



UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage

Eberstadt, Rudolf

Jena, 1910

Siebenter Teil. Die Bautätigkeit unter Gewinnverzicht.

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

Siebenter Teil.

Die Bautätigkeit unter Gewinnverzicht.

§ 56. Unter der Bezeichnung „Bautätigkeit unter Gewinnverzicht“ fasse ich alle diejenigen Bestrebungen zusammen, die auf die Bautätigkeit gerichtet sind ohne Absicht des Erwerbs und des Gewinnes, sei es aus dem Hausbau selber oder aus dem Vermieten von Wohnungen. Der im obigen aufgestellte Begriff faßt demnach zusammen die Tätigkeit im Wohnungswesen von Reich, Staat, Gemeinde, von Arbeitgebern und Stiftungen, endlich die weitverzweigte gemeinnützige Bautätigkeit, eine Unzahl von Formen, die man bis jetzt in einzelnen Kapiteln zerstreut behandelt hat. Das gemeinsame Moment in allen diesen Bestrebungen ist, daß auf den Gewinn und Erwerb aus der Bautätigkeit verzichtet wird, wie verschieden auch sonst die einzelnen Formen sein mögen. Der ganze Stoff zerfällt in drei Gebiete: 1. Reich, Staat und Gemeinde, 2. Arbeitgeber und Stiftungen, 3. gemeinnützige Bautätigkeit.

Der Gewinnverzicht gibt den gemeinsamen Begriff ab, unter den die zahlreichen Formen verschiedenartiger Bautätigkeit in diesem Abschnitt zusammengeschlossen werden. Soll in diesem Ausdruck irgend etwas anderes liegen als eine rein äußerliche, formale Kennzeichnung? Ich glaube doch; für unser gesamtes Wohnungswesen — und vielleicht noch für weitere Gebiete — können wir wesentliche Erkenntnisse aus diesem einen Wort entnehmen, wenn wir es nach seinem Inhalt betrachten.

Die gewinnlose Bautätigkeit bildet den Gegensatz zu dem Hauptstück unseres Handbuchs, das die allgemeine sog. spekulative, mit allen Kunstgriffen der Finanzierungstechnik arbeitende Bautätigkeit zu behandeln hatte. Es ist an der Zeit, für beide Gebiete Vergleiche zu ziehen und ihre Leistungen einander gegenüberzustellen. Was hat die gewinnlose Bautätigkeit in Deutschland erreicht; was beweisen ihre

Schöpfungen für das Wohnungswesen und für unsere allgemeinen Zustände und Einrichtungen?

Es ist möglich — vielleicht sogar gewiß —, daß die gewinnlose Bautätigkeit in ihrem Ursprung von Beweggründen ausging, die in ihrem innersten Kern eher als gewinnsüchtig zu bezeichnen sind. Der Staat mußte für seine knapp bezahlten Beamten billige Wohnungen schaffen; er kam dabei weit besser weg als durch die — in Mietssteigerungen doch sofort wieder aufgezehrten — Gehaltsaufbesserungen. Der Arbeitgeber wollte für seine Arbeiterschaft billige und günstig gelegene Wohnungen bauen; sie boten ihm den Vorteil, niedrige Löhne halten zu können; sie hatten für den Arbeiter größeren Wert als die die Produktion belastende Lohnsteigerung und konnten obendrein vielleicht bewirken, ihn an die Wohnung und an den Betrieb zu fesseln. — Gewiß waren solche Erwägungen zu Anfang maßgebend. Gewiß ist man in weiten Kreisen über derartige Gesichtspunkte auch heute noch nicht hinausgelangt. Aber wie gründlich sind diese Anschauungen doch in zahlreichen Fällen hinter besserer Einsicht zurückgetreten. Wie groß und mächtig sind die Leistungen der gewinnlosen Bautätigkeit emporgestiegen. Der Staat setzt seit mehr als einem Jahrzehnt seinen Stolz darein, mustergültige Wohnungen zu bauen. Er organisiert seine Beamten in Genossenschaften, er bietet ihnen die Mittel und die ausführenden technischen Kräfte; er beruft sie zur Selbstverwaltung in eigenen Verbänden. Der Arbeitgeber aber stellt die besten Künstler in den Dienst des Wohnungsbaues, und schlechthin vorbildlich sind die Siedelungen, die die deutsche Großindustrie geschaffen hat.

Welches waren nun die besonderen Mittel, die die gewinnlose Bautätigkeit zu solchen Leistungen befähigte? Man wird antworten: der Staat stellt jährlich große Kredite aus öffentlichen Mitteln für seinen Wohnungsbau bereit; die Großindustrie schöpft aus dem Reichtum der Unternehmer und der mächtigen Gesellschaften. Gewiß, hier stehen große Mittel zur Verfügung. Aber was wollen diese Millionen besagen gegen die 60. Milliarden, die unsere Volkswirtschaft der spekulativen und finanztechnischen Bautätigkeit überantwortet hat und denen sie jährlich neue Milliarden hinzufügt? An den Geldsummen kann der Gegensatz der Leistung nicht liegen; hier ist die spekulative Bautätigkeit weitaus im Vorteil. Und doch wurde mit jenen Unsummen in der Bodenentwicklung unser Volk zu Proletariern herabgedrückt, statt daß man es, was bei richtiger Leitung leicht und selbstverständlich gewesen wäre und in anderen Ländern erreicht wurde, zu Staatsbürgern emporhob.

Es wäre schlimm, wenn aus dieser Entwicklung allgemeine Schlüsse gezogen würden gegen den privaten Erwerb und Gewinn als solchen.

Allerdings, die Fortschritte in unserem Wohnungswesen liegen durchaus auf dem Gebiete der gewinnlosen, die Rückschritte auf dem Gebiet der spekulativen Bautätigkeit. Die Folgen dieser Zustände greifen weit hinaus über das Gebiet des Wohnungswesens. Gerade deshalb aber müssen wir genaue Vergleiche ziehen und die Ursachen jener Unterschiede ermitteln. Die gewinnlose Bautätigkeit ist durchaus kein unkaufmännisch gehandhabtes, utopisches Unternehmen. Hier wird genau gerechnet. Unser Baugewerbe wäre glücklich, wenn es allgemein unter den Bedingungen arbeiten könnte, wie diese „gewinnlose“ Bautätigkeit sie allen an dem Bau Beteiligten bietet. In den für die Produktion gegebenen Voraussetzungen besteht kein grundsätzlicher Unterschied zwischen der gewinnlosen und der spekulativen Bautätigkeit. Schwerlich wird man unter den guten Bauformen nur eine einzige finden, die das private Baugewerbe nicht mindestens zu den gleichen Bedingungen herstellen könnte, wie die Bautätigkeit unter Gewinnverzicht.

Den einzelnen Vorteilen der Bautätigkeit unter Gewinnverzicht stehen zahlreiche Lasten, Leistungen und Verpflichtungen gegenüber, die das private Baugewerbe nicht zu übernehmen hat.

Wo die gewinnlose Bautätigkeit gute Leistungen zu verzeichnen hat — nicht überall und nicht durchgängig sind solche anzutreffen —, so beruhen sie vielmehr lediglich darauf, daß die Unternehmen sich befreien konnten von den fehlerhaften Einrichtungen, die unser privates Baugewerbe heute beherrschen. In solchem Fall finden wir niedrige Bodenpreise, nicht künstlich verteuert durch Stockwerkshäufung; Verwendung des Kapitals zur Produktion, nicht zur Preistreiberei; gute Bebauungspläne, zweckmäßigen Straßenbau, richtige Bodenaufteilung, gute Bauformen.

Die gewinnlose Bautätigkeit ist unter dem Einfluß neuzeitlicher Gedanken aus einem Werkzeug des Brotherrn zu einer sozialen und sozialpolitischen Schöpfung geworden. Doch nur beschränkte Kreise können von diesem Werk Vorteil haben. Die Scheidung innerhalb des Volkes ist um so größer, der Gegensatz um so empfindlicher. Was die Sozialpolitik anregte und dem einzelnen bot, muß sich verwirklichen in allgemeinen Einrichtungen der Verwaltungspolitik.

1. Reich, Staat und Gemeinde.

Die Beteiligung der öffentlichen Körperschaften an der gewinnlosen Bautätigkeit kann in drei Formen erfolgen:

1. durch den Eigenbau von Kleinwohnungen;
2. durch Gewährung von Beihilfen für den Kleinwohnungsbau;
3. durch Hergabe von Bauland oder von Kapital zum Wohnungsbau.

Alle drei Formen werden uns im folgenden begegnen.

A. Das Reich betätigt sich im Eigenbau von Kleinwohnungen in der Reichsmarineverwaltung und in der Reichspostverwaltung. Ferner wird seit dem Jahre 1901 regelmäßig ein Fonds für Wohnungszwecke in den Reichshaushaltsetat eingestellt. Hieraus werden (durch Vermittelung des Reichsamtes des Innern) Gelddarlehen zum Wohnungsbau an Baugenossenschaften gegeben. Die Zahl der Bauvereinigungen, die Darlehen aus Reichsmitteln empfangen haben, betrug 82 im Jahre 1903 (darunter 78 Baugenossenschaften).

Nach der dem Reichstag im Jahre 1909 überreichten Denkschrift hat das Reich die zum Zwecke der Wohnungsfürsorge von 1901 bis 1908 bereitgestellten Beträge von 33 Mill. verwendet: a) zu hypothekarischen Darlehen an gemeinnützige Unternehmungen 24,6 Mill. M.; b) zum Erwerb von Baugelände zwecks Vergebung in Erbbaurecht an Baugenossenschaften und zur Straßenherstellung 5,4 Mill. M. Es wurden insgesamt in 12 Orten 210,6 ha Gelände erworben. Der durchschnittliche Kaufpreis für 1 qm betrug 1,93 M. (Reichstagsdrucks. 12. Leg.-Per., I. Sess. 1909, Nr. 1177).

Eine große Wohnungsanlage wurde unter Beteiligung des Reichsamtes des Innern und unter Mitwirkung des Grafen Posadowsky in Danzig geschaffen. Das Reich erwarb ein günstig gelegenes, zum größeren Teil in Danzig eingemeindetes Vorortsgelände im Umfang von 100 ha. Ein Abschnitt wurde an die Wohnungsbaugenossenschaft Neu-Schottland in Erbpacht für 85 Jahre vergeben. Das nach einem von Ewald Genzmer Danzig bearbeiteten Bebauungsplan aufgeschlossene Gelände wurde bis 1908 mit 116 Arbeiterwohnungen bebaut.

B. Einzelstaaten. In Preußen besitzt die preußische Bergverwaltung eine alte Überlieferung in der Fürsorge für das Wohnungswesen der Arbeiter: die Bestrebungen für die Ansiedelung der Bergarbeiter gehen bis auf die Zeit Friedrichs des Großen zurück. In neuerer Zeit geht das System der Bergverwaltung in der Hauptsache dahin, den Arbeitern Bauprämien und Vorschüsse zum Häuserbau (in Oberschlesien unter Umständen auch die unentgeltliche Überlassung eines Bauplatzes) zu gewähren.

Vor 1865 wurden die Gelder meist aus der Bergbauhilfs- und Knappschaftskasse gegeben (im Saarbrücker Bezirk zum Teil aus der Staatskasse); seit dem Jahre 1865 sind die Leistungen auf die Staatskasse übernommen. Das Saarbrücker Prämiensystem geht von dem Grundsatz aus, daß der eigenen Entschließung und eigenen Tätigkeit der Arbeiter ein möglichst freier Spielraum zu lassen sei. Die Wahl und Beschaffenheit des Bauplatzes, der Entwurf des Planes, die Ausführung des Baues selbst sind Sache der Arbeiter. Der Arbeitgeber leistet seine Beihilfe in der Hauptsache durch zinslose Kreditgewährung und durch ein freies Geldgeschenk nach Fertigstellung des Baues. Diejenigen Bergleute, welche zur Erbauung eines Hauses eine Prämie erhalten haben, müssen sich verpflichten, dasselbe während 10 Jahren, vom Empfang

derselben an gerechnet, selbst zu bewohnen und die von ihnen etwa nicht benutzten Räumlichkeiten nur an Bergarbeiter im aktiven Dienste der königlichen Steinkohlengruben zu vermieten. Sollten Umstände eintreten, welche die Veräußerung des Hauses wünschenswert oder notwendig machen, so darf diese Veräußerung während des angegebenen Zeitraumes nur an einen Bergmann im aktiven Dienste der königlichen Gruben und nur mit Zustimmung der Bergwerksdirektion hinsichtlich der Persönlichkeit des Erwerbers erfolgen. — Von 1865—1902 wurden von der Königlich preußischen Bergverwaltung 4502830 M. an Hausbauprämien und 7781070 M. an unverzinslichen (meist durch Lohnabzüge rückzahlbaren) Darlehen gegeben. Hierfür wurden erbaut bis 1902:

in Oberschlesien	961 Häuser
im Saarbrücker Bezirk	4638 „
in den übrigen Bezirken	191 „

Neben der Förderung des Hauserwerbs sorgt die Bergverwaltung für mietweise Überlassung von Wohnungen in Wohnhäusern, die auf Staatskosten erbaut oder wegen Bergschäden käuflich erworben wurden; solcher Mietwohnungen waren 1234 vorhanden. Im Saarbrücker Bezirk sind ferner Schlafhäuser vorgesehen für solche Bergarbeiter, die wegen weiter Entfernung der Arbeitsstelle nicht täglich nach ihrem ständigen Wohnsitz zurückkehren können.

Die preußische Staatseisenbahnverwaltung betätigt sich seit geraumer Zeit im Bau von Wohnungen für Arbeiter und Beamte. Die Geldbeschaffung erfolgt aus drei verschiedenen Quellen. Aus den Mitteln des Etats wurden 1895—1903 insgesamt 18264300 M. bereitgestellt für die Erbauung von 3660 staatseigenen Dienst- und Mietwohnungen. Aus den Mitteln des Wohnungsfonds (Gesetz vom 13. August 1895 ff.) sind größere Beträge für die Herstellung von staatseigenen Wohnungen und zur Förderung des Baues von Mietwohnungen durch Baugenossenschaften verwendet worden (s. unten). Endlich wurden aus den Mitteln der Pensionskasse für die Arbeiter der preußisch-hessischen Eisenbahngemeinschaft 1892—1903 9382100 M. Baudarlehen für den Bau von 3080 Kleinwohnungen gewährt. Am 31. März 1903 waren rund 36260 staatseigene Dienst- und Mietwohnungen vorhanden. — Seitens der Wasserbauverwaltung sind bis 1903 910000 M. für den Kleinwohnungsbau aufgewendet worden. — Im Bereich der Heeresverwaltung sind 1893—1900 zur Erbauung von 442 Arbeiterwohnungen und 28 Einzelstuben in Spandau 2799690 M. bewilligt worden. Beabsichtigt ist die Errichtung von 500 Kleinwohnungen in Spandau und von je 100 Wohnungen in Danzig und Lippstadt. — Die preußische Domänenverwaltung hat in den Jahren 1895/1900 etwa 3600000 M. für den Bau von Arbeiterwohnungen aufgewendet.

Seit 1895 werden jährlich durch Gesetz Geldmittel bereitgestellt, die verwendet werden sollen: a) zum Bau von Wohnhäusern, die im Eigentum des Staates verbleiben und an Arbeiter in staatlichen Betrieben und an gering besoldete Staatsbeamte vermietet werden; b) zu Darlehen an Baugenossenschaften, die den Bau von Wohnungen für Staatsbedienstete betreiben, und eventuell an einzelne Arbeiter. Über die Verwendung der bis 1907 bewilligten Gelder berichtet die Denkschrift vom 15. Mai 1909; vgl. die folgende Tabelle:

Tabelle 27.

	zu staats- eigenen Bauten ¹⁾	Woh- nungen	zu Darlehen	Woh- nungen
Eisenbahnverwaltung . . .	43 699 443	9409	24 774 503	7558
Bergverwaltung	11 926 444	2802	1 844 000	—
Bauverwaltung	786 657	164	—	—
Verwaltung des Innern . .	—	—	16 355 500	4889

Insgesamt sind aus den Kreditmitteln bis 1907 12 359 staatseigene Beamtenwohnungen errichtet worden, während die Darlehns-gewährung zur Förderung des Baues von 13 684 Genossenschaftswohnungen diente, hierzu traten noch 878 Wohnungen, die im Saarbrücker Bergwerksbezirk von Arbeitern erbaut wurden, so daß sich eine Gesamtsumme von 27 150 Wohnungen ergibt. (Denkschrift, Drucksachen des Hauses der Abgeordneten 1907, Nr. 283; die Denkschrift enthält auf S. 4 die Grundsätze für die Darlehns-gewährung.) Nr. 662 A von 1908/9.

Wie nach der sozialen, so kommt nach der bautechnischen Seite der Bautätigkeit der staatlichen Verwaltungen und Betriebe eine hohe Bedeutung zu. Allgemein tritt neuerdings in den staatlichen Wohnungsbauten das Bestreben hervor, den Benutzern der Gebäude befriedigende Wohnungen, dem Baugewerbe nachahmenswerte Muster und Anregung zu bieten.

Wegen der in Preußen in neuerer Zeit kundgegebenen Grundanschauungen und einzelner Bauausführungen vgl. oben S. 357f. Aus der Bautätigkeit der Staatsbahnverwaltung sind zu erwähnen die neueren staatseigenen Wohnhausbauten im Eisenbahndirektionsbezirk Kassel. Die Bauten wurden (Entwürfe vom Landbauinspektor Holtmeyer) in Anlehnung an die örtliche hessische Bauweise errichtet. Ein Zweifamilienhaus der in Nordhausen erbauten Wohnhausanlage ist in der beifolgenden Abb. 75 wiedergegeben. Hervorzuheben ist eine Erfahrung, die bei dem Bau dieser Beamtenwohnhäuser in Nordhausen gemacht wurde und über die im Zentralblatt der Bauverwaltung 1909 S. 592 berichtet wird:

„Wie lebhaft in einer Zeit, in der man mit den Stockwerkwohnungen von Mietskasernen als mit etwas Unabänderlichem sich abzufinden gewöhnt ist, das Bedürfnis nach Einzelhäusern besteht, mag ein Beispiel zeigen. Die Eisenbahndirektion wollte zur Minderung der Wohnungsnot an ihrem Teil beitragen und für ihre Beamten staatseigene Wohnungen bauen. In Aussicht genommen war die Errichtung von Zwölffamilienhäusern (d. i. Zwölfwohnungshäusern), wie sie die Nachbarschaft des Bauplatzes aufwies. Das Ergebnis überraschte. Die Anmeldung war so gering, daß die Bauten nicht zustande kommen konnten. Da aber fraglos ein Bedürfnis nach Wohnungen bestand, wurde die Umfrage erneuert mit der Änderung, daß statt der Mietskasernen Zweifamilienhäuser in Aussicht gestellt wurden. Das Ergebnis war wieder überraschend. Die Listen

1) Hierzu Wert des staatseigenen Geländes 1 964 422 M. (für 1906).

wurden überzeichnet. Die in Nordhausen vorliegende Aufgabe war insofern außergewöhnlich, als nicht auf ländlichem Gebiete, sondern auf städtischem Gelände einzelnstehende Kleinwohnungen auszuführen waren.“

Auf Anregung des allgemeinen Verbandes der Eisenbahnvereine der preußisch-hessischen Staatsbahnen wurde eine Sammlung von „Entwürfen zu Kleinwohnungen“ herausgegeben, die den Verhältnissen von Eisenbahnangestellten angepaßt sind (Wiesbaden 1909). Die Sammlung, Verfasser Landbauinspektor A. Holtmeyer, enthält Vorlagen für Einfamilienhäuser (Mappe I) und für Zweifamilien- bzw. Zweiwohnungshäuser (Mappe II). Die Veröffentlichung gibt die Einzelheiten der Bau-



Abb. 75. Beamtenwohnhäuser im Eisenbahndirektionsbezirk Kassel.

ausführung, einschließlich der Aufstellung der Baukosten, die beim Einfamilienhaus von 3360 bis 5180 M., beim Zweifamilienhaus und Zweiwohnungshaus von 5500 bis 15500 M. betragen. —

Für die Bodenpolitik des preußischen Staates besitzt eine hervorragende Bedeutung der Ministerialerlaß vom 19. März 1901 „wegen der zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse zunächst zu ergreifenden Maßnahmen“. Der Ministerialerlaß, an die Regierungspräsidenten der Monarchie gerichtet, erörtert in einer Einleitung die Bedeutung des Wohnungswesens. Ein durchgreifender Erfolg auf dem Gebiete der Wohnverhältnisse werde sich allerdings nur durch ein umfassendes gesetzgeberisches Vorgehen auf den verschiedenen in Frage kommenden Ver-

waltungsgebieten erreichen lassen. Der Ministerialerlaß wünscht jedoch, daß schon auf Grund der bestehenden Gesetzgebung im Verwaltungswege alle geeigneten und durchführbaren Maßnahmen zur Besserung des Wohnungswesens getroffen werden. Zu diesem Zweck wird ein tatkräftiges Vorgehen auf vier Gebieten empfohlen: 1. Erbauung von Wohnungen für Beamte und Arbeiter in Staats- und Gemeindebetrieben, sei es durch Eigenbau oder durch Unterstützung gemeinnütziger Bautätigkeit; 2. Förderung des Kleinwohnungsbaues seitens der Gemeinden durch Erleichterungen für die Errichtung von Kleinwohnungen; 3. Ausbau der Verkehrsmittel; 4. zweckmäßige Bodenpolitik der Gemeinden und Erweiterung des gemeindlichen Grundbesitzes. Die Wirkung des Ministerialerlasses ist eine äußerst günstige gewesen. Vgl. auch unten C, Gemeinden.

Die in Bayern bewilligten Kredite zur Beschaffung von Wohnungen für Beamte und Arbeiter der Staatseisenbahn und Gewährung von Baudarlehen an Beamtenbaugenossenschaften — bis 1908 15,6 Mill. M.; oben S. 309 — haben bisher Verwendung gefunden: a) zur Herstellung von staatseigenen Wohnungen rund 6 Mill. M.; b) zur Gewährung von Darlehen an Baugenossenschaften rund $8\frac{1}{2}$ Mill. M. Im Bereich der Staatsbahnverwaltung waren Ende 1908 9877 Wohnungen, durch die Postverwaltung 220 Wohnungen hergestellt. (Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern 1909 S. 77; Bericht des Zentralwohnungsinspektors 1910 S. 20).

In Sachsen und Württemberg werden Wohnungen seitens der Eisenbahnverwaltung und anderer staatlichen Verwaltungen hergestellt. In Württemberg wurde das Finanzministerium im Jahre 1909 ermächtigt, a) an Beamtenbaugenossenschaften Darlehen bis zum Gesamtbetrage von 350 000 M. zu gewähren; b) für die Kapitalaufnahme solcher Genossenschaften bis zum Betrage von 350 000 M. Bürgschaft zu übernehmen (Zeitschrift für Wohnungswesen VIII S. 85 ff.). — In Baden hat die Pensionskasse für Eisenbahnarbeiter größere Beträge für Wohnbauten aufgewendet.

C. Die Tätigkeit der Gemeinden findet sich in den drei oben erwähnten Formen der Förderung des Wohnungsbaues, im Eigenbau, in der Gewährung von Beihilfen und in der Hergabe von Darlehen und Gelände. Als eine der ersten hat die Stadt Freiburg i. B. den Eigenbau von Wohnungen für minderbemittelte Einwohner bereits im Jahre 1866 begonnen und hauptsächlich seit 1886 gefördert. In Preußen betätigt sich eine größere Anzahl von Kreisen und Gemeinden im Eigenbau von Wohnungen für die minderbemittelten Einwohner; erwähnenswert ist die Bautätigkeit einiger Kreise, deren Wohnbauten nicht allein der industriellen, sondern zu einem erheblichen Teil der landwirtschaftlichen Bevölkerung dienen.

In Preußen hat der Ministerialerlaß vom 19. März 1901 „wegen der zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse zunächst zu ergreifenden Maßnahmen“ (s. oben) das Verdienst, eine lebhaftere Tätigkeit der Gemeinden und Kommunalverbände angeregt zu haben. Im Anschluß an

den Ministerialerlaß hat seitens der Regierungsbehörden im Aufsichtswege eine Einwirkung auf die Gemeindebehörden nach der in dem Erlaß bezeichneten Richtung stattgefunden. Über die von den Gemeinden zur Förderung des Kleinwohnungswesens getroffenen Maßnahmen — die zum Teil auf einer schon seit längerer Zeit befolgten Bodenpolitik beruhten — wurde dann Ende 1903 eine Erhebung veranstaltet. Die Ergebnisse sind mitgeteilt in der „Übersicht über die im Königreich Preußen zur Regelung des Wohnungswesens und zur Förderung der Herstellung von Wohnungen für die minderbemittelten Bevölkerungskreise getroffenen Maßnahmen“. Wohnungen für minderbemittelte Einwohner allgemein (nicht für städtische Beamte) sind von den Stadtgemeinden erbaut worden in Emden (100 Kleinwohnungen), Münster i. W., Borkum, Bonn, Düsseldorf (kommunale Bautätigkeit von größerem Umfang), Duisburg (30 Wohnungen für kinderreiche Familien), Hanau, ferner in den Gemeinden Kirchen und Wehbach, Kreis Altenkirchen (35 Wohnungen) und M.-Gladbach-Land. Auch die Kreise beteiligen sich im Westen lebhaft an dem Kleinwohnungsbau. Der Kreis Merzig baut für die kleinbäuerliche Bevölkerung und für Arbeiter Wohnungen und Wirtschaftsgebäude, wenn der Besitz einer hypotheckenfreien Baustelle nachgewiesen oder für den Baustellenpreis ein Bürge gestellt wird. Den Bau selbst errichtet der Kreis ohne jede Anzahlung gegen erste Hypothek mit $3\frac{1}{4}$ — $3\frac{1}{2}$ % Verzinsung und $2\frac{1}{2}$ — $2\frac{1}{4}$ % Tilgung. Bis 1903 hat der Kreis bereits 80 Wohnhäuser errichtet. Ein gleichartiger, bis jetzt indes wenig erfolgreicher Versuch ist im Kreise Wittlich gemacht worden. — In Bayern hat die Gemeinde Schweinfurt, die bis 1904 101 Arbeiterwohnungen erbaut hat, ihre Bautätigkeit wieder aufgenommen. Die Städte Lamprecht, Helmbrechts und Lindau haben neue Arbeiterwohnungen errichtet. In den von der Stadt Freiburg errichteten Häusern — Beurbarungshäuser genannt, weil aus der sog. Beurbarungskasse die Gelder herkommen — waren im Jahre 1900 267 Wohnungen vorhanden. Die Gemeinde hat den Bau der Beurbarungshäuser im Jahre 1909 fortgesetzt und die Errichtung von 108 neuen Wohnungen beschlossen. Wegen des Wohnungsbaues für städtische Beamte s. unten; bezgl. der Beihilfen und Bürgschaftsübernahme bei Darlehen vgl. oben § 48, S. 310; bezgl. der Hergabe von städtischem Gelände zu Erbbaurecht s. § 49, S. 315.

Eine Sonderstellung nimmt die Stadtgemeinde Ulm ein, die als erste ein geschlossenes System gemeindlicher Bodenpolitik geschaffen hat, das die wirtschaftliche, soziale und technische Seite des Städtebaues umfaßt. Die Maßnahmen der Ulmer Stadtverwaltung erstrecken sich auf den Geländeankauf, die Straßenanlegung, den Häuserbau und die Kapitalbeschaffung. Die Schöpfungen der Stadt Ulm dürfen — insbesondere wegen ihrer verwaltungstechnischen und sozialpolitischen Bedeutung — unter die vornehmsten Leistungen der Bodenpolitik gerechnet werden.

„Wie fast überall, wo die Wohnungsfrage eine brennende Frage im Volksleben bildet, lag in Ulm die Wohnungsnot weniger in dem

Mangel an Wohnungen gegenüber dem steigenden Mehrbedarf als in den übermäßigen Preisen und der geringen Beschaffenheit der der arbeitenden Bevölkerung zur Verfügung stehenden Wohnungen, und nicht allein auf eine Vermehrung der letzteren, sondern vor allem auch auf eine Verbesserung des Wohnungswesens der genannten Einwohnerkategorie überhaupt war das Augenmerk zu richten“ (v. Wagner, Ulm, S. 3). Die Stadt Ulm begann im Jahre 1888 ihre Fürsorge für die Kleinwohnungen durch Errichtung eines großen, 21 Wohnungen umfassenden Wohngebäudes; trotz der Geräumigkeit und Billigkeit der Wohnungen waren die Erfahrungen, die hier, wie in anderen großen Mietgebäuden in der Stadt gemacht wurden, keine günstigen (a. a. O. S. 4 u. 11). Die



Abb. 76. Einfamilienhaus. Ulm.

Stadtgemeinde ging deshalb seit dem Jahre 1894 dazu über, Arbeiterwohnhäuser für 1—2 Familien zu errichten, die Bauausführung und Kapitalbeschaffung selbst zu übernehmen und die Häuser an Angehörige der minderbemittelten Klassen käuflich zu Eigentum abzugeben. Wegen der Begründung vgl. die bei Wagner S. 15f. mitgeteilte bemerkenswerte Vorlage an die Stadtvertretung. Im Jahre 1895 war die erste städtische Gebäudeserie auf einem von der Stadt erworbenen Gelände von 60 ha fertiggestellt; eine zweite Serie folgte 1896, eine dritte 1899. Während bis dahin die Häuser meist neben der Eigentümerwohnung noch im obersten Stock eine Mietwohnung enthalten hatten, ging die Stadt in dem seit 1902 angelegten Wohnbezirk zum reinen Einfamilienhaus über. Im ganzen sind bis jetzt drei größere Wohnbezirke angelegt.

Einige der Haustypen sind oben S. 249 f. und in der beifolgenden Abbildung 76 wiedergegeben; über den vortrefflichen äußeren Eindruck erübrigt sich wohl jede Bemerkung. Abbildung 77 zeigt einen der meist angewandten, dazu gehörenden Grundrisse, deren Anordnung eine überaus gelungene ist. Die Wohnungen haben Licht, Besonnung und Durchlüftung in ausgiebigster Weise. Die Wohn- und Schlafräume sind reichlich zugemessen; hierzu treten noch die umfangreichen Neben- und Wirtschaftsräume. Zu jedem Hause gehört ein Garten, der ausreicht, um aus dem Ertrage den Jahresbedarf einer mittelstarken Familie an Gemüse decken zu können. Boden- und Baukosten, Preise und jährliche Aufwendung für Zins und Tilgung ergeben sich aus der beifolgenden Tabelle:

Tabelle 28.

Herstellungs- und Ertragsberechnung für die Wohnhäuser
Abb. 51—54.

Abb.	Bauplatz M.	1 qm M.	Baukosten einschl. Bauplatz (Verkaufspreis) M.	Jährliche		Insgesamt jährl. für Zinsen und Abtrag M.
				Ver- zinsung Proz.	Tilgung Proz.	
51	790	4	7100	3	1 $\frac{1}{4}$	301,75
52	606	4	6065	3	1 $\frac{1}{2}$	272,95
53/1	724	4	7000	3	1 $\frac{1}{4}$	297,50
53/2	844	4	7100	3	1 $\frac{1}{4}$	301,75
54	800	4	7200	3	1 $\frac{1}{4}$	306,00

Zuschüsse und Subventionen werden seitens der Stadt nicht geleistet. Alle Auslagen sind voll in Rechnung gestellt.

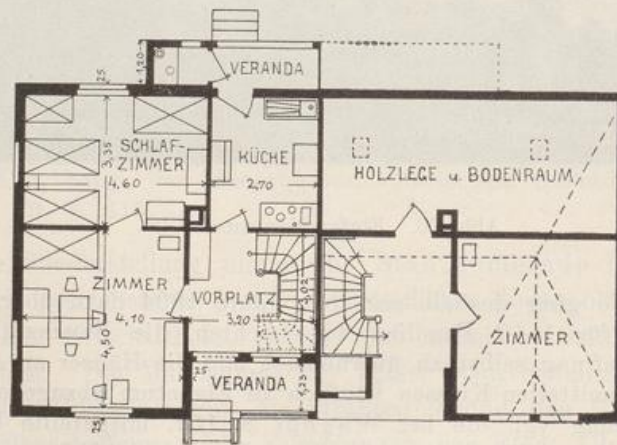


Abb. 77.

Die Straßen sind als Wohnstraßen angelegt und einschließlich des Vorgartens 16 m breit. „Der unbedeutende Verkehr in den Straßen gestattet auch, daß die zahlreichen Kinder der Arbeiterfamilien daselbst sich ungefährdet tummeln können. Seit Bestehen der Wohnungen ist ein Unfall auf der Straße nicht vorgekommen“ (v. Wagner, a. a. O.

S. 23). Die Käufer der Häuser sind Unterbeamte und Arbeiter. Unter ihnen befindet sich eine große Anzahl von Angestellten der Staatsbetriebe. Dies verdient um so mehr eine Hervorhebung, als sich in unmittelbarer Nähe der städtischen Einfamilienhäuser die viergeschossigen Bauten der Baugenossenschaft eines Staatsbetriebes befinden. Die Staatsbeamten ziehen indes die städtischen Häuser vor, nicht allein wegen der Möglichkeit des Eigentumserwerbs, sondern auch wegen der Vorzüge des Einfamilienhauses und des Gartens.

Ist schon der wirtschaftliche Wert der Unternehmung der Stadtgemeinde ein hoher, so wird er doch weit übertroffen durch die sozialpolitischen, sittlichen und hygienischen Vorteile. Schwerlich wird man ein günstigeres Bild städtischen Wohnens finden, als es die Ulmer städtischen Wohnbezirke bieten. Die Leistungen der Stadt gehören zu dem besten, was unser deutsches Wohnungswesen aufzuweisen hat und dürften durch ihre sozialpolitische Bedeutung die großen und vorbildlichen Schöpfungen der bekannten Landhaussiedelungen in England übertreffen.

Von dem Bau von Kleinwohnungen, die der Einwohnerschaft allgemein zur Verfügung stehen, ist zu unterscheiden die Bautätigkeit der Gemeinden für die eigenen städtischen Beamten. Die Stadt, als einer der größten Arbeitgeber, beschäftigt in ihren Verwaltungen und Betrieben eine hohe Anzahl von Beamten und Arbeitern; die Notwendigkeit, für die städtischen Beamten Wohnungen zu beschaffen, in gleicher Weise, wie dies in den Staatsbetrieben geschieht, hat sich den Gemeinden immer mehr aufgedrängt. Eine erhebliche Anzahl von Gemeinden ist demgemäß neuerdings mit dem Bau von Beamten- und Arbeiterwohnungen vorgegangen.

Wohnungen für die in den städtischen Betrieben beschäftigten Arbeiter und Unterbeamten — und zwar für die unteren Angestellten allgemein oder nur für einzelne Verwaltungszweige, wie Gas-, Wasser-, Elektrizitätswerke, Feuerwehr, Schlachthäuser — sind seitens preußischer Städte errichtet worden in Danzig, Stolp, Schlawe, Rügenwalde, Breslau, Liegnitz, Görlitz, Posen, Kiel (128 Wohnungen), Husum, Eckernförde, Sonderburg, Hannover, Lüneburg, Harburg, Münster i. W., Dorsten, Bochum, Hanau, Frankfurt a. M., Wiesbaden, Aachen, Köln, Mühlheim a. R., Düsseldorf, Essen, Trier, Saarbrücken, Völklingen, Dudweiler; die Errichtung ist beabsichtigt in Bielefeld und Koblenz. Zu erwähnen sind ferner Mannheim, Karlsruhe, Worms (s. die Abbildungen Zeitschr. für Wohnungswesen 1906, Bd. IV, S. 248), Nürnberg, Heidelberg, München (Zeitschr. für Wohnungswesen in Bayern, Bd. VII, S. 22), Aichach.

Ledigenheime sind seitens der Gemeinden neuerdings errichtet worden in Ulm (für weibliche Personen, Zeitschr. f. Wohnungswesen, 1905, Bd. IV, S. 29), Düsseldorf (städtische Stiftung 1907), ebenda Bd. V, S. 154), während in Charlottenburg die Stadtgemeinde den Bau des Ledigenheims durch Hergabe des Geländes in Erbbau und Bürgschaftsübernahme unterstützt hat (ebenda Bd. IV, S. 95).

Literatur.

- Albrecht*, *Schriften des Vereins für Sozialpolitik* 1901, Bd. XCVI, S. 9f.
- E. Jaeger*, *Die Wohnungsfrage*. Berlin 1902.
- Täglichsbeck*, in den *Schriften der Zentralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen*, Nr. 1. Berlin 1902.
- Festschrift des Rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens*, S. 18. Düsseldorf 1902.
- v. Erdberg*, *Die Subventionierung des Kleinwohnungsreviers in Deutschland*. Bericht über den VI. Internat. Wohnungskongreß in Düsseldorf. Berlin 1902.
- Übersicht über die im Königreich Preußen zur Regelung des Wohnungswesens und zur Förderung der Herstellung von Wohnungen für die minderbemittelten Bevölkerungskreise getroffenen Maßnahmen*, 1903.
- Hahn*, *Die Arbeiteransiedelung Prieserhöhe bei Kiel*. *Zeitschrift für Wohnungswesen* 1903, Bd. II, S. 73.
- Grundsätze für die Aufstellung von Entwürfen und die Ausführung von Mietwohnungen für Arbeiter, untere und mittlere Beamte*. *Eisenbahn-Verordnungsblatt* vom 31. Januar 1903.
- H. v. Wagner*, *Die Tätigkeit der Stadt Ulm a. D. auf dem Gebiet der Wohnungsfürsorge*. Ulm 1903.
- Übersicht über die Verhältnisse der vom Reiche unterstützten Baugenossenschaften usw.* *Reichstagsdrucksachen* 1903/04, Nr. 139.
- Die Wohnungsverhältnisse der Arbeiter auf den Gruben der Königl. Bergwerksdirektion zu Saarbrücken*. *Zeitschrift für Wohnungswesen* 1905, Bd. III, S. 100.
- Jahrbuch der Wohnungsreform*, herausgegeben von *K. v. Mangoldt* und *Otto Meißgeier*. Göttingen 1907f.
- Drucksachen des preußischen Abgeordnetenhauses*. 20. Leg.-Bericht 1907 (Denkschrift), Nr. 283; 1909 Nr. 662 a.
- Vorlage des Freiburger Stadtrats über die Erbauung weiterer Kleinwohnungen durch die Stadt*. Freiburg i. B. 1909, Denkschrift.
- Holtmeyer*, *Entwürfe zu Kleinwohnungen*. Wiesbaden 1909.
- v. Berlepsch-Valendàs*, *Der Kleinwohnungsbau einer deutschen Mittelstadt*. *Kunst und Handwerk*, S. 485. Wien 1909.
- Bericht des Zentralwohnungsinspektors in Bayern*. München 1910.

2. Arbeitgeber und Stiftungen.

§ 57. Die Wohnungsbautätigkeit der Arbeitgeber betrifft entweder die Förderung des Erwerbs eigener Wohnhäuser durch die Arbeiter oder den Bau von Wohnungen, die an Arbeiter nicht verkauft, sondern nur vermietet werden. Über die neuere Entwicklung und Bedeutung der Arbeitgeberbauten, vgl. oben S. 364, Einleitung.

Wegen des Baues von Wohnungen, die die öffentlichen Korporationen Reich, Staat, Gemeinde in ihrer Eigenschaft als Arbeitgeber errichten, vgl. oben § 56; an dieser Stelle sind nur die privaten Arbeitgeber zu besprechen.

Die Zahl der Privatbetriebe in Deutschland, die für ihre Arbeiter Wohnhäuser zum Eigenerwerb herstellen, ist eine sehr beträchtliche; zu nennen sind hier insbesondere: Mansfelder Kupferschiefer bauende

Gesellschaft, Villeroy & Boch in Mettlach, D. Peters & Co. in Neviges, Friedrich Krupp in Essen, C. Heyl in Worms. Eine Reihe von Hütten- und Bergwerken, sowie einzelne größere Industrielle aus den verschiedensten Fabrikationsbetrieben ermöglichen ihren Arbeitern die Selbsthaftmachung durch den Erwerb von Grundbesitz.

Einen größeren Umfang als die Herstellung von Verkaufshäusern hat jedoch die Erbauung von Mietwohnungen durch die Arbeitgeber angenommen. An der Spitze steht hier Friedrich Krupp in Essen; bereits im Jahre 1900 war in den Kruppschen Hausanlagen (Mietwohnungen) eine Bevölkerung von 26678 Personen untergebracht. In der Großindustrie wird der Erbauung von Beamten- und Arbeiterwohnungen erfreulicherweise eine gesteigerte Aufmerksamkeit zugewendet; bei der Errichtung oder Verlegung von Großbetrieben, in deren nächster Nähe es an zureichender Wohngelegenheit mangelt, fordert häufig das Interesse des Unternehmens selber den Bau von Arbeiterwohnungen. Die chemische Industrie (badische Anilin- und Sodafabrik, Höchster Farbwerke u. a.), die Maschinenbauanstalten, die Elektrizitätsindustrie haben in der Herstellung von Wohngebäuden besonders viel geleistet.

Während im allgemeinen der Wohnungsbau durch Arbeitgeber und Stiftungen getrennt zu behandeln ist, findet sich in der Großindustrie häufig eine Verbindung beider Formen in der Weise, daß seitens des Arbeitgebers ein Kapital für den Bau von Kleinwohnungen gestiftet wird. Große Summen sind in dieser Form seitens einzelner Arbeitgeber oder ihrer Familienangehörigen für den Wohnungsbau zur Verfügung gestellt worden.

In der umfangreichen Bautätigkeit der Firma Krupp sind alle drei Formen der Vermietungshäuser, der Eigenerwerbshäuser und der Stiftung vertreten. Die ersten Wohnungen, die die Firma für Werksangehörige errichtete, wurden im Jahre 1861/62 für Fabriksmeister erbaut und sind inzwischen mit der Erweiterung der Anlage wieder abgebrochen worden. Im Jahre 1863 wurde eine Anzahl Reihenhäuser für Arbeiter erbaut; die Bautätigkeit in größerem Umfange setzte in der Zeit von 1871/74 während eines Wohnungsmangels ein und führte zunächst zur Errichtung einfacher, schnell aufzuführender Baracken. Es folgte alsbald die Anlage von vier größeren Siedelungen (Arbeiterkolonien), Neuwestend, Baumhof, Schederhof und Cronenburg, die zum Teil aus freistehenden Häusern oder Gebäudegruppen mit Einzelgärten, zum Teil aus dreigeschossigen Reihenhäusern bestehen. In den 90er Jahren wurden die Kolonien Alfredshof, Altenhof und Friedrichshof angelegt, von denen die letztgenannte Mehrwohnungshäuser enthält, während Alfredshof und Altenhof — eine reiche Stiftung von F. A. Krupp für ruheberechtigte Arbeiter und Beamte — ein landhausmäßiges Gepräge haben.

Die Kruppschen Bauten zählen in erster Reihe zu den Anlagen, die eine neue Form der Arbeitersiedelung für Deutschland gebracht hat. Die Siedelung Alfredshof darf in ihrer landschaftlich und künstlerisch

trefflichen Gestaltung als eine der bestgelungenen Schöpfungen bezeichnet werden, an der der Leiter der Kruppschen Bauverwaltung, Baurat Schmohl, in hervorragender Weise beteiligt ist. Eine der jüngsten der Kruppschen Anlagen ist die Kolonie Margaretenhof, deren Bebauungsplan in der Abbildung 78 wiedergegeben ist. Eine Anzahl neuer Grundsätze wurde hier verwirklicht, deren Einfluß auf den Städtebau ein weitreichender geworden ist. Wegen der Straßenanlage vgl. oben S. 212 und Abb. 36. Die Bauten der Siedelung zeigen verschiedene Hausformen; errichtet wurden Einfamilienhäuser, Reihenbauten, Vierwohnungs-

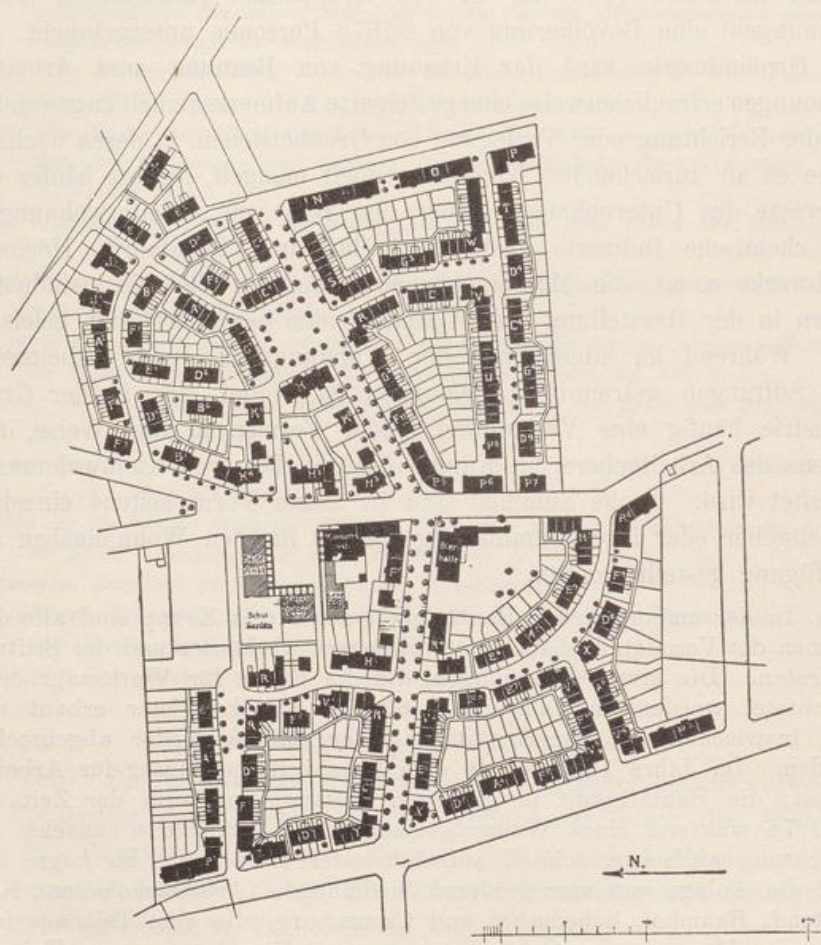


Abb. 78. Kolonie Margaretenhof der Firma Friedrich Krupp, aus Schilling, *Ausgestaltung der Bebauungspläne*, Zeitschr. f. Wohnungswesen 1908, Bd. VI, H. 18 f.

häuser und eine kleine Anzahl größerer Wohngebäude. Die Ausführung der Gebäude zeigt äußerst anmutende Wirkungen, die durch den Bebauungsplan und die Art der Straßenführung gesteigert werden. Den Mittelpunkt der Siedelung bildet der „Marktplatz“, auf dem an Sonntagen eine Musikaufführung der Bergmannskapelle stattfindet (vgl. Abb. 79).

Die soziale Bedeutung solcher Darbietungen bedarf kaum der Hervorhebung.

Im Jahre 1906 wurde von Frau Friedrich Alfred Krupp wiederum eine große Stiftung (Margarete Krupp-Stiftung für Wohnungsfürsorge) zur Schaffung einer Siedelung errichtet; das zunächst zugewiesene Kapital betrug 1 Million Mark. Die Ausführung wurde dem Architekten Georg Metzendorf im Anschluß an seine in der Darmstädter Ausstellung preisgekrönten Entwürfe übertragen. Bei der im Jahre 1910 in Angriff genommenen Anlage „handelt es sich nicht um eine besondere Stadtsiedelung mit wirtschaftlicher Selbständigkeit nach Art der Gartenstädte, sondern um die Angliederung eines eigenartigen Stadtteils an die Haupt-



Abb. 79. Marktplatz Margaretenhof (Sonntagskonzert).

stadt Essen“ (Denkschrift S. 6). „Der Stil der Bauten wird an altheimische Bauten des rheinisch-westfälischen Landes angeschlossen, aber nicht mittelalterlich-malerisch, sondern ganz einfach gehalten“ (a. a. O. S. 12). Die beifolgenden Abbildungen 80 bis 89 geben zwei der von Metzendorf errichteten Familienhäuser wieder.

Die beiden Haustypen werden besondere Beachtung finden. Die Gesamterscheinung wie die Einzelheiten sind gleich anziehend. Die Bauten erwecken den Eindruck einer heimatlich überlieferten Bauweise; gleichwohl sind sie durchaus nach neuzeitlichen Ansprüchen gebaut. Im Gesamtbild einer städtischen Anlage dürfte vielleicht die Fünf-

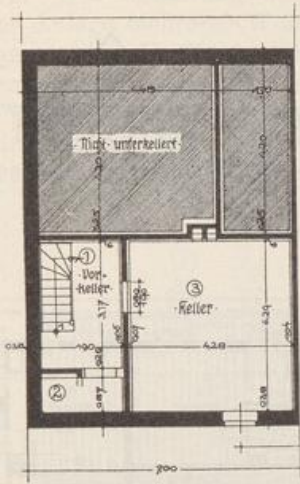


Abb. 82. Grundriß zu Abb. 80. Kellergeschoß, linke Hälfte.

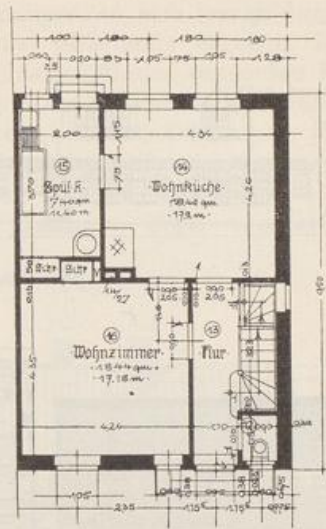


Abb. 83. Grundriß zu Abb. 80. Erdgeschoß, rechte Hälfte.

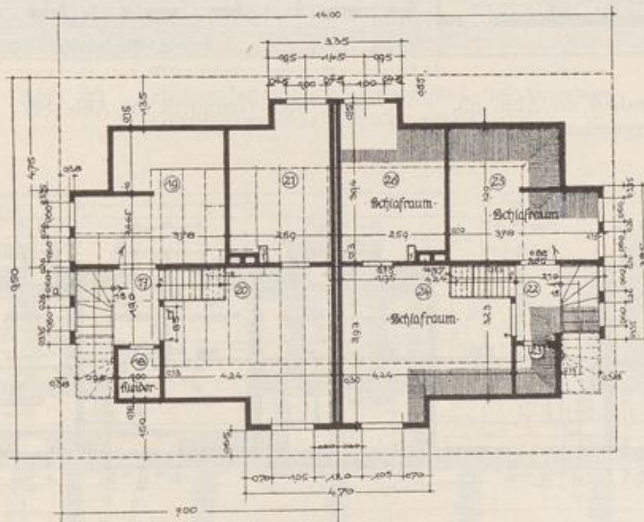


Abb. 84. Grundriß zu Abb. 80. Obergeschoß.

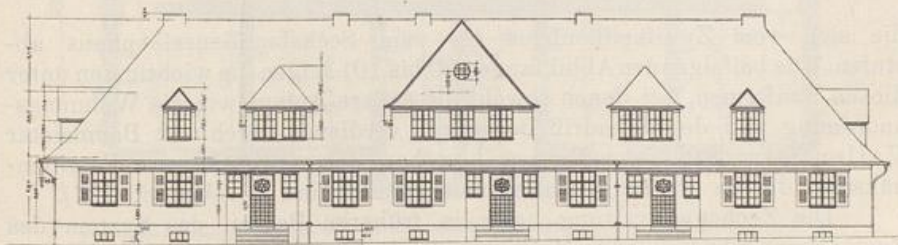


Abb. 85. Fünffamilienreihenhaus. Margarete Krupp-Stiftung. Straßenansicht.



Abb. 86. Gartenansicht zu Abb. 85.

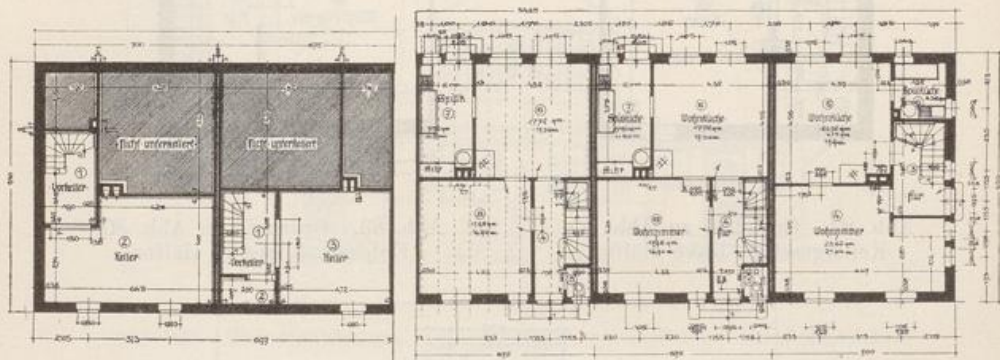
Abb. 87. Grundriß zu Abb. 85.
Kellergeschoß.

Abb. 88. Grundriß zu Abb. 85. Erdgeschoß.

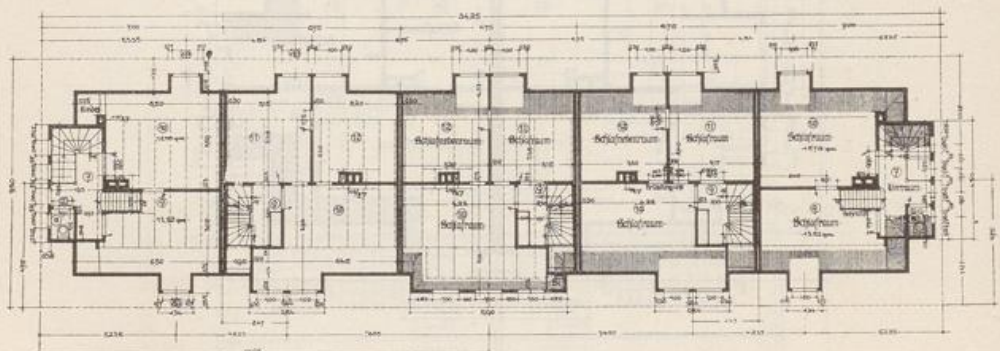


Abb. 89. Grundriß zu Abb. 85. Dachgeschoß.

die sich vom Zweifamilienhaus bis zum Sechsfamilienreihenhaus ab-
stufen. Die beifolgenden Abbildungen 90 bis 101 zeigen die wichtigsten unter
diesen Bauformen, bei denen sowohl die äußere Anlage wie die Wohnungs-
anordnung und der Grundriß Beachtung verdienen (Architekt Baumeister
Vallentin). Sämtliche Bauten bestehen aus selbständigen Familien-
häusern, die im Reihensbau aneinandergereiht sind (s. oben S. 227).

Die Zechenverwaltung hatte in früheren Bauten das System des
Zweiwohnungshauses oder Mehrwohnungshauses angewandt, bei dem die
Wohnungen vertikal übereinander angeordnet sind (s. oben Abb. 47,

48, 60, S. 246, 247 und 252). Die Wohnungen an sich waren durchaus günstig. Die Erfahrung hat indes hierbei Mißstände ergeben, indem bei der Anlage mehrerer Wohnungen im gleichen Hause unter den Hausbewohnern öfter Uneinigigkeiten entstanden. Die Verwaltung ging deshalb zu dem System des Familienhauses über, dessen Ausführung in der Form des Reihenhauses sich als die vorteilhafteste erwies. Die Grundrisse der drei Haustypen Abbildung 90, 94 und 98 sind nach längeren praktischen Versuchen in der heutigen Form ausgearbeitet

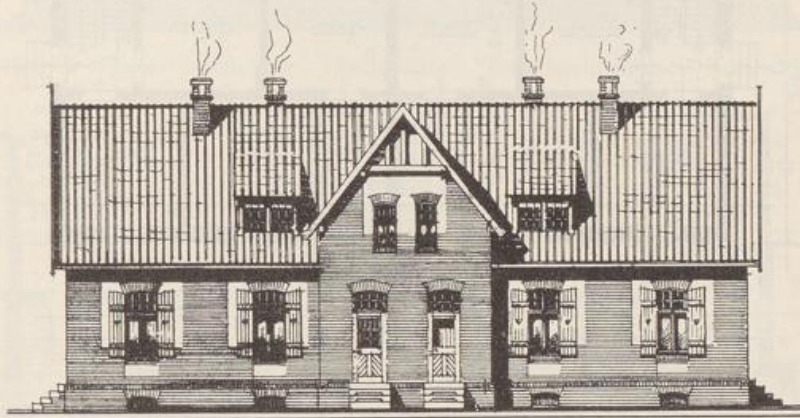


Abb. 90. Arbeitersiedelung Rheinpreußen bei Homberg. Vierfamilienhaus; Straßenansicht.

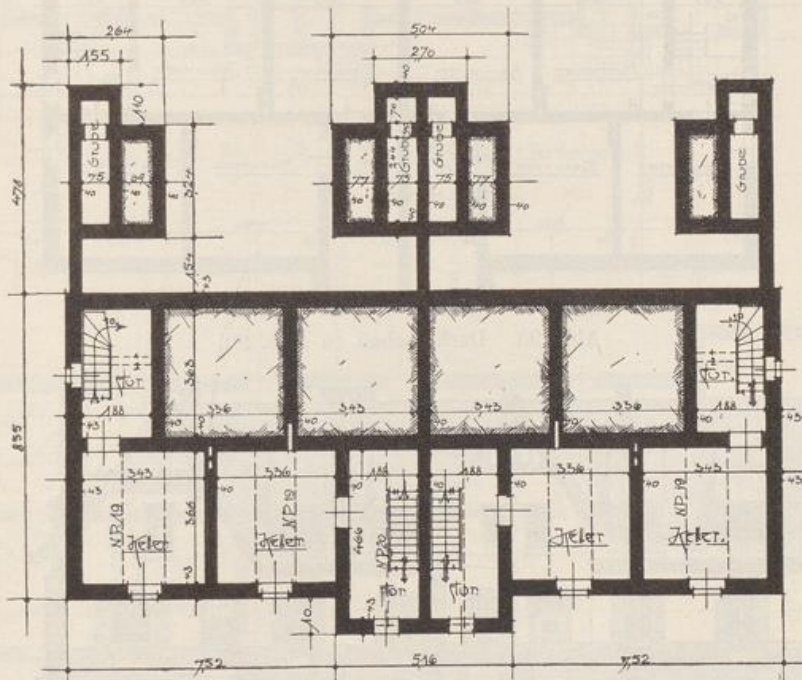


Abb. 91. Kellergeschoß zu Abb. 90.

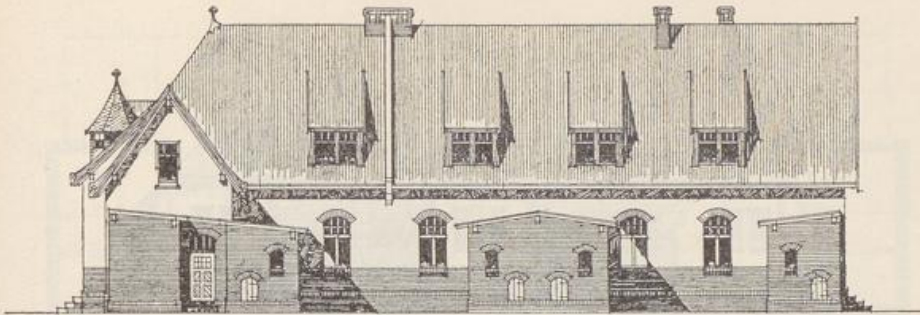


Abb. 95. Arbeitersiedlung. Rheinpreußen. Fünffamilienhaus. Hofansicht.

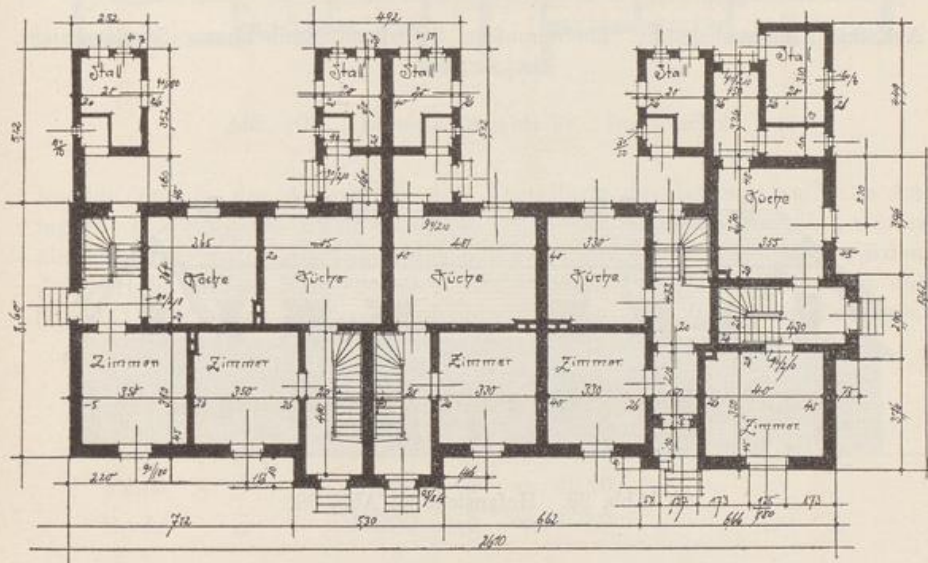


Abb. 96. Grundriß zu Abb. 94. Erdgeschoss.

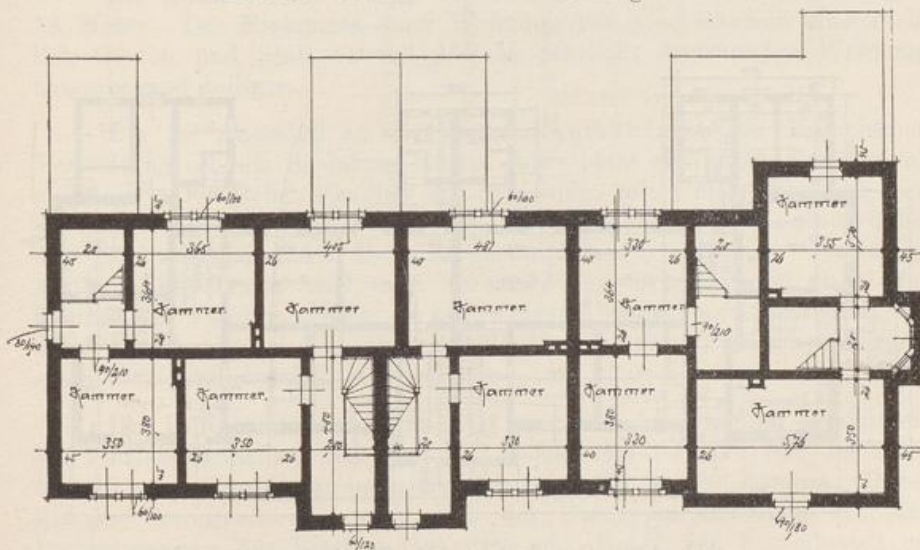


Abb. 97. Grundriß zu Abb. 94. Dachgeschoß.

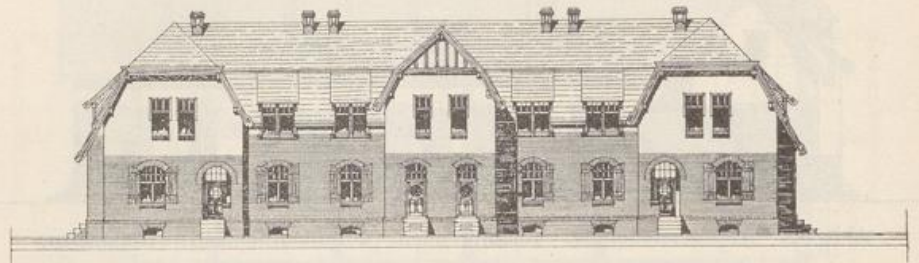


Abb. 98. Arbeitersiedlung. Rheinpreußen. Sechsfamilienreihenhaus. Straßenansicht.

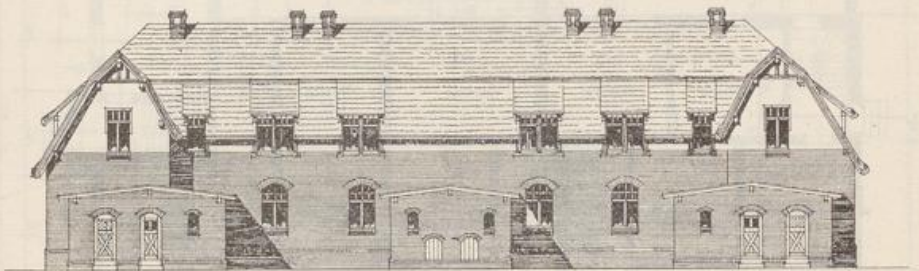


Abb. 99. Hofansicht zu Abb. 98.

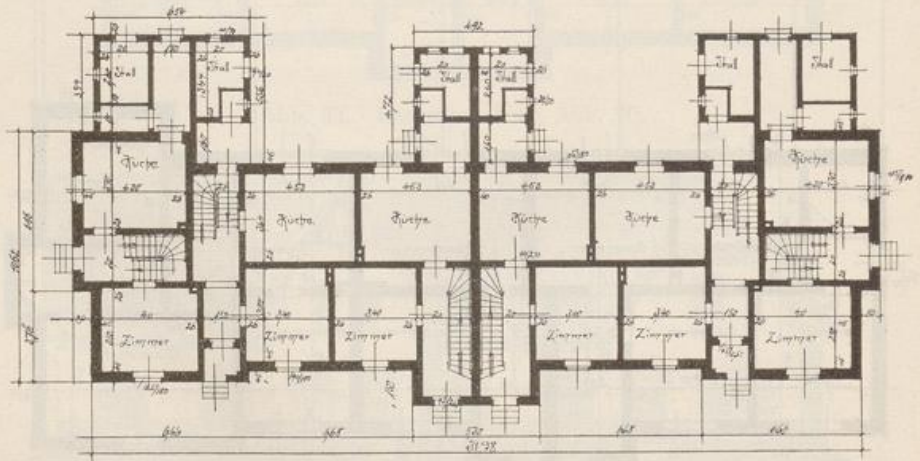


Abb. 100. Grundriß zu Abb. 98. Erdgeschoß.

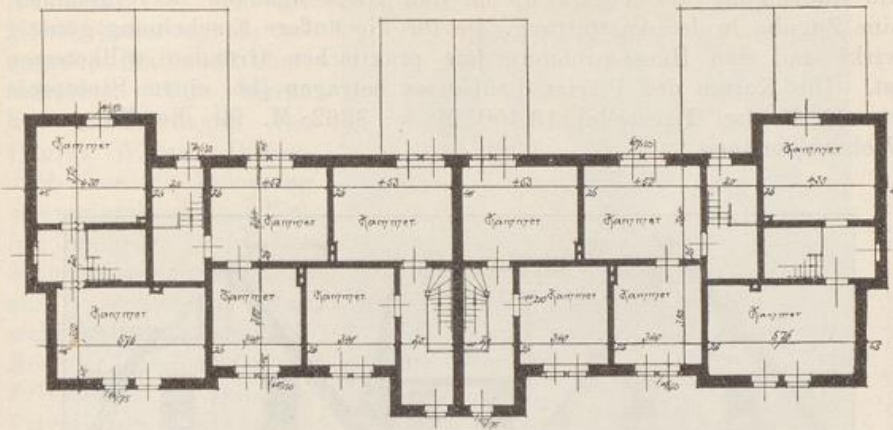


Abb. 101. Grundriß zu Abb. 98. Dachgeschoß.

worden und in der Anordnung und Verteilung der Räume treffliche Anlagen. Die jüngsten Bauformen, die Fünf- und Sechshäuserreihe, dürfen als besonders gute Leistungen des Kleinwohnungsbaus bezeichnet werden. Jedes Haus umfaßt Kellergeschoß, Erdgeschoß, Dachgeschoß, Garten und Stall. Die Zimmer sind sämtlich durchlüftbar. Die Baukosten betragen:

Zwei-Familienhaus	7800	Mark	=	3900	Mark	für ein Haus,
Drei-	11850	"	=	3950	"	" " " "
Vier-	15500	"	=	3875	"	" " " "
Fünf-	20200	"	=	4040	"	" " " "
Sechs-	24300	"	=	4050	"	" " " "

Die Straßenbreite beträgt zwischen den Straßenfluchtlinien 11 bis 13 Meter. Der Mietspreis einer Wohnung von vier Räumen einschließlich Garten und Stall beträgt 150 M. jährlich; dreiräumige Wohnung entsprechend billiger.

Die im Anschluß an die Zeche Neumühl von der Hanielschen Verwaltung erbaute Siedlung hat im Jahre 1909 eine große Erweiterung erfahren. Der Bebauungsplan der Siedlung, mit vielem Geschick entworfen, sieht zwei freie Plätze vor, deren Umbauung, insbesondere bei der geschlossenen Ecke des „Bergmannplatzes“, treffliche Wirkungen ergibt. Die Häuser sind nach verschiedenen Typen, meist nach dem System des Familienhauses, in zahlreichen Abwandlungen errichtet. In den Wohnstraßen ist (vgl. oben S. 213, Margaretenhof) auf einen Bürgersteig verzichtet worden.

Die beifolgende Abb. 102 zeigt eine der angewandten Bauformen, ein Vierfamilienhaus. Der Grundriß ähnelt dem der Abb. 92; das Haus besteht aus vier selbständigen Hauseinheiten für je eine Familie. Durch die Art der Ausführung reiht sich der Haustypus der Abb. 102 den bestgelungenen des Vierfamilienhauses an. Unter den Einzelheiten sei

die Anbringung des Vordachs an den Hauseingängen hervorgehoben; eine Zugabe in der Ausstattung, die für die äußere Erscheinung günstig wirkt und den Hausbewohnern aus praktischen Gründen willkommen ist. Die Kosten des Vierfamilienhauses betragen (bei einem Steinpreis von 15 M. frei Baustelle) 13 450 M. = 3362 M. für die Haus- und Wohnungseinheit.

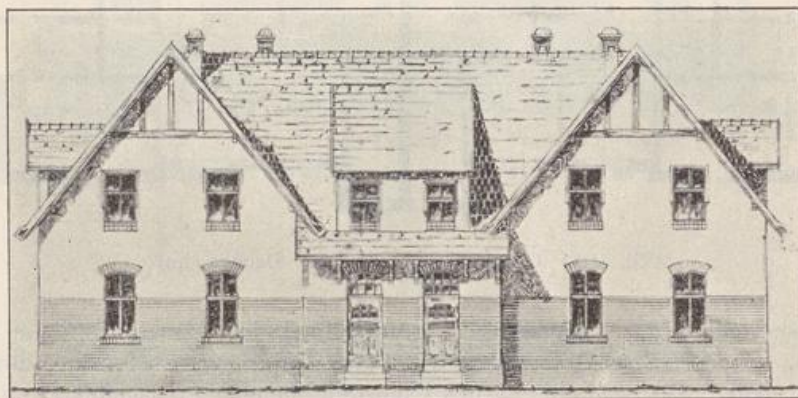


Abb. 102. Vierfamilienhaus. Arbeitersiedlung Neumühl-Duisburg.

In unmittelbarer Nachbarschaft der Zeche Neumühl steht die Wohnungsanlage eines großen Kohlenbergwerks, die nach dem System der Stockwerkshäufung errichtet ist. Der Gegensatz tritt hier besonders augenfällig in die Erscheinung. Das Straßenbild, die Wohnsitten der Bevölkerung, die Instandhaltung der Bauten zeigen völlig verschiedene und im Vergleich zu den Familien-Siedelungen ungünstige Verhältnisse.

Abb. 103 zeigt den Entwurf zu einer Arbeiterkolonie in Kellersberg bei Aachen, Verf. Architekt Hermann Jansen-Berlin. Für das Arbeiterhaus ist die schlichte Form des Zweifensterhauses angewendet, das im Reihenbau angeordnet wird. Die einheitlich gehaltenen Gruppen der kleinen Häuschen verbinden sich zu einer freundlichen Anlage. — Die Ausführung größerer Hausformen ist wiedergegeben in Abb. 104, die einen Straßenteil aus der im Jahre 1910 begonnenen Wohnhauskolonie „Gutehoffnungshütte“ Oberhausen darstellt (Architekt Bruno Möhring). Die Siedlung ist für die Beamten des Hüttenwerks bestimmt und enthält demgemäß Wohnungen mittlerer Größe. Die Anlage ist von architektonisch guter Wirkung. Das Straßenbild gewährt einen erfreulichen Anblick, während die Häuser eine ruhige, dabei gut individualisierte Gliederung aufweisen.

Unter den Einzelheiten der Abb. 104 sei erwähnt der Abschluß der Hausgärten durch eine Gartenmauer, an Stelle des heute regelmäßig vorgeschriebenen Straßengitters. Die Gartenmauer wirkt, bei der in Abb. 104 angegebenen Ausführung, ebenso günstig gegen die Straßenseite wie als Hausabschluß. Hierbei sollte die Mauer — wie in unserer

Abbildung — in der Höhenabmessung ein bestimmtes Maß nicht überschreiten. Vgl. hierzu die Ausführungen von Baurat Wever-Düsseldorf über die Zulassung von undurchsichtigen Einfriedigungen: „Ich halte es für notwendig, daß man eine geschlossene Umwehrung zuläßt, damit der Besitzer in seinem Garten Privatmann ist, genau so Privatmann, wie in seinen vier Wänden.“ Bericht des Rheinischen Vereins für Kleinwohnungswesen 1909, S. 62.

Zu den größeren Stiftungen von Arbeitgebern zählt die des Mitinhabers der Firma Villeroy & Boch in Mettlach, Ad. v. Galhau, in Höhe von 1 Mill. M. — Über den Umfang der durch Arbeitgeber entwickelten Bautätigkeit sagt der Jahresbericht des Rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens für 1906/07: „Die Zahl der Werkwohnungen hat sich, soweit wir dank der freundlichen Hilfe der Bürgermeister ermitteln konnten, im Jahre 1907 wieder um 1200 vermehrt und damit in 56 Gemeinden die Höhe von rund 27 700 erreicht. Vermutlich ist dieses aber nur ein Bruchteil der Gesamtproduktion.“ Von großer Bedeutung sind die Wohnungsbauten der industriellen Unternehmungen in den Kohlen-

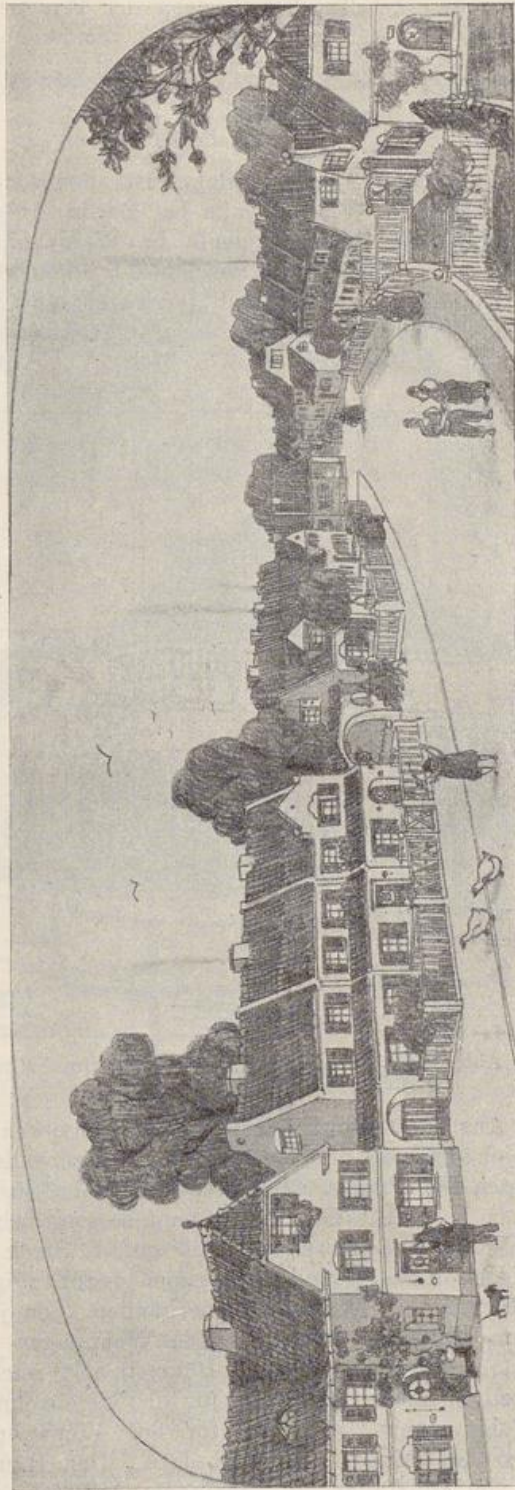


Abb. 103. Entwurf zu einer Arbeiterkolonie für den Eschweiler Bergwerksverein.

revieren. In drei Landkreisen der Provinz Westfalen allein wurden bis 1902 von Arbeitgebern 13385 Wohnungen errichtet, und zwar:

im Landkreis Bochum	681 Häuser mit	2561 Wohnungen
„ „ Dortmund	1326 „ „	5298 „
„ „ Gelsenkirchen	1424 „ „	5526 „

Als eine umfangreiche Anlage ist die von der Maschinenbauanstalt Schwarzkopf in Wildau, nahe bei Berlin erbaute Arbeiterkolonie zu erwähnen. Eine Arbeiterkolonie im Walde hat die Gewerkschaft Georg von Giesches Erben in Gieschewald angelegt. Im Jahre 1908 waren 120 Kleinhäuser im Villenstil errichtet; 480 Häuser sollen noch gebaut werden. — Über die von der Bergwerksgesellschaft Trier bei Hamm errichtete Anlage vgl. oben S. 343.

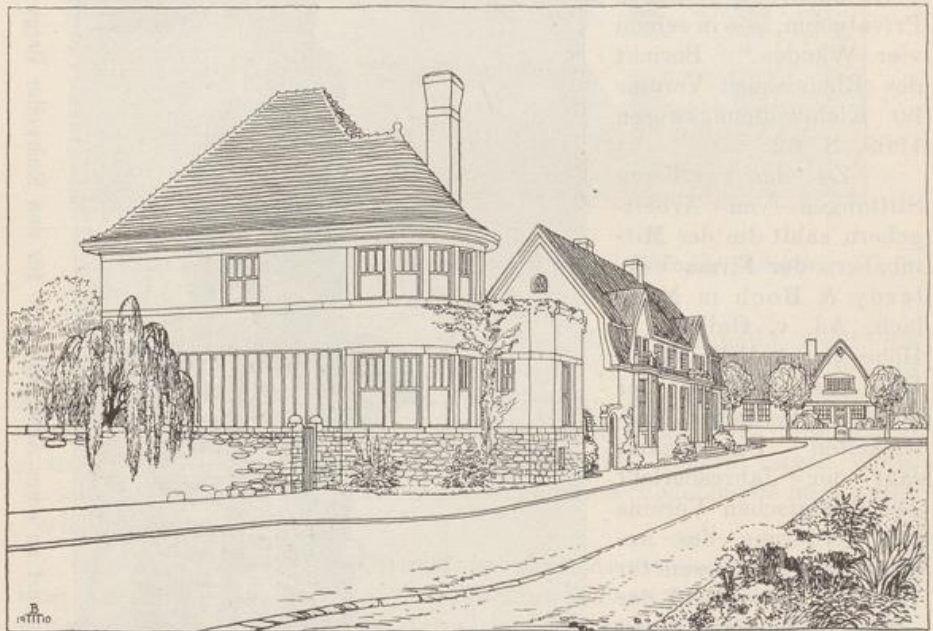


Abb. 104. Beamtenwohnhauskolonie Gutehoffnungshütte, Oberhausen.

Aus der Bautätigkeit von Arbeitgebern in Bayern sei hier ein Beispiel der von der mechanischen Baumwollspinnerei in Erlangen errichteten Wohnhäuser wiedergegeben (Abb. 105/106, Architekt F. Walter, Fürth i. B.). Die Grundrisse sind so angeordnet, daß die Eingänge zu den Wohnungen für Erdgeschoß und I. Stock gesondert angelegt sind; die Kellereingänge sind vollkommen unabhängig voneinander; für je zwei Familien ist ein Waschhaus vorhanden. Zu jeder Wohnung gehört ein Garten von 105—120 qm. Die Wohnungen des Typus Abb. 105 bestehen aus drei bzw. zwei Räumen mit reichlichem Nebenraum. Die Herstellungskosten betragen für das Zweiwohnungsdoppelhaus Abb. 105 (4 Wohnungen) 20000 M., für das Vierwohnungsdoppelhaus (8 Wohnungen) 33700 M. ohne Bauplatz. Den Häusern verleiht die Anwendung von Holzteilen und farbigem Anstrich ein besonders freundliches

Ansehen. — Die Zahl der im Königreich Sachsen von Arbeitgebern errichteten Wohnhäuser wird in dem Bericht der Gewerbeaufsichtsbeamten für 1907 auf 2671 mit 13 021 Wohnungen angegeben. — Über die Wohnungsfürsorge der Arbeitgeber in Hessen vgl. den Bericht der Landes-

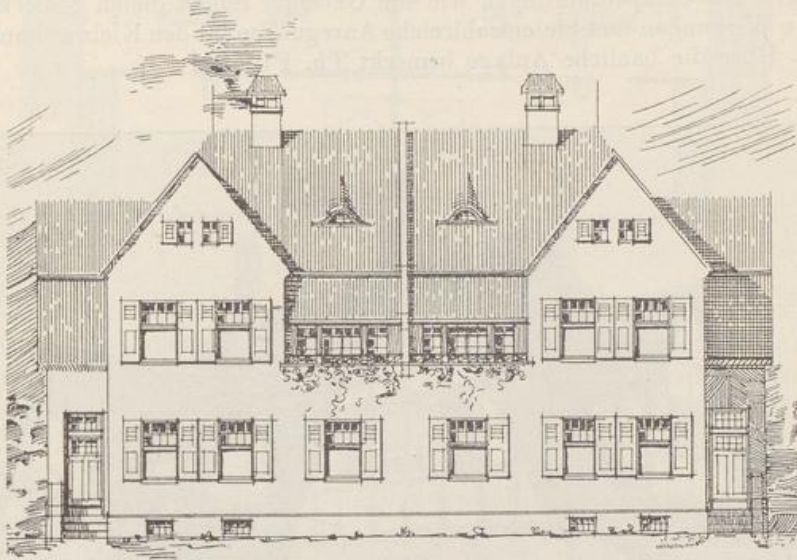
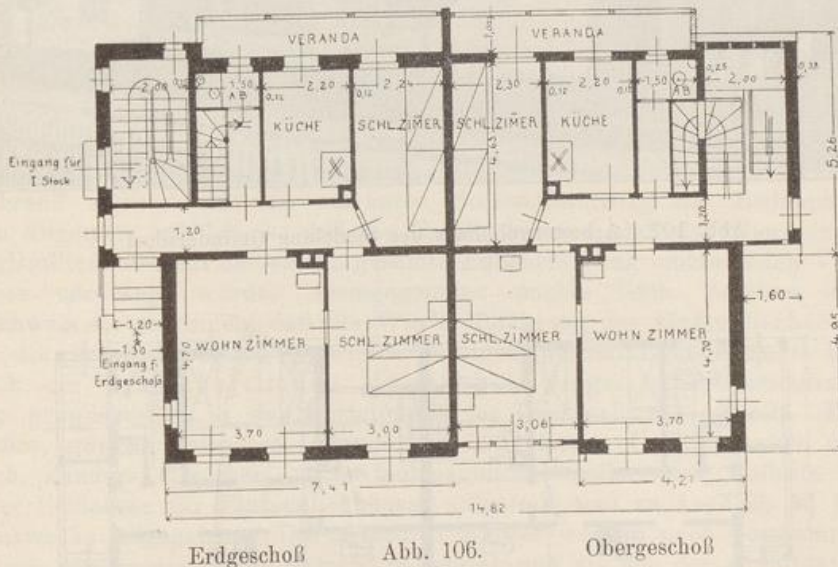


Abb. 105.



wohnungsinspektion. Hervorgehoben sei, daß die Firma Heyl in Worms ihren Arbeitern zum Zweck des Erwerbs von Hauseigentum bis 1907 Darlehen in Höhe von 1,7 Mill. M. gewährt hat.

Den vorbildlichen Arbeitersiedelungen, die seitens der Arbeitgeber geschaffen wurden und eine neue Auffassung von der Wohnung des In-

dustriearbeiters darstellen, tritt die Kolonie Gmindersdorf der Firma Ulrich Gminder, Reutlingen hinzu. Das der Siedelung zugeteilte Gelände umfaßt 10 ha; die gesamte Ausführung sowohl der Straßenanlagen wie der Hausbauten wurde in die Hände von Professor Th. Fischer-München gelegt. Die Straßenführungen wie die Gebäude zeigen gleich bemerkenswerte Wirkungen und bieten zahlreiche Anregungen für den Kleinwohnungsbau. Über die bauliche Anlage bemerkt Th. Fischer:



Abb. 107. Arbeiterwohnhaus der Siedelung Gmindersdorf.

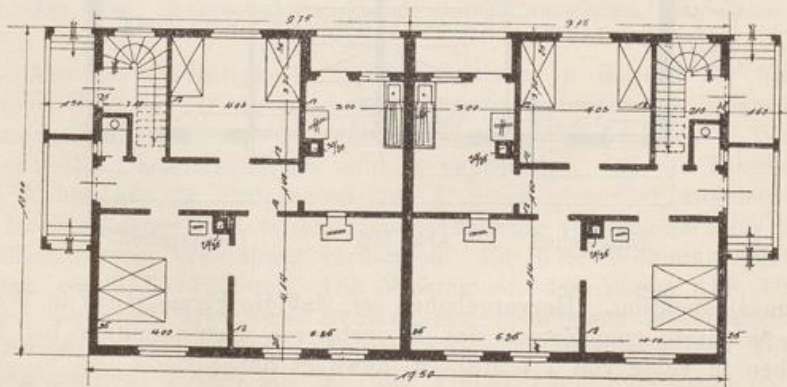


Abb. 108. Erdgeschoß.

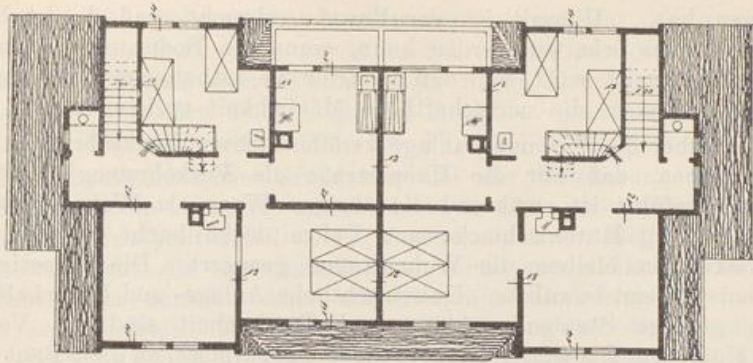


Abb. 109. Obergeschoß.

„Bei der Festlegung der Grundriß- und einzelner Haustypen stellte es sich bald heraus, daß nichts mehr zu vermeiden ist als die Schaffung von verkleinerten bürgerlichen Landhäusern. Das Arbeiterhaus darf mit dem Typus der Villa so gut wie gar nichts gemein haben. Viel eher liefert der uralte mittel- und süddeutsche Bauernhausgrundriß brauchbare Vorbilder, dessen Grundmotiv die quadratische Eckwohnstube ist mit der daranstoßenden Küche und einer Kammer im Erdgeschoß.“

Die beifolgenden Abb. 107–109 zeigen eines der ausgeführten Arbeiterhäuser mit den zugehörigen Grundrissen. Die Baukosten stellen sich für das Doppelhaus mit vier Wohnungen auf 23 000 M. —

Eine Anlage von allgemeiner Bedeutung für den Kleinwohnungsbau ist durch die Tätigkeit des Fabrikbesitzers Rich. Zanders und seiner Gemahlin Anna geb. von Siemens in Berg.-Gladbach geschaffen worden. Den Anstoß zu dem Zanderschen Unternehmen gab die Wahrnehmung, daß die spekulative Bautätigkeit in Berg.-Gladbach sich in den Jahren 1890–1900 von dem Einfamilienhaus abgewandt hatte, während zugleich mit der stärkeren Bodenausnutzung der Bodenpreis sich allgemein erhöhte, so daß die Gefahr bestand, daß das überlieferte Einfamilienhaus mit seinen die gesamte Lebensführung umfassenden Vorzügen verdrängt würde. Demgegenüber suchte Rich. Zanders den Nachweis zu erbringen, daß die Wiedereinführung des Einfamilienhauses für die Arbeiterwohnung unter den heutigen Verhältnissen noch im Bereich der wirtschaftlichen Möglichkeit liege. Die Kostenfrage war grundsätzlich in den Mittelpunkt des Unternehmens gestellt. Ein großes, günstig gelegenes Gelände von 100 Morgen Umfang wurde von Rich. Zanders erworben, unter fachmännisch-künstlerischer Beihilfe zu einer Siedelung für Einfamilienhäuser aufgeteilt und zu 1–1,25 M. für Bauzwecke abgegeben. Die einzelnen Häuser werden nach bestimmten Plänen zur Gesamtanlage passend entworfen und die von den Architekten Ludwig Bopp und Peter Will ausgeführten Kleinhäuser zeigen ebenso ansprechende wie praktische Lösungen. Der Kaufpreis der Kleinhäuser einschließlich Baustelle und Garten bewegt sich zwischen 5500–6000 M. Die Stadt gibt ein Darlehen zu $3\frac{1}{4}\%$ in Höhe von 90% des Kaufpreises, so daß der Käufer, den Rest des Kaufpreises mit 5%iger Verzinsung gerechnet, jährlich 220–250 M., Abgaben einbegriffen, auf-

zubringen hat. „Hiermit ist der Beweis erbracht, daß das Arbeiter-Einfamilienhaus erhalten werden kann, wenn die Bodenspekulation früh genug eingedämmt wird, und daß auch für die ästhetische Ausgestaltung des Arbeiterhauses die wirtschaftliche Möglichkeit vorhanden ist.“

Der über die Wohnungsanlage veröffentlichten Denkschrift ist noch zu entnehmen, daß nur die Hauptstraße als Verkehrsweg durch die Siedelung geführt ist, während die übrigen Wege als Wohnstraßen angelegt und mit Hüttenschlacke und Dolomitdecke leicht befestigt sind. Für Lastwagen bleiben die Wohnstraßen gesperrt. Die Befestigungsweise hat sich gut bewährt. „Unbeträchtliche Anlage- und Unterhaltungskosten, geringe Staubentwicklung und Trockenheit sind die Vorzüge dieser einfachen Bauweise. Wesentliche Ersparnisse an den Baukosten, die von Sachverständigen bis auf 10% geschätzt werden, ließen sich durch ein Herabsetzen der übermäßig angespannten baupolizeilichen Anforderungen erzielen. Offenbar war bei diesen an das kleine Einfamilienhaus nicht mehr gedacht worden.“ —

Unter den Wohnungsbau-Stiftungen ist als eine der umfangreichsten die Adersstiftung in Düsseldorf zu erwähnen, 1887 durch Landgerichtsdirektor Aders mit 1 Mill. M. Kapital errichtet. Von 1892—1900 sind 257 Mietwohnungen hergestellt worden. Die Mieten sind so angesetzt, daß sich eine $2\frac{1}{2}$ —3%ige Verzinsung ergibt. Die Mieteingänge dienen zu Neubauten; bereits im Jahre 1902 waren 1 650 000 M. für Wohnungsbauten aufgewendet. — Zu einem großen Umfang sind die Stiftungen des Verlagsbuchhändlers H. J. Meyer in Leipzig gediehen. Die Meyersche Stiftung hat den Grundsatz durchgeführt, daß dem Mieter seitens der Stiftungsverwaltung diejenige Wohnung zugewiesen wird, die seinem Einkommen entspricht. Der Stifter geht von der Annahme aus, daß der Haushalt des Arbeiters nur dann ins Gleichgewicht kommen kann, wenn nicht mehr als $\frac{1}{7}$ (= 14%) des Einkommens für Miete aufgewendet wird. Die Stiftung hat demgemäß eine Skala der Arbeiter-einkommen von 800—1500 M. aufgestellt, der eine Skala der Wohnungsmieten von 114—210 M. gegenübersteht. Jeder Bewerber muß seinen Steuerzettel vorlegen, worauf ihm die entsprechende Wohnung zugeteilt wird. Es darf weder ein Arbeiter mit einem geringeren Einkommen eine teurere, noch ein Arbeiter mit einem höheren Einkommen eine billigere Wohnung nehmen, als dem festgestellten Verhältnis zwischen Miete und Einkommen entspricht. Die Zahl der in den Meyerschen Häusern enthaltenen Wohnungen betrug im Jahre 1905 1278 mit rund 5500 Bewohnern.

Die Anlage der Meyerschen Stiftungshäuser ist die der vielgeschossigen, jedoch weiträumigen Bauweise. Die Baublöcke werden am Rande mit Stockwerksbauten besetzt; während das Innere des Geländes freibleibt und einen großen Garten bildet. Im Jahre 1905 wurde ein größeres Gelände in dem Vorort Kleinzschocher erworben, das mit viergeschossigen Gebäuden, jedoch in der Weise bebaut werden soll, daß nur 16% des Bodens überbaut werden, und volle 84% als Freifläche verbleiben (Zeitschr. für Wohnungswesen, Bd. IV, S. 54 und Bd. V, S. 143). Es bedarf kaum der Hervorhebung, daß die Voraussetzungen einer derartigen Bauweise für das private Baugewerbe nicht anwendbar sind und daß sie auf das Unternehmen einer dankenswerten und wohl-

tätig wirkenden Stiftung beschränkt bleiben müssen. — Aus einer Stiftung von Jac. Pallenberg wurde im Jahre 1904 in Cöln eine Anlage errichtet, die, ähnlich dem Altenheim der Firma Krupp, der Altersversorgung von Arbeitern dient; vgl. die Angaben von Schilling, Zeitschrift für Wohnungswesen 1905, Bd. IV, S. 1 nebst Abbildungen. —

Die sozialpolitischen Grundsätze bei der Gewährung von Mietwohnungen an Arbeiter untersucht A. d. Günther (Schriften des Vereins für Sozialpolitik Bd. CXIV, S. 33f.). „In der Regel übersteigen die Mieten nicht die Gestehungskosten; nicht selten bleiben sie hinter denselben sogar zurück. Aber die Mietpreise sind nicht das einzige, worauf es ankommt. Die wesentliche Bedingung ist die Kündigungsfrist“. Günther gibt die betreffenden Bestimmungen aus etwa 70 Verträgen über Werkswohnungen wieder. In den Festsetzungen finden sich große Abstände; häufig fallen Kündigung von Dienst und Wohnung zusammen, so daß der Arbeiter bei dem Verlassen des Dienstes auch die Mietwohnung räumen muß. Öfter wird die Wohnfrist auf 8—14 Tage nach dem Ablauf des Dienstverhältnisses ausgedehnt. Ohne Zweifel wird die Wohnungskündigung in einzelnen Fällen den Arbeiter schwer treffen, und die mehrfach bekundete Abneigung der Arbeiter gegen Werkswohnungen wird sich aus diesen Verhältnissen erklären. Daß der abwandernde Arbeiter regelmäßig seine Werkswohnung für längere Dauer weder behalten kann noch behalten will, wird allgemein zuzugeben sein. Eine milde Handhabung der Kündigungsfristen liegt jedoch im Interesse der Arbeiter, wie auch zuletzt in dem der Unternehmer.

Literatur.

a) Bearbeitungen.

- Heinr. Herkner*, Die oberelsässische Baumwollindustrie. Straßburg 1887.
Oechelhäuser, Die sozialen Aufgaben der Arbeitgeber. Leipzig 1887.
Post und Albrecht, Musterstätten persönlicher Fürsorge der Arbeitgeber für ihre Geschäftsangehörigen. Berlin (1889), 1893.
Kley, Bei Krupp. Leipzig 1887.
H. Albrecht, Bau von kleinen Wohnungen durch Arbeitgeber, Stiftungen usw. Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. XCIV. Leipzig 1901.
Ders., Handbuch der sozialen Wohlfahrtspflege. Berlin 1901.
E. Sinzheimer, Die Arbeiterwohnungsfrage. Stuttgart 1902.
 Bericht über den VI. Internationalen Wohnungskongreß in Düsseldorf. Berlin 1902.
Max Pommer, Praktische Lösungen der Wohnungsfrage. Zeitschrift für Wohnungswesen 1903, Bd. I, S. 89; hierzu S. 91 Anm. u. S. 123.
E. v. Erdberg, Die Wohlfahrtspflege. Jena 1904.
 Schlafstellen und Ledigenheime. Schriften der Zentralstelle für Arbeiter-Wohlfahrts-einrichtungen. Berlin 1904.
K. Flesch, Wohlfahrtseinrichtungen für Arbeiter. Weyls Handbuch der Hygiene. Jena 1904.
Ad. Günther, Die Wohlfahrtseinrichtungen der Arbeitgeber. Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. CXIV. Leipzig 1905.
B. Schilling, Ausgestaltung der Bebauungspläne in Rücksicht auf das Kleinwohnungswesen. Zeitschrift für Wohnungswesen 1908, Bd. VI, Nr. 18 u. 19.
 Rheinischer Verein für Kleinwohnungswesen. Düsseldorf, Jahresbericht.

b) *Denkschriften über ausgeführte Bauten.*

Entwicklung des Arbeiterwohnungswesens auf der Gußstahlfabrik Friedrich Krupp. Essen 1902 (Druckerei der Firma.)

Wohlfahrtseinrichtungen der Farbenfabriken vorm. Friedr. Bayer & Co. Elberfeld 1902.
Wohlfahrtseinrichtungen der Gußstahlfabrik Friedrich Krupp. Friedrich-Alfred-Hütte 1906.

Gronauer Wald in Berg.-Gladbach. Denkschrift 1907.

Gmindersdorf, Arbeiterkolonie Ulrich Gminder. Reutlingen 1908.

Die Arbeiterkolonie Margaretenhof, Friedrich Krupp, 1907.

Denkschrift über den Ausbau des Stiftungsgeländes der Margarete Krupp-Stiftung von Gg. Metzendorf.

3. Die gemeinnützige Bautätigkeit.

§ 58. Die gemeinnützige Bautätigkeit umfaßt diejenige Bautätigkeit unter Gewinnverzicht, die durch private Vereinigungen ausgeübt wird. Diese Tätigkeit scheidet sich nach zwei Richtungen, nämlich 1. nach dem Ziel, das sie anstrebt und 2. nach der Form, in der sie ausgeübt wird. Das Ziel kann entweder dahin gehen, Häuser zum Verkauf zu bauen; oder es kann dahin gehen, unveräußerliche Häuser zu errichten, die im Besitz des Unternehmens bleiben und nur mietweise überlassen werden. Die Form dagegen kann entweder eine unpersönliche sein (Gesellschaft, Aktiengesellschaft); oder sie kann mehr das persönliche Moment in den Vordergrund schieben (Genossenschaft, Verein). Mit Bezug auf die äußere Form sind gegenwärtig vier Arten der Bauvereinigungen zu unterscheiden:

1. die Gesellschaft m. b. H.,
2. die Aktiengesellschaft,
3. die Genossenschaft,
4. der eingetragene Verein.

Die Gesellschaft m. b. H. hat bisher nur geringe Erfolge im Wohnungsbau aufzuweisen. Obwohl die Form als solche manche Vorzüge besitzt, ist sie doch für die Bautätigkeit nur wenig zur Anwendung gelangt; vgl. die unten gegebene Zusammenstellung für 1899.

Von größerer Bedeutung für den gemeinnützigen Wohnungsbau ist dagegen die an zweiter Stelle genannte Form der Aktiengesellschaft.

Die älteste deutsche Gesellschaft ist die Berliner gemeinnützige Baugesellschaft, 1848 gegründet, mit einem Hausbesitz von 2 Mill. M. Einige vorbildliche Aktiengesellschaften bestehen im Rheinland. Die Gladbacher Aktienbaugesellschaft in München-Gladbach hat bis 1907 783 Häuser gebaut, darunter 752 Häuser zum Verkauf und 31 Miethäuser zur Vermietung. Der Gesamtbetrag, den die Gesellschaft bis Ende 1907 auf den Häuserbau verwendet hat, erreicht die stattliche Summe von 4,2 Mill. M. Auf die zum Verkauf gebauten Häuser entfallen 3,5 Mill. M., ein Betrag, auf welchen die Erwerber dieser Häuser

Ende 1907 noch 1,1 Mill. M. schuldeten. — Die Barmer Baugesellschaft für Arbeiterwohnungen hat etwa 400 Häuser fertiggestellt, die älteren nach einem einfacheren, die neueren nach einem sehr gefälligen Typus. Die Gesellschaft verteilt regelmäßig eine Dividende von $4-4\frac{1}{2}\%$.

In Duisburg hat die gemeinnützige Aktienbaugesellschaft (Gründung 1872) bedeutende Erfolge aufzuweisen. In vier verschiedenen Stadtgegenden hat die Gesellschaft Wohnungsanlagen errichtet. Die Häuser werden verkauft und gehen in das Eigentum der Erwerber über, wobei die Gesellschaft neuerdings die Tilgung des Kaufpreises mit dem Abschluß einer Lebensversicherung seitens des Käufers verbindet (Gesundheitspflege in Duisburg, herausg. von Dr. Bahr, Duisburg 1909, S. 107). Die neuesten Typen der von der Gesellschaft erbauten Kleinhäuser sind in Abb. 110 wiedergegeben. Die Häuser, in der Form des Reihenbaues als Sechshäuserblock erbaut (Architekt Geheimrat Prof.



Abb. 110. Gemeinnützige Baugesellschaft Duisburg.

Muthesius-Berlin) sind in der äußeren Gestaltung ebenso gefällig, wie in der inneren Einteilung praktisch durchgeführt. Die Anlage ist als eine überaus günstige Lösung für den Kleinwohnungsbau zu bezeichnen, nicht zum mindesten mit Rücksicht auf die dem Architekten gestellte Aufgabe, die Kosten des Reihenhauses auf rund 5000 M. zu halten.

Die Aktiengesellschaft für kleine Wohnungen in Frankfurt a. M., im Jahre 1890 begründet, hat eine umfangreiche Tätigkeit entfaltet. Bis zum Jahre 1901 baute die Gesellschaft auf eigenem Grund und Boden und hatte 53 Häuser mit 282 Wohnungen errichtet, als die Einführung des Erbbaurechts seitens der Stadtgemeinde Gelegenheit gab, die Bautätigkeit auf geliehenem Boden zu erweitern. Die Gesellschaft hat seitdem eine Reihe von größeren Geländeflächen von der Stadtgemeinde im Erbbaurecht übernommen und mit Kleinwohnungen bebaut.

Die Gebäude haben 3—4 Geschosse mit abgeschlossenen Wohnungen von 2 und 3 Zimmern. Eine Anzahl sozialer Anstalten ist mit den einzelnen Baublocks verbunden, wie Krippen, Kindergärten, Knaben- und Mädchenhorte, Lesezimmer. Auch ein Witwerheim ist errichtet worden. Bis 1904 waren bereits 975 Wohnungen hergestellt. Ebenfalls auf Erbbaugelände stehen die Kleinwohnungsgebäude der Aktiengesellschaft „Frankenallee“, begründet von Casar Strauß, der sich auf dem Gebiet des Wohnungswesens hervorragend betätigt hat.

Zweifamilienhäuser in ansprechenden Bauformen werden von der Aktiengesellschaft zur Erbauung kleiner Wohnungen in Worms errichtet, die bis 1905 101 Zweifamilienhäuser mit 462 Wohnungen von 2 Zimmern und 40 Wohnungen von 3 Zimmern hergestellt hat. Das Gelände ist der Gesellschaft seitens des Freiherrn Heyl zu Herrnsheim überlassen worden und hinreichend groß, um für jede Wohnung die Zuteilung eines Gartens zu ermöglichen. Vgl. die Abbildungen Zeitschr. für Wohnungswesen, Bd. VII, S. 93.

Die Heimstätten-Aktiengesellschaft und die deutsche Volksbaugesellschaft in Berlin verbinden allgemein den Hauskauf mit dem Abschluß einer Lebensversicherungspolice. Der Erwerber des Hauses macht hier eine Anzahlung von 10 % des Hauspreises; für den Rest (90 %) des Kaufgeldes nimmt der Erwerber bei einer Versicherungsanstalt eine Lebensversicherung, die zugunsten der Baugesellschaft zahlbar ausgestellt wird. Der versicherte Betrag wird ausgezahlt beim Todesfall des Versicherten oder spätestens bei Erreichung des 60. Lebensjahres.

Als die leistungsfähigste und zukunftsreichste Form der Bauvereinigungen erscheinen die Baugenossenschaften. Vorbildlich wirkte für die Baugenossenschaften der Flensburger Arbeiterbauverein von 1878, der seinerseits nach dem Muster des Kopenhagener Arbeiterbauvereins gegründet worden ist. Der Flensburger Verein ist der Typus derjenigen Genossenschaften geworden, die den Bau von Eigenbesitzhäusern betreiben. Unter den bedeutenderen Genossenschaften, die Häuser zum Eigenerwerb bauen, sind zu nennen die Berliner Baugenossenschaft, der Arbeiterbauverein für Gaarden, Kiel und Umgegend, der Spar- und Bauverein in Blumenthal a. d. Weser.

Der Grundsatz des Gemeineigentums der Genossenschaftshäuser wurde dagegen zuerst verwirklicht durch den in Hannover 1886 gegründeten Spar- und Bauverein, der seine Häuser nicht zum Eigenerwerb für die Genossen, sondern zur Vermietung erbaute. Nach dem Vorbild des Hannoverschen sind der Berliner Spar- und Bauverein und der Hamburger Bau- und Sparverein (inzwischen in eine Aktiengesellschaft umgewandelt) 1892 gegründet worden, denen eine große Anzahl von Baugenossenschaften in den nächsten Jahren gefolgt ist. Diese Vereinigungen haben sich zu einem größeren Verband zusammengeschlossen, dem Verband der auf der Grundlage des gemeinsamen Eigentums stehenden Baugenossenschaften.

Eine große Ausbreitung haben die Baugenossenschaften in der Rheinprovinz und in Westfalen gewonnen. Ende 1908 bestanden im Rheinland allein 111 Genossenschaften mit 16 300 Genossen. Eine hohe und steigende Bedeutung besitzen die Genossenschaften der Angestellten in Reichs- und Staatsbetrieben. Zu den größten dieser Genossenschaften zählt der Beamtenwohnungsverein in Berlin, der bis Ende 1909 Bauten im Bauwerte von 24 Mill. M. (ungerechnet den Bodenwert) ausgeführt hatte. Eine der von dem Verein errichtete Wohnungsanlage ist oben S. 246 Abb. 47 wiedergegeben. — In Bayern bestanden im Jahre 1909 im Verbands der Eisenbahngestellten 37 Genossenschaften, denen bis Ende 1908 verwaltungsseitig 6 Mill. M. Darlehen gewährt worden waren.

In Frankfurt a. M. hat der Volks-Bau- und Sparverein e. G. im Jahre 1910 eine neue Bauanlage in Angriff genommen, deren Einzelheiten Beachtung verdienen, weil hier, wie der Geschäftsbericht der Genossenschaft sagt, „was man noch vor kurzem nicht für möglich gehalten hätte, in nächster Zeit zur Tatsache werden wird; im Weichbild der Stadt Frankfurt a. M. werden minderbemittelte Mieter in villenartigen Einfamilienhäusern und Etagenhäusern mit höchstens drei Wohnungen wohnen“. Das von der Stadtgemeinde erworbene baufertige Gelände kostet 21,4 M. für den Quadratmeter — für deutsche Großstädte noch ein günstiger Preis; vgl. die Bodenpreise S. 104 und S. 128 andererseits aber unten § 62. Seitens der Landesversicherungsanstalt wurde eine I. Hypothek von 3 Mill. M. zu $3\frac{1}{2}\%$ Zinsen und 1% Abtrag gegeben, während die Stadtgemeinde als II. Hypothek einen Betrag von 1 Mill. M. stehen läßt, sowie vorschußweise einen Baugeldkredit von $1\frac{1}{2}$ Mill. M. gewährt. —

Anweisungen für die Gründung gemeinnütziger Bauvereine gibt Landeswohnungsinspektor Gretzschel in seiner, gemeinsam mit Max Beetz veröffentlichten Schrift „Kleinwohnungshäuser“, Wiesbaden 1910. Für die Begründung von Baugenossenschaften, als die allgemein empfehlenswerte Form, wird a. a. O. S. 36 ein Musterstatut mitgeteilt.

Das erfreuliche Fortschreiten der Baugenossenschaftsbewegung gibt sich in folgenden Ziffern zu erkennen:

Zahl der Baugenossenschaften:

1890	50
1895	132
1900	385
1901	466
1903	550
1907	747
1908	848 ¹⁾

Die Gesamtsumme, die den Baugenossenschaften bis Ende 1908 an hypothekarischen Darlehen seitens der Landesversicherungsanstalten, des Reichs und der Bundesstaaten sowie aus verschiedenen Pensionskassen zur Verfügung gestellt worden ist, wird von Hans Crüger auf 350 Mill. M. geschätzt (Jahrb. d. Allg. Verbandes, Berlin 1909, S. XIX).

1) Hierzu 102 Vereinshäuser im Besitz von Baugenossenschaften.

Während auf dem Gebiete des Häuserbaues der genossenschaftliche Zusammenschluß große und wachsende Erfolge zeigt, ist es in Deutschland noch nicht oder nicht in nennenswertem Umfang gelungen, den genossenschaftlichen Gedanken für das wichtige Gebiet des Realkredits nutzbar zu machen und Einrichtungen zu schaffen, wie sie anderwärts zum Vorteil des Wohnungswesens und der Bautätigkeit bestehen.

Als vierte Form des gemeinnützigen Wohnungsbaues bieten sich die Vereine, die sehr bedeutsame Leistungen aufzuweisen haben.

Der Verein für das Wohl der arbeitenden Klassen in Stuttgart hat eine umfassende Wohnungsanlage, unter dem Namen Ostheim bekannt, geschaffen. Die Mehrzahl der Häuser in Ostheim ist zum Verkauf mit bestimmten Eigentumsbeschränkungen gebaut. Eine zweite Anlage wurde von dem Verein unter der Bezeichnung „Westheim“ erbaut, die insbesondere Dreiwohnungshäuser (Architekten Böklen und Feil) enthält. — Der Verein zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse in München, der der Tätigkeit des verstorbenen Dr. Karl Singer viel verdankt, hat eine größere Anzahl von Bauten ausgeführt und ist in tatkräftiger Entwicklung begriffen. Der Verein baut Häuser nur zur Vermietung. Die Vereinshäuser bestehen im Stadtinnern aus Mehrwohnungshäusern mit abgeschlossenen Wohnungen, während neuerdings in dem Außenbezirk Einfamilienhäuser errichtet wurden. Die erste Gruppe von 27 Einfamilienhäusern wurde an der Weiskopfstraße errichtet. Die geforderte Straßenbreite von 9 m bei je 4 m Vorgärten, zusammen 17 m, ist für das Einfamilienhaus übermäßig und belastend, jedoch gegenüber den seitherigen Anforderungen schon als eine Erleichterung zu betrachten. Über die Ausführung der Anlage vgl. Zeitschrift f. Wohnungswesen in Bayern 1909, Bd. VII, S. 44.

Zu den bautechnischen Schöpfungen von allgemeiner Bedeutung zählt die Anlage des von Pastor v. Bodelschwingh gegründeten Vereins „Arbeiterheim“ bei Bielefeld. Der Verein baut Einfamilienhäuser zum Eigenerwerb, bei denen die Kapitalbeschaffung durch Rentengutsbildung (oben § 53) zur Anwendung gelangt. Bei den Häusern ist der Hauptwert gelegt auf die praktische Durchbildung des Grundrisses und die bedarfsgemäße Ausgestaltung der Räume. Nach längeren Versuchen mit den verschiedensten Haustypen ging der Verein zum Einfamilienhaus über, das sich bei billigen Bodenkosten als die günstigste Bauform erwies. In den Häusern ist die alte Verbindung des Industriearbeiters mit dem Land- und Gartenbau und der Eigenproduktion wiederhergestellt (s. oben S. 355 und S. 356). Die Bauweise ist die des niedersächsischen Bauernhauses unter Anpassung der Wohnräume an die Wünsche und Bedürfnisse des Arbeiterstandes. Die Abb. 111—114 zeigen die Ausführung von zwei Bautypen; Haus 1 kostet 3213 M.; Haus 2 3500 M. ohne Grund und Boden. In seiner für das Wohnungswesen allgemein sehr bedeutsamen Schrift „Viventi Satis“ bemerkt Regierungsbaumeister Karl Siebold hierzu: „Das „kleinste“ Haus, eingerichtet für einen Arbeiter, der sich in seinen Mußestunden noch etwas mit Garten- und Feldbau beschäftigen will, läßt sich natürlich mit Leichtigkeit in ein „kleinstes Beamtenhaus“ verwandeln für jemanden, der nur einen kleinen Garten



(Haus 1) (Haus 2)
Abb. 111. Arbeiterhäuser in Bethel-Bielefeld.

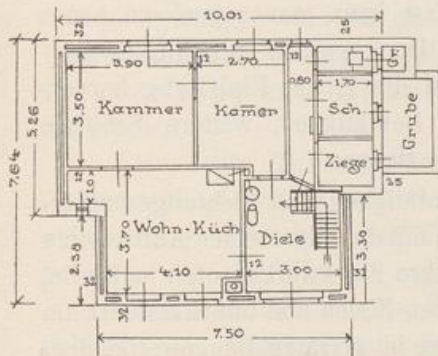


Abb. 112. Haus 1.

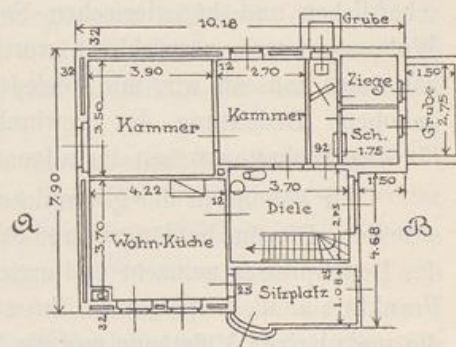


Abb. 113. Haus 2.

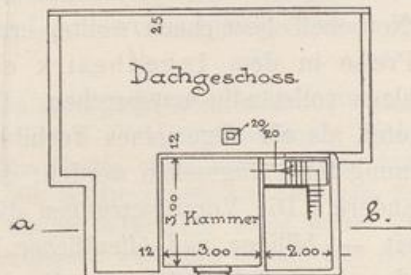


Abb. 114.

haben will. Der Stall würde dann in eine Waschküche oder auch in eine Küche umgewandelt, die Diele in einen gewöhnlichen Flur ohne nennenswerte Mehrkosten. Für andere Gegenden müßten sie den dortigen Bedürfnissen und dortiger Bauweise entsprechend auf den Lokalton gestimmt werden; sie sollen nur dazu dienen, klar zu legen, daß es wirklich möglich ist, ein „Viventi satis“ mit seinen vielen Bedürfnissen zu einem Preise von höchstens 3500 M. und darunter zu bauen. Diese 3500 M. zu 4 $\frac{0}{10}$ verzinst würden einen Betrag von 140 M. pro Jahr bedeuten ohne Grund und Boden und Straßen.“ — An dem Hause 1 verdient die Aufnahme des niedersächsischen Backstein-Mosaiks Beachtung. Die Muster der einzelnen Felder sind verschieden und gestatten bei aller Einfachheit der Technik eine Reihe von Abwandlungen.

Wenn es auch an zusammenfassenden Ziffern über die Ergebnisse der gewinnlosen Bautätigkeit fehlt; wenn auch in der langen Reihe der in diesem Abschnitt aufgezählten baulichen Anlagen Grundsätze von verschiedenartigem Wert befolgt werden, so kann doch über die große Gesamtleistung der hier behandelten Bautätigkeit kein Zweifel sein. In einzelnen Städten, durch einzelne Unternehmungen ist wahrhaft Großes geschaffen worden. In der Behandlung der Stadterweiterung, der Anlage städtischer und stadtmäßiger Siedelungen, in der Ausarbeitung der Hausformen ist in vielen Fällen nach der bautechnischen, wirtschaftlichen und künstlerischen Seite, fast kann man sagen, ein neues Wohnungswesen verwirklicht worden. Doch gerade aus diesen Verhältnissen müssen wir, mit Rücksicht auf die in der Einleitung hervorgehobene Bedeutung der gewinnlosen Bautätigkeit, weitere Schlüsse für das Wohnungswesen im allgemeinen ziehen.

Wir können in der gewinnlosen Bautätigkeit drei Richtungen unterscheiden. Die eine hat längst ihren Frieden mit der allgemeinen Auftreibung des Bodenpreises gemacht und errichtet ihre Stockwerksbauten in Berlin, Frankfurt a. M., Leipzig, nach ihren eigenen Zielen und unbekümmert um die spekulativen Mißstände und die Notlage im privaten Baugewerbe, dem man doch ein die Nachahmung ermöglichendes Vorbild liefern wollte, und von dem die Versorgung des Wohnungsmarktes nach wie vor in der Hauptsache abhängt. Wenn man diese Blockbauten, wie es in England geschieht, als einen Notbehelf bezeichnen wollte, erzwungen durch die naturgemäß hohen Preise in dem Innenbezirk einer Großstadt, so würde dies der Sachlage vollständig entsprechen. Unzutreffend ist es aber, wenn diese Bauten als ein allgemeines Vorbild und als ein Weg zur Lösung der Wohnungsfrage angesehen werden; denn sie sind weder das eine noch das andere. Die Voraussetzungen dieses Teils der gewinnlosen Bautätigkeit — billiger und öffentlicher Realkredit, billiger oder geschenkter Boden — sind Vorteile, die die Anwendung auf die privatgewerbliche Bautätigkeit ausschließen. Die Mißstände im Real-

kredit und im Bodenpreis sind es aber gerade, die unser privates Baugewerbe herunterdrücken und leistungsunfähig machen.

Anders eine zweite Richtung, für welche die soziale Bedeutung der Wohnweise und zugleich die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens maßgebend ist. Hier finden wir Persönlichkeiten und Bestrebungen, die das Wohnungswesen in allen seinen Zusammenhängen erfassen und für die Gesamtheit unserer Bevölkerung eine befriedigende Lösung suchen. Den gemeinsamen Grundzug bildet die Gegnerschaft gegen die künstliche Verteuerung des Bodens, die man, als das Hindernis einer befriedigenden Bauweise, allgemein vermeiden will. Der Weg des Vorgehens ist im einzelnen verschieden. Einmal finden wir, wie in Ulm, eine weitverzweigte Bodenpolitik, die einen großen Teil der gesamten Stadterweiterungsflächen in den Besitz der Stadtgemeinde bringt und auf diesen Bezirken dadurch die Handhabungen der Bodenspekulation ausschließt; an anderer Stelle begegnet uns ein Unternehmen wie in Berg-Gladbach, das im Stadtgebiet selbst ein großes Gelände ankauft und unter Ausschluß der Bodenspekulation alle Geschäfte der Bodenparzellierung und der Herrichtung der Baustellen übernimmt. Eine andere Form wiederum zeigt sich in Bethel-Bielefeld, wo man vor der Bodenverteuerung zurückweicht und ländliche Baugebiete aufsucht. Die Schlußfolgerungen sind für das Wohnungswesen allgemein die gleichen. Übereinstimmend ist auch bei den drei Formen der Bebauung die rechnerische und wirtschaftliche Grundlage für das Bauwesen als solches.

Eine dritte Richtung endlich in der gewinnlosen Bautätigkeit — in Deutschland erst in ihren Anfängen begriffen, in England viel weiter entwickelt — setzt sich das Ziel, die leistungsunfähigen, schwächsten Schichten der Bevölkerung mit geeigneten Wohnungen zu versorgen. Hier handelt es sich um die Wohnungsfürsorge für die unternormale Schicht, die, wegen Armut, Erwerbsunfähigkeit oder wegen der zeitweiligen Unmöglichkeit der Erlangung ausreichender Arbeitslöhne, die normale Wohnungsmiete nicht zu leisten vermag. In zutreffender Weise sind die Aufgaben der sozialpolitischen gewinnlosen Bautätigkeit auf diesem Gebiete von Landeswohnungsinspektor Gretzschel dargestellt worden:

„Hier scheitern die besten Absichten des Wohnungsinspektors; Hilfe ist hier nur zu erwarten von gemeinnütziger Wohnungsfürsorge, durch die die Leute in den Besitz einer ausreichenden und billigen Wohnung kommen können. Zu widerraten ist aber ein Eingreifen der Armenfürsorge, wie dies häufig selbst von sonst sozial auf einsichtigem Standpunkte stehenden Männern verlangt wird. Die Armenfürsorge ist nicht geeignet, jene Familien sozial zu heben. Die Gemeinden tun viel besser, sie unterstützen die gemeinnützige Wohnungsfürsorge, als daß sie den

betreffenden Familien durch Zuschüsse aus Mitteln der Armenverwaltung die Ermietung einer größeren Wohnung zu ermöglichen suchen.“ (Bericht für 1907 S. 15.)

Die hohen und stets steigenden Aufwendungen für die Armenpflege in den großen Städten wären in der Tat (vgl. hierzu oben S. 294) besser und nutzbringender angelegt, wenn ein Teil der Geldmittel abgezweigt würde zur Förderung des Wohnungsbaues für die bedürftigen und nicht voll leistungsfähigen Schichten der städtischen Bevölkerung.

Literatur.

- v. *Bodelschwingh*, *Der Verein Arbeiterheim in Bielefeld*. Leipzig 1886.
W. Liebrecht, *Der Bau von Arbeiterwohnungen*. Hannover 1893.
Weisbach und Messel, *Normalmietshäuser*. Berlin 1893.
Berthold, *Der Spar- und Bauverein zu Blumental*, 1897.
K. Singer, *Die Wohnungen der Minderbemittelten in München*. München 1899.
Hans Crüger, *Art. Baugenossenschaften im Handwörterbuch der Staatswissenschaften* 1899, Bd. II, S. 465.
Wohlgemuth und Schneider, *Taschenbuch für Baugenossenschaften*. Berlin 1899.
H. Albrecht, *Schriften des Vereins für Sozialpolitik* 1901, Bd. XCVI, S. 24.
Beck, *Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit*. Ebenda S. 179.
Becker, *Die Wohnfrage und ihre Lösung auf baugenossenschaftlichem Wege*. Dresden 1901.
Grävél, *Die Baugenossenschaftsfrage*, Berlin 1901; hierzu *Rud. Eberstadt* in *Schmollers Jahrbuch* 1902, Bd. XXVI, S. 1333.
Albrecht, *Handbuch der sozialen Wohlfahrtspflege*. Berlin 1902.
Jahrbuch des Allgemeinen Verbandes der auf Selbsthilfe beruhenden Genossenschaften, herausgegeben von *Hans Crüger*, jährlich.
Verein für das Wohl der arbeitenden Klassen in Stuttgart, *Jahresbericht*.
Rheinischer Verein für Kleinwohnungswesen, *Jahresberichte*.
Westfälischer Verein zur Förderung des Kleinwohnungswesens, *Jahresberichte*.
Berichte der im Text erwähnten Gesellschaften, Genossenschaften und Vereine.
Gretzschel, *Die Tätigkeit der Bauvereine in der Rheinprovinz. Bericht über den VI. Internat. Wohnungskongreß in Düsseldorf*, S. 241. Berlin 1902.
Max Koska, *Die Bodenankäufe des Beamtenwohnungsvereins zu Berlin*. *Zeitschrift für Wohnungswesen* 1904, Bd. II, S. 88.
Fr. Adler, *Wohnungsverhältnisse und Wohnungspolitik der Stadt Frankfurt a. M.* Frankfurt 1904.
Beuing, *Eigenhaus oder Mietswohnung*. *Zeitschrift für Wohnungswesen* 1905, Bd. III, S. 85.
Petersilie, *Art. Baugenossenschaften*, *Elsters Wörterbuch der Volkswirtschaft* 1906, 2. Aufl., S. 363.
Karl Siebold, *Viventi satis*. Bielefeld 1906.
Petersilie, *Mitteilungen zur deutschen Genossenschaftsstatistik*. *Zeitschrift des Königl. Preuß. Statist. Landesamts* 1907, Bd. XXVI.
Vossberg, *Die deutsche Baugenossenschaftsbewegung*. Berlin 1906.
Anleitung zur Gründung von Baugenossenschaften. *Westfälischer Verein zur Förderung des Kleinwohnungswesens*. Münster 1907.

Bericht der Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen (H. Ravenstein). Zeitschrift für Wohnungswesen 1908, Bd. VI, S. 264.

Grunenberg, Können die Bauvereine Bodenpolitik treiben? *Zeitschrift für Wohnungswesen 1908, Bd. VI, S. 144.*

Jahresbericht des Hessischen Landeswohnungsinspektors. Darmstadt, jährlich.

Jahresbericht des Bayerischen Zentralwohnungsinspektors. München, jährlich.

Beetz und Gretzschel, Kleinwohnungshäuser, mit Anweisung zur Gründung gemeinnütziger Bauvereine. Wiesbaden 1910.

Zeitschriften:

Die Baugenossenschaft. Zeitschrift des Beamten-Wohnungsvereins zu Berlin, 1900 f.

Mitteilungen des Rheinischen Vereins für Kleinwohnungswesen nebst Beilage „Spiegel Rheinischer Bauart“, herausgegeben von der Bauberatungsstelle des Vereins. Düsseldorf 1904 f.

4. Der öffentliche Grundbesitz.

§ 59. Die Frage der Theorie des Grundeigentums hat mit der vorliegenden Erörterung des öffentlichen Besitzes nichts zu tun. In großer Ausdehnung bleiben Geländeflächen auch unter den gegenwärtigen Verhältnissen dem privaten Erwerb und Gewinn dauernd und unbedingt entzogen. Hierher gehört das Gelände für öffentliche Zwecke, Kirchen, Schulen, Verwaltungsgebäude, militärische Bauten und Anlagen, Krankenanstalten u. a. m., für Straßenland, öffentliche Plätze, Parks und Gärten. Ferner ist die Durchführung der Stadterweiterung in hohem Maße abhängig von der Verfügung über einen Teil des Erweiterungsgeländes. Insbesondere aber bildet für die Erfüllung der Aufgaben, wie sie die Bautätigkeit der voraufgehenden §§ 56—58 stellt, das Vorhandensein öffentlichen Grundbesitzes eine wesentliche, z. T. unerläßliche Vorbedingung. In der ganzen Frage handelt es sich für uns nur darum: soll dieser notwendige allgemeine Bedarf an Gelände rechtzeitig und mit Voraussicht gedeckt werden; oder soll er nachträglich und verteuert zurückerworben werden. Für keinen Zweig unserer öffentlichen Verwaltungen kann in dieser Hinsicht ein Zweifel bestehen.

Der Aufgabe unseres Handbuchs gemäß hat die Erörterung sich zu beschränken auf die vorliegenden Zwecke. Ich selbst vertrete die Auffassung, daß an den Mißständen in unserer Bodenentwicklung in keiner Weise unsere Eigentumsordnung schuld ist, sondern daß hierfür die fehlerhaften, mehrfach bezeichneten Institutionen verantwortlich sind. Die Grundlegung dieser Institutionen geht auf den Hauptgebieten, wie wir gesehen haben, zurück auf die siebziger Jahre des letzten Jahrhunderts und ist das Werk der damaligen Anschauungen des Liberalismus. Ein Einwand gegen das System des Privatbesitzes läßt sich hieraus nicht herleiten; die unbefriedigende Entwicklung beruht auf nachweisbaren Fehlern tatsächlicher Art.

Auch hat die Erfahrung gelehrt, daß die Innehabung des Bodens durch die öffentlichen Verbände an sich kein Heilmittel gegenüber den

Mißständen in unseren Boden- und Wohnungsverhältnissen bietet. Wo die allgemeine Bodenpolitik in den Städten eine schlechte ist, sind wir durch den öffentlichen Besitz nur wenig gebessert. Fiskus und Gemeinde können und wollen sich in solchem Fall nicht ausschließen von der allgemeinen Preisbildung, sondern bleiben in den Forderungen für ihre Bodenwerte kaum hinter dem Privatbesitz zurück.

Lediglich die Grundsätze, nach denen der Boden allgemein behandelt wird, machen den Grundbesitz — den öffentlichen wie den privaten — zu einer guten oder schlechten Institution. Es kommt auf die Ausgestaltung an, die die öffentliche Gewalt den die Bodenentwicklung bestimmenden Einrichtungen gibt. Zunächst werden wir also nach der tatsächlichen Seite befürworten müssen, daß für die drei oben umgrenzten Zwecke — öffentliche Bauten und Anlagen, Stadterweiterung, gewinnlose Bautätigkeit — die erforderlichen Geländeflächen für den öffentlichen Besitz beschafft und festgehalten werden sollen. Darüber hinaus werden wir nach der grundsätzlichen Seite betonen, daß nur bei zweckentsprechenden Verwaltungseinrichtungen der öffentliche Grundbesitz die Möglichkeit gibt, eine sozial und wirtschaftlich befriedigende Bodenpolitik durchzuführen.

Die ältere Zeit hatte die deutschen Städte regelmäßig mit Grundbesitz versorgt, der allerdings in Notjahren zum Teil verloren ging. Immerhin hatte sich in einer größeren Anzahl von Städten kommunaler Grundbesitz bis zur jüngsten Periode unseres Städtebaues (1860 ff.) erhalten. In Berlin stehen die städtischen Parks Friedrichshain, Humboldthain, Schlesischer Busch, Treptower Park ganz oder zum großen Teil auf altem Gemeindeland; ein Teil der überkommenen Ländereien wurde dagegen in den 70er Jahren verkauft, so das wertvolle Gelände am Halleschen Tor; für die Entwicklung des dichtbevölkerten Stadtteils eine der nachteiligsten Handlungen der Berliner Stadtverwaltung. — Neuerdings (seit dem Ministerialerlaß von 1901; s. S. 370) wird in Preußen seitens der Regierung auf die Erhaltung und Vermehrung des kommunalen Grundbesitzes hingewirkt. Gelände größeren Umfangs im Stadterweiterungsbezirk (verwendbar für private und öffentliche Bauzwecke, freie Plätze usw.) besitzen in Preußen: Frankfurt a. M., Kiel, Altona, Schleswig, Dortmund, Aachen; Geländeankäufe haben in letzter Zeit stattgefunden seitens der Gemeinden Arnswalde, Breslau, Bromberg, Elsterwerda, Bleicherode, Einbeck, Lüneburg, Hörter, Gütersloh, Hamm, Kirn, Düsseldorf, Elberfeld. Außer diesen sind in der Lage, Baugelände zu mäßigen Preisen für die Errichtung von Kleinwohnungen abzugeben: Insterburg (mit Bauverpflichtung), Hildesheim, Emden, Münster, Berg.-Gladbach. In Liegnitz wird seitens des Bezirksausschusses die Genehmigung von Grundstücksveräußerungen der Gemeinden an die Bedingung geknüpft, daß der Erlös zum Erwerb anderer Grundstücke verwendet wird. Der Kreisausschuß Einbeck macht bei der Veräußerungsgenehmigung zur Bedingung, daß den Gemeinden das Recht des Wiederkaufes bei spekulativer Ausnutzung vorbehalten bleibt (Übersicht der

im Königreich Preußen zur Regelung des Wohnungswesens usw. getroffenen Maßnahmen).

Eine weitsichtige Bodenpolitik wird seit 1907 in der Stadt Essen durchgeführt. Während die Stadt am 1. April 1910 ihr Gebiet durch Eingemeindungen um rund 1000 ha vergrößert hat und weitere Eingemeindungen betreibt, hat sie in der Stille für 5 Mill. M. ein großes Gelände von 600 Morgen in einem an die Stadt südwärts angrenzenden Vorort anteilig erworben. Um übermäßigen Preisforderungen gegenüber der Stadtgemeinde vorzubeugen, wurde nach Zeitungsmeldungen der Ankauf in der Weise bewirkt, daß man in Berlin eine Essener Terrain-Ankauf-Gesellschaft gründete, die sich das Gelände sicherte. Inhaber der Gesellschaft sind die Stadtgemeinde und die Firma Friedrich Krupp je zur Hälfte (Kölnische Zeitung 12. März 1910). Die Stadtgemeinde gibt ferner aus ihrem Grundbesitz billiges Baugelände für den Bau von Einfamilienhäusern.

Von großem Umfang ist der öffentliche Grundbesitz in Frankfurt a. M., der während der Stadterweiterungen und Eingemeindungen vermehrt und trefflich verwaltet wird. — Die in reger Entwicklung begriffene Stadt Stettin hat im Jahre 1909 Geländeankäufe im Umfang von 860 ha gegen eine Aufwendung von 7,6 Mill. M. vorgenommen. Ein Teil des Geländes soll zu 7 M. für den Quadratmeter zum Bau von kleinen Einfamilienhäusern verkauft werden. — Die Stadt Hagen hat von 1901—1908 186 ha Grundbesitz für 2,7 Mill. M. neu erworben. In Sorau wurde eine angrenzende Königliche Domäne im Umfang von 2500 Morgen für $1\frac{1}{4}$ Mill. M. seitens der Stadt angekauft. Die Stadt Lüdenscheid sucht „der weiteren Errichtung größerer 3- und 4stöckiger Arbeiterwohnhäuser Einhalt zu tun durch Verkauf städtischer Baugrundstücke zu mäßigem Preise“. Größere Geländeankäufe wurden von der Stadt Siegen während der letzten Jahre abgeschlossen. In Nordhausen erwarb der Magistrat durch eine Reihe von Ankäufen größere Geländeflächen im Stadterweiterungsgebiet, im Jahre 1906 allein 1109 ha.

Eine größere Anzahl preußischer Städte ist dazu übergegangen, einen Grundstückserwerbsfonds zu bilden, eine Maßnahme, die seitens des Ministeriums des Innern allgemein empfohlen wird.

In Bayern wird aus öffentlichem Grundbesitz von den Gemeinden Lechhausen, Offenbach (B.-A. Landau), Herxheim, Maikammer, Bamberg, Forchheim, Schweinfurt Baugelände für den Kleinwohnungsbau zu geringen Preisen abgegeben. Die Stadt Kempten hat sich ein größeres Gelände zur Vergebung an industrielle Unternehmungen gesichert. Dabei soll auch der Bau von Arbeiterwohnungen berücksichtigt werden (Bericht des Zentralwohnungsinspektors, München 1910, S. 15).

Aus Württemberg wurde die Bodenpolitik der Stadt Ulm zuvor S. 248 und 372 geschildert und nach ihrer Bedeutung gewürdigt. An öffentlichem Grundbesitz hat die Gemeinde von 1891—1909 im ganzen 548 ha für 7,1 Mill. M. erworben. Veräußert wurden von diesem Bestand 171 ha für rund 8 Mill. M. Es wurden somit bereits durch diese Verkäufe der Restbestand von 376 ha gedeckt und bezahlt, und außerdem ein Überschuß von 776 945 M. erzielt. Betrachtet man lediglich das zahlenmäßige Ergebnis für das Gemeindebudget, so wäre die Stadt ohne ihre Bodenpolitik genötigt gewesen, die Gemeindeumlagen auf Ge-

bäude, Grundbesitz und Gewerbe um 50 % und die Gemeindeeinkommensteuer auf den Satz von 50 % der Staatseinkommensteuer zu erhöhen. Das Grundstücksvermögen der Stadt beträgt heute nach Abzug der Passiven 39 $\frac{1}{2}$ Mill. M. Es ist durch die Tätigkeit Heiner von Wagners um 28,2 Mill. M. vermehrt worden. Doch diese Zahlen geben nur einen Bruchteil der wirtschaftlichen Folgen der Ulmer Bodenpolitik wieder. Weit höher sind die Wirkungen zu veranschlagen, die die Ausstattung der Bürger mit Eigenbesitz und die allgemeine Beeinflussung der Bodenwertentwicklung hervorgebracht hat. — Die Städte Eßlingen und Heilbronn geben Baugelände für den Kleinwohnungsbau zu mäßigen Preisen ab.

In Mannheim wurde bei der Durchführung der neueren Stadterweiterungen und Eingemeindungen der städtische Grundbesitz bis zum Jahre 1905 auf 243 $\frac{1}{2}$ ha, d. h. 36,8 % der ganzen Gemarkungsfläche gebracht. Vgl. die Denkschrift, die der Urheber und langjährige Leiter der Mannheimer Bodenpolitik Oberbürgermeister Otto Beck als sein letztes literarisches Werk 1907 veröffentlichte. — In Hessen besitzen die größeren Städte Grundstücksfonds, deren Vermögen im Jahre 1908 in Darmstadt 4 $\frac{1}{4}$ Mill., Mainz 7 Mill., Worms 1,2 Mill. betrug und in Gießen mit 3,2 Mill. im Verhältnis zur Einwohnerzahl am höchsten stand. In Offenbach a. M. (Fabrikstadt) zahlte die Gemeinde bei der Neuerwerbung des Jahres 1908 für 1 qm Bauland durchschnittlich 10 M., ein Preis, der günstige Bauformen ermöglichen würde. — Der Erwerb öffentlichen Grundbesitzes ist in Dessau in großem Umfang erfolgt. Die Stadtverwaltung hat die Absicht, Industrien heranzuziehen und an Industrielle Grund und Boden zu billigstem Preise abzugeben.

In Hamburg ist der Erwerb einer großen Geländefläche im Stadterweiterungsgebiet für 4 $\frac{1}{2}$ Mill. M. im Jahre 1910 beantragt worden. — In Bremen ist die Niedrighaltung der Bodenpreise eine der wichtigsten Aufgaben der Verwaltung, da hiervon der Fortbestand des Kleinhauses und des Flachbaues abhängt. Im April 1910 hat der Senat beantragt, der Stadterweiterungsdeputation die Besorgung von Grundstücksankäufen für den Staat zu übertragen und hierfür einen Grundstückserwerbsfonds zur Verfügung zu stellen. Die Grundstücksankäufe sollen aus dem Gesichtspunkt geleitet werden, „im Stadterweiterungsgebiet das für die öffentlichen Zwecke erforderliche Gelände im voraus zu sichern, ferner durch Erwerb weiterer Flächen die Möglichkeit zu schaffen, einen gewissen regulierenden Einfluß auf die Grundstückspreise zu üben und die Erhaltung des Ein- und Zweifamilienhauses zu erleichtern“.

Über den städtischen Grundbesitz im allgemeinen s. oben S. 129.

Wegen der Bestrebungen für die Erhaltung des Waldbestandes in der Umgebung der Großstädte vgl. die Schrift „Der Kampf um unsere Wälder“, Verhandlungen und Material des zweiten Berliner Waldschutztages, Berlin 1909. S. auch oben S. 195.

Literatur.

Otto Beck, *Die Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit durch die Gemeinden.* Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. XCVI, S. 181f. Leipzig 1901.

Heinrich v. Wagner, *Die Tätigkeit der Stadt Ulm auf dem Gebiet der Wohnungsfürsorge.* Ulm 1903.

Franz Adler, Wohnungsverhältnisse und Wohnungspolitik der Stadt Frankfurt a. M. Frankfurt a. M. 1904.

Otto Beck, Die Mannheimer Wohnungsfrage und die Bau- und Bodenpolitik der Stadtgemeinde. Mannheim 1907.

K. v. Mangoldt, Die städtische Bodenfrage. Göttingen 1907.

Wiedfeldt, Städtische Bodenpolitik. Die Verwertung des kommunalen Grundbesitzes. Zeitschrift für Wohnungswesen 1907, Bd. V, S. 129f.

Wilh. Mewes, Die Bodenfrage. Zeitschrift für Wohnungswesen 1907, Bd. V, S. 309f. Jahresberichte der Landeswohnungsinspektoren für Bayern und Hessen.

5. Förderung des Wohnungswesens durch Zentralstellen, Vereine und besondere Veranstaltungen.

§ 60. Die Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit durch den Zusammenschluß der vereinzelter Bestrebungen, ferner durch Anregung und Beratung und durch Beihilfe ist die Aufgabe bestimmter Organisationen, deren Bereich sich über ein größeres Gebiet erstreckt. Die Zentralstelle für Volkswohlfahrt (früher: für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen) in Berlin betätigt sich seit längerer Zeit in dieser Richtung. Als erstes Organ zur Vertretung der auf die gemeinnützige Bautätigkeit gerichteten Bestrebungen wurde im Dezember 1897 der Rheinische Verein für Kleinwohnungswesen in Düsseldorf gegründet. Nach seinem Vorbild organisierte sich der Westfälische Verein zur Förderung des Kleinwohnungswesens in Münster und der Verein für Förderung des Arbeiterwohnungswesens und verwandte Bestrebungen in Frankfurt a. M. Für Hessen besteht als Mittelpunkt der Ernst-Ludwig-Verein für Erriichtung billiger Wohnungen in Darmstadt.

Die Zentralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen ist, nachdem sie lange Jahre unter Geheimrat Dr. Post eine umfangreiche Tätigkeit entfaltet hatte, im Jahre 1906 in eine Zentralstelle für Volkswohlfahrt umgewandelt worden, die unter der Leitung des auf dem Gebiete des Wohnungswesens hervorragend bewährten Prof. Dr. H. Albrecht steht. Die Zentralstelle erteilt Beratung und Auskünfte für alle auf die Volkswohlfahrt bezüglichen Unternehmungen; sie veranstaltet jährlich Konferenzen, auf denen jeweils Gegenstände von allgemeinem Interesse behandelt werden. Das seitens der Zentralstelle gesammelte Material ist in einer Reihe von eigenen Schriften veröffentlicht worden.

Der Rheinische Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens (seit 1909: für Kleinwohnungswesen) wurde am 10. Dezember 1897 in Düsseldorf gegründet, um einen Zentralpunkt zu schaffen, an welchem alle Erfahrungen über Arbeiterwohnungswesen gesammelt und weiteren Kreisen zugänglich gemacht würden. Ein hervorragendes Verdienst um die Gründung und Ausbreitung des Vereins hat sich der verstorbene Landesrat Dr. Max Brandts erworben, der schon seit 1889 für die Förderung des Arbeiterwohnungswesens durch Nutzbarmachung der Mittel der Landesversicherungsanstalten praktisch tätig gewesen war. Der Rheinische Verein entwickelte sich rasch zu einer Organisation von

hervorragender Bedeutung, die auf das gesamte Kleinwohnungswesen im Rheinland befruchtend wirkte. Nachdem sich das Arbeitsgebiet des Vereins ständig ausgedehnt hatte, wurde im Jahre 1907 noch eine Erweiterung nach verschiedenen Richtungen unternommen: 1. die Schaffung und Einführung einer Hypothekar-Lebensversicherung zur Tilgung der Baudarlehen bei Kleinhäusern, die in den Besitz von Arbeitern übergehen sollen. Der Verein erteilt Auskünfte und gibt die Berechnungen für den Abschluß solcher Versicherungen, die insbesondere in Belgien in Arbeiterkreisen weit verbreitet sind. 2. Durchführung einer neu zu schaffenden technisch-künstlerischen Abteilung, die unter Leitung von Dr. ing. Hecker seit April 1907 in voller Tätigkeit ist und aus den verschiedensten Kreisen stark in Anspruch genommen wird. „Staats-, Provinzial- und Kommunalbehörden, Bauvereine aller Rechtsformen, Industrielle, Privatpersonen, Bauherren wie Bauleute wenden sich in Fragen der Bebauungspläne und der Bauausführungen an die technische Abteilung, die hierdurch in die Lage kommt, eine ebenso umfassende wie günstig wirkende Tätigkeit auszuüben.“ 3. Gründung einer Verbandskasse zur Stärkung des Kredits der Bauvereine. Die Kasse ist unter Beteiligung von 60 Mitgliedern (darunter 40 Genossenschaften) eröffnet worden. Wegen der Einzelheiten vgl. Bericht 1907, 1. T. S. 69 f.

Der Westfälische Verein erstreckt seine Tätigkeit auf die praktische Förderung des Kleinwohnungswesens, auf die Belebung der genossenschaftlichen Bautätigkeit und auf die Bearbeitung aller den Kleinwohnungsbau betreffenden Angelegenheiten. Die Herausgabe einer „Anleitung zur Gründung einer Baugenossenschaft“ nebst Musterstatut, die Veranstaltung einer Erhebung über die Wohnverhältnisse, die Klärstellung der auf die Anwendung des Erbbaurechts bezüglichen Fragen (durch H. Erman) gehören zu den neuerdings von dem Verein unternommenen oder angeregten Arbeiten.

Der Ernst Ludwig-Verein zu Darmstadt wurde gegründet im Anschluß an die Anträge, die in den Jahren 1899/1900 in der hessischen Kammer durch Freiherr Heyl zu Herrnsheim und Freiherr zu Eisenbach mit Unterstützung des damaligen Finanzministers Küchler eingebracht wurden und die Anregung praktischer Maßnahmen der Wohnungspolitik zum Gegenstand hatten. Der Verein sollte eine Zentralstelle abgeben zur Förderung aller Bestrebungen auf dem Gebiete des Kleinwohnungswesens, das im Jahre 1902 durch die insbesondere von Minister Braun bearbeitete wohnungspolitische Gesetzgebung eine wesentliche Unterstützung erfahren hatte. Der Verein entfaltet unter Leitung des Landeswohnungsinspektors Gretzschel eine umfangreiche Tätigkeit, die sich erstreckt auf die positive Förderung des Kleinwohnungsbaues, auf den Ausbau der örtlichen Organisation im Wohnungswesen und auf die Veranstaltung von Vorträgen und die Herausgabe zweckdienlicher Veröffentlichungen. Ein im Jahre 1907 ausgeschriebener „Wettbewerb zur Erlangung mustergültiger Pläne für Arbeiterwohnhäuser“ brachte ein umfangreiches Material an Plänen, von denen die besten in dem von dem Verein herausgegebenen Sammelwerk veröffentlicht wurden.

Im Jahre 1908 schritt der Verein zur Veranstaltung einer Kollektivausstellung von Arbeiterwohnhäusern mit voller Wohnungseinrichtung. Gemäß der für die Beteiligung aufgestellten Bedingungen war

guter Bau- und Wohnformen und die Verhütung des schädlichen Anhäufens der Bevölkerung in Mietskasernen.

Der Förderung des Kleinwohnungswesens dienen insbesondere die Bauberatungsstellen, die mit Ratschlägen, Entwürfen und Auskunft bei der Errichtung einzelner Bauten wie bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zur Verfügung stehen. Der Rheinische Verein für Kleinwohnungswesen errichtete im Jahre 1906 eine Bauberatungsstelle, die unter der Leitung von Dr. Hecker einen günstigen Einfluß auf die Bautätigkeit gewonnen hat. Eine Bauberatungsstelle des Verbandes ostpreußischer Baugenossenschaften besteht seit 1906. Bauausschüsse bestehen bei dem Verband der preußisch-hessischen Staatsbahnen und der Reichsbahnen; wegen der von dem Verband angeregten Veröffentlichung s. oben S. 370. Für Württemberg wurde 1905 eine staatliche „Beratungsstelle für das Baugewerbe“ in Stuttgart errichtet. Als Beratungsstellen wirken ferner der Bayerische Verein für Volkskunst und Volkskunde in München und der Sächsische Bund für Heimatschutz in Dresden. Vgl. Altenrath, Zeitschr. für Wohnungswesen Bd. VII, 1909, S. 85 und Jahresbericht des Rheinischen Vereins für Kleinwohnungswesen. Baustellen für die Pflege des ländlichen Bauwesens sind ferner bei einer Reihe von Landwirtschaftskammern eingeführt worden; vgl. Sohnrey, Wegweiser 3. Aufl. S. 220. —

Unter den privaten Vereinigungen, die für die Förderung des Wohnungswesens tätig sind, ist der von K. v. Mangoldt geleitete Verein für Wohnungsreform zu nennen. Der Verein hat unter dem Titel „Die Wohnungsfrage und das Reich“ eine Sammlung von Arbeiten herausgegeben, die in zehn selbständigen Heften die Hauptgebiete der Wohnungsfrage behandeln. Von dem Vereinsvorsitzenden veranlaßt und z. T. bearbeitet wurde eine Untersuchung über das Bauordnungswesen, die unter dem Titel „Neue Aufgaben in der Bauordnungs- und Ansiedelungsfrage“ veröffentlicht wurde. Ferner wird von dem Verein jährlich ein „Jahrbuch der Wohnungsreform“, bearbeitet von Meißgeier, herausgegeben, das über den Stand des Wohnungswesens und der Wohnungsreformbewegung berichtet.

Internationale Wohnungskongresse finden in Zwischenräumen von 2—3 Jahren statt. Die Vorbereitung der Kongresse liegt in der Hand eines Ausschusses, dem die Vertreter der verschiedenen Nationen angehören. Der Versammlungsort wechselt zwischen den einzelnen Ländern. Über die durch den Kongreß erörterten Gegenstände und über die Verhandlungen werden jeweils Berichte herausgegeben.

In Berlin wurde am 1. Mai 1910 die erste deutsche Städtebauausstellung eröffnet, deren Zustandekommen den von Geh. Bau- rat Otto March gegebenen Anregungen zu danken ist. Wegen des Gebietes und der Abteilungen der Ausstellung s. Zeitschr. „Der Städtebau“, herausgeg. von Th. Goecke, Sonderberichte seit Januar 1910. Vgl. auch Eberstadt, Die Ziele der Städtebau-Ausstellung, Die Woche, 22. Januar 1910.

Die Tätigkeit der vorerwähnten Zentralstellen, sowie die in § 44 besprochenen Anregungen von Behörden und Vereinen, haben ein um-

fangreiches Material an Entwürfen für den Kleinwohnungsbau zutage gefördert. Hierzu treten noch die Ergebnisse von Preisausschreibungen zur Erlangung von Vorlagen für den Kleinwohnungsbau. Endlich hat die gewinnlose Bautätigkeit insbesondere in den von Arbeitgebern errichteten Siedelungen vorbildliche Lösungen für den Wohnungsbau gebracht. Eine Übersicht einiger neueren Veröffentlichungen von Wohnungsanlagen ist in der Literatur unter c angefügt.

Aus der von L. F. K. Schmidt besorgten Veröffentlichung von Vorlagen für den Kleinwohnungsbau sei hier ein zur Ausführung gelangter Entwurf für Reihenhäuser wiedergegeben (Abb. 115—116). Die in der äußeren Gestaltung wie in dem Grundriß gleich wohlgelungene Anlage umfaßt sechs Einfamilienreihenhäuser, in einer den Bedürfnissen der Kleinwohnungen bis ins einzelne entsprechenden Durchbildung. Hervorgehoben sei die Anordnung der Wohnküche mit der hervortretenden Auslucht; die zunächst bei dem Eingang angebrachte kleine Vorhalle, eine ebenso praktische wie angenehme Zubehör (vgl. den „Porch“, in Abb. 122 unten § 63); die Raumverteilung im Innern. Die Baukosten betragen nach der beigegebenen Berechnung 4583 M. für eine Wohnung.

Literatur.

a) Zentralstellen.

- Ernst Ludwig-Verein, Darmstadt, Bd. I, praktische Wohnungsfürsorge in Hessen. Darmstadt 1908.*
Ders., Bd. II, Die Kleinwohnungskolonie auf der hessischen Landesausstellung für freie Kunst. Darmstadt 1908.
Rheinischer Verein für Kleinwohnungswesen, Jahresbericht.
Westfälischer Verein zur Förderung des Kleinwohnungswesens, Jahresbericht.
Schriften und Berichte der Zentralstelle für Volkswohlfahrt.

b) Vereine, Kongreßberichte.

- Schriften des Deutschen Vereins für Wohnungsreform: Die Wohnungsfrage und das Reich, 10 Hefte, bearb. von Freiherr von der Goltz, Dr. Liebrecht, P. Kampffmeyer, Stier-Somlo, J. Stübßen, Karl Seutemann, Clemens Heiß, Joh. Feig, W. Merwes, K. von Mangoldt.*
Jahrbuch der Wohnungsreform, bearb. von O. Meißgeier. Göttingen, jährlich.
Berichte des Internationalen Wohnungskongresses (VI. Kongreß 1902 Düsseldorf, VII. Kongreß 1905 Lüttich, VIII. Kongreß 1907 London).
Bericht über den I. Allgemeinen Deutschen Wohnungskongreß in Frankfurt. Göttingen 1905.
Bericht über den XIV. Intern. Kongreß für Hygiene und Demographie. Berlin 1907.

c) Veröffentlichungen ausgeführter Bauten, insbesondere der gewinnlosen Bautätigkeit. Ergebnisse von Wettbewerben und Preisausschreibungen. Vorlagen für Kleinwohnungsbauten.

- Böklen und Feil, Arbeiterwohnungen für Ostheim. Stuttgart 1902.*
A. Neumeister, Deutsche Konkurrenzen. Leipzig 1902 (Deutsche Solway-Werke, preisgekrönter Entwurf, Bd. XIV, H. 1 u. 2).

- E. Hennig, Die Arbeiter- und Beamtenhäuser der Bauterrains für Arbeiterwohnungen in Eppendorf. Leipzig 1903.*
Preisgekrönte Entwürfe für Kleinwohnungen, herausgeg. vom hessischen Zentralverein für Errichtung kleiner Wohnungen. Darmstadt 1905.
Ländliche Anwesen für Kleinbauern und Industriearbeiter, herausgeg. im Auftrage des Vereins für Förderung des Arbeiterwohnungswesens in Frankfurt a. M. Leipzig 1905.
Aster, Villen und kleine Familienhäuser. Leipzig 1906.
Preisgekrönte Entwürfe für kleine Einzel- und Gruppenhäuser für Arbeiter. Hamburg, Bauverein Aktiengesellschaft 1907.
Mustergültige Entwürfe für ländliche Arbeiterwohnungen, herausgeg. im Auftrage der Landesversicherungsanstalt Posen. Wiesbaden 1907.
Architektur-Konkurrenzen, herausgeg. von H. Scheurembrandt, Bd. II, H. 3. Berlin 1907. Errichtung kleiner Landhäuser im Harz.
L. F. Karl Schmidt, Entwürfe für Kleinwohnungen in Stadt- und Landgemeinden, hervorgegangen aus einem Wettbewerb, veranstaltet auf Anregung des Königl. Ministeriums des Innern vom Sächs. Ingenieur- und Architektenverein. Dresden 1907.
H. Wagner, Lotz und Schacht, Kleinwohnungen. Bremen 1908.
Vorbildliche Entwürfe für Vorortsbauten. Ergebnisse des Preisausschreibens des Kreises Niederbarnim. Berlin 1908.
Alb. Geßner, Das deutsche Miethaus. München 1909.
Hch. Tessenow, Der Wohnhausbau. München 1909.
Ferd. Mölier, Der Kleinwohnungsbau. Hannover 1909.
A. Holtmeyer, Entwürfe zu Kleinwohnungen. Wiesbaden 1909.
K. Weißbach und W. Mackowsky, Das Arbeiterwohnhaus. Berlin 1910.
Max Beetz und Gretschel, Kleinwohnungshäuser. Wiesbaden 1910.
 Ferner die Veröffentlichungen oben § 55 und 57.