnen, einen Gesamtüberschuß von mindestens 25 bis 30 Millionen Mark zu verzeichnen haben. Und bei der Durchführung der Parzellierung des Tempelhofer-Feldes wird für die aufteilende Bank, wenn ein Rückschlag nicht eintritt, jedenfalls wieder mindestens die gleiche Summe bleiben.

Auch beim Umrechnen dieser Gewinne auf die Mietkopfquote zeigen sie schon einen erheblichen Einfluß auf die Miet-

*) Dr. Keller und Ph. Nitze, Groß-Berlins bauliche Zukunft.
**) Deutsche Volksstimme 1906, Nr. 10.

*) Grundwerte und Wohnungsfrage.

belastung. Nimmt man z. B. bei dem Gelände der Kurfürstendammgesellschaft am Kurfürstendamm eine Wohndichte von 250 und im Grunewald von 100 für 1 ha an, dann ergibt sich für das oben besprochene Gelände eine Einwohnerzahl von rund 28000 und bei 4% Verzinsung eine Kopfquote von rund 26 M.

Noch viel erheblicher ist aber die Steigerung, die der Boden in den Händen der Baustellenkäufer, d. h. der Zwischenhändler erfährt. Es ist dabei geboten, zunächst gleichfalls ein bestimmtes Zahlenbeispiel anzunehmen.

Bei der Kurfürstendammgesellschaft liegen den oben genannten Gewinnen einschließlich Steuern von rund 18 Millionen Mark für den Kurfürstendamm Einheitspreise von rund 44 M. und für den Grunewald von rund 12 M. für 1 qm zu Grunde. Heute werden*) für 1 qm am Kurfürstendamm rund 200 M. und im Grunewald rund 50 M. durchschnittlich gezahlt, das entspricht einer weiteren Steigerung am Kurfürstendamm von über 20 Millionen Mark und im Grunewald von über 60 Millionen Mark, oder einer Erhöhung der Kopfquote von durchschnittlich 114 M. Für eine dort wohnende Familie von fünf Köpfen ergibt sich somit hier im Durchschnitt ein gesamter jährlicher Spekulationstribut von rund 700 M.

Wer hat diese zuvor genannten weiteren 80 Millionen Mark eingeheimst und wer heimst die gleich hohen und noch höheren Summen bei den übrigen, noch viel, viel umfangreicheren Geländeflächen ein? Paul Voigt gibt in seinem mehrfach genannten Werk Aufschluß. Die von der Kurfürstendammgesellschaft verkauften und mit dem Restkaufgeld hypothekarisch belasteten größeren Teile wurden zumeist wieder geteilt. Der eine Teil wurde dann, wie bei den großen Geländekäufen, für einen Preis, der meist die gesamten Kosten deckte, weiter verkauft und der restierende, dann völlig kostenfreie Teil wurde gehalten, um die jetzigen oder späteren noch höheren Gewinne daraus einzustecken.

Die Bewohner von Grunewald, die sich am Anfang größere Geländeflächen sicherten, haben später bei der weiteren Teilung der Grundstücke — die Teilung erfolgt heute schon vielfach oder ist schon erfolgt — noch so hohe Gewinne zu erwarten, daß sie jetzt in ihren großen und eleganten Besitzungen eigentlich völlig umsonst wohnen.

Die abgetrennten Teile selbst gingen von einer Spekulationshand in die andre; alle Schichten der Bevölkerung, sehr oft ganz mittellose Personen, beteiligten sich an dieser Indiehöhetreibung:

Ein unbebautes Gelände wurde

im April 1890 gekauft	für	26204	M.,
am 17. September 1896 weiter verkauft	für	65000	„
„ 9. November 1896 „ „	„	99000	„
im April 1897 . . . „ „	„	94000	„
heutiger Wert	rund	144000	„

Ein zweites:

am 31. Januar 1890 gekauft	für	15850	M.,
„ 14. März 1890 weiter verkauft	für	18000	„
„ 15. April 1890 „ „	„	20300	„
„ 4. Februar 1891 „ „	„	22000	„
„ 24. Februar 1898 „ „	„	47000	„
heutiger Wert	rund	119000	„

Ein drittes:

1890 gekauft . . .	für	36563	M.,
1892 weiter verkauft	für	67764	„
1894 „ „	„	73150	„
1897 „ „	„	90286	„
heutiger Wert . .	rund	207000	„

Ein viertes:

1890 gekauft . . .	für	132000	M.,
1891 weiter verkauft	für	287000	„
1896 „ „	„	390000	„
heutiger Wert . .	rund	896000	„ usw. usw.

Aehnliche Steigerungen hat Professor Eberstadt von einer Süddeutschen Großstadt zusammengestellt**)

1. 1887 Ankauf eines Geländes durch den Kapitalisten F.	zu	1,95 M. f. d. qm
1896 im Erbgang der Ehefrau angerechnet	„	8,10 „ „
1900 veräußert an ein Konsortium . .	„	20,95 „ „
5. Oktober 1902 nach Aufwendung von 7,75 M. Straßenkosten für den Quadratmeter Weiterverkauf von dem Konsortium an Baustellenhändler G. . .	„	43,— M. f. d. qm
2. August 1903 Weiterverkauf von G. an den Gelegenheitshändler H. . . .	„	65,— „ „
1. Februar 1904 Weiterverkauf von H. an Bauunternehmer J.	„	70,— „ „
2. Die K.schen Erben übernehmen im Jahr 1882 bei der Erbschaftsregulierung den elterlichen Grundbesitz	zu	—,50 M. f. d. qm
1899 Verkauf eines Grundstücks an den Großspekulanten S.	„	24,— „ „
1904 Verkauf von S. an Baustellenhändler T.	„	37,35 „ „
1907 nach Aufwendung von 8,75 M. Straßenkosten für den Quadratmeter Weiterverkauf von T. an den Bauunternehmer L.	„	70,— „ „
3. 1903 Besitzer M. verkauft ein im Jahr 1872 erworbenes Gelände an eine Bodengesellschaft unter Führung einer Großbank; Kaufsumme dem Grundbuchamt nicht bekannt.		
1. September 1905 Verkauf eines Grundstücks von der Bodengesellschaft an Kapitalist N.	zu	82,10 M. f. d. qm
4. Januar 1906 Weiterverkauf von N. an Baustellenhändler O.	„	104,— „ „
3. November 1907 Weiterverkauf von O. an Bauunternehmer P.	„	120,— „ „
4. Die B.schen Erben bringen ihr als Ackerland ererbtes Gelände in eine G. m. b. H. ein zum Preise . . .	v.	20,— M. f. d. qm
26. April 1906 Verkauf einer Baustelle an Baustellenhändler C.	zu	46,50 „ „
27. Juni 1906 Verkauf von diesem an Bauunternehmer D.	„	63,— „ „
Dieselben Vorbesitzer:		
2. Oktober 1905 Verkauf einer Baustelle an Baustellenhändler E. zu	zu	47,50 M. f. d. qm
21. Juli 1906 Verkauf von diesem an Bauunternehmer F.		61,50 „ „

usw. usw.

Ganz gleiche Steigerungen und einen noch viel größeren Wechsel finden wir bei Grundstücken im sogenannten Hochbaugelände.

Alle diese Steigerungen sind, wie Paul Voigt und auch Professor Eberstadt an der Hand vieler Beispiele nachweisen, fast vollständig durch hypothekarische Belastungen realisiert worden; d. h. jeder neue Käufer hat nur wenig bares Geld angezahlt, der Verdienst des Vorbesitzers ist jedesmal durch eine neue Hypothek gedeckt worden. Die Belastung ging somit bei den unbebauten Grundstücken überall weit über den Ertragswert hinaus, ja, sie erreichte in den allermeisten Fällen den künstlich hochgetriebenen, sagen wir Zufälligkeitswert.

Bei den bebauten Grundstücken ist von Voigt und Eberstadt gleichfalls an vielen Beispielen nachgewiesen worden, daß die Beleihung über den Feuerkassenwert ging und daß der Feuerkassenwert überdies fast durchweg den wirklichen Bauwert überschritt. Es wurden also auch hier eingebildete Zufälligkeitswerte hypothekarisch belastet.

Auf diese Weise hat sich, nach den Schätzungen von Professor Eberstadt, in Deutschland eine Bodenverschuldung von 60 Milliarden Mark angehäuft und jährlich kommen 2 neue Milliarden Mark dazu. In Groß-Berlin vermehrten sich im Jahre 1910*) die Registerdarlehen von 37 Hypothekenbanken allein um 574,42 Millionen Mark.

Vergleicht man die in den einzelnen Publikationen ermittelten Zahlen über das deutsche Nationalvermögen, namentlich die Angaben über das Grundvermögen und das Kapitalvermögen, mit der oben genannten von Eberstadt errechneten Schuldsumme, dann ergibt sich, daß der gesamte deutsche Grundbesitz durchschnittlich schon mindestens bis zu $^6/_7$ verschuldet und daß das ganze Kapitalvermögen zu $^2/_3$ im Grund

*) Karten zur Berechnung des Grund- und Bodenwerts in Berlin von G. Müller.
**) Die städtische Bodenparzellierung in England.

*) Jahresbericht der Berliner Grundstücks- und Hypothekenmakler.

und Boden festgelegt, also nicht liquid ist, endlich daß diesen Kapitalien überdies in sehr vielen Fällen ein ganz eingebildeter Zufallswert als Deckung gegenübersteht.

Dr. Jäger schätzt die Aufwendungen für Neubauten in einem Jahr auf eine Milliarde Mark*), hiernach würde von der obengenannten Schuldenvermehrung von zwei Milliarden Mark auf die reine Bodenverschuldung, auf die künstliche Indiehöheschraubung der Bodenwerte allein jährlich die Summe von einer Milliarde Mark entfallen. Bei dieser Sachlage kann die Zeit nicht mehr sehr fern liegen, wo die Bodenschulden den reellen Bodenwert erreichen werden! —

Durch die Art der zulässigen Bebauung ist für jedes Gelände ein gewisser Grenzwert gegeben. Hat das Grundstück durch die verschiedenen Zwischenkäufe und die Zinsanhäufung, der durch den Ertrag nicht gedeckten Schuldsummen, diesen Grenzwert nahezu erreicht, dann muß — wenn der Baustellenbesitzer nicht sicheren Verlust erleiden will — zur Bebauung geschritten werden. Der Zeitpunkt der Bebauung ist also nicht mehr — wie wir im Anfang als Norm aufstellten — von einem Wohnungsbedürfnis, sondern jetzt ausschließlich von dem Gewinn oder Verlust der Spekulation abhängig. Hiernach ist es verständlich, daß gegenwärtig, obwohl 1910**) in Groß-Berlin rund 35000 Wohnungen und 1600 Läden leerstanden, an allen Ecken der Außenstädte, namentlich im Heerstraßengebiet, am neuen Schillerpark, in Steglitz und an vielen andren Punkten, eine rege Bautätigkeit herrscht und daß man sich, bei dieser Fülle von leerstehenden Wohnungen, sogar noch anschickt auf dem Aufmarschgelände, auf dem Tempelhofer-Feld und auf dem Gelände des Scheunenviertels und an andren Orten ganz neue große Stadtteile zu errichten.

Bei der Bebauung selbst ist der Spekulant, der letzte Zwischenbesitzer, wieder der Hauptakteur. Um den Kauf möglichst mundgerecht zu machen, läßt der Spekulant Bauzeichnungen fertigen, nach welchen die Kosten des Baus und auch der künftige Mieterlös ziemlich genau bestimmt werden können. Mit diesen Unterlagen wird ein möglichst abhängiger, also gefügiger Bauunternehmer ausgewählt. Bei der jetzigen Ueberproduktion unsrer staatlichen Baugewerksschulen und der Massenfabrikation der zahlreichen Privatanstalten ist ein Suchen nicht nötig, man hat vielmehr bei jedem Bau die Wahl unter Dutzenden, ja Hunderten. Der Spekulant hat somit Gelegenheit, eine für seine Zwecke, d. h. eine für seine Ausbeutung besonders geeignete Persönlichkeit auszusuchen und der Unternehmer wird zunächst immer hochbeglückt sein, daß man gerade ihn erkoren hat.

Der arme Jünger der Baukunst ist ja auf der Schule mit so viel Wissen vollgepfropft worden, aber von der ersten Grundbedingung eines jeden Baus, von dem Grund und Boden, von dessen Physiologie und Pathologie hat er nie ein Wort gehört! Man braucht sich da gar nicht zu wundern, wenn viele von diesen Bauunternehmern erst nach dem Verlust von Hab und Gut, das meist von den Vorfahren sauer erworben war, zu der Einsicht kommen, daß bei der Uebertragung des Baus nicht ihre Person und nicht ihr Können, sondern lediglich die paar tausend Mark, auf deren Besitz sie hinweisen konnten, den Ausschlag gegeben haben.

Vielfach schiebt der letzte Baustellenbesitzer auch noch einen Strohmann, zwischen sich und die Bauausführenden, der dann den eigentlichen Bauherrn spielen und dem Spekulanten jede unangenehme Arbeit abnehmen muß. Ueber die Qualität dieser „sogenannten Bauherrn" heißt es in dem, in einer Schrift von H. Freese***) angezogenen Bericht des Berliner Gewerbegerichts an den Polizeipräsidenten u. a.: „Es werden völlig zahlungsunfähige Personen als Bauherrn vorgeschoben. Die Baustelle wird an diese aufgelassen, zuweilen ohne daß sie auch nur imstande sind den Stempel zu zahlen. Für die Baustellenverkäufer sowie auch die Baugeldgeber erscheint es vielfach am vorteilhaftesten, solche Personen als Bauherrn zu gewinnen, weil diesen Bedingungen gestellt werden können, wie sie ein zahlungsfähiger Käufer nie eingehen würde."

Nach derselben Schrift hatten die bei der Ortskrankenkasse der Maurer in Frage kommenden Bauherrn 1891 29 %, 1892 32 % und 1893 25 % den Offenbarungseid geleistet. Dabei waren 32 % aller von den Arbeitnehmern gezahlten Beiträge unterschlagen worden. Diese Kasse allein hatte dadurch einen Verlust von 38 738 M. und 8000 M. Kosten. Die nordöstliche Baugewerksberufsgenossenschaft hatte dabei weiter einen Verlust in einem einzigen Jahr von 35 650,35 M. usw. Solche Bauherrn fragen, wie H. Freese ganz richtig schreibt, nicht: „was kostet die Baustelle", sondern nur: „wieviel gibt es Baugelder"!

Die Abhängigkeit der ausführenden Unternehmer von den Spekulanten ist überdies — mit ganz geringen Ausnahmen, wo Unternehmer und Spekulant in einer Person vereinigt sind — eine völlige. Der Spekulant wählt nicht nur die einzelnen Unternehmer und die die Bauten entwerfenden Architekten aus, nein, er diktiert auch die Preise auf dem ganzen Baumarkt. Bevor sich die Ziegeleien, der Holzhandel und kurzum alle Zweiggebiete des Bauhandwerks den Ansprüchen der Spekulanten nicht anpassen, wird nicht gebaut.

Ein treffendes Beispiel zeigt das Jahr 1906; unsre Ein- und Ausfuhrziffer ging sprungweise um zwei Milliarden in die Höhe — die Vorjahre erreichten im Durchschnitt noch nicht eine Milliarde plus, — überall zeigte sich der Aufschwung. Die Zahl der leeren Wohnungen betrug knapp ein Drittel von der Zahl im Jahr 1895 und lange nicht die Hälfte von der jetzigen Zahl, die Subhastationen fielen in Groß-Berlin gegen das Vorjahr um 58 %, die Mieten stiegen, die Arbeitslöhne waren in den letzten zehn Jahren um 39 % in die Höhe gegangen. Die Lebensmittel waren dagegen gefallen*). Es war also für den Baumarkt die denkbar günstigste Konjunktur. Trotzdem wird und zwar allein über die Mattigkeit und über den Rückgang der Bautätigkeit noch bis unter die Ziffer der vorhergegangenen schlechten Jahre geklagt**). Die Preise der wichtigsten Baustoffe mußten unter die Preise der so ungünstigen Vorjahre heruntergehen, dann erst, als für die ausreichendsten Gewinne der Spekulation das Feld bereitet war, bequemte man sich zur Freigabe des zum Bauen nötigen Geländes.

Hinsichtlich des weiteren Vorgangs bei der Bebauung, gibt ein von Prof. Eberstadt gegebenes Beispiel***) am besten Aufschluß: Ein Bauunternehmer hat im Norden Berlins eine Baustelle von 70 Quadratruten zu 1400 M. die Rute gekauft.

Kaufpreis ohne Kosten	98 000 M.
Ab Anzahlung	2 000 „
Bleibt geschuldeter Betrag	96 000 M.
Bei Baubeginn bzw. Zahlung der ersten Baugeldrate hat er dem Baustellenhändler oder dem Bodenbesitzer eine Abzahlung zu leisten von . .	60 000 „
Während für die verbleibenden . . .	36 000 M.

der Bodenbesitzer „Priorität" einräumt, d. h. zum Zweck der Aufnahme einer ersten Hypothek mit seiner Restforderung an die zweite Stelle rückt. Bei den Abmessungen der Baustelle (ca. 980 qm) würde der Betreffende ca. 590 qm bebauen können und nach Größe der bebauten Fläche und dem für das Grundstück erfahrungsgemäß zu erwartenden Mietertrag von ca. 18 000 M. eine erste Hypothek von 185 000 M. erhalten. Die Baukosten stellen sich auf mindestens 170 000 M. Berücksichtigt man, daß von der bewilligten ersten Hypothek von 185 000 M. bereits bei Beginn des Baus 60 000 M. auf die Baustelle abgelöst werden mußten, so verbleiben für die Ausführung des Baus 125 000 M. Da aber der Bau dem Unternehmer 170 000 M. kostet, so fehlen demselben, selbst wenn er in der Lage ist, die laufenden Zinsen und Kosten noch aus eignen Mitteln zu decken, 45 000 M., die ihm die Lieferanten bzw. die Bauhandwerker stunden müssen. War der Unternehmer aber nicht in der Lage, Zinsen und sonstige Unkosten zu decken, so gehen von dem Baugeld bzw. der bewilligten Hypothek noch weitere 10 000 M. ab, und die fehlende Summe beträgt sogar 55 000 M. Nachdem der Bau nun vollendet ist, ist die Situation folgende:

Erste Hypothek	185 000 M.
Restkaufgeld zur zweiten Stelle	36 000 „
Handwerkerhypotheken . . .	45 000 „
Belastung zusammen	266 000 M.

*) Dr. E. Jäger Grundriß der Wohnungsfrage und der Wohnungspolitik.
**) Graphische Darstellung des Vereins der Steinhändler zu Berlin 1910.
***) H. Freese, Das Pfandrecht der Bauhandwerker, 1901.

*) Graphische Darstellung der Steinhändler Berlins 1910 und Professor Ballod, „Das Verhältnis der Rüstungsausgabe zum Volkswohlstand", Dezemberheft des preußischen Jahrbuchs 1910.
**) Vergl. u. a. Berliner Bautechnischer Anzeiger 1906, Nr. 27.
***) Nach der Berliner Morgenpost vom 4. April 1909.

Der Unternehmer braucht nunmehr, um seinen sämtlichen Verpflichtungen nachzukommen, eine zweite Hypothek. Der Gesamtwert des Grundstücks ist nach dem zu erwartenden Mietertrag auf 288 700 M. anzusetzen. Die gesuchte zweite Hypothek soll innerhalb 75 % des Grundstückwerts liegen. Es wäre also nur noch eine zweite Hypothek von 45 000 M. zulässig. Da mit dieser zweiten Hypothek zunächst aber die schon vorher eingetragenen 36 000 M. Restkaufgeld abgelöst werden müssen, verbleiben für die Handwerker nur noch 9000 M. und mit 36 000 M. würden dieselben noch auf dem Grundstück stehen bleiben, bis es dem Erbauer schließlich glückt, das Grundstück zu verkaufen."

So ist der Vorgang, wenn sich alles glatt abwickelt; dieses ist aber sehr selten der Fall. Tritt die geringste Schwierigkeit beim Bau oder beim Verkauf oder der dann nötigen Beschaffung einer dritten Hypothek ein, dann verliert nicht allein der Bauunternehmer oder der Strohmann sein ganzes Vermögen, sondern auch ein großer Teil der übrigen Bauhandwerker hat für die Arbeit meist nur das Nachsehen.

Nach der obengenannten Schrift von H. Freese*) wurden in Groß-Berlin 1901—1903 60 % aller Neubauten subhastiert, dabei sind 117 Millionen Mark Bauhandwerkerforderungen verloren gegangen. In Hamburg betrugen diese Verluste**) in zehn Jahren 31½ Millionen Mark, in Halle***) in einem Jahr rund 600000 M., in Würzburg†) in einem Jahr ½ Million Mark usw. usw.

Bei der Zwangsversteigerung ist der Spekulant auf alle Fälle gesichert, vielfach fallen alle Handwerkerhypotheken aus, der Spekulant übernimmt das Haus, baut es mit einem andren Bauunternehmer fertig und läßt dann beim Verkauf, oder durch die Mieten, die Handwerkerforderungen — bei unsrem Beispiel 45—55 000 M. — unter gesetzlichen Schutz in seine Tasche fließen.

Uebernimmt einer von den Handwerkern das Gebäude, dann erhält der Spekulant seine volle Summe, oder das Haus fällt ihm doch noch zu, nachdem auch dieser Handwerker, der dann meist schon Schwierigkeiten bei der Beschaffung der fehlenden Gelder haben wird, noch seinen ganzen Besitz dem Haus, also wieder dem Spekulanten geopfert hat.

Gelingt die Fertigstellung des Baus, dann bekommt der Baustellenverkäufer das Gebäude durch sein Restkaufgeld auch vielfach noch in seinen Besitz, indem er dem Bauunternehmer, für den die beiden ersten Hypotheken überschießenden Betrag, meist eine neue um so teuerere Baustelle aufhalst. Der Unternehmer ist und bleibt dadurch nur der Handlanger des Spekulanten, er kann äußersten Falls nur den Verdienst einheimsen, den ihm der Spekulant im eigensten Interesse zuzuweisen für gut findet.

Der Schutzverein Berliner Bauinteressenten ist in allerneuester Zeit bei der Untersuchung der Notlage im Baugewerbe zu den gleichen Ergebnissen gekommen. Dieselben lauten wörtlich:

„Die Preise der Baustellen bestimmen sich in vielen Fällen nicht nach Angebot und Nachfrage — nicht nach dem Wohnungsbedürfnis und der Zahl der leerstehenden Wohnungen —, sondern sie werden einseitig von den Terrainverkäufern oft in so'cher Höhe festgesetzt, daß dadurch eine reelle Durchführung des Baus und eine Verzinsung der Baukosten unmöglich wird. Die meist viel zu hohen Restkaufgelder werden hypothekarisch eingetragen und erringen hierdurch den Vorrang vor den späteren Baukosten. Anderseits decken die Baugelder in der Regel nur etwa ¾ der wirklichen Baukosten. Die Forderungen der Lieferanten und der Handwerker ermangeln so jedweder tatsächlichen und rechtlichen Sicherheit. Die zu hohen Preise der Baustellen hält die Mehrzahl der zahlungsfähigen und soliden Unternehmer von dem Risiko der Bautätigkeit ab. Die Terrainverkäufer arbeiten deshalb vielfach mit unvermögenden Unternehmern, die weder die zur Leitung eines Neubaus erforderlichen fachmännischen, noch die nötigen kaufmännischen Kenntnisse besitzen. Es werden vielfach Baugeldverträge abgeschlossen, die den guten Sitten zuwiderlaufen, so daß Verluste für die Lieferanten und Handwerker durch die ganze Konstruktion dieser Verträge unausbleiblich sind.

Auch beim Abschluß der zweiten Hypothek findet, sofern überhaupt bei dem schon seit Jahren für zweite Stellen ungünstigen Geldmarkt eine solche zu erlangen ist, in vielen Fällen eine wucherische Ausbeutung der Bauunternehmer, meist unter Ausübung eines Zwanges zur Uebernahme minderwertiger Grundstücke oder sonstiger fragwürdiger Wertobjekte statt, so daß wirtschaftlich schwächere, sonst aber vollständig einwandfreie Elemente an den Folgen solcher Hypothekenregulierungen zu Grunde gehen müssen.

So sind die wahren Schuldigen, welche ohne Behelligung durch die heutigen gesetzlichen Bestimmungen seit Jahren den wirtschaftlichen Interessen der Bauhandwerker und dem Ansehen der eignen Standesgenossen schweren Schaden zufügen, in zahlreichen Fällen in den Reihen der Terrainverkäufer, der Baugeldgeber und solcher Firmen, die mit der Baugeldhergabe Materialienlieferungen verbinden, zu suchen."

Hier finden wir also von Leuten, die mitten im Leben stehen, alle wesentlichen Behauptungen bestätigt, die die bodenreformerischen Theoretiker seit langem im öffentlichen Leben vertreten.*)

Bei allen in diesem Abschnitt geschilderten Vorgängen tritt uns eine Schuldenwirtschaft nach der andren entgegen. Der Großspekulant kauft das Gelände zu einem über den Nutzungswert hinausgehenden Preis, die Mehrkosten werden dem Boden aufgebürdet. Die Parzellierungsgesellschaft bringt eine bedeutende Vermehrung dieser Schuldenlast und ermöglicht auch für das bleibende Restgrundstück eine neue hohe Belastung. Die Baustellenverkäufer pfropfen bei jedem Weiterkauf eine neue große Schuld auf die Baustelle.

Alle diese bisher genannten Schulden erfordern hohe, durch den Ertrag nicht gedeckte Zinsen. Dieselben müssen stets wieder kapitalisiert und als neue Schuld auf das Grundstück übernommen werden. Bei der Bebauung kommen weiter nicht allein alle Baukosten, sondern wieder alle Spekulationsgewinne und in den meisten Fällen selbst die Unterhaltungskosten aller Beteiligten als Schuld auf den Bau. Und endlich als fertiges Haus ist es wieder möglich, alle nur denkbaren Ausgaben, sehr oft für Ausstattung der Töchter, für Schulden der Söhne, ja selbst für Vergnügungen und dergleichen als Schuld hinzuzufügen, wenn sich nur ein Gläubiger findet, der mit einer solchen Sicherstellung zufrieden ist. Vielfach wird der Gläubiger auch zu einer solchen Befriedigung seiner Ansprüche, d. h. zur Annahme einer Sicherheitshypothek gezwungen, wenn er überhaupt etwas erreichen will.**)

So wird eine Milliarde nach der andren auf unsren vaterländischen Grund und Boden aufgepfropft. In den allermeisten Fällen denkt niemand auch nur im entferntesten daran, von diesen auf das Grundstück oder das Haus kontrahierten Schulden auch nur einen Pfennig zurückzuzahlen. — Die größere Mehrzahl denkt nicht daran, daß dadurch der Preis des Bodens doch nur immer mehr künstlich in die Höhe geschraubt und unsre Produktionsmittel immer kostspieliger, somit unser Wettbewerb im Weltbandel sich immer schwieriger gestalten muß.

Weiter denken die allermeisten nicht daran, daß diese Schuldenwirtschaft des Bodens unsren ganzen Geldmarkt beherrscht. Professor Eberstadt hat***) bewiesen, daß nur durch die stetige Geldanforderung für den Grund und Boden, unser Industriekredit auf sechs und mehr Prozent gestiegen ist, und sich dabei noch stets in einem erschöpften Zustand befindet, während man hierfür u. a. in England stets den ausgiebigsten Kredit zu zwei, höchstens drei Prozent zur Verfügung hat. Bei uns also eine Hemmung der produktiven Arbeit, dort die denkbar weiteste Förderung.

Welche Bestimmungen mußten durch diese Eigenart des Geldmarkts erlassen und welche Maßnahmen müssen zum Teil getroffen werden, um den Kurs unsrer doch in jeder Hinsicht sicheren Staatspapiere wenigstens auf der Höhe der Papiere der halbbankerotten Staaten zu erhalten?

Vergleicht man die gleichartigen Zustände des Auslands, namentlich die von Frankreich und England, dann kommt man zu der Gewißheit, daß diese geradezu erschreckende Entwicklung lediglich auf die für die Spekulation denkbar günstige Einrichtung unsres staatlichen Grundbuchs, sowie auf die gleichfalls nur den Bedürfnissen dieser Spekulation angepaßte Einrichtung der vom Staat mit weitgehenden Privilegien ausgestatteten Hypothekenbanken zurückzuführen ist.

*) Das Pfandrecht der Bauhandwerker 1901.
**) Th. Petersen, „Entlarvung des höheren Bauschwindelsystems".
***) Nach einer Mitteilung des Abgeordneten Bassermann im Reichstag.
†) Deutsche Volksstimme 1893, Nr. 19.

*) Tägliche Rundschau 1911, Nr. 514.
**) Ueber den Umfang der hypothekarischen Belastungen gibt die wöchentlich erscheinende Beilage der Bauwelt — Bauwelt-Register — ein ungefähres Bild. Bei der großen Zahl der dort zur Anzeige kommenden Subhastationen werden für viele Grundstücke oft 15 und mehr!!! hypothekarische Eintragungen genannt.
***) Rud. Eberstadt, Der deutsche Kapitalmarkt 1901.

In Frankreich, wo nach dem Artikel 2154 des code civil alle Hypotheken ihre Kraft verlieren, wenn sie nicht innerhalb zehn Jahren erneuert werden*), ist eine solche Schuldenwirtschaft schon wegen der bei der Erneuerung der Hypotheken eintretenden Rangstreitigkeiten, undenkbar. Da der Wert des betreffenden Grundstücks bei jeder Hypothekenerneuerung neu geprüft wird, so wird hierdurch auch die Tilgung der Schulden direkt erzwungen.

In England bleibt nach dem Gewohnheitsrecht, ein kodifiziertes Recht fehlt**), der Besitzer, nach der Belastung des Grundstücks mit einer Hypothek (Mortgage) — Verpfändung mit Einlösefrist von zwölf Jahren — nur bonitarischer Eigentümer desselben. Bedingung ist, daß neben der Zinsenzahlung auch die Abtragung der Schuldsumme nach und nach erfolgt. Bei Nichterfüllung kann der Gläubiger beantragen, das Einlösungsrecht aufzuheben oder das Pfandobjekt zu verkaufen. Der Mehrerlös fällt dem Schuldner zu. Nach der „Welsh Mortgage" kann ein Gläubiger dann auch selbst in den Besitz des Grundstücks kommen und das Grundstück verpachten, er muß dann aber dem Schuldner Rechnung legen und haftet auch für Verschlechterungen. Zweite Hypotheken sind weiter so erschwert, daß sie kaum denkbar erscheinen. Die Sicherstellung erfolgt fast durchweg bei dem Solicitor (Rechtsanwalt). Die Einrichtung des Grundbuchs (Land Registry Office) blieb trotz aller Begünstigungen ein toter Buchstabe, so daß man gar nicht dazu gekommen ist, diese 1875 zunächst in London getroffene, fakultative Einrichtung auch in der Provinz — wie es im Land Transfer Act vorgesehen war — einzurichten. — Bei der schon aus diesen wenigen Worten zu entnehmenden Schwierigkeit und Unsicherheit ist beim Beleihungsgeschäft in England eine Ueberbeleihung von Bauland und Wohngebäuden undenkbar und auch unbekannt. —

In Deutschland dagegen lassen die Grundbuchordnung vom 5. Mai 1872, sowie die bezüglichen Bestimmungen des BGB. §§ 1113ff. jede Beleihung zu und stellen hinsichtlich der Tilgung der Schuld keinerlei Forderungen. Dadurch ist es möglich, beim Verkauf eines Grundstücks den durch die Miet- oder sonstigen Treibereien künstlich gesteigerten Wert, auch wenn es nur ein vorübergehender ist und in gar keinem Verhältnis zum Grund- und Bodenwert steht, ja selbst jede beliebige Summe als Hypothek einzutragen. Der Vorbesitzer kann dadurch sein Grundstück an einen völlig mittellosen, also an einen für die Allgemeinheit besonders gefährlichen Käufer, zu jedem nur denkbaren Preis abschieben, das staatliche Institut, das Grundbuch, sanktioniert dieses Geschäft für ewige Zeiten und sichert dem Spekulanten die Beute, auch wenn dieselbe die Allgemeinheit noch so sehr belasten, ja direkt schädigen würde. —

Eine Begünstigung der Bodenverschuldung und der hieraus folgenden Steigerung der Bodenrente muß weiter den Hypothekenbanken zur Last gelegt werden.

Die 40 Hypothekenbanken, die 1905***) auf deutschem Boden tätig waren, hatten, bei 707,62 Millionen Mark Aktien und 256,44 Millionen Mark Reserven, für fast 5 Milliarden Mark Pfandbriefe ausgegeben. Der städtische Besitz darf nach dem Gesetz vom 13. Juli 1899 mit $^5/_{10}$, der ländliche mit $^2/_3$ belastet werden. Hypotheken auf Bauplätze dürfen den zehnten Teil des Gesamtbetrags der zur Deckung der Pfandbriefe benutzten Hypotheken, sowie den halben Betrag des eingezahlten Grundkapitals nicht übersteigen. Die Wertermittlung der zu beleihenden Objekte ist aber den Banken überlassen. Wenn auch die Anweisung über die Wertermittlung der Genehmigung der Aufsichtsbehörde unterliegt, so ist, wie Dr. P. Voigt†) schon 1899 an einer großen Reihe von Beispielen nachgewiesen hat, die Umgehung der für die Beleihung oder richtiger Ueberbeleihung städtischer Grundstücke gegebenen einschränkenden Bestimmung sehr oft und sehr leicht möglich. Sie tritt namentlich dort überall in Erscheinung, wo die Banken selbst, ihre Direktoren oder ihre Hintermänner, am Terraingeschäft beteiligt sind.

Auf den städtischen Boden waren nach Dr. Manes 1907 rund 9 Milliarden Mark, die 361 Millionen Mark jährliche Zinsen forderten, ausgeliehen. Nach den vorgenannten Ermittlungen von P. Voigt und auch nach den von Prof. Eberstadt neuerdings bei einigen Banken gerichtlich festgestellten Vorgängen und Beispielen muß, auch in Anbetracht der von uns weiter oben ermittelten erheblichen ungedeckten Summen — 3,5 Milliarden Mark —, die beim ersten Aufkauf des landwirtschaftlichen Geländes in Frage kommen, geschlossen werden, daß in diesen 9 Milliarden Mark städtischer Bodenschulden, außer den Belastungen von bebauten Grundstücken, auch erhebliche Summen liegen, die allein das Festhalten der großen Geländeflächen ringsum die Städte durch die Großspekulanten ermöglichen. — Die kraft staatlicher Privilegien und unter Staatsaufsicht durch die Pfandbriefe, zum Teil aus den entlegensten Teilen des Reichs, zusammenfließenden Spargroschen des Volkes werden somit auch dem Bodenwucher nutzbar gemacht oder, wie sich Dr. Jäger*) ausdrückt: „Ein großer Teil der nationalen Ersparnisse wird in gemeinschädlicher Weise im Boden festgelegt, während zu gleicher Zeit ein empfindlicher Mangel an Baukredit zu verzeichnen ist". —

Fassen wir unsre Ausführungen zusammen, so kommen wir zu dem Ergebnis, daß beim Beginn der Indiehöheschraubung der Bodenrente nur eine verhältnismäßig geringe Zahl von Personen — die Großspekulanten oder Spekulationsgesellschaften — tätig sind. Leute, die zwar über erhebliche Mittel und großen Einfluß verfügen, die aber, beim Nichtvorhandensein der jetzigen Grundbuchordnung, die eine Belastung über den Nutzungswert hinaus zuläßt, und weiter beim Fehlen von Instituten, die, wie jetzt die Hypothekenbanken, die Grundstücke über den wahren Wert, d. h. den Nutzungswert, hinaus belasten, gar nicht in der Lage sein würden, das Gelände in so umfangreicher Weise aufzukaufen und so lange ungenutzt zu halten.

Die eigentlich treibenden Kräfte sind dann aber in der großen Zahl der kleinen Grundstücksspekulanten zu suchen, an die das Gelände nach der Parzellierung und der Straßenanlage abgeschoben wird und abgeschoben werden muß, die dann Zeit und auch persönliche Gewandtheit und Anpassungsfähigkeit besitzen, das Einzelgrundstück von Stufe zu Stufe für den entsprechend hohen Preis an den richtigen Mann zu bringen. Diese treibenden Kräfte sind in den allerwenigsten Fällen kapitalkräftig, man würde denselben durchweg nur geringen, vielfach aber gar keinen nennenswerten Personalkredit einräumen.

Bei all den verschiedenen Schiebungen, die eine solche Bauparzelle erfährt, werden in den allermeisten Fällen keine nennenswerten Barmittel gezahlt, es wird vielmehr der Gewinn des Vorbesitzers stets als neue Hypothek auf das Grundstück eingetragen. Der Vorbesitzer kann und wird stets auf solch ein Geschäft eingehen, denn durch dasselbe wird er die übernommene Zinsenlast des Grundstücks los, und es steht ihm selbst ein Zinsgenuß für seinen dabei erzielten Gewinn in Aussicht. Und sollte dann der neue Besitzer das Grundstück nicht an einen weiteren neuen Besitzer los werden oder es nicht halten können, dann fällt es dem Vorbesitzer schlimmstenfalls wieder zu; der Vorbesitzer kann also nichts verlieren. Alle diese Geschäfte sind wieder nur möglich durch die Organisation unsres staatlichen Grundbuchs, das jede Eintragung sicherstellt — d. h. jeden Gewinn, selbst den unmöglichsten sanktioniert —, und noch eine staatliche Kontrolle ausübt, daß der Besitzer dieses Gewinns — der Hypothek — keinen Schaden erleidet.

Schließlich bei den fertigen Gebäuden finden wir die Hausbesitzer als die treibenden Elemente. Leute, die sich fast durchweg in einer wenig günstigen wirtschaftlichen Lage befinden, und die in Anbetracht des hohen Werts eines bebauten Grundstücks völlig von demselben abhängen, Leute, die in den meisten Fällen der Selbsterhaltungstrieb zwingt, die hohen Mieten zu halten, ja dieselben immer höher zu schrauben.

Die Gewinnchancen bei der Spekulation mit bebauten Grundstücken sind jedoch, wenigstens für unsre heutige Zeit, ganz erheblich geringer, als beim unbebauten Gelände. Nur bei alten Grundstücken, für die sich durch Zufall plötzlich eine höhere Verwertung erwarten läßt, sind nennenswerte Gewinne noch denkbar, sonst liegt die Wertsteigerung überall nur in der Realisierung der höher geschraubten Mieten, der aber immer die Wertminderung durch Abnutzung gegenüber gestellt werden muß. Auswüchse sind auch hier auf die Orga-

*) Zacharias v. Lingenthal, Handbuch des französischen Zivilrechts.
**) Dr. Karl Wertheim, Wörterbuch des englschien Rechts.
***) Prof. Dr. Manes, Lehrbuch der Handelswissenschaft.
†) Dr. P. Voigt Hypothekenbanken und Beleihungsgrenze.

*) Dr. Jäger, Grundriß der Wohnungsfrage und Wohnungspolitik.

nisation des Grundbuchs mit der zulässigen Ueberbeleihung, die die Realisierung der künstlichen Forderungen und dann deren Geltendmachung auf die Mieter erst ermöglicht, zurückzuführen.

Unser staatliches Grundbuch in der Hauptsache und daneben die Organisation der Hypothekenbanken in zweiter Reihe sind somit die Institutionen, die die treibenden Kräfte bei der Bodenspekulation geschaffen haben und denselben eine immer größere Machtentfaltung und Wirkung ermöglichen.

Von den genannten treibenden Kräften ist der Hausbesitzerstand der einzige, der eine Existenzberechtigung hat. Alle übrigen hierbei auftretenden großen und kleinen Akteure sind höchst überflüssig, denn sie, für die Dr. P. Ortmann*) das treffende Wort „Parasiten der menschlichen Gesellschaft" prägte, sind es, die das ganze soziale und wirtschaftliche Gefüge des Staats in steter Maulwurfsarbeit untergraben und, wenn nicht bald eingeschritten wird, unrettbar zum Zusammenbruch bringen müssen.

(Es folgt Abschnitt IV: Die Mängel der jetzigen Wohnungsverhältnisse.)

Berufsbezeichnung für diejenigen Architekten und Ingenieure, welche die große Staatsprüfung abgelegt haben und in Privatdiensten oder im mittleren Staatsdienst stehen

In der Wochenschrift des Architektenvereins*) ist vielfach zu der Berufsbezeichnung der genannten Fachgenossen Stellung genommen und dabei versucht worden, eine Lösung in passenden Titeln herbeizuführen. Es wird dabei der Titel „Baumeister" bzw. „Privatbaumeister", „Bauanwalt", „Regierungsbaumeister ohne a. D.", ferner „Staatsbaumeister" in Vorschlag gebracht.

Die Bezeichnung, welche hier in Frage kommt, soll den Beruf klar zum Ausdruck bringen, die Vorbildung kennzeichen und den übrigen privaten Baubeflissenen ferner den Baubeamten gegenüber zu Verwechslungen und Irrtümern keine Veranlassung geben. Diese Forderung dürfte aber am zweckmäßigsten durch den trefflichen und einfachen Titel „Baumeister" erfüllt werden, falls er für diesen Zweck reichsgesetzlich geschützt wird. Es darf dabei weder hinderlich sein, daß sich jetzt andere Private „Baumeister" nennen oder sie so genannt werden, noch daß der Titel aus geschichtlichen Rücksichten nicht eine Klasse auf Grund bestimmter Prüfungen vorbehalten werden kann. Diejenigen, welche die große Staatsprüfung nicht abgelegt und im Baufache sich nach der künstlerischen Richtung besonders ausgebildet haben und betätigen, werden, wie es auch schon jetzt vorzugsweise geschieht, die Bezeichnung „Architekt" erhalten können, während die auf Baugewerksschulen ausgebildeten Techniker die Bezeichnung „Baugewerksmeister" und auch „Maurer- bzw. Zimmermeister" erreichen.

Wenn heute Laien selbst mit allgemeiner Bildung die Baugewerbetreibenden in nicht berechtigter Weise oft mit „Baumeister" bezeichnen, so geschieht es meist entweder aus Gedankenlosigkeit oder wohl auch, weil man glaubt durch Gebung eines derartigen Titels geschäftliche Vorteile zu erringen.

Die so benannten Fachleute aber lassen sich diese Bezeichnung gern gefallen oder wählen sie selbst, weil sie Unerfahrenen gegenüber eine Erhöhung ihres Ansehens und ihrer fachlichen Leistungsfähigkeit bedeutet.

Würde durch einen möglichst hoch zu stellenden Befähigungsnachweis — in Prüfungen auf Grund des vollen akademischen Studiums und hinreichender Praxis — der Titel „Baumeister" zu erreichen sein, so würde er bald den guten alten Klang erhalten, den er in früheren Zeiten gehabt hat, und seinen Inhaber legitimieren, wie es bei andern Berufen, z. B. dem Arzt der Fall ist.

Es muß hierbei erwähnt werden, daß der geschäftsführende Ausschuß des deutschen Handwerks- und Gewerbekammertages und der Innungsverband deutscher Baugewerksmeister den Antrag bei dem Bundesrat gestellt haben, daß der Titel „Baumeister" an Stelle des Titels „Baugewerksmeister" tritt und gesetzlich geschützt wird, ferner, daß zur Prüfung als Baumeister nur zugelassen wird, wer

a) die Abschlußprüfung an einer staatlich anerkannten Baugewerksschule bestanden hat,
b) im Maurer- und Zimmerhandwerk die allgemeine Befugnis zur Anleitung von Lehrlingen besitzt (Reichsgesetz, betr. die Abänderung der Gewerbeordnung vom 30. Mai 1908 RGBl. S. 258) oder ohne die Meisterprüfung bestanden zu haben, im übrigen den Anforderungen des § 129, Abs. 1, Satz 2 der G. O. in der Fassung des Reichsgesetzes vom 30. Mai 1908 entspricht,
c) mindestens vier Jahre als Geselle, Polier oder Bauführer in einem gewerbsmäßigen Baubetriebe tätig gewesen ist.

*) Bauanwalt W.A.V.B. 1911, Nr. 5 und 11 — Regierungsbaumeister, Staatsbaumeister, Regierungsbauassessor, Architekt, Ingenieur, Stellenrang W.A.V.B. 1911, Nr. 9a, 13 und 24 — Königliche Verordnung wegen des Regierungsbaumeisters in Bayern W.A.V.B. 1911, Nr 26 und 27 — Ausbildung der dem Kommunal und Privatdienst sich widmenden höheren Techniker und Verleihung des Titels Regierungsbaumeister an diese W.A.V.B. 1911, Nr. 29 — Maßnahmen gegen die unberechtigte Führung des Titels Baumeister, Eingaben des A.V.B.; W.A.V.B 1911, Nr. 45 und 1912, Nr. 3.

Es ist danach bei den Maurermeistern usw. das Streben sich den Titel „Baumeister" durch gesetzlichen Schutz auf Grund einer technischen Mittelschulbildung usw. zu sichern, ohne daß hierzu sachlich wohl kaum ein zwingender Grund vorliegen dürfte. Die Bezeichnung „Baugewerksmeister" drückt ebenso wie „Maurer- und Zimmermeister" das Handwerksmäßige treffend aus und entspricht den Bedingungen in der genannten Eingabe zur Prüfung als Baumeister doch wohl besser.

Jedenfalls aber zeigt dieser Antrag, wie wichtig es ist, daß die höheren Techniker baldigst zu der Baumeisterfrage derart Stellung nehmen und eine Entscheidung herbeizuführen suchen, daß ihnen der Baumeistertitel gesichert wird. Sollte dieser Titel nicht reichsgesetzlich für die Akademiker geschützt werden und erlangen ihn schließlich die Baugewerksmeister, so kommt auch der Titel „Regierungsbaumeister" in eine schiefe Stellung. Bei der Gewohnheit in der Anrede nur „Baumeister" zu sagen, wird der Unterschied sich verwischen zum Vorteil der mittleren und zum Nachteil der höheren Techniker. Ein großer Teil des Publikums wird dann aber noch kaum einen Unterschied machen und es werden ähnliche Verhältnisse eintreten, wie es seinerzeit bei dem Titel „Bauinspektor" der Fall war. Wenn selbst der sogenannte Gebildete heute oft noch so wenig über die Stellung der höheren Techniker im Gegensatz zu den Falkultäten des Universitätsstudiums unterrichtet ist, so ist es nicht zum Wenigsten darauf zurückzuführen, daß über die Grundbezeichnung des Berufes, „den Baumeister", keine Klarheit herrscht und bei den jetzigen Verhältnissen auch nicht herrschen kann. Meines Erachtens ist hier die wunde Stelle, welche der Gesundung bedarf und zwar nicht allein aus persönlichen Gründen für die höheren Techniker, sondern vielleicht noch wichtiger vom sachlichen Standpunkte aus.

Wie bei andern Berufen sollte auch im Baufache durch Berufsbezeichnung oder Titelgebung, welche wohl erworben sind, dem Auftraggeber ohne weiteres klar sein, was er von diesem oder jenem Fachmann annähernd erwarten kann, ob er seinen Wünschen in technischer bzw. künstlerischer Hinsicht entsprechen wird. Je nach der vorliegenden Aufgabe könnte er sich an einen Baumeister — geschützt, — Baugewerksmeister oder Architekt bzw. Ingenieur, welche Bezeichnungen ebenfalls nicht vogelfrei sein sollten, wenden. Es würden dann voraussichtlich wesentlich bessere und passendere Bauwerke sowohl in technischer wie in künstlerischer Beziehung entstehen als unter der Geschäftspraxis, wie sie heute vielfach vorhanden ist, daß der Fachmann durch seinen Firmenaushang viel mehr verspricht, als er zu leisten in der Lage ist. Gibt es doch heute Architekten und Inhaber von Ateliers für Architektur, denen die Kunst etwas Fremdes ist.

Hat der Fachmann auf Grund des akademischen Studiums usw. den Titel „Baumeister" erlangt, so wird ihm zweckmäßig nach Antrag noch die Bezeichnung „Bauanwalt" verliehen werden können, um ihn als technischen Berater dem Publikum gegenüber kenntlich zu machen. Standesfragen usw. werden dann in Anwaltskammern zu regeln sein.

Tritt der Baumeister in den Dienst der Stadt, der Provinz usw., so erhält er übereinstimmend mit der heutigen Gepflogenheit den entsprechenden Zusatz und wird er Stadtbaumeister, Provinzialbaumeister bzw. Landesbaumeister usw. genannt.

Den im Privatdienst oder im mittleren Staatsdienst stehenden Fachgenossen, welche die große Staatsprüfung abgelegt haben, den Titel „Regierungsbaumeister" ohne „a. D." zu geben, würde doch unlogisch sein und dürfte dem Publikum gegenüber den Anschein erwecken, als ob sie im unmittelbaren Staats-

*) Dr. P. Ortmann, Das Pfandrecht der Bauhandwerker.

Alter	Laufbahn mit { Reifeprüfung zwei Hochschulprüfungen und einer Staatsprüfung					
	als Beamter					
	im Staatsdienst			in der Kommune		in der Gemeinde
	im Ministerium	bei der Regierung	im Regierungsbauamt			
	Vortragender Rat und Wirkl. Geh. Oberbaurat					
	Vortragender Rat und Geheimer Oberbaurat					
	Vortragender Rat und Geheimer Baurat					
		Oberregierungsrat				
		Regierungsrat	Regierungsbaurat	Stadtbaurat	Magistratsbaurat	Gemeindebaurat
	Regierungsbaumeister			Stadtbaumeister	Stadtbaumeister	Gemeindebaumeister
28 Jahre	Baumeister [(gesetzlich geschützt) nach bestandener Staats-					
27 Jahre	Vorbereitung zur Staats-					
26 Jahre 25 „ 24 „	Praktische Ausbildung zum Baumeister hauptsächlich im Staatsdienst und nebenbei im Kommunal- und Privatdienst (3 Jahre)			Praktische Ausbildung zum Baumeister[2]) hauptsächlich im Kommunal- und nebenbei im Staats- und Privatdienst (3 Jahre)		
	Regierungsbauführer Dipl.-Ing.			Dipl.-		
24 Jahre	Dipl.-Ing. nach bestandener					
23 Jahre 22 „	Studium					
	cand. arch. und cand. ing. nach be-					
21 Jahre 20 „	Studium					
19 Jahre	stud. arch. und stud. ing.					

[1]) Entsprechend dem Sanitätsrat und Geheimen Sanitätsrat.
[2]) Hier sind die Vorschläge des Privatdozenten A. Zeller berücksichtigt. W.A.V.B. 1911, Nr. 29.
[3]) Erweiterung des Oberprüfungsamtes durch Mitglieder, welche im Kommunal und Privatdienst stehen, Vorschläge A. Zeller. W.A.V.B. 1911, Nr. 29.

dienst ständen. Sie würden dadurch das Ansehen eines Staatsbaubeamten zu ihrem Vorteil genießen, während den Staatsbaubeamten selbst Nachteile daraus erwachsen würden.

Würde diesen die Bezeichnung „Regierungsbauassessor“ und jenen die Bezeichnung „Regierungsbaumeister“ gegeben, so würde man doch wohl beide Teile für Staatsbaubeamte und unzweifelhaft den Regierungsbaumeister für den Vorgesetzten des Regierungsbauassessors, also den Privattechniker für den Vorgesetzten des staatlichen Technikers halten. Das Publikum würde aus den Bezeichnungen logisch folgern und gelegentliche erläuternde Erklärungen würden wenig Erfolg haben.

Der Titel „Regierungsbaumeister“ kommt, wie es jetzt der Fall ist, allein dem im unmittelbaren Staatsdienste stehenden höheren Baubeamten zu. An dieser treffenden Bezeichnung sollte man nicht rütteln. Tritt der Baubeamte aus dem Staatsdienste, so führt er den Zusatz „a.-D.“, wie es auch jetzt geschieht.

Die Bezeichnung „Staatsbaumeister“ würde ebensowenig wie der Titel „Regierungsbaumeister“ für den Privattechniker usw. geeignet sein und auch nur zu falschen Schlüssen Veranlassung geben. Wer einmal früher als Königl. Kreisbauinspektor tätig gewesen ist, wird aus Erfahrung wissen, welche unangenehmen Verwechslungen das mit den Baubeamten des landrätlichen Kreises gemeinsame Wort „Kreis“ herbeigeführt hat und wie wenig Besserung die gelegentlichen Belehrungen des Publikums brachten. Nachdem kürzlich durch Einführung der Bezeichnung „Königl. Bauamt usw.“ diesem Uebelstande glücklicherweise abgeholfen ist, sollte man es doch ernstlich vermeiden, ähnliche unklare Verhältnisse durch Verleihung des Titels „Regierungsbaumeister“ bzw. „Staatsbaumeister“ an die nicht im unmittelbaren Staatsdienste stehenden höheren Techniker zu schaffen.

Dem Regierungsbaumeister sollte bei seiner etatsmäßigen Anstellung nicht dieselbe Bezeichnung verbleiben, sondern der Wichtigkeit der Anstellung entsprechend und zur geeigneten Kenntlichmachung den Behörden und dem Publikum gegenüber der Titel „Regierungsbaurat“ gegeben werden. Es entspricht dies auch der bei den juristischen Verwaltungsbeamten bestehenden Einrichtung. Die Ernennung zum „Regierungsrat“ erfolgt bei der Regierung sogar durchweg drei Jahre vor der etatsmäßigen Anstellung.

Als Dezernent bei der Regierung usw. würde der Techniker zweckmäßig entweder die bisherige Bezeichnung „Regierungs- und Baurat“ oder nur „Regierungsrat“ führen. Hier müßte ihm auch die Möglichkeit gegeben sein, zum Oberregierungsrat befördert zu werden.

	Laufbahn mit { Reifeprüfung und zwei Hochschulprüfungen					
	als Privatperson		als Beamter	als Privatperson		Alter
an der Hochschule	mit öffentlichen Befugnissen	ohne öffentliche Befugnisse	an der Hochschule	mit öffentlichen Befugnissen	ohne öffentliche Befugnisse	
Geheimer Baurat	Geheimer Baurat[1])	Geheimer Baurat[1])	Geheimer Baurat			
	Baurat[1])	Baurat[1])				
Professor	Bauanwalt		Professor	Bauanwalt		
Privatdozent	Privatbaumeister Privatarchitekt Privatingenieur	Privatbaumeister Privatarchitekt Privatingenieur				
prüfung[3])] Dipl.-Ing. oder Dr.-Ing.						
prüfung			Privatdozent			
Praktische Ausbildung zum Baumeister[2]) hauptsächlich in der Privatpraxis, nebenbei im Kommunal- und Staatsdienst 3 Jahre			Dr.-Ing.	Privatarchitekt Privatingenieur	Privatarchitekt Privatingenieur	
Ing.			Dipl.-Ing.	Dipl.-Ing.	Dipl.-Ing.	
Hauptprüfung auf der Hochschule						24 Jahre
(4 Semester)						23 Jahre 22 „
standener Vorprüfung auf der Hochschule						
(4 Semester)						21 Jahre 20 „
nach bestandener Reifeprüfung						19 Jahre

Legt man die vorstehend erörterten Gesichtspunkte der Laufbahn der Akademiker im Baufach zugrunde, so würde sie sich für Beamte und Private etwa derart ergeben, wie es die Tabelle zeigt. Dort ist auch auf diejenigen Rücksicht genommen, welche sich dem Lehrfach an der Hochschule widmen und welche die Prüfung als Baumeister nicht ablegen.

Berlin im Januar 1912.

C. Rudolph, Regierungsbaumeister.

Zur Organisation des technischen Unterrichts

Rede, gehalten in der Freien Studentenschaft vom Geheimen Hofrat Cornelius Gurlitt in Dresden

(Fortsetzung aus Nr. 9, Seite 88)

Infolgedessen stellt sich bei vielen der Zweifel ein, ob sie sich diesem Leidenswege anvertrauen sollen oder ob sich das nötige Wissen nicht auf mehr praktische Weise aneignen lasse. Manche von Ihnen haben wohl einen Aufsatz gelesen, den der so vielgenannte Architekt W. Kreis in Düsseldorf, der früher in Dresden lebte, unlängst veröffentlichte. Er erklärte, nicht die Technischen Hochschulen seien geeignet zur Ausbildung von Architekten, sondern die Kunstschulen seien dazu berufen. Die Ansicht würde vielleicht trotz der Autorität Kreis' weniger Bedeutung haben, wenn nicht hinter der Kunstschule, an der Kreis in Düsseldorf lehrt, auch wieder Behörden ständen, nämlich das preußische Handelsministerium, und soviel ich weiß, der Geheimrat Muthesius, bekanntlich eine Persönlichkeit ersten Ranges. Es entwickelt sich da also unter Staatsaufsicht eine Architektenschule, deren Zöglinge ähnliche Ansprüche erheben wie die Studenten der Technischen Hochschulen, und zwar außerhalb dieser. Nicht anders steht es bei uns in Dresden. Unser Professor Bestelmeyer ist von der Technischen Hochschule an die Akademie der bildenden Künste in das Lehramt Wallots übergetreten, und diese kennt kein Examen, sie hat sich vielmehr lediglich eine praktisch künstlerische Ausbildung zum Ziele gemacht. Es gehen aus dieser Anstalt Architekten hervor, die mit den bei uns ausgebildeten jungen Männern im Bauleben sehr wohl zu konkurrieren wissen. Bei unserer Hochbauabteilung befinden sich mehrere Dozenten, die nicht bei uns, sondern an der Kunstakademie ausgebildet wurden und auf unsern Ruf zu uns gekommen sind. Nicht anders steht es bei den Ingenieuren. Ich spreche hier besonders von den Staatslehranstalten in Chemnitz, von den Polytechniken und den zahlreichen Techniken. In Chemnitz macht man starke Anstrengungen, immer weiter fortzuschreiten, und zieht bedeutende Lehrkräfte heran; diesen gelingt es, ihre jungen Leute gut vorzubilden. Ich sehe auch darin eine Gefahr, daß wir somit zweierlei Arten Techniker bekommen, die sich mehr oder minder feindlich gegen-

überstehen. Denn schon jetzt kann man bemerken, daß sich Vereinigungen von Akademikern bilden, um sich anders ausgebildeter Fachgenossen zu erwehren; daß der Druck, der von dort ausgeht, die Akademiker zwingt, nach Schutzmitteln sich umzusehen. Nun liegt die Frage eines solchen Schutzes bei den akademischen Technikern wesentlich anders als in andern Ständen. Wir haben zwar einen klaren Begriff davon, wie ein Staatstechniker beschaffen sein muß: Er muß seine Staatsexamen gemacht haben; wenn er seine Examen nicht absolviert hat, kann er nicht in den Staatsdienst treten. Hier ist die Sache ebenso klar wie bei den Juristen. Ein Jurist ist nicht bloß ein Mann, der viel von Jurisprudenz versteht, sondern es gehört dazu der vorgeschriebene Weg der Ausbildung. Wenn z. B. in einem Gesetze gesagt ist, daß der Bürgermeister einer Stadt Jurist sein muß, so kann nicht ein Mann gewählt werden, der in den juristischen Wissenschaften autodidaktisch eine Autorität ersten Ranges geworden ist, sondern nur ein solcher, der seine juristischen Staatsexamen gemacht hat. Bei den Medizinern, von denen die größte Mehrzahl nicht Staatsbeamte sind, ist durch Gesetz die Konkurrenz der nicht akademisch gebildeten Leute beschränkt, die man Kurpfuscher, Heilkünstler, Naturärzte usw. nennt, also der Nichtgeprüften. Das Resultat ist trotzdem, daß ein sehr erheblicher Teil unseres Volkes sich an die Nichtgeprüften hält und daß diese den Geprüften eine schwere, unüberwindliche Konkurrenz bereiten, trotz aller Gesetze.

Nun sind aber unsere Technischen Hochschulen nicht nur dazu da, lediglich Staatsbeamte auszubilden. Fast in allen Fächern der Technik ist die Privatbetätigung, das private Bauwesen, sind die Privatinteressen mindestens ebenso bedeutend wie die Staatsinteressen, und wir müssen uns infolgedessen wohl überlegen, ob wir unsere Technischen Hochschulen in demselben Sinne einrichten wollen wie die Universitäten, deren Ziel ist, privilegierte Stände zu erziehen. Daß hier Unterschiede bestehen, hat sich unlängst sehr deutlich bestätigt: Die Privatarchitekten kamen nämlich zu der Meinung, daß die harte und schwere Konkurrenz, die ihnen die an Mittelschulen mit geringeren Vorbedingungen Gebildeten bereiten, bekämpft werden müsse. Infolgedessen hatten die freien Architekten eine Eingabe an die Reichsregierung geplant, deren Zweck war, ein Gesetz für Architektenkammern aufzustellen, ähnlich den Rechtsanwalts- oder Aerztekammern, durch das also dem Architektenstande ein Schutz geschaffen werden sollte. Diese Eingabe wird, soviel ich weiß, nicht eingereicht werden. Der Grund, an dem sie scheiterte, scheint mir der zu sein, daß sich der Begriff „Architekt" nicht rechtlich fassen läßt. Nach dem heutigen Gesetz ist es keinem Schuster verwehrt, sich Stiefelarchitekt oder kurzweg Architekt zu nennen. Das steht ihm vollständig frei. Schuhmachermeister sich zu nennen, ist ihm dagegen nicht freigestellt. Nach dieser Richtung hin ist der Beruf des Architekten schutzfrei und ebenso frei ist die Bezeichnung Ingenieur. Man hat nun zunächst von dem Architekten, dem man das Recht geben wollte, der geplanten Architektenkammer beizutreten, das Examen der Technischen Hochschule fordern wollen. Aber man hat sehr bald erkannt, daß man sehr viele der ersten Meister des Faches damit ausschließen, anderseits aber viele bevorzugen würde, die herzlich wenig leisten. Da Examen findet eben in allen künstlerischen Privatfächern wenig Beachtung. Man hat sich später nach lebhaften Widersprüchen dahin geäußert, Architekt sei, wer künstlerische Werke der Baukunst selbständig ausgeführt habe, d. h. mit andern Worten: der die Erfolge im Bauen für sich hat. Derjenige, der nicht selbst gebaut hat, wie z. B. der Chef eines großen Architektenbureaus, in dem 30 bis 40 Akademiker tätig sind, hätte sich dann eben nicht Architekt nennen dürfen. Immer wieder kommen neue Vorschläge. Ich las unlängst in einem sehr interessanten Aufsatz, in dem vorgeschlagen wurde, den Titel Bauanwalt zu wählen und gesetzlich zu sichern. Ein Beweis mehr dafür, wie schwierig die Geschichte ist.

Wenn nun aber der Titel Privatarchitekt ungeschützt ist, ebenso wie das private Bauen, ist es dann recht und verständig, von jungen Baubeflissenen zu fordern, daß sie alle die Examina leisten, die der Staatstechniker ablegt? Wenn Sie hinauskommen in die Privatpraxis, werden Sie sehen, daß viele kein großes Gewicht auf unser Diplom legen, daß dieses nicht so hoch eingeschätzt wird wie vom Staate, daß ein großes Ingenieurbureau, unbekümmert um ihre Herkunft, tüchtige Persönlichkeiten eintreten läßt, wenn sie auch kein Diplom haben. Ist es der Mühe wert, den Titel Dipl.-Ing. zu erlangen und an der Hochschule mancherlei Fächer zu betreiben, nach vielen Richtungen hin sich auszubilden, die zwar der Staat fordert, die aber für die Ausbildung des Privatarchitekten und -ingenieurs vielleicht minder wichtig sind? Der Grundsatz der Freizügigkeit und des freien Studiums wird dadurch tatsächlich mehr erfüllt, wenn der Student nach eigner Wahl und nach eigner Begabung das ihm Nötige zu erlernen sucht, das, was er im späteren Leben als Techniker braucht. Nun sei die Frage gestellt: Sollen wir vielleicht für diejenigen, die nicht in den Staatsdienst eintreten wollen, eine ganz andere Form des Abgangs von der Hochschule schaffen? Die Frage ist nicht leicht zu beantworten. Tatsächlich scheint sie freilich schon beantwortet zu sein, da wir ja keinen zwingen, das Staatsexamen zu machen. Damit setzt sich der Betreffende auch nicht der Gefahr aus, das Examen nicht bestanden zu haben. Man könnte ja in der Weise vorgehen, daß der Abschluß des Besuchs einer Hochschule durch die Betätigung an Preisarbeiten eine neue Form erhält, und es könnte dann eine größere Anzahl solcher Arbeiten ausgeschrieben werden, die zur Begründung der Urteile der Lehrer über den betreffenden jungen Mann dienen, so daß er ein Diplom anderer Art mit nach Hause bringt. Aber damit wird die Tatsache nicht geändert, daß unter den jetzigen Umständen jedem das Ablegen des Examens empfohlen werden muß. Er verliert eine starke Chance im Leben, wenn er sich den Weg zum Staatsdienst und damit auch für den städtischen, ja für den gesamten öffentlichen Dienst verlegt. Er erscheint den Menschen als ein Mann mit halber Fachbildung, als ein Sitzengebliebener.

Heute liegen aber die Verhältnisse in unserem öffentlichen Leben so, daß mit der Rivalität der Stände gerechnet werden muß. Wir müssen die Dinge nehmen, wie sie eben liegen. Zwischen Techniker und Juristen besteht doch ein Rangunterschied und mithin ein Zwiespalt. Der Jurist hält sich für befähigt, sich in alle Gebiete des staatlichen und geschäftlichen Lebens so weit einzuarbeiten, daß er einer Oberleitung besser vorstehen kann, wie Männer von anderer Ausbildung. Der Techniker ist daher zu der Ansicht gekommen, daß seinen Standesgenossen eine gleichwertige, namentlich gleichschwierige Ausbildung geboten werden müsse; daß die technische Bildung so eingerichtet werden solle, daß sie vollberechtigt der juristischen gegenübertreten könne, auch in der Verwaltung; so daß auch der Techniker die leitenden Stellen einzunehmen vermöge. Sie wissen, daß dieser Kampf mit immer größerem Erfolge für den Techniker durchgeführt worden ist, und wir danken es unserer sächsischen Regierung, daß sie einen Techniker, einen früheren Professor unserer Technischen Hochschule, an die Spitze der gesamten Eisenbahnverwaltung gestellt hat, die bisher stets von Juristen verwaltet wurde. Worin liegt nun die Ueberlegenheit der Juristen? Ich habe darüber mit Verwaltungsjuristen gesprochen und die haben mir gesagt: Eure Studenten können keinen verständigen Bericht schreiben, sie besitzen nicht eine genügende Allgemeinbildung. Der Ruf nach Allgemeinbildung ist der Grund, warum man mit so großer Energie am Maturitätsexamen festhält, denn dieses soll sie angeblich garantieren. Man braucht ja nur den ersten besten Schulmann zu fragen, der wird erklären: Wer die Matura gemacht hat, hat damit eine abgeschlossene Allgemeinbildung bekommen. Was abgeschlossene Bildung ist, kann ich Ihnen leider nicht genau sagen. Ich bin mit meinen 63 Jahren wenigstens noch zu jung, um mich einer solchen rühmen zu können und hoffe, daß bis in mein fernstes Alter meine Bildung nie abgeschlossen sein wird. Die Juristen haben freilich recht, wenn das Resultat dieser auf dem Gymnasium „abgeschlossenen Bildung" sie nicht befriedigt, wenn sie mehr fordern. Ich habe so manche schriftliche Arbeit unserer Studenten in Händen gehabt und gesehen, wie wenig gewandt im allgemeinen der deutsche junge Mann im Ausdruck seiner Muttersprache ist, wie sehr ihm die Fähigkeit abgeht, durch die Sprache seine Gedanken klarzulegen und wie gering der Wortschatz ist, mit dem er arbeitet.

(Fortsetzung folgt)

Für die Schriftleitung verantwortlich: Baurat M. Guth in Berlin W. 57, Bülowstr. 35
Carl Heymanns Verlag in Berlin W. 8, Mauerstr. 43/44 — Gedruckt von Julius Sittenfeld, Hofbuchdrucker., Berlin W. 8, Mauerstr. 43/44