UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege

Fuchs, Carl Johannes

Stuttgart, 1918

urn:nbn:de:hbz:466:1-96495

Visual Library

Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

EK 8815
HK 301/e

Deutscher Bund Heimatschutz
und Vereinigung für deutsche Siedlung und Wanderung

Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege

Ein Programm des Kleinwohnungs- und Siedlungswesens

Unter Mitarbeit zahlreicher Fachmänner
herausgegeben
von
Carl Johannes Fuchs

Mit 39 Abbildungen



BIBLIOTHEK DER KÖNIGLICHEN BAUGEWERKSCHULE HÖXTER

Stuttgart
Verlegt bei Wilhelm Meyer-Ilschen
1918

A. g. XIII.

EV 648
D/I

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Universitätsbibliothek Paderborn 41
03
MQ
18691

Druck von Carl Grüninger Nachf. Ernst Klett
K. Hofbuchdruckerei Zu Gutenberg
Stuttgart

Zum Geleit

Erbitterter Kampf um sein Dasein hat das deutsche Volk seit vier Jahren gezwungen, alle Kräfte draußen und drinnen in den Dienst der Waffen zu stellen. Für Wohnungssorgen blieb kein Raum. Langsam beginnt die Hoffnung aufzukeimen, daß wieder Friede wird und des Volkes Kriegsmannschaft heimkehren darf aus den Schützengräben. Da geziemt es den Daheimgebliebenen, voran der Regierung und den berufenen Körperschaften, vorzusorgen, daß es nicht wieder werde wie 1871, wo Tausende von Kriegern nach Rückkehr in die mit ihrem Blute geschützte Heimat kein Obdach finden konnten. Der Deutsch-Französische Krieg hatte Hunderttausende ins Feld gestellt, der jetzige Weltkrieg rief Millionen unter die Fahnen, verschob in jahrelangem, tiefgreifendem Umbau die wirtschaftlichen, vor allem die industriellen Grundlagen der deutschen Wirtschaft, ließ alte Industriegebiete veröden, ließ dafür neue in anderen Teilen des Reiches aus der Erde wachsen. Er verschob so Bevölkerungsmassen, ohne für ihre Unterkunft in den neuen Ortschaften in entsprechender Weise Sorge tragen zu können. Dies eine Beispiel allein gibt ein Schlaglicht, wie wichtig die Wohnungsfrage nach der völligen Stilllegung der Bautätigkeit durch den Krieg für die Übergangs- und Friedenszeit werden wird, eine Erkenntnis, der sich auch die gesetzgebenden Faktoren und Verwaltungskörperschaften bereits in steigendem Maße bewußt geworden sind.

Um zu den Vorbereitungen dieser wichtigen Friedensarbeit auch ihrerseits beizutragen, haben „die Vereinigung für Deutsche Siedlung und Wanderung" und der „Deutsche Bund Heimatschutz", auf die Anregung des letzteren hin, sich zu der vorliegenden Veröffentlichung über Wohnungs- und Siedlungsfragen entschlossen. Sie fühlten sich auf Grund ihres Arbeitsplanes und ihrer Ziele verpflichtet, auf die Gestaltung des Siedlungswesens in ganz bestimmter Richtung einzuwirken, und glaubten dies nicht besser tun zu können, als durch Wort und Bild diese ihre Richtung zur Kenntnis und Geltung zu bringen. Es wird damit der Siedlungspraxis und der Öffentlichkeit die Möglichkeit, aber auch die Pflicht entstehen, für oder wider die derzeitige Anschauung Stellung zu nehmen. Ihr Leitsatz ist, dahin zu streben, daß jeder deutschen Familie in Stadt und Land die Möglichkeit gegeben werde, sich in einem wohnlichen, gesunden, von Umwohnern möglichst ungestörten Heim die Grundlagen eines kinder- und glückreichen Familienlebens zu schaffen und damit zu erreichen, daß die deutsche Familie wieder heimatfroh werde und Liebe zum Heimathaus und möglichst auch zu einer eigenen, wenn auch noch so kleinen Scholle gewinne. Der Krieg hat mit unwiderleglicher Deutlichkeit bewiesen, daß einem Volke aus dem Boden, den es bebaut, aus der Heimat, die es mit allen Fasern liebt und verteidigt, seine Kraft erwächst. Soll Deutschlands Volk weiter gedeihen und Macht haben unter den Völkern der Erde, so darf

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

ihm sein Zusammenhang mit dem Boden nicht verkümmert werden, die innere Kolonisation auf breitester Grundlage muß eine der wichtigsten, vielleicht die wichtigste innere Frage nach dem Kriege werden.

Daß die Vereinigung für Deutsche Siedlung und Wanderung sich berufen fühlt, hier mitzuarbeiten, erhellt aus dem einfachen Hinweis darauf, daß sich in ihr während des Krieges alle großen Vereine, die sich unter den verschiedensten Gesichtspunkten mit der Siedlungsfrage befassen, zusammengeschlossen haben: so die Gesellschaft zur Förderung der inneren Kolonisation, als Zentralstelle der provinziellen Siedlungsgesellschaften in Preußen, der Deutsche Ostmarken-Verein, der Verein für das Deutschtum im Ausland, der Fürsorgeverein für deutsche Rückwanderer, die Deutsche Kolonialgesellschaft, der Verein für ländliche Wohlfahrts- und Heimatpflege, ferner die konfessionellen, sowohl evangelischen wie auch katholischen Vereine und Verbände, die sich um die deutschen Siedlungen im In- und Auslande kümmern.

Für den Bund Heimatschutz, der dahin arbeitet, das äußere Gewand und mit ihm den lebendigen Kern unserer Heimat vor Unkultur und Entartung zu schützen, versteht es sich von selbst, daß auch er zu seinem Teile an der Lösung der Wohnungs- und Siedlungsfrage mitzuarbeiten verpflichtet ist. Nachdem er in den von ihm herausgegebenen „Grundlagen für das Bauen in Stadt und Land mit besonderer Rücksicht auf den Wiederaufbau in Ostpreußen" (bearbeitet vom Architekt Steinmetz), theoretisch und praktisch die Baufrage allgemein behandelt hat, hat er ein Interesse daran, daß in dem vorliegenden Werke durch anerkannte Sachverständige auf dem Gebiete des Wohnungs- und Siedlungswesens allgemein diejenigen Forderungen zusammengestellt werden, welche an eine zeitgemäße Entwicklung unserer bürgerlichen Bau- und Wohnweise von seinem Standpunkte aus gestellt werden müssen.

Das Werk erscheint in zwei Teilen. Während in dem ersten theoretischen Teil die Grundlagen erörtert und zu klären versucht werden, soll im zweiten praktischen Teil gezeigt werden, welche vorbildlichen alten Unterlagen vorhanden sind, was in neuen Ansiedlungen bezeichnend und einwandfrei geschaffen worden ist, und was sich aus beiden als Nutzanwendung und Richtschnur für die Zukunft ableiten läßt. Die beiden Vereine hoffen auf diese Weise eine für alle Beteiligten brauchbare Grundlage zu gedeihlichem fernerem Wirken schaffen zu helfen und zu zeigen, daß ihre Forderungen sich mit den Zielen unserer besten Städtebauer, Architekten und Siedlungsfachleute durchaus decken. Möchte diesen durch die vorliegende Arbeit der durch Unverstand und Eigennutz oft genug erschwerte Weg ein wenig erleichtert, und dazu beigetragen werden, daß unser Volk, das seine Heimat gegen eine Welt von Feinden verteidigt, nach siegreichem Frieden in gesunder deutscher Wohnung der Heimat froh werde!

v. Lindequist,
Staatssekretär a. D.,
Vorsitzender der Vereinigung für Deutsche Siedlung und Wanderung

Frhr. v. Wilmowski,
Landrat,
Vorsitzender des Deutschen Bundes Heimatschutz

Vorwort des Herausgebers

Der vorliegende Band ist als theoretische Einleitung und Grundlegung für den zweiten, zunächst in Lieferungen erscheinenden, praktischen Teil des gesamten Siedlungswerkes gedacht. Er will daher keineswegs ein neues Handbuch der Wohnungsfrage sein und strebt die Vollständigkeit eines solchen nicht an. Aus seinem praktischen Zweck ergab sich die historische Haupteinteilung, aber zugleich auch, daß sie nicht vollständig durchgeführt werden konnte, indem einerseits bei den Gegenständen des ersten Abschnittes in der Regel auch schon die Grundsätze für eine künftige Reform ausgesprochen werden, andererseits bei den nur im zweiten Abschnitt behandelten Fragen auch auf die Zeit vor dem Kriege zurückgegriffen wird. Ebensowenig ließ sich innerhalb der beiden Hauptabschnitte die wiederum nach praktischen Gesichtspunkten getroffene Unterteilung überall streng und ohne gewaltsame Zerreißung zusammengehöriger Fragen durchführen; so haben z. B. der Bebauungsplan und die Frage Kleinhaus und großes Mietshaus natürlich auch eine wirtschaftlich-rechtliche Seite, und andererseits die Bauordnung auch eine künstlerisch-technische, die daher jeweils mitbehandelt werden mußten. Auch Wiederholungen ließen sich bei einem solchen Sammelwerk vieler Bearbeiter ebensowenig ganz vermeiden wie vereinzelte Widersprüche. Im ganzen ist aber durch die Übereinstimmung der Mitarbeiter in fast allen Grundgedanken doch eine einheitliche Darstellung erreicht worden.

Es wurde nach Möglichkeit angestrebt, überall den neuesten Stand der einzelnen Fragen zu geben. Da aber infolge der Zeitverhältnisse der Druck sehr lange Zeit in Anspruch genommen hat, ist dies nicht immer ganz restlos zu erreichen gewesen. So sei insbesondere hier noch auf die im Gang befindlichen Arbeiten der einen Abteilung des Städtebeirats in Preußen auf dem Gebiete der Bauerleichterungen für das Kleinhaus und den Kleinwohnungsbau überhaupt hingewiesen.

Indem ich allen Mitarbeitern — meist vielbeschäftigten, im praktischen Leben stehenden Männern — namens der herausgebenden Vereinigungen für ihre Mitwirkung herzlich danke, gebe ich der Hoffnung Ausdruck, das vorliegende Werk möge trotz seinem besonderen Zweck, als Einleitung für das ganze Siedlungswerk zu dienen, doch, da es ein in sich abgeschlossenes Ganzes bildet, auch für sich allein als Programm und Nachschlagebuch für staatliche und kommunale Behörden, Bau- und Siedlungsgesellschaften und -Genossenschaften, Wohnungsvereine und die ganze Wohnungsreformbewegung überhaupt sich als brauchbar erweisen und so auch an seinem Teil beitragen zur Lösung dieser Lebensfrage unseres Volkes!

Tübingen, Ostern 1918

Dr. Carl Johannes Fuchs
Professor der Volkswirtschaftslehre an der Universität
Stellv. Vorsitzender des Deutschen Bundes Heimatschutz

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Inhaltsverzeichnis

Seite

Zum Geleit V
von Staatssekretär a. D. v. Lindequist, Vorsitzenden der Vereinigung für Deutsche Siedlung und Wanderung und Landrat Frhr. v. Wilmowski, Vorsitzenden des Deutschen Bundes Heimatschutz

Vorwort des Herausgebers VII
von Universitätsprofessor Dr. Carl Johannes Fuchs in Tübingen.

Einleitung

1. Die geschichtliche Entwicklung des Kleinwohnungswesens in Deutschland und Österreich und das Kleinwohnungswesen im Ausland, insbesondere in Belgien und England. Von Universitätsprofessor Dr. Rudolf Eberstadt in Berlin 3
2. Die Wohndichtigkeit in London, Paris und Groß-Berlin (Wien). Von Professor Richard Petersen in Danzig 22
3. Miete und Einkommen. Von Dr. Kuczynski, Direktor des Statistischen Amts der Stadt Berlin-Schöneberg 29

Erster Abschnitt

Die Wohnungsproduktion und ihre Grundlagen vor dem Kriege

Kapitel I

Wirtschaftlich-rechtliche Grundlagen

1. Nachfrage und Angebot auf dem Wohnungsmarkt. Von Dr. Johannes Feig, Geh. Regierungsrat im Kaiserl. Statistischen Amt in Berlin 37
2. Die Stadterweiterung. Von Städt. Baurat A. Muesmann in Stuttgart 58
3. Die Bodenfrage (Bodenparzellierung und Bodenpolitik). Von Universitätsprofessor Dr. Rudolf Eberstadt in Berlin 68
4. Die Rechtsformen der Bodenbindung
   a) Das Erbbaurecht. Von Geh. Justizrat Professor Dr. Erman in Münster i. W. 76
   b) Das Wiederkaufsrecht (§§ 497 ff. des BGB.). Von Oberbürgermeister Dr. h. c. v. Wagner in Ulm 79
5. Das Realkreditwesen. Von Geh. Justizrat Professor Dr. Erman in Münster i. W. 85
6. Die Bauordnung. Von Dr. Karl Keller in Berlin-Lankwitz 93
7. Wohnungsaufsicht und Wohnungsordnung. Von Landeswohnungsinspektor Gretzschel in Darmstadt 111
8. Die Besteuerung. Von Stadtsyndikus Sembritzki in Charlottenburg 128
9. Die öffentlichen Erschwerungen der Ansiedlung. Von Dr. K. v. Mangoldt, Generalsekretär des Deutschen Vereins für Wohnungsreform und Geschäftsführer des Deutschen Wohnungsausschusses in Berlin 137

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Kapitel II

Künstlerisch-technische Grundlagen

Seite

1. Heimatschutz und neuzeitliches Bauwesen. Von Dr.-Ing. Lindner, Geschäftsführer des Deutschen Bundes Heimatschutz in Berlin 147
2. Der Bebauungsplan
   a) Der Bebauungsplan der Großstadt. Von Geh. Baurat und Professor Theodor Goecke in Berlin 155
   b) Mittel- und Kleinstadt. Von Dr.-Ing. Hans Heckner, Stadtbaurat in Aschersleben . 169
   c) Ländliches Siedlungswesen
      I. in Industriebezirken. Von Dr.-Ing. Hermann Hecker in Düsseldorf 173
      II. in rein landwirtschaftlichen Gegenden. Von P. Fischer, Geh. Baurat im Ministerium der öffentlichen Arbeiten zu Berlin 178
3. Die Bauberatung. Von Dipl.-Ing. Max Sonnen, Leiter der Westfälischen Bauberatungsstelle in Münster i. W. 183
4. Kleinhaus und großes Mietshaus („Mietskaserne"). Von Geh. Baurat Dr.-Ing. Karl Schmidt in Dresden 194
5. Wohnungshygiene. Von Geh. Medizinalrat Professor Dr. C. Flügge in Berlin 213
6. Straßenbau und Straßenleitungen. Von Dr.-Ing. Althoff in Erfurt, zurzeit im Felde. . . 225
7. Die Verkehrsmittel. Von Professor Richard Petersen in Danzig 231

Kapitel III

Die Träger des Kleinwohnungsbaus

1. Die private Produktion. Von Regierungsamtmann Dr. jur. et phil. Rusch, Hilfsarbeiter im Kgl. Sächsischen Ministerium des Innern in Dresden 245
2. Die Arbeitgeber. Von Kgl. Baurat Schmohl in Essen a. R. 263
3. Die gemeinnützige Produktion. Von Professor Dr. H. Albrecht in Berlin-Lichterfelde . . . 278
4. Die öffentliche Produktion (Reich, Staat, Gemeinde). Von Dr. H. Lindemann in Stuttgart-Degerloch 297
5. Die Förderung der Kleinwohnungsproduktion durch Reich, Staat und Gemeinden. Von Regierungsamtmann Dr. jur. et phil. Rusch in Dresden 312
6. Die Landes- und Provinzial-Vereine für Kleinwohnungswesen. Von H. Vormbrock, Generalsekretär des Westfälischen Vereins zur Förderung des Kleinwohnungswesens, in Münster i. W. 320

Zweiter Abschnitt

Die Aufgaben der Zukunft. Die Reform des Kleinwohnungswesens

Kapitel I

Dezentralisation des Wohnungs- und Siedlungswesens

1. Die Gartenstadtbewegung. Von Dr. H. Kampffmeyer, Landeswohnungsinspektor in Karlsruhe 331
2. Laubenkolonien und Kleingärten. Von Gartenarchitekt Leberecht Migge in Hamburg. . . 350
3. Landflucht, ländliche und halbländliche Siedlung. Von Geh. Regierungsrat Landesrat Dr. Althoff in Münster i. W. 356
4. Die innere Kolonisation. Von Dr. Keup, Geschäftsführer der Deutschen Gesellschaft zur Förderung der inneren Kolonisation in Frankfurt a. O. 364
5. Wohlfahrtspflege auf dem Lande. Von Professor Sohnrey, Geschäftsführer des Deutschen Vereins für ländliche Wohlfahrts- und Heimatpflege in Berlin 378
6. Kriegsbeschädigtenfürsorge durch Ansiedlung. Von Wirkl. Geh. Oberregierungsrat Dr. Metz, Präsidenten des Ober-Landeskulturgerichts in Berlin 383
7. Die Kriegerheimstätten-Bewegung. Von Adolf Damaschke, Vorsitzenden des „Hauptausschusses für Kriegerheimstätten" in Berlin 392

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Kapitel II

Reformen bei den städtischen Mietshäusern

Seite

1. Die Sanierung der Mietskasernen. Von Dr.-Ing. Martin Wagner, Abteilungsvorsteher im Verband Groß-Berlin, zurzeit im Felde 398
2. Das Bürgerhaus. Von Hofrat Dr. P. Busching, Generalsekretär des Bayerischen Landesvereins zur Förderung des Wohnungswesens in München 407

Kapitel III

Die Geldbeschaffung

1. Die Kapitalbeschaffung nach dem Kriege und die Reform des Realkreditwesens. Von Generalsekretär Dr. v. Mangoldt in Berlin 415
2. Grundrentenanstalten und Darlehnskassen für den städtischen Hausbesitz. Von Generalsekretär H. Vormbrock in Münster i. W. 432

Schluß

1. Die Wohnungsfürsorge für kinderreiche Familien. Von Landesrat Dr. Mewes in Düsseldorf 439
2. Die Aufgaben von Reich, Staat und Gemeinde in der Wohnungs- und Siedlungsfrage. Von Universitätsprofessor Dr. Fuchs in Tübingen 448

❖

Einleitung

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

1.

Die geschichtliche Entwicklung des Kleinwohnungswesens in Deutschland und in Österreich und das Kleinwohnungswesen im Auslande, insbesondere in Belgien und England

Von Professor Dr. Rudolf Eberstadt in Berlin

I.

Die neue Entwicklung seit dem Beginn des 19. Jahrhunderts

Die Wohnungsfrage ist keine durch eine einfache Formel zu erschöpfende Spezialfrage, die Wissenschaft vom Wohnungswesen keine Spezialwissenschaft. Obwohl für die Beurteilung der Wohnverhältnisse in jedem ihrer Teile genaue Fachkenntnisse erforderlich sind, bildet doch das Wohnungswesen kein Sondergebiet in dem Sinne, daß es, wie dies bei gewissen Einzelfächern der Fall, abgetrennt und abtrennbar für sich erfaßt werden kann. Die Spezialbehandlung ist für die Darstellung wie für die Erklärung der wohnungstechnischen Erscheinungen unzureichend. Das Wohnungswesen steht vielmehr zu allen Zeiten und bei allen Völkern in unlösbarem Zusammenhang mit allgemeinen entwicklungsgeschichtlichen Vorgängen; die Gestaltung der Wohnungszustände eines Zeitalters ist das Ergebnis der innerpolitischen, sozialen und verwaltungstechnischen Grundlagen.

Die Entwicklung des Wohnungswesens in der Neuzeit, die wir hier zu schildern haben, ist demgemäß nur aus den eigenartigen sozialen und den besonderen nationalen Bedingungen zu erklären. Von einer weiter ausgreifenden historischen Darlegung dürfen wir hierbei absehen. Wenn auch, was kaum der Hervorhebung bedarf, mit den Zuständen der älteren Perioden enge Verbindungen bestehen, so bildet doch der Ablauf des 18. und der Beginn des 19. Jahrhunderts die scharfe Grenzscheide, an der für die westeuropäischen Völker ein neuer Zeitabschnitt der sozialen und innerpolitischen Entwicklung einsetzt. Von diesem Zeitpunkt ab wollen wir die Herausbildung der Wohnverhältnisse, namentlich des Kleinwohnungswesens, betrachten.

Die wohnungspolitischen und städtebaulichen Probleme der Gegenwart sind eine Zubehör der neuzeitlichen Bevölkerungsbewegung, einer Bewegung von so gewaltiger Größe, wie sie kein uns voraufgehender Zeitabschnitt gekannt hat. Denn sie erschöpft sich nicht in einer Wanderungsbewegung, nicht in einer Eroberung, Besiedlung und Verschiebung; sie entsteht vielmehr aus dem gleichzeitigen Zusammentreffen dreier mächtigen Faktoren: 1. Herausbildung neuer Erwerbsformen, 2. außerordentlich starke Bevölkerungsvermehrung, endlich 3. neue Schichtung und neue Gliederung der Volksmassen. Den Ausgangspunkt bildet die Umwälzung der Industrietechnik, die das 18. Jahrhundert vorbereitet hat, und die sich seit Anfang des 19. Jahrhunderts in ihrer vollen Wirkung durchzusetzen beginnt. Die Handwerkstechnik und der handwerksmäßige Erwerb werden überwunden durch die Fabriktechnik und die Großindustrie. Kein Volk ist sich zunächst der Bedeutung dieses Vorgangs vollständig bewußt gewesen. Wir hören wohl von den schlimmen Wirkungen, die diese Zeit, wie jede Übergangszeit, hervorbringt. Wir hören von dem Arbeiterelend, von dem Fabrikelend, der Ausbeutung, den Krisen. Aber was hier Großes, Neues, Dauerndes entsteht, das wird noch nicht erkannt.

Die Industrie mit ihrer Produktionssteigerung zieht seit Anfang des 19. Jahrhunderts fortgesetzt neue Arbeitermassen heran. Zu Zehntausenden, bald zu Hunderttausenden strömen die Arbeiterscharen in die Städte und die Fabrikorte, die ihnen zweierlei bieten müssen: Arbeit und Unterkunft. Zunächst erscheint der Industriearbeiter als ein nicht klassifizierbarer Neuling. Er verlangt Unterkunft, aber nicht nach der Art des Bürgers und des Handwerkers, für den die Wohnung oder das Haus regelmäßig zugleich noch die Arbeitsstätte, die Werkstätte, den Geschäfts- und Betriebsraum bieten mußte. Der Industriearbeiter arbeitet vielmehr in der neuen Fabrik und gebraucht für sich nur die „Kleinwohnung". Wohl hatte die ältere Zeit einen gewissen Bestand an „geringen" Wohnungen für kleine Leute gekannt; aber so wenig wie die verfallenen Einrichtungen des Zunftwesens und des Merkantilsystems, oder vielleicht noch weniger als diese, war der Stand der Wohnungsproduktion dem mächtig hervortretenden Bedürfnis einer neuen Zeit angepaßt.

Zunächst wurden in den rasch wachsenden Städten die vorhandenen Gelegenheiten und die Zeitumstände unbedenklich ausgenutzt. Die ältere Zeit hatte Freiflächen innerhalb der städtischen Grundstücke übrig gelassen. Auf den Höfen ist Raum genug; die Innenflächen der Grundstücke werden zu Kleinwohnungen ausgebaut und der einträglichsten, gewinnbringendsten Verwendung als Bauland zugeführt. Aber nicht immer macht man sich die Mühe, neu zu bauen. Vorhandene Baulichkeiten, Schuppen, Lagerhäuser, Stallungen werden zu Wohnzwecken umgewandelt. Ältere Bürgerhäuser, zu größeren Wohnungen bestimmt, werden in Kleinwohnungen aufgeteilt und zimmerweise abvermietet. Planlos, regellos wird in den Städten und den Fabrikorten gebaut; ohne Vorschrift und ohne Vorkehrung wird der Boden genutzt. Daß hier etwas Selbständiges neu geschaffen werden müsse, kommt dem Zeitalter noch nicht zum Bewußtsein.

Die Stärke der Industrialisierung ist während der ersten Jahrzehnte des 19. Jahrhunderts nicht bei allen Völkern die gleiche. In England, das die neue Technik zuerst ausbildete, ist die Betriebskonzentration am weitesten vorgeschritten; ihm zunächst wurden Belgien und Frankreich von der Industrie- und Arbeiterbewegung ergriffen, während Deutschland aus wirtschaftlich-politischen Gründen noch lange zurückstand. Immerhin macht sich die neue Entwicklung seit Anfang des 19. Jahrhunderts im weitesten Umfang in dem Siedlungswesen auf dem Festlande wie in England geltend. In Belgien bietet sich ein kennzeichnendes Beispiel des Gegensatzes zwischen der neuzeitlichen Bevölkerungsbewegung und der Ausgestaltung des Städtebaues in der Stadt Gent. Die Bevölkerung der einst reichen und gewerbetätigen Stadt war im Jahre 1796 auf 54000 Einwohner gesunken, unter denen man insgesamt nur noch 976 Arbeiter zählte. Im Jahre 1801 begründete Lieven Bouwens, der die geheimgehaltene Technik unter Lebensgefahr in England erforschte, die erste mechanische Spinnerei; im Jahre 1817 wurden bereits 50 Baumwollspinnereien und 13 Baumwolldruckereien gezählt, die in ihren Betrieben allein 16000 Arbeiter — ungerechnet die neu hinzugekommenen Arbeiter anderer Gewerbszweige — beschäftigten; ein außerordentliches Wachstum der reinen Arbeiterbevölkerung in diesem kurzen Zeitraum. Die Unterbringung der neuen Zuwachsbevölkerung erfolgte in gedrängtester Ausnutzung; bürgerliche Wohngebäude wurden zu Kleinwohnungen aufgeteilt, hofwärts gelegene Baulichkeiten, auch Stallgebäude, zu Wohnzwecken hergerichtet, namentlich wurden die Hofflächen und das Hinterland dicht mit Kleinwohnungen überbaut. Aus Holland beschreibt eine zeitgenössische Schilderung die „geringen Wohnungen" in Utrecht; in Lagerschuppen, in Durchgängen, an engen winkeligen Pfaden wurden Kleinwohnungen eingerichtet. Mißstände größten Umfangs bestanden in den Arbeitervierteln der französischen Städte. Schlechte Behausungen, dichte Zusammendrängung der Bevölkerung waren kennzeichnend für die Wohnweise der Industriearbeiter. — Die intensivste Vermehrung der Industriebevölkerung hatte während dieses Zeitabschnittes in England stattgefunden. Vom Jahre 1801 bis zum Jahre 1831 vermehrte sich die Zahl der bewohnten Gebäude von 1870476

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

auf 2866595, ein Zuwachs von rund 1 Million Gebäuden oder 50 % des Bestandes in drei Jahrzehnten. Die Kleinwohnungen, auf die die Hauptmasse des Zuwachses entfiel, waren schlecht gebaut; rücksichtslose Ausnutzung des Bodens und dichte Anhäufung der Bevölkerung bildeten auch hier vielfach das Merkmal der Kleinwohnungsbezirke in den Industriestädten.

Mit Recht dürfen wir schwere Vorwürfe gegen die unverantwortliche Behandlung des Kleinwohnungswesens dieses Zeitabschnittes richten. Es ist indes nicht zu übersehen, daß die Schwierigkeiten für die damalige Zeit in einer doppelten Richtung lagen; einmal in der absoluten Größe der Aufgaben, ferner in der vollständigen Neuheit der Entwicklung, auf die man unmöglich vorbereitet sein konnte. Die Industriestädte und die neuen rasch emporschießenden Industriedörfer waren in keiner Weise darauf angelegt, eine Massenbevölkerung aufzunehmen. Jahrzehnte mußten darüber hingehen, bevor man die notwendigen Erkenntnisse und Erfahrungen auf dem Gebiet der städtischen Bevölkerungsanhäufung gewonnen hatte. Das nächste Ergebnis war, daß die städtischen Kleinwohnungen — in den Städten machten sich die Mißstände hauptsächlich geltend — ohne Regelung und Vorkehrung lediglich gemäß der gewinnbringendsten Verwendung des Raumes angelegt wurden. Die Zusammendrängung steigerte sich im gleichen Schritt mit dem Wachstum der Bevölkerung. Zugleich aber — und dieser Umstand zählt zu den Kennzeichen der Periode — mangelten noch vollständig diejenigen Einrichtungen, die uns heute in städtisch besiedelten Bezirken mit dichter Bevölkerung als schlechthin unentbehrlich erscheinen. Der Zeitabschnitt von 1800 bis 1840 stellt sich demnach als das erste Stadium der neuen Entwicklung des Kleinwohnungswesens dar; er war lediglich eine Übergangszeit, mit all den Fehlern und Mißgriffen, die einem solchen Abschnitt anhaften.

Einen Wendepunkt bedeuten die Jahre 1830—32. In einem der schlimmsten Ausbrüche durchzog die Cholera die dichtbevölkerten, schlechtgehaltenen städtischen Bezirke und richtete allenthalben die größten Verheerungen an. Der Zug der Seuche ging durch ganz Westeuropa, und schwer rächte sich jetzt die Vernachlässigung des Städtebaus. Mit Schrecken erkannte man die Gefahren, die für die Gesamtheit der städtischen Einwohner aus den Zuständen schlecht gebauter, schlecht ausgenutzter, planlos angelegter Wohnbezirke entstehen.

Zum ersten Male zeigte jetzt die Allgemeinheit Interesse für die „Wohnungsfrage". Die Epidemien, die Landesseuchen sind es gewesen, die zuerst eine öffentliche Teilnahme für das Wohnungswesen erweckt haben. Diesen Ausgangspunkt der neueren Wohnungs- und Städtebaupolitik müssen wir wegen des Verständnisses der weiteren Entwicklung festhalten. Der Anteil an dem Kleinwohnungswesen bezog sich immer noch nur auf ein beschränktes Teilgebiet. Die allgemeinen gesundheitlichen Gefahren schlechtgehaltener Wohnbezirke hatte man erkannt — zunächst nichts weiter. Es fragte sich, welche weiteren Folgerungen gezogen würden.

Hier trennen sich nun die Wege der europäischen Völker in der Entwicklung des Städtebaus. In England zuerst wurden eingreifende Reformen vorgenommen. Die neue Hygiene des Städtebaus wurde geschaffen mit ihrer bekannten Dreizahl: Straßenpflasterung, Trinkwasserversorgung, Kanalisation — alles Dinge, die die voraufgehende Zeit bei der Anhäufung von Volksmassen in städtischer Besiedlung nicht oder nur unzureichend gekannt hatte. Schritt für Schritt wurde aber dann die englische Wohnungsgesetzgebung ausgebildet, die sich von Anfang an mit der Kleinwohnung und der Arbeiterwohnung als einem selbständigen Gebiet des Städtebaus beschäftigte. Das ist der Grund, weshalb wir immer wieder von England im Städtebau hören. Die neuzeitliche Technik des Städtebaus und der Städtehygiene ist hier begründet und zuerst eingeführt worden. In technischer Hinsicht mußten wir von dieser älteren Entwicklung des Auslands lernen. Aber — dies ist schon hier nachdrücklich zu betonen — die in der Gegenwart hervortretenden Bestrebungen haben keineswegs das Ziel, englische Einrichtungen schlechthin nach Deutschland zu übertragen. Im Gegenteil, die ältere Generation unter den heutigen Städtebauern

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

und die Gegner des neuen Städtebaus sind es gewesen, die in geradezu sklavischer Nachahmung gedankenlos englische Einrichtungen übernommen und nachgebildet haben.

In Scharen sind unsere Städtebauer seit den vierziger Jahren nach England gepilgert, um sich dort mit der neuen Technik des Städtebaus vertraut zu machen. Aber nur Äußerlichkeiten — „Spezialkenntnisse" — wurden von dort zurückgebracht. Es bedarf nach unserer voraufgehenden Schilderung gewiß nicht des Hinweises, wie unbedingt notwendig die Einführung hygienischer Vorkehrungen in den Städten war. Der Fehler im festländischen Städtebau bestand darin, daß man glaubte, lediglich durch die Anwendung der heiligen Dreizahl der Hygieniker, Straßenpflasterung, Wasserleitung und Kanalisation, befriedigende Wohnverhältnisse schaffen zu können. Um die Hauptaufgaben des Städtebaus — Bodenaufteilung, Hausformen, Wohnweise — hat man sich hierbei nicht gekümmert. Gerade unter Anwendung der älteren hygienischen Anforderungen wurden die ungünstigsten Wohnformen in unseren Städten neu eingeführt; auch dies ein sprechendes Zeugnis, daß Einzelmaßnahmen im Wohnungswesen unzureichend sind.

Daß von den neueren Hygienikern, wie v. Gruber, Grotjahn, Kaup, Flügge u. a., die Fehler der älteren Schule heute allgemein verurteilt werden, braucht hier kaum bemerkt zu werden.

II.

Von 1840 bis in die sechziger Jahre

Von größerem Einfluß noch als die aus England stammenden Anregungen wurden für den festländischen Städtebau die Einwirkungen Frankreichs, das in den vierziger und namentlich seit den fünfziger Jahren ein geschlossenes System des neuen Städtebaues entwickelte. Während der vierziger Jahre hatte sich die Notwendigkeit städtebaulichen Eingreifens in Paris, Lyon und den französischen Industriebezirken immer mehr herausgestellt. Die Sanierung der schlechtesten Stadtteile unter Anwendung der Niederlegung und Enteignung — übrigens eine alte, schon im 18. Jahrhundert aufgestellte Forderung — wurde erörtert. Durch die Säuberung verwahrloster und unterwertig gewordener Wohnbezirke sollte eine Besserung des Kleinwohnungswesens angebahnt werden. Wenn es im übrigen zunächst die traurigen sanitären Zustände der Arbeiterbezirke waren, die die allgemeine Aufmerksamkeit auf die Wohnungsfrage gelenkt hatten, so gesellten sich jetzt noch politische Momente hinzu, um die Städtebaubewegung in Fluß zu bringen. Die Arbeiterschaft hatte sich organisiert und trat als Stand, als gesonderte Klasse auf, ihre Forderungen in politischen Bestrebungen verfechtend. Volkswirtschaftliche, politische und hygienische Faktoren drängten somit auf eine Neugestaltung im Städtebau.

Vorbereitende und einleitende Schritte wurden noch unter Louis Philippe unternommen. Das allgemeine, den neueren Forderungen nicht genügende Enteignungsrecht wurde neu geregelt durch ein Gesetz vom 3. März 1841, das das Gesamtgebiet der Enteignung zusammenfaßt und den Begriff und die Grenzen des öffentlichen Interesses bei Eigentumsentziehung behandelt. Zu größeren Unternehmungen im Bereich des Wohnungswesens und des Städtebaues kam es indes erst unter Napoleon III. Bei seinen Untersuchungen über den neuzeitlichen Städtebau wird Verfasser immer wieder auf den Einfluß dieses merkwürdigen, in seinen städtebaulichen Bestrebungen lange nicht genug beachteten Mannes hingewiesen. Ob es sich handelt um die Unternehmungen der Innenstadtsanierung, um das System der Stadterweiterung, um die Bodenkapitalisierung; ob um die Anregung zum Bau von Arbeitervierteln, zur Errichtung von Werkswohnungen, zur Begründung gemeinnütziger Baugesellschaften — immer gehen die Fäden auf die Zeit und die Umgebung Napoleons III. zurück.

Napoleon III. erkannte im Städtebau das Gebiet, das seinen wirtschaftspolitischen wie seinen staatspolitischen Bestrebungen die weiteste Entfaltung gestattete. Es ist nicht richtig,

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

wenn nach vielverbreiteter Annahme Eugen Haußmann als der eigentliche Schöpfer des neuen Paris angesehen wird; er war nur der allerdings verständnisvolle und tatkräftige Gehilfe des Kaisers. Der Urheber des gewaltigen Werkes ist Napoleon III. selber; der Plan der städtebaulichen Neugestaltung war entworfen, die grundlegenden ersten Maßnahmen waren bereits verfügt, als Haußmann zur Durchführung berufen wurde. Die Formen, unter denen der Neubau von Paris unternommen wurde — es handelt sich um ein vollständiges System der Bodenpolitik — entsprechen durchaus der Napoleonischen Maxime, die dahin ging: eine dünne soziale Oberschicht, die man reichlich und freigebig verdienen ließ, mit ihren Interessen an die Regierung zu ketten; durch Förderung der kapitalistischen Unternehmung aber der arbeitenden Klasse Gelegenheit zu Arbeit und Geldverdienst zu schaffen. An den eigentlichen bautechnischen Betrieb schlossen sich die ergänzenden Einrichtungen, die für den neueren Städtebau auf dem Festlande kennzeichnend sind, die Hypothekenbanken, die Grundstücksunternehmungen, die Finanzinstitute; Einrichtungen, die späterhin als Zubehör des neuen Städtebausystems von anderen Ländern übernommen wurden. Ein Zeitabschnitt regster spekulativer Betätigung im Städtebau setzte ein, wenn auch in Frankreich bei der geringen Schärfe des französischen Hypothekenrechts die organisierte Grundstücksspekulation nicht den Umfang annehmen konnte wie späterhin in Deutschland.

Den ersten Schritt zur Ausführung des neuen Programms bedeutete das Dekret vom 10. März 1852, das den Durchbruch einer 30 Meter breiten Verkehrsstraße quer durch den Pariser Stadtkern verfügte. Die bemerkenswerte Begründung, die für die Anlage dieser in einer Breitenabmessung von 100 Fuß geführten Straße — der spätere Boulevard de Strasbourg — gegeben wird, besagt: „Durch das Unternehmen wird nicht allein ein neuer Verkehrsweg geschaffen, sondern auch in bedeutendem Maße der Wert der angrenzenden Grundstücke erhöht, ein dichtbesiedeltes Wohnviertel saniert, Handel und Gewerbe daselbst entwickelt und zahlreichen Arbeitern Arbeitsgelegenheit geboten." Wenige Tage später, am 26. März 1852, erging das bedeutsame Décret relatif aux rues de Paris, das den neuen Abschnitt des Pariser Städtebaues einleitet und die Tätigkeit Haußmanns vorbereitet. Das Dekret verleiht jeder französischen Stadt, die ein entsprechendes Gesuch stellt, ein weitgehendes Enteignungsrecht zu dem Zweck der Verbreiterung, Neuführung oder Anlegung von Straßen. Zweifellos handelt es sich bei dem Dekret um ein Sanierungsgesetz; sein Ziel ist nicht die Stadterweiterung, sondern die Umgestaltung innenstädtischer und altstädtischer Bezirke.

Auf der durch das Dekret von 1852 hergestellten Grundlage begann die Neugestaltung von Paris. Mit Staunen sah man, was hier unternommen wurde; wie die alte Baumasse einer Millionenstadt durch Niederlegung und Aufbau, durch ein weitgreifendes System von Verkehrswegen neu gestaltet wurde; wie in einem gigantischen Werk Unsummen von Werten umgewandelt und, durch den Städtebau um ein Vielfaches vermehrt, neu geschaffen wurden. An die Neuanlegung der Altstadt schloß sich die Stadterweiterung, die sich konzentrisch um die Innenstadt lagerte, von baumbepflanzten weiten Ringstraßen durchzogen und durchweg, gleich den Innenbezirken, die stattlichsten breiten Straßenzüge aufweisend. Großzügige, auf die äußere Prachtentfaltung angelegte Städtebilder boten sich allgemein dar.

Paris war die bewunderte neuzeitliche Großstadt. Wenn die Städtebauer des Festlandes in England die neue Technik der Städtehygiene studierten, so wurde für die äußere Anlage der Stadt, für den Straßenbau, die Hausformen und die monumentale Gestaltung, Paris das einflußreiche Vorbild der festländischen Großstadt. Das „Imposante", die Aufwendung großer Mittel in der Straßenanlage, in der Platzgestaltung und in den Hausfassaden wurde zur Geschmacksrichtung im Städtebau, die in Köln wie in Berlin, in Amsterdam wie in Wien übernommen und fortgebildet wurde. „Großstädtisch"

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

wurde für den festländischen Städtebau gleichbedeutend mit großen Hausformen und äußerem Aufwand.

Wohnungspolitisch und städtebaulich waren die Eigenheiten dieses Systems durch die gegebenen Umstände bestimmt. Den Ausgangspunkt bildete die Innenstadtsanierung, berechtigterweise eine Aufgabe des Ingenieurs. Hier galt es, rücksichtslos durch das Gelände durchzuschneiden, breite kostspielige Straßenzüge zu schaffen, dem Verkehr leistungsfähige Wege zu bieten. Hier allerdings war der Straßenbau die Hauptsache. Das Gelände war ferner infolge seiner Lage hochwertig; der Preis steigerte sich nochmals durch die hohen Kosten der Straßenanlage; hier waren die Stockwerkshäufung und die großen Hausformen angebracht. Der Fehler bestand darin, daß man dieses imponierende und allgemein bewunderte System zur Schablone des Städtebaus machte und es gedankenlos auf die Stadterweiterung und die Neubaubezirke übertrug.

Zunächst wurde hierdurch der naturgemäße, stets festzuhaltende Unterschied zwischen Innenstadt und Stadterweiterung verwischt. Die Stadterweiterung wurde nichts anderes als ein minderwertiger Abklatsch der Innenbezirke. Das Straßennetz wiederholte sich in den Außenbezirken; ein Bebauungsplan war zumeist nichts weiter als ein Schema von Baublockfiguren. Ferner wurde der notwendige Gegensatz in der Behandlung der Großwohnung und der Kleinwohnung aufgehoben. Als die Norm der Bodenaufteilung galt lediglich das Großgrundstück, das für die großen und herrschaftlichen Wohnungen brauchbar, für die Kleinwohnung dagegen völlig ungeeignet ist und nur in der Form des Vielwohnungshauses genutzt werden kann.

Als wesentlicher Grundzug erscheint in dem hier geschilderten System der „Kultus der Straße". Von der Straße aus und für die Straße wurden die Städte gebaut. Der großstädtische Städtebau war nunmehr eigentlich nur Straßenbau. Damit aber wurde die Straße einer ihrer wichtigsten Aufgaben entfremdet, der vorteilhaftesten, besten, billigsten Aufteilung von Wohngelände zu dienen.

Aber noch ein zweites Ergebnis wurde hierdurch herbeigeführt; es ist die Verteuerung des Bodens. Der Kultus der Straße ist das erste Mittel, um eine Verteuerung des Bodens und den Zwang schlechter Bauformen hervorzubringen. Die teuere Straße verlangt als Gegenstück die Zusammendrängung der Bevölkerung durch Stockwerkshäufung. Während äußerlich die Straße eine stattliche Bauweise vortäuschte, entstanden das Vielwohnungshaus und die Mietskaserne mit ihren schlechten Wohnverhältnissen, denen als notwendige Begleiterscheinung die ungünstigen Wirkungen für die Wohnungsproduktion und die Bodenwertentwicklung hinzutraten.

Eine der schlimmsten, aber unvermeidlichen Folgen dieses Systems war es, daß jetzt — und noch auf Jahrzehnte hinaus — der selbständige Charakter des Kleinwohnungswesens nicht erkannt wurde. Die Zwangsschablone herrschte im Städtebau, und alle Einrichtungen in der Bodenentwicklung der Großstädte waren auf die Bauformen des Großhauses und des Vielwohnungshauses zugeschnitten.

Napoleon III. hat sich im übrigen, wie oben kurz bemerkt, nach verschiedenen Richtungen im Kleinwohnungsbau betätigt und zahlreiche Anregungen für den Bau von Arbeiterwohnungen gegeben. Namentlich wurde der Bau von Werkswohnungen, Wohnungsanlagen in Verbindung mit größeren Fabriken, gefördert. Man veranlaßte die Arbeitgeber, in den Industriebezirken Kleinwohnungen, zumeist in Form von Arbeitersiedlungen, zu errichten. Solche Anlagen, als „Cités ouvrières" bezeichnet, gelangten vielfach zur Ausführung; z. T. wurden die Häuser in diesen Siedlungen an Arbeiter verkauft, wobei man mitunter infolge mangelhafter Vorkehrungen ungünstige Erfahrungen machte; zumeist blieben die Häuser im Besitz des Arbeitgebers und wurden an die Arbeiter, solange sie im Dienst des Unternehmers standen, vermietet.

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

III.

Von dem Ausgang der sechziger Jahre bis in die Gegenwart

Das typische Kleinwohnungsgebäude der Gegenwart ist nicht, wie man wohl annehmen mag, die freie Schöpfung des Baumeisters oder Unternehmers, der nach seinem eigenen Ermessen die ihm zusagende Bauform wählen könnte. Der Bauunternehmer hat keineswegs die freie Wahl, ob er in einer bestimmten Stadt ein Kleinhaus oder eine Mietkaserne errichten, und ob er in der Form des Flachbaues oder der Stockwerkhäufung bauen will; sondern er ist streng gebunden durch das örtliche System des Städtebaues und den Preis des Baugeländes — Umstände, die eine bestimmte Hausform erzwingen und die entgegengesetzten Typen ausschließen. Wo z. B. der Preis einer Baustelle in den städtischen Außenbezirken 40—60 Mark für den Quadratmeter beträgt, ist die Errichtung eines Kleinhauses eine Unmöglichkeit, und die Stockwerkshäufung ist unvermeidbar; bei einem Bodenpreis von 10—20 Mark für den Quadratmeter dagegen bilden Flachbau und Kleinhaus die gegebene Bauform. Für das Gebiet der Stadterweiterung werden durch die zur Herrschaft gelangten Einrichtungen des Städtebaus die Bodenpreisbildung und somit die Formen der Wohnungsherstellung in entscheidender Weise bestimmt.

Demgemäß wird durch die verschiedenen Systeme des Städtebaus, die wir jetzt sich herausbilden sehen, eine *national* verschiedene Gestaltung der Grundlagen wie der Grundformen des Kleinwohnungsbaues bewirkt. Die anfänglichen Voraussetzungen der Entwicklung allerdings sind bei den westeuropäischen Völkern in den Grundzügen *allgemein die gleichen*, nämlich Ausbreitung des Industrialismus, starke Bevölkerungsvermehrung, starkes Wachstum der Städte und Konzentration der Bevölkerung in den Städten und den Industriebezirken. Auch in den überlieferten Formen der Kleinwohnung bestand bis dahin eine weitgehende Übereinstimmung. Wesentlich verschieden und im einzelnen gegensätzlich ist dagegen, trotz dieser Gleichartigkeit der Vorbedingungen, die tatsächliche Entwicklung des Kleinwohnungswesens, wie sie sich während des wirtschaftlich-industriellen Fortschreitens namentlich seit den siebziger Jahren des letzten Jahrhunderts vollzogen hat. Internationale Strömungen breiten sich in den festländischen Staaten aus und verschaffen den neuen Anschauungen eine rasche Geltung; zugleich aber steigert sich in den einzelnen Ländern fortgesetzt die Ausgestaltung der nationalen Gesetzgebung, des Verordnungswesens, des Organisations- und Verwaltungsapparats. Die Systematisierung, die Regelung, die gleichmachenden Eingriffe in das Wohnungswesen nehmen einen früher nicht gekannten Umfang an.

In *Belgien* gelangte das System des französischen Städtebaus in der Hauptstadt Brüssel zu ausschlaggebendem, in Antwerpen zu bedeutendem Einfluß. Die Landeshauptstadt *Brüssel* hatte seit langer Zeit in Paris das städtebauliche Muster erblickt; zudem waren in Brüssel für die Altstadt und Innenstadt ähnliche Aufgaben der Städtereinigung und Umgestaltung durchzuführen, wie sie Napoleon in Paris unternommen hatte. Mit Hilfe eines dem Pariser Dekret nachgebildeten Enteignungsgesetzes wurden umfangreiche Unternehmungen der Sanierung von Stadtbezirken, der Niederlegung von Häuservierteln und der Neuanlegung von großstädtischen Straßenzügen durchgeführt. Eine ähnliche Periode der Bautätigkeit wie in Paris, nur im Maßstab entsprechend verkleinert, entwickelte sich in Brüssel.

Indes wurden die wohnungspolitischen Folgen dieses Systems hier bald erkannt. Nach wenigen Jahrzehnten der Sanierung und der Monumentalität im Städtebau wurde es klar, was für das Wohnungswesen erreicht war. Gewaltige Mittel an öffentlichen und privaten Geldern hatte man in dieser Neuschöpfung aufgewendet; und was war entstanden? Große Geschäftshäuser, vornehme Kaufläden, weltstädtische Kaffeehäuser, Gasthöfe, Theater und teuere, herrschaftliche Wohnungen. Für das Kleinwohnungswesen war in vielen Beziehungen eine offenkundige Verschlechterung eingetreten. Infolge der Niederlegung alt-

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

städtischer Bezirke war eine große Zahl der billigsten Kleinwohnungen in Wegfall geraten; das Ergebnis war, daß in den angrenzenden Bezirken sich die Mißstände der Zusammendrängung und Überfüllung bedenklich steigerten, und zugleich der Mangel an Kleinwohnungen sich verschärfte.

Eine neue Erfahrung mußte sich hier durchsetzen. Die binnenstädtischen, an sich unvermeidbaren Eingriffe hatten ganz andere und weitgreifendere Folgen, als man voraussah. Unsere Großstädte und Mittelstädte enthalten in ihren alten Innenbezirken einen großen, mitunter den größten Vorrat an billigen Kleinwohnungen. Gerade in dem Bereich der höchsten Grundrente finden sich — so widerspruchsvoll dies klingen mag — die niedrigsten Kleinwohnungsmieten. Das Schlagwort der „Citybildung" hat lange Zeit über die Tatsache hinweggetäuscht, daß die Innenstadt in großem Umfang Wohnstadt ist und für das Kleinwohnungswesen eine wesentliche Bedeutung besitzt. Die Niederlegung altstädtischer Bezirke ist, wo nicht gleichzeitig für die beseitigten Kleinwohnungen Ersatz geschaffen wird, eine Sisyphusarbeit; die ausgetriebene Bevölkerung wandert in den nächsten Bezirk, in dem sich alsbald die gleichen Wohnungsmißstände entwickeln, die man in dem abgerissenen Gebiet beseitigt hat. Weitere Nachteile ergeben sich durch die absolute Verringerung des Bestandes an billigen Kleinwohnungen.

Mit dem Ausgang der sechziger Jahre überzeugte man sich in Belgien von der Einseitigkeit des seitherigen Städtebausystems, das auf dem Gebiet der Kleinwohnung vieles zerstört, aber nur wenig Positives geleistet hatte. „On a fait le vide" — man hatte das Nichts geschaffen, heißt es in der Begründung einer neuen städtebaulichen Maßnahme des Jahres 1867. Als erster unter den festländischen Staaten — England war schon früher vorangegangen — vollzog Belgien nunmehr die Wendung, die von der Innenstadt in die notwendige Vorsorge für die Stadterweiterung führte; durch Gesetz vom 15. September 1867 wurde die einschneidende Enteignungsbefugnis, die man nach Napoleonischem Vorbild einst für die alte Innenstadt geschaffen hatte, in erweitertem Umfang auf die Neubaubezirke übertragen. Das Gesetz ist symptomatisch und bedeutet insofern einen Markstein der Entwicklung, als es den Übergang der Verwaltungstechnik von der Innenstadt zu den lange vernachlässigten, allerdings auch jetzt noch nicht vollständig erfaßten Aufgaben der Stadterweiterung kennzeichnet.

Das belgische Enteignungsgesetz von 1869 gewährt, unter Vorbehalt der Prüfung und Genehmigung durch die Staatsregierung, einer Gemeinde das Recht, das in einem Bebauungsplan (Gesamtplan eines neu zu erschließenden Bezirks) bezeichnete Gelände im Wege der Enteignung zu erwerben. Unter die Enteignung fallen demnach nicht nur die öffentlichen Straßen und Plätze, sondern das gesamte, in die Planung einbezogene Gelände. Was die praktische Anwendung der Baulandenteignung anlangt, so haben einzelne Gemeinden das Enteignungsgesetz vorzugsweise oder lediglich zum Zweck der notwendigen verkehrstechnischen oder gesundheitlichen Neugestaltung der altstädtischen Bezirke angewandt; andere Gemeinden dagegen, wie z. B. Gent, haben das Gesetz zur Durchführung umfangreicher städtischer Unternehmungen und zu der Erschließung von Baugelände genutzt und hierbei für die eigenen Finanzen wie für die Förderung der Bautätigkeit gute Erfolge erzielt. Allgemein hat das Gesetz die Wirkung gehabt, spekulative Ausschreitungen im Bodengeschäft zu verhindern und eine mäßigende Wirkung auf die Preisgestaltung des Stadterweiterungsgeländes auszuüben.

Zu einem bedeutenden Faktor des Wohnungs- und Siedlungswesens wurden nunmehr die Verkehrseinrichtungen entwickelt, indem mit der steigenden Industrialisierung des Landes und der starken Verdichtung des Eisenbahnnetzes die Verkehrsanlagen systematisch in den Dienst des Kleinwohnungswesens gestellt wurden. Dem Industriearbeiter sollte die Möglichkeit geboten werden, unter Festhaltung eines eigenen oder günstige Mietverhältnisse bietenden Wohnsitzes nach einem selbstgewählten Beschäftigungsort auf Arbeit zu gehen

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

und somit die vorteilhafte Verwertung seiner Arbeitskraft mit der Wahrung einer erwünschten Wohnweise zu verbinden. Seit der Einführung billiger Eisenbahnabonnements für Industriearbeiter im September 1869 unter dem Ministerium Frère-Orban bis zu dem Ausbau der Einrichtung durch den Minister Vandenpeereboom im Jahre 1896 hat sich die Benutzung des Eisenbahnverkehrs durch Arbeiter, die unter der Beibehaltung ihres Wohnsitzes nach einem Beschäftigungsort auf Arbeit fahren, in Belgien zu einer sozialen Einrichtung von einer Bedeutung entwickelt, wie sie in gleichem Maßstabe kein anderes Land kennt; nahezu die Hälfte des von den belgischen Staatsbahnen bewältigten wochentäglichen Personenverkehrs ist auf Arbeiterabonnements anzurechnen. Der Durchschnitt der Fahrtlänge für den einzelnen Arbeiter beträgt 19,1 km; der Hauptteil der Fahrten entfällt demnach auf den näheren Umkreis des Beschäftigungsortes.

Die Wirkung der Verkehrspolitik ist für die Siedlungsweise eine günstige, obwohl der Einrichtung noch manche Mißstände anhaften. Der einseitigen Verteilung der Bevölkerung wurde, trotz der starken Entwicklung der Industrie, entgegengewirkt. In Gemeinden bis zu 25000 Einwohnern wohnen in Belgien nicht weniger als 75% der Gesamtbevölkerung; nur 25% entfallen auf Gemeinden von mehr als 25000 Einwohnern, obwohl das Land Großstädte von der Ausdehnung Brüssels und Antwerpens besitzt.

Eine allgemeine Regelung des belgischen Kleinwohnungswesens erfolgte durch das von Minister Beernaert eingebrachte und am 9. August 1889 vollzogene Wohnungsgesetz. Nachträge und organisatorische Ergänzungen kamen in den Jahren 1891 fg. und 1907 hinzu. Die volle Wirksamkeit des Gesetzes beginnt etwa mit dem Jahre 1897. Die Beschaffung der Mittel für den Kleinwohnungsbau erfolgt durch die Landessparkasse, die Landesversicherungsanstalt und die an diese angegliederten Kredit- und Bürgschaftsgesellschaften und Bauvereinigungen. Dem Erbauer eines Hauses wird, wenn er zugleich eine Lebensversicherung abschließt, ein hypothekarisches Darlehen bis zu neun Zehnteln des Bau- und Bodenwertes gewährt; um unbemittelten Arbeitern die Aufbringung des letzten Zehntels zu ermöglichen, bestehen Veranstaltungen, die dem Darlehensnehmer die erforderliche Summe bei gleichzeitigem Abschluß einer den Betrag deckenden Lebensversicherung vorstrecken. Die Zahl der neuen Eigentümer, die mit Hilfe der Einrichtungen des Wohnungsgesetzes Eigenbesitz erworben haben, ist für das Jahr 1908 auf rund 90000 ermittelt worden, so daß heute die Zahl von 100000 neu angesiedelter Kleinbesitzer erreicht wäre; — in einem Zeitraum von kaum zwei Jahrzehnten und in einem Lande von 7½ Millionen Einwohnern gewiß ein ungewöhnliches Ergebnis, im wesentlichen erzielt durch die Organisation des dem Kleinwohnungsbau angepaßten Realkredits.

Die allgemeine bodenpolitische Entwicklung Belgiens kennzeichnet sich darin, daß die Behausungsziffer (Zahl der Bewohner eines Wohngebäudes) in Brüssel (ohne Außengemeinden) 8,97, in Antwerpen 8,49, in Gent dagegen nur 4,68 und im Durchschnitt des ganzen Landes 5,03 Bewohner auf ein Gebäude beträgt. Die Bauform des Kleinhauses ist hier auch während des neueren Zeitabschnitts in überwiegender Weise festgehalten worden. Die Bodenpreise sind für den Kleinwohnungsbau allgemein niedrig und steigen nur in Brüssel und Antwerpen in den Bezirken der Anwendung des kostspieligen Straßenbaues und entsprechender Bodenaufteilung auf die dem Einfamilienhaus und Zweiwohnungshaus nicht mehr angemessene Höhe. Die Kleinwohnungsmieten sind allgemein niedrig.

Daß das belgische Wohnungswesen im übrigen in seiner Gesamtheit keineswegs vollkommen ist, braucht kaum besonders betont zu werden. Es genügt, wenn wir auf die geschichtlichen Erörterungen verweisen. Was während der städtisch-industriellen Entwicklung von 80 Jahren versäumt und nicht erkannt worden ist, kann nicht in zwei Jahrzehnten nachgeholt werden. Immerhin finden wir hier bedeutsame Reformgedanken am Werke, und einer fortschreitenden Besserung des Kleinwohnungswesens bieten sich hier die Voraussetzungen, auf denen sie weiterbauen kann.

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

In Holland machte sich während der sechziger Jahre des abgelaufenen Jahrhunderts eine Vermehrung der städtischen Bevölkerung, namentlich in den von dem Ausbau der Eisenbahnlinien und dem gesteigerten Güterumsatz berührten Städten geltend. In den Großstädten geriet die Gestaltung der städtischen Ausbreitung vollständig unter den Einfluß der in Paris und Brüssel ausgebildeten Anschauungen. Das Netz der breiten kostspieligen Straßen und der imposant gedachten Ringstraßen gelangt auch hier zur Anwendung. Die in dieser Zeit durchgeführten Stadterweiterungen von Amsterdam, Rotterdam und Haag zeigen die Einwirkungen in deutlichster Weise.

Während der siebziger Jahre setzt ein allgemeiner Aufschwung der niederländischen Volkswirtschaft ein; Handel, Schiffahrt und Warenbewegung entwickeln sich mächtig; in einzelnen Provinzen gelangen bedeutende Industrien zur Entfaltung; die Landwirtschaft wird, nach Überwindung einer schweren Krise, zur höchsten Stufe der Leistungsfähigkeit und des intensiven Betriebs emporgehoben. Das rasche Wachstum der Städte vollzieht sich seit den siebziger Jahren unter der Leitung des nunmehr maßgebenden Systems des Städtebaues. Als notwendiges Ergebnis des schematischen Straßenbaues und der Parzellierungsweise gelangt in Amsterdam, Rotterdam und zum Teil im Haag die Stockwerkshäufung für den Kleinwohnungsbau in den Stadterweiterungsbezirken zur Einführung. Infolge der Festhaltung flacher Baublöcke von geringer Tiefe kommt es indes nicht zur Ausbildung der eigentlichen Mietskaserne; das überlieferte schmale Dreifensterhaus wird vielmehr durch Aufsetzen von Stockwerken zu einem Mehrwohnungshaus entwickelt, eine Umwandlung, für die sich der alte Grundstückstypus kaum eignet. Die Herstellung der Kleinwohnungen erfolgte in den Großstädten in wenig befriedigenden Formen. Die vorhandenen Bauordnungen, die auf der Voraussetzung des kleinen Einfamilienhauses beruhten, nahmen auf die veränderten Anforderungen der Stockwerkshäufung und des Mehrwohnungshauses nur ungenügende Rücksicht. In den Bebauungsplänen der großstädtischen Stadterweiterungen herrschte, in einem Lande der besten und vorbildlichsten städtebaulichen Überlieferung, der internationale Geschmack oder Ungeschmack, im einzelnen beeinflußt von verschiedenen Moderichtungen der Straßenkrümmung und Platzgestaltung.

Gegen diese unbefriedigende Entwicklung erhob sich indes steigender Widerstand, in wirkungsvoller Weise gestützt durch das im Jahre 1901 erlassene, seitdem durch Nachträge und Verordnungen erweiterte Wohnungsgesetz, das in Einzelfragen der Wohnungspolitik und der Organisation durch das Sanitätsgesetz des gleichen Jahres ergänzt wird. Das niederländische Wohnungsgesetz zählt zu den umfassendsten neueren Regelungen des Wohnungswesens; das Gesetz behandelt die Gebiete: Bauordnungen, Wohnungsaufsicht, Wohnungspflege, Sanierung, Stadterweiterung, Enteignung, Förderung der Bautätigkeit. In den Großstädten, wie in den mittleren und kleinen Gemeinden sind seitdem in großer Zahl neue Bauordnungen erlassen worden, unter denen die Amsterdamer Verordnung (ausgearbeitet von Bürgermeister Tellegen) durch Wahrung sozialpolitischer Gesichtspunkte hervortritt. Die Vorschriften über die Wohnungsaufsicht regeln die Anforderungen an die Wohnungsbenutzung und verleihen der Gemeinde die weitgehende Befugnis, die Sperrung der als unbewohnbar erklärten Wohnungen zu verfügen. Hinsichtlich der Stadterweiterung gewährt das Gesetz der Gemeinde das Recht, bestimmte Geländegebiete mit einem Bauverbot zu belegen, um eine unerwünschte Entwicklung der Bauweise zu verhindern. Die Befugnis der Enteignung kann sowohl für die Zwecke der Sanierung, wie für die Zwecke der Erschließung von neuem Baugelände (s. oben, Belgien) erteilt werden. Von großer Bedeutung sind die Bestimmungen, die die Bauförderung betreffen und die Gewährung staatlicher Darlehen oder Kreditmittel an Grundeigentümer, Bauvereinigungen und Gemeinden regeln.

Bereits im Jahre 1909 konnte die niederländische Statistik bei dem Vergleich mit den Zahlen der letzten Erhebung 1899 die günstige Wirkung des Wohnungsgesetzes feststellen.

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Wenn auch noch bedeutende Mißstände nach den verschiedensten Richtungen bestehen und der Abhilfe bedürfen, so ist doch der Einfluß der Besserung auf dem Gebiet der Kleinwohnungen — das niederländische Gesetz bezeichnet diesen Hauptteil der Wohnungen zutreffenderweise als die „Volkswohnungen" — unverkennbar. Nicht minder wesentlich als die durch das Wohnungsgesetz angeregte Betätigung für das Kleinwohnungswesen erscheint indes der Umschwung der Anschauungen, der sich in den Fachkreisen hinsichtlich der Behandlung des Städtebaues zu vollziehen beginnt. Der schematische Straßenbau mit seiner fehlerhaften Bodenaufteilung wird seitens der neueren Schule der Städtebauer und Wohnungspolitiker in Holland verworfen. Dem Vordringen der Stockwerkshäufung und der schlechten Bauformen wird tatkräftiger Widerstand entgegengesetzt. In einer Reihe von Gemeinden sind treffliche Wohnungsanlagen unter Wahrung der dem Kleinhausbau angemessenen Einrichtungen entstanden; selbst in Amsterdam wurde neuerdings mitten im Bereich der Stockwerkshäufung und des gesteigerten Bodenpreises die Rückkehr zu günstigen Formen des Kleinwohnungsbaues angebahnt.

In England hat sich in dem vorliegenden Zeitabschnitt die selbständige, von den festländischen Verhältnissen abweichende Entwicklung des Wohnungswesens fortgesetzt. Die wohnungspolitische Betätigung bezieht sich auf die beiden zuvor unterschiedenen und in enger Wechselwirkung stehenden Gebiete: 1. die Sanierung und Reinhaltung der Städte und 2. die Neubautätigkeit oder Stadterweiterung. Die Richtlinien für die Gesetzgebung und Verwaltung waren bereits in dem voraufgehenden Abschnitt endgültig festgelegt worden; das im Jahre 1848 erlassene öffentliche Gesundheitsgesetz (Public Health Act) stellt die Grundlage her für die Sanierung vernachlässigter Wohnbezirke und die Städtehygiene; ein Parlamentsakt von 1851 (meist als Lord Shaftesbury Act bezeichnet) schuf die ersten Handhaben für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Die Aufgaben der Bautätigkeit waren während der folgenden Jahrzehnte außerordentlich groß. Die Bevölkerung Englands (ohne Schottland und Irland) stieg von 1851 bis 1891 von 17,9 Millionen auf 29 Millionen, d. h. um 62%; während indes im Jahre 1851 genau je die Hälfte der Bevölkerung in den Städten und auf dem Lande wohnte, war im Jahre 1891 der Anteil des flachen Landes auf 28% gesunken, der der Städte dagegen auf 72% der Gesamtbevölkerung gestiegen. Das Wachstum der Städte ging über die absolute Zahl der Bevölkerungszunahme hinaus, und die städtische Konzentration erreichte ein in anderen Ländern nicht gekanntes Maß.

Die Wohnungsgesetzgebung erfuhr während dieses Zeitabschnitts eine reiche Ausgestaltung; in den Jahren 1869 bis 1884 erschien in rascher Folge eine Reihe wohnungspolitischer Gesetze; nachdem dann im Jahre 1888 eine eingehende Regelung der örtlichen Verwaltungsorganisation erfolgt war, wurde im Jahre 1890 eine Kodifikation des auf dem Gebiet des Kleinwohnungswesens geltenden Rechts vorgenommen, das in dem Housing of the Working Classes Act zusammengefaßt wurde, dem umfangreichsten unter den neuzeitlichen Wohnungsgesetzen. Den Abschluß der in den nächsten Jahren ergangenen Gesetze bildet das Städtebaugesetz von 1909 (angeregt insbesondere durch T. C. Horsfall, eingebracht durch Minister John Burns), das den Gemeinden wesentliche, durch die Regierung überwachte Befugnisse hinsichtlich der Aufstellung und Durchführung von Bebauungsplänen und die Regelung der städtischen Bauweise überträgt.

In dieser langen Entwicklung tritt als Grundzug hervor die Wahrung des selbständigen Charakters des Kleinhauses und das Streben nach einer allgemeinen Fortbildung der Siedlungsformen. Die Kleinwohnung und kleine Mittelwohnung bildet, der sozialen Schichtung der neuzeitlichen Stadt entsprechend, in der Gegenwart den weitaus überwiegenden Teil unter der Gesamtzahl aller städtischen Wohnungen; diesem Verhältnis hat der englische Städtebau Rechnung getragen. Während in anderen Ländern die Kleinwohnung als ein Anhängsel der herrschaftlichen Wohnung betrachtet oder günstigstenfalls als eine Sonder-

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

gattung behandelt wurde, der man zur Milderung eines verfehlten Bausystems sogenannte „Erleichterungen" gewähren müsse, wurde in England die Arbeiterwohnung als Norm und Haupttypus der Wohnungsherstellung erkannt. Die Kleinwohnung gab dem neueren Städtebau das Gepräge. Das bemerkenswerte Ergebnis der Wohnungspolitik zeigt sich darin, daß trotz des außerordentlichen Wachstums der Bevölkerung und deren Konzentration in städtischer Siedlung die Behausungsziffer in England ständig zurückgegangen ist. Im Jahre 1901 betrug die durchschnittliche Zahl der Bewohner 5,20 auf ein Gebäude; im Jahre 1911 war diese niedrige Ziffer weiter auf 5,05 gesunken, wobei zu bemerken ist, daß der Innenbezirk von London mit seinen besonderen Verhältnissen den allgemeinen Durchschnitt stark hinaufdrückt. Erwähnenswert ist ferner, daß die städtische Behausungsziffer mit 5,23 Bewohnern auf ein Gebäude sich nur noch wenig von der ländlichen mit 4,51 Bewohnern unterscheidet.

Die gesamte Entwicklung des Wohnungswesens in England, soweit sie der privatgewerblichen Tätigkeit obliegt, ist das Werk der Spekulation; jedoch nicht der den Bodenpreis auftreibenden und das Baugewerbe fesselnden Wertspekulation, sondern das Werk der Handelsspekulation, d. h. des spekulativen Baugewerbes, das das Risiko und die Arbeit der Marktversorgung übernimmt. Der Bauunternehmer ist hier zwar ein kreditbedürftiger, im übrigen aber unabhängiger Geschäftsmann. Mit der Aufbringung des Kapitals für den reinen Bodenwert — in Deutschland die Hauptsache — hat der Bauunternehmer überhaupt nichts zu tun; bei dem englischen Flachbau und dem niedrigen Stande des Bodenpreises ergeben überdies die Baustellenpreise einen Betrag, der bei gepachtetem wie bei frei veräußerlichem Boden unschwierig zu beschaffen ist. Die Zufuhr des Baukapitals war bisher allgemein reichlich und billig und mit keinen Erschwerungen behaftet; die festländischen Einrichtungen der Hypothekenbanken und des Grundbuchwesens fehlen vollständig, von einem wirkungslos verlaufenen Versuch in London abgesehen. Das Baugewerbe ist unter diesen Voraussetzungen ein kapitalistischer Betrieb, der den allgemeinen Konjunkturschwankungen unterliegt, wie jedes andere Gewerbe, aber keineswegs sich in Zuckungen oder in einem offenen Gegensatz zu der allgemeinen Wirtschaftslage bewegt. Besondere Grundstückskrisen oder Grundstückskreditkrisen — in Deutschland die notwendige Zubehör der bodenpolitischen Entwicklung — sind in England nicht zu verzeichnen.

Die nicht-spekulative (gewinnlose) Bautätigkeit scheidet sich in die drei Gebiete: öffentliche Verbände, Arbeitgeber und Stiftungen und gemeinnützige Bautätigkeit. Unter den öffentlichen Verbänden sind es die Gemeinden und Ortsverwaltungen, die eine außerordentlich umfangreiche Bautätigkeit entfaltet haben. Angeregt wurde der gemeindliche Wohnungsbau ursprünglich durch die zuvor erörterte Sanierung der innenstädtischen Verfallsbezirke. Die Gemeinden beschränkten sich nicht auf die Niederlegung schlechter Bezirke, sondern unternahmen es — hierzu angehalten durch die Gesetzgebung —, für die in Abgang geratenen billigsten Kleinwohnungen Ersatz zu schaffen. Zunächst wurden die neuhergestellten Wohnungen auf dem gesäuberten Gelände der Innenbezirke erbaut. Die weiteren Erfahrungen zeigten indes, daß die Wiederbebauung zentraler Bezirke durch Kleinwohnungen kostspielig ist und nicht zu vollständig befriedigenden Ergebnissen führt. Die gemeindlichen Verbände gingen deshalb dazu über, die von ihnen zu errichtenden Wohnungen für die minderbemittelten Klassen in den Außenbezirken anzulegen.

Die seitens der öffentlichen Verbände ausgeführten Bautypen sind das Blockgebäude, das Mehrwohnungshaus, das Zweiwohnungshaus und in der überwiegenden Mehrzahl der Fälle das Einfamilienhaus. Die der mehrstöckigen Bauweise angehörenden Bauformen werden nur da angewendet, wo der hohe Bodenpreis und die auf die Sanierung aufgewendeten Kosten dazu zwingen; die Baukosten der gedrängten Bauweise stellen sich allgemein höher als die des Flachbaus. Unter den Großstädten hat Liverpool 2170 Kleinwohnungen erbaut. Birmingham, Manchester, Sheffield, Newcastle u./T. haben bedeutende Anlagen durchgeführt. Die umfangreichste Bautätigkeit wurde seitens des London County Council entwickelt; bis zum Jahre 1912 waren 9272 Wohnungen neu hergestellt, während der Bau

einer größeren Anzahl in Ausführung oder Vorbereitung war. In dem gleichen Zeitraum wurden seitens der Londoner Einzelgemeinden 3302 Kleinwohnungen errichtet. Die Zahl der Klein- und Mittelstädte, die sich im gemeindlichen Kleinwohnungsbau betätigen, ist beträchtlich. Durch einzelne Gemeinden (namentlich Glasgow und London) wurden ferner Logierhäuser für alleinstehende Arbeiter und Arbeiterinnen errichtet, Gebäude mit einer großen Anzahl (bis zu 800) gesonderter Schlafzellen und gemeinsamen Wohn- und Aufenthaltsräumen.

Für die jüngste Entwicklungsstufe des Kleinwohnungsbaues wurde die Bautätigkeit der gemeinnützigen Vereinigungen und namentlich die der Arbeitgeber von Bedeutung. Gemeinnützige Baugesellschaften, unter ihnen als größte die mit einem Kapital von 50 Millionen Mark arbeitende Londoner Arbeiterwohnungsgesellschaft, hatten sich seit längerer Zeit bemüht, den Typus der Kleinwohnung zu verbessern und hierbei in Grundriß, Anlage und Ausstattung des Kleinhauses wesentliche Fortschritte erzielt. Eine vollständig neue Richtung im Kleinwohnungsbau trat indes während der achtziger Jahre hervor; sie suchte die Fortbildung des Kleinwohnungswesens hauptsächlich auf städtebaulichem Gebiet. Mit der seitherigen Form der städtischen Anlage sollte vollständig gebrochen werden; die Arbeitersiedlung sollte in eine landschaftlich und künstlerisch gepflegte Umgebung gestellt und ihres seitherigen Charakters der schematisch-städtischen Bebauung entkleidet werden. Die Siedlungen von Port Sunlight und Bournville, in den Jahren 1887 und 1889 von Gebrüder Lever und Cadbury errichtet, brachten die ersten Ausführungen dieser Entwürfe, denen bald ähnliche Gründungen durch Arbeitgeber in verschiedenen Landesteilen folgten.

Die neuen Bestrebungen fanden eine wesentliche Förderung durch den Plan der Anlegung von „Gartenstädten", den Eb. Howard in einer im Jahre 1898 veröffentlichten Schrift entwickelte, ein Gedanke, der im Jahre 1896 von Theodor Fritsch ausgesprochen worden war, während bereits im Jahre 1834 ein unbekannter Verfasser den schematischen Plan einer „in einen Garten hineingestellten Idealstadt" veröffentlicht hatte. Die Gartenstadt will die Vorzüge des städtischen Zusammenwohnens und die hieraus entspringenden gesellschaftlichen und geschäftlichen Vorteile vereinigen mit einer dem Landleben angenäherten Wohnweise. Die Stadt, ihre Bauten und ihre Geländeerschließung werden nach einheitlichem Plan entworfen; der Boden bleibt im Besitz einer auf Gewinn verzichtenden Genossenschaft. Während indes die eigentlichen Gartenstädte und die vorerwähnten Gründungen der Arbeitgeber als selbständige Siedlungen, abgetrennt von bestehenden Städten, angelegt wurden, gingen weitere Bestrebungen darauf aus, die neue Siedlungsweise in unmittelbare Verbindung mit den vorhandenen Stadtanlagen zu bringen und sie zu einer verbesserten Form der Stadterweiterung auszugestalten. Aus diesen Versuchen ergab sich als letzte Form der städtischen Ausbreitung die sogenannte Gartenvorstadt, die eine Siedlung größeren Umfangs unter einheitlicher Planung der Gesamtanlage, der Häusergruppen und der einzelnen Bauten und unter Beibehaltung des landschaftlichen Charakters unmittelbar an eine bestehende Stadt anschließt. Als erste dieser Siedlungen wurde im Jahre 1904 die Gartenvorstadt Hampstead in Groß-London gegründet und in den folgenden Jahren zu einer ausgedehnten, mehrfach vergrößerten Anlage ausgebaut.

Die Wohnverhältnisse in den dem früheren Zeitabschnitt entstammenden Kleinwohnungen sind, wie sich aus der geschichtlichen Entwicklung ergibt, in England mit Mißständen behaftet. Ferner sind die Wohnungszustände in den unternormalen Wohnungen als unbefriedigend zu bezeichnen. Die Lage der Bevölkerungsteile, die unter der allgemeinen Richtlinie ihres Standes stehen oder in die untersten Schichten herabsinken und demgemäß die geringsten Wohnungen aufsuchen, wird in England noch weiter ungünstig beeinflußt durch den erst in der jüngsten Zeit teilweise behobenen Mangel einer sozialen Versicherungspolitik. Doch zeigt auch auf dem Gebiet der unternormalen Wohnung die Statistik ein Vorschreiten zur Besserung und einen Rückgang in den Mißständen der Wohnungsüberfüllung und in der Zahl der schlechtesten und unzureichendsten Behausungen.

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

In Deutschland befindet sich bis zu den sechziger Jahren des 19. Jahrhunderts die Volkswirtschaft in einer allgemeinen, wenn auch zunächst langsam vorschreitenden Aufwärtsbewegung. Die Industrie begann sich stärker zu entwickeln, nachdem die Begründung des Zollvereins erstmalig einen großen inneren Markt geschaffen hatte und durch den Eisenbahnbau völlig neue Bedingungen für die Gütererzeugung und die Bevölkerungsbewegung gegeben waren. Es ist, auch für den Vergleich zu der späteren Entwicklung, von Bedeutung, daß wir uns vergegenwärtigen, wie in dieser Übergangszeit die Wohnweise des Arbeiters gewesen ist. Die Kleinwohnung in Deutschland war, wie zuvor bemerkt, in diesem Zeitabschnitt von den Wohnformen der benachbarten westeuropäischen Länder nicht wesentlich verschieden. In den Industriebezirken war der eigene Hausbesitz des Arbeiters allgemein verbreitet; die Hausform war die des Einfamilienhauses, öfter auch die des eine zweite vermietbare Wohnung enthaltenden Kleinhauses. Doch auch die lediglich für Mietzwecke hergestellten Kleinwohnungen befanden sich meist in kleinen Häusern; die großen Hausformen wurden gerade für die Arbeiterwohnung noch wenig angewendet. Das Massenmietshaus war als allgemeiner Typus überhaupt vollständig unbekannt.

Die gesundheitlichen Vorzüge der überlieferten Wohnweise, namentlich für das Heranwachsen der Kinder, bedürfen nicht der Hervorhebung. Zu erwähnen ist indes, mit Rücksicht auf neuerdings hervortretende Bestrebungen, daß das Kleinhaus regelmäßig eine Freifläche besaß, in der die Familie eine kleine Eigenwirtschaft mit Obstbau, Gemüsezucht und Kleinviehhaltung betreiben konnte, und die für die Befriedigung der Haushaltsbedürfnisse eine erhebliche Bedeutung hatte. Der im neueren Städtebau erzwungene Wegfall der Eigenproduktion zählt zu den wesentlichsten Umwälzungen in der Lebenshaltung des Arbeiters und müßte — was indes regelmäßig übersehen wird — bei Vergleichungen des Einkommens entsprechend berücksichtigt werden. Die Wohnungsmiete erstreckt sich heute nicht mehr auf die gleichen Leistungen, und auch ein gesteigerter Geldlohn wird nicht immer für die eingetretenen Wandlungen einen Ausgleich bieten. In jüngster Zeit wird versucht, die Eigenproduktion durch Zuteilung von Produktivland, die von dem Arbeiterstand auf das lebhafteste begehrt wird, wieder zu fördern; eine befriedigende Lösung ist indes nur durch städtebauliche Maßnahmen — Kleinhausparzellierung mit zugehörender Freifläche — erreichbar.

Während der sechziger Jahre und namentlich seit 1870 setzt in Deutschland ein stärkerer Aufschwung ein, der zunächst hauptsächlich den Städten und den Industriezentren zugute kommt. Das Wachstum der Städte ist zeitweise ein stürmisches. Während dieses Zeitabschnitts gelangt ein neues System des Städtebaues und des Wohnungswesens zur Ausbildung, das auf bestimmten Maßnahmen beruht, und dessen mächtige Wirkungen auf jedes Gebiet der wirtschaftlichen, sozialen und innerpolitischen Entwicklung hinübergreifen.

Deutschland zeigt die vielbemerkte Eigenheit, daß es, im Gegensatz zu den zuvor erörterten Ländern Belgien, Holland, England bis in die jüngste Zeit kein eigentliches Wohnungsgesetz besessen hat. Der erste Eindruck könnte deshalb dahingehen, daß die bodenpolitische Gesetzgebung hier eine minder umfangreiche wäre als in den vorgenannten Staaten, und daß die eigenartige, alles Überlieferte umstürzende Entwicklung sich frei von selber eingestellt habe. Das gerade Gegenteil ist jedoch der Fall. Der Apparat der Gesetzgebung und der Verwaltung ist vielmehr in Deutschland im Bereich von Wohnungswesen und Städtebau in umfassendster Weise entwickelt und gesteigert worden. Die bestehende Gesetzgebung übertrifft hier sowohl an Umfang wie an Schärfe weitaus die der anderen Länder; die verwaltungstechnischen Einrichtungen besitzen hier ferner eine Ausdehnung, wie sie anderwärts auch nicht annähernd bekannt ist.

Auch der Umstand, daß das Wohnungswesen nicht zu der Zuständigkeit des Reichs, sondern der Einzelstaaten gehört, ist, wenn auch im einzelnen von erheblicher Bedeutung, doch für die allgemeinen Entwicklungstendenzen nicht von entscheidendem Einfluß gewesen. Gegensätze und Unterschiede der wohnungspolitischen Ausgestaltung bestehen naturgemäß sowohl zwischen den einzelnen Staaten, wie auch innerhalb dieser Staaten selber; schon

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

durch die Ungleichheit der wirtschaftlichen Verhältnisse werden solche Verschiedenheiten bedingt. Eine Einzelschilderung müßte hier — wie übrigens in jedem anderen Lande — zahlreiche Unterscheidungen zwischen den einzelnen Staaten und Landgebieten vermerken. Unsere Erörterung dagegen, die den Gang der geschichtlichen Entwicklung behandelt, hat nicht diese örtlichen Einzelheiten, sondern die allgemeinen Grundlagen zu betrachten, die in diesem Zeitabschnitt neu geschaffen wurden. Wir begegnen hier den gleichen Einrichtungen und Maßnahmen des Straßenbaues und der Stadterweiterung in Berlin wie in Hamburg, in Breslau wie in Mannheim. Das neue System des Städtebaues, international in seinem Ursprung, fand gleichmäßig Eingang in die Einzelstaaten. Die wissenschaftlichen Anschauungen, wie sie auf den Hochschulen gelehrt wurden und zum beherrschenden Einfluß gelangten, waren in den Grundzügen gleichartig. Auf dem wichtigen Gebiet des Realkredits ist zudem die preußische Gesetzgebung über Grundbuch und Hypothekenwesen zum Reichsgesetz erhoben worden und hat zu der Gleichmachung der bodenpolitischen Verhältnisse wesentlich beigetragen.

Die Grundlagen der Bodenaufteilung wurden hergestellt durch das zuvor erörterte, in der Innenstadtsanierung entwickelte System des Städtebaues, das auf die städtischen Neubaubezirke übertragen wurde. Der Erfolg war, daß in dem Hauptteil Deutschlands sich nach Berliner Vorbild die Mietskaserne mit Hofwohnung ausbildete, während in einem kleineren westdeutschen Gebiet, etwa durch eine von Bremen bis Koblenz gezogene Linie abgegrenzt, das Vielwohnungshaus mit 4—5geschossiger Bebauung, in einigen Gebieten Südwestdeutschlands das kleine Mietwohnungshaus für die Kleinwohnungen entstand, und in Bremen die kleinen Hausformen erhalten blieben. Da es sich hierbei um ein geschlossenes System der städtischen Bauweise handelt, waren die Wirkungen äußerst vielgestaltig und ergriffen die verschiedensten Gebiete der Bodenentwicklung.

Durch die auf die Einführung des Stockwerkbaues abzielenden Maßnahmen wurde eine vollständige Umwälzung der Bauformen, zugleich aber der Bodenpreisbildung und der Bodenkapitalisierung verursacht. Mit der systematischen Anlegung der vielgeschossigen Wohngebäude in den Außenbezirken und in den Vororten erhöhte sich der Bodenpreis gemäß der höheren Ausnutzung. Die Stockwerkszahl nahm in der Richtung nach außen hin zu. Nicht auf dem knappen Boden der Innenstadt, sondern auf dem reichlichen, oft unerschöpflichen Gelände der Stadterweiterung ist die Mietskaserne entwickelt worden.

Bis in die neunziger Jahre bestand das Axiom: der hohe Bodenpreis erzwingt die Mietskaserne. Durch Untersuchungen des Verfassers wurde der Beweis geführt, daß das Verhältnis das umgekehrte ist. Erst der in dem Straßen- und Parzellierungssystem liegende Zwang, allgemein Mietskasernen zu errichten, treibt den Bodenpreis zu der der vielgeschossigen Bebauung entsprechenden Höhe empor, wobei eine weitere Steigerung durch anschließende Einrichtungen erzielt wird.

Die Entwicklung des Stadterweiterungsgebiets, die dem Gang der Grundrente geradezu entgegengesetzt ist und auf einer Beugung der wirtschaftlichen Gesetze beruht, führt indes zu einer einfachen wirtschaftstechnischen Berechnung: nur dem ursprünglich billigen, reichlich vorhandenen Boden der Außenbezirke läßt sich durch das System der Stockwerkshäufung künstlich ein vielfach gesteigerter Wert verleihen; es ist der Mehrwert, der der vielstöckigen Überbauung des Bodens entspricht. Die Erlangung dieses Mehrwerts bildet den Gegenstand der Geschäftstätigkeit, die in Deutschland allgemein — mit einem vieldeutigen Ausdruck — als Bodenspekulation bezeichnet wird. Wohl werden auch in der Innenstadt und auf bebautem Boden Spekulationsgewinne gemacht. Das eigentliche Gebiet unserer deutschen Bodenspekulation bilden indes die Neubaubezirke, und ihr Objekt bildet der Gewinn aus dem besonderen Bausystem der Mietskaserne, mit dessen Einhaltung ihr Geschäftsbetrieb steht und fällt.

Der Bodenpreis im Stadterweiterungsgebiet der deutschen Großstädte beträgt bei Mietskasernenbebauung durchschnittlich das Achtfache bis Zehnfache der Baulandpreise in entsprechender Stadtlage der Flachbauländer. Vgl. Eberstadt, Kreditnot des städtischen Grundbesitzes, Jena 1916.

Wie die Annahme unzutreffend ist, daß Mietskaserne und vielstöckiger Wohnungsbau aus Mangel an Baugelände entstanden seien, so ist es auch unrichtig, daß sie in unserem heutigen Städtebau raumersparend gewirkt haben. In Berlin sind (nach Kyllmann) tatsächlich nur $^{3}/_{10}$ des Bodens überbaut; $^{7}/_{10}$ dagegen entfallen auf die breiten Straßen, Hofflächen und sonstige Freiflächen. Nach der von F. Biel veröffentlichten Statistik haben nur drei deutsche Großstädte, nämlich Berlin, Hamburg, Breslau, eine größere Einwohnerzahl auf 1 ha, als selbst die Kleinhaussiedlungen in den Gartenstädten und Gartenvorstädten. In dem von Eberstadt-Möhring im Auftrage des Berliner Magistrats aufgestellten Bebauungsplanentwurf für Treptow, der das Kleinhaus in großem Umfang anwendet, ergibt sich eine günstigere Geländeausnutzung als nach dem System der vielgeschossigen Bauweise. In dem bekannten Arbeiterbezirk Favoriten in Wien, der in den Wohnungen selbst die schlimmste Zusammenpressung aufweist, entfallen in dem Gebiet der Laxenburger Straße auf die Straßen 44,5 %, auf die Plätze 8,2 % des Geländes, während nur etwa 35 % der Gesamtfläche tatsächlich überbaut sind, so daß die Bauweise trotz der Zusammendrängung der Bevölkerung, so paradox es klingt, der Grundfläche nach als — eine weiträumige Bebauung angesprochen werden muß (Eberstadt, Neue Studien I, S. 180).

Zu den bautechnischen Mängeln kommt weiter hinzu, daß durch die mit der Stockwerkshäufung verbundenen Verhältnisse in der Bodenkapitalisierung die Stadterweiterung nach bestimmten Bezirken gedrängt wird; hierbei bleiben weite Bodenflächen von der Kapitalzufuhr und somit von der Bebauung ausgeschlossen. — Die öfter vorgebrachte Annahme, daß durch die Anwendung des Flachbaus die Ausdehnung der Städte ins Ungemessene wachsen würde, ist vollständig irrtümlich.

Im Zusammenhang mit den Maßnahmen des Bebauungsplanes und der Stadterweiterung wurde das bedeutsame Gebiet der Bauordnung geregelt, nachdem die siebziger Jahre neue Bauformen und ein neues Bauunternehmertum gebracht hatten. Mit dem Eintritt dieser neuen Bauperiode hatten zunächst unsolides Bauen, Verwendung schlechten Materials, mangelhaftes technisches Können zu schweren Mißständen und Unfällen geführt. Die Baupolizei betrachtete es unter diesen Verhältnissen als ihr einziges und erstes Ziel: die notwendige Standfestigkeit des Bauens und gewisse Vorkehrungen gegen Feuersgefahr vorzuschreiben, und zwar wurden allgemein gleichartige Anforderungen gestellt, die für jede Bauform ausreichen sollten. Hierzu kamen dann bestimmte Ansprüche des Verkehrs und der Hygiene, wie sie von den damaligen Städtebauern vertreten wurden. Unter solchen Voraussetzungen entstanden die Bauordnungen, die der Baupolizei die dreifache Aufgabe zuteilen: Standfestigkeit, Feuersicherheit, Interesse des Verkehrs. Die Tendenz dieser Bauordnungen war, das Maximum an Anforderungen zu stellen, das für die großen Bauformen und für die Stockwerkshäufung berechnet war, und dies als Minimum, als Mindestanspruch der Baupolizei in die Bauordnungen aufzunehmen. Damit wurden die großen Hausformen als Grundlage und Norm der baupolizeilichen Regelung festgelegt.

Seit den achtziger Jahren hat die Behandlung des Bauordnungswesens insofern eine Umgestaltung erfahren, als von der Aufstellung einheitlicher, gleichartiger Bestimmungen für ein ganzes Stadtgebiet abgesehen wurde; man suchte durch Festlegung von Abstufungen in Zonen- und Staffelbauordnungen die baupolizeilich zulässige Geländeausnutzung zu regeln. Trotz der Durchführung mancher Verbesserungen (die allerdings von einer starken Verteuerung der Wohnungsherstellung begleitet waren) wurde für den Kleinwohnungsbau ein befriedigendes Ergebnis durch die baupolizeilichen Eingriffe nicht erzielt. Gerade unsere baupolizeilich am schärfsten regulierten Neubaubezirke sind es, die in Deutschland eine minder günstige Entwicklung des Kleinwohnungswesens aufweisen. Das Baugewerbe — das von der über den Realkredit verfügenden Bodenspekulation abhängig ist — wird überdies nach den Gebieten der stärksten Geländeausnutzung gedrängt, während man die Bezirke mit minderer Ausnutzung meidet. Die Bodeninteressenten, denen bei den hohen Bodenpreisen der Stock-

werkshäufung ein Zinsverlust wenig ausmacht, benutzen alsdann einen günstigen Augenblick, um eine Aufhebung beschränkender Bestimmungen und eine gedrängtere Ausnutzung zu erreichen. Dauernden Schaden hat von diesen Verhältnissen insbesondere der Kleinwohnungsbau.

Die vielstöckige Bauweise ist für den Kleinwohnungsbau unwirtschaftlich und ergibt einen für die Kleinwohnung untauglichen Grundriß. Bautechnisch zwingt die Mietskaserne zu umfangreichen toten Aufwendungen (gemeinsame Korridore für die Zugänglichmachung der Kleinwohnung, kostspieliges sogenanntes feuersicheres Treppenhaus, Verlust nutzbaren Raumes). Verteuernd wirken ferner die infolge des schlechten Bautypus notwendigen bau- und gesundheitspolizeilichen Anforderungen, die gleichwohl die Mängel des Kasernierungssystems nicht mildern oder beseitigen können. Eine erhebliche Verteuerung entsteht im Massenmietshaus durch die Unkosten der Verwaltung und Instandhaltung. Weiter ergibt sich hier infolge des für die Kleinwohnung untauglichen Grundrisses stets eine Anzahl von Wohnungen, in denen erhebliche Mängel bestehen, und die nur bei Wohnungsnot, im übrigen aber von einer minder erwünschten Mieterschaft bezogen werden. Vgl. Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens. 2. Aufl.

Der Bauunternehmer vermeidet nach Möglichkeit die Herstellung von Kleinwohnungen in den kasernierten Städten und bevorzugt den Bau herrschaftlicher Wohnungen. Das Bauunternehmertum selber gibt hierfür die Erklärung, daß bei Anwendung der Bauform des Vielwohnungshauses die Kosten für den Rohbau der Kleinwohnung und der herrschaftlichen Wohnung sich nicht wesentlich unterscheiden; der Hauptunterschied liegt in der weiteren Ausstattung des Gebäudes. Wird das Bauwerk zu herrschaftlichen Wohnungen ausgebaut, so erzielt der Unternehmer eine unverhältnismäßig höhere Beleihung und damit einen höheren Preis als bei der Ausführung von Kleinwohnungen.

Eigenartig wie die Entwicklung des Städtebaues, der Bauformen und der Bodenparzellierung war die Ausgestaltung auf dem Gebiet des Realkredits während des neueren Zeitabschnitts. Der Realkredit bildet den Lebensnerv des Bauwesens. Die Aufwendungen für die Bodenbebauung allgemein in barem Gelde zu machen, ist weder irgendwie möglich noch auch nur erwünscht. Die Zuführung von Kreditkapital war in Deutschland während der vorliegenden Periode eine gewaltige, wie kein anderes Land sie in ähnlichem Umfang gekannt hat. Die Gesamtsumme der Hypotheken in Deutschland hatte im Jahre 1914 die Summe von 75 Milliarden Mark sicherlich erreicht, vielleicht sogar überschritten. Die vom Verfasser gegebenen Zahlen werden von anderer Seite als wesentlich zu niedrig bezeichnet. In jüngster Zeit wird seitens des Zentralverbandes der Hausbesitzervereine die Höhe der städtischen Hypotheken allein auf 80 Milliarden beziffert, eine wohl zu weitgehende Annahme. Die vor dem Krieg jährlich neu aufgebrachten Beträge an Hypothekenkapital belaufen sich auf reichlich $2^1/_4$ Milliarden; hierbei sind, wie sich von selbst versteht, die erheblich höheren, für die Verzinsung der haftenden Bodenverschuldung benötigten Summen, die etwa $3^1/_2$ Milliarden ausmachen dürften, nicht eingerechnet. Diesen Ziffern können wir den Hauptposten des Realkreditbedarfs gegenüberstellen; es ist die für die Deckung des Wohnbedürfnisses in Stadt und Land erforderliche Summe. Im Durchschnitt der Jahre 1905—1910 hatten wir in Deutschland einen jährlichen Zuwachs von 198 109 Haushaltungen (Familienhaushaltungen; einzellebende Personen ungerechnet); die Wohnung durchgängig mit einem reichlichen Betrag von 5000 Mark angesetzt, ergibt einen Bedarf von einer Milliarde an Baukapital. Rechnen wir hierzu die Fabrik- und Industriebauten und die Ansprüche der Landwirtschaft und vergleichen sie mit der obigen tatsächlich beschafften Jahressumme, so müssen wir uns erstaunt fragen, wie es nur einen Träumer in Deutschland geben mag, der es wagen kann, von einer Wohnungsfrage zu sprechen.

Die Lösung des in den obigen Zahlen hervortretenden Widerspruchs ist in der Gestaltung unserer bodenpolitischen Einrichtungen zu suchen; die Zufuhr an Kreditkapital ist in Deutschland eine überreichliche, die Verteilung dagegen eine völlig fehlerhafte. Ein großer, im allgemeinen der größere Teil des Kreditbedarfs wird unter dem System des Vielwohnungshauses und des getriebenen Bodenpreises nicht für produktive Aufwendungen, sondern für die Zwecke der Preisauftreibung gebraucht, die in ihrer Betätigung durchaus von

dem Realkredit abhängig ist; für die produktive Tätigkeit fehlt es demzufolge an hinreichendem Kapital. Die erste Hypothek, die heute unter dem Mietskasernensystem weit über die zulässige Grenze aufgebläht wird, wäre an sich regelmäßig hinreichend, um den Kapitalbedarf der Bautätigkeit zu decken; doch sind hier zunächst die übermäßigen Forderungen des Bodenbesitzers zu begleichen, die auch von der zweiten Hypothek einen erheblichen Teil vorwegnehmen. Es ist selbstverständlich, daß unter solchen Voraussetzungen die Bodenbebauung nur stoßweise vor sich gehen kann, nämlich nicht nach Bedarf und Nachfrage, sondern in dem Maße, wie es gelingt, die Unsummen spekulativen Realkredits abzuschieben und in irgendeiner Form unterzubringen. Es ist ebenso selbstverständlich, daß dieser Geschäftsgang immer von neuem unterbrochen werden muß durch Zusammenbrüche und Krisen, die im Grunde genommen nichts anderes sind als das Versagen der letzten vorgeschobenen Posten bei der Übernahme der Spekulationskredite. Die Grundstückskrise ist in der Eigenart des Systems unserer städtischen Bodenentwicklung begründet und bildet dessen wesentliche Zubehör.

Anders als das Hauptgebiet der spekulativen Bautätigkeit hat sich in Deutschland der nichtspekulative (gewinnlose) Kleinwohnungsbau entwickelt, wie er durch Reich, Einzelstaaten, Gemeinden, Arbeitgeber und Stiftungen und die gemeinnützige Bautätigkeit vertreten wird. Das Reich und die Bundesstaaten haben für ihre Arbeiter und Beamten eine große Zahl mustergültiger Kleinwohnungsanlagen hergestellt und umfangreiche Mittel für den Kleinwohnungsbau gewährt. Unter den Gemeinden hat sich, nachdem Freiburg i. B. den Eigenbau begonnen, und die Stadt Ulm in der Siedlungsweise den Weg gezeigt hatte, eine ganze Reihe von Städten im Kleinwohnungsbau hervorgetan. Die Baugenossenschaftsbewegung ist stetig vorgeschritten und zu steigender Ausbreitung gelangt. Vor allem aber haben sich die Arbeitgeber der Pflege des Kleinwohnungsbaues gewidmet. Der neueren Auffassungen, die zuerst von Arbeitgebern des Auslandes bekundet wurden, haben wir in früheren Erörterungen gedacht. Heute darf ohne Überhebung gesagt werden, daß die fremdländischen Vorbilder längst überholt sind; den neueren Anlagen, wie sie in den Siedlungen deutscher Arbeitgeber geschaffen wurden, hat das Ausland schwerlich gleich treffliche Lösungen des Kleinwohnungsbaues an die Seite zu stellen.

Es wäre verfehlt, wenn man diese besseren Leistungen, die die gewinnlose Bautätigkeit gegenüber der spekulativen aufzuweisen hat, etwa durch besondere Begünstigungen erklären wollte. An Geld und Kredit hat es der spekulativen Bautätigkeit nicht gefehlt; wo der gewinnlose Wohnungsbau über Millionen verfügte, konnte der spekulative mit Milliarden wirtschaften. Auch auf rein bautechnischem Gebiet besteht kein Gegensatz. 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. Die zweckmäßigen Bauformen können durch das private Baugewerbe mindestens zu den gleichen Bedingungen hergestellt werden, wie durch die Bautätigkeit unter Gewinnverzicht. Um so mehr müssen die Bestrebungen dahingehen, die Hemmnisse zu beseitigen, die die private Bautätigkeit verhindern, in ihren Leistungen den gegebenen Vorbildern nachzukommen. —

Das Wohnungswesen in Österreich hat in seiner Entwicklung, wie in jedem Lande, zahlreiche selbständige Züge aufzuweisen; die allgemeinen Grundlagen und Ergebnisse zeigen indes eine weitgehende Übereinstimmung mit den für das deutsche Wohnungswesen geschilderten Verhältnissen. Die neuen internationalen Anschauungen vom imponierenden Städtebau gelangten seit den fünfziger Jahren des letzten Jahrhunderts in Österreich zur Einführung und fanden namentlich in Wien rückhaltlose Aufnahme. Straßenluxus und Wohnungsknappheit waren die notwendigen Folgen des Systems. Von der fehlerhaften Bodenaufteilung in den Wiener Arbeiterbezirken ist in einem obenerwähnten Beispiel bereits die

Rede gewesen. Auf Grund dieser Straßen- und Baublockeinteilung ergab sich als allgemeine Norm des Kleinwohnungsbaues die Mietskaserne, deren Grundriß und Wohnungsanlage in Wien in den Einzelheiten noch unbefriedigender ist als in Berlin. Die Hausbesitzverhältnisse, die Mietpreisbewegung, die Zustände im Realkredit entsprechen den durch das System der Bodenentwicklung gegebenen Voraussetzungen. Der Wiener Grundriß der Kleinwohnung findet sich auch in Prag vielfach verbreitet.

Den Aufgaben der Wohnungsreform wird in Österreich eine rege Teilnahme entgegengebracht. Ihren Mittelpunkt finden die auf die Wohnungsbesserung gerichteten Bestrebungen in der Zentralstelle für Wohnungsreform, die auf den verschiedenen Gebieten der Wohnungspflege und der Bauförderung eine lebhafte Tätigkeit entfaltet. Die Staatsregierung hat neuerdings mit einer Reihe praktischer Maßnahmen in das Wohnungswesen eingegriffen. Im Jahre 1911 wurde eine Neuordnung der in Österreich zu bedeutender Höhe entwickelten Gebäudesteuer vorgenommen, die Ermäßigungen und Erleichterungen für Kleinwohnungen bringt. Eine bedeutsame Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues erfolgte durch den im Jahre 1910 geschaffenen Wohnungsfürsorgefonds und durch die dadurch ermöglichte Übernahme von Kreditbürgschaften für den Kleinwohnungsbau. Die Stadtverwaltungen widmen dem gemeindlichen Kleinwohnungsbau eine gesteigerte Aufmerksamkeit; die Wiener Gemeinde hat seit dem Jahre 1911 eine Reihe von Kleinwohnungsanlagen in eigener Unternehmung ausgeführt, während die Verwaltung von Budapest größere Siedlungen von Kleinhausbauten errichtet hat.

In der Beurteilung der neueren Gestaltung des Wohnungswesens haben sich in Deutschland in der Hauptsache zwei Richtungen ausgebildet. Die eine findet ihre Vertreter sowohl in der Wissenschaft, wie unter den Trägern und Beteiligten der heutigen Bodenentwicklung. Das Vorhandensein von Mißständen, auf dem Gebiet des Realkredits das Bestehen eines Notstandes, wird anerkannt. Indes glaubt man, daß es sich um vorübergehende Schwierigkeiten handele; insbesondere wünscht man keine grundsätzlichen Änderungen der bestehenden Einrichtungen, sondern nur Beihilfen oder Erleichterungen für die in ungünstiger Lage befindlichen Interessenten.

Zu der zweiten Richtung zählt der weite Kreis der Sozialpolitiker und Wohnungsreformer, die die Mißstände im Wohnungswesen eingehend untersuchen und sie durch sozialpolitische und distributive Maßnahmen zu bekämpfen streben. Die zumeist empfohlenen Mittel sind: Ausbau der Bauordnungen, Stärkung der baupolizeilichen Befugnisse, Bereitstellung öffentlicher Gelder und öffentlichen Geländes für den Kleinwohnungsbau, Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit, Einführung der Wohnungsaufsicht, Errichtung von Wohnungsämtern u. a. m. Zahlreiche Kreise sind hier reformierend am Werk, und bedeutende Erfolge sind in ihrem Sinne erzielt worden.

Eine dritte Richtung, der die vorliegenden Erörterungen angehören, sieht in der eigenartigen Gestaltung des deutschen Wohnungswesens nur das notwendige Ergebnis der seit den siebziger Jahren des letzten Jahrhunderts eingeführten Maßnahmen, die ein fest verankertes, zusammenhängendes System bodenpolitischer Einrichtungen darstellen. Einzeleingriffe bleiben hier unzureichend; sie führen nur zu einer unbefriedigenden Erträglichmacherei und zu einer Steigerung des schon heute übermäßigen Verwaltungsapparates. Das herrschende System ist, wie die Betrachtung der Entwicklung zeigt, willkürlich entstanden; es hat nicht die geringste natürliche oder entwicklungsgeschichtliche Grundlage und ist wirtschaftswidrig in allen seinen Teilen. Sind erst die nachweisbaren Fehler und Schädigungen unserer Bodenentwicklung klar erkannt, dann ist die Bahn frei für eine allgemeine Bessergestaltung unseres Wohnungswesens.

❖

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

2.

Die Wohndichtigkeit in London, Paris und Groß-Berlin (Wien)

Von Professor Richard Petersen in Danzig

Die Abb. 1—4 geben Ausschnitte aus den Stadtplänen von London, Paris, Berlin und Wien im Maßstabe 1 : 100000. Dargestellt ist auf diesen Plänen die Verteilung und die Dichtigkeit der Bevölkerung. Jeder Punkt bedeutet 1000 Einwohner. Die Abb. 2—4 zeigen den größten Teil des besiedelten Gebietes der betreffenden Weltstadt, nur für London reichte die Fläche des Papiers nicht aus. Das besiedelte Gebiet Londons erstreckt sich nach Länge und Breite auf etwa die doppelte Entfernung, die besiedelte Fläche Londons umfaßt also etwa das Vierfache von dem auf Abb. 1 dargestellten Gebiet. Die Besiedlung in London wird nach außen allmählich immer dünner.

Aus dem Vergleich der Abb. 1 und 2 ist ein wesentlicher Unterschied in der Besiedlung erkennbar. London zeigt das Bild der weiträumig gebauten Stadt im offenen Lande, Paris dagegen das Bild der Festungsstadt, enge Bebauung mit hohen Stockwerkhäusern, eingeschnürt durch den Festungsgürtel.

In London findet sich enge Bebauung mit hohen Häusern nur in der inneren Geschäftsstadt. Diese Häuser dienen aber vorzugsweise Geschäftszwecken und enthalten nur wenige Wohnungen. Für das weite Wohngebiet Londons herrscht das Einfamilienhaus vor.

Wenn man nun mit den Abb. 1 und 2 die Abb. 3 vergleicht, so fällt sofort in die Augen, daß die Siedlungsform Berlins das Bild der Festungsstadt zeigt, obgleich es wie London im offenen Lande liegt. Im Gegensatz zu London sind die Berliner Wohngebiete gekennzeichnet durch die mehrstöckige Mietskaserne mit Querflügeln und Hintergebäuden.

Natürliche durch die Örtlichkeit gegebene Hindernisse oder künstliche Einschnürungen durch Festungswerke sind nicht vorhanden, das Land ist nach allen Seiten offen. Auch die Frage der Verkehrsverbindungen kann kein technisches Hindernis sein, denn in London ist diese Frage gelöst. Dort ist beinahe die doppelte Bevölkerung über eine mehr als viermal so große Fläche verteilt. Die Ursachen müssen also anderswo liegen. Sie beruhen, wie Professor Eberstadt in seinem Handbuch des Wohnungwesens* überzeugend nachgewiesen hat, vorzugsweise in der anderen Gestaltung unseres Boden- und Hypothekenrechtes, das in Deutschland der Bodenspekulation ein sehr gewinnbringendes Geschäft ermöglichte. Voraussetzung für die Durchführung dieses Geschäftes war allerdings eine starke Wohnungsnachfrage infolge starker Bevölkerungszunahme. Ferner ist für Berlin die Tatsache von Bedeutung, daß die zuströmende Bevölkerung größtenteils aus dem Osten Deutschlands stammt, einen verhältnismäßig niedrigen Kulturstand besitzt und besonders an ihre Wohnungen noch nicht die Ansprüche zu stellen gewohnt ist, die sich in Ländern älterer Kultur oder fortgeschrittener wirtschaftlicher Entwicklung herausgebildet haben. Dieser Bevölkerung gehört das Einfamilienhaus mit ausreichendem Garten noch nicht zu den erstrebenswerten Gütern des Lebens. Die schlechte Wohnsitte ist natürlich nicht ohne Einfluß auf das Wohnungsangebot**.

* Vgl. auch die vorhergehende Abhandlung. D. H.

** Vgl. die folgende Abhandlung: „Miete und Einkommen". D. H.

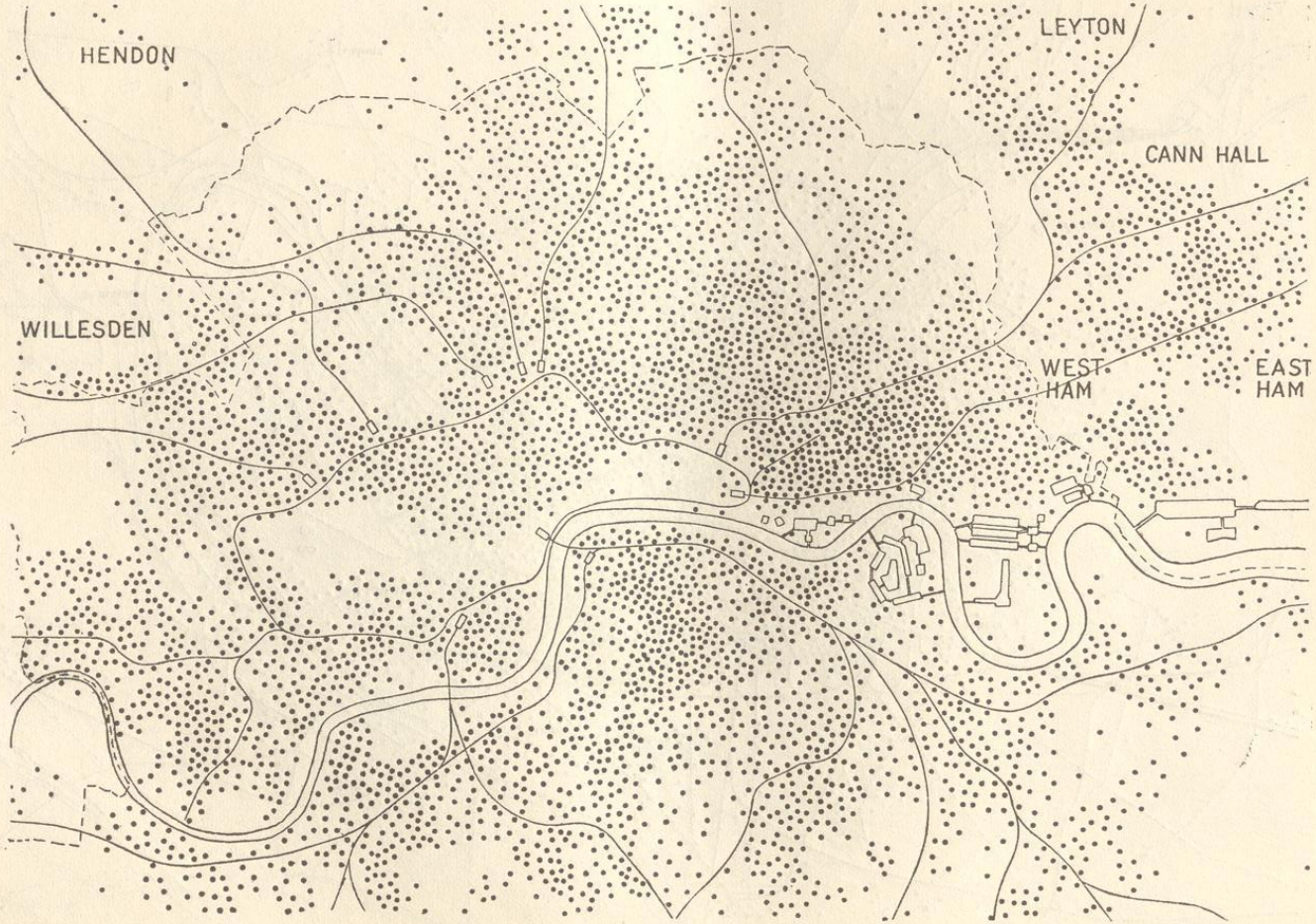


Abb. 1. Dichtigkeit der Bevölkerung in London 1906

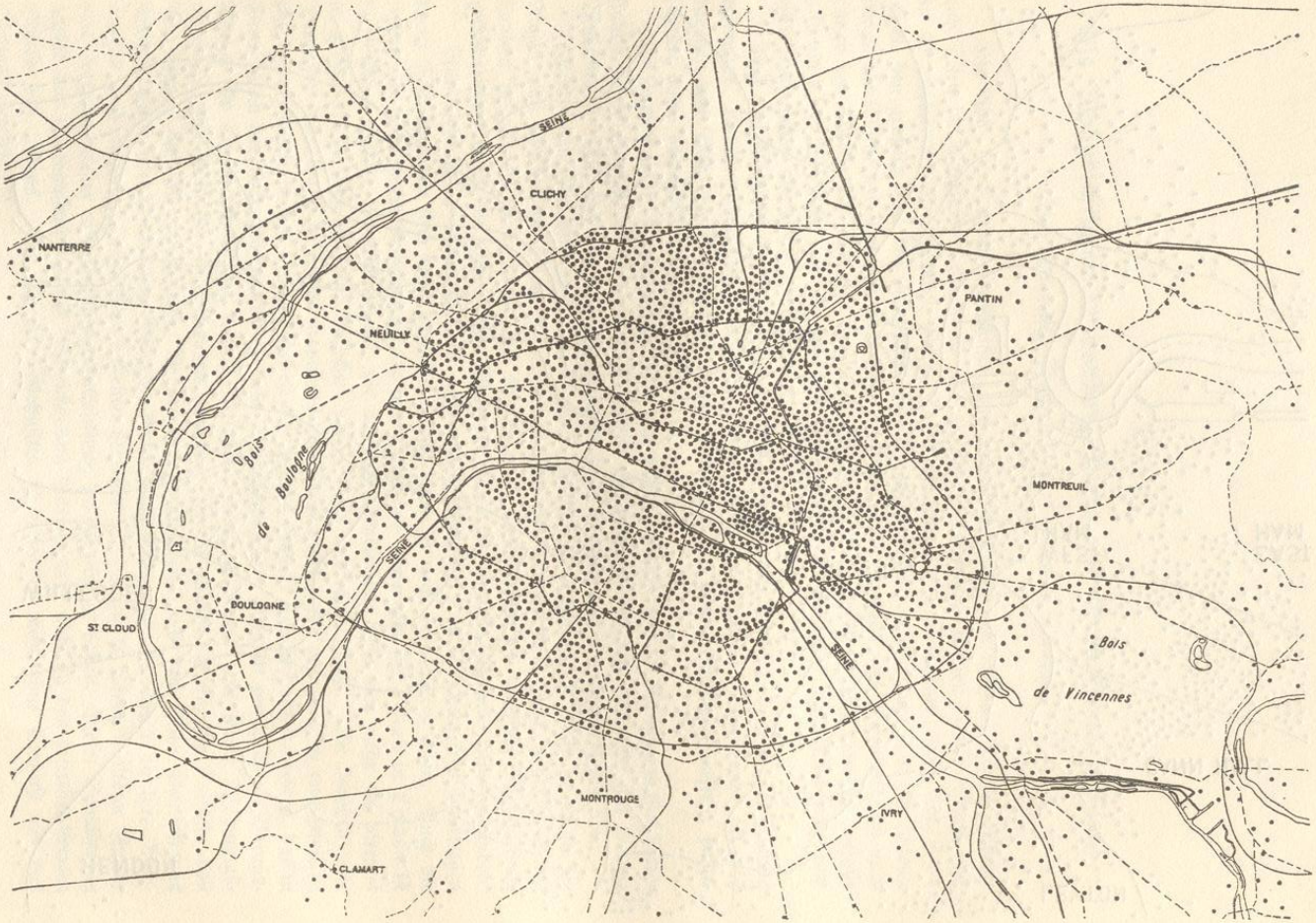


Abb. 2. Dichtigkeit der Bevölkerung in Paris 1906

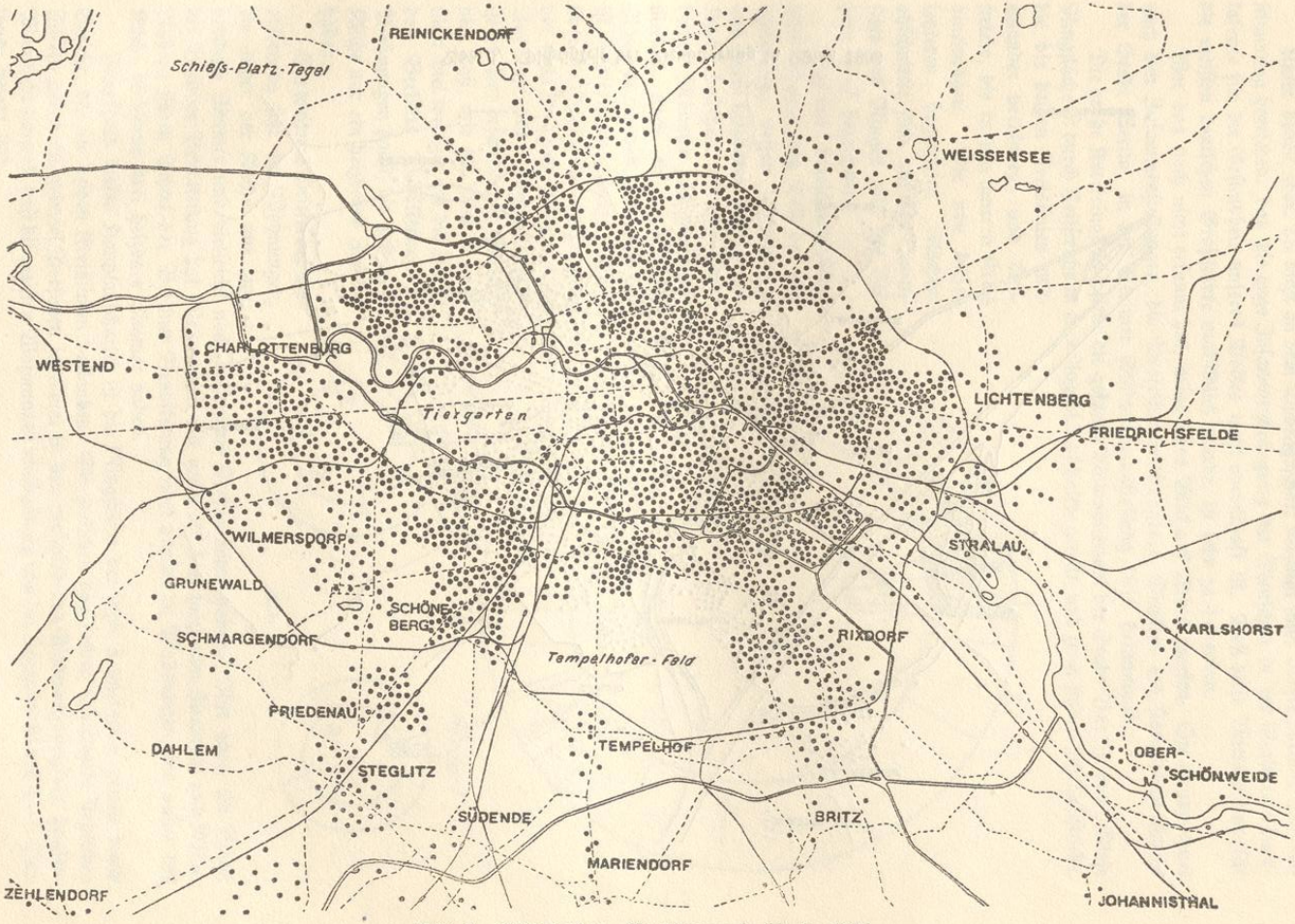


Abb. 3. Dichtigkeit der Bevölkerung in Berlin 1905

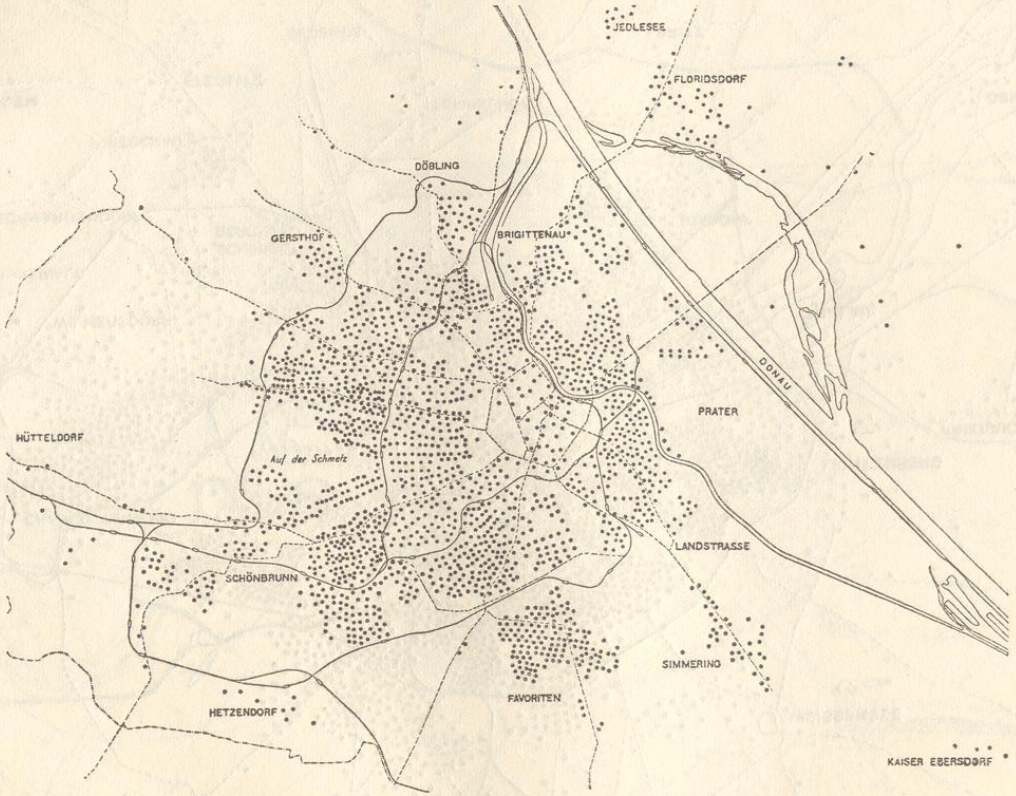


Abb. 4. Dichtigkeit der Bevölkerung in Wien 1906

Unter denen aber, die nicht an dem Bodengeschäft beteiligt sind, dürfte darüber Übereinstimmung herrschen, daß die enge Zusammendrängung der Menschen in der Berliner Mietskaserne für die Gesundheit unseres Volkes nicht vorteilhaft ist. Daß diese Mietskaserne für die meisten deutschen Großstädte vorbildlich wurde, ist sehr zu bedauern.

Wer das noch nicht erkannt hat, möge einen Blick auf Abb. 5 werfen. Sie ist gezeichnet nach den Zusammenstellungen, die Professor Silbergleit, Direktor des statistischen Amtes der Stadt Berlin, in der Berliner Städtebauausstellung 1910 bekanntgab.

Die große Kreisringfläche stellt die gesamte Einwohnerzahl der Stadt Berlin dar. Diese Ringfläche ist durch Teilstriche in eine Anzahl Abschnitte geteilt, und zwar finden sich Teilstriche, die die beiden Kreislinien miteinander verbinden, und Teilstriche, die in den inneren Kreis hineinragen. Die von diesen letzteren begrenzten Flächenabschnittte sind auf der Innenseite des Ringes mit den Ziffern 0—7 bezeichnet.

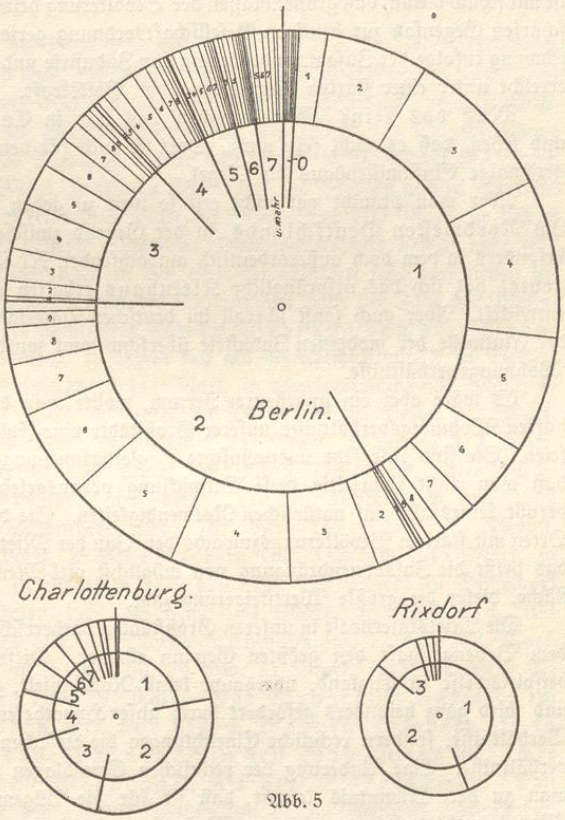


Abb. 5

Das mit 1 bezeichnete Ringstück bedeutet den Teil der Bevölkerung, dessen Wohnungen aus einem heizbaren Zimmer und Küche bestehen. Außer diesen beiden Räumen ist allerdings vielfach noch ein unheizbarer Raum vorhanden. Die Statistik ist insofern mangelhaft, als sie über die Zahl und den Umfang der nichtheizbaren Räume keine Auskunft gibt. Aber jedenfalls ist es eine erschreckende Erkenntnis, daß, wie die Abb. 5 zeigt, nicht viel weniger als die Hälfte der Berliner Bevölkerung in Wohnungen haust, die außer der Küche nur ein heizbares Zimmer haben.

Ein weiteres Drittel der Bevölkerung sitzt in Wohnungen, die außer der Küche nur zwei heizbare Zimmer und vielleicht noch unheizbare Nebenräume haben. Nur etwa ein Achtel der Berliner Bevölkerung hat Wohnungen mit mehr als drei heizbaren Zimmern und Küche. Nahezu sieben Achtel der Berliner Bevölkerung aber hausen in Wohnungen, die außer der Küche höchstens drei heizbare Zimmer haben.

Innerhalb dieser Hauptabschnitte ist die Ringfläche der Abb. 5 wiederum geteilt durch Striche, die die beiden Kreislinien verbinden. Die zwischen den beiden Kreislinien stehenden Ziffern geben an, wieviel Personen jedesmal in den verschiedenen Wohnungsgruppen hausen. Man sieht daraus, daß die meisten Wohnungen unabhängig von der Zimmerzahl mit 4—5 Personen besetzt sind.

Die Verhältnisse sind in Charlottenburg etwas günstiger, im damaligen Rixdorf, das heute Neukölln heißt, erheblich schlechter.

Diese Zahlen stehen in einem schreienden Gegensatz zu den palastähnlichen Schauseiten unserer Wohnstraßen. Was sich hinter dem zusammengekleisterten Stuck der Vorderwände verbirgt, ist nicht erquicklich.

Wenn nun auch die neuesten Siedlungen in gesundheitlicher Beziehung etwas besser sind als die älteren Berliner Wohngebiete, so ist doch auf Grund der Abb. 1—5 die Tatsache nicht abzuleugnen, daß die großen Massen der Berliner Bevölkerung eng zusammengepfercht wohnen, zu einem sehr großen Teil an schmalen Höfen mit viel zu wenig Licht und Luft.

In der Berliner Mietskaserne verkümmern die heranwachsenden Kinder. Die Mietskaserne ist mit schuld daran, daß große Massen der Bevölkerung heimatlos geworden sind, daß sie in einen scharfen Gegensatz zur heutigen Gesellschaftsordnung gerieten. Der große wirtschaftliche Aufschwung infolge der Zusammendrängung von Industrie und Gewerbe in den Großstädten wurde erreicht unter einer starken Vergeudung der Volkskraft.

Muß das sein? Wir brauchen uns nur in England und Amerika umzusehen, und sehen, daß es nicht sein muß. Dort ist auch für den kleinen Mann das behagliche und geräumige Einfamilienhaus die Regel.

Aber man braucht gar nicht erst so weit zu gehen, um bessere Verhältnisse zu finden. Im Nordwesten Deutschlands, in der Gegend zwischen Bremen und Koblenz und ganz besonders in dem doch außerordentlich anwachsenden Rheinisch-Westfälischen Industriegebiet hat sich das ursprüngliche Kleinhaus erhalten oder in vernünftiger Weise weiterentwickelt. Aber auch sonst überall im deutschen Vaterland, wo eine ältere Kultur nicht von der Flutwelle der modernen Industrie überschwemmt wurde, finden wir noch überall gesunde Wohnungsverhältnisse.

Es wäre aber ein ungeheurer Irrtum, wollte man den Schluß ziehen, daß die mangelhaften Wohnungsverhältnisse unserer Großstädte eine Folge der Erstarkung unserer Industrie seien. Sie sind eine sehr unerwünschte Begleiterscheinung, die nur dadurch entstehen konnte, daß man nicht rechtzeitig diese Entwicklung vorausgesehen und ihr vorgebeugt hat. Sie beruht keinesfalls auf natürlichen Notwendigkeiten. Sie beruht lediglich darauf, daß an den Orten mit starkem Bevölkerungszuwachs der Bau der Mietskaserne an Stelle des Kleinhauses, das heißt die Zusammendrängung von möglichst viel Menschen auf möglichst kleiner Bodenfläche, dieser die größte Wertsteigerung gibt.

Die Mietskaserne ist in unseren Großstädten vorherrschend geworden, weil diese Hausform dem Bodengeschäft den größten Gewinn abwarf. Diese Bodenspekulation, die anderswo, beispielsweise in England, überhaupt keine Rolle spielt, gründet sich auf unser Bodenrecht und wird ganz besonders gefördert durch unser Hypothekenrecht. Es sind also nicht natürliche Verhältnisse, sondern rechtliche Einrichtungen die Ursachen der unbefriedigenden Wohnungsverhältnisse. Eine Änderung der rechtlichen Grundlagen ist selbstverständlich möglich, wenn man zu der Erkenntnis kommt, daß sie für die Allgemeinheit ungünstige Folgen haben. Man braucht dabei gar nicht an Maßnahmen zu denken, die den Besitz gefährden, der unter dem bisherigen Recht entstand. Die Werte, die sich unter den bisherigen Gesetzen gebildet haben, haben selbstverständlich Anspruch auf Schutz durch unsere Gesetze. Es kann sich nicht darum handeln, derartige Werte nachträglich zu vernichten. Etwas anderes ist es aber, ob man es für richtig hält, die Entwicklung insbesondere der großstädtischen Bodenwerte in dem bisherigen Sinne, in womöglich gesteigertem Maße, weiter wachsen zu lassen.

Es gibt verschiedene Wege, um unter Schonung des Gewordenen künftig dem vorzubeugen, daß einige Wenige, zum Schaden der Allgemeinheit, aus dem Verfügungsrecht über den Boden ungeheuere und unangemessene Gewinne ziehen. Diese Wege zu erörtern, ist Aufgabe der verschiedenen Abschnitte des vorliegenden Werkes.

❖

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

3.

Miete und Einkommen

Von Dr. Kuczynski, Direktor des Statistischen Amtes der Stadt Berlin-Schöneberg

Den einfachsten Ausdruck für die Höhe der Miete in den deutschen Großstädten vor dem Kriege gewinnt man, wenn man auf Grund der Wohnungserhebungen vom Jahre 1910 den durchschnittlichen Mietpreis aller Wohnungen ohne Gewerberäume ohne Zentralheizung berechnet. Dieser betrug in Berlin-Wilmersdorf 697 Mark, in Charlottenburg 659 Mark, in Berlin-Schöneberg 657 Mark, in Berlin 449 Mark, in Düsseldorf 442 Mark, in Leipzig 437 Mark, in Köln 422 Mark, in Posen 368 Mark, in Breslau und in Neukölln 361 Mark, in Kiel 350 Mark, in Stettin 308 Mark, in Magdeburg 303 Mark, in Lübeck 292 Mark, in Chemnitz 279 Mark. Dieser allgemeine Durchschnittspreis besagt aber sehr wenig, da der Anteil der großen Wohnungen in den einzelnen Städten sehr verschieden ist. Ein Vergleich ist daher erst möglich, wenn man die Wohnungen nach der Zahl der Wohnräume gliedert. Wählt man dann als wichtigsten Typ die Wohnung von drei Wohnräumen (meist zwei Stuben und Küche), so ergibt sich als Durchschnittspreis in Berlin-Schöneberg 457 Mark, in Berlin-Wilmersdorf 441 Mark, in Charlottenburg 436 Mark, in Berlin 398 Mark, in Neukölln 383 Mark, in Düsseldorf 380 Mark, in Posen 311 Mark, in Köln 297 Mark, in Breslau 259 Mark, in Chemnitz 247 Mark, in Leipzig 234 Mark, in Stettin 214 Mark, in Magdeburg 189 Mark, in Lübeck 178 Mark. Der durchschnittliche Mietpreis eines Wohnraums aber betrug bei den Wohnungen von 1, 2 bzw. 3 Wohnräumen in Berlin-Schöneberg 185, 151 bzw. 152 Mark, in Berlin-Wilmersdorf 196, 150 bzw. 147 Mark, in Charlottenburg 169, 147 bzw. 145 Mark, in Berlin 153, 137 bzw. 133 Mark, in Neukölln 127, 129 bzw. 128 Mark, in Düsseldorf 118, 125 bzw. 127 Mark, in Posen 125, 96 bzw. 104 Mark, in Köln 118, 104 bzw. 99 Mark, in Breslau 123, 94 bzw. 86 Mark, in Chemnitz 95, 77 bzw. 82 Mark, in Leipzig 114, 85 bzw. 78 Mark, in Stettin 80, 74 bzw. 71 Mark, in Magdeburg 97, 72 bzw. 63 Mark, in Lübeck 85, 64 bzw. 59 Mark. Der Wohnraum war also im allgemeinen in den Wohnungen mit nur einem Wohnraum teurer als in den Wohnungen mit zwei Wohnräumen, und in den Wohnungen mit zwei Wohnräumen teurer als in den Wohnungen mit drei Wohnräumen. Daß dies nicht etwa darauf beruht, daß der einzelne Wohnraum in den kleinsten Wohnungen größer wäre als in den größeren Kleinwohnungen, geht z. B. aus Sondererhebungen hervor, die in Köln und in Königsberg im Jahre 1910 unter Berücksichtigung der Fläche und des Luftraums vorgenommen wurden. In Köln betrug nämlich der durchschnittliche Mietpreis für 1 qm bei einem Wohnraum 10,31 Mark, bei zwei Wohnräumen 8,89 Mark, bei drei Wohnräumen 8,52 Mark, für 1 cbm bei einem Wohnraum 3,52 Mark, bei zwei 2,99 Mark, bei drei 2,66 Mark, in Königsberg für 1 qm bei einem Wohnraum 9,83 Mark, bei zwei 7,33 Mark, bei drei 7,30 Mark, für 1 cbm bei einem Wohnraum 4,12 Mark, bei zwei 2,85 Mark, bei drei 2,70 Mark. Zu ähnlichen Resultaten hatten auch entsprechende Erhebungen in Fürth (1901/04), Augsburg (1904), Hannover (1904), Posen (1905/06) und Berlin-Schöneberg (1910) geführt. Überall war das Ergebnis:

Je kleiner die Wohnung, desto teurer die Miete!

Da die kleinsten Wohnungen im Verhältnis zu ihrer Größe die teuersten sind, kann es nicht wundernehmen, daß die Minderbemittelten einen besonders großen Teil ihres Einkommens für die Miete verwenden müssen. Die Untersuchungen in Köln und Königsberg aus dem Jahre 1910, die den Mietpreis der Fläche und dem Luftraum der Wohnung gegenüberstellten, setzten ihn auch zu dem Einkommen des Wohnungsinhabers in Beziehung. Es ergab sich nun, daß die Miete durchschnittlich vom Hundert des Einkommens betrug in Köln bei einem Einkommen bis zu 660 Mark 27,2, von 660 bis 900 Mark 26,5, von 900 bis 1500 Mark 20,2, von 1500 bis 3000 Mark 18,5, von 3000 bis 6000 Mark 17,2, von 6000 bis 9000 Mark 16,6, von 9000 bis 12000 Mark 15,3, von 12000 bis 15000 Mark 13,8, von 15000 bis 30000 Mark 10,7, von über 30000 Mark 5,8; in Königsberg bei einem Einkommen bis zu 660 Mark 35,4, von 660 bis 900 Mark 31,7, von 900 bis 1500 Mark 23,8, von 1500 bis 3000 Mark 20,8, von 3000 bis 6000 Mark 17,5, von 6000 bis 9000 Mark 15,2, von 9000 bis 12000 Mark 13,1, von über 12000 Mark 7,0. Und was sich im Jahre 1910 in Köln und in Königsberg, in Düsseldorf, in Hannover, in Mannheim und in zahlreichen sächsischen Städten zeigte, das war in gleicher Weise bereits früher in Berlin (1865), Hamburg (1867/68, 1873/74, 1881/82, 1890/91, 1900/01), Leipzig (1875, 1885, 1900), Dresden (1880), Breslau (1880, 1900), Magdeburg (1886), Essen (1900), Schöneberg (1906) und zahlreichen sächsischen Städten (1905/06) festgestellt worden. *Überall war der Anteil des Einkommens, der zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses aufgewendet wurde, bei den niedrigsten Einkommen am höchsten und sank mit wachsendem Einkommen.*

Das Verdienst, diese Beziehung von Einkommen und Miete als erster erkannt zu haben, gebührt dem Leiter des Statistischen Bureaus der Stadt Berlin, *Schwabe*, der sie auf Grund seiner Untersuchung vom Jahre 1865 folgendermaßen formulierte: „Je ärmer jemand ist, desto größer ist die Summe, welche er im Verhältnis zu seinem Einkommen für Wohnung verausgaben muß." Und wenn es sich hierbei auch nicht um ein Naturgesetz handelt, wie Schwabe glaubte und alle diejenigen zu glauben scheinen, die bis auf den heutigen Tag von einem „Schwabeschen Gesetz" sprechen, so beweist doch die Übereinstimmung in den Ergebnissen aller der vorerwähnten Erhebungen zum mindesten, daß bei den Einkommens- und Wohnverhältnissen, wie sie sich im 19. Jahrhundert in den deutschen Städten entwickelt haben, der Anteil des Einkommens, der zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses aufgewendet wird, regelmäßig bei den niedrigsten Einkommen am höchsten ist und mit wachsendem Einkommen sinkt. Und es verdient besonders hervorgehoben zu werden, daß diese Erkenntnis, die heute in den weitesten Kreisen Eingang gefunden hat, bis zu dem Zeitpunkt schlummerte, an dem Schwabe erstmalig das Verhältnis von Einkommen und Miete mittels der *Statistik* prüfte. Ohne Zuhilfenahme der Statistik hatte zehn Jahre früher *Engel* das Verhältnis von Einkommen und Miete für Sachsen behandelt und war dabei zu dem Schluß gelangt, daß in Sachsen in der Arbeiterfamilie, der Familie des Mittelstands und der Familie des Wohlstands gleichmäßig 12% der Ausgaben auf die Wohnung entfielen, und unter Bezugnahme auf die Ausführungen Engels erklärte *Roscher* in der 7. Auflage seiner „Grundlagen der Nationalökonomie", die in eben dem Jahre 1868 erschien, in dem Schwabe die Ergebnisse seiner Untersuchungen veröffentlichte: „Ganz besonders *wächst* mit dem Einkommen die *verhältnismäßige* Größe der Ausgaben für Wohnung, Bedienung und Geselligkeit." Engel und Roscher, beide irrten. Die Wahrheit ist:

Je niedriger das Einkommen, desto höher die Miete!

Unter diesen Umständen ist es begreiflich, daß die meisten Menschen glauben, eine Steigerung des Einkommens der Minderbemittelten sei *das* Mittel, die Wohnfrage zu lösen. Tatsächlich ist die Anschauung weit verbreitet, daß die Wohnfrage in erster Linie eine *Lohnfrage* ist, d. h. daß die zahlreichen einzelnen Übelstände, die an den gegenwärtig

unbefriedigenden Wohnverhältnissen schuld haben — die unsozialen Bauordnungen, die schlechten Bebauungspläne, das unzulängliche Kreditwesen, die unzureichenden Verkehrsmittel —, ihre ausschlaggebende Bedeutung für das Wohnungswesen verlieren würden, sobald die Bevölkerung in der Lage und bereit wäre, höhere Beträge für die Miete aufzuwenden als heute. So groß die Unterschiede im übrigen in der Beurteilung wirtschaftlicher Tatsachen in den verschiedenen Lagern sein mögen, hier sind sie im wesentlichen verschwunden. Die Arbeiter, gleichviel ob sie einer freien Gewerkschaft oder einem Hirsch-Dunckerschen Gewerkverein oder einer christlichen oder gar keiner Organisation angehören, sie sind davon überzeugt, daß sie nur ihre Löhne entsprechend zu steigern brauchten, um besser wohnen zu können. Die Terrainintereſſenten und die Hausbesitzer wiederholen ebenso immer aufs neue, daß es eine Wohnungsfrage geben werde, solange es Armut gebe, und daß die unbefriedigenden Wohnungsverhältnisse in dem Augenblick verschwinden würden, wo die Mieter durch erhöhtes Einkommen in die Lage versetzt würden, bessere und größere Wohnungen zu mieten. Aber auch viele Wohnungsreformer vertreten die gleiche Ansicht. Am prägnantesten ist sie kurz vor dem Kriege von Flesch ausgesprochen worden. Danach lautet die Wohnungsfrage: „Was kann der Unbemittelte für die Wohnung zahlen? Und was kann man für diesen Preis bauen? Sie ist in erster Linie Lohnfrage; erst in zweiter, dritter Linie Städtebaufrage, Bodenfrage, Baufrage, Kreditfrage."

Man kann demnach ohne Übertreibung sagen: Der Satz „die Wohnfrage ist eine Lohnfrage" ist ein Axiom, dessen Richtigkeit nur selten angezweifelt wird.

Und doch ist der Satz falsch.

Wäre die Wohnfrage eine Lohnfrage, so müßte eine starke andauernde Lohnsteigerung von einer wesentlichen Verbesserung der Wohnverhältnisse begleitet sein. Daß nun eine starke Lohnsteigerung in den letzten Jahrzehnten vor dem Kriege stattgefunden hat, ist eine unbestreitbare und eine unbestrittene Tatsache. Hingegen ist eine nennenswerte allgemeine Verbesserung der Wohnverhältnisse nicht eingetreten. Denn den Lichtseiten in der Entwicklung des Wohnungswesens stehen auch recht bedenkliche Schattenseiten gegenüber. Es ist richtig, daß die Zahl der Kellerwohnungen und der Dachwohnungen zurückgegangen ist, und daß die Ausstattung auch der Kleinwohnungen mit Wasserleitung, Wasserklosett, Gas und elektrischer Beleuchtung eine starke Verbreitung gewonnen hat, es ist aber nicht minder richtig, daß der Anteil der im vierten und fünften Stock gelegenen Wohnungen und der Anteil der Hinterwohnungen außerordentlich zugenommen hat, daß überhaupt die Zusammenpferchung zahlreicher Familien in Mietkasernen mit Seitenflügeln und Quergebäuden gerade in den letzten Jahrzehnten vor dem Kriege ihre furchtbare Bedeutung erlangt hat. Die Tatsache nun, daß einer beispiellosen Lohnsteigerung eine jedenfalls recht unerhebliche Verbesserung der Wohnverhältnisse gegenübersteht, erscheint doch wohl geeignet, den Glauben an die Richtigkeit des Satzes, daß die Wohnfrage eine Lohnfrage sei, zu erschüttern.

Wäre die Wohnfrage eine Lohnfrage, so müßten die Städte, die höhere Löhne aufweisen, im allgemeinen auch bessere Wohnungsverhältnisse aufweisen. Dies ist aber keineswegs der Fall. Die besten großstädtischen Wohnungsverhältnisse finden wir im Westen und Nordwesten, im Rheinland, in Bremen, in Hannover, die schlechtesten im Osten, in Berlin, in Königsberg, in Danzig, in Breslau. In Groß-Berlin, wo in fast allen Berufen die höchsten Löhne gezahlt werden, besteht die normale Arbeiterwohnung aus Stube und Küche, in Hannover, das weit niedrigere Löhne hat, zählt die normale Arbeiterwohnung drei Stuben und Küche. In Berlin hatten 1910 nur 26% aller Wohnungen vier Wohnräume oder mehr, in Hannover hingegen 89%. Rechnet man jede Wohnung als überfüllt, in der mehr als 2 Bewohner auf den Wohnraum treffen, so waren überfüllt in Berlin 9,3%, in Hannover 0,9%. In keiner zweiten deutschen Großstadt ist der

Anteil der Hinterwohnungen so groß wie in Berlin. Er beträgt dort nicht weniger als 48 %. Rechnet man alle Wohnungen als in ungünstiger Höhenlage befindlich, die im Keller, im 4. Stock oder höher liegen, so steht Berlin unter allen deutschen Großstädten mit 23,5 % am schlechtesten da. Hannover hat nur 8,6 % solcher Wohnungen, und die Arbeiterstadt Essen sogar nur 0,8 %. Nun könnte man vielleicht glauben, daß die Berliner besonders an der Miete sparten. Aber auch das ist keineswegs der Fall. Vielmehr deutet alles darauf hin, daß es keine zweite deutsche Großstadt gibt, in der die Bevölkerung einen so hohen Anteil ihres Einkommens für ihre Wohnung aufwendet, als gerade Groß-Berlin.

Man sieht also, gleichviel ob man die allgemeine Entwicklung der Löhne und des Wohnungswesens, oder ob man die Löhne und die Wohnungsverhältnisse in einzelnen Städten miteinander vergleicht, immer wieder kommt man zu dem Ergebnis:

Die Wohnfrage ist nicht eine Lohnfrage.

Wie lassen sich nun die beiden Tatsachen, daß einerseits der Mieter mit höherem Einkommen relativ billiger und besser wohnt, daß aber anderseits eine Erhöhung des Einkommens keine wesentliche Verbesserung des Wohnungswesens gebracht hat, miteinander vereinen? Die Lösung dieses Rätsels findet man, wenn man das Verhältnis von Miete und Einkommen in derselben Stadt für verschiedene Zeiten vergleicht. Eine Handhabe hierzu bieten z. B. die Untersuchungen in Hamburg. Da zeigt sich, daß der Anteil des Einkommens, der für Miete verwendet wurde, von 1867/68 bis 1900/01 gestiegen ist für die Einkommen von 900 bis 1200 Mark von 19,8 auf 24,7 %, für 1200 bis 1800 Mark von 19,9 auf 23,2 %, für 1800 bis 2400 Mark von 20,3 auf 21,6 %, für 2400 bis 3000 Mark von 19,5 auf 20,5 %. Für alle höheren Einkommenstufen aber ist der Anteil der Miete geringer geworden. Es ergibt sich also:

Die Mietsquote ist bei den kleinen Einkommen gestiegen, bei den großen gesunken!

Mag auch in Hamburg das Einkommen des gelernten Arbeiters von 900 bis 1200 Mark im Jahre 1867/68 auf 1800 bis 2400 Mark im Jahre 1900/01 gestiegen sein, der Anteil, den er davon für Miete aufzuwenden hatte, ist nicht gesunken, sondern er ist von 19,8 auf 21,6 % gestiegen. Der Arbeiter hatte zwar um die Jahrhundertwende ein doppelt so hohes Einkommen wie sein Vater vor der Begründung des Deutschen Reichs, aber er hatte auch doppelt soviel für seine Wohnung auszugeben und hatte doch keine bessere Wohnung als sein Vater. In Groß-Berlin hausen 400000 Familien in Einzimmerwohnungen. Würden sie wesentlich besser wohnen, wenn sie statt sagen wir 1200 Mark Einkommen 1400 Mark Einkommen hätten und statt 300 Mark Miete 350 Mark Miete zahlen würden? Keineswegs. Solange diese Hunderttausende von Familien bereit sind, unter Opferung eines Viertels ihres Einkommens in einer Wohnung von Stube und Küche zu leben — und dazu waren sie bereit, als sie vor 30 Jahren 2,50 Mark am Tage verdienten, und ebenso später, als sie 3,50 Mark verdienten, und ebenso vor Kriegsausbruch, als sie 4,50 Mark verdienten —, solange werden sie auch keine billigeren oder besseren Wohnungen bekommen. Wenn sie für den Mietpreis, den sie zahlen, zwei Stuben verlangen würden — in den Großstädten Westdeutschlands, Belgiens, Englands, Amerikas verlangen sie dafür mehr —, so würden sie auch Zweizimmerwohnungen dafür bekommen. Ihre Anspruchslosigkeit ist es, die die Hauptschuld an ihrem Wohnungselend trägt. Ihre Anspruchslosigkeit hat es bewirkt, daß der „Wert" des Grund und Bodens, auf dem ihre kärglichen Wohnungen stehen, und der vor der Bebauung ein paar Dutzend Millionen Mark betrug, heute nach Milliarden zählt. Ihre Anspruchslosigkeit hat es bewirkt, daß der Wohnungsbau vielfach von Leuten betrieben wird, die in jeder Beziehung so leistungsunfähig sind, wie sie ähnlich wohl in keinem anderen noch so unbedeutenden Gewerbe anzutreffen sind, und daß infolgedessen der Wohnungsbau ganz unwirtschaftlich und unnötig teuer ist.

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Mag immerhin das Verhältnis von Miete und Einkommen auch in Zukunft dasselbe bleiben wie bisher. Wichtiger als eine Änderung in dieser Beziehung ist eine Steigerung der Ansprüche der Mieter an ihr Heim. Die Anzeichen dafür sind nicht ungünstig. Ein gütiges Kriegsgeschick hat es gefügt, daß jetzt Hunderttausende unserer Volksgenossen lange Zeit in Belgien gelebt haben, einem Lande, dessen Wohnformen viel besser sind als in den meisten Teilen des Deutschen Reiches. Auch in anderen Staaten, in die unsere siegreichen Truppen vorgedrungen sind, haben sie sehen können, daß es eine Lösung für die Wohnungsfrage gibt. Möge diese Erfahrung tausendfältige Früchte tragen zum Segen unseres Vaterlandes!

Erster Abschnitt

Die Wohnungsproduktion und ihre Grundlagen vor dem Kriege

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Kapitel I

Wirtschaftlich-rechtliche Grundlagen

1.

Nachfrage und Angebot auf dem Wohnungsmarkt

Von Dr. Johannes Feig, Geh. Regierungsrat im Kaiserlichen Statistischen Amt

Angebot und Nachfrage treten in der volkswirtschaftlichen Literatur meist nur als die Bestimmungsgründe des Tauschwerts der Waren auf. Ihre selbständige Bedeutung für die Frage der Bedarfsdeckung wird in der Regel der praktischen Wirtschaftskunde überlassen. Das wirtschaftliche Denken ist von den Gesichtspunkten der Warenerzeuger und Warenverteiler ausgegangen einfach darum, weil diese allein die kaufmännisch geschulten und kaufmännisch rechnenden Persönlichkeiten waren, während bis heute die „Nichts-als-Verbraucher" eine sich im wesentlichen leidend verhaltende, wirtschaftlich ungeschulte Masse bilden. Nun ist gewiß die Wert- und Preisfrage nicht nur für Erzeuger und Verteiler, sondern auch für den Verbraucher von außerordentlicher Bedeutung. Aber noch wichtiger ist für diesen, ob und inwieweit überhaupt sein Warenbedarf der Menge und Beschaffenheit nach gedeckt wird und gedeckt werden kann. Die überragende Bedeutung dieser Frage hat vor allem auf dem Gebiet der Nahrungsmittel der Krieg als guter Lehrmeister klargestellt. Auf einem anderen Gebiete, dem des Wohnungswesens, ist sie jedoch schon vor dem Kriege häufig erörtert worden. Das ist sehr erklärlich. Denn während Hungersnot und Lebensmittelknappheit mindestens im letzten halben Jahrhundert uns praktisch unbekannte Dinge waren, die man nur aus Büchern kannte, ist die Erscheinung der Wohnungsnot, und zwar nicht im Sinne einer Wohnungsteuerung, sondern eines Wohnungsmangels, gerade in den letzten Jahrzehnten in deutschen Großstädten und Industriegebieten häufig genug aufgetreten, um die Aufmerksamkeit nicht nur des Praktikers, sondern auch des Theoretikers auf sich zu lenken*.

* Die Literatur über die Fragen des Wohnungsmarktes spielt in der so reichhaltigen Literatur des Wohnungswesens immerhin eine verhältnismäßig unbedeutende Rolle. An erster Stelle sind zu nennen: Adolf Weber, Boden und Wohnung, Leipzig 1908, S. 1—21; Pohle, Die Wohnungsfrage Bd. I, Das Wohnungswesen in der modernen Stadt, Leipzig 1910, S. 102 ff.; Feig und Mewes, Unsere Wohnungsproduktion und ihre Regelung, Göttingen 1911, I. Teil, Die Tatsachen der Wohnungsproduktion (von Feig); Goldschmidt, Das Baugewerbe und die Krisis, Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Leipzig 1903, Bd. 111, S. 347 ff. Sodann sind, mit Bezug auf die Entwicklung in einzelnen Städten außer den Veröffentlichungen der statistischen Ämter über Bautätigkeit und Wohnungsmarkt, von denen einzelne in den späteren Anmerkungen erwähnt werden, folgende Schriften hervorzuheben: Emmy Reich, Der Wohnungsmarkt in Berlin von 1840 bis 1910, Staats- und sozialwissenschaftliche Forschungen Heft 164, München und Leipzig 1912; Mewes, Bodenwerte, Bau- und Bodenpolitik in Freiburg i. Br., Karlsruhe 1905; Freudenberg, Grundrente, Grundkredit und die Entwicklung der Grundstückspreise in Karlsruhe usw., Karlsruhe 1907; Meiner, Bodenspekulation und Recht der Stadterweiterung in Plauen i. V., Leipzig 1907; Soltau, Wohnungswechsel und Wohnungsmarkt usw., Charlottenburger Statistik, 27. Heft, Charlottenburg 1913; ferner aus Bd. 111 der Schriften des Vereins für Sozialpolitik (Leipzig 1903) insbesondere: Feig, Die Verhältnisse des Grund und Bodens in Düsseldorf unter dem Einflusse der Wirtschaftskrise von 1900 und Maaß, Die neuere

So sollen denn im folgenden Angebot und Nachfrage auf dem Gebiete der Wohnungen und insbesondere der Kleinwohnungen nicht aus dem Gesichtspunkte des Wohnungspreises, sondern aus dem der Bedarfsdeckung erörtert werden. Dabei unterscheiden sich die Erscheinungen auf dem Wohnungsmarkte von denen auf dem Warenmarkte*, wenn wir hierunter den Markt für bewegliche Handelswaren verstehen, vor allem durch drei Eigenschaften, welche die Wohnungen im Gegensatze zu den beweglichen Handelswaren kennzeichnen.

1. Die Wohnungen sind Waren, die nicht in kurzer Zeit verbraucht, sondern die sehr lange — praktisch fast unbegrenzte — Zeit hindurch genutzt werden. Damit hängt zusammen, daß sie auf dem Markte nicht nur zum Kauf, sondern auch zur Miete angeboten werden, welch letztere Form in der neuzeitlichen Entwicklung des städtischen Wohnungswesens sogar die ganz überwiegende Regel bildet.
2. Die Wohnungen sind mit dem Grund und Boden untrennbar verbunden, sie teilen daher mit ihm die Eigenschaft nicht beliebiger Vermehrbarkeit. Die Beschaffung des Bodens gehört, abgesehen von Fällen des Umbaus vorhandener Gebäude, zur Erzeugung der Ware Wohnung.
3. Die Wohnungserzeugung unterscheidet sich auch, abgesehen hiervon, dadurch von der Erzeugung der meisten anderen Waren, daß sie erheblich längerer Zeit bedarf. Auch ohne die Beschaffung des Bodens ist für den Hausbau einschließlich der Vorbereitungszeit eine mindestens halbjährige Frist erforderlich, und da aus klimatischen Gründen nicht das ganze Jahr hindurch gebaut wird, verlängert sich diese Frist in der Regel noch.

Aus diesen drei Sätzen lassen sich die Besonderheiten des Wohnungsmarktes fast restlos ableiten. Aus dem ersten Satze folgt, daß das Wohnungsangebot in der Hauptsache gar nicht durch die Neuherstellung von Wohnungen, sondern durch den vorhandenen und stets wieder von neuem brauchbaren Wohnungsbestand dargestellt wird. Der zweite Satz bedeutet, daß die Grundeigentumsverhältnisse von maßgebendem Einfluß auf die Wohnungsherstellung sind, und in Verbindung mit dem dritten Satze, daß eine Anpassung des Angebots an die Nachfrage nur in ziemlich schwerfälliger Weise erfolgen kann und vielfach verspätet erfolgen muß. Mit beiden Sätzen hängt ein weiterer, erschwerender Umstand zusammen: die Kostspieligkeit der Ware Wohnung und das Erfordernis größeren Kapitals nicht zur Herstellung, sondern überhaupt zur Bereitstellung von Wohnungen.

Liegen hiernach auf seiten des Wohnungsangebots und der Wohnungserzeugung besondere Schwierigkeiten vor, so möchte man auf seiten der Wohnungsnachfrage zunächst ein hohes Maß von Gleichmäßigkeit vermuten. Ist doch das Wohnungsbedürfnis ein bei der gesamten Bevölkerung vorhandenes, das also nur mit dem erfahrungsgemäß sehr gleichmäßig und ohne Sprünge erfolgenden Bevölkerungswachstum sich gleichförmig zu verändern scheint. Allein diese Gleichförmigkeit der Bevölkerungsvermehrung besteht nur, wenn man die Volksgesamtheit betrachtet, wobei alle Schwankungen durch Binnenwanderungen sich gegenseitig ausgleichen. Für die Wohnungen kommt aber diese Betrachtungsweise nicht in Frage, da die Menschen nicht gleich den Schnecken ihr Haus auf die Wanderung mitnehmen. Die Wohnungen, die in den Abwanderungsgebieten frei werden, stehen in den Zuwanderungsgebieten nicht zur Verfügung. Bei dem großen Umfang, den die Binnenwanderungen im Zeitalter der Freizügigkeit und der Industrieentwicklung genommen haben, und bei den starken Schwankungen, denen sie aus wirtschaftlichen Gründen unterliegen, wird durch sie die Nach-

---

Entwicklung der Bodenverhältnisse in München unter Berücksichtigung der Krisis der Jahre 1900 und 1901. Aus der umfangreichen Literatur über städtische Grundrente und Bodenspekulation und Stadterweiterung (Eberstadt, A. Voigt, Ad. Weber, Fuchs, v. Mangoldt u. a.) sei an dieser Stelle nur v. Mangoldt, Die städtische Bodenfrage, Göttingen 1907, genannt.

* Über die Ähnlichkeiten zwischen Wohnungs- und Arbeitsmarkt vgl. Soltau, Charlottenburger Statistik, 27. Heft, S. 50 ff.

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

frage nach Wohnungen nicht nur erheblich vermehrt, sondern vor allen Dingen auch schwankend und unberechenbar.

Die angedeuteten Schwierigkeiten für eine Anpassung des Angebots an die Nachfrage, die für die Wohnungen überhaupt gelten, erfahren teilweise noch eine Verschärfung bei den Kleinwohnungen. Zunächst auf seiten der Nachfrage. Denn die Binnenwanderungen und die Schwankungen unter wirtschaftlichen Einflüssen sind recht eigentlich eine Erscheinung, welche die soziale Schicht der Arbeiterschaft betrifft, also diejenige Schicht, welche in erster Linie die Verbraucher der Kleinwohnungen stellt. Dieser Umstand hat nun wieder seine Rückwirkung auf das Angebot oder wenigstens auf die Neuherstellung von Kleinwohnungen. Denn je größer die Gefahr ist, sich zu „verspekulieren", Wohnungen herzustellen, für die später die Mieter fehlen, oder für die bei ungünstiger Wirtschaftslage die Mieten unregelmäßig eingehen, um so größer muß die Unlust des Kapitals sein, sich auf solche Spekulation einzulassen, um so höher die „Risikoprämie", die ihm dann doch den Anreiz dazu gibt, um so erschwerter also die Kapitalbeschaffung für den Kleinwohnungsbau.

Den hier angedeuteten Grundlinien ist nun durch eine Betrachtung des Wohnungsmarktes in Deutschland etwas näher nachzugehen.

1. Die Wohnungsnachfrage

Wie schon gezeigt, ist es in erster Linie die Bevölkerungsbewegung, welche die Wohnungsnachfrage bestimmt. Und zwar ist es nicht sowohl der Geburtenüberschuß als der Überschuß der neubegründeten über die aufgelösten Haushaltungen, der für das ganze Land, und außerdem der Wanderungsüberschuß, und zwar vor allem der Überschuß der zugewanderten über die abgewanderten Haushaltungen, der für die einzelne Wohngemeinde maßgebend ist.

Betrachten wir zunächst das Bevölkerungswachstum auf dem heutigen Reichsgebiete seit 1870 (Statist. Jahrb. f. d. Deutsche Reich 1915):

	Volkszahl in 1000	Jährliche Zunahme ‰		Volkszahl in 1000	Jährliche Zunahme ‰
1870	40 818	5,8	1895	52 280	11,2
1875	42 729	9,1	1900	56 367	15,0
1880	45 236	11,4	1905	60 641	14,6
1885	46 858	7,0	1910	64 926	13,6
1890	49 428	10,7			

Die Schwankungen in der jährlichen Bevölkerungszunahme beruhen teils auf solchen des Geburtenüberschusses, teils auf solchen des Überschusses der Aus- oder Einwanderungen. Getrennt sehen diese beiden Ziffern wie folgt aus:

	Jährlicher Geburtenüberschuß schwankt zwischen ‰	Überschuß der Aus- (—) oder Einwanderungen (+) ‰
1872/75	10,5 und 13,0	— 1,6
1876/80	11,6 „ 14,6	— 1,7
1881/85	10,7 „ 11,6	— 4,3
1886/90	10,9 „ 12,8	— 1,4
1891/95	11,6 „ 13,9	— 1,8
1896/1900	13,6 „ 15,6	+ 0,3
1901/05	13,2 „ 15,6	+ 0,2
1906/10	13,6 „ 14,9	— 0,5

Berücksichtigt man, daß in der rechten Spalte Durchschnitte, in der linken die äußersten Fälle der Jahrfünfte gegeben sind, so wird man die stärkeren Schwankungen bei den Wanderungsziffern finden. Immerhin sind auch diese Schwankungen nicht gar zu erheblich.

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Ein Bild weit gewaltigerer Bevölkerungsverschiebungen erhält man jedoch, wenn man die Verteilung der Bevölkerung auf die verschiedenen Ortsgrößenklassen bei den Volkszählungen betrachtet (Stat. d. Deutschen Reichs Bd. 240).

Es befanden sich vom Hundert der Bevölkerung

	auf dem platten Lande (Gem. mit unter 2000 Einw.)	in Landstädten (2000—5000 E.)	in Kleinstädten (5000—20000 E.)	in Mittelstädten (20000—100000 E.)	in Großstädten (100000 E. u. mehr)
1871 . . .	63,9	12,4	11,2	7,7	4,8
1910 . . .	40,0	11,2	14,1	13,4	21,3

1871 lebten 26,22 Millionen Einwohner auf dem platten Lande, 1910 waren es noch 25,95 Millionen. In der gleichen Zeit nahm aber die Stadtbevölkerung von 14,79 auf 39,97 Millionen zu. Bei diesen Zahlen ist allerdings zu beachten, daß von einer Zählung zur anderen eine Reihe von Orten von einer Größenklasse zur anderen aufrücken (einzelne gelegentlich auch absinken), zum Teil auch eine Auffaugung kleinerer durch größere Orte im Wege der Eingemeindung erfolgt. Darum seien noch einige Zahlen mitgeteilt, die sich auf die gleichen Gemeinden beziehen.

Von den 3897 deutschen Gemeinden, die entweder 1895 oder 1900 mindestens 2000 Einwohner hatten, verzeichneten für das zwischenliegende Jahrfünft 529 eine Abnahme der Bevölkerung von 2024787 auf 1960889, also um 3,16%, hingegen 2861 Gemeinden eine Zunahme der Einwohner von 24888969 auf 28821353 oder um 15,80%. In fünf Jahren hat also in diesen Orten eine Zunahme um 4 Millionen stattgefunden. Diese Zunahme kann nur zum kleineren Teil auf dem natürlichen Bevölkerungswachstum beruhen, da sie nahezu der gesamten deutschen Bevölkerungszunahme von 1895 zu 1900 entspricht, sie muß also zum größeren Teile durch Wanderungsgewinn verursacht sein.

Die stärkste Zunahme haben die Großstädte erfahren. Im Jahre 1910 gab es deren 48 mit 13823348 Einwohnern. Diese selben Städte hatten im Jahre 1871 erst 4030287 Einwohner gehabt. Ihre Bevölkerung ist also um 243% gestiegen. Gleichzeitig allerdings auch die Gemarkungsfläche (durch Eingemeindungen) um 111%. Berechnet man mit Schott* die Bevölkerungszunahme auf der gleichen Fläche und legt die Gemarkungsfläche von 1910 zugrunde, so ergibt sich immer noch eine außerordentlich starke Bevölkerungszunahme, nämlich um 203%. Legt man die Fläche eines Zehnkilometerkreises um den Stadtmittelpunkt zugrunde, so ergibt sich (bei den 37 Gemeinden, für die allein eine solche Rechnung ausführbar war) eine Zunahme von 201%. In ähnlicher Weise wird für Groß-Berlin** die Bevölkerungszunahme eines Fünfzehnkilometerkreises um das Berliner Rathaus von 1875 bis 1900 mit 227,38%, von 1890 bis 1910 mit 89,32%, von 1900 bis 1910 mit 36,90% berechnet.

Erst diese Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden bringt uns der Erfassung der Wohnungsnachfrage näher, denn der Wohnungsmarkt ist, wie schon ausgeführt, ein rein örtlicher. Die neue Nachfrage nach Wohnungen ist also nicht gleich dem natürlichen Zuwachs an Haushaltungen im Reich, sondern zu diesem tritt noch hinzu der Überschuß an zugewanderten Haushaltungen in sämtlichen Gemeinden mit Zuzugsüberschuß***. Hiervon würden allerdings diejenigen neugegründeten Haushaltungen wieder abzuziehen sein, deren Begründung mit dem Zuzug in eine Gemeinde mit Zuzugsüberschuß zusammenfällt.

Eine auch nur einigermaßen genaue Erfassung dieser neuen Nachfrage ist leider nicht möglich. Es läßt sich nur der Versuch einiger annähernder Feststellungen machen.

Was zunächst die natürliche Vermehrung der Haushaltungen betrifft, so besteht sie aus dem Überschuß der neugegründeten über die aufgelösten Haushaltungen. Die Haushaltsbegründung fällt in der Regel, wenn auch durchaus nicht immer, mit der Eheschließung zusammen. Die durchschnittliche jährliche Eheschließungszahl betrug (Statist. Jahrb. f. d. Deutsche Reich) 1871/80: 369092, 1881/90: 367791, 1891/1900: 430846 und 1901/10: 484651. Schon die Bewegung dieser Zahlen zeigt, daß sie nicht dem Bevölkerungswachstum entsprechend gleichmäßig steigen; noch mehr treten die Schwankungen natürlich bei Betrachtung der einzelnen Jahresziffern hervor. Diese betragen:

* Schott, Die großstädtischen Agglomerationen des Deutschen Reichs 1871 bis 1910, Schriften des Verbands deutscher Städtestatistiker, Heft 1, Breslau 1912.

** Statist. Jahrb. der Stadt Berlin, 32. Jahrg., S. 58.

*** Genauer: mit Überschuß zugewanderter Haushaltungen.

Jahr	Wirkliche Zahlen	Auf 1000 Einwohner
1900	476 491	8,5
1901	468 329	8,2
1902	*457 208*	*7,9*
1903	463 150	7,9
1904	477 822	8,0
1905	485 906	8,1
1906	498 990	8,2
1907	**503 964**	8,1
1908	500 620	8,0
1909	*494 127*	*7,8*
1910	496 396	*7,7*
1911	512 819	7,8
1912	**523 491**	**7,9**
1913	513 283	7,7

Die Eheschließungen schwanken innerhalb kleinerer Zeitabschnitte namentlich unter wirtschaftlichen Einflüssen, indem eine günstige Konjunktur die Haushaltsgründung erleichtert, eine ungünstige — mit schlechtem Verdienst und Arbeitslosigkeit — sie erschwert. Haushaltsgründungen anderer Art wie durch Eheschließung, also von Junggesellen, Geschwistern, wilden Ehen usw. sind statistisch natürlich nicht erfaßbar, und auch die Eheschließungen, bei denen ein neuer Hausstand nicht begründet, sondern in einen bestehenden „hineingeheiratet" wird, nämlich wenn der eine Teil verwitwet oder geschieden ist, entziehen sich genauerer Feststellung. Ebenso versagt die Statistik in der Erfassung der Haushaltsauflösungen. Die Todesfälle von Ehegatten haben in der Regel nur dann eine Haushaltsauflösung zur Folge, wenn der zweite Ehegatte stirbt, aber auch dann nicht immer. Ehescheidungen werden in der Regel eine Haushaltung bestehen, häufig daneben noch eine zweite entstehen lassen. Für die Auflösung nichtehelicher Haushaltungen fehlt meist jeder Anhalt*.

Die Zunahme der Familienhaushaltungen läßt sich daher nur mittelbar feststellen, indem man aus der Zahl dieser Haushaltungen, wie sie bei zwei Volkszählungen ermittelt ist, ihre Zunahme in dem zwischenliegenden Jahrfünft und ihre durchschnittliche jährliche Vermehrung errechnet. Für das Deutsche Reich geschehe dies in folgender Übersicht:

Volkszählungsjahr	Familienhaushaltungen Anzahl	Familienhaushaltungen Zunahme	Haushaltungen überhaupt Anzahl	Haushaltungen überhaupt Zunahme	Auf 1 Haushalt. Personen
1890	9 836 560		10 617 923		4,66
		581 245		638 227	
1895	10 417 805		11 256 150		4,64
		890 276		1 003 862	
1900	11 308 081		12 260 012		4,60
		939 610		1 014 519	
1905	12 247 691		13 274 531		4,57
		990 546		1 072 161	
1910	13 238 237		14 346 692		4,53

Hiernach betrug die durchschnittliche jährliche Zunahme

im Jahrfünft	der Familienhaushaltungen	der Haushaltungen überhaupt
1890/95	116 609	127 645
1895/1900	178 055	200 772
1900/05	187 922	202 903
1905/10	198 109	214 432

* Unrichtig ist es, wenn, wie dies im Statistischen Jahrbuch der Stadt Elberfeld (1914, S. 32) geschieht, der Wohnungsbedarf einfach als die Summe der Eheschließungen mit Begründung des Wohnsitzes in E. und der zugewanderten Haushaltungen berechnet wird, wobei also die Auflösung von Haushaltungen überhaupt unberücksichtigt bleibt. Hingegen hat Stöwesand für Halle eine ziemlich genaue Fortschreibung der Haushaltungen zwischen zwei Volkszählungen vorgenommen (Beiträge zur Statistik der Stadt Halle a. S., Heft 17, S. 29 ff.), und das Statistische Amt der Stadt Frankfurt a. M. gibt in seinen Jahresübersichten sogar eine regelmäßige Statistik der Gründungen und Auflösungen von Haushalten. Vgl. hierüber wie über seine eigenen Feststellungen für Charlottenburg Soltau, Charlottenburger Statistik, 27. Heft, S. 22 ff.

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Die Zahlen geben insofern nicht genau die aus Vermehrung der Haushaltungen herrührende Vermehrung des Wohnungsbedarfs wieder, als der Begriff der Haushaltung bei den Volkszählungen sich nicht ganz streng mit dem der Wohnungshaushaltung deckt, auch bei den verschiedenen Volkszählungen nicht ganz gleichmäßig aufgefaßt worden ist. Insbesondere ist die Abgrenzung der Familienhaushaltungen von den sonstigen, insbesondere den Anstalts-Haushaltungen eine schwankende, und unter letzteren befinden sich teils solche, die eine Wohnung, teils solche, die keine Wohnung innehaben (z. B. Krankenhäuser, Gasthöfe). Man kann also weder sich auf die Familienhaushaltungen beschränken, noch die gesamten Haushaltungen als Wohnungsverbraucher ansehen. Die Zunahme der Haushaltungen ist in Deutschland bisher noch im Steigen begriffen. Seit dem Ende der 90er Jahre wird man den jährlichen Wohnungsmehrbedarf der Haushaltungen auf rund 200000 schätzen können.

Dazu kommt nun noch eine weitere Nachfrage nach Wohnungen, nämlich die durch den Fortfall oder das Unbrauchbarwerden alter Wohnungen entstehende. Über die Größe dieses Abgangs läßt sich wiederum nichts Sicheres sagen. Man wird folgende Hauptursachen unterscheiden können: Abbruch von Gebäuden, Umbau (z. B. Verwandlung von Wohnungen in Läden), Vernichtung durch Feuer oder andere elementare Ereignisse, endlich Unbrauchbarwerden von Wohnungen durch Alter, Verwahrlosung usw., insbesondere auch Schließung durch die Bau- und Wohnungspolizei. Für Abbrüche, Umbauten, Eingriffe der Wohnungsaufsicht gibt es örtliche, für die Brandwirkungen sogar staatliche Statistiken.

In Berlin schwankte in den Jahren 1907 bis 1911 die Zahl der durch Abbruch beseitigten Wohnungen, soweit ermittelt, zwischen 1048 und 1782 und betrug durchschnittlich 1485. Da bei 11% der Abbrüche die Wohnungszahl nicht ermittelt ist, mag man die Zahl der beseitigten Wohnungen auf 1648 schätzen, das sind knapp 0,3% der Berliner Wohnungen. Setzt man die Zahlen des Wohnungsabgangs, die das Statist. Jahrbuch deutscher Städte (19. Jahrg. S. 83) für 1910 mitteilt, in Beziehung zum Wohnungsbestand, so findet man in einem einzigen Falle den Prozentsatz 1 (Hamburg) und einmal 0,9 (Posen), sonst schwanken die Sätze zwischen 0 und 0,6, sind aber meist unter 0,4*. Man möchte ein höheres Ergebnis erwarten, wenn man die Angabe des Deutschen Baukalenders zugrunde legt, wonach die durchschnittliche Dauer (städtischer) Wohnhäuser auf 100 bis 200, im Durchschnitt also 150 Jahre zu schätzen ist. Danach würden also jährlich $^1/_{150}$ oder $^2/_3$% des Wohnungsbestandes eingehen. Tatsächlich aber sind unsere Städte in den letzten Jahren so stark gewachsen, der Wohnungsbestand ist also im Gesamtdurchschnitt so jung, daß man höchstens mit der Hälfte hiervon, also 0,3% rechnen kann. Bei einem Bestande von 14 bis 15 Millionen Wohnungen im Deutschen Reich wären das 42000 bis 45000 Wohnungen. Hierzu käme der Ersatz für die durch Feuer und andere elementare Ereignisse zerstörten Wohnungen. Daß es sich hierbei nicht um ganz geringfügige Zahlen handeln kann, zeigt die preußische Statistik. Berechnet man die Durchschnittszahl der Immobiliarschadenbrände mit einem Schaden von über 1000 Mark, so findet man für die Jahre 1911 bis 1913 einen Jahresdurchschnitt von 10129 solchen Bränden, darunter 4277 mit über 6000 Mark Schaden. Wird es sich nun auch vielfach nicht um Wohngebäude handeln, so kann man doch wohl mit mindestens 10000 zerstörten Wohnungen, für das Reich also vielleicht mit 15000 rechnen, von denen aber wohl höchstens 10000 durch Neubau ersetzt werden müssen. Durch Hochwasser- und Überschwemmungsschäden wurden in Preußen im Jahresdurchschnitt 1911/1914 an Gebäuden aller Art 289344 Mark Schaden angerichtet. Die Zahl der hierbei zerstörten Wohnungen dürfte aber gering sein.

Im ganzen dürften es mindestens 250000 Wohnungen sein, die nach den Verhältnissen der letzten Jahre im Deutschen Reiche jährlich neu erforderlich, also durch Neubauten bereitzustellen wären.

Diese Viertelmillion Wohnungen könnte man nun nach der Bevölkerungsziffer auf die einzelnen Städte und Gemeinden verteilen und damit einen ausgezeichneten Wegweiser für die Bautätigkeit erhalten — wenn nicht diese ganze schöne Rechnung durch die Einwirkung der Binnenwanderungen völlig über den Haufen geworfen würde! Sie haben, wie schon ausgeführt, in den Zuwanderungsgemeinden einen Mehrbedarf zur Folge, der auch

* Vgl. die ähnlichen Angaben für Dresden und Leipzig bei Rusch, Die gemeinnützige Bautätigkeit im Königreich Sachsen, Freie Beiträge zur Wohnungsfrage im Kgr. Sachsen, Heft 2, S. 14.

für das gesamte Reich als Mehrbedarf voll in Erscheinung tritt. Er läßt sich für einzelne Gemeinden mit guter Wanderungsstatistik auch zahlenmäßig erfassen, aber immer nur für die Vergangenheit, während die Statistik der natürlichen Bevölkerungsbewegung infolge größerer Gleichmäßigkeit dieser Erscheinungen auch Annäherungsschlüsse für die Zukunft zuläßt. Es seien daher hier nur wenige Ziffern angeführt, um die Bedeutung der Wanderungsbewegung für die Wohnungsnachfrage zu veranschaulichen.

Für Deutschland besteht keine allgemeine Binnenwanderungsstatistik. Eine solche kennen wir jedoch in einigen kleinen Staaten mit Bevölkerungsregistern, insbesondere in Belgien, Holland und Schweden. In diesen 3 Ländern verzogen nach den Ergebnissen für 1904 bezw. 1902 6 bis 7 vom Hundert der Bevölkerung von einem Ort zum andern*. Würde man dies Verhältnis auch für Deutschland gelten lassen, obwohl hier sicherlich die industrielle Entwicklung und damit die Bevölkerungsverschiebung in den letzten Jahrzehnten weit stärker war als in den genannten Staaten, so käme man auf eine Wanderungsbewegung von annähernd 4 bis 4½ Millionen Menschen.

Diese Schätzung ist aber zweifellos viel zu niedrig. Stellt man nach dem Statistischen Jahrbuch deutscher Städte die Zu- und Fortzugsziffern nur für die dort angeführten Städte zusammen, so erhält man für das Jahr 1912 — in dem sicherlich die Wanderungsbewegung geringer war als in manchem früheren Jahren — bei 91 Städten von über 50 000 Einwohnern, die am 1. Juli 1912 eine fortgeschriebene Bevölkerung von 17 441 855 hatten, 3 061 865 Zugezogene und 2 889 788 Fortgezogene. Erstere machen also 17,6 %, letztere 16,6 % der Bevölkerung aus. Unter diesen Städten zeigen nicht etwa, wie man erwarten könnte, die größten auch die stärkste Wanderungsbewegung, wie aus folgender Übersicht hervorgeht:

Größenklasse	Zahl der erfaßten Städte	Einwohnerzahl am 1. Juli 1912	Zugezogene		Fortgezogene	
			Anzahl	in % der Einwohner	Anzahl	in % der Einwohner
Über 200 000 Einw.	23	10 576 471	1 816 731	17,2	1 723 462	16,3
100 000 bis 200 000 „	25	3 708 840	678 669	18,3	642 522	17,3
50 000 „ 100 000 „	43	3 156 544	566 465	18,0	523 804	16,7
über 50 000 Einw.	91	17 441 855	3 061 865	17,6	2 889 788	16,6

Die Wanderungsbewegung erscheint hiernach am stärksten in der mittelsten Gruppe der kleineren Großstädte und ist auch in der Gruppe der Mittelstädte (50 000—100 000 Einw.) noch etwas stärker als in der der bedeutenderen Großstädte. Trotzdem wäre es wohl verfehlt, für das ganze Reich etwa einen Satz von 16 bis 17 % der Bevölkerung als Wandernde anzusetzen, da in den kleineren Gemeinden die Wanderungsbewegung doch wohl erheblich niedriger sein dürfte**. Mit 10 % wird man immerhin rechnen dürfen und käme dann auf etwa 6½ Millionen alljährlich Wandernde.

Nun geht es aber nicht an, diese Zahl durch 4½ zu teilen, um die Zahl der am Ortswechsel beteiligten Haushaltungen zu ermitteln, vielmehr befinden sich unter den Wandernden ganz unverhältnismäßig viele Ledige und wenige Familien. Die Ledigen aber beanspruchen nur zu einem verschwindenden Teil eigene Wohnungen. In Düsseldorf befanden sich in den drei Jahren 1906, 1907 und 1908 unter zusammen 150 216 Zugezogenen 10 423, also 7 % Familienhäupter. Auf ungefähr den gleichen Verhältnissatz kommt man nach der Zuzugsstatistik der Stadt Elberfeld. Wollte man dies Verhältnis als typisch ansehen, so käme man für das Deutsche Reich auf etwa 450 000 jährlich den Wohnort wechselnde Familien. Es braucht nicht besonders betont zu werden, daß es sich hierbei um recht unsichere Schätzungen handelt. Aber die 450 000 würden nicht etwa den Mehrbedarf an Wohnungen darstellen, weil dieser ja nur aus der Summe der Wanderungsüberschüsse von Haushaltungen besteht. Von den 91 Städten obiger Übersicht sind 67 solche mit Zuzugsüberschüssen. Die Summe der Zuzugsüberschüsse in diesen Städten beträgt (1912) 212 194. Er wird sicherlich in manchen Jahren erheblich größer gewesen sein.

* Feig, Binnenwanderung, Bericht über den XIV. Internationalen Kongreß für Hygiene und Demographie, Berlin 1907, Bd. III, S. 1213 ff.

** H. Wolff (Jahrb. f. Nat.-Ök. u. Stat. 1910, I., S. 173) und nach ihm Beusch (Wanderungen und Stadtkultur S. 56) rechnet allerdings mit 20 bezw. 22 Millionen jährlicher Wanderer, indem er die für 1906 bei 20 Großstädten mit 7,7 Mill. Einwohnern gefundene Ziffer von 1,4 Mill. Zu- und 1,3 Mill. Fortgezogenen für das Reich zugrunde legt. Diese Schätzung ist aber zweifellos viel zu hoch.

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Wollte man hiernach die Summe der Zuzugsüberschüsse aller Zuwanderungsgemeinden des Reichs im Durchschnitt wohl kaum zu hoch mit 300000 schätzen und hiervon 7% auf Familienhäupter rechnen, so käme man auf eine Mehrnachfrage nach Wohnungen infolge der Binnenwanderungen von 21000. Als jährlicher Mehrbedarf an Wohnungen infolge natürlicher Haushaltungsvermehrung, Fortfalls von alten Wohnungen und Binnenwanderung würden sich hiernach etwa 270000 ergeben. Rechnet man die Herstellungskosten einer Wohnung mit 5000 Mark — ein für die Zeit nach dem Kriege wohl zu niedriger Ansatz —, so ergibt dies einen jährlichen Kapitalbedarf von 1 Milliarde 350 Millionen Mark. Bei der hier berechneten Nachfrage von 270000 Wohnungen erscheint aber 250000 als einigermaßen gleichbleibende bzw. langsam wachsende Größe, 20000 jedoch als ein roh geschätzter Durchschnitt aus dem stark schwankenden Wanderungsbedarf.

Wie sehr die Zuzugsüberschüsse von Jahr zu Jahr schwanken, dafür sei als Beleg angeführt, daß in 12 deutschen Großstädten von über 200000 Einwohnern die Summe der Zuzugsüberschüsse, abzüglich der Fortzugsüberschüsse, im Jahre 1905 91214, im folgenden Jahre aber 76615 betrug, Zahlen, die sich aus der städtischen Wanderungsstatistik beliebig ergänzen ließen*.

Es bleibt also die Tatsache der Unberechenbarkeit dieses Teiles des Bedarfs nach neuen Wohnungen. Handelt es sich im ganzen um einen verhältnismäßig kleinen Teil, so kann dieser Teil in einzelnen, namentlich in rasch sich entwickelnden Gemeinden und in einzelnen Jahren ein recht erheblicher sein, der jede einigermaßen zutreffende Voreinschätzung des Wohnungsmehrbedarfs ausschließt.

Ja, es ist auch nichts Seltenes, daß der Zuzugsüberschuß in einzelnen Jahren einem Fortzugsüberschuß Platz macht, sodaß dann der Wohnungsbedarf geringer ist, als der natürlichen Bevölkerungsbewegung entspräche.

Es kommen weitere Umstände hinzu, die noch mehr jegliche Berechnung oder Schätzung ausschließen. Denn es sind ja nicht nur die neugegründeten und die neuzugezogenen Haushaltungen, die neuen Wohnungsbedarf schaffen, auch die bestehenden, am Orte seßhaften Haushaltungen ändern fortwährend ihren Wohnungsbedarf aus den verschiedensten Gründen: Vergrößerung oder Verkleinerung der Familie, des Wohlstands, Veränderung des Berufes oder der Arbeitsstelle usw. Auch wenn derartige Umstände nicht zum Fortzuge führen, so bewirken sie doch überaus häufig einen Wohnungswechsel innerhalb des Orts. Die Zahl der Umzüge in unseren Großstädten ist überaus groß.

So waren z. B. nach H. Wolff's Berechnung im Jahre 1906 in 20 Großstädten fast 3,2 Mill. Personen umgezogen, also mehr als zu- und fortgezogen waren**. Natürlich ist auch hier der Anteil der ledigen Personen sehr groß. Daß immerhin auch die großstädtischen Haushaltungen überaus beweglich sind, ergibt sich aus den bei den Wohnungszählungen angestellten Ermittlungen über die Bezugsdauer der Wohnungen. Wie eine Zusammenstellung von Kuczynski im 21. Jahrgang des Statist. Jahrbuchs deutscher Städte ersehen läßt, ist bei den meisten Städten noch nicht die Hälfte der Wohnungen länger als drei Jahre bezogen. Ein Siebentel bis ein Viertel der Wohnungen ist erst ein halbes Jahr und weniger in Händen der Inhaber.

Die Gründe für die Umzüge sind z. T. bereits angedeutet. Soweit sie mit der Frage der Arbeitsstelle zusammenhängen, weisen sie darauf hin, daß in den großen Städten mit ihrem Kranz von Vororten eigentlich kaum noch von einem einheitlichen Wohnungsmarkt die Rede sein kann, jedenfalls nicht jede Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt für jedes Angebot in Betracht kommt und umgekehrt***. Für den Fabrikarbeiter des Berliner Nordens kommen die schönsten und ihm sonst vortrefflich zusagenden Arbeiterwohnungen etwa des Südostens einfach wegen der Entfernung kaum in Frage. Gute und billige Verbindungen können die Auswahl erheblich erweitern — das gesamte Stadtgebiet wird sie in den Groß-

* Vgl. dazu die Übersichten bei Feig-Mewes a. a. O., S. 12 ff.

** Vgl. auch die schon erwähnten Übersichten bei Feig-Mewes, S. 13 ff.

*** Vgl. hierzu Stöwesand, Beiträge zur Statistik der Stadt Halle a. S., Heft 17, 1912 und Soltau, Charlottenburger Statistik, 27. Heft.

städten selten umfassen. Dazu kommen nun die mannigfachen mehr subjektiven Gründe für den Wohnungswechsel bis zum Zank mit dem Hauswirt oder Nachbarn und der reinen Lust, „sich zu verändern". Bei sich gleichbleibenden allgemeinen wirtschaftlichen und natürlichen Verhältnissen würden nun diese mannigfachen subjektiven Bedarfsänderungen keine Veränderung des objektiven Gesamtbedarfs bewirken. Das gleiche könnte man auch von demjenigen Teil des Wohnungswechsels annehmen, dessen Ursache auf der Angebotsseite liegt. Die Vermieter der neuerbauten Wohnungen locken nämlich mit wirklichen oder vermeintlichen Vorteilen Mieter aus alten Wohnungen heraus. Hierdurch wird, wie Soltau mit Recht betont hat, die in den Neubauvierteln entstandene Entlastung des Wohnungsmarktes auch auf andere Stadtviertel übertragen und verteilt.

Aber es kann auch eine allgemeine Bedarfsänderung in den Umzügen zutage treten: Durch Neuanlagen oder Verlegungen großer Fabriken, Anstalten, Kasernen usw. werden unter Umständen starke örtliche Bedarfsverschiebungen hervorgerufen. Neue Verkehrseinrichtungen, Straßendurchbrüche, die Erschließung neuen Wohngeländes können die gleiche Wirkung haben. Die Ansprüche an Größe und Ausstattung der Wohnungen können wachsen in einer Periode steigender Löhne. Abnehmende Verdienstgelegenheit wird die Nachfrage nach kleineren Wohnungen steigern, soweit nicht das Bestreben, die Lohneinbuße durch Untervermietung auszugleichen, einzelne Familien zum Aufsuchen gerade größerer Wohnungen führt. Die Wirkungen steigender Ansprüche infolge zunehmenden Volkswohlstandes werden ebenso wie die einer abnehmenden Kinderzahl, einer abnehmenden Dienstbotenhaltung und einer abnehmenden Wohnungsgewährung an Gesellen und Lehrlinge nur langsam und allmählich sich äußern und in kürzeren Zeiträumen den Wohnungsmarkt kaum merklich beeinflussen, während die vorher genannten Verschiebungen oft geradezu umstürzend wirken können.

In den letzten Ausführungen war nicht mehr bloß wie bisher vom Wohnungsbedarf im allgemeinen die Rede, sondern es wurden schon die Schwierigkeiten gestreift, die sich aus der Unterscheidung des Bedarfs nach Wohnungen verschiedener Größe ergeben. Auch wenn man die Frage des Wohnungspreises und der Kaufkraft der Bevölkerung ganz außer acht läßt, die unter Umständen sehr beträchtliche Verschiebungen der Nachfrage bewirken, läßt sich die Größe der Nachfrage für die einzelnen Größenklassen nur nachträglich auf Grund von Wohnungszählungen schätzen, welche die tatsächliche Verteilung der Haushaltungen auf die Größenklassen und die Zahl der leerstehenden Wohnungen nach Größenklassen ermitteln*. Dabei stört aber erheblich der Umstand, daß, wenn die Nachfrage nach Wohnungen einer bestimmten Größe nicht gedeckt werden kann, ein Teil der Nachfragenden wohl oder übel in größere oder kleinere Wohnungen ziehen muß. Auf „Kleinwohnungen", deren Begrenzung nach oben natürlich eine ziemlich willkürliche ist, auch von Ort zu Ort verschieden sein müßte, und unter denen man zumeist die Wohnungen mit bis zu drei heizbaren Zimmern einschließlich oder ausschließlich Küche bzw. bis zu drei oder vier Wohnräumen versteht, pflegt man drei Viertel des Bedarfs an Wohnungen überhaupt zu rechnen. Eine ungefähre Schätzung des Bedarfs nach Kleinwohnungen ließe sich anstellen, wenn man diese nicht nach der Größe, sondern nach dem Mietpreise begrenzen würde. Aber auch dann würde man die Grenze je nach den Wohlhabenheitsverhältnissen zeitlich und örtlich verschieden ziehen müssen.

2. Das Wohnungsangebot

Das Wohnungsangebot setzt sich zusammen aus bestehenden Wohnungen, die leer werden, und noch nicht bezogenen neuerbauten Wohnungen. Es wird vermindert durch den

* Eine Statistik des Wohnungswechsels nach Wohnungsgrößenklassen findet sich für Frankfurt a. M. (z. B. Statist. Jahresübersichten für 1913/14 S. 9) und Charlottenburg (Charlottenburger Statistik, 27. Heft, S. 11).

Fortfall alter Wohnungen infolge Abbruchs, Umbaus, Zerstörung, Unbrauchbarwerdens. Die Veränderungen des Angebots erfolgen also einmal durch Verminderung der Nachfrage, wodurch bestehende Wohnungen leer werden, dann aber in der Hauptsache durch die Bautätigkeit: Neubauten, Umbauten, Abbrüche. Die Ursachen für eine Veränderung der Nachfrage sind bereits im vorigen Abschnitt erörtert. Für eine Schätzung der Zahl der — in den Gemeinden mit Fortzugsüberschüssen — durch Verminderung der Nachfrage frei werdenden Wohnungen fehlen die Anhaltspunkte noch mehr als für die des Mehrbedarfs durch Zuzugsüberschuß. Die folgende Erörterung hat sich daher allein mit der — zahlenmäßig auch weit stärker ins Gewicht fallenden — Bautätigkeit, und hier wieder im wesentlichen mit der Neubautätigkeit, der Wohnungserzeugung zu befassen.

Nach dem, was schon einleitend über die Besonderheiten der Ware Wohnung gegenüber beweglichen Handelswaren und im vorhergehenden Abschnitt über die Unberechenbarkeit mindestens eines Teiles der Wohnungsnachfrage gesagt worden ist, leuchtet es ein, daß die Wohnungsherstellung sich nur in sehr beschränktem Maße der Wohnungsnachfrage anpassen kann. Das tritt schon darin zutage, daß, während die Wohnungsnachfrage ganz überwiegend örtlich bestimmt ist, der wichtigste Faktor des Wohnungsangebots, der Wohnungsbau, sehr stark von den allgemeinen wirtschaftlichen Bedingungen beeinflußt wird, die nicht örtlich, sondern für große Gebiete gleichmäßig wirken.

Die Wohnungserzeugung ist keine einheitliche Produktionstätigkeit, sondern sie setzt sich aus einer Reihe mannigfaltig bedingter Vorgänge zusammen, die in der Regel verschiedene wirtschaftliche Träger haben, und deren ungestörten Ineinandergreifens es bedarf, soll die Bautätigkeit in tunlichster Anpassung an die Marktlage erfolgen. Dieser Forderung kann aber infolge der Verwickeltheit der Vorgänge im allgemeinen nicht genügt werden. Der erste wirtschaftliche Vorgang ist der Erwerb des Grund und Bodens. Unter den neuzeitlichen städtischen Verhältnissen ist es selten, daß der Urbesitzer des unbebauten Bodens diesen mit Wohnhäusern bebaut. Da es sich in der Regel noch um landwirtschaftlichen Besitz handelt, so hat je nach den Besitzverhältnissen eine Zerstückelung oder eine Zusammenlegung der landwirtschaftlichen Grundstücke für den Bebauungszweck zu erfolgen, die in der Regel ebenfalls nicht durch den Urbesitzer, sondern durch den gewerbsmäßigen Bodenhändler („Bodenspekulanten"), oft eine Erwerbsgesellschaft, erfolgt. Die Zusammenlegung erweist sich bei zersplittertem Grundbesitz, da es dabei eine größere Anzahl von Besitzern unter einen Hut zu bringen heißt, als so schwierig, daß daraus ernste Hemmungen der Bautätigkeit und der Stadterweiterung entstehen, so daß neuerdings hier die Gesetzgebung einzugreifen begonnen hat (Lex Adickes). Ist schon in diesen Fällen die Mitwirkung der Gemeinde erforderlich, so gilt dies noch mehr von der zur Vorbereitung der Bebauung weiterhin erforderlichen Offenlegung und Herstellung der Straßen, sofern nicht an bereits fertigen Straßen gebaut wird. Es sind also eine Reihe wichtiger privater und öffentlicher Rechtsgeschäfte, von denen namentlich die letzteren oft zeitraubende Verhandlungen erfordern, oft überhaupt nicht zustandekommen, die der eigentlichen Bebauung voranzugehen haben. Diese pflegt nicht durch den Grundstückshändler selbst, sondern durch eine neue Persönlichkeit, den Bauunternehmer, zu erfolgen, der seinerseits wieder weitere selbständige Unternehmer, die Bauhandwerker, zu beschäftigen pflegt. Erwerb des Bodens, Herstellung der baureifen Grundstücke und vor allem die Bebauung selbst erfordern meist größere Kapitalien, die der Grundstückshändler oder Grundstücksbesitzer häufig, der Bauunternehmer und der Bauhandwerker der Regel nach nicht selbst besitzt, die sie sich also im Wege des Darlehns gegen hypothekarische Sicherung beschaffen müssen. Daher tritt zu den bisher schon genannten Wirtschaftspersönlichkeiten als vielleicht wichtigste der Baugeldgeber. Aber weder der Grundstücksbesitzer als Bauherr, noch gar der Bauunternehmer hat der Regel nach die Absicht, das fertige Haus dadurch zu verwerten, daß er es auf den Wohnungsmarkt bringt, d. h. die Wohnungen vermietet. Vielmehr will er sein und des Baugeldgebers Kapital wieder

zwecks neuer Verwendung aus dem Geschäft ziehen, und dies kann er nur durch Verkauf des Hauses. Also hat noch der Hausbesitzer, d. h. der gewerbsmäßige Vermieter, der Reihe der Wirtschaftssubjekte hinzuzutreten, die dem Wohnungsmarkte die neuen Wohnungen zuführen, und auch er bedarf in der Regel noch eines Hintermannes, des Hypothekengeldgebers. Erst damit ist die Reihe der Hersteller des Wohnungsangebots geschlossen.

Die geschilderte Gliederung ist, wie schon angedeutet, erst das Ergebnis neuzeitlicher Entwicklung. Ursprünglich waren die geschilderten Vorgänge sämtlich beim Grundbesitzer vereint gewesen, der sich für den Eigenbedarf mit geringen Ansprüchen und Mitteln seine Hütte oder sein Häuschen selbst erbaute. Aber auch jetzt noch fallen häufig die Rollen des Grundbesitzers und des Baugeldgebers oder die des Bauunternehmers und des Bauhandwerkers zusammen. Seltener ist es, daß der Grundbesitzer auch der schließliche Besitzer und Benutzer des Hauses wird, denn der Hauptunterschied der neueren, zunächst großstädtischen Entwicklung gegenüber der früheren Zeit ist das Zurücktreten des Eigenhauses vor dem Miethause, der Bestellbauten vor den Verkaufsbauten*.

Wie unter dem mehr oder minder vollkommenen Zusammenwirken der verschiedenen Faktoren der Wohnungsbau sich vollzieht, das zu schildern dürfte dem Kapitel über die Träger der Wohnungsproduktion vorzubehalten sein. Hier ist nur auf die inneren Schwierigkeiten hinzuweisen, welche einer glatten Anpassung des Wohnungsangebots an die Nachfrage entgegenstehen. Zunächst muß der Bodenspekulant den künftigen Wohnungsbedarf richtig vorausschätzen. Aber abgesehen davon, daß die Spekulation als Schätzung unberechenbarer Größen sich häufig als falsch herausstellen wird, sieht sich der Bodenhändler in der Ausführung seiner Spekulation durch mangelnde Geneigtheit oder Einigung der Urbesitzer oder mangelnde oder verzögerte Mitwirkung der Gemeinde häufig genug gehindert.

Sodann aber bedarf es zur Bautätigkeit der Hergabe des Baugelds. Für die Bereitwilligkeit des Kapitalbesitzers hierzu wird es im allgemeinen zwar Voraussetzung sein, daß ein gewinnbringender Verkauf des fertigen Hauses und hierfür wiederum, daß eine hinreichende Rente aus der Vermietung des Hauses zu erwarten ist. Allein der Bau- und Immobiliarkredit ist nur eine der möglichen und nicht einmal die wichtigste Art der Kapitalanlage, und so ist für ihn neben der erstgedachten Voraussetzung die allgemeine Lage auf dem Kapitalmarkt von erheblicher Bedeutung. Diese aber pflegt einer raschen Anpassung der Bautätigkeit an den Wohnungsbedarf nicht günstig zu sein. Denn Zeiten rasch steigenden Wohnungsbedarfs fallen in der Regel zusammen mit solchen industriellen Aufschwungs, der ja gerade die Eheschließungen begünstigt und den Zuwanderungsstrom nach den industriellen Mittelpunkten hervorruft. Der industrielle Aufschwung hat aber einen steigenden Kapitalbedarf für Industrieanlagen und damit steigenden Zinsfuß zur Folge. Diesen Anlagen wendet sich das Spekulationskapital mit Vorliebe zu, weil sie hohen und raschen Gewinn bei leichter Abwälzbarkeit des Risikos in Aussicht stellen. Daher wird Baugeld nur schwer und zu hohem Zinsfuß erhältlich, und gleiches gilt von den zu seiner Ablösung erforderlichen festen Hypotheken. So entsteht an Orten und in Zeiten des industriellen Aufschwungs oft ein empfindlicher Wohnungsmangel, der infolge der Kapitalschwierigkeiten durchaus nicht sofort eine lebhaftere Bautätigkeit zur Folge hat. Erst ein Nachlassen der industriellen Konjunktur führt mit einer Herabsetzung des Zinsfußes eine leichtere Kapitalflüssigkeit für den Bau- und Realkredit und damit eine Steigerung der Bautätigkeit herbei, und die so verspätet auf dem Wohnungsmarkt erscheinenden neuen Wohnungen treffen nun vielleicht schon auf eine verminderte Nachfrage.

Diese Lage tritt um so leichter ein, als ja auch die Hergabe des Baugelds nur eine Vorbereitung für die eigentliche Bautätigkeit ist, die ihrerseits aus technischen Gründen eine längere Zeit erfordert. Zwar erfolgt das Bauen heute wesentlich rascher als früher, und es wird auch die ungünstige Jahreszeit in stärkerem Maße zu Hilfe genommen. Immerhin

* Zahlenmäßige Belege bei Feig-Mewes, S. 21.

wird für den Bau eines größeren Wohnhauses stets zum mindesten ein halbes Jahr zu rechnen sein, und ist der Rohbau nicht vor der eigentlichen Frostperiode beendet, so wird diese notwendig eine Unterbrechung bringen.

Es kommt nun noch ein weiterer Umstand hinzu, der einer Anpassung der Bautätigkeit an die Nachfrage hindernd entgegensteht, das ist die vielfach zu beobachtende Vorliebe der Nachfragenden gerade für die neuen Wohnungen. Ist die Wohnungserzeugung zu stark, so sind es doch nicht in erster Linie die neuen, sondern zumeist gerade die alten Wohnungen, die leerstehen. So wird ein erheblicher Teil des Risikos nicht von den Erzeugern und ihren Geldgebern, sondern von den Hausbesitzern getragen. Erscheint hiernach das zeitweise Auftreten von Wohnungsmangel und dann wieder von Wohnungsüberangebot fast als eine Notwendigkeit, die nur durch Maßregeln zu Erleichterung der Herstellung baureifer Grundstücke, des Straßenbaus, des Bau- und Realkredits usw., nicht zum wenigsten auch durch Verbesserung der Beobachtung des Wohnungsmarktes (Statistik des Wohnungsmarkts, der Wanderungen und des Arbeitsmarkts) gemildert werden kann, so besteht diese Gefahr in vielleicht noch erhöhtem Maße auf dem Markte der Kleinwohnungen. Gerade bei den Benutzern der Kleinwohnungen, bei der Arbeiterbevölkerung — und ebenso allerdings bei denen der ganz großen Wohnungen —, äußern sich die Wirkungen der wirtschaftlichen Konjunktur besonders stark. Damit verstärkt sich aber auch das Risiko des Vermieters von Kleinwohnungen. Die Gefahr des Leerwerdens einer größeren Zahl von solchen, der Nichteintreibbarkeit der Mieten, auch der geringeren Schonung der Wohnungen usw. hat zur Folge, daß gegen den Besitz und die Vermietung von Kleinwohnungen eine gewisse Abneigung besteht. Mit diesem Umstande rechnet natürlich auch die Bautätigkeit, und so wird gerade im Bau dieser Wohnungen oft starke Zurückhaltung geübt, die dann einen besonders scharfen Wohnungsmangel bewirkt.

Daß die Schwankungen zwischen Mangel und Überfluß bei den Kleinwohnungen regelmäßig größer seien als bei den größeren Wohnungen, läßt sich aus der Statistik der leerstehenden Wohnungen nicht beweisen*. Aber auch wenn dies nicht der Fall ist, so machen sich die Schwankungen bei den Kleinwohnungen doch stärker fühlbar, und zwar weil hier die Mieter, häufig aber auch die Vermieter wirtschaftlich schwächeren Schichten angehören als auf dem Markte der größeren Wohnungen. Die Nachfragenden aus den minderbemittelten Schichten stehen, auch wenn die Prozentsätze der leerstehenden Kleinwohnungen die gleichen sind wie die der größeren Wohnungen, doch stets einem geringeren Wohnungsangebot gegenüber als die aus den besserbemittelten Klassen, weil sie im Mietpreise, den sie anlegen können, beschränkter sind und weniger die Möglichkeit haben, durch Herabschrauben der Ansprüche an die Größe der Wohnungen einem zu geringen Angebot und zu hohen Mietforderungen auszuweichen. Aus diesen Gründen müßte man für Kleinwohnungen stets das Vorhandensein eines größeren Angebots fordern als für Mittel- und Großwohnungen. Dieser Forderung ist aber in der Regel nicht genügt. Auch für den Vermieter ist ein Überangebot in großen Wohnungen im allgemeinen erträglicher als ein solches an kleinen, weil er im ersteren Falle durch Herabsetzen des Mietpreises Nachfragende heranziehen kann, die bisher kleinere Wohnungen hatten, äußerstenfalls auch durch Teilung die großen Wohnungen in kleine zerlegen kann. So zeigt sich, daß die aus dem Auseinanderklaffen von Angebot und Nachfrage entstehenden Wohnungsnöte ganz überwiegend Kleinwohnungsnöte sind.

3. Die tatsächliche Gestaltung des Wohnungsmarktes bis zum Weltkrieg

Darüber, wie sich tatsächlich Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot im Deutschen Reiche gestaltet haben, gibt es für das Reich gar keine, für einzelne Bundesstaaten nur

* Vgl. Feig-Mewes a. a. O., S. 45 ff. Eine Wiedergabe der dort gegebenen Übersichten wird aus Raummangel unterlassen.

wenig brauchbare Bruchstücke einer Statistik*. Vielmehr ist die Statistik von Bautätigkeit und Wohnungsmarkt ganz überwiegend auf einzelne größere Städte beschränkt, nur daß die Ergebnisse für eine größere Anzahl solcher auf Grund einigermaßen gleichartiger Erhebung in einigen Sammelwerken gemeinsam veröffentlicht werden. Auf Grund der Cölner Jahresberichte über die Bautätigkeit in deutschen Städten habe ich die folgenden Übersichten 1 bis 3 zusammengestellt (siehe S. 51 ff.).**

Betrachtet man in Übersicht 1 zunächst den Durchschnitt für Städte, so findet man bereits recht große Unterschiede. So wurden 1909 und 1908 56, 1904 aber 101 Wohnungen auf 10000 Einwohner, also fast doppelt so viel hergestellt. Von den Krisenjahren 1900 und 1901 bis zum Jahre 1904 steigt die Wohnungsproduktion parallel mit dem wirtschaftlichen Aufschwunge. Aber die Steigerung von 1903 zu 1904 ist nur noch gering, und während nun erst die stärkste industrielle Anspannung (bis 1907) folgt, geht die Bautätigkeit zurück, und zwar über das Krisenjahr hinaus bis 1909, während 1910 gleichzeitig mit dem wirtschaftlichen Aufschwung auch eine Vermehrung der Bautätigkeit eintritt, die jedoch nur bis 1911 anhält. In den einzelnen Städten ist die Entwicklung recht verschieden. Die meisten Höchstziffern — für 5 Städte — weist das Jahr 1903, die meisten Mindestziffern — für je 6 Städte — weisen die Jahre 1908 und 1909 auf. Die örtlichen Verschiedenheiten treten recht deutlich im Jahre 1912 zutage, das für 2 Städte Höchstziffern, für 3 Städte aber Mindestziffern aufweist.

Übersichten 2 und 3 bringen lediglich Zusammenfassungen für eine größere Anzahl von Städten von 1903 ab. Gemessen am Anfangsbestande (Übersicht 2) ist der Wohnungszugang hiernach schon von 1903 auf 1904 ein wenig, alsdann bis 1907 stärker gesunken. Wahrscheinlich setzte sich das Sinken bis 1908 fort (vgl. Übersicht 3), was aus der Übersicht 2 darum nicht mit Sicherheit hervorgeht, weil sie sich von diesem Jahre ab nicht mehr wie vorher auf den Rohzugang, sondern auf den Reinzugang bezieht. 1909 ist bereits eine leise Zunahme zu bemerken, die sich bis 1911 verstärkt. Alsdann erfolgt wieder ein Absinken. Die Erscheinungen der beiden Kriegsjahre, insbesondere des Jahres 1915, erfordern natürlich eine Betrachtung für sich. Gemessen an der Einwohnerzahl (Übersicht 3) zeigt sich von 1903 bis 1908 eine Abnahme des Wohnungszugangs, von 1908 bis 1911 — nur bis zu diesem Jahre reicht die Berechnung — eine Zunahme. Der Vergleich jedes Jahreszugangs mit dem des Vorjahres ist für noch weitere Jahre durchgeführt und läßt die Stärke der Schwankungen noch deutlicher erkennen.

Noch mehr als die Statistik der Bautätigkeit ist die der leerstehenden Wohnungen eine rein örtliche. Besteht doch hier nicht einmal Einheitlichkeit in den Zählungstagen, während in der Zählungsart solche wenigstens angestrebt wird*. Durchschnittsberechnungen für eine Anzahl von Städten sind denn auch nur gelegentlich angestellt und bei der überaus großen Verschiedenheit von zweifelhaftem Wert†. Die übliche Ausdrucksform für das Hauptergebnis der in den meisten größeren Städten in der Regel alljährlich (zuweilen**

* Gewisse Zahlen für die Bautätigkeit in Preußen, Bayern und Baden während einer längeren Reihe von Jahren habe ich bei früherer Gelegenheit zusammengestellt. Siehe Feig-Mewes a. a. O., S. 30 ff. Vgl. dort auch die graphische Darstellung S. 37, in welcher der Verlauf der Bautätigkeit den Veränderungen des Zinsfußes gegenübergestellt ist. Sie zeigt, daß beide Bewegungen von 1881 bis 1888 entgegengesetzt, von da ab aber parallel verlaufen, jedoch so, daß in einzelnen Jahren, namentlich solchen des höchsten Steigens des Zinsfußes die Bautätigkeit zurückbleibt, um danach bei sinkendem Zinsfuß, sei es zu steigen, sei es nur wenig herabzugehen.

** Zeitlich sind an erster Stelle die Zusammenstellungen im Statistischen Jahrbuch deutscher Städte zu nennen (seit dem I. Jahrg. für 1888). Sie haben erheblich an Brauchbarkeit gewonnen, seitdem sie durch den Leiter des Statistischen Amtes der Stadt Cöln bearbeitet werden (XVII. bis XIX. Jahrg.). Dieses Amt hat sich besonders verdient gemacht, indem es seinen vierteljährlichen und jährlichen Berichten über die Bautätigkeit der Stadt Cöln seit 1903 auf Grund von Umfragen Übersichten über Bautätigkeit und Wohnungsmarkt in deutschen Städten hinzufügt. Endlich hat das Kaiserliche Statistische Amt, Abteilung für Arbeiterstatistik, 1904 mit Erhebungen über Bautätigkeit und Wohnungsmarkt begonnen, deren Ergebnisse im Reichs-Arbeitsblatt, und zwar in den letzten Jahren in Sonderbeilagen, veröffentlicht werden.

*** Strenge Vergleichbarkeit ist jedoch durchaus noch nicht erreicht, vgl. Sonderbeilage zum Reichs-Arbeitsblatt 1914, Nr. 4, S. 6 ff.

† Statistisches Jahrbuch deutscher Städte, 18. u. 19. Jahrg. Für 1909 wird bei 51 Städten eine durchschnittliche Leerwohnungsziffer von 2,93%, für 1910 bei 54 Städten eine solche von 3,25% berechnet. Auf 10000 Einwohner berechnet standen leer 1909: 76, 1910: 82 Wohnungen.

zwei- und dreimal im Jahre) an tunlichst den gleichen Tagen, meist im Herbst nach den Oktoberumzügen, stattfindenden Leerwohnungszählungen ist die Berechnung der Zahl der leerstehenden auf 100 vorhandene Wohnungen. Je nachdem diese Leerwohnungsziffer hoch oder niedrig ist, stellt man Wohnungsüberangebot oder Wohnungsmangel fest. Die Städtestatistik hat sich nun bemüht, als Mitte zwischen diesen äußersten Fällen eine Normalziffer zu finden. Auf Grund der Leipziger Erfahrungen hatte Hasse 1893 einen Leerwohnungsvorrat von 3 bis 4% als normal bezeichnet, und ihm folgend hat man lange in den verschiedensten Städten den Satz von 3% als Normalsatz bezeichnet. Zimmermann* hat die Allgemeingültigkeit des Satzes durch Hinweis auf den durchschnittlichen Bevölkerungszuwachs und das Durchschnittsverhältnis der Bautätigkeit zum Leerwohnungsvorrat zu begründen gesucht. Schäfer** hat dann den interessanten Versuch unternommen, die Höhe des Normalsatzes für Dresden theoretisch zu bestimmen. Er geht hierbei von dem Standpunkt aus, daß der Vorrat, abgesehen von der Deckung des Neubedarfs an Wohnungen, genügen müsse, um die Umzüge am Hauptumzugstermin in angemessener Zeit zu bewerkstelligen. Indem er bestimmte Ansätze für die zur Leermachung und Instandsetzung der Wohnungen erforderliche Zeit macht, kommt er für Dresden und das Beobachtungsjahr auf den Satz von 3½%. Es scheint jedoch, daß Schäfer auf einen verhältnismäßig nebensächlichen Umstand zu großes Gewicht gelegt hat, da tatsächlich häufig genug Umzüge in noch teilweise besetzte Wohnungen erfolgen, die auch erst später instandgesetzt werden. Mit Recht hat darum Stöwesand*** in einer kritischen Nachprüfung der Hasseschen und Schäferschen Regel den Hauptwert darauf gelegt, daß der Wohnungsvorrat groß genug sei, um noch den künftigen Mehrbedarf infolge des zu erwartenden Bevölkerungszuwachses zu decken, und zwar sollen in jedem Augenblick mindestens so viele Wohnungen nötig sein, als ein Vierteljahr später Haushaltungen vorhanden sind. Da sich dies aber nie genau vorherberechnen lasse, da auch der großstädtische Wohnungsmarkt kein einheitlicher sei, so sei es erforderlich, daß die Leerwohnungszahl um das Doppelte, und wenn besonders schwere Mißstände hinsichtlich einzelner Wohnungsgrößenklassen oder in einzelnen Stadtteilen bestünden, um bis zum Dreifachen größer sei als jene Gesamtmindestzahl. Soltau, der früher† in Anlehnung an Schäfer davon ausging, daß ein Teil der Umzüge in leerstehende Wohnungen erfolgen müsse, und je nach der Größe dieses Teils die notwendige Leerwohnungsziffer mathematisch bestimmen wollte, hat in seiner wertvollen späteren Untersuchung†† die Bestimmungsmöglichkeit eines Normalvorrats für noch nicht spruchreif erklärt, die Schäfersche Theorie abgelehnt und Stöwesand gegenüber zwar den grundsätzlichen Ausgangspunkt (Zuwachs an Haushaltungen) als richtig anerkannt, aber auf die Willkürlichkeit der Annahme hingewiesen, daß gerade der Zuwachs eines Vierteljahrs zu berücksichtigen und die gefundene Mindestziffer gerade mit 2 oder 3 zu vervielfachen sei. In der Tat wird man sagen müssen, daß es einen für alle Städte gültigen Normalsatz nicht geben kann, daß aber für jede einzelne Stadt auf Grund längerer Erfahrungen insbesondere hinsichtlich des Bevölkerungszuwachses wohl derjenige Satz gefunden werden könnte, bei dem sich Mieter- und Vermieterinteressen am ehesten das Gleichgewicht hielten. Nicht zu vergessen ist freilich gegenwärtig, daß die Verhältnisse vor dem Kriege für die Beurteilung der Entwicklung nach dem Kriege nur noch beschränkten Wert haben.

* Statistisches Jahrbuch deutscher Städte, XVII. Jahrg., S. 633, XVIII. Jahrg. S. 69. Vgl. auch XIX. Jahrg., S. 73.

** Die Lage des Dresdner Wohnungsmarkts im Jahre 1907, Mitteilungen des Statistischen Amtes der Stadt Dresden, 17. Heft, 1908.

*** Die Leerwohnungen in Halle a. S. 1909 bis 1911, Beiträge zur Statistik der Stadt Halle a. S., Heft 17, 1912.

† Beilage zum Monatsbericht der Stadt Charlottenburg Juli 1909.

†† Wohnungswechsel und Wohnungsmarkt usw., Charlottenburger Statistik, 27. Heft, 1913, S. 50 ff.

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Bautätigkeit und Leerwohnungsvorrat in deutschen Städten*

Übersicht 1

a) Zahl der durch Neubau entstandenen Wohnungen auf 10 000 Einwohner**

Stadt	1900	1901	1902	1903	1904	1905	1906	1907	1908	1909	1910	1911	1912
Altona	*28*	29	34	35	57	74	71	67	48	46	48	71	**79**
Braunschweig	63	64	69	**117**	72	29	17	*12*	16	24	24	44	53
Breslau	74	80	79	**135**	111	106	103	67	45	*31*	50	53	53
Charlottenburg	*68*	89	118	151	157	161	181	170	152	161	**231**	99	87
Chemnitz	68	*59*	87	108	130	113	82	76	74	78	101	**134**	96
Cöln	78	51	63	100	**114**	108	113	99	55	*41*	56	63	68
Crefeld	23	27	*21*	28	23	26	24	24	31	31	**38**	34	30
Dortmund	74	71	*66*	79	115	137	**171**	137	74	86	84	114	85
Dresden	88	64	56	**89**	81	55	34	18	*16*	22	27	47	38
Duisburg	89	76	78	94	107	112	**115**	87	70	*69*	73	105	*69*
Düsseldorf	61	93	85	116	120	121	71	52	46	*45*	82	**127**	126
Frankfurt a. M.	70	68	**124**	96	115	102	101	73	*37*	41	56	74	77
Hamburg	*39*	45	72	111	125	138	158	129	104	106	**197**	126	120
Kiel	82	126	114	**217**	187	128	194	157	127	81	63	80	*56*
Königsberg	73	53	49	87	92	59	**112**	79	41	*19*	23	32	76
Leipzig	74	64	79	**106**	96	67	51	38	*36*	37	50	*77*	79
Magdeburg	36	48	60	62	72	61	54	55	*31*	44	71	**74**	56
Mannheim	118	**135**	109	70	*67*	72	70	75	83	89	87	84	*67*
München	**130**	103	95	76	40	28	*22*	*20*	21	48	47	92	95
Posen	68	59	90	134	170	**182**	119	61	*34*	35	58	61	115
Straßburg	63	53	62	64	71	**77**	69	64	29	*20*	25	55	33
Stuttgart	81	73	70	92	99	65	83	69	*59*	69	70	108	**119**
zusammen	1 548	1 530	1 680	2 167	**2 221**	2 021	2 015	1 629	1 229	*1 223*	1 561	1 754	1 677
Arithm. Durchschnitt	70	70	76	98	**101**	92	92	74	56	*56*	71	80	76

Übersicht 2

b) Jährlicher Zugang an Wohnungen im Verhältnis zum Anfangsbestande

Jahr	Zahl der Städte	Wohnungs- Anfangsbestand	Wohnungs- Zugang***	in %
1903	27	1 360 346	61 915	4,55
1904	28	1 545 842	67 138	4,34
1905	22	1 450 335	55 199	3,81
1906	25	1 633 496	60 444	3,70
1907	28	1 839 809	55 151	3,00
1908	34	2 137 865	43 639	2,04
1909	34	2 182 285	46 065	2,11
1910	35	2 307 787	65 439	2,84
1911	41	2 618 965	81 427	3,11
1912	41	2 698 719	76 110	2,82
1913	42	2 809 814	55 927	1,99
1914	37	2 681 253	33 302	1,25
1915	37	2 761 396	15 356	0,56
1916	34	2 637 620	4 466	0,18

* Die Übersichten 1 bis 3 und 5 sind zusammengestellt auf Grund der Berichte des Statistischen Amts der Stadt Cöln über die Bautätigkeit in deutschen Städten, Jahresberichte 1903 bis 1916. Für Übersicht 4 sind daneben herangezogen die Veröffentlichungen des Kaiserlichen Statistischen Amts über Bautätigkeit und Wohnungsmarkt in deutschen Städten sowie Veröffentlichungen städtischer statistischer Ämter.

** In jeder Querreihe ist die vorkommende Höchstziffer fett, die Niedrigstziffer schräg gedruckt.

*** Von 1903 bis 1907 Rohzugang, d. h. Zugang durch Neubauten, von 1908 an Reinzugang, d. h. Zugang durch Neubauten abzüglich Abgang durch Abbrüche und Umbauten.

Übersicht 3

c) Jährlicher Zugang an Wohnungen im Verhältnis zur Einwohnerzahl und zum Vorjahrszugang

Jahr	Zahl der Städte	Wohnungszugang* wirklicher	Wohnungszugang* auf 10 000 Einw.	Zunahme (+) oder Abnahme (—) des Wohnungszugangs* gegen das Vorjahr wirklicher	in %	auf 10 000 Einw.
1903	35	73 768	99	+ 824	+ 1,12	— 2
1904		74 592	97			
1904	29	67 952	93	— 2 011	— 2,96	— 5
1905		65 941	88			
1905	25	59 257	90	— 847	— 1,43	— 4
1906		58 410	86			
1906	31	71 347	87	— 10 415	— 14,60	— 15
1907		60 932	72			
1907	31	60 932	72	— 13 326	— 21,87	— 17
1908		47 606	55			
1908	34	49 466	54	+ 2 103	+ 4,25	+ 2
1909		51 569	56			
1909	35	47 791	51	+ 17 917	+ 37,49	+ 18
1910		65 708	69			
1910	40	74 488	71	+ 4 648	+ 6,24	+ 3
1911		79 136	74			
1911	43	83 390	.	— 5 978	— 7,17	.
1912		77 412	.			
1912	43	77 417	.	— 21 549	— 27,8	.
1913		55 863	.			
1913	37	51 579	.	— 17 698	— 34,3	.
1914		33 909	.			
1914	37	33 952	.	— 18 437	— 54,3	.
1915		15 515	.			
1915	35	15 281	.	— 10 802	— 70,7	.
1916		4 479	.			

* Bis 1908/09 Rohzugang, von 1909/10 ab Reinzugang.

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Übersicht 4: d) Prozentsätze der leerstehenden Wohnungen*

Jahr	Straßburg	Nürnberg	München	Mannheim	Mainz	Magdeburg	Lübeck	Leipzig	Königsberg	Kiel	Karlsruhe	Hamburg	Halle	Freiburg	Essen	Elberfeld	Düsseldorf	Dresden	Dortmund	Crefeld	Cöln	Chemnitz	Charlottenburg	Breslau	Bremen	Braunschweig	Berlin	Barmen	Altona	Jahr
1890	.	.	**5,7**	.	.	.	2,5	**6,7**	.	.	.	4,7	**3,9**	.	.	.	.	.	.	.	**7,5**	.	.	**8,0**	.	.	2,6	.	.	1890
1891	.	.	.	.	.	.	.	6,2	.	.	.	5,9	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	3,9	.	.	1891
1892	.	.	.	.	.	.	.	6,3	.	.	.	8,4	.	.	.	.	.	.	.	.	6,5	.	.	.	.	.	4,9	.	.	1892
1893	.	.	.	.	.	.	3,9	5,4	.	.	.	**9,0**	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	6,0	.	.	1893
1894	.	.	.	.	.	**6,9**	**4,3**	4,5	.	.	.	**9,0**	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	6,1	.	.	1894
1895	.	.	3,2	.	.	5,5	4,2	3,3	.	.	.	8,0	2,0	.	.	.	.	2,4	.	.	.	.	.	5,7	.	.	6,2	.	.	1895
1896	.	.	.	.	.	**3,9**	2,8	1,5	.	.	.	6,4	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	5,8	.	.	1896
1897	.	.	.	.	.	**2,1**	1,7	*0,8*	.	.	.	4,5	.	.	.	.	.	2,7	.	.	4,1	.	.	.	.	.	5,2	.	.	1897
1898	.	.	.	.	.	1,2	1,5	1,0	.	.	.	3,5	.	.	.	.	.	2,7	.	.	.	.	.	.	.	.	4,6	.	.	1898
1899	.	.	.	1,6	.	0,9	1,5	1,2	.	.	.	3,0	.	.	.	.	.	3,1	.	.	.	.	.	.	.	.	2,4	.	.	1899
1900	2,1	.	5,0	1,4	.	*0,8*	2,1	1,7	.	.	.	2,5	1,1	.	1,3	.	.	4,3	.	.	.	*1,0*	.	1,9	1,1	.	1,4	.	*1,1*	1900
1901	.	**4,1**	.	5,1	.	1,1	2,6	2,0	.	.	.	*2,2*	.	1,3	2,6	.	3,1	5,5	.	.	.	.	.	.	.	.	*1,0*	.	.	1901
1902	1,4	**4,1**	.	**6,8**	.	2,2	3,3	2,9	.	.	.	2,7	.	.	4,8	2,5	.	6,1	1,7	.	3,9	.	.	.	.	.	1,2	.	.	1902
1903	2,3	.	.	6,6	.	3,1	4,1	4,0	4,3	3,4	.	3,5	.	.	**5,3**	3,7	5,5	6,9	1,7	.	.	3,0	3,4	.	2,3	.	1,5	.	.	1903
1904	2,3	.	.	4,2	.	3,7	3,9	4,2	4,5	.	.	4,4	.	.	3,5	5,1	4,4	**7,3**	1,1	.	.	4,3	3,4	5,7	1,8	.	1,7	4,8	.	1904
1905	2,1	.	4,2	2,7	**5,8**	3,1	3,6	4,0	**4,8**	3,1	2,4	4,8	.	2,6	1,2	**7,1**	**5,6**	6,8	.	.	4,6	**4,4**	*2,9*	6,2	2,1	.	2,1	5,9	2,2	1905
1906	**2,4**	.	.	*1,1*	4,1	1,7	2,6	2,6	.	3,1	**3,5**	5,3	.	1,6	1,7	6,0	3,6	5,8	**2,0**	0,6	5,0	3,1	*2,9*	5,8	2,7	**4,4**	2,4	4,5	2,9	1906
1907	2,2	*1,0*	2,4	*1,1*	3,5	1,8	2,0	1,6	3,1	3,7	2,6	4,7	*0,5*	1,9	1,9	4,6	2,4	3,8	1,9	*0,4*	4,7	1,4	3,3	5,2	2,2	1,9	2,7	3,2	.	1907
1908	1,3	1,8	0,6	2,6	2,7	1,4	1,2	1,3	2,2	4,4	1,3	4,6	0,7	1,5	1,3	3,0	*2,1*	2,6	1,5	1,0	4,1	1,6	4,0	4,6	2,4	1,4	3,8	2,4	.	1908
1909	*0,9*	2,9	0,6	3,2	4,1	1,8	2,8	1,2	0,8	3,7	1,2	4,8	1,1	1,3	1,4	2,0	2,3	1,9	**2,0**	1,0	3,7	1,6	4,7	3,8	**3,1**	1,0	4,8	1,2	4,6	1909
1910	1,0	3,0	*0,5*	3,4	5,1	2,1	3,7	1,5	**0,5**	**4,8**	1,3	7,0	1,0	0,8	2,4	1,8	3,1	1,1	1,6	1,8	4,2	1,8	6,9	3,5	2,9	0,7	5,0	.	4,3	1910
1911	1,5	3,0	.	2,6	.	2,3	2,4	1,7	*0,2*	**4,8**	1,4	7,0	1,8	0,8	4,5	*0,6*	3,2	*0,9*	1,8	1,3	3,4	3,0	3,8	2,7	1,8	*0,6*	5,0	*0,7*	4,5	1911
1912	1,1	2,9	.	1,3	3,2	2,2	1,6	1,5	1,3	4,5	*1,1*	6,9	1,5	*0,6*	3,1	*0,6*	3,8	*0,9*	0,8	.	2,8	2,4	3,2	2,4	0,8	0,9	4,7	1,7	4,9	1912
1913	1,2	2,2	2,4	1,2	2,4	1,6	*0,5*	1,1	1,1	3,0	1,3	5,6	1,5	0,7	0,9	*0,6*	4,2	1,0	*0,3*	.	*2,3*	1,7	*2,9*	*1,6*	*0,7*	1,0	4,4	2,3	4,7	1913
1914	.	1,7	.	.	2,6	2,3	0,6	2,1	1,6	2,1	.	5,6	1,4	.	1,3	*0,6*	5,1	1,9	.	2,2	3,6	.	4,0	2,7	1,4	1,5	.	3,3	6,2	1914
1915	.	3,9	4,4	3,5	2,3	1,9	0,9	4,2	1,6	0,5	2,1	6,8	2,4	.	1,3	2,2	**5,6**	2,7	.	2,8	5,3	3,7	**5,2**	3,1	2,0	.	.	5,7	**6,3**	1915
1916	.	3,4	.	2,3	*2,2*	1,4	0,6	4,4	0,8	*0,3*	1,8	.	1,9	**2,9**	*0,2*	4,0	4,1	2,5	1,3	**3,9**	3,4	3,2	4,5	3,1	1,7	.	**6,6**	**6,0**	6,1	1916

* Für jede Stadt ist die vorkommende Höchstziffer fett, die Niedrigstziffer schräg gedruckt.

Übersicht 5

e) Verhältnis von Bautätigkeit und Leerwohnungsvorrat

Bestand an leerstehenden Wohnungen		Zahl der Städte, in denen der Zugang* an Wohnungen stark	mittel	schwach	Gesamtzahl der Städte
Reichlich	1905	2	4	1	7
	1906	1	2	2	5
	1907	—	—	1	1
	1908	—	—	—	—
	1909	—	—	—	—
	1910	2	—	—	2
	1911	1	2	—	3
	1905/11	**6**	**8**	**4**	**18**
Genügend	1905	2	2	4	8
	1906	1	2	2	5
	1907	3	2	4	9
	1908	1	1	3	5
	1909	1	3	5	9
	1910	—	3	8	11
	1911	3	1	5	9
	1905/11	**11**	**14**	**31**	**56**
Ungenügend	1905	—	3	3	6
	1906	2	3	2	7
	1907	1	3	8	12
	1908	—	3	16	19
	1909	—	3	14	17
	1910	—	5	10	15
	1911	1	2	17	20
	1905/11	**4**	**22**	**70**	**96**
Gesamtzahl der Städte	1905	4	9	8	21
	1906	4	7	6	17
	1907	4	5	13	22
	1908	1	4	19	24
	1909	1	6	19	26
	1910	2	8	18	28
	1911	5	5	22	32
	1905/11	**21**	**44**	**105**	**170**

* Bis 1907 Rohzugang, seit 1908 Reinzugang.

Immerhin bleibt es von Interesse, die Bewegung der Leerwohnungsziffern durch längere Zeiten und für verschiedene Städte einer Betrachtung zu unterziehen. Als weit zurückreichende Entwicklungsreihe sei hier die der Leerwohnungsziffern in Hamburg wiedergegeben, wo bereits seit 1866 alljährlich Zählungen stattfinden, sodaß hier die Ziffern für 50 Jahre vorliegen. Sie betrugen nach den Veröffentlichungen des Hamburgischen Statistischen Amtes:

1866	**4,7**	1876	3,1	1886	2,5	1896	6,4	**1906**	**5,3**
1867	*2,7*	1877	5,0	*1887*	*2,4*	1897	4,5	1907	4,7
1868	2,8	1878	5,8	1888	2,8	1898	3,5	*1908*	*4,6*
1869	**3,6**	1879	6,5	1889	3,5	1899	3,0	1909	4,8
1870	3,3	1880	6,9	1890	4,7	1900	2,5	**1910**	**7,0**
1871	1,7	**1881**	**7,1**	1891	5,9	*1901*	*2,2*	**1911**	**7,0**
1872	*1,0*	1882	6,9	1892	8,4	1902	2,7	1912	6,9
1873	*1,0*	1883	4,9	**1893**	**9,0**	1903	3,5	*1913*	*5,6*
1874	1,3	1884	3,5	**1894**	**9,0**	1904	4,4	*1914*	*5,6*
1875	1,8	1885	2,7	1895	8,0	1905	4,8	**1915**	**6,8**

Man könnte hiernach leicht die Entwicklung als eine Wellenlinie darstellen. Die fettgedruckten Ziffern stellen in ihr die Höhepunkte, die schräggedruckten die Tiefpunkte dar. Die äußersten Fälle der 50jährigen Reihe sind die auf einen Wohnungsmangel deutenden Ziffern von 1% in den Jahren 1872 und 1873 und die ein Überangebot darstellenden Ziffern von 1893 und 1894. Jenes die Jahre der überstürzten Entwicklung nach dem deutsch-französischen Kriege, dies Jahre eines stärkeren gewerblichen Rückgangs. Die Übersicht 4 (S. 51) zeigt jedoch, daß die Entwicklungskurven in den verschiedenen Städten keineswegs parallel verlaufen. Immerhin zeichnen sich einzelne Jahre durch ein Vorwiegen hoher, andere durch ein solches niedriger Leerwohnungsziffern aus. So weist das Jahr 1905 bei 7 Städten Höchstziffern, das Jahr 1911 bei 5, das Jahr 1913 bei 8 Städten Niedrigstziffern auf. Die Erscheinungen der Kriegsjahre sind noch besonders zu besprechen.

Zwischen den Ziffern der Bautätigkeit und denen der leerstehenden Wohnungen bestehen natürlich Beziehungen. Bautätigkeit, die über den Bedarf hinausgeht, muß die Zahl der Leerwohnungen anschwellen, zu geringe Bautätigkeit sie zurückgehen lassen. Umgekehrt müßte eine hohe Leerwohnungsziffer auf die Bautätigkeit abschreckend, eine niedrige Leerwohnungsziffer auf sie anregend wirken. Allein es ist schon im vorhergehenden Abschnitt gezeigt, daß und warum die Wechselwirkungen zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt häufig gestört oder verzögert werden müssen. Daß dies auch tatsächlich der Fall, läßt sich durch eine Zusammenstellung veranschaulichen, die auf Grund einer Reihe von Jahresübersichten in den Cölner Berichten über die Bautätigkeit gefertigt ist. Deren Bearbeiter unterscheidet drei Stufen des Wohnungszugangs: starken, mittleren und schwachen, und drei Stufen des Wohnungsvorrats: reichlichen, genügenden und ungenügenden, und er untersucht in jedem Jahr, welche Städte unter die 9 möglichen Kombinationen dieser Eigenschaften fallen*.

In Übersicht 5 ist das Ergebnis für die 7 Jahre 1905 bis 1911 zusammengestellt. Als das Normale hätte man anzusehen, daß in Jahren mit reichlichem Bestand an leerstehenden Wohnungen die Bautätigkeit schwach, in Jahren mit genügendem Wohnungsvorrat die Bautätigkeit mittel, in solchen mit ungenügendem Wohnungsvorrat die Bautätigkeit stark sein müßte. Wie oft diese normalen Fälle eintraten, ergeben in der Übersicht die fett umrahmten Felder. In dem siebenjährigen Zeitraum entsprechen von 170 Fällen nur 22 der Regel, das sind 13%. Ganz entgegengesetzt liegen die Fälle, in denen reichlicher Wohnungsvorrat mit starker Bautätigkeit und ungenügender Wohnungsvorrat mit schwacher Bautätigkeit zusammentrifft. Diese Fälle finden sich in den schwach umrandeten Feldern der Übersicht, und es gehören von 170 Fällen hierher 76 oder 45%. Die ganz abnormen Fälle überwiegen also in dem Zeitraum 1905/11 bei weitem die normalen. Natürlich handelt es sich hierbei um eine rein schematische Abgrenzung, und es kann im einzelnen Falle z. B. das

* Im Statistischen Jahrbuch deutscher Städte, 18. und 19. Jahrgang, hat Zimmermann und sein Nachfolger in der Bearbeitung auch zahlenmäßig die Beziehung zwischen Bautätigkeit und Leerwohnungsvorrat festgestellt durch die Berechnung, wieviel durch Reinzugang hinzugekommene auf 100 leerstehende Wohnungen entfallen. Für 1909 sind es im Durchschnitt der berichtenden Städte 151, für 1910 125. Die Zahl 100 würde eine gerade ausreichende Bautätigkeit bezeichnen. Für die einzelnen Städte schwanken die Ziffern in sehr weiten Grenzen.

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Zusammentreffen geringen Wohnungsvorrats mit schwacher Bautätigkeit sehr wohl gerechtfertigt sein, weil die Bevölkerung still steht oder zurückgeht. Auch darf aus der Übersicht nicht der Schluß gezogen werden, daß die „abnormen" Fälle stets die „normalen" überwiegen. Vielmehr handelt es sich bei dem Beobachtungszeitraum um einen solchen mit im allgemeinen schwacher Bautätigkeit, was schon daraus erhellt, daß von den gesamten 170 Fällen nur 21 oder 12% auf starke, 44 oder 26% auf mittlere, dagegen 105 oder 62% auf schwache Bautätigkeit entfallen. Immerhin zeigt die Übersicht, wie stark mindestens zeitweise Wohnungsherstellung und Wohnungsbedarf auseinanderklaffen können.

4. Die Wirkungen des Krieges

Wie auf allen Gebieten der Volkswirtschaft, so hat der Weltkrieg auch auf dem von Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage einschneidende Wirkungen hervorgebracht*. Die Bautätigkeit, die schon in den letzten Jahren vor dem Kriege schwach war, ist im Laufe des Krieges immer stärker zurückgegangen. Neben den in Übersicht 2 und 3 wiedergegebenen Zahlen sei nach einer Zusammenstellung des Kaiserlichen Statistischen Amts angeführt, daß in 45 Städten durch Neubau an Wohnungen hergestellt wurden 1912 (einem Jahre mit bereits abgeflauter Bautätigkeit!): 64107, 1913: 47817, 1914: 34475, 1915: 13646 und 1916: 5015. Das Eigentümliche ist nun, daß diese außerordentliche Einschränkung des Wohnungsangebots keineswegs eine Erschöpfung des Vorrats an leerstehenden Wohnungen zur Folge gehabt hat. Im Gegenteil, Übersicht 4 (S. 51) zeigt, daß dieser Vorrat in den meisten Städten gestiegen ist**. Dieser auffällige Umstand findet aber seine Erklärung in den gleichfalls außerordentlichen Veränderungen, die der Krieg in der Wohnungs*nachfrage* zur Folge hatte. Die Zahl der Haushaltsgründungen, insbesondere durch Eheschließungen, hat nämlich eine bedeutende Verminderung erfahren, und die Kriegstrauungen haben in der Regel nicht zur sofortigen Begründung eines Haushalts geführt. Gleichzeitig hat eine erhebliche Zahl zeitweiser Haushaltsauflösungen stattgefunden, indem jüngere Kriegerfrauen, auch solche mit Kindern, zu Eltern oder Verwandten gezogen sind, was vielfach mit einer Rückwanderung aus den Städten auf das Land verbunden war. Nach Kriegsbeendigung werden die meisten dieser zum Teil noch nicht begründeten, zum Teil zeitweise aufgelösten Haushalte neu bzw. wieder ins Leben treten, auch solche, in denen der Ehemann gefallen ist. Ferner ist mit einem zeitweisen Anschwellen der Eheschließungen zu rechnen, trotzdem zahlreiche junge Männer aus dem Kriege nicht zurückkehren werden. So ist zu vermuten, daß das während des Kriegs entstandene Wohnungsüberangebot rasch in Wohnungsmangel umschlagen wird. Vor allem gilt dies von den Kleinwohnungen. Denn bereits während des Krieges hat offenbar eine starke Abwanderung von den größeren in die kleineren Wohnungen stattgefunden, verursacht einmal durch die vorübergehende — vielfach leider zur dauernden werdende — Verkleinerung des Haushalts und vielleicht noch mehr durch die gebotene wirtschaftliche Einschränkung. Die Anzeichen einer solchen Verschiebung des Wohnungsbedarfs, die nach dem Kriege sich vielleicht noch verstärken wird, zeigt bereits die erwähnte Untersuchung des Kaiserlichen Statistischen Amts, die für Kleinwohnungen oder doch gewisse Klassen derselben im zweiten Kriegsjahr ein geringeres Wachstum der Leerwohnungsziffer als für größere Wohnungen zeigt. Der Bearbeiter (*Rusch*) rechnet für die Zeit nach dem Kriege mit einer stark erhöhten Nachfrage nach Wohnungen, ins-

* Vgl. hierzu insbesondere die Sonderbeilage zum Reichs-Arbeitsblatt Nr. 6, Juni 1916, Bautätigkeit und Wohnungsmarkt in deutschen Städten im Jahre 1915, bearbeitet von Regierungsamtmann Dr. *Rusch*. Nach beendetem Satz dieser im Sommer 1916 abgeschlossenen Arbeit ist — ebenfalls von Dr. *Rusch* bearbeitet — erschienen das 14. Sonderheft zum Reichs-Arbeitsblatte „Beiträge zur Wohnungsfrage während des Krieges", Berlin 1917. Nur einige Hauptergebnisse daraus konnten bei der Korrektur noch berücksichtigt werden.

** Im Jahre 1916 ist die Bewegung auf dem Wohnungsmarkte bereits umgeschlagen. Von 34 Städten weisen 7 eine Zunahme, 27 dagegen einen Rückgang der Leerwohnungsziffer auf. Vgl. auch Übersicht 4.

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

besondere Kleinwohnungen, welcher der Ausfall der Neuwohnungen durch das Darniederliegen der Bautätigkeit gegenübersteht. Dieser Ausfall muß nach dem, was oben über das normale Anwachsen des Wohnungsbedarfs ausgeführt wurde, bedeutend sein. Wurde doch mit einem durchschnittlichen jährlichen Mehrbedarf von 270000 oder, wenn man, wie es hier für die Kriegsjahre geschehe, von dem durch die Zuzugsüberschüsse hervorgerufenen Bedarf ganz absieht, von 250000 Wohnungen gerechnet. Schätzt man auf Grund der Statistik über die Bautätigkeit, die ja nur eine lückenhafte Teilstatistik ist, daß hiervon im Jahre 1914 die Hälfte, im Jahre 1915 ein Fünftel, in den Jahren 1916 und 1917 je ein Zehntel durch Neubauten beschafft worden ist, so würde der Ausfall dieser vier Jahre nicht weniger als [(4 · 250000 =) 1000000 — (125000 + 50000 + 25000 + 25000 =) 225000=] 775000 Wohnungen betragen, das wäre die Wohngelegenheit für 3½ Millionen Menschen.

Auch wenn das Wiederanschwellen der Wohnungsnachfrage nach dem Kriege vielleicht infolge stärkerer Dezentralisierung im Siedlungswesen weniger stark sein sollte als der Rückgang während des Krieges, wird der Ausfall der Bautätigkeit sich um so empfindlicher bemerkbar machen, als mit ziemlicher Gewißheit noch für längere Zeit nach dem Kriege mit starkem Kapitalmangel und mit Zurückhaltung gerade gegenüber der Anlage im Wohnungsbau zu rechnen sein wird. Die Zerlegung größerer in kleinere Wohnungen durch Umbau wird infolgedessen in naher Zukunft vielleicht eine größere Rolle zu spielen berufen sein, als ihr in der Vergangenheit zugekommen ist.

❖

2.

Die Stadterweiterung

Von Städt. Baurat A. Muesmann in Stuttgart

Die Stadterweiterung im Rahmen wirtschaftlich-rechtlicher Maßnahmen zu betrachten, ist für die Lösung der Fragen des Kleinwohnungswesens von besonderem Wert. Sind doch die Fragen des Kleinwohnungswesens in erster Linie Fragen des Wirtschaftswesens, müssen doch die Rechtsgrundlagen gegeben sein, um neben den hygienischen, technischen und ästhetischen Aufgaben auch die Aufgaben zu bewältigen, die das Kleinwohnungswesen in wirtschaftlicher Hinsicht stellt.

Die Fragen des Wohnungswesens sind untrennbar verbunden mit den Bodenfragen — den Fragen des Werts und der Wertsteigerung des Bodens, der Ausnützung und Wiederveräußerung des Bodens —, und diese wieder werden entscheidend beeinflußt von den baugesetzlichen Maßnahmen. Geldgebung und Steuerwesen kommen als wichtige mitbestimmende Gebiete dazu. Erst die richtige Lösung aller dieser Fragen läßt eine gedeihliche Entwicklung im Wohnungswesen erwarten.

Da die Bodenfragen, sowie die Fragen der Geldgebung und des Steuerwesens an anderer Stelle behandelt werden, auch die Bauordnungen und Wohnungsordnungen besonderer Behandlung vorbehalten sind, soll in diesem Kapitel nur der Bebauungsplan und seine Durchführung in wirtschaftlich-rechtlicher Hinsicht im Hinblick auf das Kleinwohnungswesen und im Rahmen unserer deutschen Verhältnisse besprochen werden*. Auch sollen einige Worte über die amtliche Organisation der Stadterweiterungstätigkeit beigefügt werden.

Neben den Bauordnungen, die meist landesgesetzliche allgemeine Regelungen über die Bauberechtigung, die Anlage der Orte und Ortsstraßen, die Anbauvorschriften und über die Errichtung des einzelnen Bauwerks darstellen, gibt der Bebauungsplan die näheren Grundlagen für die Ansiedlung der Menschen, für die Bebauung unserer Städte und Ortschaften. Der Bebauungsplan ist nicht nur eine Maßnahme technischer, künstlerischer oder gesundheitlicher Art, er ist vor allem eine Maßnahme wirtschaftlicher Natur. Er ist in gleicher Weise von Bedeutung für den Grundbesitzer im Hinblick auf die Aufteilung und Preisbildung des Bodens, wie für den Bauunternehmer in der Wahl der zu errichtenden Gebäudegattung, wie für den Bewohner in dem zu leistenden jährlichen Wohnungsaufwand. Die Elemente des Bebauungsplans sind der Baulinienplan und die Anbauvorschriften.

Der Baulinienplan schneidet die Baublöcke in einer den Baubedürfnissen entsprechenden Lage, Gestalt und Größe aus, er gibt die Führung der Straßen und weist dem öffentlichen Verkehr die Bahn, er bestimmt auch Lage und Form der der Erholung oder der Schönheit des Stadtbilds dienenden Freiflächen. Zum Baulinienplan treten als organische Ergänzung die Anbauvorschriften. Die Anbauvorschriften regeln die Bebauung der einzelnen Baublöcke nach der Gattung des Anbaus (Wohn-, Gewerbesiedlungen) wie nach der Dichtigkeit in Höhe und Fläche (ein- und mehrstöckige, offene und geschlossene Bauweise). Auch können ästhetische Richtlinien dazukommen.

* Vgl. dazu besonders in künstlerisch-technischer Beziehung unten Kapitel II, Nr. 2a)—c). D. H.

Zwischen Baulinienplan und Anbauvorschriften, d. h. zwischen Straße, Baublock und Bauweise, besteht eine unmittelbare Wechselwirkung. Breite Straße erfordert wegen der großen Anliegerkosten, wo diese, wie bisher in den meisten Städten, straßenweise berechnet werden, hohe Bauweise — die bei Wohngebäuden im allgemeinen gleich bedeutend mit dem großen Mietshaus ist —, hohe Bauweise umgekehrt erfordert zur ausreichenden Zuführung von Licht und Luft große Gebäudeabstände, d. h. tiefen Baublock und breite Straße. Die heute allgemein angestrebte Trennung von Wohn- und Verkehrsstraße gibt die Möglichkeit, die Wohnstraße schmal und die Anliegerkosten niedrig zu halten. Die schmale Wohnstraße ist die für den Kleinwohnungs-, insbesondere für den Kleinhausbau geeignete Straße.

Für den Baulinienplan und die Anbauvorschriften ist bestimmend die Scheidung des Stadtgebiets in Zweckgebiete. Wir scheiden heute allgemein das Stadtgebiet in Gewerbegebiete und Wohngebiete und stufen die einzelnen Gebiete ab nach der Art und Belästigung der gewerblichen Betriebe bezw. nach der Dichtigkeit der Bebauung in Höhe und Fläche. Für das Großgewerbe geben wir die Landflächen an den Eisenbahnen, Schnellbahnen, Wasserwegen frei, für die Geschäftsbetriebe das Zentrum der Städte und ihre Vororte. Die Wohngebiete legen wir in gesunde, von Gewerbebetrieben möglichst wenig gestörte Lage. Für Kleinwohnungen geben wir, um dem hohen Bedarf an solchen Wohnungen zu genügen, — wissen wir doch, daß in unseren Großstädten etwa 85 % aller Menschen nicht mehr als 3000 Mark verdienen — billiges Gelände in ausreichendem Maße frei. Die Förderung gesunder Kleinwohnungen, namentlich des kleinen Einfamilienhauses mit Garten, wird infolge der Erfahrungen des Kriegs und im Interesse einer gesunden Bevölkerungspolitik für die Zukunft zu unseren vornehmsten Aufgaben gehören.

Der Plan für Baulinien und die Anbauvorschriften müssen gleichzeitig entworfen und festgestellt werden, wenn Schematismus und wirtschaftliche Widersprüche vermieden werden sollen. Für die Planung der Kleinwohnungsgebiete ist dies von besonderer Bedeutung. Verkehrsmäßig gute Erschließung des Geländes und zielbewußte Bodenpolitik müssen den Bebauungsplan kristallisieren helfen.

Das Recht zur Aufstellung von Bebauungsplänen — Baulinienplan und Anbauvorschriften — ist in allen deutschen Bundesstaaten landesgesetzlich geregelt. So erfolgte die Regelung in Preußen neben anderen Gesetzen und Verordnungen im wesentlichen durch das Fluchtliniengesetz vom 2. Juli 1875, in Bayern durch die Landesbauordnung vom 17. Februar 1901, in Sachsen durch das allgemeine Baugesetz vom 1. Juli 1900, in Württemberg durch die Bauordnung vom 28. Juli 1910, in Baden durch die Landesbauordnung vom 1. September 1907 und das Ortsstraßengesetz vom 15. Oktober 1908, in Hessen durch die Allgemeine Bauordnung vom 30. April 1881, in Elsaß-Lothringen durch Gesetz vom 21. Mai 1879 in Verbindung mit dem Baupolizeirecht, in Hamburg durch das Baupolizeigesetz vom 23. Juli 1882 und das Bebauungsplangesetz vom 30. Dezember 1892, in Bremen durch die Bauordnung vom 21. Oktober 1906 und die Staffelbauordnung vom 7. Juli 1909.

Bis auf Preußen regeln alle Bundesstaaten in einem einheitlichen Baugesetz die Aufstellung der Baulinienpläne und der Anbauvorschriften. Preußen allein hat kein einheitliches Bau- und Straßenrecht. Die Aufstellung des Baulinienplans regelt das Fluchtliniengesetz, den Anbau ordnen Polizeivorschriften, die nach Provinzen, Kreisen oder Gemeinden erlassen werden. In Bayern ist nur München von der allgemeinen Bauordnung ausgenommen.

In formeller Hinsicht bestimmen diese Gesetze, daß die Aufstellung und — ausgenommen in Bayern und in Baden — auch die Feststellung der Fluchtlinienpläne durch die Gemeindebehörde erfolgt, die sich der Genehmigung der staatlichen Aufsichtsbehörde (des Ministeriums, des Bezirksausschusses usw.) und in Preußen auch der Zustimmung der Ortspolizeibehörde zu versichern hat. Für die Hansastädte erübrigt sich bei der Einheitlichkeit in der Verwaltung von Stadt und Staat die staatliche Aufsicht. Die Aufstellung der

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Anbauvorschriften ist gleichfalls in den meisten Staaten den Gemeinden vorbehalten. Diese erlassen Ortsbausatzungen, die allerdings wiederum der staatlichen Genehmigung bedürfen. In Preußen erläßt die staatliche Polizeibehörde nach Anhörung des Magistrats die Anbauvorschriften. So erfolgt dort die Behandlung zweier wirtschaftlich zusammengehörender Gebiete durch zwei völlig getrennte Behörden, jedoch wird in den Städten durch Personaleinheit, bei der der Bürgermeister gleichzeitig Polizeidirektor ist, diese Kluft überbrückt.

Materiell zeigen die einzelnen Baugesetze in ihren Anordnungen sehr verschiedenartig entwickelte Erkenntnis der wirtschaftlichen Erfordernisse des Wohnungs- insbesondere des Kleinwohnungswesens. Allgemein verlangen die Gesetze, daß Fluchtlinienpläne festgestellt werden, wenn es das öffentliche Bedürfnis erheischt und daß bei Festsetzung der Fluchtlinien auf die Anforderungen des Verkehrs, der Feuersicherheit und der Gesundheit Rücksicht zu nehmen sei. Nur in wenigen Gesetzen sind wirtschaftliche Erfordernisse erwähnt. Das Sächsische Baugesetz (§ 18) bestimmt, daß sich die Baublöcke, d. h. die Straßen- und Fluchtlinien dem Gelände anzupassen haben, daß die Größenverhältnisse der einzelnen Baublöcke so zu bemessen seien, daß sie eine zweckmäßige bauliche Ausnützung des Grund und Bodens ermöglichen und daß die Breite der Straßen nach Haupt-, Neben- und Wohnstraßen abgestuft werde. In Bayern gibt ein Ministerialerlaß betr. die Herstellung von Baulinienplänen vom 18. Juli 1905 verwandte Richtlinien. Die Württembergische Bauordnung, Art. 11, bestimmt, daß auch „dem Wohnungsbedürfnis und den sonstigen wirtschaftlichen Verhältnissen der Einwohner Rechnung zu tragen und daß insbesondere dafür zu sorgen" sei, „daß die Breite der Straßen und die Tiefe der Baublöcke den örtlichen Verhältnissen und Bedürfnissen entsprechend abzustufen" sei. Den Anordnungen über Festsetzung von Anbauvorschriften (Ortsbausatzungen) fügt sie (Art. 56) hinzu, daß „insbesondere auf das Wohnungsbedürfnis der Minderbemittelten und auf die Wertverhältnisse der Baugrundstücke — geeignetenfalls unter entsprechender Abstufung der Vorschriften — angemessene Rücksicht zu nehmen sei". In ähnlichem Sinne äußert sich die Badische Landesbauordnung (§ 109), die dabei „die Erstellung billiger, gesunder, nur eine kleine Anzahl von Wohnungen umfassender Gebäude zu fördern" ausdrücklich vorschreibt. Für Preußen gibt erst der neue am 2. Mai 1916 von der Abgeordnetenkammer angenommene Wohnungsgesetzentwurf wohnungstechnisch-wirtschaftliche Richtlinien. Er verlangt in Art. 1 Abs. 3, daß „im Interesse des Wohnungswesens darauf Bedacht genommen" werde, „daß in ausgiebiger Zahl und Größe Plätze (auch Gartenanlagen, Spiel- und Erholungsplätze) vorhanden" seien, daß „für Wohnzwecke Baublöcke von angemessener Tiefe und Straßen von geringerer Breite entsprechend dem verschiedenartigen Wohnungsbedürfnisse geschaffen" werden und „daß durch die Festsetzung Baugelände entsprechend dem Wohnungsbedürfnis der Bebauung erschlossen" werde.

Es muß immerhin als Fortschritt angesehen werden, daß die Gesetzgebung Richtlinien dieser Art gibt. Eine verstärkte Wirkung im Sinne der Förderung des Kleinwohnungswesens erhalten solche Richtlinien aber erst, wenn sie nähere Einzelheiten geben oder durch Vollzugsverfügung oder Ministerialerlasse sinngemäß ergänzt werden. Denn in den meisten Staaten wurden für die kleine Wohnung und das kleine Haus an Straßen- und Gebäudeherstellung zu hohe Einzelanforderungen gestellt. Namentlich waren die Vorschriften über Mindestbreiten von Straßen und deren Ausführung meist so weitgehend, waren von so einseitigen Verkehrsgesichtspunkten aus aufgestellt, daß sie ein gesundes Kleinwohnungswesen im Keime erstickten. Erst in neuerer Zeit sehen wir hier eine Wandlung. Das Bremer Gesetz über den Bau von Kleinhäusern vom 18. Juli 1913, der Erlaß des Kgl. Sächsischen Ministeriums vom 10. November 1913 und der Runderlaß des Preußischen Ministers der öffentlichen Arbeiten betr. die Förderung von Kleinhaussiedlungen vom 26. März 1917 können in ihren einzelnen, für den Kleinwohnungsbau günstigen Erleichterungen als vorbildlich angesehen werden. Diese Verordnungen geben sowohl für die Bemessung der Straßen-

breite wie für die Befestigung der Straße, für die Entwässerung und für die konstruktive Herstellung der Gebäude (Mauerstärken, Brandmauern, Treppen, Größe der Wohnräume usw.) maßvolle, den Bedürfnissen der Kleinwohnung, namentlich dem Kleinhause, angepaßte Richtlinien*.

Das Bremer Gesetz gibt ermäßigte Bestimmungen für den Hausbau hinsichtlich Trennungswand, Brandwand, Treppen und besondere Ermäßigungen für Straßenbreiten. Von Bedeutung ist dabei die Einführung der Wohnwege („Gartengänge"). Darunter sind Straßen verstanden, die nur für den Fußgängerverkehr und den Verkehr mit Karren und Handwagen — mit Ausnahmen in besonderen Fällen — bestimmt sind. Für diese Straßen ist eine Mindestbreite von 3 m zugelassen, wenn gleichzeitig die Entfernung der Häuser mindestens 7,50 m beträgt, und nur erdgeschossige Einfamilienhäuser unter Einhaltung näherer baulicher Grenzmaße errichtet werden. Der Erlaß des sächsischen Ministeriums sieht für fahrbare Straßen mit einseitiger Gangbahn 6,5 m, für Straßen ohne Gangbahn 5 m, für Straßen mit Umlenk- und Ausweichplätzen sowie für kurze Straßen mit Fahrverkehr nur nach einer Richtung 4 m als genügend an. Im übrigen nehmen in diesem wie im Runderlaß des preußischen Ministers die baupolizeilichen Erleichterungen einen breiten Raum ein.

Das Sächsische allgemeine Baugesetz, die Bremische Staffelbauordnung, das Bremische Gesetz über den Bau von Kleinhäusern, der Sächsische und der Preußische Ministerialerlaß tragen erfreulicherweise auch der wirtschaftlichen Notwendigkeit einer Verbindung von Baulinienplan und Anbauvorschriften Rechnung. Nach der Bremischen Staffelbauordnung sollen Staffelbauplan und Gewerbeplan tunlichst gleichzeitig mit dem Bebauungsplan entworfen werden und das Sächsische Baugesetz schreibt eindeutig vor: „Durch Bebauungsplan werden geregelt: a) die Fluchtlinien, innerhalb deren die Bebauung von Grundstücken zugelassen werden sollen usw., b) die Bauweise, der Abstand der Gebäude von den Straßenfluchtlinien und von den Nachbargrenzen, die Gebäudehöhe, die Zulässigkeit gewerblicher Anlagen, sowie der Umfang der zulässigen Bebauung des Hinterlands" usw. Der Inhalt des Sächsischen wie der des Preußischen Ministerialerlasses erklärt sich aus gleicher Grundanschauung. Noch aber läßt die Mehrzahl der Gesetze die Erkenntnis von der Notwendigkeit dieses Zusammenhangs vermissen. Und doch ist er gerade für das Kleinwohnungswesen von ausschlaggebender Bedeutung.

Ist der Plan für die Stadterweiterung entworfen und rechtsgültig festgesetzt, so folgt die zweite wichtige Aufgabe: seine Durchführung. In die Durchführung der Stadterweiterung teilen sich vornehmlich der private Unternehmer (Grundbesitzer, Bauunternehmer) und die Gemeinde. Der Staat tritt nur hinzu, soweit er selbst Grundbesitzer ist und selbst baut, oder als Verkehrsleiter oder Gesetzgeber. Der Unternehmer kauft das Gelände an, schließt es auf, bebaut es, die Stadt legt, um die Entwicklung zu fördern, vorausschauend die großen Verkehrsverbindungen an, wird aber auch, wenn die private Unternehmung versagt, zur Bedienung des Grundstücksmarkts und zur Regelung der Grundstückspreise selbst Gelände ankaufen, es aufschließen und unter Umständen selbst bebauen.

Die Durchführung des Bebauungsplans beginnt mit der Verhinderung aller der Maßnahmen, die eine Erschwerung seiner Durchführung zur Folge haben können. Allgemein gilt hier als Rechtssatz, daß für die Beschränkung der Baufreiheit, die auf Grund eines Bebauungsplans eintritt, keine Entschädigung gewährt wird. Das Preußische Fluchtliniengesetz betont dies ausdrücklich in seinem § 13. Als weiterer Schutz der Gemeinde kommt die Verhinderung von Wertsteigerungen des Geländes, das mit Bebauungsplänen belegt ist, in Frage. Dieser Schutz kann indessen nur dahin gehen, daß an bestehenden Gebäuden, wenn sie von Fluchtlinien geschnitten werden, keine werterhöhenden Um- und Neubauten erfolgen, daß im unbebauten Gelände keine werterhöhenden Kulturveränderungen vorgenommen werden, daß auf den für Straßen und Plätze ausgeschiedenen Flächen, daß an den Straßen, die noch nicht für den Verkehr und den Anbau fertiggestellt sind, wie auch daß außerhalb des Ortsbauplans keine Bauten errichtet werden.

* Vgl. unten: „Die Bauordnungen". D. H.

Die meisten Gesetze geben für die Verhinderung von Wertsteigerungen zweckentsprechende Bestimmungen. Sie lassen Ausnahmen zu, wenn auf Entschädigungen für die Werterhöhungen verzichtet wird oder gestatten Bauten nur in widerruflicher Weise. Sehr verschieden aber sind die Bestimmungen über das Verbot des Bauens an Straßen, die zwar förmlich festgestellt, aber noch nicht für den Verkehr und Anbau fertiggestellt sind. Baden und Württemberg lassen das Bauen an solchen Straßen zu, wenn eine Verbindung mit dem nächsten fahrbaren Weg hergestellt wird, die Wasserzu- und Ableitung und die Beleuchtungsfrage geregelt ist und die Unterhaltung der Straße bis zu ihrer planmäßigen Herstellung übernommen wird. Für den Kleinhausbau können mit diesen Bedingungen schon große Erschwerungen verbunden sein. Doch muß immerhin im Interesse der Bedienung des Grundstücksmarkts die Erlaubnis des Bauens an solchen Straßen begrüßt werden. Württemberg gibt sogar zur Herstellung einer Zufahrt, zur Legung von Leitungen usw. die Enteignungsmöglichkeit. Schärfer können die Gemeinden in Preußen vorgehen. Nach § 12 des Fluchtliniengesetzes kann durch Ortsstatut festgesetzt werden, daß an Straßen oder Straßenteilen, welche noch nicht gemäß den baupolizeilichen Bestimmungen des Orts für den öffentlichen Verkehr und Anbau fertiggestellt sind, Wohngebäude, die nach diesen Straßen einen Ausgang haben, nicht errichtet werden dürfen. Das Ortsstatut hat die näheren Bestimmungen innerhalb der Grenzen dieser Vorschrift festzusetzen. Die Gemeinden können also nach freiem Ermessen ihre Bedingungen für den Anbau an solchen Straßen stellen. Gleichzeitig aber ist ihnen überlassen, von diesen Bedingungen Dispens zu erteilen. Diese Freiheit können die Gemeinden benützen, um bestimmte Arten des Anbaus zu erzielen. Mit dem Dispens vom Bauverbot haben sie es beispielsweise in der Hand, den Anbau von Wohnungen für den bessergestellten, steuerkräftigeren Teil der Bevölkerung zu bevorzugen — wie wir dies bei Schöneberg und Wilmersdorf beobachten, denen allerdings infolge ihrer Lage im Wirtschaftskörper Groß-Berlin und infolge des Mangels an industrieller Entwicklung andere Steuerquellen fehlen —, sie haben in ihm aber gleichzeitig ein vorzügliches Mittel, den Anbau mit einwandfreien Kleinwohnungen zu begünstigen. Solcher Begünstigung von Kleinwohnungen glaubt der neue Preußische Wohnungsgesetzentwurf Nachdruck verleihen zu müssen durch eine Zusatzbestimmung zum § 12 des Fluchtliniengesetzes, die dahin geht, daß von dem Verbot Dispens erteilt werden kann, „falls ein Bedürfnis für Klein- oder Mittelwohnungen besteht, begründete Aussicht vorhanden ist, daß der Eigentümer diesem Bedürfnis durch den Bau entsprechender, gesunder und zweckmäßig eingerichteter Wohnungen Rechnung trägt und falls kein überwiegend berechtigtes Gemeindeinteresse entgegensteht."

Wie das Bauverbot an solchen Straßen, die noch nicht für den Anbau fertiggestellt sind, ist auch das Verbot des Bauens außerhalb des Ortsbauplans verschiedenartig geregelt. Württemberg, Baden, Hessen lassen dieses Bauen unter gewissen, die Entwässerung, den Anschluß an fahrbare Straßen usw. betreffenden Bedingungen zu. In Preußen erfolgt die Regelung durch die Ansiedlungsgesetze: das Gesetz für die Provinzen Hannover, Schleswig-Holstein und Hessen-Nassau von 1887/89 und das Gesetz für die östlichen Provinzen von 1904. Nach diesen Gesetzen ist eine Genehmigung der Ansiedlung durch den Kreisausschuß oder die Ortspolizeibehörde notwendig. Mit dieser Genehmigung können dem Unternehmer besondere Leistungen auferlegt werden, die nicht nur auf Anschluß an bestehende Wege, Herstellung der Wege, Bewässerung, Entwässerung und dergl. sich zu erstrecken brauchen, sondern in die auch die Kosten von Schulen, Kirchen, öffentlichen Anlagen usw. miteinbezogen werden können. Wer möchte leugnen, daß durch solche Lasten die Erstellung mancher Kleinwohnungs- und Kleinhaus-Siedlung wirtschaftlich unmöglich gemacht wurde*. Die im Bau begriffene Kleinhauskolonie

* Vgl. unten Nr. 9. D. H.

in Staaken bei Spandau z. B., der gleichfalls solche Lasten auferlegt wurden, wäre privatwirtschaftlich nicht durchführbar gewesen.

Ein wirksames Mittel, um Erschwerungen für die Durchführung der Bebauungsplanabsichten hintanzuhalten, muß noch erwähnt werden: die Bausperre. Sie kann eintreten, wenn die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans in Aussicht steht, und verfällt, wenn die Festsetzung nicht innerhalb einer gewissen Zeit erfolgt ist. Sachsen und Württemberg haben die Bausperre in ihre Bauordnung aufgenommen.

Die positive Durchführung der Stadterweiterung erfolgt sowohl auf freien Entschluß des privaten Unternehmers, der sich bei der Aufschließung und Bebauung von Gelände in den durch den Bebauungsplan gesetzten Grenzen zu halten hat, wie durch die Gemeinde selbst, die sich zunächst mit dem Grundbesitzer wegen Abtretung des Geländes für Straßen und Plätze zu verständigen sucht. Nicht selten hält der Unternehmer mit dem Aufschluß von Gelände zur Herstellung von Wohnungen, namentlich von Kleinwohnungen zurück, nicht selten auch schlägt eine Verständigung zwischen Stadt und Grundbesitzer fehl. Die Folge ist: Geringes Angebot an anbaufähigen Grundstücken, Steigen der Grundstückspreise, Verteuerung der Wohnungen.

Gelingt die Durchführung der Stadterweiterung und die Bedienung des Grundstücksmarkts nicht auf dem Wege freiwilliger Erschließung oder durch Vereinbarung, so bleibt der Gemeinde bezw. auf Antrag der Gemeinde der staatlichen Aufsichtsbehörde der Weg der Enteignung. Das Recht der Enteignung haben die Gemeinden in den meisten deutschen Baugesetzen nach Feststellung des Fluchtlinienplans für den Straßenraum ohne weiteres. In Preußen gibt dieses Recht der § 11 des Fluchtliniengesetzes, in Sachsen § 67 des allgemeinen Baugesetzes, in Württemberg Art. 15 der Bauordnung, in Baden § 8 des Ortsstraßengesetzes, in Hessen Art. 11 der Allgemeinen Bauordnung. Nur Bayern und Mecklenburg kennen noch kein solches allgemeines Enteignungsrecht für den Straßenraum. Für Grundstücke, die über den Verkehrsraum hinaus, sei es zur technischen Durchführung der Straße, sei es zur Schaffung günstiger Baugrundstücke, erforderlich sind, geben nur wenige deutsche Gesetze die Enteignungsmöglichkeit. Hier kann es sich handeln um Grundstücke oder Grundstücksteile, die zur Herstellung von Böschungen, zur Durchführung von Wasserzu- und Ableitungen, zur Kraft- und Lichtversorgung und dergl. benötigt werden, oder um Grundstücke, die für eine selbständige Bebauung ungeeignet und einer geordneten Bebauung hinderlich sind. Ohne weiteres kann die Bereitstellung von Baugelände als Zweck solcher Enteignung angesehen werden. Auch bei Sanierungen und beim Wiederaufbau zerstörter Ortschaften wird das Wohnungswesen als Grund zur Enteignung des ganzen, zur zweckentsprechenden Durchführung des Unternehmens erforderlichen Geländes ausdrücklich anerkannt. Die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens für die Gemeinde ist indessen gesetzlich nur implicite zugestanden. Bestimmungen der über den Verkehrsraum hinausgehenden Art der Enteignungsmöglichkeit („Zonenenteignung") finden sich in der Württembergischen, in der Badischen, in der Sächsischen und — mit Ausschluß der Sanierungen und des Wiederaufbaus zerstörter Ortschaften — auch in der Hessischen Bauordnung. Auch Elsaß-Lothringen kennt die Zonenenteignung für Sanierungen. In allen übrigen Staaten und in allen übrigen Fällen muß für eine Verleihung des Enteignungsrechts im einzelnen Fall auf das allgemeine Enteignungsgesetz zurückgegriffen werden, das die Enteignung aus Gründen des öffentlichen Wohls ermöglicht und in dieser allgemeinen Fassung mit der Entwicklung des Rechtsbewußtseins den jeweiligen Anforderungen der Zeit in hygienischer, sozialer, wirtschaftlicher, ja auch ästhetischer Hinsicht zu folgen wohl imstande ist. Die großen Nachteile der bestehenden Enteignungsgesetze liegen in dem engbegrenzten Wirkungsfeld der Gemeinde, in dem ungenügenden Schutz der Gemeinde gegen hohe Preisstellungen — auch das Sachverständigenwesen in Beschwerdefällen nützt selten den wirtschaftlichen Interessen der Allgemeinheit — und in der Schwerfälligkeit des Verfahrens, das sich auch bei dem teilweise zugelassenen abgekürzten Ver-

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

fahren über Jahre erstreckt und so manche rasche wohnungspolitische Tat vereitelt. Besser ausgebaut könnte das Enteignungsrecht wohnungspolitisch von großer Bedeutung werden.

Ein weiteres Mittel zur Durchführung der Stadterweiterung und um den Markt an gut geschnittenen, anbaufähigen Grundstücken reichlich zu halten, haben die Gemeinden in der Umlegung. Zu Anfang der neuen Städtebau-Periode ist wiederholt die Ansicht vertreten worden, daß der Baulinienplan so gestaltet werden könne, daß jedes Grundstück gut bebaubar sei, das heißt vor allem, daß die Baulinien die Grundstücksgrenzen möglichst senkrecht schneiden. Diese Ansicht hat sich in der Praxis nicht für alle Fälle als zutreffend erwiesen. Einmal sind die Anforderungen an einen Baulinienplan so mannigfaltig — vorteilhafte Sonnenlage für die Wohnungen, günstige Richtung für den Verkehr, in Berg- und Hügellagen außerdem gute Gefällverhältnisse der Straßen, technisch gute und billige Straßenherstellung —, daß es durchaus nicht immer möglich ist, sich der mehr oder weniger zufälligen Lage der Grundstücke anzupassen. Zum andern haben wir, namentlich in West- und Süddeutschland, als Folge der alten agrarischen Flurverfassung, ein Gemenge langer schmaler Grundstücksstreifen, die für sich allein nicht bebaubar sind. In solchen Fällen sind zur Durchführung des Bebauungsplans und zur Schaffung günstiger Anbaumöglichkeiten Grundstücksumlegungen notwendig.

Vielfach erfolgen diese Umlegungen im eigensten Interesse der Besitzer freiwillig. Nicht selten aber gehen einer solchen Verständigung jahrelange Kämpfe voraus. Menschliche Böswilligkeit, nachbarlicher Neid, ja auch die Interessen einzelner Besitzer an der vorgängigen Erschließung anderwärts gelegener Gelände, können die Schuld daran tragen. So kann der Grundstücksmarkt knapp gehalten, die Bodenpreise können in die Höhe getrieben werden. Die Nachteile hat das Wohnungswesen zu tragen.

Um dem zu begegnen, sind gesetzliche Mittel nötig. Württemberg glaubt in seiner Bauordnung durch eine Enteignung ungünstig gelegener Grundstücke, Hessen unter Umständen durch Enteignung ganzer Baublöcke das Ziel zu erreichen. In Preußen könnte das Bauverbot auf Grund des § 12 des Fluchtliniengesetzes helfend eintreten. Aber das sind Umwege und halbe Maßnahmen, die da, wo es sich um Mengen von Grundstücken und um große Gebiete handelt, nur Verzögerungen in der Grundstücksaufschließung zur Folge haben. Erstrebenswert ist daher die Zwangsumlegung, zumal in der Regel schon ihre Androhung genügt. Das Hamburger Umlegungsgesetz von 1892, das Sächsische Allgemeine Baugesetz von 1900, das Badische Ortsstraßengesetz von 1908 und das Bremische Umlegungsgesetz von 1913 regeln solche Umlegungstätigkeit. In Hessen hat Mainz ein Umlegungsgesetz erhalten. In Preußen ist von größeren Städten Frankfurt a. M. 1902 ein Umlegungsgesetz verliehen worden, später auch Posen, Köln, Wiesbaden. In neuester Zeit, 1915, ist für den Wiederaufbau zerstörter Ortschaften in Ostpreußen eine Umlegungsverordnung erlassen worden. Der neue preußische Wohnungsgesetzentwurf bestimmt, daß das Umlegungsgesetz, wie es Frankfurt a. M. gegeben wurde, für den Bezirk einer Gemeinde auf deren Antrag eingeführt werden kann. Allgemein bestimmen diese Gesetze, daß die Umlegung aus Gründen des öffentlichen Wohls eingeleitet werden kann und zwar sowohl auf Antrag der Mehrzahl der beteiligten Grundeigentümer wie auf Antrag der Gemeinde. An öffentlichen Wegen und Plätzen muß ein bestimmter Prozentsatz ausgeschieden werden. Die Stellung der Gemeinde und die Vertretung der öffentlichen Gemeindeinteressen und damit der Interessen des Wohnungswesens ist aber in den bisherigen Umlegungsgesetzen nicht genügend geregelt. Die Gemeinde gilt, namentlich im preußischen Umlegungsgesetz, nicht viel mehr als eine Partei. Die allgemeine Einführung der gesetzlichen Umlegung und eine bevorzugte Stellung der Gemeinde im Umlegungsverfahren müssen zu den notwendigsten Grundlagen großzügiger wohnungspolitischer Tätigkeit gezählt werden.

Ist das für die öffentlichen Verkehrsräume notwendige Gelände freigelegt und der Stadt übereignet, und sind die Grundstücke in eine für den Anbau günstige Lage und Form

gebracht, so kann der technische Ausbau der Straße beginnen und kann der Anbau, die Errichtung der Wohngebäude, vor sich gehen. Beides muß im Interesse des Kleinwohnungswesens mit möglichster Sparsamkeit betrieben werden können.

Für die Straßen, auf denen großer Verkehr zu erwarten steht, muß nach wie vor, um die Unterhaltungskosten gering zu halten, die beste Ausführungsweise, das beste Baumaterial, gewählt werden. Die ruhigen Nebenstraßen, die Wohnstraßen, aber, die wir scharf von den Verkehrsstraßen trennen wollen, können aus einfachen billigen Materialien hergestellt werden — Kleinpflaster statt Großpflaster, Schotterbahnen statt Kleinpflaster usw. — Auch die Entwässerung kann beim Kleinhaus in einfacher Weise erfolgen. Von neueren Gesetzen und Verordnungen weisen der Sächsische Ministerialerlaß vom 10. November 1913 und der Preußische Runderlaß vom 26. März 1917 in besonderer Weise auf die Notwendigkeit vereinfachter Straßenherstellung für den Kleinhausbau hin.

Sparsamkeit in der Herstellung der Straße und ihrer Einrichtungen soll in Verbindung mit der Beschränkung der Straßenbreite die Anliegerleistungen günstig beeinflussen. Doch sollte gleichzeitig in der Verteilung der Anliegerleistungen auf die Grundstücke ein dem Kleinwohnungsbau förderlicher Maßstab gefunden werden. Die meist übliche Verrechnung der Kosten nach laufenden Metern Straßenfront bedeutet für das Kleinhaus mit einer oder wenigen Familien gegenüber dem Mehrfamilienhaus eine wesentliche Belastung.

Die Verbilligung des Wohnhausbaues selbst war in den letzten Jahren Gegenstand wiederholter Anregungen und Versuche. Die Anforderungen, die Baugesetze und Verordnungen an den Hausbau stellten, waren in der Regel auf das Großhaus zugeschnitten. Für kleine Hausgattungen mit kleinen Räumen, bis herab zum kleinen Reihenhaus, waren die Vorschriften selten folgerichtig genug abgestuft. Dazu kam mit dem Aufblühen der Baukunst, mit der Freude an neuem Bauschaffen ein Drang der Planentwerfenden, in Grundriß und Aufriß möglichst verschiedenartige Bauten erstehen zu lassen. Beides widerspricht den wirtschaftlichen Forderungen der Kleinwohnung, insbesondere den Forderungen des Kleinhauses. Neue Baugesetze und Verordnungen sehen daher bessere Abstufungen der baulichen Vorschriften nach Gebäudegröße und Wohnungsgröße vor, so das wiederholt genannte Bremer Gesetz über den Bau von Kleinhäusern und der genannte Sächsische und der Preußische Ministerialerlaß, so auch die neue Kölnische Bauordnung. Gleichzeitig scheint sich im künstlerischen Bauschaffen die Erkenntnis durchzuringen, daß für das Normalhaus eine der Wirtschaftlichkeit entsprechende architektonische Ausdrucksform gefunden werden kann. Das Normalwohnhaus ist Marktware. Es kommt darauf an, eine dem Wohnungsbedürfnis angepaßte, gut verkäufliche Ware zu liefern. Alle einer gehobenen Allgemein-Kultur entsprechenden Bedürfnisse können und sollen bei der Herstellung dieser Ware berücksichtigt werden. Abstufungen nach Bevölkerungsschichten und Zahlungsfähigkeit ergeben sich von selbst. Nicht zu viele, aber gute Gebäudegattungen, Typenhäuser, zu erhalten, muß unser Bestreben sein*. Der Typenhausbau ermöglicht durch Herstellung größerer gleichartiger Massen und Gebäudeteile (Balken, Türen, Fenster, Dachrinnen usw.) denkbar billigste Baukosten. Für den künstlerischen Eindruck des Straßen- und Stadtbilds wird die städtebauliche Gesamtlösung entscheidend. Die Straße wird zur künstlerischen Einheit, die Typen müssen aber geschickt entworfen und im Straßenbild geschickt verteilt sein. In England und von deutschen Städten in Bremen beobachten wir auch beim Eigenhausbau solche typenmäßige Gestaltung, und dabei wissen wir, daß England und Bremen eine hohe Wohnkultur besitzen. Mehr denn je wird es nach dem Krieg notwendig, der privaten Unternehmung, die immer den Hauptbedarf an

* Auf die Notwendigkeit des Typenhausbaus für das Kleinwohnungswesen hat Verfasser bereits 1914 in einem Vortrag vor einer Studiengesellschaft des Groß-Berliner Vereins für das Kleinwohnungswesen hingewiesen.

Wohnungen zu decken haben wird, die Herstellung gesunder Kleinwohnungen und Kleinhäuser zu erleichtern.

Zusammenfassend können wir sagen: Gesetz und Recht zeigen heute manch gute Ansätze, eine dem Kleinwohnungswesen günstige wirtschaftliche Form der Stadterweiterung zu ermöglichen. Um aber den Interessen der Gemeinde als Wirtschaftskörper wie denen des Wohnungserzeugers und des Bewohners entgegenzukommen, muß noch Vieles geschehen. Das Wohl der Gemeinschaft, das mit dem Wohl des Einzelnen untrennbar verknüpft ist, wird stärker zum Ausdruck kommen müssen: Die Durchführung der Stadterweiterung gegenüber dem einzelnen Grundbesitzer kann bei genügender Wahrung der Interessen des Besitzers doch für die Allgemeinheit wirtschaftlich erleichtert, verbessert werden, so namentlich in der Enteignung und in der Umlegung, deren gesetzliche Einführung allgemein werden sollte. Das Interesse des Wohnungserzeugers an der Herstellung von Kleinwohnungen kann (außer durch mäßige steuerliche Belastungen und Abgaben und durch vorteilhafte Geldbeschaffung) durch gemäßigte bauliche Anforderungen gehoben, der Wohnungsbau kann verbilligt werden. Das Mißverhältnis zwischen dem Einkommen des kleinen Mannes und seinem Wohnungsaufwand — in unseren Großstädten muß der kleine Mann ein Viertel bis ein Drittel seines Einkommens für Wohnung aufwenden — wird dann vielleicht zugunsten besserer Ernährung und zugunsten der Kindererziehung gemildert werden können.

Aber es genügt nicht, daß Gesetz und Recht einer wirtschaftlich günstigen Entfaltung des Kleinwohnungswesens keine Hemmungen in den Weg legen und daß sie selbst zu solcher Entfaltung anleiten, zum Erfolg ist noch ein Anderes nötig: Eine der Entwicklung eines guten Wohnungswesens förderliche Verwaltungsorganisation und ein entsprechend geschulter Beamtenkörper. Denn auch ein gutes Werkzeug hat keinen Zweck, wenn es nicht sachgemäß gebraucht werden kann.

Der Schwerpunkt der Siedlungstätigkeit liegt bei der Gemeinde: Sie stellt den Bebauungsplan auf, sie führt die Stadterweiterung durch oder überwacht die Durchführung. Was erscheint naheliegender, als daß in ihrem Verwaltungskörper sich eine Stelle befindet, in der die die Siedlungstätigkeit vorbereitenden Maßnahmen technischer, rechtlicher, finanzieller Natur einheitlich erdacht und einheitlich geleitet werden. Bebauungsplan (Baulinienplan, Anbauvorschriften) und Bodenpolitik, Baupolizei und Bauberatung, Verkehrs- und Tarifwesen, Taxwesen, Grundabtretungen, Enteignung, Umlegung, Anliegersachen, Wohnungsaufsicht und Wohnungsfürsorge, auch Geldgebung und Steuerwesen — unmittelbar oder mittelbar haben sie alle am Wohnungswesen teil. Nicht immer wird es möglich sein, sie alle unter einer Leitung zu vereinigen. Namentlich wird dies in größeren Städten bei dem Umfang der Materien selten der Fall sein können. Wohl aber können in solchen Städten Bebauungsplan und Bodenpolitik mit Baupolizei und Bauberatung als wichtigste, zusammengehörige Gebiete unter einer Oberleitung, unter einem Amt, einem Siedlungsamt, „Stadterweiterungsamt", vereinigt werden, wohl kann dieser Leitung auch ein entsprechender Einfluß auf die Behandlung der übrigen Gebiete zugestanden werden. Jedenfalls müssen Vorkehrungen getroffen werden, daß die Absichten des Siedlungsamts, bezw. die das Siedlungswesen bestimmenden Beschlüsse der städtischen Kollegien oder der zuständigen Kommissionen (Deputationen), nicht durch Maßnahmen anderer Behörden oder Kommissionen durchkreuzt werden. Kleine Gemeinden können sich kein eigenes Siedlungsamt leisten. Um auch ihnen eine sachgemäße Siedlungstätigkeit zu ermöglichen, wird in neuerer Zeit für jeden Land- und Stadtkreis die Errichtung eines Kreissiedlungsamts empfohlen. Die Aufsicht über die lokale Führung der Siedlungsgeschäfte bliebe für Stadt und Land dem Staat vorbehalten. Entsprechende Zentralstellen der Staaten und des Reichs (Landessiedlungsämter, Reichssiedlungsamt) sollten außerdem die Grundzüge des Siedlungswesens in den Hauptlinien festlegen und die zu ihrer Durchführung erforderlichen Verwaltungseinrichtungen und Rechtsinstitute schaffen.

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

In mehr oder weniger weitschauender Weise haben die meisten größeren Gemeinden eine für die städtebauliche Tätigkeit verantwortliche Verwaltungsorganisation geschaffen. München, Ulm, Essen, Bremen, Schöneberg, Dresden, Leipzig, Köln, Düsseldorf, Königsberg, Hannover, Stuttgart, Dortmund, Hamburg (der ungefähren Reihenfolge der Einrichtung nach) u. a. haben im Lauf der letzten Jahre und Jahrzehnte ihre Stadterweiterungstätigkeit auf neuen Boden gestellt. In der Mehrzahl dieser Städte ist indessen noch keine einheitliche Zusammenfassung der städtebaulich wichtigsten Materien unter einer sachkundigen Oberleitung erfolgt. Für Groß-Berlin hat sich ein Zweckverband die Zusammenfassung einer Reihe von Gemeinden zu einer städtebaulichen Einheit als Ziel gesetzt. In Sachsen beabsichtigt die Regierung sich des Generalbebauungsplans für die Gebiete Dresden, Leipzig und Chemnitz anzunehmen. Nicht zu vergessen ist die Tätigkeit, die staatliche Stellen wie die Landeswohnungsinspektionen und gemeinnützige Vereine wie der Rheinische, der Westfälische, der Bayrische, der Groß-Berliner Verein zur Förderung des Kleinwohnungswesens in Stadt und Land an Aufklärungs- und Organisationsarbeit leisten*.

Zum vollen Erfolg der Siedlungstätigkeit gehört aber auch, daß die Leiter der Siedlungsämter vielseitig genug erfahren und ihre Mitarbeiter genügend geschult sind. Mit einer solchen Schulung, die neben der technischen und künstlerischen Seite auch die wirtschaftlichen und rechtlichen Fragen des Städtebaus und Wohnungswesens umfaßt und umgekehrt neben den juristischen und volkswirtschaftlichen Gesichtspunkten auch den Sinn für technische Fragen schärft, sollten schon unsere Schulen, vor allem unsere Hochschulen beginnen. In Kursen, die von ausführenden Städtebauern und Verwaltungsbeamten geleitet werden, sollte die Ausbildung ihre Fortsetzung finden.

Gesetz und Recht also müssen die Grundlagen geben, auf denen sich eine dem Wohnungswesen günstige wirtschaftliche Stadterweiterungstätigkeit aufbauen läßt; eine solcher Tätigkeit förderliche Verwaltungsorganisation und ein entsprechend geschulter Beamtenkörper müssen dazu treten, um sie in die Praxis umzusetzen. Den Fragen des Wohnungswesens wird nach dem Kriege im Interesse der Hebung unserer Volkskraft erhöhte Aufmerksamkeit geschenkt werden müssen. Nach wie vor werden die Städte den wichtigsten und schwierigsten Teil der Bevölkerungspolitik zu leisten haben. An der Lösung dieses Problems mitzuarbeiten, ist nationale Pflicht, ist Pflicht der staatlichen und städtischen Verwaltungen, ist der Arbeit der Besten wert.

* Vgl. unten Kap. III Nr. 6. D. H.

3.

Die Bodenfrage (Bodenparzellierung und Bodenpolitik)

Von Universitätsprofessor Dr. Rudolf Eberstadt in Berlin

I.

Die Bodenfrage, wie sie hier zu erörtern ist, betrifft das Problem der Beschaffung von städtischem Baugelände. Selten, in den Großstädten fast niemals, hat der für den Häuserbau benutzbare Boden die Gestalt oder die Abmessung einer Bauparzelle; eine Aufteilung und eine Herrichtung des Geländes ist vielmehr regelmäßig erforderlich. Schwierige Arbeiten und erhebliche Aufwendungen sind zu leisten, bevor das rohe Gelände zur baureifen Baustelle umgeformt ist.

Bodentechnisch betrachtet beginnt die städtische Baulandbeschaffung allgemein mit Großgrundbesitz. Unter diesem Ausdruck ist indes nicht der Großbesitz im Sinne der landwirtschaftlichen Betriebslehre zu verstehen, die eine Mindestgröße des Geländeumfangs, etwa 100 ha und darüber, verlangt. Großgrundbesitz im städtebaulichen Sinne ist vielmehr überall vorhanden, wo die zu nutzende Geländefläche nicht identisch ist mit der Hausparzelle, und demgemäß die Aufschließung, Teilung und Bearbeitung des Geländes voraufgehen muß.

Diese Beschaffung und Bereitstellung von Bauland kann durch öffentliche Verbände, wie Staat und Gemeinde, oder durch Träger der gewinnlosen Bautätigkeit, wie Arbeitgeber und Baugenossenschaften, vorgenommen werden; in weitaus überwiegendem Umfang erfolgt sie indes durch private Unternehmer. Von diesem privatgewerblichen Bodengeschäft haben wir an erster Stelle zu handeln.

Die privatgewerbliche Baulandbeschaffung obliegt in den mittel- und westeuropäischen Ländern Deutschland und Österreich, Belgien, Holland, England gleichmäßig der Spekulation. In dem Ergebnis der Bodenspekulation bestehen indes wesentliche, in der öffentlichen Erörterung bisher nur wenig besprochene Unterschiede hinsichtlich der Preisgestaltung des Bodens. Die Länder der intensivsten städtischen Konzentration und des ausgebildeten Kapitalismus sind nicht die Länder der hohen Baulandpreise. In England, dem Lande der stärksten und am raschesten vorgeschrittenen städtischen Zusammendrängung, kostet der Quadratmeter Baugelände für Klein- bezw. Arbeiterwohnungen in den großen Provinzstädten 5—6 Mark, in der Siebenmillionenstadt London 8—10 Mark in den Stadterweiterungsbezirken; in Belgien in dem Stadterweiterungsgebiet der Provinzstädte 4—5 Frcs., in dem der größten Städte (Gent, Lüttich, Brüssel-Etterbeek) 10—15 Frcs. für den qm bei Flachbau. In Berlin dagegen kostet der qm Wohngelände in entsprechender Stadtlage bei Mietskasernenbebauung 80—100 Mark, in Hamburg, München, Leipzig usw. 40—60 Mark. Das ist durchschnittlich das Achtfache bis Zehnfache der Baulandpreise anderer Länder.

Es sollte eigentlich ausgeschlossen sein, daß derartige monströse Unterschiede, in denen die wirtschaftsgemäßen Voraussetzungen geradezu auf den Kopf gestellt sind, in gutgläubiger Weise als das Ergebnis einer „wirtschaftlichen Entwicklung" bezeichnet werden. Mit volkswirtschaftlichen Faktoren hat der große Gegensatz der städtischen Bodenpreisgestaltung nichts zu tun. Die Dinge liegen nicht so, daß der zaghafte Engländer sich mit 5—10 Mark für den qm Bauland begnügt, und der anspruchslose Belgier bei $3^1/_2$—8 Mark für den qm

stehen bleiben muß, während der wirtschaftlich begünstigte Berliner 60—100 Mark zu erzielen vermag. Der Unterschied beruht vielmehr in seinem Ursprung auf der Verschiedenheit der Systeme des Städtebaues. Die erste Grundlage — allerdings nur diese — für die Gestaltung des Baustellenpreises wird durch die Maßnahmen und Einrichtungen der städtischen Bodenpolitik hergestellt.

In den Flachbauländern werden Verkehrsstraßen und Wohnstraßen verschieden behandelt. Für den Kleinwohnungsbau werden dem Kleinhaus angepaßte, einfache Wohnstraßen angelegt, in denen bei dem Ausschluß jedes Durchgangsverkehrs eine leichte und zweckdienliche Straßenbefestigung verwendet wird. Die Kosten der Bodenerschließung sind demgemäß niedrig. In den Kleinwohnungsbezirken des Auslandes belaufen sich die Kosten der Straßenanlage einschließlich der Kanalisation auf etwa 75 Pfennige für den qm Baustelle (Provinzstädte England), bis 1 Mark (London). Das Baukapital ist, da die Finanzierung der Baustelle hier keinerlei Schwierigkeiten macht, leicht erhältlich. Der Zeitpunkt der Baureife ist unter diesen Voraussetzungen rasch erzielt; der Bodenhändler hat keinen Anlaß, den Zinsverlust auf ein hochwertiges Gelände und kostspielige Aufwendungen jahrelang auflaufen zu lassen und auf den Bodenpreis aufzuschlagen. Für die Bodenerschließung ergeben sich als Vorteile: geringe Kosten und Aufwendungen, rascher Umsatz, günstige Kapitalisierung und leichte Verkäuflichkeit. Obwohl der Bodenpreis niedrig bleibt, erzielt der Bodenspekulant gleichwohl hohen Nutzen und das private Parzellierungsgeschäft gedeiht vortrefflich.

Ganz anders gestaltet sich die Bodenerschließung unter dem System des „imponierenden" Städtebaus, wie es oben S. 7 erörtert wurde, und bei dem, ohne Unterscheidung von Wohn- und Verkehrsstraße, durchweg das Schema der kostspieligen Straßenanlage zur Anwendung gelangt; vgl. die Abb. 1 oben (S. 70). Die schablonenmäßig breiten Straßen — 25—30 m für Wohnstraßen — sind anbaufertig seitens des Bodenhändlers herzustellen, der hierfür hohe Aufwendungen in bar zu leisten hat, nämlich für die kostenfreie Abtretung des Straßenlandes, für die teure Pflasterung, die Kanalisation, Beleuchtungsanlage; mitunter werden ihm noch weitergehende Verpflichtungen auferlegt. Von fachmännischer Seite werden für Berlin die Kosten der ersten Aufschließung von Baugelände (sic) auf 25 Mark für den qm angegeben; im allgemeinen belastet das der Stockwerkshäufung angepaßte System die Bodenaufteilung in den Großstädten mit 10—16 Mark an ersten Unkosten für den qm Baugelände; vgl. hiermit die obigen Verkaufspreise für fertiges Bauland in den Flachbauländern.

Auch in Deutschland betragen die Aufschließungskosten bei Anwendung von Kleinstraßen, wie in den obigen Auslandsbeispielen, 75 Pfennig bis 1 Mark auf 1 qm Bauland; sie stellen sich in Gartenstadtsiedelungen noch erheblich niedriger. — Die untere Hälfte der Abb. 1 (S. 70) zeigt eine Bremer Aufteilung für Kleinhausbebauung.

Man sollte annehmen, daß die Bodenhändler in Deutschland sich mit Händen und Füßen gegen dieses schädliche System der Bodenpolitik sträuben und die billigen Aufteilungsformen fordern müßten. Dies ist indes keineswegs der Fall. Die bodentechnische Verteuerung des Baugeländes ist vielmehr der deutschen Bodenspekulation hochwillkommen und unentbehrlich. Durch den kostspieligen Straßenbau und die anschließende Baublockeinteilung ist nämlich der Flachbau und der Kleinhausbau unmöglich gemacht; Stockwerkshäufung und Mietskaserne werden notwendig. Der Boden gleitet nunmehr unaufhaltsam unter die Herrschaft der Spekulation, und sein Preis kann um ein Vielfaches gesteigert werden.

Über die Wirkung der Auftreibung der Bodenpreise ist neuerdings amtliches Material beschafft worden, indem die Gemeinden von Groß-Berlin zur Information des Herrn Handelsministers ersucht wurden um Angabe der Baustellenpreise, die von privaten Bauunternehmern in den Jahren 1912, 1913 und 1914 bei der Errichtung von Kleinwohnungen,

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

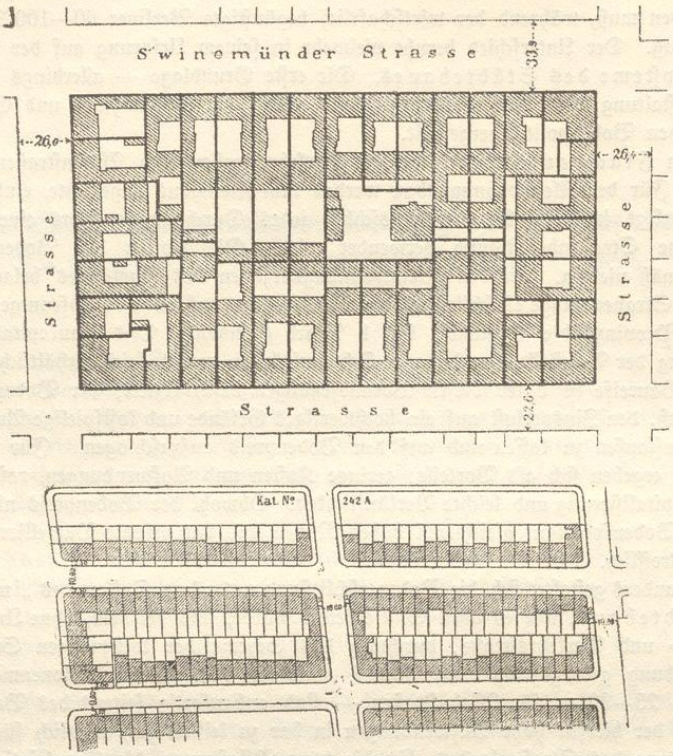


Abbildung 1

d. i. Wohnungen bis zu zwei Stuben, Kammer und Küche enthaltend, gezahlt worden sind. Es ist der erste Fall, daß amtliche Zahlen für das ganze Baugebiet einer Großstadt gegeben werden. Zu bemerken ist, daß von den Kleinwohnungen in Groß-Berlin — Berlin und 29 Nachbargemeinden und Vororte — 93,11 % des Gesamtbestandes auf die Gemeinden Berlin, Charlottenburg, Schöneberg, Wilmersdorf, Neukölln, Lichtenberg und Treptow entfallen, die somit die eigentlichen Baubezirke für die Kleinwohnung bilden; alle übrigen Gemeinden, die insgesamt noch 6,89 % umfassen, kommen für den Kleinwohnungsbau nur in geringem Umfang in Betracht. In den vorgenannten Gemeinden beträgt der durchschnittliche Baustellenpreis für den Kleinwohnungsbau der Bauklasse I 92,6 Mark für den qm.

Zu der zweiten Gruppe der Gemeinden zählen Steglitz, Lichterfelde, Tegel, Pankow, Weißensee, Mariendorf, die noch rund 4 % des Kleinwohnungsbestandes umfassen und in der Bauklasse I bei 3½ bis 4 Geschossen einen Durchschnittspreis von 42,5 Mark aufweisen. Bodenpreise unter 20 Mark finden sich in einigen nördlichen Vororten (Friedrichsfelde, Hermsdorf, Wittenau usw.), die wenig über 1 % des Groß-Berliner Wohnungsbestandes enthalten und für den Kleinwohnungsbau zurzeit überhaupt nicht in Betracht kommen. Der Baustellenpreis ist hier nur ein nominell niedriger, da es sich zumeist um Gelände der — im Gegensatz zu dem Gebiet der Mietskaserne — stark beschränkten Bauklassen handelt, bei denen die Bebaubarkeit bis auf 30 % der Bodenfläche und zwei Geschosse Bauhöhe heruntergeht. Bei Vergleichen mit England und Belgien, die für den Flachbau regelmäßig eine Ausnutzung von 75 % bis 66⅔ % zulassen, ist der Berliner Bodenpreis der stark beschränkten Bauklassen zu verdoppeln, gegenüber der Mietskasernenbebauung zu vervierfachen. Die Lage der Baustellen ist zudem eine minder gute, ferner ist der Anschluß an Kanalisation nicht allgemein vorhanden oder vor dem Verkauf der Baustellen nicht allgemein ausgeführt und Realkredit für Bauunternehmer nicht erhältlich, sodaß der Mangel jeder Bautätigkeit auf dem Gelände dieser ausgesonderten Bezirke sich unschwer

erklärt. — Von der Aufnahme ausgeschlossen blieben, den obigen Vorschriften gemäß, alle Grundstücke, auf denen keine Kleinwohnungen bis zu vier Räumen errichtet wurden. Die ermittelten Bodenpreise sind deshalb nur als untere Wertgrenze zu betrachten und gestatten keinen Rückschluß auf den allgemeinen Stand der Bodenwerte oder auf die Preise der lediglich Mittelwohnungen und herrschaftliche Wohnungen enthaltenden Grundstücke, die vielmehr wesentlich höher stehen. Ferner ist zu bemerken, daß die Erhebung im Mai 1914 unter der Herrschaft der ungünstigsten Konjunktur im Grundstücksgeschäft stattfand, und in einem Zeitpunkt, der durch den Rückgang der Bautätigkeit und die Notlage im Realkredit gekennzeichnet ist.

Gegenüber den obigen Preisverhältnissen sei darauf hingewiesen, daß in dem Londoner Vorort Hampstead, der bekannt ist durch seine landschaftlich bevorzugte Lage und seine ausgedehnten öffentlichen Parks, mit einer Fahrtdauer von 25 Minuten zu dem Mittelpunkt der Londoner City, die Baustellen (1914) mit Kanalisation und fertiger Straße zu 10 Mark, in bevorzugten Lagen zu 15 Mark für den qm (2000 bezw. 3000 £ per Acre) verkauft werden. Mit Bezug auf Lage und Schnellverbindung nach der Stadtmitte (in Berlin Dönhoffplatz) dürfte diesem Bezirk etwa der Stadtteil am Kaiserdamm und Reichskanzlerplatz zu vergleichen sein. Die Bodenpreise betragen hier 120—140 Mark für den qm, also etwa das Zehnfache des Flachbaupreises, obwohl auch das Wohnhaus des englischen Flachbaues mehrgeschossig, mindestens mit 2 Geschossen gebaut wird.

Der Charakter der Baustelle wird unter dem Parzellierungssystem der Stockwerkshäufung, der Mietskaserne und der an sie anschließenden Preistreibung vollständig verändert. Die Einzelhausbaustelle ist für den Kleinwohnungsbau ausgeschlossen; es ergibt sich vielmehr ein Kollektivgrundstück für ein Vielwohnungshaus. Der Bauunternehmer hat vor dem Baubeginn eine Summe von 25—60 000 Mark, häufig erheblich mehr, für eine solche Baustelle aufzubringen, ein Betrag, den weder der Bauunternehmer noch der spätere Hauskäufer aus eigenen Mitteln leisten kann. Die Verpflichtung muß immer mitgeschleift und stets in erster Reihe befriedigt werden.

Von den Vertretern des herrschenden Systems wird demgegenüber behauptet, nur das prozentuale Verhältnis der Baustelle zu dem gesamten Hauswert sei zu berücksichtigen und nicht der absolute Betrag. Man sagt, es komme doch auf dasselbe heraus, ob eine Mietskasernenbaustelle für 40 Wohnungen 40 000 Mark oder 40 Einzelhausbaustellen je 1000 Mark kosten, da unter beiden Systemen der Bodenpreis 25 % der Baukosten ausmache. Die Behauptung ist nicht nur sachlich unzutreffend; sie trägt zudem noch die beste Widerlegung in sich. Mit Leichtigkeit werden sich stets 40 Unternehmer oder Käufer finden, die je 1000 Mark (meist wird es noch weniger sein) für eine Kleinhausbaustelle aufbringen. Dagegen ist es praktisch nicht möglich, daß der gewerbsmäßige Bauunternehmer oder Käufer bei dem Großgrundstück 40 000 Mark und mehr lediglich für die Baustelle aufbringt.

Die Wirkungen des Parzellierungssystems treten naturgemäß bei dem fertigen Hausgrundstück in gesteigertem Maße hervor. Bei Anwendung der Hausform des Vielwohnungshauses entstehen eigenartige Objekte, nämlich Wohnhäuser mit 30—60 Wohnungen im Werte von 150 000—300 000 Mark; Bauten, die niemals ein realer Käufer oder Eigenbesitzer erwerben kann, und die notwendigerweise im Kreditwege an nominelle Käufer abgeschoben werden müssen. Durch dieses Bausystem wird die unmittelbare Beteiligung des Kapitals und die Anlage eigenen Vermögens der Gesamtbevölkerung ausgeschlossen. Die ganze Wertbildung des städtischen Bodens wird auf Kredit aufgebaut, und die Wohnungsproduktion ist auf die Beteiligung und die Möglichkeit der Mitwirkung bestimmter Geschäftsbetriebe angewiesen.

Auf diese Voraussetzungen muß das spekulative Baustellengeschäft durchaus Rücksicht nehmen. Bebaut wird deshalb nicht das zunächst verfügbare oder angebotsfähige Land, sondern dasjenige Gelände, an dessen Bebauung Spekulanten und Kapitalisten ein Interesse haben, um hierdurch ihre Spekulationsgewinne zu realisieren. Wir hatten zuvor (bei der Statistik der Groß-Berliner Baustellenpreise) darauf hinzuweisen, wie sich die Bebauung mit Kleinwohnungen auf ein bestimmtes Gebiet der Großstadt oder Gesamtstadt zusammendrängt, während weite Geländeflächen — meist die Bezirke mit beschränkter Ausnutzung — gemieden werden. Die häufig vorgebrachte Erklärung: „der Arbeiter haftet an der Großstadt und zieht den Aufenthalt in den Großstädten der Wohnung in den Außenbezirken

vor" ist irrtümlich. Es wirken hier vielmehr verschiedene Umstände zusammen (der Bodenpreis ist bei der beschränkten Ausnutzung nur ein fiktiv niedriger, ferner unverhältnismäßige Höhe der Straßenbaukosten u. a. m.). Eine Hauptursache für das Versagen der spekulativen Bautätigkeit in den stillliegenden Bezirken besteht endlich in der mangelnden Zufuhr von Realkredit. Das Kapital meidet die Gebiete mit beschränkter Ausnutzung, weil es bei der Mietkasernenbebauung größere Vorteile und mehr als ausgiebige Verwendung findet.

Vgl. hierzu Eberstadt, Die Kreditnot des städtischen Grundbesitzes und die Reform des Realkredits, Jena 1916.

Der Geschäftsbetrieb der unter dem Kasernierungssystem tätigen, sogenannten Bodenspekulation verfolgt ein doppeltes Ziel: 1. die Vorwegnahme der Gewinne, die aus der Wertbewegung des Bodens und der Bebauung gezogen werden können; 2. die Verwendung kapitalschwacher Gegenkontrahenten, die zur Übernahme der hochgetriebenen Grundstücksobjekte bereit sind. Als ein wichtiges Glied des Parzellierungsgeschäfts erscheint unter diesen Verhältnissen der an die Bodenspekulation angeschlossene Baustellenhandel. Der Baustellenhändler, der mit einem hierzu geeigneten Stamm von Bauunternehmern arbeitet, erzielt eine Verteuerung des Bodens, die in den grundbuchlich festgestellten Fällen aus norddeutschen und süddeutschen Großstädten 33 1/3—50 % des — bereits hochgetriebenen — Bodenpreises beträgt. Preiserhöhungen um 20—25 Mark für den qm sind im Baustellenhandel als ein üblicher Satz zu bezeichnen.

Der Baustellenhändler beschafft die erforderliche zweite Hypothek unter der Bedingung, daß der Bauunternehmer — der mit dem ersten Bau noch lange nicht fertig ist — ihm eine neue Baustelle mit Bauverpflichtung abkauft und auf das Darlehen in Zahlung nimmt. Eine der volkswirtschaftlich bedenklichen Folgen bei dieser Lage der Bauunternehmer ist, daß als Käufer der Baustellen Leute auftreten, die eigentlich nicht kaufen können und gar nicht in der Lage sind, die Preise anzusehen. Vgl. über diese Geschäfte Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens, S. 137 f.

Die von der Bodenspekulation betriebene Vorwegnahme der Gewinne in unserer städtischen Bodenentwicklung hat zur Folge, daß der produktiven Unternehmung der Anreiz zu ihrer Betätigung entzogen wird. Die selbständige und die regelmäßige Produktion ist in dem spekulativen Wohnungsbau der Großstädte allgemein ausgeschaltet; ihr wird durch die Aneignung der Wertgewinne seitens der Bodenspekulation die Grundlage genommen, auch wird aus naheliegenden Ursachen der abhängige Unternehmer von dem Bodenspekulanten gesucht und bevorzugt. Eine zureichende Marktversorgung ist im städtischen Bodengeschäft unter diesen Bedingungen nicht möglich. Die städtische Bodenentwicklung zeigt den jetzt zur Genüge bekannten Rhythmus: Bodenspekulation, Überspekulation, Versagen der vorgeschobenen kreditunwürdigen Unternehmer und Händler, Zusammenbruch der kapitalschwachen Existenzen und Eintritt der üblichen Grundstückskrise.

II.

Für die privatgewerbliche (spekulative) Baulandbeschaffung kommt der Geschäftsform der Bodengesellschaften (Terraingesellschaften) eine große Bedeutung zu. Der Geschäftsbetrieb der spekulativen Bodengesellschaften ist in der Öffentlichkeit vielfach stark angegriffen und von der Gegenseite ebenso entschieden verteidigt worden. Angriff wie Verteidigung, wo sie sich nur auf die Frage der erzielten Geschäftsgewinne beziehen, berühren schwerlich den Kern der Sache. Ob eine Bodengesellschaft in Deutschland mit hohen oder mit mäßigen Gewinnen oder gar mit Verlust arbeitet, hängt in der überwiegenden Mehrzahl der Fälle nur von dem Einstandspreis ab, zu dem sie das von ihr bearbeitete Gelände übernommen hat. Wird das Gelände seitens der Gründer zu dem ersten niedrigen Ankaufspreis oder mit geringem Preisaufschlag eingebracht, so wird die Gesellschaft regelmäßig einen guten Nutzen ausweisen; der Gewinn wird prozentual um so größer erscheinen, wenn die Gesellschaft mit einem kleinen Gesellschaftskapital und mit großen fremden Kredit-

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

mitteln arbeitet. Anders liegen die Voraussetzungen, wenn die Bodengesellschaft nur als eine Übernahmegesellschaft begründet wurde, der das eingebrachte Gelände zu einem aufgetriebenen Preis übergeben wurde, mit dem Zweck, die Aktien unter das Publikum zu bringen und auf diese Weise die vorweggenommenen Gewinne zu realisieren. Daß eine derartige Gesellschaft, deren es unter den städtischen Bodengesellschaften in Deutschland eine große Zahl gibt, oftmals nur einen geringen Nutzen abwirft oder auch gänzlich dividendenlos bleibt, ist selbstverständlich; es erscheint nicht angängig, auf derartige Vorgänge die Behauptung zu gründen, daß der Betrieb der Bodenspekulanten oder auch nur der Terraingesellschaften häufig keinen Gewinn übrig lasse.

Die amtliche Zulassungsstelle der Berliner Börse hat in der letzten Zeit wiederholt die Einführung an der Börse für die Aktien von Bodengesellschaften verweigert, bei deren Gründung das eingebrachte Gelände mit übermäßigen Zwischengewinnen seitens der Gründer angesetzt worden war. Die Richtigkeit des Vorgehens der Zulassungsstelle wurde durch die weitere Entwicklung solcher Gesellschaften vollauf bestätigt.

Die Geschäftsform der spekulativen Bodengesellschaft allgemein und grundsätzlich zu verwerfen, erscheint indes in keiner Weise gerechtfertigt. Eine Bodengesellschaft, die sich der eingangs gekennzeichneten notwendigen Aufgabe der Parzellierung widmet und hierbei ein dem Wohnungsbau angemessenes System der Bodeneinteilung befolgt, wird im allgemeinen nur ersprießlich wirken; ihr Gewinn, der aus der Umwandlung von Ackerland in wirtschaftsgemäß eingeteilte Baustellen entspringt, ist nach keiner Richtung anfechtbar. Parzellierungsgesellschaften mit Erwerbszwecken, die Gelände für das Eigenhaus oder Kleinhaus aufteilen, sind in Deutschland an verschiedenen Orten errichtet worden. Daß in Belgien und England die spekulativen Bodengesellschaften die Kleinhausaufteilung in größtem Umfang und mit bestem Erfolg betreiben, wurde in früheren Erörterungen bemerkt. Eine allgemeine Anwendung findet die Form der Bodengesellschaft namentlich in Holland.

Die holländischen Gesellschaften sind regelmäßig kleinkapitalistische Unternehmungen mittleren, kleinen und kleinsten Umfangs. Eine Bodengesellschaft wird zumeist nicht für einen dauernden Bestand begründet; die Regel bildet vielmehr, daß eine kleine Anzahl von Kapitalisten sich zusammenschließt, um ein Gelände aufzuteilen und zu verwerten. Für die Durchführung dieses Geschäfts wählt man gern die leicht zugängliche Form der Aktiengesellschaft, die oft nur eine ganz geringe Zahl von Anteileignern umfaßt und zumeist jedes Apparats für einen dauernden Betrieb entbehrt. Über die Ursachen der in rein städtebaulicher Hinsicht wenig günstigen Wirkungen der Betätigung der Bodengesellschaften s. Eberstadt, Städtebau in Holland, S. 347 f.

III.

Gegenüber den Mißständen im privatgewerblichen Bodengeschäft in Deutschland wird vielfach die Baulandbeschaffung durch die öffentlichen Verbände, insbesondere durch die Gemeinden empfohlen. Eine große Anzahl von Gemeinden hat sich bereits im Erwerb und in der Verwertung von öffentlichem Gelände betätigt. In Preußen wurde namentlich seit dem Ministerialerlaß von 1901 auf die Erhaltung und Vermehrung des gemeindlichen Grundbesitzes hingewirkt und der Erfolg erzielt, daß zahlreiche Gemeinden in den verschiedenen Landesteilen zu ihrem altüberlieferten Grundbesitz neue Bodenflächen in dem Stadterweiterungsgebiet erworben haben. Die Städte in Rheinland und Westfalen, wie Essen, Neuß, München-Gladbach, Bergisch-Gladbach und zahlreiche kleinere Gemeinden der Provinz, ferner Stettin, Königsberg — eine irgendwie vollständige Aufzählung ist unmöglich — verfügen über Geländeflächen für den Kleinwohnungsbau. In Bayern, Württemberg, Baden (hier insbesondere im Stadterweiterungsgebiet von Mannheim), im Großherzogtum Hessen (Mainz, Darmstadt, Offenbach usf.) besitzen einzelne Gemeinden Baugelände in ansehnlichem Umfang.

Während noch in den siebziger Jahren des abgelaufenen Jahrhunderts die Veräußerung des öffentlichen Grundbesitzes in den Städten — mitunter war es eine Verschleuderung —

für ein Gebot wirtschaftlicher Weisheit galt, wird heute die in den älteren Zeiten stets hochgeschätzte Bedeutung des Geländebesitzes der öffentlichen Verbände wieder anerkannt. Indes ist hier ein wesentlicher Vorbehalt einzuschalten. Hinsichtlich der Betätigung der Gemeinden ist in erster Reihe auf das Beispiel der Stadtgemeinde Ulm zu verweisen, die unter der Leitung des Oberbürgermeisters v. Wagner ihre allbekannten Kleinwohnungssiedelungen auf gemeindlichem Gelände errichtet hat. Die Ulmer Anlagen sind in der Tat vorbildlich; das Hauptverdienst der gemeindlichen Unternehmungen liegt indes in den Einrichtungen der Bodenpolitik, die hier geschaffen wurden, und die die Gebiete des Bebauungsplans, der Bodenaufteilung und der Bauordnung, wie des Häuserbaues und des Realkredits umfassen*. Nicht die Innehabung öffentlichen Geländes, sondern die mustergültigen bodenpolitischen Maßnahmen begründen den hier erzielten Erfolg. Wenn Ulm das öffentliche Gelände der Verwertung durch Mietskaserne und Baustellenhandel überantwortet hätte, so wäre sein Vorgehen wohnungspolitisch von geringer Bedeutung. Wenn man — um eine der rheinischen Städte zu nennen — in Neuß in den Bebauungsplänen und Hausformen das Beispiel benachbarter Städte befolgt hätte, so wäre mit der Baulandbeschaffung durch die Gemeinde nicht allzuviel erreicht.

In einer ganzen Reihe von Gemeinden liegen hinsichtlich des Erwerbs und der Verwertung öffentlichen Grundbesitzes Erfahrungen vor, die nicht allzu ermutigend lauten. Öffentlicher Grundbesitz ist in den letzten Jahrzehnten in Deutschland vielfach zur Bebauung gelangt. Durch die Festungsauflassungen in Köln und in Posen wurden mehrfach große Geländeflächen verfügbar; für das Kleinwohnungswesen und die Siedelungsweise wurden hierbei schwerlich wohnungstechnische Fortschritte erzielt. In Posen zeigt die jüngste Statistik sogar, daß die ungünstigste Entwicklung in der Überfüllung der Kleinwohnungen sich in den Neubaubezirken vollzieht. Die Verwertung fiskalischen Geländes in Magdeburg und Königsberg hat für die Kleinwohnung kaum wesentliche Vorteile gebracht, und der Erfolg der baulichen Erschließung des Tempelhofer Feldes in Berlin ist wohl der Allgemeinheit noch gegenwärtig. Auch in einer Anzahl von Gemeinden wird die Verwertung öffentlichen Grundbesitzes nach sogenannten kommunal-fiskalischen Gesichtspunkten vorgenommen, die, wie gesagt werden muß, sogar dem lediglich finanzpolitischen Interesse der Gemeinde in keiner Weise entsprechen. 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.

Zweifellos soll die Gemeinde im Stadterweiterungsgebiet mit Grundbesitz beteiligt sein. Die Gemeinde hat zunächst für öffentliche Zwecke, Schulen, Kirchen, Verwaltungsgebäude, Anstalten, Plätze und Parks einen bedeutenden Bedarf an Gelände, den sie im Stadterweiterungsgebiet rechtzeitig und mit Voraussicht decken sollte. Die vielfach wahrnehmbare Übung, daß man der Bodenspekulation die Abtretung der benötigten Bodenflächen auferlegt — ein Danaergeschenk, durch das der Wohnungsbau weiter verteuert wird — erscheint wenig empfehlenswert. Ferner ist es für die Durchführung der Stadterweiterung in hohem Maße erwünscht, daß die Gemeinde an der Verfügung über das aufzuschließende Gelände beteiligt ist. Immerhin bietet die Tatsache des öffentlichen Geländebesitzes an sich kein Allheilmittel und keine Bürgschaft einer befriedigenden Gestaltung des Wohnungswesens. Entscheidend bleibt vielmehr das zur Anwendung gebrachte System der Bodenpolitik.

Für die Baulandbeschaffung wird zunächst durch die Maßnahmen der Bodenaufteilung und des Straßenbaus eine der Grundlagen hergestellt. Die Verkehrs-

* Vgl. unten: „Das Wiederkaufsrecht". D. H.

straßen, namentlich die Zugstraßen, die dem städtischen Verkehr nach den Außenbezirken dienen, sind weit hinaus und in vorausschauender Weise fertigzustellen und nach Bedarf mit Verkehrsmitteln auszustatten. Der Ausbau der Zugstraßen gibt zugleich die Anregung für die Aufteilung und Bereitstellung von Baugelände im Bereich des von dem Verkehrszug erschlossenen Bezirks. An die Bodenaufteilung schließen sich die Vorkehrungen für den Häuserbau. Von wesentlicher Bedeutung ist ferner, den oben erörterten Erfahrungen gemäß, die Vorsorge für den Realkredit. Es ist zur Genüge festgestellt, daß unsere Kreditgeber ihre Tätigkeit lediglich auf ein bestimmtes Gebiet des Häuserbaues beschränken, und daß sie gerade da versagen, wo der Kleinwohnungsbau günstige Bedingungen findet. Andererseits ist der auf die produktive Bautätigkeit verwendete Realkredit der sicherste und zweifellos solider als die fragwürdigen Finanzgeschäfte, die sich heute an Hypothekenbeschaffung und Baustellenhandel anschließen. Die Errichtung von Realkreditanstalten, die einen dem Kleinwohnungsbau angepaßten Kredit gewähren, ist ein notwendiger Bestandteil der Maßnahmen städtischer Bodenpolitik und ein Hauptmittel zur Förderung der Baulanderschließung. Auch hier wird sich die Gemeinde organisatorisch zu betätigen haben. Endlich aber bedürfen die Siedlungsunternehmungen, deren Tätigkeit in erfreulicher Zunahme ist, der Förderung durch die Gemeinden in der Beschaffung und in der Bereitstellung von Baugelände. Jede Maßnahme, die der Niedrighaltung der Bodenpreise dient, gehört zu den Aufgaben gemeindlicher und staatlicher Bodenpolitik. Die privatgewerbliche Unternehmung in der Geländebeschaffung auszuschließen oder abzudrängen, erscheint indes nicht als ein wünschenswertes Ziel; vielmehr sollte das Bestreben der Bodenpolitik eher dahin gehen, die private Unternehmung wirtschaftlich leistungsfähig und den Aufgaben der Baulandbeschaffung für das Kleinwohnungswesen dienstbar zu machen.

❖

4.

Die Rechtsformen der Bodenbindung

a) Das Erbbaurecht*

Von Geh. Justizrat Professor Dr. Erman in Münster i. W.

Um auf einem Grundstück zu bauen, muß man es beherrschen. Diese Herrschaft ist vollständig nur, wenn sie zugleich rechtlich und wirtschaftlich begründet ist. Sie ist rechtlich begründet, wenn freie Verfügung über das Grundstück selbst besteht. Sie ist wirtschaftlich begründet, wenn auch der Wert des Grundstückes zusteht, wenn also das Grundstück bezahlt worden ist.

Vollständige Beherrschung besteht also nur da, wo ein rechtlich unbeschränkter Eigentümer auf voll bezahltem, mit keiner Kaufpreishypothek belastetem Boden baut. Das kommt aber in dem normalen, deutschen Wohnungsbauwesen nie vor, denn normalerweise wird bei uns auf Boden gebaut, der zwar juristisch in freiem Eigentumsrechte steht, der aber unbezahlt und durch Kaufpreishypothek verschuldet ist, also wirtschaftlich gebunden. Hierin liegt aber gleichzeitig auch eine erhebliche rechtliche Bindung, da das BGB. §§ 1123 ff., 1133 ff. die Herrschaftsrechte eines hypothekenbelasteten Eigentümers stark einschränkt.

Dieser Normalform des gegen Kaufpreishypothek erworbenen, sogenannten „freien Eigentums" am Bauboden stehen nun andere Rechtsformen gegenüber, die den Boden der Bebauung erschließen durch direkte rechtliche Bindung des Erwerbers.

Der Boden wird entweder zu bloßem Erbbaurecht vergeben, meist gegen Erbbau-Zins (Erbbaupacht), oder er wird zu Eigentum übertragen, aber unter direkter, rechtlicher Bindung desselben. Am stärksten wirkt hier eine das Eigentum selbst ergreifende Wiederverkaufspflicht, die durch die Vormerkung (BGB. § 883) eine durchgreifende, grundbuchmäßige Wirkung erhält.

Das Eigentum wird hierbei übertragen, entweder gegen einen Kapitalpreis (also regelmäßig gegen eine Kapitalschuld: Kaufpreishypothek), dann liegt der — ungenau nach der Stadt Ulm benannte — Wiederkauf vor; oder aber nur gegen eine Rente (Rentenschuld), dann liegt ein — bisher nur in der preußischen Gesetzgebung ermöglichtes — Rentengut vor; für die hier in Frage stehenden Kleinwohnungszwecke vor allem ein sogenanntes Gartenrentengut.

Weniger starke Bindungen bei Übertragung des Eigentums an der Stelle sind: die beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten (§§ 1090 ff.) oder die sogenannte private Wertzuwachssteuer, d. h. die — durch Sicherungshypothek (§§ 1184 ff.) rechtsverbind-

* Vgl. Erman, Erbbaurecht und Kleinwohnungsbau, Münster 1907; Erman, „Erbbaurecht" im Handwörterbuch der Staatswissenschaften, 3. Aufl., Bd. III, Jena 1909, und die in beiden Schriften verzeichnete Literatur. Außerdem: Pesl, Das Erbbaurecht, Leipzig 1910; v. Pechmann, Entwurf eines Reichsgesetzes, betreffend das Erbbaurecht nebst Begründung, München 1912 (darüber: Erman, Zeitschr. f. Wohn.-Wesen, Bd. XII, Nr. 8; Pesl, Annalen des D. Reichs für Ges.-Geb. 1915, Nr. 4, 5); Strehlow, Die wirtschaftliche Bedeutung des Erbbaurechts in Jahrb. für Nationalökon., Jena 1912, Heft 5; Stübben, Das Erbbaurecht . . . in Posen und Solatsch in Jahrb. d. Bodenreform VIII, Heft 3, Jena 1912 (ergänzend: Stübben, in: Immobiliarkredit-Kommission, Drucksachen Nr. 11; Berlin, Reichsdruckerei 1916); Pattai, Das Erbbaurecht, Wien 1914; Kuczynski, Das Wohnungswesen und die Gemeinden in Preußen, II. Teil: Städtische Wohnungsfürsorge 1916, S. 12 ff.

lich gemachte — Verpflichtung des Erwerbers, von dem bei Wiederveräußerung etwa zu machenden Gewinn einen nach der Höhe des Gewinns und der Zeitdauer des Besitzes abgestuften Anteil an seinen Veräußerer, den Begründer der Stelle, abzugeben.

Hier ist nur das Erbbaurecht darzustellen, und zwar der gebotenen Kürze entsprechend nur in den Hauptpunkten.

Das Erbbaurecht entsteht nach BGB. § 1015 durch die vor dem Grundbuchamt erklärte Einigung des Grundstückseigentümers und des Erbbaunehmers und durch die demnächstige Eintragung des Erbbaurechts in das Grundbuch. Es gewährt die Baunutzung des Grundstücks, kann aber nach § 1013 auch ausgedehnt werden: „auf die Benutzung eines für das Bauwerk nicht erforderlichen Teiles des Grundstückes, . . . wenn sie für die Benutzung des Bauwerkes Vorteil bietet", — also Hof, Garten usw.

Wird das Erbbaurecht, wie regelmäßig, gegen ein jährlich zu zahlendes Entgelt (Erbbauzins) bestellt, dann ist es der Pacht ähnlich, aber es unterscheidet sich von ihr dadurch, daß es als dinglich-grundbuchmäßiges Recht gegen alle Wechselfälle aus der Person des Bestellers gesichert ist, während ein bloßer Pächter im Konkurse des Verpächters und ebenso bei jeder Zwangsversteigerung des Grundstücks ausgewiesen werden kann. Außerdem ist das Erbbaurecht an keine Höchstdauer gebunden, während Pacht und Miete grundsätzlich nur auf 30 Jahre bestellt werden können (§§ 567, 581 Abs. II). Endlich und vor allem kann nur ein Erbbauer, nicht dagegen ein Pächter oder Mieter sein Recht durch Hypothek, Grundschuld usw. verpfänden, denn nur das Erbbaurecht ist nach § 1012 ein dingliches, veräußerliches und daher auch verpfändbares Recht.

Gerade diese Abweichungen vom einfachen Pachtverhältnis ergeben die Möglichkeit der (massiven) Bebauung fremden Bodens im Erbbaurecht. Denn die Baukosten können hier entliehen werden auf eine Erbbau-Hypothek, deren Tilgung durch entsprechende Regelung der Erbbaufrist sicher gestellt werden kann.

Wie mit fester Befristung kann das Erbbaurecht auch mit einem noch unbestimmten Endtermin bestellt werden oder unter auflösender Bedingung. Dann erlischt bei Eintritt jenes Ereignisses, also etwa bei Verletzung einer im Erbbauvertrag auferlegten Verpflichtung, das Erbbaurecht und zugleich mit ihm die daran bestellte Erbbauhypothek. Diese Hypothek ist dann also unsicher und mehr oder weniger wertlos. Daher empfiehlt sich für etwa notwendige Verwirkungsklauseln statt dieser einfachen, aber zu schroffen Form der auflösenden Bedingung vielmehr der Umweg, daß der Erbbauer im Falle der Pflichtverletzung sein Erbbaurecht zurückzuübertragen verspricht und dieses Versprechen durch eine Vormerkung mit grundbuchmäßig durchgreifender Wirkung ausstattet. Wenn dann der Besteller die Verfallsklausel geltend macht, so erlischt das Erbbaurecht nicht, sondern es fällt an ihn als sogenanntes Eigentümererbbaurecht. Das ermöglicht das Fortbestehen der Erbbauhypotheken und damit eine sichere Beleihung des Erbbaurechtes. Daher hat sich dieser Umweg allenthalben statt der direkten Verfallsklausel eingebürgert.

Für die Wirkung und die Bewertung der Erbbauhypothek ist von besonderer Bedeutung die im BGB. § 95 leider ganz unzureichend geklärte Rechtslage des Erbbauhauses. Die Verträge bemühen sich durchweg, diese Lücke des Gesetzes zu füllen, aber da durch bloße Parteiverträge dinglich-grundbuchmäßige Wirkungen nicht herbeigeführt, noch abgeändert werden können, so ist hier ein Punkt, wo eine gesetzliche Abhilfe am dringlichsten, aber auch verhältnismäßig einfach ist. Die bekannt gewordenen Gesetzentwürfe sind daher durchweg über die Lösung einig: während bestehenden Erbbaurechtes soll das Haus dem Erbbauer, nach Erlöschen des Erbbaurechts aber dem Grundeigentümer zu eigen gehören.

Fast ebenso wichtig wie diese Frage der Haftung für die Erbbauhypothek ist hinsichtlich des Erbbauhauses die Frage, wie man seiner Verwahrlosung durch den Erbbauberechtigten gegen Ende seines Rechtes vorbeugen könne. Die wichtigsten, in den Ver-

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

trägen und Gesetzentwürfen hiergegen eingesetzten Mittel sind: eine behördliche (gemeindliche) Aufsicht mit der Befugnis zu Reparaturen auf Kosten des Erbbauers, sodann die Zusicherung einer nach dem Erhaltungszustand bemessenen Schlußentschädigung, endlich und vor allem ein Vorzugsrecht bei der Wiederausgabe des Erbbaurechtes.

Die Regelung des Erbbaurechtes im BGB. §§ 1012—1017 ist ganz unzureichend, da man die starke Entwicklung, die es aus Gründen der Siedlungs- und Bodenpolitik genommen hat, in keiner Weise vorhergesehen hatte. Auf Grund jahrelanger Erörterungen und Vorschläge, die in dem österreichischen Baurechtsgesetz von 1912 einen ersten gesetzgeberischen Ausdruck fanden, wurde daher noch vor dem Kriege im Reichsamte des Innern ein Gesetzentwurf ausgearbeitet, der gegenwärtig den amtlichen Stellen zur Begutachtung vorliegt. Bei der allmählich erarbeiteten, weitgehenden Übereinstimmung aller Beteiligten erscheint das Zustandekommen dieses Gesetzes als sicher. Es wird durch Beseitigung der Rechtszweifel, besonders hinsichtlich des Gegenstandes und der Mündelsicherheit der Erbbauhypothek, dem Erbbaurechte erst wirklich freie Bahn schaffen. Dann kann und wird es sich, unter dem Druck starker Bedürfnisse, trotz seiner Ungewohntheit einbürgern. Ein Bedürfnis nach dem Erbbaurecht ergibt sich zunächst schon aus den finanziellen Notständen unserer bisherigen Wohnhausbeschaffung.

In der vom Reichsamte des Innern schon vor dem Kriege einberufenen Immobiliarkreditkommission wurde, in den Gutachten und in der Tagung im November 1915, mit Recht mehrfach betont, daß das Erbbaurecht die Boden-Kaufpreishypothek ganz erspart und für die Baukostenhypothek zu rechtzeitiger Tilgung zwingt. Es bekämpft also doppelt die verhängnisvollen, übermäßigen und untilgbaren Dauerhypotheken unserer bisherigen städtischen Bodenverschuldung.

Das Erbbaurecht kann und soll der Gesundung unseres Baumarktes dienen, indem es das „Eigenhaus", d. h. die Selbstbeschaffung des zu bewohnenden Hauses erleichtert und verallgemeinert, besonders auch für die Kleinwohnhäuser; denn erfahrungsmäßig setzt das Eigenhaus die Sparkraft und Sparfreude in ganz ungewöhnlichem Maße in Tätigkeit und führt so das Sparkapital dem Baumarkte zu, und zwar beim Erbbaurechte gerade in der wirtschaftlich erwünschtesten Weise, daß den Bodenpreisen und ihrer Hochtreibung von diesen Geldern nichts zufließt, sondern nur der Baukostenbeschaffung, und daß auch diese Baukostenhypothek durch Abzahlung wieder getilgt und zu neuer Bauverwendung freigesetzt wird.

Noch schwerwiegender sind aber die bevölkerungs- und wehrkraftspolitischen Vorteile einer Verallgemeinerung des Eigenhauses: Förderung der Seßhaftigkeit, der Familienfreude und damit des Kinderreichtums, den die erschütternden Lehren des Krieges geradezu als die Daseinsfrage unserer Reichs- und Volkszukunft haben erkennen lassen.

Verantwortlich für diese Schicksalsnotwendigkeiten unserer Volkszukunft sind die öffentlichen Verbände: Reich, Staaten und Gemeinden. Sie müssen weitblickende Bevölkerungs-, Siedlungs- und Wohnungspolitik treiben, und daher auch und vor allem: Bodenpolitik. Um aber diesen öffentlichen Bauboden unter Wahrung seiner bevölkerungspolitischen Ziele der Baunutzung durch Private zuzuführen, ist die juristisch zweckmäßigste Form eben das Erbbaurecht, da es der öffentlichen Hand das Bodeneigentum mit seinen Wertzuwachs- und anderen Vorteilen erhält und ohne erneuten Geldaufwand, wie ihn das Wiederkaufsrecht erfordert, an den Ausgeber zurückführt. Als Werkzeug der öffentlichen Bodenpolitik von Reich, Staaten und besonders Gemeinden hatte das Erbbaurecht bisher seine Hauptbedeutung (in Frankfurt a. M., Posen, Essen, Ulm, Straßburg usw.).

Aber das Erbbaurecht begegnet auch starken Hemmnissen. Einmal der Beleihungsschwierigkeit. Soweit sie aus seiner Ungewohntheit oder aus Rechtszweifeln entsprang, kann und wird sie durch das Erbbaugesetz gehoben werden. Im übrigen wird der

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

öffentliche Erbbauausgeber hier, ganz wie auch beim Wiederkaufsrechte, weitgehend mit dem eigenen Kredit eintreten müssen.

Sodann hat der bei uns hergebrachte Bau kraft Eigentums am Grundstück, auch wenn dieses wirtschaftlich in der Luft steht — Kreditkauf gegen Kaufpreishypothek — gegenüber dem Erbbaurecht den großen psychologischen Vorzug der juristisch sicheren, dauernden Verbindung mit dem Grundstück, also des Eigentums und des Eigentümergefühls mit seinem ganzen psychologischen Gehalt (Einwurzelungsbewußtsein, Heimatsinn usw.), aber auch mit der sehr materiellen Hoffnung auf den „Wertzuwachs" des Grundstücks. So kommt das Erbbaurecht hauptsächlich der Miete (oder Pacht) gegenüber zum überlegenen Wettbewerbe, also da, wo entweder der Grundstückseigentümer das Eigentum nicht hergibt, sei es, daß er es nicht fortgeben kann (Kirchen- und Stiftungsland, Fideikommißland usw.), oder daß er es nicht fortgeben will, vor allem kraft „öffentlicher Bodenpolitik". Oder aber auch für solche Wohnungs- und Baulustige, die das Eigentum gegen die Kapitalschuld der Kaufpreishypothek nicht erwerben können oder wollen. Daß auch letzteres vorkommt, und zwar recht häufig vorkommt, ergeben die vor allem in Posen gemachten Erfahrungen mit wahlweise zu Eigentum oder in Erbbaurecht ausgebotenen Baugrundstücken. In Posen wählten etwa sechs Siebentel das Erbbaurecht!

◆

b) Das Wiederkaufsrecht* (§§ 497 ff. des BGB.)

Von Oberbürgermeister Dr. h. c. v. Wagner in Ulm

Die Fortschritte der Technik in unserem Vaterlande und die im Zusammenhang damit stehende gewaltige Entwicklung der deutschen Industrie haben in den Mittelpunkten der letzteren ein ungewöhnlich rasches Anwachsen der Bevölkerung im Gefolge gehabt. Aus dieser Tatsache ergab sich an den genannten Orten ein starkes Bedürfnis nach Arbeits- und Wohnstätten und mit der erhöhten Nachfrage nach Baugründen zur Befriedigung desselben ist auch eine namhafte Steigerung der Grund- und Bodenpreise überall da eingetreten, wo der Grundstückshandel in den Händen der Spekulation sich befindet.

Wo Staat und Gemeinde dieser Erscheinung gleichgültig gegenübergestanden sind, mußten sich auf hygienischem und sozialem Gebiete naturgemäß schwere Mißstände einstellen. Schon im Mittelalter, insbesondere in den freien Reichsstädten, sind kräftige Ansätze einer nicht nur auf Erzielung finanzwirtschaftlicher Vorteile gerichteten, sondern auch in den Dienst eines gesunden Siedelungswesens des wirtschaftlich schwächeren Teils der Bevölkerung gestellten Bodenpolitik zu finden. Heute ist die Erkenntnis davon, daß zur Bekämpfung der Mißstände auf dem Gebiete des Wohnungswesens die Erhaltung und Vermehrung des gemeindlichen Grundbesitzes in Deutschland dringend nötig ist, in stetem Wachsen begriffen, denn nur auf solchem Wege wird eine gründliche Besserung des Wohnungswesens erreichbar sein.

Treiben die Gemeinden eine umfassende Bodenpolitik, so kann eine solche selbstverständlich nur den Zweck haben, das vorhandene Gemeinde-

* Vgl. Wagner, Die Tätigkeit der Stadt Ulm auf dem Gebiet der Wohnungsfürsorge für Arbeiter und Bedienstete (Häuser zum Eigenerwerb), Ulm 1903; Eychmüller, Grundstücksmarkt und städtische Bodenpolitik in Ulm von 1870—1910 (Tübinger Staatswissenschaftliche Abhandlungen, N. F. Heft 9), Stuttgart 1915; Kuczynski, a. a. O. S. 61 ff. D. H.

land im Interesse der allgemeinen Wohlfahrt zu verwenden, diejenigen wirtschaftlichen, sozialen und hygienischen Nachteile auszuschließen, welche etwa dem Grundbesitz der organisierten oder nichtorganisierten Bodenspekulation anhaften, und das Wohnungswesen insbesondere der minderbemittelten Einwohner der Gemeinden zu fördern.

Eine solche Arbeit muß sich die weiträumige Bebauungsweise und das Arbeitereigenhaus, womöglich das Einfamilienhaus, zum Ziel setzen.

Werden für solche Zwecke Reichs-, Staats- oder Gemeindeland hingegeben, oder werden Gelder der genannten Verbände, auch der Versicherungsanstalten, zum Kleinwohnungsbau hergeliehen, so muß von solchen öffentlichen Organen dafür Sorge getragen werden, daß die Baugründe und Gebäude, für welche die ausgeliehenen Gelder verwendet werden, der Spekulation entzogen werden und entzogen bleiben.

Zu diesem Behufe wird in weiten Kreisen die Anwendung des Erbbaurechts empfohlen, das auch die Stadt Ulm einer aus Angehörigen des Lehrer- und Beamtenstandes zusammengesetzten Baugenossenschaft auf einem sehr günstig gelegenen städtischen Baugrunde eingeräumt hat. Diese Genossenschaft schien der Stadtverwaltung hinsichtlich der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ihrer Mitglieder und der Fähigkeit zur Bildung und Erhaltung eines geeigneten Verwaltungsorgans ausreichende Garantien darzubieten. Die Kreditquelle dieser Bauunternehmung ist die Stadt.

Einer anderen Form der rechtlichen Bindung des von ihr verkauften Baugrunds und der mit ihren Geldmitteln erstellten Gebäude hat die Stadt Ulm bei den sogenannten Arbeitereigenhäusern sich bedient; sie hat sich dabei auf die Wahrheit des Satzes gestützt, „daß nur einfache Vorstellungen Einfluß auf weite Kreise des Volks gewinnen können." Mit dem

Wiederkaufsrecht

glaubte sie dem Verständnis und den Empfindungen derer, für die ihre Wohnungsfürsorge bestimmt ist, näher zu kommen, als mit dem begrifflich und in seiner praktischen Anwendung so verwickelten Gebilde des Erbbaurechts. Die Erfahrung hat ihr Recht gegeben.

Wird die Anwendung des Erbbaurechts empfohlen vor allem wegen des Zusammenhangs der Wohnungsnot mit der städtischen Bodenfrage, soll sie

a) den Bau von Arbeiterwohnungen günstig beeinflussen;
b) dem Minderbemittelten eine dem Eigenheim sich nähernde Eigentumsform gewähren;
c) der Bodenspekulation begegnen;
d) etwaigen Bodenwertzuwachs der Allgemeinheit zuführen;

so sind alle diese Zwecke ebensogut auf dem von der Stadt Ulm beschrittenen Wege erreicht worden, und es gesellen sich auf dem letzteren den genannten Zielen noch einige weitere, in sozialer und wirtschaftlicher Hinsicht ungemein wichtige hinzu.

1. Was die Begünstigung der Schaffung von Arbeiterwohnungen überhaupt betrifft, so ist für Städte, in welchen weder Private noch Gesellschaften für Zwecke des Erbbaurechts Mittel herzugeben geneigt sind — und dies trifft bei Ulm durchaus zu — die Stellungnahme eine überaus einfache. Da die Landesversicherungsanstalten nach den bisherigen Erfahrungen ohne Sicherungshypothek an dem für das Erbbaurecht hergegebenen Boden der Städte kein Darlehen gewähren, so wird die Gemeinde, wenn sie schon einmal so ziemlich das ganze Risiko tragen muß, zweckmäßigerweise gleich unmittelbar als Geldgeberin und Gläubigerin eintreten.

Die Stadt Ulm baut nicht teurer, sondern mindestens ebenso billig als eine Genossenschaft, und auch die Verwaltung kostet nicht mehr als bei genossenschaftlicher Organisation; unter allen Umständen aber ist sie sicherer in den Händen einer vorsichtig verwalteten Gemeinde als in denjenigen von Leuten, welche in Verwaltungsfragen sich erst einleben müssen.

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

2. Wenn auch nach den nunmehr festgestellten Bedingungen das Eigentumsrecht an den Ulmischen Arbeiterwohnungen ein sehr beschränktes ist, so gewährt es doch weitergehende Rechte als das Erbbaurecht.

3. Wird dem Arbeiter kein Eigentumsrecht gewährt, befindet er sich vielmehr gegenüber dem erbbauberechtigten Kapitalisten oder genossenschaftlichen Verbande nur in dem Verhältnisse eines Mieters, so fallen alle diejenigen sozialen Errungenschaften weg, welche aus dem Eigenheim erwachsen, andererseits treten, wenn vollends, wie in Halle a. S., Wohngebäude, welche bis zu 12 Wohnungen enthalten — und auch dies ist nur die Regel —, zugelassen sind, alle Schattenseiten der Mietskaserne in die Erscheinung.

Ich bin deshalb der Meinung, daß wenigstens für das Kleinwohnungswesen insbesondere dann, wenn Staat oder Gemeinde die Mittel für den Wohnungsbau aufbringen, dem Wiederkaufsrecht insolange der Vorzug gebührt, als nicht das Institut des Erbbaurechts in rechtlicher Hinsicht klarer und zweckmäßiger ausgestaltet ist, und damit die Beleihbarkeit desselben wächst.

Die an die Veräußerung der in den Jahren 1892—1894 von der Stadt Ulm gebauten Arbeitereigenhäuser geknüpften Bedingungen sind zwar der Ulmer Stadtverwaltung von Haus aus unzureichend erschienen. Vor allem erschien die Feststellung des Rückkaufsrechts in einer Dauer von nur 15 Jahren nicht ausreichend, um eine Spekulation mit einem Teil der Häuser zu verhindern, da es in vielen Fällen zweifelhaft ist, ob innerhalb des genannten Zeitraums die rechtlichen Voraussetzungen für die Ausübung des in Rede stehenden Rechts seitens der Stadt eintreten, nach Ablauf dieser Zeitspanne aber der Stadtverwaltung kein beherrschender Einfluß auf die Eigenhäuser mehr zusteht.

Allein wenn Krupp es seinen eigenen Arbeitern gegenüber nicht riskieren zu können glaubte, das Eigentumsrecht an den von ihm mit sogenannten Hauserwerbsdarlehen belegten Gebäuden in erheblichem Maße einzuengen, so mußte die Stadtverwaltung bei einem ersten Versuche, um den es sich handelte, gleichfalls Bedenken tragen, in der Beschränkung des Eigentumsrechts allzu weit zu gehen und behielt sich, da ja auch mit einzelnen Häusern die Spekulation nicht viel anfangen konnte, vor, wenn einmal einige Erfahrungen gesammelt waren, entweder zur Statuierung eines Superfiziarrechts, wie es in Ulm in den früheren Soldaten- (Graben-)häusern, allerdings in unzureichender Gestalt, schon vorhanden war, überzugehen oder das Rück- (Wieder-)kaufsrecht auf einen so langen Zeitraum auszudehnen, daß die Stadtverwaltung innerhalb desselben nicht nur einmal, sondern öfters in die Lage versetzt wurde, von demselben Gebrauch zu machen.

Bald zeigte sich denn auch, daß die obengenannten Bestimmungen unzulänglich waren, um Mißbräuchen mit Erfolg entgegentreten zu können.

Für die im Jahr 1902 erbaute 4. Serie der Arbeiterwohnungen erfolgte deshalb die Festsetzung neuer Bedingungen, deren wichtigste im Nachstehenden aufgeführt sind:

§ 11. Der Stadtgemeinde Ulm, als Verkäuferin bezw. Baugläubigerin, wird ein Wiederkaufsrecht im Sinne des § 497 ff. des BGB. an dem Grundstück mit Wohnhaus eingeräumt, das sie auszuüben befugt sein soll:

a) falls und so oft der Grundstücks-Eigentümer oder seine Rechtsnachfolger (insbesondere die Erben) das Grundstück innerhalb des Zeitraums von 100 (einhundert) Jahren von heute ab veräußern wollen. Es gilt dies auch dann, wenn Miterben, an welche das Grundstück durch Erbfolge gelangt ist, dasselbe einem oder mehreren von ihnen zu Eigentum überlassen;

b) falls der Eigentümer des Wohnhauses trotz erfolgter einmaliger schriftlicher Verwarnung Wohnungen zu Mietzinsen vermietet, welche den vom Gemeinderat festgesetzten Höchstbetrag übersteigen.

Die Ausübung des Wiederkaufsrechts kann innerhalb 100 (einhundert) Jahren vom Tage des Vertragsabschlusses ab erfolgen, nicht nur innerhalb der Frist des § 503 des BGB.

§ 12. Die Wiederkaufssumme wird durch eine Schätzungskommission in der Weise festgestellt, daß genau derjenige Preis zugrunde gelegt wird, welcher zur Zeit der Erbauung des Hauses für die Grundfläche und das Bauwesen angerechnet wurde, und daß diesem ursprünglichen Preise derjenige Betrag zugerechnet wird, um welchen das Gebäude durch Verbesserungen im Werte gestiegen ist, soweit dieser Mehrwert zur Zeit des Wiederkaufs noch im Anwesen vorhanden ist, während andererseits derjenige Betrag vom Kauf- und Bauschilling wieder abgezogen wird, um welchen sich der Wert der Liegenschaft durch die Benützung verringert hat.

§ 15. Die Verwendung des ganzen Anwesens oder einzelner Teile desselben zu gewerblichen Zwecken in der Art, daß der Eigentümer sein Anwesen selbst zu diesem Zwecke verwendet oder aber dasselbe oder Teile desselben zu gewerblichen Zwecken an Dritte überläßt, ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Gemeinderats und unter den von demselben festgesetzten Bedingungen zulässig.

Der Grundstücks-Eigentümer verpflichtet sich für sich und seine Rechtsnachfolger, weder selbst in seinem Anwesen ein Gewerbe oder einen Handel mit irgend welchen Waren auszuüben, noch auch an Dritte Teile desselben zu diesem Zweck abzugeben.

§ 16. Die Stadtgemeinde Ulm behält sich an der Vorgartenfläche ein Wiederkaufsrecht im Sinne des § 497 ff. des BGB. auch für den Fall vor, daß die Stadtgemeinde diese Vorgartenfläche nach Bedarf (ganz oder teilweise) für die Zwecke einer in Ausführung kommenden Straßenerbreiterung zurückerwerben muß.

Da die Ulmer Stadtverwaltung es erreicht hat, daß bei einer erheblichen Zahl der von ihr zuerst erbauten Häuser das Wiederkaufsrecht von 15 auf 100 Jahre ausgedehnt werden konnte, so hat sie ihren Zweck, bei den von ihr erstellten Gebäuden die Spekulation auszuschließen, zweifelsohne erreicht. Von dem auf 100 Jahre festgesetzten Wiederkaufsrecht kann innerhalb dieses Zeitraums mehrfach Gebrauch gemacht werden, so daß es immer wieder neu auflebt und nicht nur auf 100 Jahre, sondern auf ewige Dauer wirksam bleiben kann. Freilich legen die Ulmer Vertragsbestimmungen des Wiederkaufsrechts den Befugnissen des Eigentümers namhafte Beschränkungen auf. Indessen hat dieses beschränkte Eigentumsrecht doch den Vorzug, daß dem minderbemittelten Arbeiter und Unterbeamten eine Heimat geschaffen ist, aus der er bei Erfüllung der Vertragsbestimmungen nicht vertrieben werden kann und bei welcher der für Wohnzwecke bestimmte Einkommensteil sich gleichbleibt, ohne bei Lohnerhöhungen zu steigen.

Tatsächlich hat bei den Ulmer Eigenhäusern die Zweckbestimmung des Wiederkaufsrechts sich durchaus bewährt. Die von manchen Seiten befürchteten Schwierigkeiten hinsichtlich der Ausübung des persönlichen Vormerkungsrechts bei einem Verkaufe des Anwesens sind nicht aufgetreten, da die Gemeinde durch § 11 lit. a ihrer Bedingungen bei jeder Veräußerung befugt ist, ihr Wiederkaufsrecht auszuüben.

Gegenüber dem Erbbaurecht hat das Wiederkaufsrecht zweifellos den Vorzug, daß bei letzterem die Spekulation ganz ausgeschaltet wird, während beim Erbbaurecht immerhin für die Dauer des Vertrags dem Erbbauberechtigten eine gewisse Aktionsfreiheit zur Ausnützung steigender Konjunkturen verbleibt.

Was sodann die Beleihungsfrage betrifft, die ja bei dem Eigenhausbau des kleinen Mannes in den Vordergrund zu stellen ist, so dürfte das Wiederkaufsrecht gegenüber dem derzeit geltenden Erbbaurecht auch in dieser Richtung den Vorzug verdienen. In Ulm ist die Stadt als Geldgeberin für den Kleinwohnungsbau eingesprungen, und sie hat bisher mit diesem Darlehensgeschäft keinerlei schlechte Erfahrungen gemacht. Geheimrat Prof. Dr. Erman-Münster sagt darüber folgendes: „Die Hypothek der Gemeinde selbst (für Bodenpreis und Baugeld) steht vor der Wiederkaufsvormerkung, und weiteren Hypothekenkredit soll der Wiederkaufsverpflichtete nur mit Genehmigung der Gemeinde aufnehmen — ungenehmigte Hypothekenaufnahme ist ein Wiederkaufsfall! — Da kommen also praktisch nur Hypotheken in Frage, die gegen die Vormerkung gedeckt sind, oder die, anders ausgedrückt, nicht bloß von dem Wiederkaufsverpflichteten bestellt sind, sondern auch — und hierin gerade liegt ihre Sicherheit! — von dem Wiederkaufsberechtigten, von der Gemeinde."

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Die Verwertung und Nutzbarmachung städtischen Baugrunds für den Kleinwohnungsbau hat sich sonach in Ulm bisher ohne nennenswerte Schwierigkeiten durchführen lassen.

Schwieriger war die Anwendung des Wiederkaufsrechts bei Veräußerung städtischen Geländes für industrielle Anlagen. Für solche Verkäufe bezweckt die Stadt den Ausschluß oder doch die Einschränkung der Spekulation durch folgende Bestimmungen:

Die Stadtgemeinde Ulm hat das Grundstück an den Käufer nur zum Zweck der Überbauung mit industriellen Anlagen beziehungsweise mit zu diesen Anlagen gehörigen Wohnhäusern, welche für den Eigentümer, seine Angehörigen oder für Angestellte und Arbeiter bestimmt sind, sowie zum Zweck der Verwendung unüberbauter Flächen des Grundstücks zu demselben Industriebetrieb (für Lagerzwecke usw.) verkauft.

Der Stadtgemeinde werden nun seitens des Käufers folgende Wiederkaufsrechte im Sinne des § 497 ff. des BGB. eingeräumt, welche gemäß § 883 des BGB. im Grundbuch vorzumerken sind:

a) sofern der Käufer oder seine Rechtsnachfolger das verkaufte Grundstück der eben bezeichneten Zweckbestimmung entziehen, steht der Stadtgemeinde das Recht zu, das Grundstück um den heute bezahlten Kaufpreis zurückzuerwerben. Ein etwa vom Käufer oder seinen Rechtsnachfolgern auf dem Grundstück gemachter Verbesserungsaufwand wird bei dem Wiederkauf insoweit in Rechnung genommen und dem Kaufpreis zugeschlagen, als diese Verbesserung zur Zeit des Wiederkaufs noch den Wert des Grundstücks erhöht, wogegen bei etwa eingetretener Verschlechterung des Grundstücks der Kaufpreis sich entsprechend ermäßigt. Dieses Wiederkaufsrecht kann, wenn das ganze Grundstück der genannten Zweckbestimmung entzogen wird, in bezug auf das ganze Grundstück, wenn einzelne Teile der Zweckbestimmung entzogen werden, in bezug auf diese Teile des Grundstücks ausgeübt werden;

b) im Falle der Veräußerung des ganzen Grundstücks durch den Käufer (mit den erstellten Bauten) tritt das Wiederkaufsrecht der Stadtgemeinde dann nicht ein, wenn die Zweckbestimmung der Besiedelung des Grundstücks mittelst industrieller Anlagen aufrecht erhalten bleibt und die sämtlichen von dem Besitzvorgänger eingegangenen Verpflichtungen hinsichtlich der Wiederkaufsrechte der Stadtgemeinde der letzteren gegenüber von dem Rechtsnachfolger oder den Rechtsnachfolgern übernommen werden;

c) wenn der Käufer nicht überbaute Teile des Grundstücks verkaufen wollte, so steht der Stadtgemeinde ein Wiederkaufsrecht bezüglich dieser Teile um den heute bezahlten Preis, zuzüglich 3% Zinsen vom Tage der Auflassung ab zu. Als überbaut ist das Grundstück oder ein zu veräußernder Teil desselben dann zu betrachten, wenn solche zu mehr als 2 Drittel mit Wohn- oder Fabrikgebäuden, zu welch letzteren jedoch offene Schuppen oder ähnliche Bauten nicht gezählt werden, überdeckt sind;

d) würde die Stadtgemeinde Ulm Abschnitte des Grundstücks für den Zweck der Anlage ortsbauplanmäßiger Straßen innerhalb der nächsten 15 Jahre von heute ab erwerben wollen, so stünde derselben — nötigenfalls auch der Hospitalstiftung Ulm — bezüglich der zur Straße erforderlichen Fläche das Wiederkaufsrecht zu dem heutigen Kaufpreis ohne Zinsen zu. Hierbei kann es sich jedoch nur um den Anschnitt des Grundstücks an der Peripherie, nicht aber um die Durchquerung desselben mit Straßenanlagen handeln, auch fällt das Wiederkaufsrecht weg, nachdem massive oder aus Fachwerk erstellte Bauten auf dem abzutretenden Straßenplatze errichtet worden sind.

Während Justizrat Dr. Baumert der Meinung ist (Deutsche Hausbesitzer-Zeitung von 1909 Nr. 46), „daß das Wiederkaufsrecht beim Verkauf von Grundstücken zu Industriezwecken nicht empfehlenswert sei," hat die Stadt Ulm die gegenteilige Erfahrung gemacht. Wiederholt ist es in Ulm vorgekommen, daß industrielle Unternehmungen, welche von der Stadt ein größeres Gelände erworben hatten und dasselbe für Industriezwecke nicht mehr nötig zu haben glaubten oder tatsächlich nicht mehr nötig hatten, solches Gelände zu einem den Ankaufspreis um ein Vielfaches übersteigenden Wert veräußern wollten. Solchen Absichten ist die Stadtverwaltung durch Anwendung ihres Wiederkaufsrechts mit Erfolg entgegengetreten. Dagegen hat sich in zwei Fällen die Notwendigkeit gezeigt, zugunsten hypothekarischer Bankforderungen bei industriellen Anlagen mit dem obligatorischen Anspruche — denn ein solcher kommt ja nur in Frage — zurückzutreten.

In welchem Umfang das Wiederkaufsrecht in Ulm zur Anwendung gekommen ist, zeigt nachstehende Tabelle:

Jahr	Kleinwohnungsbau, Arbeiterwohnhäuser, Bau- u. Sparvereine usw.		Für andere Bauten		Für industrielle Zwecke		Insgesamt	
	Fälle	Mark	Fälle	Mark	Fälle	Mark	Fälle	Mark
1894 . .	—	—	3	12 368	1	3 958	4	16 326
1895 . .	32	203 000	7	41 891	2	9 491	41	254 382
1896 . .	—	—	5	31 213	2	19 930	7	51 143
1897 . .	1	6 024	9	115 929	9	238 945	19	360 898
1898 . .	20	150 750	11	84 967	6	130 122	37	365 839
1899 . .	—	—	19	121 828	6	86 364	25	208 192
1900 . .	30	239 550	5	18 604	1	12 141	36	270 295
1901 . .	—	—	4	56 011	1	682	5	56 693
1902 . .	21	200 350	15	162 867	2	63 732	38	426 949
1903 . .	—	—	18	123 451	5	115 311	23	238 762
1904 . .	2	117 520	15	151 855	3	207 859	20	477 234
1905 . .	24	150 300	19	244 230	9	206 998	52	601 528
1906 . .	—	—	18	267 824	17	350 245	35	618 069
1907 . .	50	370 864	21	188 813	14	201 456	85	761 133
1908 . .	—	—	14	90 946	9	211 226	23	302 172
1909 . .	—	—	22	81 991	11	133 161	33	215 152
1910 . .	—	—	30	248 833	7	54 608	37	303 441
1911 . .	57	460 000	20	124 454	5	44 502	82	628 956
1912 . .	—	—	36	199 494	9	122 963	45	322 457
1913 . .	72	595 000	17	73 945	8	334 649	97	1 003 594
1914 . .	—	—	13	76 233	4	73 997	17	150 230
1915 . .	—	—	6	149 672	7	244 694	13	394 366
	309	2 493 358	327	2 667 419	138	2 867 034	774	8 027 811

Dazu ist zu bemerken, daß bei solchen Plätzen, welche die Stadt an Bauunternehmer zum Zweck der Erstellung mehrstöckiger Geschäftshäuser oder Wohnhäuser mit mehreren und größeren Wohnungen verkauft, die Löschung des Wiederkaufsrechts alsdann zugestanden wird, wenn das von der Stadt zu solchem Zweck veräußerte Gelände überbaut ist. Bekanntlich ist die Spekulation mit Gebäuden in neuen Stadtteilen eine wenig fruchtbare.

So komme ich zu dem Schluß, daß nach der dermaligen Rechtslage das Wiederkaufsrecht den Vorzug vor dem Erbbaurecht verdient. Sind auch beide Institute unvollkommen, so ist der Ulmer Wiederkauf für das praktische Leben insolange jedenfalls verwendbarer, als die Mängel des Erbbaurechts nicht beseitigt sind. Die Hauptsache ist bei der ganzen Frage doch, daß etwas Positives erreicht wird; ob auf dem Wege des Sachenrechts oder des persönlichen Schuldverhältnisses scheint mir demgegenüber eine Frage zweiten Ranges zu sein. Soviel aber ist heute festzustellen, daß Ulm auf dem letzteren Wege für etwa 3500 Personen Eigenhäuser gebaut hat. Wäre auch nur der eine Gewinn erzielt worden, daß die Sterblichkeitsziffer in den neuen Eigenhäuserquartieren auf weniger als 10 vom Tausend herabgesunken ist, so wäre dies gewiß eine ansehnliche gesundheitliche, wirtschaftliche und soziale Errungenschaft.

❖

5.

Das Realkreditwesen

Von Geh. Justizrat Professor Erman in Münster i. W.

Einleitung

Bei dem knappen Raum für diesen ungemein umfangreichen und verwickelten Gegenstand sollen hier nur die Hauptpunkte, die erfahrungsgemäß den Nichtjuristen am wenigsten geläufig sind, kurz veranschaulicht werden. Für alles weitere sei auf die Lehrbücher verwiesen, von denen ich hier nur eines nenne, als das neueste und zugleich umfassendste, dabei zuverlässig und gemeinverständlich, nämlich: Artur Nußbaum, Deutsches Hypothekenwesen, ein Lehrbuch, Tübingen, Mohr 1913, XV und 365 S.

Das Realkreditwesen, oder deutlicher: Bodenkreditwesen, bezeichnet die Zuführung von Spar- und Leihkapital zum Boden, gegen eine Verpfändung des Bodenwertes, die sich aber leicht zu einer Ausmünzung des Bodenwertes, zur „Bodenmobilisierung" entwickelt. Die hier zu behandelnden Rechtsfragen und Rechtsformen des Bodenkreditwesens sind mithin doppelter Art, solche der Bodenverpfändung: des „Hypothekenwesens" im weitesten Sinne, und solche der Kapitalzusammenführung: Pfandbriefs-, Sparkassen- und Versicherungswesen. Für unsere Wohnungsfrage interessiert fast nur das städtische Realkreditwesen. Seine Rechtsgrundlagen sind überwiegend reichsgesetzlich. So vor allem das BGB., besonders sein Buch III: Sachenrecht, und hierin vor allem der achte Abschnitt: „Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld". Ferner die Reichs-Grundbuchordnung und die Reichsgesetze über die Zwangsvollstreckung und über die Hypothekenbanken. Aber die praktische Verwirklichung dieser Reichsgesetze ist in recht weitem Umfange Sache der Landesgesetze, nicht nur hinsichtlich der Behörden und Geschäftsformen zu ihrer Durchführung, sondern auch für wichtige, materielle Grundsätze, insbesondere für die wirtschaftliche Bemessung der Mündelsicherheit (BGB. § 1807) oder für die Beaufsichtigung der Hypothekenbanken. Rein landesgesetzlich geregelt ist das für den Realkredit höchst wichtige gesamte Sparkassenwesen: BGB. Einf.-G. Art. 99.

Unser Bodenkreditwesen war die Privatrechts- und Privatwirtschaftsform, um den zahllosen Millionen, die in der innerdeutschen Völkerwanderung des ausgehenden 19. Jahrhunderts in die Groß- und Industriestädte drängten, dort Wohngelasse zu beschaffen. Aber diese gewaltige Leistung vollzog sich ohne jedes Planen und Leiten der für die Volkszukunft verantwortlichen öffentlichen Stellen rein privatwirtschaftlich-anarchisch und daher unter schwersten Schädigungen der sittlichen, leiblichen und wirtschaftlichen Kraft des deutschen Volkes. Maßgebend waren nur kapitalistische Erwerbsinteressen und zwar in der Hauptsache das Interesse der Hochtreibung der Bodenpreise durch allseitige Förderung des Eng- und Hochbaus. So waren für die Wohnungsherstellung nicht entscheidend die Bedürfnisse und Wünsche der „Wohnungskonsumenten", also der Familien die in möglichst weiträumigen Wohnungen mit Gärten, möglichst seßhaft, Deutschlands Nachwuchs erzeugen und erziehen sollten, stark an Zahl und an Art, als unser wichtigstes, ja eigentlich unser einzig wichtiges Kapital, Deutschlands Hoffnung im kriegerischen oder friedlichen Kampf um sein nationales Dasein.

Aber maßgebend waren auch nicht einmal die Interessen der „Wohnungsproduzenten", der Bauunternehmer, Baumeister und Bauhandwerker, deren Gewerbe bei dieser ins Ungeheuerliche gesteigerten Bautätigkeit mehr als je „einen goldenen Boden" hätte haben

müssen, und die statt dessen als notleidende Opfer des „Bauschwindels" kümmerlich vegetierten und oft genug schließlich, selbst verlumpt, auch Bauschwindler wurden.

Aber auch das private Sparkapital war je länger je mehr mit gutem Grund unzufrieden, sei es nun, daß es die Hauserbauung ermöglichte durch Hergabe der die Baukosten gutenteils beschaffenden „zweiten Hypothek", oder aber späterhin den Hausbesitz und die Hausverwaltung möglich machte durch Hergabe der Baranzahlung, die neben der Hypothekenübernahme den Kaufpreis des fertigen Hauses darstellte und zugleich das „Guthaben" des „Hauseigentümers" an diesem auf seinen Namen eingetragenen, aber wirtschaftlich nicht sowohl ihm, als seinen Hypothekengläubigern gehörigen Grundstück. In dem Unterschied zwischen den Passivzinsen dieser Hypotheken und zwischen den Miete-Reineinnahmen lag dann die „Verzinsung" seines Guthabens, die um so höher war, je geringfügiger dieses Guthaben im Verhältnis zum Gesamtwert des Grundstückes war, also etwa für einen „vierprozentigen" Hauseigentümer.

Auch diese typischen Mittelstandsvertreter in dem Personal des deutschen Wohnungsbeschaffungsgewerbes, die zweiten Hypothekare und die Hausbesitzer, sind schon seit längerer Zeit unzufrieden mit unserem Realkreditwesen, das sie mit dem Ruin bedrohe. Zufrieden damit und Gegner jeder reformierenden Umwälzung „unseres bewährten Systems" sind nur zwei großkapitalistische Kreise, die den hauptsächlich von ihnen gegründeten „Schutzverband für den deutschen Grundbesitz" widerstandslos beherrschen: die Terraininteressenten und die Anstalten für den erststelligen Hypothekarkredit, vor allem die Hypothekenbanken.

Das ist also eine merkwürdige und in ihrer Wirkung verhängnisvolle Tatsache: das Wohn- und Siedlungswesen eines kräftig aufstrebenden Volkes wird beherrscht nicht von dem Interesse der Wohnungskonsumenten, d. h. des Volkes selbst und seiner Zukunft, oder wenigstens von dem Interesse der Werte schaffenden Wohnungsproduzenten oder der durch Überwindung ihrer Genußtriebe volksnützlich Geld zusammensparenden Mittelstandsleute, sondern von dem Großkapital und von dem minderwertigsten und in seiner Berechtigung anfechtbarsten der bloßen Privatrechte, dem Ausschließungs- und Nicht-Benutzungsrecht des Grundstückseigentümers! — Der Hauptgrund dieser unerfreulichen Erscheinung liegt nun aber in der Gestaltung unseres Hypothekenrechtes, kraft deren „in dieser ernstesten Frage unserer Volkszukunft ein demgegenüber weit zurücktretendes, bloß privates Recht, die Beherrschung des Baubodens durch Eigentum oder Kaufpreishypothek, die ganze Entwicklung in unsachlicher ja sachwidriger Weise beherrscht," wie ich 1914 in meinem Hypothekarreform-Gutachten für den dann durch den Kriegsausbruch verhinderten Düsseldorfer Deutschen Juristentag schrieb (XXXII Jur. T. Bd. I, Berlin 1914, S. 585—653). Ich stellte dort, im Anschluß an Professor Eberstadt (Berlin), fest, daß unser städtisches Siedlungswesen nicht an Kapitalmangel, sondern an Kapitalüberfluß leidet und zugleich an seiner Fehlleitung zu volksschädlicher Bodenverteuerung, statt zu volksnützlicher Bodenbebauung. Die zahllosen Milliarden, die von Pfandbriefbanken, Versicherungen, Sparkassen und Privaten in städtischen Hypotheken angelegt werden, dienen nicht der Bebauung des Bodens, sondern nur der Hochtreibung der Grundrente. Sie verschwinden im Boden und helfen dem Bodenwucher, ihn immer teurer und dadurch unbenutzbarer zu machen, und zugleich machen sie das Baugeld immer knapper und teurer.

Die Gründe hierfür sind: der Vorrang der Kaufpreishypothek vor dem späteren Baukosten- und Meliorationskredit, die unbedingte Zugehörigkeit des Bauwerkes zum Grundstücke, endlich das völlige Fehlen eines Hypothekentilgungszwanges. Mein Gutachten sucht nun, durch eine möglichst einfache und beschränkte Hypothekarreform „der Terraindiktatur ihre Machtwerkzeuge zu nehmen und so das jetzige gemeinschädliche Bündnis von Boden und Kapital zu zersprengen. An seine Stelle würde dann unter dem Zwange der wirtschaftlichen Notwendigkeiten ein neues sachgemäßeres Bündnis treten, zwischen dem Kapital, den Wohnungsproduzenten und den Wohnungskonsumenten."

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Die Begründung des Realkredits

erfolgt durch das Grundbuch und nach seinen Grundsätzen des abstrakten Geldwerts und der Priorität. Nur für zahlenmäßig bestimmte Geldsummen kann das Grundstück verpfändet werden, und diese Geldschulden kommen zur Hebung nach ihrer Rangfolge, also regelmäßig nach der Zeitfolge ihrer Eintragung. Auf die Herkunft und Art dieser Forderungen — also etwa ob für Baukosten oder für Bodenpreis — wird keinerlei Rücksicht genommen. Im Gegensatz zu dem ihm vorhergehenden römisch-gemeinen Rechte, welches bestimmte Hypotheken gegenüber gewöhnlichen, früher entstandenen bevorrechtete, „privilegierte", kennt das BGB. nur die grundbuchmäßige, „abstrakte Priorität". Allerdings gestattet es im Einf.-G. Art. 118 den Landesgesetzen eine Bevorrechtung auszusprechen, aber nur für öffentlich gewährte Meliorationshypotheken.

Professor Eberstadt (Berlin) hat nun wiederholt empfohlen, gerade durch Verallgemeinerung dieses Art. 118 auch den städtischen Bodenkredit zu differenzieren, in Baukostenkredit und Bodenkaufpreiskredit. Aber die hierin liegende Untergrabung des gesamten Prioritäts- und Grundbuchsystems hat unleugbar schwere Bedenken. Um so unbedenklicher ist die durch § 880 geordnete, private Vorrangseinräumung, und diese könnte und sollte zum Zweck der von Eberstadt mit Recht geforderten Hypothekendifferenzierung stets erzwungen werden, indem durch Reichsgesetz die polizeiliche Bauerlaubnis stets abhängig gemacht würde von solchem Zurücktreten der Bodenpreishypothek gegenüber der Baukostenhypothek. Die Baupolizei bliebe hierbei in ihrem gewöhnlichen Rahmen, da ein der Volksgesundheit, Volkskraft und Volkszukunft gefährlicher „Zusammenbruch von Häusern" ja genau wie durch Verletzung der statischen Gesetze und unsolides Mauern, auch durch Verletzung der wirtschaftlichen Gesetze und unsolides Finanzieren herbeigeführt wird!

Hinsichtlich der Schuld, für die das Grundstück haftet, unterscheiden sich Hypothek und Grundschuld. Letztere bewirkt eine rein abstrakte Verhaftung des Grundstücks für eine Schuldsumme, gleichviel, ob und wie die Schuld begründet oder nicht begründet ist. Die Hypothek dagegen ist ihrem Gedanken und Begriffe nach die Verhaftung des Grundstücks für eine bestehende Schuld, also für eine wirklich vorhandene, die durch einen zureichenden „Tatbestand" (Kontrakt, Vermächtnis usw.) einmal entstanden und durch keinen entgegengesetzten Tatbestand (Zahlung usw.) wieder aufgehoben worden ist.

Aber dieser „Begriff" der Hypothek, mit seiner Folge, daß beim Nichtbestehen der Schuld auch die Hypothek leer und nichtig ist, kommt zur wirklichen Durchführung nur bei der mehr ausnahmsweise vorkommenden „Sicherungshypothek" (§ 1184 ff. — beiläufig nicht, wie meistens gesagt wird: „Sicherheitshypothek"!). Sehr anders steht hierin aber die regelrechte, sogenannte „Verkehrshypothek". Bei ihr kommt nämlich der „öffentliche Glauben" des Grundbuchs (§ 892) auch der Forderung zugute, für die die Hypothek haftet, derart, daß ihre Nichtexistenz einem Hypothekengläubiger, der davon nichts wußte, nicht entgegengehalten werden kann. Damit wird aber diese Verkehrshypothek der Grundschuld, trotz der theoretisch-begrifflichen Verschiedenheit, praktisch überaus ähnlich! — Die Grundschuld als reiner, ausschließlicher Realkredit ist nun unserem praktischen, deutschen Bodenkreditwesen ziemlich fremd geblieben, die Sicherungshypothek beschränkt sich ihrer Natur nach auf bestimmte Einzelfälle, so ist das normale und bei weitem üblichste Werkzeug unseres Bodenkredits: die Verkehrshypothek.

Bei Hypotheken und Grundschulden haftet das Grundstück für ein Kapital, sie sind rein kapitalistische Verschuldungsformen und widersprechen der besonders von Rodbertus für den landwirtschaftlichen Kredit klargestellten Tatsache, daß aus einem Grundstück kein Kapital herauszuwirtschaften ist, sondern nur eine Rente. Aber das BGB. trägt auch dieser Tatsache Rechnung durch die in seinen letzten Stadien von ihm aufgenommene

Neuerung der „Rentenschuld": einer Grundschuld auf (wiederholte) Zahlung einer bestimmten Geldsumme in regelmäßig wiederkehrenden Terminen (§ 1199). Indes sucht es diese „agrarische" Verschuldungsform seinem sonstigen, geldwirtschaftlich kapitalistischen System dadurch einzugliedern, daß es ihre Ablösbarkeit in einer Kapitalsumme vorschreibt, unter Beschränkung der Unkündbarkeit auf höchstens 30 Jahre (§§ 1195, 1202, Abs. 2)*.

Die normale Verkehrshypothek wird als „Briefhypothek" begründet, mit einem für ihr Dasein und für alle Verfügungen über sie unentbehrlichen Hypothekenbriefe (§ 1116 ff.). Die hierin einfacher gestellten, nur durch Bucheintragungen bedingten „Buchhypotheken" (und ebenso die „Buchgrundschuld") bilden im praktischen Verkehr Ausnahmen.

An den Prioritätsbegriff unseres Hypothekenrechtes knüpft sich die seit langem theoretisch, neuerdings aber auch praktisch-wirtschaftlich vielumstrittene Frage der Eigentümerhypothek. Während im römisch-gemeinen Recht nur die Hypotheken selbst sich gegenseitig im Range bedingten, also beim Fortfall einer vorgehenden die folgende automatisch und mit Rechtsnotwendigkeit ihr nachrückte, weist jetzt das Grundbuch jeder Hypothek ihren unabänderlichen Platz an. Dazu kommt aber noch, daß bei dem im neuen Deutschland nun leider einmal üblich gewordenen Hypothekenübermaß die Sicherheit dieser Hypotheken eine ganz verschiedene ist: von der mündelsicheren, ersten Stelle an, die nur und ganz durch das Grundstück gedeckt ist, über die „zweite Hypothek", die oft schon ein Stück Personalkredit in sich schließt, bis zur bloß persönlichen, durch den Realkredit des Grundstücks in keiner Weise mehr gedeckten „Schornsteinhypothek". Da pflegt denn der Zinsfuß jeder folgenden Hypothek den der vorhergehenden um eine entsprechende Risikoprämie zu überschreiten, und um diese Risikoprämie wäre der Eigentümer zu Unrecht belastet, wenn beim Fortfall der Vorhypothek die nachstehende mit ihrem höheren Zinsfuße an die bessere und sichere Stelle vorrückte. — So führten formal-juristische und wirtschaftliche Erwägungen das BGB. §§ 1163 ff. zum Nichtaufrücken der Nachmänner und zu der sogenannten „Eigentümerhypothek": die Stelle einer etwa durch Amortisation erloschenen oder einer nicht zur Entstehung gelangten Hypothek gehört dem eingetragenen Eigentümer des Grundstücks. An ihn wird also der bei der Zwangsversteigerung des Grundstücks auf diese Hypothek entfallende Betrag abgeführt, und nicht etwa an die folgende Hypothek, die vielmehr leer ausgehen und ausfallen kann. Nur dann kommt es anders: — die zurückgezahlte Vorhypothek wird gelöscht, und die Nachhypothek rückt an ihre Stelle vor —, wenn der Grundstückseigentümer sich dem Nachhypothekar gegenüber zur Löschung der etwa entstehenden Eigentümerhypothek verpflichtet und diese Verpflichtung durch eine Vormerkung grundbuchmäßig festgemacht hat: § 1179. Durch eine Verallgemeinerung dieses § 1179, so daß er etwa bei allen Amortisations-(Abtrags-)Hypotheken von rechtswegen Platz griffe, ließe sich also die Eigentümerhypothek, als unzertrennliche Folge nur unseres Hypothekenübermaßes, mit diesem Übermaße selbst ohne Schwierigkeit beseitigen.

Eine unangenehme Nebenwirkung der Eigentümerhypothek ist auch folgende. Bei Abtragshypotheken wird üblicherweise ein gleichbleibender Prozentsatz des ursprünglichen Kapitals bis zu Ende gezahlt. Da das Kapital mit jedem Jahr geringer wird, wird auch der in diesem Betrage steckende Zinsen-Anteil immer geringer, die Kapitalabzahlung dagegen immer größer. Entsprechend ändert und vergrößert sich die Eigentümerhypothek, die in jedem Jahr dem dann gerade eingetragenen Grundstückseigentümer zufällt, und die ihm auch verbleibt, als sein persönliches Besitztum, wenn er etwa das

* Die gemäß Einf.-G. Art. 62 den Landesgesetzen vorbehaltenen „Rentengüter" unterstehen aber nicht dem BGB., und so hat Preußen, das bislang allein solche Rentengüter geschaffen hat, bei ihnen auch unkündbare Renten, und die starke Bewegung für „Heimstätten" (jetzt: „Kriegerheimstätten") möchte gerade diese Unkündbarkeit auch als reichsgesetzliche einführen unter Durchbrechung des § 1202, Abs. 2.

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Grundstück weiter veräußert. Wenn also ein Bauvereinshaus mit 50jähriger Hypothekentilgung in diesen 50 Jahren zehnmal den Eigentümer wechselte, und nun die fertig getilgte Hypothek etwa gelöscht werden soll, dann steht sie in verschiedenen und schwer bestimmbaren Teilbeträgen als Eigentümerhypothek zehn vielleicht unauffindbaren früheren Eigentümern oder ihrem Rechtsnachfolger zu. Auch hier liegt die einzig glatte und einfache Abhilfe in der Zwangslöschung.

Die Hypothek (im weiten Sinne, einschließlich Grundschuld und Rentenschuld!) ergreift das Grundstück als Ganzes, in dem weiten Umfange, der durch die §§ 93—102 BGB. über „wesentliche Bestandteile", „Zubehör" und „Früchte" gegeben wird, also vor allem auch das Haus mit allen seinen Teilen als „wesentlichen Bestandteil" des Grundstücks: § 94. Dies ist die Rechtsgrundlage unseres berufs- und gewerbsmäßig organisierten „Bauschwindels" mit seinen Bauhandwerkertragödien, wenn etwa der Tischler die von ihm für das verkrachte Haus gelieferten, unbezahlten Türen, die schon eingehängt waren, also schon „zur Herstellung des Gebäudes eingefügt", wieder fortnimmt und sich damit gegen Bürgerliches und Straf-Gesetzbuch schwer vergeht. Denn mit dem Einhängen waren sie „wesentliche Bestandteile" des Hauses und dadurch des Grundstücks geworden, also Eigentum seines eingetragenen Eigentümers, und — was praktisch sehr viel schwerer wiegt — Pfand und Haftungsgegenstand für seine Hypothekengläubiger, insbesondere den Baustellenverkäufer und Kaufpreishypothekar, der nun in der Zwangsversteigerung etwa als Erststelliger gegen seine hochgewucherte Bodenpreishypothek das Grundstück mitsamt dem unbezahlten Hause zu Eigentum erwirbt, als scham- und ruchlosen Räubergewinn, aber — „von Rechtswegen!"

Die Abstellung dieses Schandflecks unserer Rechtsordnung war in den letzten Jahrzehnten das Hauptziel der dem deutschen Hypothekenwesen überhaupt zugewandten gesetzgeberischen Reformarbeit. Bisher ohne Erfolg, denn das nach fast 20jähriger Arbeit zustande gekommene Reichsgesetz über die Sicherung der Bauforderungen vom 1. Juni 1909 ist nicht nur an sich wenig durchgreifend, sondern sein praktisch allein bedeutsamer zweiter Teil, der nur durch landesherrliche Verordnung für einzelne Gemeinden in Kraft gesetzt werden kann, ist bisher noch für keine einzige eingeführt worden! Die oben (S. 87) angedeutete, baupolizeilich zu erzwingende „Vorrangseinräumung" könnte und würde durchgreifend helfen.

Daß beim Erbbaurecht die „wesentliche Bestandteils"-Eigenschaft durch BGB. § 95 ausgeschaltet, also das Erbbauhaus von der Hypothek an dem Grundstücke nicht erfaßt wird, sondern nur von der Hypothek an dem Erbbaurecht, sei zur gegenseitigen Abgrenzung und Klarstellung der Begriffe hier kurz erwähnt.

Gemäß dem § 99 über die „Früchte" bestimmt BGB. § 1123: „Ist das Grundstück vermietet oder verpachtet, so erstreckt sich die Hypothek auf die Miet- oder Pachtzinsforderung." Der Hypothekengläubiger kann diese Forderungen für sich pfänden lassen; von dieser „Beschlagnahme" an kann dann nicht mehr rechtswirksam an den eingetragenen Eigentümer gezahlt werden. Dagegen war eine vorher erfolgte Zahlungsannahme oder sonstige Verfügung des Eigentümers über den Mietszins nach dem BGB. § 1124 gültig, wenn sie sich nur auf: „das zur Zeit der Beschlagnahme laufende und das folgende Kalendervierteljahr" erstreckte. Jetzt sind durch Reichsgesetz vom 8. Juni 1915 die Worte: „und das folgende" gestrichen worden. Der eingetragene „Eigentümer" darf also fortan Mietszahlungen auf mehr als ein Vierteljahr hinaus eigentlich nicht mehr entgegennehmen. Er heißt zwar „Eigentümer", die wahre Gewalt und Herrschaft über das Grundstück haben aber andere: die Hypothekare!

Die regelrechte Durchsetzungsweise unseres rein kapitalistisch geordneten Hypothekensystems liegt in der Zwangsversteigerung, die einen Verkaufspreis des Grundstücks ergeben soll, also einen Kapitalbetrag, der die Kapitalforderung des Hypothekengläubigers mit einem Schlage deckt und wettmacht, oder aber, falls er sie nicht deckt, sie zum Ausfall

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

bringt. Jedenfalls soll, auf die eine oder die andere Weise, das Grundstück und das Grundbuchblatt frei- und glattgestellt werden.

Die theoretisch danebenstehende Möglichkeit einer nicht kapitalmäßigen, sondern *rentenmäßigen* Zwangsabwicklung der Bodenverschuldung durch die bloße *Zwangsverwaltung*, welche nicht einen Kapitalwert aus dem Bodenwerte, sondern eine Dauerrente aus dem Bodenertrage für die Hypothekare herauszuwirtschaften sucht, kommt praktisch nur beim gebundenen Großgrundbesitz vor (BGB. Einf.-G. Art. 60). Dem städtischen Realkreditwesen war sie bisher ganz fremd. Aber die neueren Reformbestrebungen wollen für die „Heimstätte" den Boden statt durch eine Kaufpreis-Kapital-Hypothek vielmehr durch eine Rentenschuld beschaffen (oben S. 88), die Baukosten aber gegen eine (löschungspflichtige: oben S. 88) Tilgungshypothek, also beidemale durch eine bloße *Rentenleistung*. Dieser rentenmäßigen Grundstücksverschuldung widerspräche nun aber die rein kapitalmäßige Vollstreckungsart der Zwangsversteigerung. Ihr entspricht nur die Zwangsverwaltung, die ja auch nur in unserer gegenwärtigen individualistischen Anarchie des Vollstreckungswesens als undurchführbar erscheint, dagegen sofort durchführbar würde bei einem genossenschaftlich oder gemeindlich *organisierten* Kleinsiedlungssystem. — Aber auch für die Kriegsrückstände der Hypotheken wird die rücksichtslose, sofortige Zwangsversteigerung allseitig als unzweckmäßig angesehen, und eine allmähliche mehr zwangsverwaltungsmäßige Abwicklung angestrebt.

Doch das sind einstweilen bloße Gedanken und Wünsche; die Hypothekenpraxis ist noch ganz und gar bei der Zwangsversteigerung mit ihren brutalen Schroffheiten und Einseitigkeiten. Ja diese sind gegenüber den Schutzvorschriften des Gesetzes noch vielfach verschärft worden durch die ständigen Vertragsklauseln bei Ausbedingung besonders der ersten Hypothek.

So wird nach der Vorschrift über das *geringste Gebot* „nur ein solches Gebot zugelassen, durch welches die dem Anspruche des Gläubigers vorgehenden Rechte sowie die aus dem Versteigerungserlöse zu entnehmenden Kosten des Verfahrens gedeckt werden" (Zw. Verst. Ges. § 44). Hiernach soll der Vorhypothekar völlig unberührt bleiben von einer Zwangsversteigerung, die sein Nachmann ausbrachte. Wird seine Hypothek (nebst Kosten usw.) nicht ausgeboten, so erfolgt überhaupt kein Zuschlag, wird sie ausgeboten, so bleibt sie unverändert stehen, denn zur Löschung kommen nur (aber auch stets!) die das geringste Gebot überschreitenden Hypotheken (§ 52).

Soweit das Gesetz hierdurch den Vorhypothekar schützen wollte, wird dieser Zweck auch voll erreicht, dagegen der gleichzeitig dem Eigentümer zugedachte Schutz gegen verfrühtes Fälligwerden auch der Vorhypotheken wird ganz vereitelt dadurch, daß besonders der erste Hypothekar (Hypothekenbanken usw.) ganz regelmäßig für jede von einem Nachmann ausgebrachte Zwangsversteigerung die Fälligkeit auch seiner eigenen Hypothek ausbedingt, also nun jederzeit die Zwangsversteigerung auch von sich aus beantragen kann.

Bei einer vom ersten Hypothekar ausgebrachten Zwangsversteigerung beherrscht er nun aber die ganze Lage. Geringstes Gebot sind dann nur die Kosten, die erste Hypothek muß jetzt ausgeboten werden und zwar als Bargebot (§ 49). Da nun der zweite Hypothekar, der „hinter der ersten Hypothek Wache steht", zu solcher Barauszahlung nicht imstande ist, kann ihm der erste Hypothekar sein Stehenlassen der Hypothek beliebig teuer verkaufen. Kann oder will der zweite Hypothekar hierauf nicht eingehen, so ersteigert der erste das Grundstück, offen oder häufiger durch einen Strohmann, einen „Hypothekenherkules" oder neuerdings durch eine G. m. b. H. Und zwar natürlich möglichst niedrig, schon der Kosten wegen. Denn, da er nötigenfalls natürlich bis zum Ende seiner Hypothek mitbieten würde, so bietet wegen des für andere Bieter nötigen Bargebots nebst Bietungskaution so leicht kein anderer mit, und so ersteigert er wohl das Grundstück „für das geringste Gebot", also nur für die Kosten; jedenfalls unter formalem Ausfall des größten Teils seiner ersten

Hypothek. Für diese hat er ja nun den meist höheren Wert des Grundstücks, aber juristisch gilt die Hypothek als ausgefallen und unbefriedigt, und so kann er sich aus dem sonstigen Vermögen des Schuldner-Eigentümers zum zweitenmal dafür bezahlen lassen!

Bei der Zwangsversteigerung droht jedem Hypothekar die Gefahr, entweder auszufallen oder — wider Willen — selbst ersteigern zu müssen. Das ihm regelmäßig am meisten Erwünschte ist, von einem allseitig zuverlässigen Ersteigerer „ausgeboten" zu werden. Von hier aus ist die neuere deutsche Hypothekenpraxis nun zu der den Gesetzen unbekannten, aber überaus beliebten und häufigen „Ausbietungsgarantie" gekommen, die trotz mancher formalen Verschiedenheiten praktisch eine Art Bürgschaft für die Hypothek darstellt.

Juristisch ist die Zahl der möglichen Hypotheken unbegrenzt — bei einer Groß-Berliner Zwangsversteigerung gab es unlängst deren 36! — und ihre Numerierung: erste, zweite, dritte usw. entspricht nur ihrer äußeren Reihenfolge im Grundbuch, aber ganz anders ist es damit im praktischen Hypotheken- und Realkreditverkehr. Da ist „Erste Hypothek" die ganze erstgesicherte Stelle, also innerhalb der Mündelsicherheit (in Preußen für städtische Hypotheken: 50 %) oder doch der „Hypothekenbanksicherheit": 60%, immer vom gesamten Grundstückwert: Boden und Haus. Die „Zweite Hypothek" bedeutet die daran anschließende, im wesentlichen und normalerweise noch „real" durch das Grundstück selbst gesicherte Stelle, also etwa bis 75 oder 80 %, und dahinter kommen die im Grunde nur noch Personalkredit darstellenden dritten und weiteren Hypotheken.

Die Kapitalzusammenführung

Die erste Hypothek in den deutschen Groß- und Industriestädten ist fast stets „Anstaltshypothek", d. h. sie kommt nicht von einem privaten Geldgeber, sondern von einem Geldinstitut, entweder von einem die Grundstücksbeleihung berufsmäßig und als Selbstzweck betreibenden, eigentlichen Bodenkreditinstitut, oder von einer Versicherungsgesellschaft oder einer Sparkasse, die die Grundstücksbeleihung nur im Dienste ihrer eigenen, anderen Zwecke betreiben. Die hypothekarische Anlage gerade von Versicherungskapitalien war vor dem Kriege eine starke und stets steigende. Ein Hauptgrund dafür liegt in den Bilanzvorteilen der Hypothek, denn diese wird — bis zu ihrem etwaigen Ausfall! — stets mit dem gleichen, vollen Wert gebucht, während bei Wertpapieren jeder Kursrückgang zu Abschreibungen zwingt.

Trotz dieser wachsenden Beteiligung der Versicherungsgesellschaften liegt aber der Hauptanteil des selbstnützigen, städtischen Hypothekengeschäftes einstweilen noch bei den Hypothekenbanken, d. h. (nach dem Reichs-Hyp. B.G. vom 13. Juli 1899) Aktiengesellschaften zur hypothekarischen Beleihung von Grundstücken und Ausgabe von Schuldverschreibungen (Pfandbriefen) auf Grund der erworbenen Hypotheken. Sie entstanden nach dem Vorbilde des 1852 gegründeten Crédit foncier de France, und zwar zunächst hauptsächlich außerhalb Preußens, das erst 1863 die erste Hypothekenbank genehmigte und seine Institute im Wettbewerb mit den außerpreußischen durch seine erst 1897 aufgehobenen „Normativbestimmungen" stark behinderte. So wurden die außerpreußischen Hypothekenbanken, vor allem die bayrischen, führend. 1910 bestanden in Deutschland 38 Hypothekenbanken mit einem Aktienkapital von etwa 780 Millionen Mark und einem Pfandbriefumlauf von etwa 10,3 Milliarden Mark. Nur etwa 6 % der Beleihungen entfallen auf landwirtschaftlich benutzte Grundstücke. Das Hauptarbeitsgebiet der Hypothekenbanken ist der großstädtische Wohnhausbau, also die mehr oder weniger prunkhafte Mietskaserne. Die einzelne Hypothekenbank pflegt mit bestimmten Terraingesellschaften dauernd zusammenzuarbeiten, indem sie dem Unternehmer, der von dieser Gesellschaft Baustellen kaufte, das Baugeld gewährt und späterhin die endgültige Erste Hypothek.

So waren die Hypothekenbanken eine treibende Kraft unserer großstädtischen Boden- und Bauentwicklung, sie verfügten dank der weitgehenden Möglichkeit, Sparkapital durch

Pfandbriefe heranzuziehen, und dank den mannigfachen Mitteln und Wegen ihrer „Pfandbriefpolitik" über eine gewaltige, fast monopolistische Herrschaftsstellung in unserem städtischen Siedlungswesen, die in Widerspruch stand zu ihren rein kapitalistisch eigennützigen Erwerbszwecken. Aber schon vor dem Kriege stockte der Pfandbriefabsatz und damit die Neubeleihungstätigkeit der Hypothekenbanken infolge allgemeiner Vorgänge des Geld-, Zins-, Boden- und Hypothekenmarktes, und es wurde von sachkundigen Beobachtern behauptet, daß die Hypothekenbanken den Höhepunkt ihrer Entwicklung erreicht und überschritten hätten.

Einstweilen aber besteht diese Herrschaftsstellung rein privater, kapitalistischer Erwerbsinstitute, und sie wurde schon vor dem Kriege als unzulässig empfunden und scharf angegriffen nicht bloß von den Befürwortern eines öffentlich-sozialen Boden- und Siedlungsrechtes, sondern ganz ebenso auch von den rein privatwirtschaftlichen, organisierten Hausbesitzern. Was als Abhilfe und Gegengewicht gegen die Hypothekenbanken versucht und erstrebt wurde an genossenschaftlichen Gegenseitigkeitsinstituten für den städtischen Hypothekarkredit oder an gemeindlichen und öffentlichen „Stadtschaften", das war vor dem Kriege und ist noch jetzt durchaus im Werden, und ist daher nicht hier darzustellen, sondern erst unten bei den Reformbestrebungen*.

Dagegen ist hier kurz hinzuweisen auf die besonderen Quellen für den Hypothekarkredit der nicht erwerbs- und privatwirtschaftlichen, sondern gemeinnützigen, öffentlichen oder sozialen Kleinwohnungsbeschaffung. Hier stehen in erster Linie die von den Landesversicherungsanstalten in West-, Süd- und Mitteldeutschland den gemeinnützigen Bauvereinigungen Versicherter gewährten Hypotheken, sowie die von den „Wohnungsfürsorgefonds" des Reiches und vieler Einzelstaaten den Staatsarbeitern und niedrigbesoldeten Beamten gegebenen**.

* Vgl. unten Zweiter Abschnitt, Kap. III, Nr. 1. D. H.

** Vgl. in diesem Abschnitt Kap. III, Nr. 5. D. H.

6.

Die Bauordnung

Von Dr. Karl Keller in Berlin-Lankwitz

I. Begriff der Bauordnung

Die Vorschriften über die Errichtung von Gebäuden auf einem Gelände zerfallen in der Hauptsache in zwei Gruppen: Bestimmungen der Bauordnung und des Bebauungsplanes. Während der Bebauungsplan das Straßennetz absteckt, also festsetzt, welcher Teil des Geländes überhaupt zu Baugrundstücken benutzt werden soll, welcher Teil als öffentlicher Verkehrsweg nicht überbaut werden darf, gibt die Bauordnung Vorschriften darüber, wie das Gebäude beschaffen sein muß, das auf dem Baugrundstück errichtet wird. Indem der Bebauungsplan die Breite der Straßen und ihren Abstand voneinander, also die Tiefe der Baublöcke, regelt, greift er allerdings schon in das Gebiet der Bauordnung über; denn durch Straßenbreite und Grundstückstiefe wird bis zu einem gewissen Grade die Höhe und der Grundriß des Gebäudes bestimmt. Überhaupt hängen Bauordnung und Bebauungsplan aufs engste zusammen; sie bilden ein organisches Ganzes, das man eigentlich nicht auseinanderreißen sollte. Damit ist allerdings nicht gesagt, daß überall, wo eine Bauordnung besteht, auch ein Bebauungsplan vorhanden ist. In ländlichen Gemeinden bei zerstreuter Siedlung wird in der Regel ohne Bebauungsplan gebaut. Die Bauordnung reicht also räumlich weiter als der Bebauungsplan. Auch sind Bauordnung und Bebauungsplan, wenn auch die wichtigsten, so doch keineswegs die einzigen Vorschriften, die sich auf das Bauen beziehen. Außer ihnen kommen in der Regel noch Bestimmungen über die Beschaffenheit der Straßen, Ortsstatute gegen Verunstaltung u. a. m. in Frage. Besonders wichtig ist die Tatsache, daß die Errichtung von Gebäuden auf einem Grundstücke in Preußen und auch in vielen anderen deutschen Staaten von der Erfüllung gewisser Bedingungen abhängig gemacht werden kann, so z. B. in Gegenden, für welche Bebauungspläne aufgestellt worden sind, von einer den baupolizeilichen Anforderungen entsprechenden Herstellung der Straßen (kommunales Bauverbot auf Grund des § 12 des preußischen Fluchtliniengesetzes), in Gegenden, für welche keine Bebauungspläne aufgestellt sind, von der Regelung der Kirchen- und Schullasten und anderen Leistungen (Ansiedlungsgenehmigung). Das kommunale Bauverbot und die Ansiedlungsgenehmigung sind von einschneidender Bedeutung für den Umfang, die Richtung und die Kosten der Wohnungsproduktion. Doch gehören Erörterungen über diese Fragen nicht in den Rahmen vorliegender Arbeit, die sich vielmehr lediglich auf die Bauordnung beschränkt.

II. Rechtsquellen und Geltungsbereich

Die Tatsache, daß Bebauungsplan und Bauordnung aufs engste zusammengehören, legt den Gedanken nahe, daß beide Arten von Vorschriften von derselben Stelle erlassen werden. Das ist aber in Preußen keineswegs der Fall. Während für die Aufstellung des Bebauungsplanes nach dem Fluchtliniengesetz die Gemeinden zuständig sind, und nicht einmal staatliche Genehmigung gefordert wird, ist der Erlaß der Bauordnung Sache des Staates. Allerdings wird die Zu-

stimmung des Gemeindevorstandes (in Regierungsbezirken des Bezirksausschusses) verlangt, doch kann sie ergänzt werden. Diese Unterscheidung ergibt sich aus der scharfen Trennung von Kommunalverwaltung und staatlicher Polizeiverwaltung, die in Preußen durchgeführt ist. Aus dieser Trennung erklärt sich z. B. auch die auffallende Tatsache, daß die Gebäude, welche den Schutz des Gesetzes gegen Verunstaltung genießen, von den Gemeindekörperschaften bestimmt werden, während die Ausübung des Schutzes in den Händen des Staates (d. h. der Polizeibehörde) liegt. Allerdings ist in einer Reihe von großen Städten die Baupolizei und damit auch der Erlaß von Bauordnungen dem Bürgermeister übertragen worden. Aber er übt diese Befugnisse nicht im Namen der Gemeinde, sondern im Namen des Staates aus. Diese Auseinanderreißung zusammenhängender Gebiete ist zweifellos ein Übelstand. Ihn dadurch zu heilen, daß die Baupolizei allgemein den Gemeinden übertragen wird, dürfte nicht möglich sein, weil die kleineren Gemeinden kaum die erforderlichen Kräfte haben dürften, und Bauordnungen sich der Natur der Sache nach auf weite, zusammenhängende Gebiete erstrecken müssen. So ist es erklärlich, daß der Vorschlag gemacht werden konnte, für größere Bezirke, z. B. Kreise, Ansiedlungsämter zu errichten, in denen die ganze auf das Bauwesen bezügliche Verwaltungstätigkeit zusammengefaßt werden soll. Wenn es auch nicht möglich sein dürfte, den Gemeinden das ganze Bauordnungswesen zu übertragen, so können doch die Grundzüge durch staatliche Vorschriften festgestellt werden, und innerhalb dieses Rahmens kann man der gemeindlichen Regelung einen gewissen Spielraum lassen.

Für die staatlichen Vorschriften sind zwei Formen möglich, die eines Gesetzes und die einer Polizeiverordnung. Von einem Gesetz hat man bisher in Preußen Abstand genommen. Die Polizeiverordnungen werden meist von den Regierungspräsidenten (in Berlin vom Polizeipräsidenten), in einigen großen Städten auch vom Oberbürgermeister als staatlichem Polizeiverwalter erlassen. Das soll auch nach dem Entwurf des Wohnungsgesetzes so bleiben; der Entwurf gibt nur einzelne Richtlinien für die lokalen Polizeiverordnungen. Dagegen haben einige andere deutsche Staaten, z. B. Sachsen, Bayern, Baden, Württemberg, Hessen und Anhalt, Landesbaugesetze geschaffen.

In der Literatur ist auch der Vorschlag gemacht worden, eine Reichs-Bauordnung ins Leben zu rufen. Professor Baumeister-Karlsruhe hat einen Entwurf für eine solche ausgearbeitet. Aussicht auf Verwirklichung dürften aber diese Pläne kaum haben.

Von den Gemeinden gesetztes Recht enthalten in Preußen die Ortsstatute, betr. das Verbot des Bauens an unfertigen Straßen und den Schutz des Ortsbildes gegen Verunstaltung.

III. Ziele der Regelung

In den Ansichten über die Ziele der baupolizeilichen Regelung hat sich in den letzten Jahrzehnten ein völliger Umschwung vollzogen, der mit der Umwandlung unserer Volkswirtschaft (Übergang zum Industriestaat, Wachstum der Großstädte, Steigerung der Bodenwerte) und unseren veränderten Anschauungen über die wirtschaftspolitischen Aufgaben des Staates (Verdrängung des Liberalismus durch eine mehr staatssozialistische Auffassung) zusammenhängt. Wie auf allen Gebieten die Staatstätigkeit in den letzten Jahrzehnten gewachsen ist, so steckt man auch gegenwärtig der Baupolizei höhere Ziele als früher. Man will sich nicht mehr mit Bestimmungen über die Feuersicherheit, Erleichterung des Verkehrs und zur Abwehr der allergröbsten gesundheitlichen Schädigungen begnügen, sondern sucht auch sozialpolitischen und ästhetischen Gesichtspunkten Rechnung zu tragen und dehnt den Begriff des im hygienischen Interesse Erforderlichen erheblich weiter aus, so daß z. B. auch die Bereitstellung umfangreicher Grünflächen und die Förderung des Einfamilienhauses darunter fällt. Allerdings stößt man hier vielfach nur zu bald auf Schranken, die durch veraltete, der modernen Denkweise nicht mehr entsprechende Ge-

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

setzesbestimmungen gezogen werden. Das gilt besonders für Preußen. Hier bilden immer noch § 10, II, 17 des Allgemeinen Landrechts und § 6 des Polizei-Verwaltungsgesetzes vom 11. März 1850 die Grundlage für die polizeiliche Tätigkeit. Das Allgemeine Landrecht bezeichnet als das Amt der Polizei, „die nötigen Anstalten zur Erhaltung der öffentlichen Ruhe, Sicherheit und Ordnung und zur Abwendung der dem Publiko oder einzelnen Mitgliedern desselben bevorstehenden Gefahr zu treffen", und auch das Polizeiverwaltungsgesetz will ihre Tätigkeit auf den Schutz der Person und des Eigentums, Ordnung, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, Sorge für Leben und Gesundheit und Fürsorge gegen Feuersgefahr beschränken. Die Wohlfahrtspflege gehört also nicht zu den Aufgaben der Polizei. Allerdings bringen Teil I, Tit. 8, §§ 66 und 71 des A. L.R. noch gewisse Erweiterungen der polizeilichen Befugnisse auf ästhetischem Gebiete. So soll z. B. zur Verunstaltung der Städte und öffentlichen Plätze kein Bau vorgenommen werden, und wenn ein ohne vorhergegangene Anzeige unternommener Bau zur groben Verunstaltung einer Straße und eines Platzes gereicht, muß er nach Anweisung der Polizei geändert werden. Diese Ansätze sind in unseren Tagen durch das Gesetz gegen die Verunstaltung landschaftlich hervorragender Gegenden vom 2. Juni 1902 und gegen die Verunstaltung von Ortschaften und landschaftlich hervorragenden Gegenden vom 15. Juli 1907, sowie durch den Erlaß des preußischen Ministers der öffentlichen Arbeiten über Kleinhaussiedlungen vom 26. März 1917* weiter entwickelt worden; doch sind trotz dieser Bestimmungen auf künstlerischem Gebiete der Tätigkeit der Baupolizei immer noch recht enge Grenzen gezogen, und der sozialpolitische Gesichtspunkt hat in der preußischen Gesetzgebung überhaupt noch keine Berücksichtigung gefunden. So ruht denn ein Teil der Vorschriften unserer modernen Bauordnungen, wenn man auf den Buchstaben des Gesetzes blickt, auf recht schwankendem Rechtsboden. Dieser Zustand würde allerdings gebessert werden, wenn der Entwurf des preußischen Wohnungsgesetzes in der vom Abgeordnetenhaus beschlossenen Fassung vom Herrenhaus angenommen werden sollte. Dieser Entwurf** bestimmt in Artikel 2, daß die Bauordnungen die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke abstufen, Wohn- und Industrieviertel unterscheiden, den Verputz und Anstrich oder die Ausfugung von Wohngebäuden und von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbaren Bauten, sowie die einheitliche Gestaltung des Straßenbildes regeln dürfen. An Gebäude größeren und geringeren Umfanges sollen verschiedene Anforderungen gestellt werden, in größeren Bezirken ist die Baudichtigkeit abzustufen (Zonenbauordnung). In den Vorschriften über die Herstellung und Unterhaltung der Straßen ist ebenso wie in den Bebauungsplänen zwischen Verkehrs- und Wohnstraßen zu unterscheiden. Diese Vorschriften würden zwar noch nicht alle Wünsche erfüllen, aber doch einen wesentlichen Fortschritt darstellen. Ihre Annahme ist daher dringend zu fordern.

IV. Die Arten der baupolizeilichen Vorschriften

Der Art nach lassen sich die Bauordnungs-Vorschriften in zwei Gruppen einteilen: Konstruktionsvorschriften und Vorschriften über die Baudichtigkeit. Die Konstruktionsvorschriften gelten teils allgemein für alle Gebäude, teils geben sie besondere Bestimmungen für einzelne Gebäudearten, z. B. Kleinhäuser, Einfamilienhäuser, Fabriken oder Geschäftshäuser. Hinsichtlich der Baudichtigkeit werden heutzutage meist verschiedene Bauklassen unterschieden und zwar so, daß die Siedlung von dem Zentrum der Stadt nach der Peripherie zu immer mehr aufgelockert wird. Man spricht

* Dieser Erlaß schreibt allgemein vor, daß jedem Baugesuche die Ansichten aller Schauseiten beigefügt werden müssen, die für die Prüfung der Frage nach der Verunstaltung des Ortsbildes erforderlich sind. Hier wird also die Berücksichtigung ästhetischer Gesichtspunkte der Baupolizei zur Pflicht gemacht.

** Vgl. Herrenhaus, Session 1916/17, Drucksache 168.

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

hier von einer Zonen- oder Staffel-Bauordnung. Im allgemeinen ist in den Bauordnungen genau vorgeschrieben, wie weit ein Grundstück in horizontaler oder vertikaler Richtung höchstens ausgenutzt werden darf. Doch begnügt man sich bei manchen Gebäudearten mit der Bestimmung, daß auf eine bestimmte Fläche höchstens so und so viel Kubikmeter bebauten Raumes entfallen dürfen, wobei es dem Grundbesitzer freigestellt wird, ob er das Grundstück mehr in der Breite, Tiefe oder Höhe ausnutzen will (kubische Bauordnung). Die Ausdehnung der kubischen Bauordnung auf alle Gebäude würde große Bedenken haben, wie wir später sehen werden.

Bei der Fülle der in unseren Bauordnungen enthaltenen Vorschriften ist es unmöglich, bei dem knappen zur Verfügung stehenden Raume alle Gesichtspunkte zu berücksichtigen. Gänzlich ausscheiden wollen wir alles rein Technische. Nur von dem, was sich auf Hygiene, Produktionskosten der Wohnung und Ästhetik bezieht, soll das Wichtigste im folgenden zusammengestellt werden. Den Schluß sollen einige Ausführungen über Erleichterungen für Kleinhäuser bilden.

V. Bauordnung und Hygiene*

Die Sorge für eine hygienisch einwandfreie Beschaffenheit der Wohnungen bildet, wie allgemein anerkannt ist, eines der wichtigsten Ziele der baupolizeilichen Regelung. Die Bauordnungen werden hierbei vielfach durch Wohnungsordnungen ergänzt**. Während die Bauordnungen die Vorschriften über die Erstellung der Wohnungen enthalten, regeln die Wohnungsordnungen ihre Benutzung. Im einzelnen ist die Grenze zwischen beiden Rechtsgebieten oft schwer zu ziehen. In die Wohnungsordnung hinein gehören z. B. die Bestimmungen über die Zahl der Personen, die höchstens auf einen Wohnraum entfallen dürfen. Auf der Grenze beider Rechtsgebiete stehen die Vorschriften über die geringstzulässige Zahl der zu einer Familienwohnung gehörigen Räume und die Mindestgröße einer Familienwohnung, wie sie z. B. in Sachsen bestehen. Zweifellos einen Bestandteil der Bauordnung bilden wiederum die Vorschriften über die Mindestgröße der zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume (Aufenthaltsräume). Redlich fordert von solchen Räumen einen Mindestrauminhalt von 15 cbm bei einer Bodenfläche von mindestens 5 qm und einer Breite von mindestens 1,25 m. Einzelne Bauordnungen gehen aber über diese Forderung hinaus; so schreibt z. B. die badische Landesverordnung eine Mindestwohnfläche von 10 qm, für Küchen und Dachstuben 9 qm vor. Eine Abstufung dieser Mindestvorschriften je nach dem von der Bauklasse gestatteten Grade der Ausnutzung des Grundstücks ließe sich wohl rechtfertigen; bei weiträumiger Bebauung und im Einfamilienhause kann man sich mit kleineren Räumen begnügen. Dieselbe Unterscheidung läßt sich hinsichtlich der Höhe der Aufenthaltsräume rechtfertigen; Sachsen unterscheidet hierbei auch tatsächlich zwischen städtischen und ländlichen Verhältnissen, indem es für erstere mindestens 2,85, für letztere 2,25 m fordert. Ähnlich Baden und Württemberg. Manche Bauordnungen enthalten auch Vorschriften über das Verhältnis der Fensterfläche zur Bodenfläche oder zum Rauminhalt der Wohnungen ($^1/_{10}$ der Bodenfläche in Baden, 1 qm auf 30 cbm nach der Forderung von Redlich); doch sind nach Fischer „derartige Bestimmungen, die aus enger städtischer Bebauung stammen, auf dem Lande überflüssig". Eine Bestimmung über die Mindestgröße der Fenster (0,5 qm) findet sich z. B. in Königsberg.

Während durch diese Vorschriften eine genügende Belichtung der Wohnräume erzielt werden soll, sucht z. B. die sächsische Anleitung zum Erlaß baupolizeilicher Ortsgesetze eine ausreichende Lufterneuerung durch die Bestimmung zu gewährleisten, daß jede Wohnung in der Regel zwei einander gegenüberliegende Fenster haben müsse. Das Fehlen

* Vgl. unten Kap. II, Nr. 5. D. H.

** Vgl. unten Nr. 7. D. H.

einer solchen Vorschrift in Groß-Berlin begünstigt die Entstehung von Seitenflügeln. Ferner fordern viele Bauordnungen, daß jede Wohnung ihren eigenen Zugang, ihre eigene Kochstelle, ihren eigenen Abort und, wo es Wasserleitung gibt, auch ihre eigene Wasserzapfstelle haben muß.

Eine besondere Behandlung erfordern die Dach- und Kellerwohnungen. Dachstübchen haben für viele Menschen etwas besonders Anheimelndes — man denke an die Dachstubenromantik Spitzwegscher Bilder —, doch leiden sie vielfach an dem Nachteil, daß sie im Sommer zu heiß und im Winter zu kalt sind. Wird aber ein Dachgeschoß so ausgebaut, daß es hygienisch völlig einwandfrei ist, dann ist es nicht billiger als ein Geschoß mit durchweg lotrechten massiven Umfassungswänden*. Es ist deshalb zu billigen, daß ein preußischer Ministerialerlaß vom 20. Dezember 1906 Wohnungen, deren sämtliche Wohnräume im Dachgeschoß liegen, fürderhin nicht zulassen will. Andererseits wäre es falsch, Wohnräume, die nur ein Zubehör zu Wohnungen in einem Vollgeschosse sind, zu verbieten, wenigstens soweit es sich um Einfamilienhäuser handelt. Dagegen liegt für die Zulassung von Kellerwohnungen in Neubaubezirken keine Veranlassung vor.

So viel über die Anforderungen, die an die einzelne Wohnung gestellt werden. Was schreiben ferner die Bauordnungen über die Gebäude im ganzen und ihre Stellung zueinander vor? Hier sind die Abstands- und Flächenregeln zu nennen. Hinsichtlich des Abstandes der Vorderhäuser voneinander wird gewöhnlich bestimmt, daß dieser mindestens gleich der Gebäudehöhe sein müsse, so daß sich ein Lichteinfallswinkel von 45 Grad ergibt. Nußbaum hält aber diesen Gebäudeabstand für zu gering und fordert für Mitteldeutschland mindestens $^6/_5$, für Norddeutschland $^5/_4$ der Gebäudehöhe. In Wirklichkeit dürfte auch in Neubaugebieten der Abstand meist etwas größer sein. Andreas Voigt hat behauptet, daß die Abstandsregel „Gebäudeabstand gleich Gebäudehöhe" das Kleinhaus auf Kosten der Hygiene bevorzuge. Die Abstände müßten bei Kleinhäusern größer sein. Das trifft aber hinsichtlich der Belichtung nicht zu; denn hier wird die bessere Belichtung der oberen Geschosse der Etagenhäuser durch die schlechtere der unteren wieder ausgeglichen. Nicht ganz unrichtig ist es hinsichtlich des Luftzutritts, denn die Tiefe der Gebäude pflegt nicht proportional der Höhe zu wachsen, sondern langsamer als sie, so daß bei Häusern mit mehr Geschossen sich ein etwas günstigeres Verhältnis zwischen dem Rauminhalt der Häuser und den von den Häusern eingeschlossenen Luftwürfeln ergibt. Bei Hintergebäuden begnügt man sich in vielen Bauordnungen, z. B. in Berlin, mit einem viel geringeren Abstand und einem ungünstigeren Lichteinfallswinkel als bei Vordergebäuden, obwohl an Gebäude, die im Inneren eines Baublocks liegen, strengere Anforderungen gestellt werden müßten, als an solche, die an der Straße liegen. Eine Verbesserung der Belichtung und Durchlüftung sucht man mitunter durch die Bestimmung zu erreichen, daß Hintergebäude an Höhe und Geschoßzahl hinter den Vordergebäuden zurückbleiben müssen; doch kommt diese Maßnahme mehr den Wohnräumen in den Vordergebäuden als in den Hintergebäuden selbst zugute. Ganz unzureichend sind oft die Vorschriften über den Abstand von der Nachbargrenze; ist es doch z. B. in Berliner Neubaugebieten gestattet, 6 m von der Nachbargrenze entfernt ein Gebäude zu errichten, auch wenn der Nachbar unmittelbar an der Grenze eine 25 m hohe Brandmauer errichtet. Manche Bauordnungen begehen den logischen Fehler, daß sie den Abstand eines Gebäudes von der Nachbargrenze nach seiner eigenen Höhe bemessen, obwohl sich natürlich dieser Abstand nach der Höhe des Nachbargebäudes richten muß; um den erforderlichen Abstand festzustellen, muß man von der Annahme ausgehen, daß unmittelbar auf der Nachbargrenze ein Gebäude in der größten durch die Bauordnung zugelassenen Höhe errichtet wird, es sei denn, daß eine andere Bebauung durch grundbuchliche Eintragung gesichert

* Vgl. Redlich in der Zeitschrift für Wohnungswesen, Jahrg. XI, S. 52.

sei. Schwierigkeiten bereiten bei der Festsetzung der Abstandsregeln oft die eng gebauten historischen Stadtteile; hier empfiehlt es sich, nach dem Vorschlage von Baumeister zwei Grade von Baudichtigkeit [a) weiträumiger, b) engräumiger] zu unterscheiden und die engräumigere Bebauung nur bei solchen Grundstücken zuzulassen, welche die Baudichtigkeit a) bereits überschritten haben, in keinem Falle aber eine Steigerung der vorhandenen Baudichtigkeit, soweit sie den Grad a) überschreitet, zu gestatten. Ist z. B. nach a) eine Bebauung von 60%, nach b) von 75% zulässig, so darf ein Grundstück, das bisher zu 80% bebaut war, nach einem Abbruch nur noch bis zu 75% bebaut werden, ein Grundstück, das bisher zu 70% bebaut war, darf wieder bis zu 70% bebaut werden.

Die Abstandsregeln werden meist durch Flächen- und Höhenregeln ergänzt, d. h. durch die Bestimmung, daß nur ein bestimmter Teil des Grundstücks bebaut werden, und daß ein Gebäude nur eine bestimmte Höhe (15 m, 22 m) oder eine bestimmte Anzahl von Geschossen haben darf. Dabei wird die Baudichtigkeit in der Regel vom Zentrum nach der Peripherie des Ortes abgestuft (etwa von $^3/_4$ auf $^3/_{10}$ oder $^2/_{10}$ der Fläche und von 5 auf 2 Geschosse). In Berlin sucht man der Errichtung zu vieler Hintergebäude dadurch entgegenzuwirken, daß man die Ausnutzbarkeit der Grundstücke bei größerer Tiefe einschränkt. Die Errichtung von Hintergebäuden (Seitenflügeln und Quergebäuden) wird bald — wie in Berlin — in weitestgehendem Maße zugelassen, bald sucht man sie durch allerlei Bestimmungen zu erschweren (Begrenzung der Tiefe der Seitenflügel, Verbot der gleichzeitigen Errichtung von Seitenflügeln und Quergebäuden, Verbot, daß an beiden seitlichen Grundstücksgrenzen Seiten- und Hintergebäude errichtet werden dürfen, oder daß die Hintergebäude einer Straße eine geschlossene Reihe bilden dürfen usw.). Die weitestgehende Vorschrift ist die Festsetzung von rückwärtigen Baufluchtlinien, wie sie sich in einzelnen Bauordnungen findet; doch wird man hiermit vorsichtig sein müssen, wenn man nicht die Wohnungen zu sehr mit Straßenbaukosten belasten will. In hygienischer Beziehung sind die Seitenflügel wegen der fehlenden Querlüftung bedenklich; daß ihre Errichtung wegen des Mißverhältnisses zwischen Wohnfläche und Mauerwerk auch wirtschaftlich unzweckmäßig ist, wurde bereits öfter nachgewiesen*. Redlich empfiehlt daher, die großen Berliner Baublöcke in der Weise auszunutzen, daß man Häuserzeilen und Wohngassen miteinander abwechseln läßt, also den ganzen Baublock in Streifen zerlegt**. Einen ähnlichen Vorschlag hat auch Nußbaum*** und neuerdings Wilhelm Deetz in seiner vom Schutzverbande für deutschen Grundbesitz gekrönten Preisschrift „Zwei Fronten" gemacht. Andere wollen den Rand der Baublöcke mit hohen Etagenhäusern, das Innere aber mit Kleinhäusern an schmalen Wohnstraßen bebauen. Vgl. die Pläne von Goecke, von Eberstadt, Möhring und Petersen, von Kuczynski und Lehweß. Die Vorschläge von Eberstadt, Möhring und Petersen sind enthalten in der amtlichen Veröffentlichung über den Wettbewerb „Groß-Berlin", S. 5 ff. und S. 29 ff., die von Kuczynski und Lehweß sind abgedruckt im Jahrbuch der Bodenreform, Bd. 8, Heft 2†. An beiden Stellen werden auch Entwürfe von Bauordnungsbestimmungen mitgeteilt.

Außer den Vorschriften über den bebaubaren Teil der Grundstücke und über Hintergebäude enthalten die Bauordnungen noch Bestimmungen über die Abmessung der Hofräume und Lichthöfe. In den Berliner Vororten muß in den Hofraum ein Kreis von bestimmtem Halbmesser eingetragen werden können, eine Bestimmung, die oft zu ganz wunderlichen Hofgrundrissen führt. Vielfach sucht man die Begründung von Hofgemeinschaften durch Gewährung besonderer Vorteile (etwas größerer Ausnutzung

* Keller und Nitze: „Groß-Berlins bauliche Zukunft", S. 105 ff.

** Vgl. seine Schrift: „Miethäuser ohne Seitenflügel", erschienen als Sonderabdruck aus dem „Technischen Gemeindeblatt" in Carl Heymann's Verlag, Berlin 1910.

*** „Das Wohnhaus und seine Hygiene", Leipzig 1909, S. 33/35.

† Vgl. unten Kap. II, Nr. 2 a), Abb. 2. D. H.

der Grundstücke) zu fördern. Die schwersten Nachteile entstehen in hygienischer Beziehung ebenso wie in ästhetischer Beziehung dadurch, daß man bei der Bebauung eines Grundstücks vielfach nur an dieses selbst und nicht an den ganzen Baublock denkt; es wird daher die Aufstellung einheitlicher, für einen ganzen Baublock geltender und für den einzelnen Grundstücksbesitzer verbindlicher Parzellierungspläne angestrebt werden müssen, wozu bisher allerdings nur das kommunale Bauverbot auf Grund des § 12 des preußischen Fluchtliniengesetzes Handhaben bietet.

Hygienischen Zwecken dient auch die Unterscheidung von Industriegebieten, reinen Wohngebieten und gemischten Bezirken in den Bebauungsplänen und Bauordnungen. In den reinen Wohngebieten sind Betriebe, die Rauch und üble Gerüche verbreiten oder Lärm machen, verboten. Bei der räumlichen Verteilung von Industrie- und Wohngebieten ist außer der Rücksicht auf die Verkehrsverhältnisse (Wasser- und Eisenbahnanschlüsse) oft auch die herrschende Windrichtung maßgebend. Auch die Vorschrift der offenen Bauweise bezweckt die Erstellung besonders gesunder Wohnungen. Doch sind Wohnungen in freistehenden Häusern kälter, und auch in Reihenhäusern ist eine gründliche Durchlüftung der Wohnung möglich, wenn sie gegenüberliegende Fenster hat.

VI. Bauordnung und Miete

Den Bestrebungen des Hygienikers, zur Verbesserung der Gesundheit der Wohnungen weitgehende Baubeschränkungen durchzuführen, setzen wirtschaftliche Hindernisse nur zu bald einen unübersteigbaren Damm entgegen. Denn allzu scharfe Baubeschränkungen können zu einer Verteuerung des Wohnens führen.

Die Frage: „Wie wirken Baubeschränkungen auf die Mieten?" zerfällt wiederum in zwei Unterfragen: wie wirken sie auf den Bodenpreis*, und wie wirken sie auf die Baukosten? Denn Bodenpreis und Baukosten bilden die Produktionskosten der Wohnung, deren Zinsen mindestens durch die Miete gedeckt werden müssen.

Zum leichteren Verständnis der folgenden Ausführungen seien zunächst einige Ausdrücke erläutert. Nehmen wir an, ich kaufe ein Grundstück, um darauf ein Haus zu bauen. Dann soll der Preis, den ich für 1 qm dieses Grundstücks bezahle, im folgenden der „absolute Bodenpreis" genannt werden. Zähle ich die Grundflächen aller in dem Hause befindlichen Wohnräume zusammen, so erhalte ich die auf das Grundstück entfallende Wohnfläche. Der Preis des Grundstücks, dividiert durch die Wohnfläche, ergibt den „relativen Bodenpreis". Hierunter verstehe ich also die Belastung der Wohnflächeneinheit durch den Bodenpreis.

Schränke ich durch die Bauordnung die Ausnutzbarkeit eines Grundstückes ein, so vermindere ich damit die auf dieses Grundstück entfallende Wohnfläche. Das bedeutet in der Regel eine Verringerung des Ertrages. Da der absolute Bodenpreis der kapitalisierte Ertrag ist, so muß sich auch dieser senken. Das Umgekehrte gilt im Falle der Steigerung der Baudichtigkeit.

Hierbei ist allerdings vorausgesetzt, daß der Preis der Wohnflächeneinheit unverändert bleibt oder sich jedenfalls nur wenig ändert. Man kann sich aber den Fall denken, daß die Wohnflächeneinheit gerade infolge der Einschränkung der Baudichtigkeit höher bewertet wird. Das wird der Fall sein, wenn in einem Ortsteil scharfe Baubeschränkungen eingeführt werden, um ihm den Charakter eines vornehmen Villenviertels zu geben. Die höhere Bewertung der Wohnflächeneinheit kann so groß sein, daß durch sie die Einschränkung der Baudichtigkeit mehr als ausgeglichen wird, und der absolute Bodenpreis sogar steigt. Doch werden das Ausnahmefälle sein. In der Regel wird eine Einschränkung der Baudichtigkeit ein Sinken des absoluten Bodenpreises zur Folge haben.

* Zwischen Wert und Preis wird im folgenden kein Unterschied gemacht, da es für unsere Betrachtungen nicht erforderlich ist.

In welchem Verhältnis wird aber dieses Sinken des absoluten Bodenpreises zur Einschränkung der Baudichtigkeit stehen? Wenn ich die Ausnutzbarkeit eines Grundstückes auf die Hälfte herabsetze, wird dann auch der absolute Bodenpreis in der Regel auf die Hälfte sinken? Hier sind drei Fälle denkbar:

1. Der absolute Bodenpreis verringert und vermehrt sich entsprechend der Baudichtigkeit. Der Quotient „Grundstückspreis dividiert durch Wohnfläche" oder der relative Bodenpreis bleibt also unverändert. Durch den Übergang von der Mietkaserne zum Kleinhaus werden die Wohnungen besser, aber nicht teurer. Durch den Übergang vom Kleinhaus zur Mietkaserne werden sie schlechter, aber nicht billiger. Das ist z. B. die Ansicht von Professor Baumeister-Karlsruhe.

2. Der absolute Bodenpreis verringert und vermehrt sich langsamer, als die Baudichtigkeit. Bei einer Steigerung der Baudichtigkeit wird also der relative Bodenpreis kleiner, bei einer Verminderung wird er größer. Durch den Übergang von der Mietkaserne zum Kleinhause mögen mithin die Wohnungen vielleicht besser werden — ganz sicher ist auch das nicht —, aber sie werden dafür auch teurer; durch den Übergang vom Kleinhaus zur Mietkaserne mögen sie schlechter werden, aber sie werden dafür auch billiger. Das ist der Standpunkt von Andreas Voigt, Moritz Naumann, Friedrich Kleinwächter jr. und all denen, die dem Schutzverbande für deutschen Grundbesitz nahestehen.

3. Der absolute Bodenpreis verringert und vermehrt sich schneller, als die Baudichtigkeit. Bei einer Steigerung der Baudichtigkeit wächst also der relative Bodenpreis, bei einer Verminderung fällt er. Die Mietkaserne verschlechtert und verteuert die Wohnungen, das Kleinhaus verbessert und verbilligt sie. Auf diesem Standpunkt steht Eberstadt.

Eine gründliche Erörterung aller dieser Fragen würde breite Ausführungen über den Wert im allgemeinen und den Bodenwert im besonderen, das Wesen der städtischen Grundrente und die Natur der Bodenspekulation erfordern*. Auf solche Ausführungen muß hier verzichtet werden. Ich muß mich vielmehr damit begnügen, mit ein paar Worten meinen eigenen Standpunkt anzudeuten.

In schematisch vereinfachter Form kann man sich das Wachstum unserer Städte so vorstellen, daß um denselben Mittelpunkt mit immer größeren Radien Kreise geschlagen werden; die in den inneren Ringen gelegenen Wohnungen werden infolge ihrer geringeren Entfernung vom Stadtmittelpunkte begehrter sein, als die in den äußeren Ringen gelegenen. Wenn nun im Stadterweiterungsgebiete an Stelle von vier Geschossen nur zwei gebaut werden dürfen, so wird sich die Zahl der Wohnungen in den inneren Ringen dieser Neubaubezirke bei gleichbleibender Nachfrage vermindern, vorausgesetzt, daß es nicht gelingt, die geringere Ausnutzung in vertikaler Hinsicht durch eine stärkere in horizontaler Hinsicht (Ersparnis an Straßenland durch schmale Wohnstraßen) wieder auszugleichen. Der Preis dieser Wohnungen wird also steigen. Infolgedessen wird der absolute Bodenwert nicht entsprechend der Verminderung der Baudichtigkeit sinken, sondern langsamer. Nun kann zwar der Andrang der Wohnungsuchenden zu den inneren Ringen des Stadterweiterungsgebietes dadurch vermindert werden, daß man die größere Entfernung von der Stadt durch Erbauung einer Straßenbahn ausgleicht; aber dadurch entstehen neue Kosten, die bei Ansiedlung in Etagenhäusern in größerer Nähe von der Stadt nicht notwendig sind. Die erforderlichen größeren Straßenlängen, die ausgedehnteren Leitungen für Wasser, Gas und Kanalisation, der umfangreichere Bedarf an Straßenbahnen, die Schwierigkeiten, die sich aus den Verhandlungen mit einer größeren Anzahl von Grundbesitzern ergeben, können leicht zu einer Verteuerung der Wohnungen führen. Doch kann dieser Gefahr durch eine

* Die meisten Schriften über die städtische Bodenfrage lassen den Zusammenhang mit der modernen Wertlehre, der Grenznutzen-Theorie, vermissen. Vom Standpunkte der Grenznutzen-Theorie aus hat das Wesen der städtischen Grundrente bisher nur Friedrich Kleinwächter jr. dargestellt.

Verringerung der Straßenbreiten und eine leichtere Befestigung der Straßen (z. B. Weglassung der Bürgersteige, Ableitung des Regenwassers in offenen, gepflasterten Rinnen), Vereinfachung der Kanalisation, ja unter Umständen völligen Verzicht auf diese entgegengewirkt werden*. In der Tat können wir diese „modernen Errungenschaften", denen wir vielfach eine übertriebene Bedeutung beilegen, in ländlichen Verhältnissen ohne hygienische Bedenken entbehren. Auch sonst muß nach Möglichkeit gespart werden; so z. B. empfiehlt es sich, für Schnellbahnen statt der teuren Untergrundbahnen die billigen Flachbahnen, Einschnitt-, Hoch- oder Schwebebahnen zu wählen. Wünschenswert ist ferner eine Beseitigung oder Milderung aller die Niederlassung hemmenden Vorschriften (z. B. des kommunalen Bauverbots im Gebiete eines Bebauungsplanes**, der Bedingungen für Erteilung der Ansiedlungsgenehmigung, wo kein Bebauungsplan besteht). Zu warnen ist vor zu hohen Bodensteuern; denn die Meinung der Bodenreformer, daß man durch diese das Wohnen verbilligen könnte, ist ein Irrtum. Nur wenn die Baubeschränkungen mit solchen Maßnahmen verbunden werden, darf man annehmen, daß sie zu keiner Verteuerung der Wohnungen führen werden; in Verbindung hiermit sind sie aber andererseits dringend erforderlich, um das Kleinhaus vor gänzlicher Verdrängung durch die Mietkaserne zu schützen.

Der Ansicht von Eberstadt, daß der Bodenpreis sogar schneller sinke, als die Baudichtigkeit, daß also die Wohnungen, je besser sie werden, umso billiger werden, wird man leider nicht zustimmen können. Diese Behauptung beruht auf der Annahme, daß die Spekulation die Bodenpreise nicht nur vorübergehend, sondern nachhaltig zu steigern vermöge, und daß sie vom Hochbau besonders begünstigt werde. Beide Ansichten sind aber mit gewichtigen Gründen bestritten worden; hinsichtlich des Zusammenhanges zwischen Mietkaserne und Spekulation hat man besonders darauf hingewiesen, daß auch in den Kleinhausbezirken amerikanischer Großstädte die Spekulation sehr stark entwickelt ist.

Soviel über die Wirkungen der Baubeschränkungen auf den Bodenpreis. Wie werden nun die Baukosten durch die Bauordnungsvorschriften beeinflußt? Hier stoßen wir auf die alte Streitfrage: Sind die Baukosten der Wohnflächeneinheit im Kleinhause oder in der Mietkaserne höher? Zugunsten der größeren Billigkeit der Mietkaserne wird besonders darauf hingewiesen, daß sich beim Stockwerkhause die Kosten für Fundament und Dach auf eine größere Wohnfläche verteilen als beim Kleinhause. Demgegenüber betonen die Freunde des Kleinhauses, daß die Mauerstärken, die Zahl und Breite der Treppen u. a. m. beim Kleinhause geringer sein können. Wenn trotzdem in der Tat das Kleinhaus sich vielfach teurer stelle, so liege das daran, daß die Bauordnungen zu sehr auf das Mietkasernensystem zugeschnitten seien. Forderungen, die bei der Mietkaserne mit Rücksicht auf das dichte Zusammenleben großer Menschenmassen berechtigt seien, würden gedankenlos auf das Kleinhaus übertragen, obwohl bei diesem gar kein Bedürfnis für derartige Vorschriften vorhanden sei. Es wird daher eine besondere Abstufung der Bauordnungsvorschriften nach Gebäudegattungen verlangt. Diesem Verlangen ist in den letzten Jahren bereits in zahlreichen Bauordnungen Rechnung getragen worden; viele Bauordnungen enthalten gegenwärtig einen besonderen Abschnitt, der Sonderbestimmungen für Kleinhäuser oder für Einfamilienhäuser enthält. Daß trotzdem der Kleinhausbau vielfach immer noch durch die Bauordnung unnötig verteuert wird, hat erst neuerdings wiederum eine Umfrage des Rheinischen Vereins für Kleinwohnungswesen gezeigt; dasselbe weist Fischer in seiner später besprochenen Schrift „Zur Förderung des Kleinsiedlungswesens" (Berlin 1916) nach.

* Vgl. unten Kap. II, Nr. 6. D. H.

** Vgl. Artikel 1 Nr. 5b des Wohnungsgesetzentwurfes in der vom Abgeordnetenhause beschlossenen Fassung.

Die wirtschaftliche Überlegenheit der Mietkaserne über das Kleinhaus ist, wenn sie überhaupt vorhanden sein sollte, jedenfalls nicht so groß, daß man im Interesse der Verbilligung der Wohnungen auf das Kleinhaus verzichten müßte*. Für diese Behauptung kann aus der neuesten Zeit ein ganz unverdächtiger Gewährsmann angeführt werden. Der Schutzverband für deutschen Grundbesitz, die Organisation der Terraingesellschaften, Hausbesitzer und Hypothekenbanken, hat kürzlich unter dem Titel „Zur Wohnungsfrage" das Ergebnis eines von ihm ausgeschriebenen Wettbewerbs veröffentlicht. In diesem Buche, von dem man also annehmen darf, daß es die Sachlage nicht zu ungünstig für die Grundbesitzer darstellt, sagen Völcker und Serini auf S. 34/34a:

„Durch die vorstehende Untersuchung ist bewiesen, daß die Baukosten der Wohnungen im Stockwerkhaus mit der zunehmenden Stockwerkzahl um so stärker abnehmen, je teurer der Grund und Boden ist, und daß das Einfamilienhaus stets teurer ist als das Stockwerkhaus . . . . .

Der Preisunterschied des Einfamilienhauses ist indessen nicht so groß, daß es — billiges Baugelände vorausgesetzt — für Kleinwohnungen wirtschaftlich ausgeschlossen wäre.

Von drei Wohngeschossen an sind die Unterschiede in den reinen Baukosten beim Stockwerkhaus nicht mehr so erheblich, daß mit der Ausnutzung dieser Unterschiede eine wesentliche Verbilligung der Wohnkosten erzielt werden könnte. Die mehrgeschossige Bauweise ist hier vielmehr nur das Hilfsmittel, um den Grund und Boden bei steigendem Wert entsprechend intensiver auszunutzen. Hieraus ergibt sich, daß eine wirksame Verbilligung der Wohnkosten nur erzielt werden kann, wenn es gelingt, billigen Grund zu schaffen. Ist aber der Baugrund billig, ... dann ist . . . . . einer weiträumigen Bauweise vor der engen der Vorzug zu geben."

Und auf S. 131 sagt Deetz, nachdem er die zur Verzinsung der Kosten nötigen Mieten für verschiedene Häuser angegeben hat:

„Betrachten wir die Zahlen für die gleichen Stockwerke gegeneinander — und der Mieter vergleicht die Wohnungen in erster Linie natürlich unter diesem Gesichtspunkt —, so finden wir . . . . ., daß zwischen dem Haus mit drei Vollgeschossen und dem mit fünf bei gleicher Verzinsung der aufgewendeten Kosten so gut wie keine Unterschiede in den Mietpreisen der einzelnen Geschosse bestehen."

In der dritten Preisarbeit von Pesl wird allerdings die wirtschaftliche Überlegenheit der Mietkaserne über das Kleinhaus schärfer betont (S. 335 ff.). Aber das Preisrichterkollegium weist in seinem Berichte selbst darauf hin (vgl. S. XIII des Vorwortes), daß die für das Kleinhaus ungünstigen Ausführungen des Textes in Widerspruch mit den Kostenberechnungen stehen, die der Arbeit beigegeben sind (vergl. S. 352).

Ob und inwieweit durch die enorme Erhöhung der Baukosten, die auch nach dem Kriege bestehen bleiben wird, an den Ergebnissen dieser Untersuchungen etwas geändert werden wird, muß abgewartet werden.

VII. Bauordnung und Ästhetik**

In dem Abschnitt über die Ziele der baupolizeilichen Regelung wurde bereits erwähnt, daß nach einer weit verbreiteten Ansicht die Baupolizei im allgemeinen nur so weit die ästhetischen Fragen zu berücksichtigen habe, als es durch Sondergesetze, wie z. B. das preußische Gesetz gegen Verunstaltung oder die auf solchen Gesetzen beruhenden Ortsstatute ausdrücklich vorgeschrieben sei. In der Hauptsache habe sie also bei der künstlerischen Gestaltung der Häuser nicht mitzureden***. Die Auseinanderreißung von künstlerischen und anderen Zielen der baupolizeilichen Regelung, wie sie

* Vgl. unten Kap. II, Nr. 4. D. H.

** Vgl. unten Kap. II, Nr. 1. D. H.

*** In der vom preußischen Abgeordnetenhause beschlossenen Fassung des Wohnungsgesetzentwurfes ist allerdings vorgesehen, daß die Bauordnung die einheitliche Gestaltung des Straßenbildes regeln könne. Leider ist diese Bestimmung bis jetzt nicht Gesetz geworden.

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

in dieser Ansicht zum Ausdruck kommt, ist aber in Wirklichkeit ganz undurchführbar. Fast alle Bauordnungsvorschriften, auch diejenigen, die lediglich aus hygienischen oder feuerpolizeilichen Gründen erlassen worden sind, haben auch bedeutungsvolle Folgen für die künstlerische Gestaltung der Häuser. Da sich nun aber nach der herrschenden Ansicht die Baupolizei um ästhetische Fragen nicht zu kümmern hat, so gibt sie den Bestimmungen, die aus Gründen der Hygiene, Feuersicherheit usw. notwendig sind, oft eine Form, die zu schweren künstlerischen Nachteilen führt, obwohl ein ästhetisch befriedigendes Ergebnis vielfach ohne Beeinträchtigung der anderen Ziele erreichbar gewesen wäre. An diesem Punkte zeigt sich besonders deutlich, wie notwendig ein vollständiges Umdenken hinsichtlich der Aufgaben der Baupolizei ist.

Die Ausdehnung der baupolizeilichen Befugnisse auf künstlerischem Gebiete würde bedeuten, daß die Willkür des Individuums im Interesse der Gesamtheit auch in ästhetischer Hinsicht beschränkt wird. Daß es an einer solchen Beschränkung gegenwärtig fast ganz fehlt, ist der gewichtigste Einwand, den man vom künstlerischen Standpunkte aus gegen unser modernes Bauordnungswesen vorbringen kann. Nicht vom Straßenbild und Baublock, wie es sein müßte, sondern vom Einzelhaus gehen unsere Bauordnungen aus. Sie überlassen es dem Zufall, ob durch Nebeneinanderstellen lauter willkürlich gestalteter Einzelhäuser vielleicht ein annehmbares Straßenbild entsteht. Es ist ein seltsamer Mangel an Logik, an dem vielfach unsere moderne Stadterweiterung krankt. Man läßt sich erst von den bedeutendsten Architekten künstlerisch hervorragende Bebauungspläne entwerfen; in diesen Plänen werden alle Wirkungen sorgsam vorher berechnet; so sieht man z. B. konkav gekrümmte Fluchtlinien vor, um die Häuserfassaden besser zur Geltung zu bringen; man schafft wirkungsvolle Zielpunkte für die Hauptstraßen usw.; wie aber die Häuser aussehen, die an den Straßen stehen, das überläßt man oft dem Belieben des Maurermeisters. Was nützt aber eine gekrümmte Fluchtlinie, wenn die Häuserfassaden, die dadurch besonders wirksam zur Geltung gebracht werden sollen, dem guten Geschmack widersprechen, oder wenn sie zwar einzeln genommen schön sind, aber untereinander jede Harmonie und Einheitlichkeit vermissen lassen? Dann wäre es doch im Gegenteil besser, man würde die Fassaden so wenig wie möglich sehen. Gewiß gibt es schon jetzt Gemeinden, welche in Neubaubezirken ein einheitliches Straßenbild zu erreichen suchen. Es sei z. B. an die sogenannten Cäciliengärten in Berlin-Schöneberg erinnert*. Doch handelt es sich dabei bisher um Ausnahmen. So allgemein die Forderung des harmonischen Straßenbildes in der Theorie anerkannt ist, so wenig ist bisher in der Praxis für ihre Verwirklichung geschehen, und wo Versuche hierzu gemacht worden sind, hat man sich dabei weniger auf die Bauordnung als auf das preußische Gesetz gegen die Verunstaltung oder auf das kommunale Bauverbot (§ 12 des Fluchtliniengesetzes) gestützt. Bauordnungen, die solche Bestimmungen enthalten, gibt es nur wenige. So berichtet z. B. Berger aus Dresden, daß zur Erzielung eines guten Gesamteindrucks, wo dies durch freie bevorzugte Lage geboten erscheint, die Vorlegung besonderer von Straßenkreuz zu Straßenkreuz zu entwerfender Ansichtszeichnungen bedungen werden kann, die für die einzelnen davon betroffenen Grundstücke maßgebend bleiben**. Ferner heißt es in den neuen Bauordnungen für Ostpreußen: „Alle von Straßen, Plätzen oder anderen öffentlichen Verkehrsplätzen aus sichtbaren Ansichten der Gebäude . . . . . müssen sich der einheitlichen Gestaltung des Stadt- und Straßenbildes anpassen. Insbesondere kann polizeilich eine harmonische Angliederung von benachbarten Bauwerken ver-

* Vgl. die Ausführungen von Magistrats-Baurat Wolff in Berlin-Schöneberg in Altenraths Sammelwerk „Neuzeitliche Baupflege", S. 58 ff.

** Vgl. das Altenrathsche Sammelwerk, S. 364. Vgl. auch § 8 des Hamburgischen Baupflegegesetzes vom 3. April 1912, abgedruckt bei Bredt, Die Heimatschutzgesetzgebung der deutschen Bundesstaaten, Düsseldorf 1912, S. 65.

schiedener Höhe und verschiedener Gebäudeflucht aneinander, sowie die Anpassung der Dach- und Fassadengestaltung an die Umgebung gefordert werden . . . . ."*. Am leichtesten ist die Forderung eines harmonischen Straßenbildes dort zu erfüllen, wo große Flächen in den Händen eines einzigen Bodenbesitzers (Staat, Gemeinde, Terraingesellschaft) sind, der beim Verkauf der einzelnen Parzellen den Käufern die Einhaltung eines bestimmten Bauplanes durch grundbuchliche Eintragung zur Pflicht machen kann. Vielleicht ist hier von den gemeinnützigen Bodengesellschaften, die Dr. v. Mangoldt nach dem Vorbilde der gemeinnützigen Landgesellschaften für die innere Kolonisation errichtet wissen will, und an denen sich der Staat, die Provinz, Gemeinde, die Baugenossenschaften, Gewerkschaften, Arbeitgeber usw. beteiligen sollen, eine gründliche Besserung zu erhoffen**.

Wir wollen nun der Reihe nach betrachten, wie die einzelnen Bauordnungsvorschriften auf die künstlerische Gestaltung des Straßenbildes und des einzelnen Hauses wirken, und beginnen mit den Bestimmungen über die Ausnutzung der Grundstücke. Wie wir sahen, ist diese gegenwärtig in der Regel gleichzeitig in horizontaler und vertikaler Richtung beschränkt. Wir sahen ferner, daß vorgeschlagen worden ist, an Stelle dieser starren Regel eine beweglichere Vorschrift, die sogenannte kubische Bauordnung, zu setzen. Eine solche würde aber noch zu einer Steigerung der individuellen Willkür führen und höchst unerfreuliche Wirkungen haben. Sie kommt daher nur dort in Frage, wo auf das Straßenbild und den Baublock keine Rücksicht genommen zu werden braucht (Fabriken, einzeln stehende Landhäuser). Ob die kubische Bauordnung, wie vielfach gefordert wird, auch auf Geschäftshäuser im Innern der Stadt ausgedehnt werden soll, wird man mithin bezweifeln dürfen.

Von den Bestimmungen, welche die horizontale Ausnutzung des Grundstücks regeln, sind zunächst diejenigen über die offene, halboffene und geschlossene Bauweise zu erwähnen. Die Vorschrift der offenen Bauweise kann unter Umständen zu wenig erfreulichen Ortsbildern führen. Ganz unerquicklich wirkt diese Bauweise, wenn drei- oder viergeschossige Häuser durch schmale, feuchte und dunkle Schlitze, in denen Bäume und Sträucher nur kümmerlich gedeihen, getrennt werden (Bauklasse A und B in den Berliner Vororten, ähnlich in Stuttgart). Die offene Bauweise hat eigentlich nur dort einen Sinn, wo die Bodenpreise noch so niedrig sind, oder wo die Zahlkraft der Hausbewohner so groß ist, daß man ein kleines Haus mitten in einen großen Garten hineinstellen kann. Wo beides nicht zutrifft, wird vielfach die halboffene Bauweise, d. h. die Zusammenfassung mehrerer Häuser zu einer Gruppe und die Trennung der einzelnen Gruppen durch breite Lücken, vorzuziehen sein. In Köln ist im Gebiete der offenen Bauweise das Zusammenfassen der Häuser zu Gruppen in der Weise gestattet, daß niedrige Küchenflügel bis an die Grundstücksgrenze herantreten dürfen. Die Vorschriften über den seitlichen Abstand der Häuser, den Bauwich, sind oft zu starr; man hat nicht mit Unrecht gefordert, daß für den Bauwich keine feste Zahl vorgeschrieben werden dürfe, sondern eine nach der Breite der Hausfront, der Tiefe und Höhe der Häuser veränderliche. Selbstverständlich muß bei der offenen Bauweise eine architektonische Ausbildung der Häuserfronten auch nach dem Bauwich hin verlangt werden. Diese Aufgabe ist aber künstlerisch schwer lösbar, und in den meist kläglich gelungenen Versuchen ihrer Bewältigung zeigt sich, wie falsch meist schon die Voraussetzungen an sich sind. Die Forderung der architektonischen Ausbildung ist auch zu stellen, wenn im Gebiete der geschlossenen Bauweise freiwillig ein Bauwich eingehalten wird. Doch wird es sich mitunter empfehlen, eine solche Möglichkeit gar nicht zuzulassen, sondern die Erlaubnis zum Aneinanderbauen der Häuser in einen Zwang umzuwandeln. Auch wenn das Haus seitlich zwar bis an die Grenze herangerückt wird, aber das Nachbargrundstück, etwa ein Kirchhof, voraussichtlich unbebaut bleiben dürfte, ist eine

* Vgl. das Ostpreußenheft der Zeitschrift „Heimatschutz", S. 355.

** Vgl. Artikel 6 § 1 des Wohnungsgesetzentwurfes.

künstlerische Gestaltung der Seitenfront zu verlangen. Auch die Rückseite der Häuser darf nicht, wie das gegenwärtig in der Regel geschieht, vollständig vernachlässigt werden.

Wichtig ist ferner die Stellung der Gebäude zur Fluchtlinie. Das Zurückrücken der Gebäude hinter die Fluchtlinie, wie es z. B. in Köln gestattet ist, kann zur Anlegung kleiner reizvoller Plätze Anlaß geben; nur dürfen dabei natürlich keine kahlen Brandmauern von Nachbargrundstücken sichtbar werden, ferner darf die zurückliegende Strecke, wie Berger betont, nicht zu kurz sein. Auch dürfen nicht kurze Strecken, die bald zurückliegen, bald vorspringen, miteinander abwechseln. Auch von der Stellung der Gebäude parallel zur Fluchtlinie kann unter Umständen abgesehen werden.

In vertikaler Hinsicht wird die Ausnutzbarkeit der Grundstücke, wie wir sahen, durch Vorschriften über Gebäudehöhe und Geschoßzahl beschränkt. Vielen herrlichen alten Städten ist ein unheilbarer Schaden dadurch zugefügt worden, daß am Marktplatz und in den Hauptstraßen eine höhere Bebauung als die überlieferte gestattet worden ist, auch wenn die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt eine solche Bauweise vielleicht gar nicht erforderlich gemacht hätte. Eine solche Erlaubnis übt natürlich geradezu einen Anreiz zum Abbruch der altertümlichen Bauwerke aus, auch wird z. B. die Raumwirkung eines Platzes, dessen Flächenausdehnung auf eine Umrahmung mit zweigeschossigen Häusern berechnet ist, vernichtet, wenn an Stelle der zweigeschossigen Häuser drei- oder viergeschossige erbaut werden. Auch der Eindruck hervorragender Baudenkmäler, z. B. alter Kirchen, Rathäuser, Stadttore usw., ist dadurch oft sehr beeinträchtigt worden, daß in ihrer Umgebung an Stelle kleiner Häuschen hohe Etagenhäuser errichtet wurden. Dadurch, daß die Privatbauten den öffentlichen Gebäuden über den Kopf gewachsen sind und sie erdrückt haben, sind viele der alten, herrlichen Stadt-Silhouetten zerstört worden, die wir auf Merianschen Bildern bewundern. Da in allen diesen Fällen eine nachträgliche Beschränkung der Geschoßzahl nicht immer möglich sein wird, dürfte vielfach nichts anderes übrig bleiben, als der Ankauf der betreffenden Gebäude durch die Gemeinde.

Von großer Bedeutung für die ästhetische Wirkung ist das Verhältnis der Gebäudehöhe zur Straßenbreite oder — richtiger ausgedrückt — zum Abstande der Fluchtlinien. Wie man schon oft betont hat, ist das Verhältnis „Gebäudehöhe gleich Straßenbreite", welches die meisten Bauordnungen als Norm zugrunde legen, das eindrucksloseste. Viel eindrucksvoller ist es, wenn die Straßenbreite die Haushöhe erheblich übertrifft oder erheblich dahinter zurückbleibt. Ein Zurückbleiben wird aber, von historischen Stadtteilen abgesehen, aus hygienischen Gründen nur dann gestattet werden können, wenn lediglich Speicher oder Nebenräume von Wohnungen nach der schmalen Straße hin gelegen sind. Ein weiter Abstand der Fluchtlinien kann auch durch tiefe Vorgärten erreicht werden, ohne daß die teuren Straßendämme selbst allzu breit zu sein brauchen.

Aber nicht bloß an der größtzulässigen Gebäudehöhe hat der Künstler ein Interesse, sondern auch an der Übereinstimmung sämtlicher Häuser der Straßenflucht in Höhe und Zahl der Geschosse, an den durchlaufenden Gesimsen. Soweit einzelne Häuser die übrigen an Höhe überragen, darf dies nicht willkürlich geschehen, sondern es muß dabei die Absicht vorliegen, bestimmte Punkte zu betonen, die Straßenwandung rhythmisch zu gliedern. Sehr beachtenswert ist eine Vorschrift der Kattowitzer Bauordnung vom 26. Juli 1912. Danach kann für alle Häuser, die Zielpunkte von Straßen sind, unter gleichzeitiger Festsetzung der Umrißlinien die Erbauung mit den Vergünstigungen der milderen Bauklasse gestattet werden*.

Von den einzelnen Bauteilen des Hauses ist das Dach vielleicht der für den ästhetischen Eindruck bedeutsamste. Wichtig ist zunächst die Stellung der Dachneigung zur Straße. Im Mittelalter wurde der Giebel meist der Straße zugekehrt, das Dach fiel

* Vgl. Berger in Altenraths Sammelwerk, S. 364.

nach der Nachbargrenze zu ab, und die Häuser waren durch schmale Schlitze von einander getrennt. Gegenwärtig ist der Abfall des Daches nach der Nachbargrenze meist verboten, wohl hauptsächlich aus feuerpolizeilichen Gründen. Dadurch wird leider die Anwendung eines wirkungsvollen architektonischen Motivs, der Giebelreihung, unmöglich gemacht. M. E. brauchte man in dieser Hinsicht angesichts unserer vorzüglichen Feuerlöscheinrichtungen nicht so ängstlich zu sein. Die übertriebene Furcht vor dem Feuer hat überhaupt in den Bauordnungen viel Unheil angerichtet; hierauf ist z. B. auch die Forderung zurückzuführen, daß die Brandmauern über Dach geführt werden müssen, eine Vorschrift, die nach Ansicht vieler Architekten vollkommen überflüssig ist.

Der größtzulässige Dachneigungswinkel ist in der Regel 45 Grad; dieser darf meist nur überschritten werden, wenn die Gebäudehöhe hinter der Höchstgrenze zurückbleibt. Da nun die Bodenpreise in der Regel dazu nötigen, die Gebäude bis zur größtzulässigen Höhe heraufzuführen, wird der Winkel von 45 Grad zur Norm. Über die Frage, ob das steile oder flache Dach den Vorzug verdient, ist ja bekanntlich neuerdings ein heftiger Streit entbrannt. Professor Seeßelberg und sein Werdandi-Bund sind lebhaft für das flache Dach eingetreten, unter dem Beifall der Dachpappenfabrikanten, deren wirtschaftliche Interessen durch eine Ausbreitung dieser Dachform gefördert werden. Ohne zu dieser Frage Stellung zu nehmen, wird man sagen können, daß gerade der durch die Bauordnungen aufgenötigte Neigungswinkel von 45 Grad der ästhetisch am wenigsten eindrucksvolle ist.

Auch bei den Dachformen führt der Mangel an Übereinstimmung zwischen den benachbarten Häusern meist zur Entstehung unbefriedigender Straßenbilder; gleiche Höhe des Dachfirstes und gleiche Dachneigung sind aus künstlerischen Gründen in erster Linie anzustreben, soweit nicht durch Abweichung von der Regel einzelne Punkte besonders betont werden sollen.

Auch die Bestimmungen über die Vorbauten lassen viel zu wünschen übrig. Sie zwingen in manchen Orten, z. B. in Berlin, dem Architekten ein ganz bestimmtes Schema auf. Bei der Anbringung von Balkonen besteht ein gewisser Gegensatz zwischen den künstlerischen und sozialen Interessen. In künstlerischer Hinsicht wirkt die Überladung der Front mit Balkonen vielfach störend, in sozialer Hinsicht erscheint es dagegen wünschenswert, möglichst jeder Wohnung einen Balkon beizugeben. Es ist eine schwierige Aufgabe des Architekten, hier die richtige Mittellinie zu finden. Soweit man Vorbauten zulassen will, empfiehlt es sich, dem Architekten mehr Freiheit einzuräumen. Man kann z. B. bestimmen, daß die Vorbauten eine Fläche nicht überschreiten dürfen, die der Frontlänge mal einem Bruchteil der Straßenbreite gleich ist, und daß von dieser Fläche nur ein Teil auf geschlossene Vorbauten entfallen darf, daß aber im übrigen die Verteilung dieser Vorbauten auf die Frontlänge dem freien Belieben des Architekten überlassen ist. Eine derartige Bestimmung enthält z. B. die neue Bauordnung von Köln. Dort darf man sogar die Vorbauten bis an die Grenze des Grundstücks heranschieben und mit denen des Nachbarhauses zu einem Ganzen vereinigen.

Sehr erschwert wird auch durch unsere moderne Rechtsordnung die Anwendung so reizvoller architektonischer Motive, wie es Lauben, vorspringende Treppen, über die Straße gespannte Bogen und Torwege sind. Unsere Städte würden an Schönheit gewinnen, wenn man nicht immer so pedantisch an dem Grundsatze festhalten würde, daß Bauteile niemals in den Luftraum über öffentlichen Wegen hineinragen dürfen.

Von großer Bedeutung für den künstlerischen Eindruck ist auch die Farbe des Hauses. Sie darf aus der Umgebung nicht herausfallen und muß mit der des Nachbarhauses harmonisch zusammenstimmen. Da an der Rechtsgültigkeit derartiger Vorschriften oft gezweifelt worden ist, will das preußische Wohnungsgesetz in seinem Artikel 2 ausdrücklich diesen Punkt unter die Gegenstände der baupolizeilichen Regelung aufnehmen.

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Erheblich kommt für die ästhetische Wirkung ferner die Wahl der Baustoffe in Frage. Von Bedeutung sind hier besonders die Vorschriften der Bauordnung über die Zulässigkeit von Fachwerk- und Holzbau und über die Dachdeckungsmaterialien (Zulässigkeit von Strohdächern). Erfreulicherweise hat man neuerdings mehrfach die früheren übertrieben strengen Bestimmungen im Interesse der Erhaltung einer bodenständigen Bauweise gemildert. Darüber, ob die Feuergefährlichkeit des Strohdaches durch das Gernentzsche Verfahren dauernd beseitigt wird, gehen allerdings die Meinungen auseinander*. Die Wahl der Dachdeckungsmaterialien ist besonders auch mit Rücksicht auf die Farbenwirkung von Bedeutung. Gegenwärtig kann man vielfach sehen, wie z. B. rote Ziegeldächer und graue Schieferdächer regellos miteinander abwechseln. Die Errichtung von Fachwerkbauten wird heutzutage durch die hohen Preise des Holzes, die auch zur Verwendung geringerer Balkenstärken zwingen, sehr erschwert. Erfreulich ist, daß in dem Runderlaß des preußischen Ministers der öffentlichen Arbeiten vom 26. März 1917 besonders die Verwendung heimischer Baustoffe empfohlen wird.

Einen vom künstlerischen Standpunkte aus besonders wichtigen Gebäudebestandteil bilden heutzutage die Reklamevorrichtungen. Die Größe der hier bestehenden Mißstände lehrt uns jeder Gang durch die Straßen unserer Städte. Weder auf die architektonische Gestaltung, noch auf die Farbe, noch auf die Umgebung der Häuser, an denen sie angebracht sind, pflegen die Reklameschilder die geringste Rücksicht zu nehmen. Dabei ist der größte Teil der Reklame vom volkswirtschaftlichen Standpunkte aus reine Vergeudung an Arbeit und Material. Auch dem Reklameveranstalter bringt sie nur so weit Nutzen, als er die anderen überschreit. Die meiste Reklame wird nur deshalb gemacht, weil der Konkurrent sie macht. Ihre Einschränkung wäre daher nicht bloß ein künstlerischer, sondern auch ein volkswirtschaftlicher Gewinn. Mit Recht hat man gesagt, daß wir uns nach dem Kriege überall der größten Sparsamkeit befleißigen müßten; hier bietet sich dazu reichliche Gelegenheit.

Für eine Regelung der Reklame kommt außer dem § 3 des preußischen Verunstaltungsgesetzes, dem in vielen anderen deutschen Staaten ähnliche Bestimmungen entsprechen**, noch die Bauordnung selbst in Betracht, soweit nämlich die Reklamevorrichtungen die Baufluchtlinie oder Maximalhöhe überschreiten. Der erstrebenswerte Zustand ist, daß an jedem Hause Reklame nur insoweit angebracht werden darf, als sie sich auf ein im Hause selbst betriebenes Gewerbe bezieht, und als sie in dem Bauentwurf für das Haus von dem Architekten selbst vorgesehen ist. Doch würde es zur Erreichung dieses Ziels noch einer Änderung der Gesetzgebung bedürfen. Ob es richtig ist, über die Bauflucht hinaus nur flache Schilder auf glatter Mauerfläche zuzulassen, wie Berger empfiehlt***, ist zu bezweifeln. Gerade die quer in die Straßen hineinragenden alten Wirtshausschilder oder Gewerbeabzeichen, deren letzter Überrest die Barbierbecken sind, waren besonders reizvoll.

Eine Erweiterung des Hauses ist der Garten. Auch hier gibt die Nichtübereinstimmung in der Bepflanzung zwischen Nachbargrundstücken vielfach zum Entstehen unschöner Bilder Anlaß. Am unerfreulichsten ist der Eindruck, wo die Anlage des Vorgartens dem Belieben des Hausbesitzers überlassen ist (provisorische Vorgärten), so daß vor der Straßenfront der Häuser regellos Vorgärten mit gepflasterten Vorplätzen abwechseln. Daher legt man neuerdings nicht mehr für jedes Haus einen besonderen Vorgarten an, sondern gemeinschaftliche Rasen- oder Gartenstreifen. Als Vorgarteneinfriedigungen sollte man statt der meist unschönen eisernen Gitter auch hölzerne Zäune, Hecken und in weiträumig gebauten Ortsteilen massive Mauern zulassen†. Der Abschluß durch eine undurchsichtige Mauer

* Vgl. Engelbrecht, Für und wider das Strohdach, Bauwelt vom 9. November 1916.
** Vgl. Bredt, Die Heimatschutzgesetzgebung der deutschen Bundesstaaten, Düsseldorf 1912.
*** Altenraths Sammelwerk, S. 365.
† Vgl. C I 14 der dem preußischen Erlasse vom 26. März 1917 beigegebenen Leitsätze.

erhöht die Wohnlichkeit des Gartens wesentlich und gibt ihm von außen, wenn die Bäume sich über die Mauer neigen, und durch ein Tor hin und wieder ein Blick in sein Inneres fällt, den Reiz des Geheimnisvollen. Halb verschleierte Schönheit ist oft eindrucksvoller als gänzlich enthüllte.

VIII. Bauerleichterungen für Kleinhäuser

In ihren konstruktiven Vorschriften gehen die Bauordnungen für die Städte gegenwärtig wohl durchweg von dem Haustypus aus, der in unseren Großstädten leider der vorherrschende geworden ist, von der Mietkaserne. Sogar einzelne ländliche Bauordnungen waren bis vor kurzem gedankenlos von den großstädtischen, insbesondere der Berliner Bauordnung, abgeschrieben. Das macht natürlich die Gewährung von Erleichterungen für Kleinhäuser notwendig. Denn an ein Haus mit zwei Geschossen, das für eine bis vier Familien bestimmt ist, brauchen z. B. aus Gründen der Feuersicherheit bei weitem nicht so hohe Anforderungen gestellt zu werden, wie an ein Haus mit 5 Geschossen und 30 oder mehr Wohnungen. Diese Erleichterungen waren aber bis vor kurzem noch durchaus ungenügend, so daß die Kleinhäuser gegenüber den Mietkasernen wesentlich verteuert wurden. Das geht aus Berechnungen hervor, die Regierungsbaumeister Hellweg aus Münster i. W. im Jahre 1909 darüber gemacht hat, wie hoch sich die Baukosten von Kleinhäusern damals einerseits nach den Vorschlägen des Westfälischen Vereins zur Förderung des Kleinwohnungswesens, andererseits nach den Bezirksbauordnungen für Münster, Minden und Arnsberg stellten. Die Verteuerung ergibt sich aus folgender Tabelle*:

	Das Haus kostete in Mark nach						
	dem Vorschlag des Vereins	den Bezirksbauordnungen für			Mehrkosten gegen den Entwurf		
		Münster Städte	Minden	Arnsberg Landkreis	Münster	Minden	Arnsberg
als freistehendes Doppelhaus	9726	11095	10444	11055	1369	718	1329
als eingebautes Doppelhaus (Reihenhaus)	8734	10683	9491	10060	1949	758	1326

Seit der Zeit, in der vorstehende Berechnungen gemacht wurden, haben sich allerdings die Verhältnisse etwas gebessert. Soweit das platte Land in Frage kommt, hat hierzu in Preußen der Runderlaß des Ministers der öffentlichen Arbeiten an die Regierungspräsidenten vom 11. Oktober 1909 wesentlich beigetragen.

Dieser empfahl für Kleinsiedlungen eine große Anzahl von Erleichterungen (Verzicht auf massive Treppenhauswände, geringere Treppenbreiten, kein Verputz für hölzerne Treppen, Mauerstärken von 25 cm für Außenwände und balkentragende Innenwände, Verwendung von ausgemauertem Fachwerk für balkentragende Wände; bei statischen Berechnungen dürfen die Eigen- und Nutzlast der Balkendecken auf 200 bezw. 150 kg/qm angenommen werden; Kellergewölbe mit Spannweiten bis zu 1,20 m können aus flachgelegten Ziegelsteinen hergestellt werden; die Führung der Brandmauern über Dach ist nicht erforderlich). Ferner gestattete der Erlaß allgemein, daß auf dem Lande Aufenthaltsräume nur 2,50 m hoch zu sein brauchten.

Wenn auch dieser Erlaß vieles gebessert hat, so ist er doch nicht überall durchgedrungen. Den Beweis hierfür hat die jüngst veröffentlichte Schrift des Geheimen Baurats Fischer „Zur Förderung des Kleinsiedlungswesens" erbracht**. Fischer zeigt ferner, daß auch die Bauordnungen für die kleineren Städte sehr verbesserungsbedürftig sind.

* Vgl. Zeitschrift für Wohnungswesen, 7. Jahrgang, 1909, Nr. 4—8.

** Das Bauordnungswesen wird behandelt in Teil A „Die Verbilligung und Vereinfachung der Kleinsiedlungsbauten". Die Schrift ist mit Genehmigung des Landwirtschaftsministers und des Ministers der öffentlichen Arbeiten erschienen.

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Für das Kleinsiedlungswesen ohne weiteres brauchbar oder nur in vereinzelten Bestimmungen zu ergänzen sind nach Fischer in Preußen 29 Bauordnungen für das Land und 11 für die kleinen Städte; der Aufnahme erleichternder Bestimmungen für Kleinbauten oder der vollständigen Umarbeitung nach neuzeitlichen Anschauungen bedürfen 6 bezw. 24 Bauordnungen. Mit Recht tadelt Fischer, daß oft die Städte desselben Regierungsbezirkes baupolizeilich individuell behandelt würden, obwohl weder durch Bodenbeschaffenheit, noch durch Klima oder angestammte Gewohnheiten diese Abweichungen gerechtfertigt seien. Dadurch werde die Herausbildung von Typen und die Verbilligung des Kleinhauses erschwert. Was Fischer im einzelnen an den geltenden Bauordnungen auszusetzen hat, ist, daß die Herabsetzung der Eigen- und Nutzlasten der Balkendecken von 250 und 200 kg/qm auf 200 und 150 kg/qm trotz der ministeriellen Empfehlung meist unterblieben ist, daß die Brandmauern häufig über Dach geführt, die Fundamente 1 m statt 70 cm tief gelegt werden, die Treppen 1 m statt 0,75—0,80 m breit, die Treppenhäuser feuersicher und die Treppen unterputzt sein müssen, daß die Höhe der Wohnräume auf 2,80—3 m statt 2,50 m festgesetzt ist u. a. m. Zur Verbilligung des Kleinhausbaues empfiehlt Fischer außerdem die Verwendung hochkantig gestellter Bohlen statt Balken, die in Holland und England bereits erprobt ist und 30% Holzersparnis ergeben soll, ferner den Verzicht auf das Hohllegen der Bretterdielungen in Erdgeschoßräumen, die Verkleinerung der Fenstergrößen auf dem Lande, wo es an Licht und Luft nicht fehlt, und die Vermeidung von Doppelfenstern.

Außer Fischer hat auch ein vom Rheinischen Verein für Kleinwohnungswesen eingesetzter Ausschuß kürzlich eine Reihe von Bauerleichterungen für Kleinhäuser vorgeschlagen*.

Die Nachprüfung der preußischen Bauordnungen hat dazu geführt, daß der preußische Minister der öffentlichen Arbeiten am 26. März 1917 den Regierungspräsidenten „Leitsätze zur Förderung von Kleinhaussiedlungen und Kleinhausbauten" übersandt hat. Diese Leitsätze sollen nicht nur auf das platte Land, sondern auch auf die Städte angewandt werden. In dem begleitenden Erlaß wird gesagt:**

„Von einer Änderung oder Ergänzung der baupolizeilichen Vorschriften im Sinne der anliegenden Leitsätze ist zunächst noch abzusehen. Ich behalte mir vor, wegen der allgemeinen Einführung einer den Leitsätzen entsprechenden Sonderbauordnung für Kleinhausbauten demnächst das Erforderliche zu bestimmen. Bis dahin wird es genügen, die nötigen Erleichterungen eintretendenfalls im Dispenswege zu genehmigen."

Die Gemeindebehörden sollen prüfen, welche Gebiete für die Anlage von Kleinhaussiedlungen in Frage kommen und bei der danach nötig werdenden Aufstellung neuer oder Abänderung bestehender Bebauungspläne die Leitsätze beachten.

Der erste Teil der Leitsätze bezieht sich auf die Bebauungspläne, gehört also eigentlich nicht zu unserem Thema. Es sei nur erwähnt, daß zur Vermeidung einer allzu hohen Belastung der Kleinhäuser mit Straßenbaukosten die Breite der Fahrbahn bis auf 2,50 m, der Gangbahn bis auf 1 m vermindert werden darf; die Gangbahn braucht nur einseitig angeordnet zu werden und kann unter Umständen ganz fortfallen. Für den Heimatschutz ist die Vorschrift von besonderer Bedeutung, daß unter Vermeidung schematischer Gradlinigkeit oder willkürlicher Krümmung ein tunlichst zwangloser Verlauf des Straßennetzes angestrebt werden soll. „Bei Aufstellung der Bebauungspläne ist auf die Erhaltung alter Baumbestände und sonstiger Naturdenkmäler Bedacht zu nehmen. Auch ist darauf zu achten, daß die Kleinsiedlung im Ganzen sich dem Charakter der Gegend oder der baulichen Umgebung anpaßt. Die Bauten selbst sollen sich in den einfachsten Formen halten, jeden Aufputz vermeiden und heimische Baustoffe verwenden. Schlichte, bodenständige Bauweise, die möglichst darauf verzichtet, individuell künstlerische Eigenart zu sehr hervortreten zu lassen, ist allein geeignet für das Kleinhaus, für dessen äußere und innere Gestaltung angestrebt werden muß, möglichst einheitliche Typen zu gewinnen."

Die im zweiten Teil der Leitsätze enthaltenen baupolizeilichen Erleichterungen erstrecken sich auf das Gründungs- und Kellermauerwerk, die aufgehenden Wände, Brandmauern, Decken, Dächer, Vorsprünge und Vorbauten, Schornsteine, Feuerstätten, Höhe der Wohnräume, Treppen, Fenster, Aborte, Wasserversorgung und Einfriedigungen. Mit Rücksicht auf die Verschiedenheit des Klimas und der Ortsgewohnheiten ist dabei nach Möglichkeit vermieden worden, bestimmte Maßzahlen vorzuschreiben; diese Vorschriften sind vielmehr den Ortspolizeibehörden überlassen, die aber dabei im Sinne der Leitsätze vorgehen sollen.

---

* Rheinische Blätter für Wohnungswesen und Bauberatung, 12. Jahrgang, Heft 9, S. 185.

** Vgl. Zeitschrift für Wohnungswesen, 15. Jahrgang, Heft 14, S. 192 ff.

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Die Fülle der Vorschriften schließt angesichts des beschränkten Raumes, der dem Verfasser zur Verfügung steht, eine Wiedergabe der Leitsätze im einzelnen aus; der Leser muß vielmehr auf die Leitsätze selbst verwiesen werden.

Als besonders wichtiger Punkt sei nur erwähnt, daß die Außenwände eingeschossiger Bauten im Dach- und Erdgeschoß 25, im Kellergeschoß 38 cm, die Außenwände zweigeschossiger Bauten im Dach- und Obergeschoß 25, im Erd- und Kellergeschoß 38 cm stark sein müssen; für belastete Mittel- und Treppenwände lauten die entsprechenden Zahlen 12 und 25 cm. Im Erdgeschoß des zweigeschossigen Hauses kann die Außenwand um 12 cm dünner werden, wenn keine Wände im Dachgeschoß aufruhen.

Auch außerhalb Preußens ist bereits viel für Förderung des Kleinhausbaus durch die Bauordnung geschehen; ja, die kleineren Bundesstaaten haben sogar lange Zeit vor Preußen einen Vorsprung gehabt. Aus Sachsen ist besonders der Erlaß des Ministers des Innern vom 10. November 1913 zu nennen, der allerdings durch den neuesten preußischen Erlaß in manchen Punkten (z. B. hinsichtlich der Straßenbreiten) überholt ist.

Percival Booth, der diesem Erlaß eine eigene Schrift gewidmet hat, hat ausgerechnet, daß die von ihm erlaubte Herabsetzung der Straßenbreite von 12 m auf 4 m das kleine Einfamilienreihenhaus um 14,34 Mark jährlich oder kapitalisiert 286,80 Mark verbilligt. Diese Ersparnis erscheint auf den ersten Blick unbedeutend, aber bei der Massenherstellung von Einfamilienhäusern ergeben sich durch die Summierung der kleinen Beträge schließlich doch beträchtliche Summen.

Auch in Baden hat der Minister des Innern zur Förderung des Kleinwohnungsbaues nach dem Kriege am 11. September 1916 einen bedeutsamen Erlaß an die großherzoglichen Bezirksämter gerichtet*.

Der Erlaß behandelt in seinem Hauptteil allerdings die Bebauungspläne und gewährt Erleichterungen hinsichtlich der Straßenbreite (chaussierter Fahrdamm von 5—5½ m ohne Fußwege zulässig), Straßenbefestigung, Licht- und Wasserleitung und Kanalisation. Für die baupolizeilichen Vorschriften verweist er auf die Landesbauordnung vom 1. September 1907 in der Fassung der Novelle vom 13. Januar 1913. Gemeinnützigen Unternehmungen gegenüber soll sogar noch weiteres Entgegenkommen geübt werden. Der Minister stellt aber fest, daß die örtlichen Bauordnungen nicht immer von demselben fortschrittlichen Geiste erfüllt sind, wie die Landesbauordnung, und empfiehlt daher eine Umarbeitung dieser lokalen Vorschriften.

So läßt die Umschau auf unserem Gebiete überall hoffnungsvolle Ansätze zu künftigen erfreulichen Entwicklungen erkennen. Es kann allerdings die bange Sorge nicht ganz unterdrückt werden, daß gegenüber der gewaltigen Erhöhung der Baukosten, die der Krieg gebracht hat, und die zum Teil zweifellos auch nach dem Kriege weiter bestehen bleiben wird, diese hoffnungsvollen Keime nicht zu genügender Wirkung und Entfaltung kommen könnten. Dieser Gefahr wird man zum Teil vielleicht durch eine Rationalisierung des Baugewerbes und der Baustoffindustrien vorbeugen können. Wie eine solche erzielt werden könnte, ist aber eine so schwierige und weitschichtige Frage, daß ihre Erörterung im Rahmen dieses Aufsatzes unmöglich ist**.

---

* Abgedruckt z. B. in dem Westfälischen Wohnungsblatt, November 1916, S. 278 ff.

** Vgl. unten Kap. III, Nr. 1. D. H.

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

7.

Wohnungsaufsicht und Wohnungsordnung

Von Landeswohnungsinspektor Gretzschel in Darmstadt

I.

Die Wohnungsaufsicht

1. Notwendigkeit und Aufgaben

Die wichtigste Voraussetzung für eine durchgreifende Wohnungsreform besteht in der Erkenntnis der im Wohnungswesen tatsächlich bestehenden Zustände und in der dauernden Beobachtung ihrer weiterer Entwicklung. Außerdem ist darauf hinzuweisen, daß durch allgemeine Maßnahmen, mögen sie auf dem Gebiete der Bereitstellung von Grund und Boden für Wohnungszwecke, der Geldbeschaffung oder der Siedlungstätigkeit usw. liegen, eine große Anzahl von Mißständen überhaupt nicht getroffen wird. Die letzteren finden zum Teil ihren Ursprung in der baulichen und hygienischen Beschaffenheit der Wohnhäuser oder Wohnungen und ihrer Umgebung, zum Teil in der Art ihrer Benutzung, zum anderen Teile ist ihre Ursache wirtschaftlicher oder persönlicher Natur. Diese Mißstände können nur durch eine ins einzelne gehende Untersuchung der Wohnungsverhältnisse erfaßt werden, die zugleich die Grundlagen bietet für Maßnahmen zu ihrer Beseitigung. Diesen Zwecken dient die WA. (Abkürzung für „Wohnungsaufsicht").

Obwohl dieselbe ohne gewisse polizeiliche Befugnisse nicht auskommen kann, so muß ihr doch der soziale Zweck das Gepräge geben, die WA. ist eine Maßnahme sozialer Fürsorge. Als ein besonders wichtiger Punkt kommt in Betracht, daß die Wohnung die Stätte des Familienlebens ist, letzteres also von geordneten Wohnungsverhältnissen in hohem Maße abhängig ist. Die Aufsichtsbefugnisse müssen mit einer umfassenden wohnungspflegerischen Tätigkeit Hand in Hand gehen. Die richtige Verschmelzung dieses verschiedenartigen Charakters der WA. ist wichtige Voraussetzung für eine erfolgreiche Tätigkeit.

Die Aufgaben der WA. zerfallen in 3 Gruppen: 1. pflegerische, 2. wohnungstechnische (wozu auch die hygienischen Gesichtspunkte gehören), 3. Teilnahme an der allgemeinen Wohlfahrtspflege, soweit diese mit den Wohnungsverhältnissen in Beziehung steht.

Danach kann man die Aufgaben der WA. wie folgt gliedern:

a) sie hat die tatsächlichen Verhältnisse festzustellen, und soweit Mängel gesundheitlicher und sittlicher Art, ferner Mängel im baulichen Zustand von Haus und Wohnungen vorliegen, auf deren Beseitigung hinzuwirken;

b) hat sie dafür zu sorgen, daß wirklich gute Wohnungen nicht durch die Art ihrer Benutzung in schlechte verwandelt werden;

c) es liegt ihr ob, die Leute erzieherisch zu beeinflussen nach der Richtung der Wertschätzung einer guten Wohnung, sowohl für die Gesundheit des einzelnen, als auch für das Wohlergehen der ganzen Familie;

d) sie hat dahin zu wirken, daß sich die gegenwärtigen Zustände nicht verschlechtern, sich nicht weitere Mißstände einnisten, seien es solche im einzelnen oder in ganzen Straßen und Vierteln;

e) sie muß bei der Bekämpfung solcher Mißstände mitwirken, die zwar außerhalb des engeren Bereichs der WA. liegen, deren Ursache aber mittelbar oder unmittelbar zum Teil

in den Wohnungsverhältnissen zu suchen ist (Tuberkulose, sonstige ansteckende Krankheiten, Säuglingssterblichkeit usw.);

f) sie muß über den Wohnungsmarkt laufend unterrichtet sein, um bei Schließung von Wohnungen bezw. deren Leerstellung wegen Überfüllung usw. Ersatz nachweisen oder, wenn solcher mangelt, auf Schaffung von Ersatz hinwirken zu können.

2. Grundlagen für die Wohnungsaufsicht

Grundlagen für die WA. bilden *Gesetze* bezw. auf solchen beruhende *Verordnungen*, sogenannte „Wohnungsordnungen".

Während die ersteren die Bestimmungen zur Einführung der WA. zu enthalten haben, müssen letztere die Grundlagen bieten für die praktische Handhabung der WA.

Es ist in der Literatur bisher viel darüber gestritten worden, ob es angängig und möglich sei, die WA. mittels *Reichsgesetzes* für alle Bundesstaaten einzuführen. Hiergegen wurde früher geltend gemacht, daß das Reich nach der Verfassung zum Erlaß eines solchen Gesetzes nicht zuständig sei. Diesem Einwand hat jedoch später die Reichsverwaltung selbst keine Bedeutung beigelegt. Noch jetzt wird aber von mancher Seite gegen ein reichsgesetzliches Vorgehen eingewendet, daß die Verhältnisse in den einzelnen Bundesstaaten und innerhalb dieser wieder in einzelnen Landesteilen viel zu verschieden gelagert seien, als daß man an eine so umfassende Regelung denken könne. Dem ist entgegenzuhalten, daß es lediglich darauf ankommt, wieweit man bei einem reichsgesetzlichen Eingriff gehen will. Es ist durchaus nicht erforderlich, daß hierbei ins einzelne gegangen wird, es genügt vielmehr, wenn durch Reichsgesetz die Einführung der WA. im ganzen Reiche angeordnet wird, mit der Maßgabe, daß die erforderlichen Ausführungsbestimmungen von den Bundesstaaten zu erlassen sind, die auch die Zuständigkeiten der staatlichen und kommunalen Behörden zu bestimmen hätten. Danach könnte ein solches Reichs-Rahmengesetz etwa folgenden Wortlaut haben:

§ 1.

In allen Gemeinden sind folgende Räume:

1. Familienwohnungen, die einschließlich Küche aus vier oder weniger Räumen bestehen,
2. Familienwohnungen ohne Rücksicht auf die Größe:
   a) wenn sie in Mansarden, Dach- oder Kellergeschossen liegen,
   b) wenn in ihnen andere als unter Ziff. 4 bezeichnete fremde, nicht zur Familie gehörige Personen beherbergt werden,
3. Schlafstellen,
4. Schlafräume der Angestellten (Dienstboten, landwirtschaftliches Gesinde, Lehrlinge usw.)

einer Aufsicht darüber zu unterziehen, ob sie in gesundheitlicher und sittlicher Beziehung zu Bedenken Anlaß bieten.

§ 2.

Für jeden Bundesstaat sind Vorschriften zu erlassen, in denen die Mindestanforderungen festgesetzt werden, denen die Räume in gesundheitlicher, sittlicher und sozialer Beziehung zu entsprechen haben. Darüber hinausgehende Vorschriften können für einzelne Landesteile oder Gemeinden von den für diese zuständigen Behörden mit Genehmigung der Regierung des Bundesstaates erlassen werden.

§ 3.

Die Aufsicht über die Wohnungspflege im Reiche liegt einem dem Reichsamt des Innern unterstellten Reichswohnungsamte ob.

§ 4.

Das Reichswohnungsamt nimmt die Berichte der Zentralbehörden der einzelnen Bundesstaaten über die Wohnungsaufsicht entgegen, bearbeitet und verwertet das über die Wohnungsfrage gewonnene Material und überwacht die Durchführung dieses Gesetzes. Das Reichswohnungsamt hat durch die Reichswohnungsinspektoren, welche Mitglieder desselben sind, sich unmittelbare Anschauung von der Handhabung der Wohnungspflege in den einzelnen Teilen des Reiches zu verschaffen.

§ 5.

Dieses Gesetz tritt am . . . . . in Kraft.

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Sehr zu empfehlen wäre, wenn außerdem eine Muster-Wohnungsordnung von Reichswegen ausgearbeitet und dem Reichsgesetze als Anlage beigegeben würde.

Die in einzelnen Bundesstaaten bereits bestehenden Grundlagen sind folgende:

In Preußen fußt die Einführung der WA. auf den Bestimmungen des § 10 II. 17. Allg. Landrechts, auf § 137 des Gesetzes über die allgemeine Landesverwaltung und auf den §§ 6, 12 und 15 des Gesetzes über die Polizeiverwaltung vom 11. III. 1850. Es wäre wünschenswert, wenn Preußen der WA. durch ein besonderes Wohnungsgesetz allgemein Eingang verschaffen wollte, was in dem neuen Entwurf zu einem Wohnungsgesetze auch beabsichtigt wird.

In Bayern ist die WA. durch Kgl. Verordnung vom 10. II. 1901 angeordnet. Auf den Wohlfahrtscharakter der WA. ist hierbei besonderer Nachdruck gelegt worden.

In Württemberg ist die WA. durch Verfügungen des Ministeriums des Innern vom 21. V. 1901 und vom 18. V. 1907 eingeführt, während für

Baden die Landesbauordnung vom 1. IX. 1907 die nötigen Vorschriften enthält.

Das Wohnungsaufsichtsgesetz für das Großherzogtum Hessen datiert vom 1. VII. 1893. Es beschränkte sich zunächst auf die Gemeinden mit 5000 und mehr Seelen. Durch das Wohnungsfürsorgegesetz vom 7. August 1902 wurden zwei wesentliche Neuerungen beschlossen, nämlich:

1. wurde die WA. auf alle Gemeinden ausgedehnt,
2. wurde als staatliche Zentralstelle eine Landeswohnungsinspektion geschaffen, welche die Aufgabe hat, im Zusammenwirken mit den staatlichen und kommunalen Behörden die Wohnungsverhältnisse der minderbemittelten Klassen festzustellen und in Gemeinschaft mit dem hessischen Zentralverein für Errichtung billiger Wohnungen, sowie mit den gemeinnützigen Bauvereinen des Landes auf Beseitigung der sich ergebenden Mißstände hinzuwirken.

Im Königreich Sachsen enthält das Allgemeine Baugesetz vom 1. Juli 1900 in den §§ 163/64 Bestimmungen über die WA. Danach können durch Ortsgesetz oder örtliche Verordnungen Bestimmungen über die Beaufsichtigung von Mietwohnungen erlassen werden.

Für das Herzogtum Gotha ist ein Gesetz über die WA. unterm 3. April 1907, für das Herzogtum Coburg ein gleiches Gesetz unterm 21. Mai 1912 erlassen worden.

Für Elsaß-Lothringen ist noch ein französisches Gesetz vom 13. April 1850 in Kraft, durch welches die Gemeinden zur Einführung der WA. ermächtigt werden.

Von den drei Hansestädten hat Hamburg durch Gesetze vom 8. Juni 1898 und 8. Februar 1907 die WA. eingeführt, in Lübeck geschah dies durch Gesetz vom 3. November 1908, in Bremen durch Gesetz vom 1. Oktober 1910.

Im Ausland haben England, Holland und die Schweiz durch gesetzliche Vorschriften die WA. in umfassender Weise eingeführt, das schon erwähnte französische Gesetz vom 13. April 1850 ist nahezu wirkungslos geblieben.

3. Organisation der Wohnungsaufsicht

Die praktische Durchführung der WA. ist in erster Linie Sache der Gemeinden. Es muß besonderes Gewicht darauf gelegt werden, daß die Gemeinden an Hand der Feststellungen der Wohnungsverhältnisse durch eigene Organe über die vorhandenen Zustände unterrichtet werden und erkennen, daß ihnen die Verantwortlichkeit für diese zur Last fällt. Denn die Gemeinden haben das größte Interesse an geordneten Wohnungsverhältnissen. Sie müssen zu verhüten suchen, daß ein Teil der Einwohnerschaft durch Mißstände im Wohnungswesen Nachteil und Schaden erleidet. Auch wirken solche Mißstände — mögen sie auf gesundheitlichem, sittlichem oder sozialem Gebiete liegen — mehr oder weniger auf die Gesamtheit der Bevölkerung zurück. Die Gemeindeverwaltungen können ferner die örtlichen Verhältnisse am besten übersehen und danach Abhilfsmaßregeln treffen, endlich

aber ist insbesondere bei letzteren, möge es sich um Beseitigung einzelner Mißstände, um finanzielle Mithilfe für die von solchen Mißständen betroffenen Familien, um Ersatz leerzustellender Wohnungen, oder um umfangreichere Maßnahmen gesundheitlicher Art — wie Sanierungen von Straßen oder Ortsteilen, Anlage von Wasser- und Kanalleitungen, Entwässerungen usw. — handeln, die Mitwirkung der Gemeinden gar nicht zu entbehren.

Hiernach sollten alle größeren Gemeinden gehalten sein, einen ständigen Wohnungsaufsichtsdienst einzurichten. Allerdings dürfen sie sich hierauf nicht beschränken, sondern es liegt ihnen ob, noch eine Reihe anderer Aufgaben zu erfüllen, deren Lösung zur Erzielung möglichst guter Wohnungsverhältnisse notwendig ist. Hierher gehört u. a. die Sorge für geeignetes und billiges Baugelände, für ständige Beobachtung des Wohnungsmarktes und damit im Falle von Wohnungsmangel Ergreifung geeigneter Maßregeln zu dessen Beseitigung, Regelung des Wohnungsnachweises, Mitwirkung bei der Beschaffung von Baukapital usw.

Alle diese Aufgaben sind nur zu lösen, wenn sie in organischer Zusammenfassung von einer Stelle aus bearbeitet werden. Diese ist das gemeindliche Wohnungsamt. Dem Mangel an einer beaufsichtigenden und aufbauenden Organisierung der gemeindlichen Aufgaben im Wohnungswesen ist es zweifellos zu einem recht erheblichen Teile zuzuschreiben, daß sich hier Mißstände in so außerordentlich großem Umfange ausbreiten konnten. Damit sind nicht nur die Mißstände gemeint, die sich in den einzelnen Wohnungen oder in ganzen Vierteln eingenistet haben, sondern auch diejenigen, die in der Höhe der Mieten, in dem vielfach auftretenden Wohnungsmangel, in einer gesundheitlich und sozial völlig verkehrten Bauweise — wie das Mietskasernensystem, ungeeignete Grundrisse, Vernachlässigung der Nebenräume usw. — ihren sichtbaren Ausdruck finden.

Es ist zu verwundern, daß im Lande der mustergiltigen Organisation für die Regelung des Wohnungswesens besondere Behörden bezw. Ämter noch nicht bestehen, obwohl sich für viele andere allgemeine Aufgaben, die sich an Bedeutung für die Gesamtheit der Bevölkerung mit der Wohnungsfrage nicht messen können, besondere Verwaltungszweige herausgebildet haben, und obwohl es offensichtlich zu Tage liegt, daß die im Wohnungswesen vielfach bestehenden Zustände großen Bevölkerungskreisen ein geordnetes Wohnen geradezu unmöglich machen.

Beamte des Wohnungsamtes haben auch die WA. durchzuführen. In größeren Städten und Gemeinden bedarf es hierzu der Anstellung mindestens einer hauptamtlich tätigen Kraft, in anderen deren mehrere. Hierbei ist selbstverständlich das Bedürfnis maßgebend, indessen wird man im allgemeinen sagen können, daß in Gemeinden von mehr als 25000 Einwohnern immer mindestens ein Wohnungsaufsichtsbeamter notwendig ist.

In kleineren Gemeinden wird man dem Wohnungsaufsichtsbeamten noch andere Aufgaben zuweisen können. Es empfiehlt sich hier, den Gemeindebaumeister auch mit der Wohnungsaufsicht zu betrauen, was sich z. B. in Hessen recht gut bewährt hat.

In den ganz kleinen Gemeinden — etwa von 3000 Seelen und weniger — wird die Auswahl geeigneter Kräfte für die WA. häufiger auf Schwierigkeiten stoßen. Ein Gemeindebaubeamter ist meistens nicht vorhanden, ebenso fehlt es häufig an sonst geeigneten Kräften. Im Großherzogtum Hessen hat man sich dadurch geholfen, daß man — so gut es ging — geeignet erscheinende Kräfte aus den Gemeinde-Angehörigen mit der Aufgabe betraut hat. Es sind dies zumeist Techniker, Bauhandwerker oder Mitglieder des Gemeinderats, häufig haben sich auch Lehrer zur Übernahme des Amtes bereitgefunden. Nur selten wird dasselbe im Ehrenamt, d. h. unentgeltlich, ausgeübt, vielmehr wird fast stets eine angemessene Entschädigung dafür gezahlt, und jedenfalls wird von dem staatlichen Landeswohnungsinspektor daran festgehalten, daß die ehrenamtliche Ausübung der WA. nirgends verlangt wird.

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Dieses System hat seine Vorzüge und seine Mängel. Letztere bestehen darin, daß die ausübenden Personen nicht immer das nötige Wissen und Verständnis für ihre Aufgabe haben, daß sie zu sehr mit den Personen und Verhältnissen am Orte verwachsen sind und deshalb schärfere Eingriffe in vorhandene Mißstände scheuen. Vorzüge kann man darin erblicken, daß jene Persönlichkeiten eben mit den örtlichen Verhältnissen vertraut sind, daß sie — wenn sie genügend Ansehen im Orte besitzen — durch persönliches Zureden bei Mietern und Vermietern viele Mißstände beheben können und daß sie endlich auch in der Lage sind, die Organe der Gemeindeverwaltung über die bestehenden Zustände zu unterrichten und sie für Abhilfsmaßnahmen zu gewinnen.

So ist es in vielen Fällen den Aufsichtsorganen auch in diesen kleinen Gemeinden gelungen, köpfereiche Familien mit Hilfe der Gemeindeverwaltungen aus schlechten und überfüllten in ausreichende Wohnungen zu verbringen und die Gemeinden zur Gewährung von Mietszuschüssen zu veranlassen. Auch in der Bearbeitung der Inhaber kleiner Wohnungen hinsichtlich deren Benutzung sind von den Aufsichtsorganen unleugbar ganz bedeutende Erfolge erzielt worden. Das Reinhalten der Wohnungen, ausreichendes Lüften, Verbannung von Haustieren aus den Räumen ist durch jene Organe in weitgehendem und in zufriedenstellendem Maße erreicht worden.

Die aus dieser Organisation sich ergebenden Mängel haben sich in den letzten Jahren erheblich verringert. Es findet dies seine Erklärung ohne weiteres darin, daß seit Bestehen der jetzigen erweiterten WA. inzwischen schon längere Zeit — 14 Jahre — vergangen ist, die ganze Einrichtung sich also bei der Bevölkeruug eingelebt hat, daß die mit der Aufsicht beauftragten Personen mit ihrer Aufgabe immer mehr vertraut geworden sind, und daß endlich von der staatlichen Zentralstelle aus auf die örtlichen Organe fortgesetzt im Sinne einer gründlichen WA. eingewirkt wird. Letzteres geschieht gelegentlich der Anwesenheit des Landeswohnungsinspektors in den einzelnen Gemeinden, wobei gemeinschaftlich mit dem örtlichen Wohnungsinspektor Besichtigungen von Wohnungen vorgenommen werden, ferner in periodischen bezirksweisen Zusammenkünften der Wohnungsinspektoren, wobei von Seiten des Landeswohnungsinspektors die mit der WA. zusammenhängenden Aufgaben nach allen Seiten beleuchtet, und mit den örtlichen Organen Erfahrungen und Anschauungen ausgetauscht werden.

Für den Landkreis Worms ist neben den örtlichen Organen noch eine Dame angestellt, deren Besoldung vom Kreise bezahlt wird. Sie nimmt in allen Landgemeinden des Kreises Wohnungsbesichtigungen vor und sorgt für Abstellung der festgestellten Mängel. Außerdem ist sie noch Trägerin sonstiger Wohlfahrtsbestrebungen des Kreises und hat somit ein umfassendes und ausreichendes Arbeitsgebiet.

Wie die WA. in den kleineren Gemeinden am zweckmäßigsten geregelt werden kann, ist eine Frage, die sich nicht allgemein beantworten läßt. Maßgebend muß hierbei das Bestreben sein, die einfachste Form zu finden, um den Kostenaufwand möglichst niedrig zu halten. Dies ist nach dem Kriege noch mehr als vorher dringend erforderlich.

Am besten erscheint eine Regelung in der Weise, daß — wie in Hessen geschehen — örtliche Organe geschaffen werden, denn ohne solche ist die WA. keinesfalls durchführbar. Es muß eine Persönlichkeit da sein, die mit den Verhältnissen und Leuten am Orte vertraut ist.

Außerdem müssen für größere Bezirke einige staatliche Beamte da sein, die in ähnlicher Weise, wie in Hessen, für einheitliche Durchführung der WA. sorgen, anregend und belehrend wirken und im Bedürfnisfalle die Tätigkeit der örtlichen Organe ergänzen. Selbstverständlich sollen in den Dienstbereich dieser Beamten alle Gemeinden, also auch die Städte und größeren Landgemeinden, fallen.

Es dürfte z. B. genügen, wenn für jeden preußischen Regierungsbezirk neben dem ersten staatlichen Wohnungsaufsichtsbeamten noch zwei oder drei Hilfskräfte vorhanden sind, und jedenfalls wäre auf diese Weise eine gründliche und wirksame WA. in weitestgehendem Maß gewährleistet.

Für größere Bezirke (Regierungsbezirke oder Provinzen) empfiehlt sich die Einrichtung staatlicher Wohnungsämter, denen die vorbezeichneten staatlichen Aufsichtsbeamten angehören würden. Für alle Bundesstaaten wäre ferner die Errichtung von Landeswohnungsämtern, bei den kleineren unter Fortfall von Bezirks-Wohnungsämtern, zweckmäßig. Leiter dieser Ämter wären die Landes- bezw. die Bezirkswohnungsinspektoren (man würde die Beamten entsprechend dem Umfange ihrer Tätigkeit vielleicht besser Landesräte für das

Wohnungswesen nennen). Eine der wichtigsten Aufgaben der Ämter wäre die Durchführung der WA. Doch hätten sie auch noch eine Reihe anderer mit der Regelung der Wohnungsverhältnisse zusammenhängende Aufgaben zu übernehmen, die im Rahmen dieser Arbeit indessen nicht näher erörtert werden können.

Selbstverständlich sollen auch hierbei die Kosten auf das geringste Maß beschränkt werden, und es ist deshalb zu erwägen, inwieweit bereits vorhandene Beamte auch mit jenen Aufgaben betraut werden können. Ganz zu vermeiden werden indessen neue Aufwendungen nicht sein, sie dürften sich aber auch angesichts der Bedeutung geordneter Wohnungsverhältnisse für die Wohlfahrt der Gesamtheit sowie für die Erhaltung und Mehrung unserer Volks- und Wehrkraft durchaus rechtfertigen.

Neben den besoldeten Organen sollen jedenfalls in den Städten mit besonderen Wohnungsämtern auch *ehrenamtlich* tätige Personen bei Durchführung der WA. herangezogen werden. Dagegen ist die Übertragung der letzteren ausschließlich auf Ehrenbeamte abzulehnen. Die richtige Durchführung der WA. erfordert umfassende Sachkenntnisse, sie ist ferner eine zeitraubende, sowie mühevolle und — wie nicht verschwiegen werden soll — keineswegs angenehme oder dankbare Aufgabe, deren Erfüllung deshalb ehrenamtlichen Personen auf die Dauer nicht zugemutet werden kann. Alle Versuche in dieser Beziehung sind bisher erfolglos geblieben.

Dagegen ist die Mitarbeit jener Personen neben den Berufsbeamten sehr wünschenswert. Sie kann darin bestehen, daß diese Personen gelegentlich an Wohnungsbesichtigungen — namentlich wenn es sich um schwere Mißstände handelt — teilnehmen, daß sie bei der Regelung grundsätzlicher Fragen mitwirken, sowie bei der Entscheidung in zweifelhaften Fällen, oder wenn die Beseitigung von Mißständen erhebliche Opfer, sei es von Privaten oder von der Gemeinde, erfordert.

Wer ist nun zum Wohnungsaufsichtsbeamten geeignet? Die richtige Durchführung der WA. ist in hohem Maße von der Persönlichkeit abhängig. Es dürfte nicht viel Berufe geben, wo es so sehr auf die Person ankommt, als gerade hier. Das wichtigste ist, daß die Beamten das nötige soziale Verständnis für ihre Aufgaben besitzen. Denn die WA. gehört durchaus zum Gebiete der sozialen Wohlfahrtspolitik, und dieses zu kennen ist deshalb für ihre Organe in erster Linie notwendig. Wünschenswert ist es, daß sie außerdem über gewisse bautechnische Kenntnisse verfügen und auf dem Gebiete der Wohnungshygiene Bescheid wissen. Sehr erwünscht ist es ferner, daß die Beamten gewisse volkswirtschaftliche Kenntnisse besitzen und mit den sonstigen für die Wohnungsreform in Betracht kommenden Maßnahmen einigermaßen vertraut sind.

Zur richtigen Ausübung des Amtes gehört auch eine gewisse Allgemeinbildung, Umsicht und Menschenkenntnis, die den Beamten befähigt, in allen Lagen, denen er sich gegenübergestellt sieht, immer richtig zu handeln.

Wünschenswert ist es, daß neben den männlichen auch weibliche Kräfte zur WA. herangezogen werden. Den letzteren ist insbesondere die Wohnungspflege in engerem Sinne zu überweisen, d. h. sie haben auf richtige und zweckmäßige Benutzung der Wohnungen hinzuwirken, sowie auf Sauberkeit und Ordnung zu dringen.

Eine scharfe Abgrenzung der Arbeitsgebiete zwischen weiblichen und männlichen Kräften ist natürlich nicht möglich, aber auch nicht erforderlich, es kommt alles darauf an, daß sie einander in die Hände arbeiten und sich ergänzen.

Sehr zu empfehlen ist auch die Mitwirkung von Ärzten. Wenn solche auch für den eigentlichen Wohnungsaufsichtsdienst nur selten zu gewinnen sein werden, so können doch die beamteten Ärzte, indem sie zeitweise an Wohnungsbesichtigungen teilnehmen, die Sache außerordentlich fördern. In Hessen ist den Kreisärzten im Wohnungsaufsichtsgesetze eine solche Mitwirkung zur Aufgabe gemacht.

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

4. Wirkungsbereich der Wohnungsaufsicht

Die Frage, auf welche für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume die WA. ausgedehnt werden soll, ist bisher in der verschiedensten Weise beantwortet worden.

Von einer Seite wird verlangt, daß ihr alle Wohnungen, gleichgiltig, ob groß oder klein, ob Eigenheim oder Mietwohnungen, unterstellt werden sollen, weil sich Mißstände überall fänden, und bei einer Begrenzung der Aufsichtspflicht sich diejenigen Familien, deren Wohnungen der Aufsicht unterliegen, zurückgesetzt bezw. bevormundet fühlen könnten.

Gegen eine solche Ausdehnung der WA. sprechen indessen gewichtige Gründe. Zunächst ist zu bemerken, daß sich das letztgedachte Bedenken in der Praxis als gegenstandslos erwiesen hat. Es ist z. B. in Hessen nie irgend eine Beschwerde gedachter Art erhoben worden, es kann im Gegenteil festgestellt werden, daß den Inhabern der der WA. unterliegenden Wohnungen das Erscheinen der Beamten immer sehr willkommen gewesen ist, namentlich dann, wenn bauliche oder hygienische Mängel vorlagen. Übrigens wird durch diese Erfahrungen auch der von mancher Seite gegen die WA. erhobene Einwand widerlegt, daß sie zu sehr in intime Verhältnisse des Familienlebens eindringe, während unbedingt an dessen Unverletzlichkeit festgehalten werden müsse. Die Leute empfinden die Tätigkeit der WA. durchaus nicht als einen störenden Eingriff, sie sind vielmehr in der Regel dankbar. Das ist auch verständlich, weil ja gerade die durch die WA. geförderte Verbesserung der Wohnungsverhältnisse auch das Familienleben günstig beeinflußt.

Von anderer Seite wiederum wird verlangt, daß man sich auf Mietwohnungen beschränke, Eigenwohnungen indessen ausnehme, da jedermann in seinem Eigentum schalten und walten könne, wie es ihm beliebe.

Eine weitere Anschauung geht dahin, daß man sich auf städtische Wohnungen beschränken solle, da auf dem Lande die Verhältnisse im allgemeinen günstig seien, und dort also ein Bedürfnis für die WA. nicht vorliege.

Die Frage ist zu beurteilen einmal nach dem inneren Wesen des Zweckes der WA. und zweitens nach dem Bedürfnisse.

In ersterer Beziehung ist darauf zu verweisen, daß die WA. nur unter dem Gesichtswinkel der sozialen Wohlfahrt berechtigt erscheint, im zweiten Punkte darauf, daß sich das Bedürfnis nach dem bestehenden Allgemein-Interesse richten muß. Will man der WA. alle Wohnungen ohne Unterschied unterwerfen, so wird damit das soziale Moment vollständig verwischt, und in der Praxis würde es geradezu widersinnig wirken, wenn die WA. sich etwa um den Zustand der Villenwohnung oder der hochherrschaftlichen Stockwerkswohnung eines Millionärs bekümmern wollte. Die Inhaber größerer Wohnungen können sich gegen bauliche oder hygienische Mängel in denselben selbst schützen, sie bedürfen dazu nicht der Hilfe der WA. Werden diese Wohnungen aber schlecht bezw. in unzweckmäßiger Weise benutzt, so ist das zwar bedauerlich, kann aber keinen Grund für ein aufsichtsbehördliches Einschreiten bieten, es sei denn, daß dabei öffentliche Interessen gefährdet werden, in welchem Falle ja aber den Sicherheitsorganen schon jetzt das Recht zum Betreten der Wohnungen zusteht. Jene Ausdehnung würde also eine durchaus unnötige Erweiterung des Arbeitsgebietes der WA. bedingen und das muß umsomehr vermieden werden, als die letztere bei Begrenzung ihrer Tätigkeit auf das wirklich Notwendige schon außerordentlich stark in Anspruch genommen wird.

Daß diejenigen Räume in den großen Wohnungen, die Angestellten oder dem Gesinde zum dauernden Aufenthalt dienen, der WA. unterliegen, ist selbstverständlich, liegt aber auch außerhalb der Frage, wie es mit der eigentlichen Familienwohnung gehalten werden soll. Ebenso beziehen sich diese Erörterungen nicht auf größere Wohnungen, in denen untervermietet wird.

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Hiernach erscheint eine Begrenzung des Tätigkeitsbereichs der WA. nach der Größe der Wohnungen berechtigt und notwendig. Es ist naturgemäß möglich, daß sich hierbei Grenzfälle ergeben, in denen entweder die WA. auch erwünscht, oder umgekehrt, in denen sie nach den Verhältnissen der Bewohner unnötig erscheint. Das ist indessen niemals zu vermeiden, und die geringe Zahl dieser Fälle spricht auch keineswegs gegen jene Begrenzung.

Ob Unterscheidungen zu machen sind zwischen Eigenheimen und Mietwohnungen, bezw. zwischen städtischen und ländlichen Wohnungen ist eine Frage des Bedürfnisses. In kleinen Eigentümerwohnungen findet man — wie die Erfahrung gelehrt hat — dieselben Mißstände, wie in den kleinen Mietwohnungen. Es besteht deshalb nicht nur kein Grund, hier eine Ausnahme zu machen, eine solche ließe im Gegenteil die WA. lückenhaft erscheinen; denn Mißstände in den kleinen Eigenwohnungen sind für die Betroffenen natürlich ebenso schädlich, wie in Mietwohnungen.

Auch für die Wohnungen auf dem Lande ist die WA. wünschenswert. Die Wohnungen auf dem Lande weisen ganz erhebliche Mängel auf, die Behauptung, daß dort die Verhältnisse im ganzen günstiger seien als in den Städten, ist durchaus nicht zutreffend, wenn man Beschaffenheit und Benutzungsart der Wohnungen an sich in Betracht zieht. Gesundheitlich liegt zwar ein Vorteil darin, daß in der Regel die ländlichen Wohnungen freier liegen, als die städtischen, und daß auch die Luft auf dem Lande dem menschlichen Organismus um vieles zuträglicher ist, als in den Städten. Aber das kann nicht Anlaß bieten, die vorerwähnten Mißstände unangerührt zu lassen, bedingt vielmehr nur eine Scheidung hinsichtlich der gesundheitlichen Mindestanforderungen, die an die Wohnungen zu stellen sind, namentlich bei der Bemessung des Mindestluftraumes.

In den bestehenden Gesetzen und Verordnungen ist die Frage in der mannigfachsten Weise geregelt worden. Dem hessischen Wohnungsaufsichtsgesetze unterstehen nur Mietwohnungen, Bayern macht diesen Unterschied nicht.

In Hessen unterliegen der WA. zwar alle Mietwohnungen — ländliche, wie städtische — ohne Unterschied hinsichtlich der Größe. Zwangsmittel zur Beseitigung von Mißständen sind aber nur gegeben für kleine Mietwohnungen, die aus drei oder weniger Räumen einschließlich Küche bestehen. Praktisch beschränkt sich mithin die WA. im großen und ganzen auf diese Wohnungen. Ähnlich ist in Charlottenburg die Frage geregelt, woselbst ebenfalls Wohnungen, die außer der Küche aus zwei oder weniger Räumen bestehen, der WA. unterliegen. Auch die von der Königl. Amtshauptmannschaft Dresden-Neustadt erlassene Wohnungsordnung vom 5. März 1914 beschränkt sich in der Hauptsache auf Mietwohnungen, die, einschließlich der Küche, aus 3 oder weniger Wohnräumen bestehen.

Die für den Regierungsbezirk Minden erlassene Wohnungspolizei-Verordnung kennt weder einen Unterschied zwischen Stadt und Land, noch zwischen Eigen- und Mietwohnungen, ebenso fehlt eine Begrenzung hinsichtlich der Größe der Wohnungen. Der Wirkungskreis der für den Regierungsbezirk Düsseldorf erlassenen Verordnung erstreckt sich nur auf die Wohnungen in solchen Häusern, die von 2 oder mehr Familien bewohnt werden, oder zum Bewohnen durch 2 oder mehr Familien bestimmt sind. Gegen Mißstände in Einfamilienhäusern ist bis zur Änderung der Polizei-Verordnung auf Grund des § 10 des preuß. A.L.R. II 17 vorzugehen.

Sehr weit gefaßt ist der Bereich der der WA. unterliegenden Räume in München. Nach § 5 der Verordnung vom 5. August 1913 erstreckt sich die WA. „auf alle Gebäude und Gebäudeteile, die zum Aufenthalt für Menschen als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume dienen, sowie auf die dazu gehörigen Küchen, Aborte, Zugänge, Keller und sonstigen Räume". In Dresden haben sich die Besichtigungen nach der für die Wohnungsinspektion erlassenen Dienstanweisung vom 7. März 1913 „in erster Linie und vorzugsweise auf Wohnungen mit Teilvermietung, Kleinwohnungen, Schlafstellen für Dienstboten und Gewerbsgehilfen und Werkstätten, sowie auf diejenigen Räume zu erstrecken, über die Beschwerde geführt worden ist, oder von denen sonst Mißstände bekannt werden".

Die altbewährte Straßburger WA. fußt — wie schon erwähnt — auf einem Gesetze vom 13. April 1850, nach welchem in Wohnungen und Zubehörungen, welche vermietet oder von Anderen, als dem Eigentümer, Nutznießer oder Wohnungsberechtigten, eingenommen sind, Verbesserungen angeordnet werden können.

Der Regel nach sollte der Tätigkeitsbereich der WA. erstreckt werden auf:

1. alle Wohnungen, und zwar sowohl Eigen- als auch Mietwohnungen, städtische wie ländliche, die in der Hauptsache von Minderbemittelten bewohnt werden. Hierher sind alle Wohnungen zu rechnen, die einschließlich der Küche 4 oder weniger bewohnbare Räume, oder weniger als 60 qm nutzbare Wohnfläche haben;
2. größere Wohnungen
   a) wenn in ihnen familienfremde Personen gegen Entgelt aufgenommen werden,
   b) wenn sie in Dach- oder Kellergeschossen liegen,
   c) wenn bekannt wird, daß darin sittliche oder hygienische Mißstände herrschen, deren Beseitigung im öffentlichen Interesse liegt;
3. alle Räume, die in Untermiete gegeben werden, namentlich solche, in denen Kost- und Schlafgänger untergebracht sind (zu vgl. 2a);
4. alle Räume, die von Arbeitgebern ihren Angestellten (Gehilfen, Lehrlingen, Dienstboten, Arbeitern usw.) als Wohn- und Schlafräume zugewiesen werden.

Ob sonstige Räume, namentlich andere als die zu 2 bezeichneten größeren Wohnungen, der WA. zu unterstellen sind, ist von örtlichen Bedürfnissen abhängig zu machen.

Die Besichtigung der der WA. unterliegenden Räume muß fortlaufend vorgenommen werden. Die in einzelnen Wohnungsordnungen enthaltene Bestimmung, daß sie unterbleiben kann, soweit anzunehmen ist, daß in Wohnungen dauernd geregelte Verhältnisse herrschen, erscheint nicht ratsam. Die Benutzung der Wohnungen ist einem derart großen Wechsel unterworfen, daß eine solche Annahme wohl immer etwas willkürlich ist.

In Hessen ist angeordnet, daß jeder aufsichtspflichtige Raum alle 2 Jahre mindestens einmal besichtigt werden muß, sofern nicht besondere Umstände, wie Wohnungswechsel usw., eine frühere Besichtigung notwendig machen. Die Ausführungsanweisung zur Wohnungsverordnung für den Regierungsbezirk Düsseldorf bezeichnet eine Besichtigung mindestens alle 2 Jahre für wünschenswert, ordnet aber im übrigen an, daß alle Wohnungen, von denen es bekannt oder zu vermuten ist, daß sie den Anforderungen der Verordnung nicht genügen, mindestens einmal jährlich zu besichtigen sind.

5. Bereits bestehende Einrichtungen für die Wohnungsaufsicht

Am umfassendsten durchgeführt sein dürfte unter den deutschen Bundesstaaten die WA. im Großherzogtum Hessen. Wie schon an anderer Stelle bemerkt, wird sie hier in Stadt und Land ausgeübt, und eine staatliche Zentralstelle, die Landeswohnungsinspektion, sorgt dafür, daß in dieser Tätigkeit eine Stockung nicht eintritt. Die Zahl der alljährlich beseitigten Mißstände ist erheblich, ebenso ist eine wesentliche Besserung in der Art der Benutzung und Instandhaltung der Wohnungen unverkennbar, das Verständnis der Bevölkerung für den Wert einer ausreichenden und guten Wohnung ist gewachsen. Auch ist es in vielen Fällen gelungen, kinderreichen Familien der ärmeren Volksklassen angemessene Wohngelegenheit zu schaffen, teilweise unter Mithilfe der Gemeinden, die Mietszuschüsse gewähren.

Bayern, Württemberg und Baden sind in der Durchführung der WA. ebenfalls bereits weit vorgeschritten, auch in diesen Bundesstaaten sind, wie in Hessen, Landeswohnungsinspektoren tätig.

In Hamburg wird die WA. von einer besonderen „Behörde für Wohnungspflege" gehandhabt. Die anfänglich geplante rein ehrenamtliche Tätigkeit hat sich nicht bewährt, und man ist inzwischen zur Anstellung einer Anzahl Berufsbeamter geschritten.

Die Stadt ist in 12 Kreise eingeteilt, für jeden derselben wird eine im Ehrenamt tätige Persönlichkeit als Kreisvorsteher bestellt. Die Kreise sind wiederum in einzelne Bezirke zerlegt, für deren jeden ein ehrenamtlich tätiger Wohnungspfleger ernannt wird. Die Behörde für Wohnungspflege wird aus zwei Senatsmitgliedern und den Kreis-

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

vorstehern gebildet; zu den Verhandlungen der Behörde sind der Medizinalrat und der Inspektor der Wohnungspflege, oder deren Vertreter mit beratender Stimme hinzuzuziehen.

Von deutschen Städten haben Straßburg und Essen die WA. seit langer Zeit eingeführt. Die in beiden Städten getroffenen Einrichtungen sind als mustergiltig zu bezeichnen, die erzielten Erfolge sind bedeutend. Von den Groß-Berliner Gemeinden ist Charlottenburg als erste auf diesem Gebiete vorgegangen und hat Einrichtungen getroffen, die für erfolgreiche und gründliche Arbeit volle Gewähr leisten. Die Stadt Berlin ist alsbald nachgefolgt. Sie hat ein Wohnungsamt geschaffen, dessen Organisation ebenfalls als mustergiltig bezeichnet werden kann. Die Zahl der vorhandenen Aufsichtsbeamten ist bedeutend. Wenn diesen — wie zweifellos ist — die freie Ausübung einer gründlichen Tätigkeit ermöglicht wird, so werden sich die wohltätigen Folgen dieser Arbeit im Berliner Wohnungswesen bald bemerkbar machen.

Auch in Cöln, Düsseldorf, Elberfeld, Barmen, Duisburg, Crefeld und einer größeren Anzahl anderer rheinischer Städte wird die WA. mit großem Erfolge gehandhabt, das gleiche gilt von anderen preußischen Städten, wie Frankfurt a. M., Breslau, Hannover, Magdeburg, Cassel, Posen, Kiel, Erfurt, Stettin. Von sächsischen Städten haben umfassende und mustergiltige Einrichtungen getroffen Dresden, Leipzig und Chemnitz, auch in einer Anzahl anderer sächsischer Städte wird die WA. gehandhabt, in mehreren Amtshauptmannschaften sind Wohnungspflegerinnen angestellt worden.

Am weitesten fortgeschritten ist, — wie schon bemerkt, — die Einführung der WA. in den süddeutschen Staaten. München hat seit Ende 1911 ein Wohnungsamt, Stuttgart war in dieser Beziehung schon früher vorgegangen, aus Baden ist namentlich Mannheim zu nennen, und in Hessen haben die Städte Mainz, Darmstadt, Offenbach und Worms Einrichtungen geschaffen, die eine gründliche und wirksame WA. verbürgen. Für den Landkreis Worms ist eine Dame als Kreiswohnungsinspektorin angestellt.

In den Hansastädten Bremen und Lübeck sind nach dem Hamburger Vorbilde Behörden für Wohnungspflege errichtet worden. Von Städten aus den kleineren Bundesstaaten sind Braunschweig, Jena und Gotha mit Einrichtungen für die Ausübung der WA. zu nennen.

II.

Die Wohnungsordnung

1. Notwendigkeit von Wohnungsordnungen

Wie im Abschnitt über die Wohnungsaufsicht bemerkt, ist für deren praktische Handhabung das Vorhandensein bestimmter Vorschriften — Wohnungsordnungen — erforderlich. Diese haben diejenigen das Wohnungsgesetz ergänzenden Vorschriften zu enthalten, die den örtlichen Verhältnissen und Bedürfnissen angepaßt sind. Sie sollen — soweit dies nicht schon durch Gesetz in bindender Weise geschehen ist — Bestimmung treffen darüber,

a) welche für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume der WA. unterliegen,

b) welche Anforderungen an diese Räume zu stellen sind und

c) welches Verfahren bei Beseitigung von Mißständen zu beobachten ist.

Die Frage, ob es sich empfiehlt, die Wohnungsordnungen mit den Bauordnungen oder Ortsbaustatuten zu vereinigen, oder ob es besser ist, sie getrennt von diesen zu halten, hat keine materielle Bedeutung, sie ist vielmehr lediglich vom Zweckmäßigkeitsstandpunkte aus zu beurteilen.

Eine Verschmelzung beider Arten von Vorschriften ist nicht möglich, so nahe es auch liegen mag, die Forderungen der Bauordnung auch für die Wohnungsordnung anzunehmen. Es muß hervorgehoben werden, daß die Bauordnungen und Ortsbaustatuten das Gebiet der baulichen Fortentwicklung der Gemeinden, also die Erstellung der Neubauten zu regeln

haben, während die Wohnungsordnung sich mit den bereits bestehenden Baulichkeiten befassen muß. An diese kann — namentlich bei älteren Bauten — nicht der Maßstab angelegt werden, wie für neu zu errichtende Gebäude, da andernfalls eine große Zahl älterer Wohnhäuser überhaupt nicht mehr zum Bewohnen geeignet sein würde. Die Wohnungsordnung muß sich auch mit den tatsächlichen Zuständen im Wohnungswesen beschäftigen und mithin eine Reihe von Vorschriften enthalten, die für eine Bauordnung nicht in Betracht kommen. Demgemäß muß die Wohnungsordnung ihrem Inhalte nach eine selbständige Verordnung darstellen. Man kann sie zwar sozusagen räumlich mit der Bauordnung vereinigen, ob dadurch aber die Übersichtlichkeit gefördert wird, erscheint mindestens fraglich, da sowohl Bauordnung als auch Wohnungsordnung in der Regel recht umfangreiche Schriftstücke darstellen. In den meisten Fällen ist eine Trennung beider Verordnungen vorgezogen worden.

Von mancher Seite wird die Notwendigkeit von Vorschriften gemäß b bestritten. Die Verhältnisse seien im einzelnen viel zu verschieden, als daß sich derartige schematische Bestimmungen auch gleichmäßig anwenden ließen. Das Urteil über das zu Fordernde müsse vielmehr dem pflichtmäßigen Ermessen der Wohnungsaufsichtsbeamten überlassen bleiben. Die Mindestanforderungen seien ferner häufig nicht durchführbar, auch bestehe die Gefahr, daß sich die Bevölkerung bei Auswahl von Wohnungen allzusehr nach jenen Mindestforderungen richten werde, was eine Verschlechterung der Wohnweise zur Folge haben könne.

Der letztere Einwand hat sich jedenfalls in der Praxis als durchaus hinfällig erwiesen. Nirgends, wo Wohnungsordnungen bestehen, haben sich Erscheinungen der befürchteten Art in irgend einer Weise gezeigt. Bei der Auswahl von Wohnungen ist auch in der Regel in erster Linie die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit maßgebend, d. h. also die Frage, wieviel man nach seinem Einkommen für die Wohnung auszugeben in der Lage ist, daneben sprechen persönliche Wünsche und Neigungen mit. Daß man aber außerdem noch bestrebt sei, nicht mehr Wohnräume zu mieten, als den bestehenden Mindestforderungen entspricht, kommt höchst selten, man kann wohl sagen, überhaupt nicht vor. Andererseits ist darauf hinzuweisen, daß eine außerordentlich große Zahl von Familien noch jetzt in durchaus unzureichenden Wohnungen leben, also in Wohnungsverhältnissen, die erheblich unter den üblichen Mindestforderungen bleiben. Hier wird die behördliche Aufstellung solcher Forderungen also erzieherisch wirken, indem sie den betreffenden Familien das Unzulängliche ihrer Wohnungen vor Augen führt und sie veranlaßt, sich für die Zukunft anders — besser — einzurichten.

Was die Verschiedenartigkeit der Verhältnisse anbelangt, so gehen die hierauf bezüglichen Einwände viel zu weit. Für die Wohnungsordnung können diese innerhalb kleiner Gebiete, etwa einer Stadt, in den einzelnen Wohnungen oder Ortsteilen bestehenden Verschiedenheiten nicht maßgebend sein. Wollte sie der Wohnungsaufsichtsbeamte berücksichtigen, so käme er aus den Zweifeln und Unsicherheiten gar nicht heraus. Es handelt sich bei der WA. in erster Linie um die Frage, was ist zum mindesten nötig, um in gesundheitlicher, sittlicher und sozialer Beziehung einwandfrei zu wohnen. Und wenn diese Frage auch für große Gebiete, wie eben das Reich oder die größeren Bundesstaaten, für Stadt und Land, nicht gleichmäßig beantwortet werden kann, so ist dies doch für enger begrenzte Gebiete ganz zweifellos möglich. — In mancher Beziehung trifft dies sogar für größere Bezirke zu: es sei nur hingewiesen auf die sittliche Seite der Frage, die ohne Rücksicht auf die verschiedenartigen Anschauungen in dieser Hinsicht nach einheitlichen Gesichtspunkten zu beurteilen ist; ebenso ist in mancher hygienischer Beziehung eine verschiedenartige Beurteilung durchaus nicht am Platze, denn feuchte Wohnungen z. B. sind für die Bewohner überall gleich schädlich, mögen es nun städtische oder ländliche Wohnungen sein, mögen sie im Flachland oder im Gebirge liegen.

Ohne die Festsetzung gewisser Mindestanforderungen wird die WA. zu einer problematischen, geradezu von persönlicher Willkür abhängigen Einrichtung gemacht. Das aber

wäre viel schlimmer, als die befürchtete schematische Handhabung bestehender Vorschriften. Von einer solchen kann übrigens nicht die Rede sein. Denn das wäre ein völlig ungeschulter Beamter, der im Einzelfalle nicht Urteilskraft und Umsicht genug besäße, um hier und da bei seinem Urteil besonderen Umständen Rechnung zu tragen. Auch wird man von den Aufsichtsbehörden immer erwarten können, daß sie den Beamten in dieser Beziehung das notwendige Maß freier Beurteilung und Bestimmung lassen. Auch da, wo Mindestanforderungen nicht durch Gesetz oder Wohnungsordnungen festgelegt sind, hat sich — wie das ganz selbstverständlich erscheint — eine feststehende Praxis herausgebildet, nach welcher die zu besichtigenden Räume daraufhin geprüft werden, ob sie einwandfrei und ausreichend sind. In der Praxis ist es aber vorteilhafter, wenn diese den Niederschlag der Erfahrung und der wissenschaftlichen Erkenntnis darstellenden Richtlinien durch die obrigkeitliche Autorität gestützt werden. Für die ehrenamtlich bei der WA. mitwirkenden Organe erscheint das Vorhandensein jener Vorschriften geradezu unentbehrlich.

Im übrigen müssen sowohl die Wohnungsaufsichtsorgane bestimmt wissen, was sie fordern können, wie auch anderseits die Betroffenen — also namentlich die Hausbesitzer — Schutz vor zu weitgehenden Anforderungen verlangen können. Gibt es in dieser Richtung nicht von vornherein bestimmte Regeln, so drängt dies geradezu zu Streitigkeiten und Inanspruchnahme der gerichtlichen Instanzen.

Wenn endlich darauf hingewiesen wird, daß jene Mindestanforderungen vielfach nicht durchführbar sind, so ist das zwar richtig, spricht aber erst recht nicht gegen ihre Festsetzung. Eine Hauptaufgabe der WA. besteht in der Ermittlung der tatsächlichen Verhältnisse, und ergibt diese, daß in vielen Fällen die Wohnungsverhältnisse derart minderwertig sind, so schafft sie die Grundlage für ein energisches Eingreifen zur Verbesserung jener Zustände. Die Mindestforderungen, die in der Regel festgesetzt werden, ermöglichen keineswegs ein normales Wohnen, sie sind wirklich die Untergrenze, bis zu der nach gesundheitlichen, sittlichen und sozialen Gesichtspunkten gegangen werden darf. Soweit sie nicht erreicht werden, liegt ein Tiefstand vor, dessen Beseitigung unbedingt erstrebt werden muß. Das Wohnungsbedürfnis gehört, wenigstens für die in den mittleren und nördlichen Zonen der Erde lebende Bevölkerung, mithin auch für die deutsche, ebenso wie Wohnung und Kleidung zu den elementaren Lebensnotwendigkeiten. Bei seiner Befriedigung kann ohne Schaden für den Menschen unter ein gewisses Maß nicht herabgegangen werden.

Zweck eines Wohnungsgesetzes und ebenso der Wohnungsordnungen muß es sein, einen einheitlichen Willen zu schaffen und dieser ist hier umso notwendiger, als es wohl kaum ein anderes Gebiet gibt, auf dem die Meinungen so weit auseinandergehen, und auf dem Interessengegensätze oder Gleichgiltigkeit in so starkem Maße vorhanden sind, wie hier.

Fast überall, wo Wohnungsordnungen bestehen, sind in diesen gewisse Mindestforderungen festgelegt. Der Entwurf zu einem preußischen Wohnungsgesetze bestimmt ebenfalls den Erlaß solcher Vorschriften. In dem hessischen Wohnungsaufsichtsgesetze sind zwar nur für den Luftraum, der in den einzelnen Wohnungen vorhanden sein soll, Bestimmungen getroffen, aber in der Praxis gelten auch in Hessen gewisse weitere Mindestforderungen, die von der Zentralstelle aus aufgestellt wurden, und nach denen man sich überall richtet. Es ist hierbei darauf hinzuweisen, daß das hessische Gesetz das erste derartige Gesetz in einem Bundesstaate mit verschiedenartigen Verhältnissen war, daß man z. Zt. seines Erlasses (1893) auf diesem Gebiete noch keinerlei Erfahrungen besaß, so daß es verständlich ist, daß man bei einer solchen tief einschneidenden Neuerung davon abgesehen hat, sich gleich allzusehr mit den Einzelheiten zu befassen.

2. Der Mindestluftraum

Eine viel umstrittene Forderung ist der Mindestluftraum. Man bekämpft einerseits ihre schematische Anwendung (und zwar mit Recht), andererseits wird bezweifelt, ob

man diese Forderung überhaupt aufstellen kann, weil das Vorhandensein guter Luft im Zimmer ja ganz davon abhänge, wie gelüftet wird. Dem ist entgegenzuhalten, daß in den kleinen Wohnungen namentlich während der kälteren Jahreszeit nicht ununterbrochen gelüftet werden kann, auch des Nachts nicht. Auch muß bei einer objektiven Beurteilung das persönliche Moment ausscheiden, da es ein durchaus unsicherer Faktor ist. Die Mindestforderung hat sich danach zu richten, wieviel Luftraum bei regelrechten Verhältnissen, also namentlich unter der Annahme einer billigen Anforderungen entsprechenden zeitweiligen Lufterneuerung, für den einzelnen Menschen in den Wohn- und Schlafräumen vorhanden sein muß, um schädliche Einflüsse schlechter oder verdorbener Luft zu vermeiden.

Hierbei müssen, abgesehen von dem Grade der natürlichen Lufterneuerung, noch einige besondere unterscheidende Merkmale in Rechnung gestellt werden, nämlich die Lage der Wohnungen, ob ländliche oder städtische, bezw. großstädtische Wohnungen, ob starke oder geringe oder gar keine Industrie in der Nähe ist, ob die Wohnungen quer durchlüftbar sind usw.

Für die Praxis ist hiernach so zu verfahren, daß ermittelt wird, wie groß der Luftkubus nach gesundheitlichen Gesichtspunkten in dem Wohn- oder Schlafraum sein muß, wenn die Außenluft „rein" ist, also den denkbar niedrigsten Kohlensäuregehalt hat, und die Voraussetzungen ausreichender Lüftung (also Möglichkeit der Querlüftung und Vorhandensein genügender Fenster für die künstliche Lüftung) gegeben sind.

Der Kohlensäuregehalt der sogenannten reinen Luft (d. h. der freien Atmosphäre) schwankt zwischen 0,3 bis 0,5 pro Tausend. Bei einem Kohlensäuregehalt von 0,6 pro Tausend erscheint dem Menschen die Luft als „verdorben", beträgt der Kohlensäuregehalt mehr als 1 pro Tausend, so ist die Luft als für den menschlichen Organismus schädlich zu betrachten. Der Luftraum in der Wohnung muß hiernach so groß sein, daß die von dem Menschen ausgeatmete Kohlensäure von der Stubenluft aufgenommen und so verteilt werden kann, daß der durchschnittliche Kohlensäuregehalt der gesamten Luft im Raume unter 1 pro Tausend bleibt. Da der Mensch stündlich etwa 20 Liter Kohlensäure produziert, so ergibt sich hiernach die Rechnung

$$\frac{\text{20 (l Kohlensäure)}}{\text{0,6 (Differenz zwischen guter und gesundheitsschädlicher Luft)}} = 33 \text{ (cbm Luft)}.$$

Wenn also ein Mensch sich eine Stunde lang in einem geschlossenen Raume aufhält, so muß dieser 33 cbm Inhalt haben, wenn die Luft nicht so stark verunreinigt werden soll, daß sie direkt schädlich wirkt.

Hierbei ist bereits eine einmalige natürliche Lufterneuerung pro Stunde angenommen, da sonst die Luft sich schon während der ersten halben Stunde so verschlechtert haben würde, daß sie als „verdorben" zu bezeichnen wäre. Man hat früher angenommen, daß sich die natürliche Lufterneuerung (d. h. also die Selbstlüftung der Räume durch die Poren des Mauerwerks, durch Ritzen in Fenstern und Türen usw.) stündlich dreimal vollziehe. Neuere Forschungen haben indessen ergeben, daß dies viel zu hoch gegriffen ist, daß namentlich in Kleinwohnungen diese Selbstlüftungskraft höchstens eine einmalige Lufterneuerung pro Stunde ermöglicht. Berücksichtigt man aber, daß durch künstliche Lüftung, also Fenster- oder Türenöffnen, die Lufterneuerung wesentlich erhöht werden kann, daß ferner in der kalten Jahreszeit, wenn also nicht mehr so häufig, wie im Sommer gelüftet wird, die Selbstlüftungskraft infolge des größeren Temperaturunterschieds der Außen- und Innenluft stärker ist, als bei warmem Wetter, so kann man eine dreimalige Lufterneuerung pro Stunde als Regel annehmen. Es genügt alsdann für den einzelnen Menschen im Raume ein Luftkubus von $^{33}/_{3} = 11$ cbm. Außer Berechnung ist hierbei gelassen die Verschlechterung der Luft durch die Atemgifte und durch die menschlichen Ausscheidungen von flüssigen Stoffen (Wasserdampf). Ebenso ist nicht in Rücksicht gezogen die durch die künstliche Beleuchtung (Gas, Petroleum, Kerzen) hervorgerufene sehr erhebliche Luftverschlechterung, und endlich wird dabei nicht in Anrechnung gebracht die Luftverdrängung

durch die Möbel und durch Öfen, die man selbst bei ärmlicher Wohnungseinrichtung auf etwa 1½ cbm pro Person veranschlagen kann.

Hiernach ist ein Luftkubus von 11 cbm pro Person je in Wohn- und Schlafraum, d. h. also für die gesamte Wohnung 22 oder rund 20 cbm (der übrigens nur für den Menschen mit dem durchschnittlichen Körpergewicht gilt, für schwerere Menschen größer, für Kinder etwas geringer sein könnte), ohne Zweifel das mindeste, was im Interesse der menschlichen Gesundheit verlangt werden muß, und es kann sich nur darum handeln, daß in Städten und industriellen Gegenden, für nicht querlüftbare Wohnungen oder für solche Räume, die sowohl zum Wohnen als auch zum Schlafen oder zum Arbeiten dienen, dieses Mindestmaß der Erhöhung bedarf. Flügge kommt in seiner Schrift „Großstadtwohnungen und Kleinsiedlungen" sogar zu der Forderung von 30 cbm*.

In den bestehenden Wohnungsordnungen ist das Luftmaß verschieden festgesetzt. Teilweise begnügen sie sich mit einer nur für die Schlafräume giltigen Mindestfestsetzung, andere wieder bestimmen ein solches für die ganze Wohnung.

Die Wohnungspflegegesetze in Bremen und Lübeck, die beide neueren Datums sind, schreiben vor, daß der gesamte Luftraum einer Wohnung so groß sein muß, daß auf jeden Bewohner 15 cbm, auf Kinder bis zum Ende des schulpflichtigen Alters 7½ cbm Luftraum entfallen. Bei Einfamilienhäusern kann in Lübeck hierbei der Dachboden mit in Rechnung gezogen werden. Kinder unter einem Jahre (die doch besonders stark zur Luftverschlechterung beitragen) bleiben außer Betracht; in Bremen dürfen die ausschließlich zu einer einzelnen Wohnung gehörigen Treppen und Flure mitgerechnet werden. Die Maße für Schlafräume allein betragen 10 bezw. 5 cbm; dabei dürfen in Bremen den Schlafräumen benachbarte, mit diesen in unmittelbarer Verbindung stehende Räume, sofern dieselben den Benutzern der Schlafräume zur unbehinderten Verfügung stehen, mitgerechnet werden. Das bedeutet leider eine erhebliche Abschwächung der obigen Forderung von 15 bezw. 7½ cbm, da der Regel nach die Schlafräume neben Wohnräumen liegen werden.

Diesen ziemlich unbestimmten und außerdem ungenügenden Vorschriften stehen gegenüber die Vorschriften einer anderen Stadt mit alten Wohnvierteln, nämlich Straßburg. Dort lauten die bezüglichen Mindestforderungen wesentlich schärfer. Die zu Schlafzwecken dienenden Räume müssen für jede erwachsene Person mindestens 10 cbm Luftraum und für jedes Kind unter 10 Jahren 5 cbm enthalten. Dienen die Räume zu gleicher Zeit zu Wohn- und Schlafzwecken, so erhöht sich der Luftraum auf mindestens 15 bezw. 10 cbm. Bei Räumen, die gleichzeitig zu Wohn- und Schlafzwecken, sowie zu gewerblicher Benutzung dienen, wird der Luftraum um 5 cbm für jede gewerblich tätige Person erhöht; in Wohnungen an unter 5 m breiten Gassen, Höfen oder Schlupfen mit gegenüberliegenden, den Fußboden der betreffenden Wohnung um 5 m überragenden Gebäudeteilen erhöht sich der vorstehend geforderte Mindestluftraum um je 5 cbm pro Person.

Die Forderung von 10 cbm in Schlafräumen für über 10 oder 14 Jahre alte Personen und der Hälfte für Kinder kehrt in einer größeren Anzahl Wohnungsordnungen wieder; diejenige für München vom 5. August 1913 bestimmt, daß Wohn- und Schlafräume als überfüllt zu bezeichnen sind, wenn in denselben nicht auf jede Person über 14 Jahre ein Luftraum von mindestens 12 cbm, auf jedes Kind ein solcher von 8 cbm trifft. Die Verordnungen für Dresden und Chemnitz vom 25. Januar 1898 bezw. 30. März 1906 schreiben vor, daß eine Wohnung dann als überfüllt anzusehen ist, wenn sie nicht für jede erwachsene Person mindestens 20 cbm und für jedes Kind 10 cbm Luftraum enthält. Bemerkenswert ist in der Chemnitzer Verordnung noch die Vorschrift, daß Familienwohnungen entweder unmittelbar durch die an mehreren Seiten des Hauses befindlichen Fenster oder durch Vermittlung des Treppenhauses durchlüftbar sein müssen.

3. Die zu stellenden Anforderungen

Die in der Wohnungsordnung zu stellenden Anforderungen sollen sich auf folgendes beziehen:

a) Größe, bauliche und hygienische Beschaffenheit der Wohn- und Schlafräume,

b) Benutzung dieser Räume und der Küche. (Sauberkeit in der Wohnung nebst Zubehörteilen, Verbot der Lagerung übelriechender Gegenstände oder der Vornahme übelriechender Arbeiten in den Wohnungen, zweckwidrige Benutzung der Räume, z. B. Hervor-

* Vgl. unten Kap. II, Nr. 4. D. H.

rufen von Feuchtigkeit infolge mangelnder Lüftung oder nachlässiger Benützung der Wasserleitungs-, Heiz- und Kochanlagen, Ablagerung von Kehricht- und Abfallstoffen, Halten von Tieren in der Wohnung, Waschen von Wäsche in Wohn- oder Schlafräumen),

c) Forderungen der Sittlichkeit,

d) die an die Nebenräume (z. B. Aborte) und Zugänge (Treppen, Hausflure, sowie hinsichtlich der Be- und Entwässerung zu stellenden Anforderungen),

e) Zustand der Heizgelegenheiten,

f) Bedingungen, unter denen die Aufnahme familienfremder Personen (Zimmermieter, Kostgänger, Schlafleute, Schlafburschen und -Mädchen) gestattet ist. Einrichtung, Ausstattung und Unterhaltung der diesen Personen zugewiesenen Räume, der Betten- und Waschgelegenheiten in denselben, z. B. Größe, Zugänge, Verschließbarkeit,

g) Einrichtung, Ausstattung und Unterhaltung der von Dienst- und Arbeitgebern ihren Dienstboten oder Gewerbegehilfen (Gesellen, Lehrlingen, Wanderarbeitern usw.) zugewiesenen Wohn- und Schlafräume,

h) Beschaffenheit und Instandhaltung der Höfe,

i) die zur Durchführung der getroffenen Bestimmungen den Beteiligten namentlich hinsichtlich der Anzeigen, Aushänge usw. obliegenden Verpflichtungen.

Die Mindestforderungen sollen sich der Regel nach erstrecken auf:

1. den Mindestluftraum, der in Wohn- und Schlafräumen für jede Person vorhanden sein muß (zu vergleichen obige Ausführungen),
2. Trennung der Geschlechter in Schlafräumen, soweit nicht Ehepaare in Betracht kommen,
3. Mindesthöhe der zum Wohnen und Schlafen dienenden Räume,
4. Beleuchtung derselben,
5. genügende Lüftungsmöglichkeit,
6. Zulässigkeit oder Verbot der Benutzung selbständiger Dach- oder Kellerwohnungen,
7. Ausschluß von Küchen, Kellern, Gängen, offenen Speichern, Werkstätten, Läden usw. als Schlafräume,
8. Mindestzahl und Beschaffenheit der erforderlichen Kochstellen, Wasserentnahmestellen und Ausgüsse,
9. Mindestzahl und Beschaffenheit der Aborte (für 2 Familien, oder höchstens 10 Personen ein Abort).

4. Geltungsbereich der Wohnungsordnung

Die Wohnungsordnungen sollen sich möglichst den örtlichen Verhältnissen anpassen. Daraus folgt, daß jedenfalls die größeren Städte eigene Verordnungen dieser Art besitzen müssen. Zwar werden auch hier in mancher Beziehung gleichartige Forderungen aufzustellen sein, indessen hat wohl jede Stadt ihre städtebaulichen und gewerblichen Eigenheiten, die einer besonderen Behandlung bedürfen.

Bei den kleineren Gemeinden wird dies zwar auch vielfach der Fall sein, namentlich werden industrielle und ländliche Gemeinden in der Regel nicht einheitlich behandelt werden können. Aber trotzdem erscheint es unbedenklich, die für solche Gemeinden geltenden Vorschriften für größere Bezirke zusammenzufassen, da einmal die Unterschiede nicht erheblich sein werden und jedenfalls die Zweckmäßigkeit dafür spricht, nicht jeder kleinen Gemeinde den Erlaß einer besonderen Wohnungsordnung zuzumuten, während anderseits grundsätzlich notwendige Unterscheidungen, wie ländliche und industrielle Verhältnisse, sich unschwer in einer solchen Bezirksverordnung ausreichend berücksichtigen lassen. Für einige preußische und bayerische Regierungsbezirke sind derartige Wohnungsordnungen erlassen worden, die zwar besondere Verordnungen für Städte nicht ausgeschlossen haben, aber wohl durchweg für die kleineren Gemeinden gelten. Soviel bekannt, hat sich dieses Verfahren sehr gut bewährt. Es wäre demnach auch zulässig, für das Gebiet kleinerer Bundesstaaten eine

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

solche allgemeine Verordnung zu erlassen, in der aber natürlich sowohl den Städten, als auch den übrigen Gemeinden das Recht gewahrt bleiben müßte, im Bedürfnisfalle eigene (schärfere Bestimmungen enthaltende) Vorschriften festzusetzen.

5. Bereits erlassene Wohnungsordnungen

In Preußen sind Wohnungsordnungen erlassen worden für die Regierungsbezirke Düsseldorf (unterm 31. V. 1893, die durch eine neue Verordnung vom 25. V. 1898 ersetzt ist), Lüneburg (vom 14. XI. 1898), Münster (vom 12. II. 1901), Minden (vom 10. III. 1910). Von preußischen Städten sind u. a. Breslau (vom 13. V. 1912) und Hannover (vom 27. I. 1905) zu nennen. Charlottenburg hat sich auf eine Polizeiverordnung über das Schlafstellenwesen beschränkt (vom 1. II. 1911).

In Bayern hat die Kgl. Regierung von Unterfranken und Aschaffenburg eine am 1. Juni 1910 in Kraft getretene Wohnungspolizei-Verordnung erlassen, in der Stadt München wurde die Verordnung vom 23. November 1911 durch eine solche vom 5. August 1913 ersetzt.

Auch in mehreren sächsischen Städten bestehen solche Verordnungen, u. a. für Dresden (vom 25. I. 1898), für Chemnitz (vom 30. III. 1906), Leipzig und Crimmitschau. Für die Kgl. Amtshauptmannschaft Dresden-Neustadt besteht eine Verordnung vom 5. März 1914, die indessen nur den Kreis der aufsichtspflichtigen Räume bezeichnet, Vorschriften über deren Anzeige enthält und die Anstellung einer Bezirkswohnungspflegerin vorschreibt, materieller Bestimmungen jedoch entbehrt.

In Straßburg i. E. sind besondere „Gesundheitliche Mindestforderungen der Straßburger Wohnungskommission" festgesetzt worden.

6. Anzeige der aufsichtspflichtigen Wohnungen usw.

Sofern der WA. nicht alle vorhandenen Wohnungen usw. unterliegen, empfiehlt es sich, in der Wohnungsordnung vorzuschreiben, daß die von letzterer betroffenen Räume usw., ebenso jeder Wechsel in den dieselben benutzenden Personen, dem Wohnungsamte, oder wenn ein solches nicht besteht, der sonstigen mit der WA. betrauten Stelle anzuzeigen sind. Diese gewinnt dadurch einen Überblick über ihren Wirkungsbereich und die Möglichkeit, bei Wohnungswechsel sich alsbald darüber zu vergewissern, ob die neu bezogene Wohnung ausreichend ist.

Dieses Verfahren hat sich in Hessen, insbesondere in den Städten gut bewährt.

In den kleineren Gemeinden erfolgen die Anzeigen freilich nicht immer pünktlich.

Durch häufigere Belehrung der Interessenten hat sich das aber schon erheblich gebessert; im übrigen besitzen indessen die Aufsichtsorgane in den kleinen Gemeinden fast immer einen genügenden Überblick über die vorkommenden Veränderungen.

7. Verfahren bei Beseitigung von Mängeln

Sofern das etwa vorhandene Wohnungsgesetz Vorschriften in dieser Beziehung nicht enthält, ist es notwendig, in die Wohnungsverordnung auch Vorschriften über das Verfahren zur Beseitigung festgestellter Mängel und Verstöße gegen die Wohnungsordnung aufzunehmen. Es ist dabei zweckmäßiger Weise nach folgenden Gesichtspunkten zu verfahren:

Die Anordnungen der WA. können Erledigung finden:

1. durch freiwillige Beseitigung innerhalb bestimmter Frist;
2. durch polizeilichen Zwang, der selbstverständlich nur dann einzutreten hat, wenn die freiwillige Beseitigung der Mängel nicht zu erreichen ist.

Er kann bestehen:

a) in Räumung der Wohnungen,
b) darin, daß die Polizei die Anordnungen auf Kosten der Verpflichteten ausführen läßt;

3. durch Verhängung von Ordnungsstrafen.

Ein Verfahren nach 2b wird nur selten anwendbar sein, es könnte in Frage kommen, wenn — wie bei schweren baulichen Mißständen — öffentliche Interessen gefährdet erscheinen.

Die einzuleitenden Maßnahmen werden sich gegen verschiedene Personen richten müssen, nämlich

a) wenn es sich um Mißstände an oder im Hause oder um solche im Zustande der zur Wohnung gehörigen Räume oder Bauteile handelt, gegen den Eigentümer des Hauses oder seinen gesetzlichen Vertreter;

b) wenn sich die Mißstände aus unzweckmäßiger oder unhygienischer Benutzung der Räume oder deren ungenügender pfleglicher Behandlung ergeben, gegen den Familienvorstand oder dessen gesetzlichen Vertreter;

c) wenn Verstöße gegen die Vorschriften über die Aufnahme familienfremder Personen vorliegen, gegen den Vermieter der Räume.

Die Befugnis, Anordnungen vorbezeichneter Art zu treffen und ihre Durchführung zu erzwingen, muß den Organen der WA. übertragen und ihnen gleichzeitig das Recht verliehen werden, gegebenenfalls bei Zwangsmaßregeln die Mitwirkung der Polizei in Anspruch zu nehmen. In dieser Hinsicht muß die Einheitlichkeit des behördlichen Einschreitens durchaus gewahrt sein und es muß deshalb Vorsorge getroffen werden, daß die Anordnungen der WA. nicht etwa einer Nachprüfung durch die Organe der Exekutivpolizei unterliegen. —

Der Musterentwurf zu einer Wohnungsordnung befindet sich in „Praxis der Wohnungsreform" von Gretzschel und Rings. Verlag Alexander Koch, Darmstadt.

Literatur: Stübben und Zweigert, Handhabung der gesundheitlichen Wohnungspolizei, Bd. XXIV, Heft 1 der Deutschen Vierteljahrsschrift für Gesundheitspflege, 1892. — Reincke, Gaßner und Marx, Über die regelmäßige Wohnungsbeaufsichtigung und die behördliche Organisation derselben. Daselbst Bd. XXXI, Heft 1, 1899. — von der Goltz, Die Wohnungsinspektion und ihre Ausgestaltung durch das Reich. Herausgegeben vom Verein Reichs-Wohnungsgesetz, jetzt Deutscher Verein für Wohnungsreform, 1900. — Denkschrift, bearbeitet im Reichsamt des Innern: Die Wohnungsfürsorge im Reiche und in den Bundesstaaten. — v. Kalckstein, Die Wohnungsaufsicht nach den im Deutschen Reich erlassenen Wohnungsverordnungen, 1907. — Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens, 1910. — Seydel, Das Charlottenburger Wohnungsamt, 1911. — Gretzschel und Rings, Die Praxis der Wohnungsreform, 1912. — Rath, Wohnungsaufsicht, IV. Bd. des Handbuchs der Hygiene von Th. Weyl, jetzt Fraencken, 1912. Daselbst IV. Bd., V. Abteilung Gretzschel, „Das Wohnungswesen". — Gretzschel, Wohnungsaufsicht und Wohnungspflege in Hessen. Vierteljahrsschrift für gerichtliche Medizin und öffentliches Sanitätswesen, 3. Folge, XLVII. Bd., 1913. — Lönne, Die Bedeutung der Wohnungsinspektion für die moderne Wohnungsfrage. Wiesbaden, Bergmann. — Die Forderungen der Deutschen Wohnungsreformbewegung an die Gesetzgebung. Vorschläge der zweiten Deutschen Wohnungskonferenz, herausgegeben vom Deutschen Verein für Wohnungsreform. Vandenhoek und Rupprecht, Göttingen. — Bericht über den IX. Internationalen Wohnungskongreß 1910 in Wien. — Bericht über den Kongreß für Wohnungsaufsicht und Wohnungspflege, Dezember 1913. Karl Heymanns Verlag, Berlin. — Albrecht und Altenrath, Zeitschrift für Wohnungswesen. — Busching, Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. — Die Wohnungsblätter des Rheinischen und des Westfälischen Vereins für Kleinwohnungswesen. — Jahresberichte der Landeswohnungsinspektoren in Bayern, Württemberg und Hessen und der Behörde für Wohnungspflege in Hamburg. — Kommunales Jahrbuch, Jahrg. 1908 bis 1914. — Flügge, Großstadtwohnungen und Kleinhausfiedlungen. Jena, Fischer 1916.

8.

Die Besteuerung

Von Stadtsyndikus Sembritzki in Charlottenburg

Steuerfragen spielen in jedem Zweige der Volkswirtschaft eine Rolle. Für das Wohnungswesen sind sie aber von besonderer Bedeutung, weil Boden und Hausbesitz, Grundstücksverkehr und Wohnungsmietverhältnis von jeher Gegenstand besonderer Besteuerung gewesen sind und noch sind, und zwar auf dem Gebiet der direkten und indirekten, der Real- und Personalbesteuerung, in Staat und Gemeinde. Auch die nicht zu den Steuern im eigentlichen Sinne gehörigen Abgabenformen der Gebühren und Beiträge sind für das Wohnungswesen von erheblicher Bedeutung und sollen daher hier miterörtert werden. Die eigenartige Bedeutung und Schwierigkeit der Steuerfragen im Wohnungswesen ergibt sich schon daraus, daß die Ansichten derjenigen, die sich um die Förderung des Wohnungswesens bemühen, über die einzelnen Steuerprobleme, die Urteile über die Zweckmäßigkeit oder Unzweckmäßigkeit einer Steuer so auseinandergehen wie wohl auf keinem anderen Gebiet der Volkswirtschaft. Während sonst der Streit um Steuern eine Quantitätsfrage zu sein pflegt, wobei es sich darum handelt, ob und in welcher Höhe eine Steuer noch erträglich ist, stehen sich die Ansichten über die wichtigsten Steuerfragen im Wohnungswesen vielfach so gegenüber, daß von ebenderselben Steuer einerseits eine wesentliche Förderung, andererseits eine schwere Schädigung des Wohnungswesens erwartet wird. Hierfür sei nur auf die lebhaften Kämpfe um die Grundwertsteuer, die Umsatz- und Wertzuwachssteuer hingewiesen.

Die Grund- und Gebäudesteuer

Die direkte Besteuerung des bebauten wie des unbebauten Grundbesitzes gehört wohl fast überall zu den ältesten Erscheinungen des Steuerwesens überhaupt. Sie ist gerechtfertigt durch die hohe Bedeutung, welche der Grund und Boden als unentbehrlicher Produktionsfaktor für jede wirtschaftliche Betätigung hat, die ihm infolgedessen innewohnende Eigenschaft, Rente zu liefern (Rentenfunktion), und die relative Unzerstörbarkeit seines Wertes. Es handelt sich dabei im wesentlichen um Funktionen und Eigenschaften des Grund und Bodens an sich, die mit der Person seines jeweiligen Eigentümers nichts oder wenig zu tun haben. Daher ist die Grund- und Gebäudesteuer eine Real- oder Objekt- oder Sachsteuer, keine Personalsteuer, d. h. sie ruht auf dem Grundstück als solchem, grundsätzlich ohne Rücksicht auf die Person des Eigentümers und seine wirtschaftlichen Verhältnisse. Der jeweilige Grundstückseigentümer ist nur deshalb zur Zahlung der Steuer verpflichtet, weil er das Grundstück der Substanz nach vertritt. Mit dem Wesen der Grund- und Gebäudesteuer als Sachsteuer ist daher insbesondere unvereinbar jede Berücksichtigung der auf dem Grundstück lastenden Hypotheken, Grundschulden und sonstigen privatrechtlichen Ansprüche, weil diese dinglichen Rechte zwar das Grundstück zugunsten eines Dritten in Anspruch nehmen, die Substanz und den Wert des Grundstücks an sich aber unberührt lassen. Eine Berücksichtigung der auf dem Grundbesitz ruhenden privatrechtlichen Verpflichtungen bei seiner Besteuerung würde übrigens der im Interesse des Wohnungswesens wünschenswerten Entschuldung des Grundbesitzes entgegenwirken, vielmehr

seine Verschuldung begünstigen und ist daher auch aus wohnungspolitischen Gründen unbedingt abzulehnen.

Aus dem Wesen der Grund- und Gebäudesteuer als Sachsteuer folgt ferner, daß auch Steuerbefreiungen und Steuererleichterungen nicht oder wenigstens nicht ausschließlich an die Person des Grundstückeigentümers, sondern nur an sachliche Eigenschaften der Grundstücke selbst geknüpft werden dürfen. So pflegen die bestehenden Steuergesetze z. B. die Steuerfreiheit der fiskalischen und kommunalen Grundstücke nicht unbedingt auszusprechen, sondern an die Bedingung zu knüpfen, daß die Grundstücke zu einem öffentlichen Dienst oder Gebrauch bestimmt sind, oder die Steuerfreiheit der Grundstücke gewisser öffentlicher oder gemeinnütziger Körperschaften davon abhängig zu machen, daß sie für deren Zwecke unmittelbar benutzt werden. Eine ediglich auf die Person des Eigentümers abgestellte Steuerbefreiung gewisser Grundstücke würde dem Grundsatz der Allgemeinheit der Besteuerung widersprechen, einem der beiden obersten Grundsätze steuerlicher Gerechtigkeit. Was von Steuerbefreiungen gilt, gilt auch von Steuererleichterungen. Auch diese dürfen nur an Eigenschaften geknüpft werden, welche den Grundstücken selbst zukommen, nicht aber an Voraussetzungen, welche sich auf die Personen der jeweiligen Grundstückseigentümer beziehen. Das preußische Oberverwaltungsgericht hat noch in zwei neueren Entscheidungen vom 16. März 1915 (Entsch. Bd. 68, S. 221) und vom 21. September 1915 (Preuß. Verw.-Bl. Bd. 37, S. 367) an diesen Folgerungen aus dem Wesen der Grundsteuer als Sachsteuer mit aller Schärfe festgehalten, und zwar auch gegenüber dem Deklarationsgesetz vom 24. Juli 1906, durch welches die Besteuerung einzelner Grundstücksarten oder Besitzgruppen mit verschiedenen Sätzen oder nach verschiedenen Normen ausdrücklich als zulässig erklärt ist. Hieraus folgt für die in der preußischen Mustersteuerordnung vom 2. Oktober 1899 empfohlenen und auch sonst vielfach gewünschten sozialpolitischen Steuererleichterungen für gemeinnützige Baugesellschaften und Arbeiterwohnhäuser, daß eine Abstufung der Grundsteuer zugunsten von Kleinbauten oder von Häusern mit Kleinwohnungen oder von Gebäuden, die den Zwecken der gemeinnützigen Baugesellschaften dienen, zulässig, dagegen eine Abstufung zugunsten aller Grundstücke dieser Baugesellschaften oder der im Eigentum von Arbeitern stehenden Häuser mit Rücksicht auf dieses Eigentumsverhältnis unzulässig sein würde.

Eine andere Frage ist es, ob derartige Grundsteuererleichterungen zugunsten der gemeinnützigen Baugesellschaften oder gewisser Bauformen, selbst soweit sie mit dem Wesen der Grundsteuer als Sachsteuer vereinbar, überhaupt wünschenswert und zweckmäßig sind. In dieser Beziehung sind erhebliche Bedenken nicht zu unterdrücken. Solche Steuererleichterungen verstoßen offenbar gegen den Grundsatz der Gleichmäßigkeit der Besteuerung, den anderen der oben erwähnten Grundsätze steuerlicher Gerechtigkeit. Eine steuerliche Bevorzugung der gemeinnützigen Baugesellschaften wird angesichts der wirtschaftlichen Schwierigkeiten, in welche ein großer Teil des städtischen Haus- und Grundbesitzes durch den Krieg geraten ist, in Zukunft in weiten Kreisen voraussichtlich noch weniger verstanden werden und noch mehr Abneigung und Mißtrauen gegen die gemeinnützige Bautätigkeit erregen als bisher. Auch ist nicht zu verkennen, daß die rein fiskalischen Bedenken gegen den mit der Steuererleichterung verbundenen Steuerausfall sich in demselben Maße steigern müssen, wie eine Vermehrung der gemeinnützigen Bautätigkeit angestrebt und erreicht wird. Andererseits fällt die Erleichterung um ein Viertel oder auch die Hälfte der normalen Steuer wirtschaftlich für die gemeinnützige Bautätigkeit nicht so ins Gewicht, daß sie für deren Lebensfähigkeit irgendwie ausschlaggebend sein könnte. Dies beweist schon der Umstand, daß sich Baugenossenschaften und andere gemeinnützige Baugesellschaften in Gemeinden mit und ohne solche Steuererleichterungen mit gleichem Erfolg betätigt haben. Wenigstens ist der Nachweis des Gegenteils bisher weder erbracht noch versucht. Dasselbe dürfte von den Eigenhäusern der Arbeiter gelten, bei denen es sich nur um Steuerbeträge handelt, die im Gesamthaushalt des Eigen-

tümers verschwinden. Soweit die Grund- und Gebäudesteuer als Gemeindesteuer erhoben wird, empfiehlt es sich jedenfalls, die Frage dieser Steuererleichterungen nicht von Staats wegen zu entscheiden, sondern die Regelung der Selbstbestimmung der Gemeinden zu überlassen, die sich von den besonderen örtlichen Verhältnissen und Bedürfnissen leiten lassen mögen.

Die Grundwertsteuer

Von größerer Bedeutung für das Wohnungswesen ist die Wahl des Umlegungsmaßstabes für die Steuer. Hier stehen sich die ältere Form der Ertragssteuer und die neuere der Grundwertsteuer gegenüber. Die Gründe, welche zur Einführung der Grundwertsteuer geführt haben, sind allgemein bekannt. Es war in erster Linie die im Verhältnis zu ihrem wirklichen Wert völlig unzureichende Erfassung von Bauplätzen und anderen ihrer Verwertung als Bauland entgegenreifenden unbebauten Grundstücken durch die Ertragssteuer, die den Anforderungen steuerlicher Gerechtigkeit nicht mehr entsprach. Der Besteuerungsmaßstab des gemeinen Wertes, der im allgemeinen mit dem Verkaufswert gleichbedeutend ist, an Stelle des Ertrages oder Nutzungswertes ermöglicht aber nicht nur eine angemessene Heranziehung der hochwertigen aber ertraglosen oder nur geringen Ertrag liefernden unbebauten Grundstücke, sondern führt auch innerhalb der bebauten Grundstücke selbst zu einer wohnungspolitisch erwünschten Verschiebung der Steuerbelastung, nämlich zu einer Entlastung der Häuser mit kleinen Wohnungen, insbesondere der Arbeiterwohnhäuser, und zu einer Mehrbelastung der Häuser mit größeren Wohnungen, Geschäftshäuser in bevorzugter Lage und Luxusgrundstücke, weil nach allgemeiner Erfahrung aus verschiedenen Gründen der Verkaufswert der Grundstücke im Verhältnis zu ihrem Ertrage bei der letzteren Gruppe höher ist als bei der ersteren. Wertvolle nähere Angaben hierüber enthalten die preußischen Ministerialerlasse vom 2. Oktober 1899 (Min.-Bl. S. 160) und vom 21. Mai 1904 (Min.-Bl. S. 149). Vgl. auch Sembritzki im Jahrb. d. Bodenreform, Bd. 7, S. 287 ff.

Im übrigen gehen die Ansichten über die Grundwertsteuer weit auseinander. Auf der einen Seite wird von der kräftigeren Besteuerung der unbebauten Grundstücke ein Gegengewicht gegen die Zurückhaltung vom Verkauf und ein vermehrter Antrieb zur Bebauung, also eine Förderung der Bautätigkeit und damit des Wohnungswesens erhofft, eine Erwägung, die vielfach, insbesondere in den Vororten Berlins, zu einer Heranziehung der unbebauten Grundstücke mit dem doppelten Steuersatz geführt hat; auf der anderen Seite wird von der stärkeren Besteuerung eine Förderung des Überganges der Grundstücke vom Urbesitzer und Kleinbesitzer in die starke Hand des Großkapitals, damit eine Begünstigung der Spekulation, und außerdem ein vermehrter Anreiz zur Ausschlachtung und engen Bebauung von Gartengrundstücken in den Städten befürchtet. Diese Hoffnungen und Befürchtungen sind in gleicher Weise übertrieben. Der Einfluß der Grundwertsteuer auf die Bautätigkeit ist bisher mindestens nicht nachgewiesen, ebensowenig auf die künstliche Zurückhaltung der Grundstücke, die übrigens vielfach überschätzt wird. Und der Schutz gegen übermäßige Ausschlachtung der Grundstücke ist nicht Aufgabe der Steuerpolitik, sondern der Bauordnung. Überhaupt haben Steuern in erster Linie nicht Aufgaben der Wohnungsverbesserung oder der Sozialpolitik zu lösen, sondern den Zweck der Geldbeschaffung. Es genügt, wenn sie daneben keine schädlichen Wirkungen auslösen. Wo derartige schädliche Nebenwirkungen der Grundwertsteuer bisher beobachtet sind, sind sie aber nicht auf die Grundwertsteuer als solche, sondern auf Mängel und Fehlgriffe im Veranlagungsverfahren zurückzuführen. Eine gute Grundwertsteuerveranlagung ist eine Kunst, die mit Fiskalismus nichts zu tun haben darf. Eine Grundwertsteuerveranlagung, die jedem gezahlten Spekulationspreis nachklettert, ohne sorgfältig zu prüfen, ob die Spekulation wirtschaftlich gesund ist, führt leicht zu einer allgemeinen Überschätzung der Grundstückswerte und damit zu einer schweren Schädigung des Wohnungswesens. Denn solche

amtliche Überschätzung der Grundstückswerte ist nicht nur geeignet, die Preisgestaltung entsprechend zu beeinflussen, sondern erschwert auch Verbesserungen auf dem Gebiet der Bauordnung und des Bebauungsplanes außerordentlich. Solche für die Verbesserung des Wohnungswesens im Sinne einer an sich dringend gebotenen Auflockerung der Besiedelung geradezu verhängnisvolle Grundwertsteuerveranlagung ist insbesondere in vielen Gemeinden von Groß-Berlin zu beklagen. Das hat aber mit dem Wesen der Grundwertsteuer an sich nichts zu tun.

Der steuer- und wohnungspolitische Gedanke einer stärkeren Besteuerung der Bauplätze hat seinen besonderen Ausdruck gefunden in der sogenannten Bauplatzsteuer des preußischen Kommunalabgabengesetzes von 1893, welche die höhere Besteuerung der durch Festsetzung von Baufluchtlinien in ihrem Wert gesteigerten Grundstücke nach Maßgabe dieser Wertsteigerung bezweckte. Die Aussonderung der gerade auf Fluchtlinienfestsetzung zurückzuführenden Wertsteigerung und ihre Trennung von dem durch andere Ursachen herbeigeführten Wertzuwachs bietet aber in der Praxis ganz außerordentliche und vielfach unüberwindliche Schwierigkeiten, die eine weitere Verbreitung dieser nur in wenigen Gemeinden eingeführten und fast überall wieder aufgehobenen Bauplatzsteuer verhindert haben. Der Zweck wird einfacher durch die Grundwertsteuer in Verbindung mit einer Mehrbelastung (Vorbesteuerung) der unbebauten Grundstücke erreicht.

Besonderes Interesse vom wohnungspolitischen Standpunkt verdient eine weitere Ausgestaltung der Grundwertsteuer, die in Königsberg i. Pr. eingeführt ist und die Billigung des Oberverwaltungsgerichts gefunden hat (vgl. Urteil vom 31. Januar 1913, Entsch. Bd. 64, S. 247). Dort war es mit Rücksicht auf die außerordentlich hohen Opfer, die die Stadt für die Aufhebung der Festungsrayonsbeschränkungen bringen mußte, und die große Wertsteigerung, welche die Rayongrundstücke hierdurch erfuhren, geboten, diese Grundstücke einer starken Vorbesteuerung zu unterwerfen. Da auf die Vorbesteuerung auch nach der alsbald zu erwartenden Bebauung der Grundstücke nicht verzichtet werden konnte, aber eine Belastung und Erschwerung der Bautätigkeit vermieden werden sollte, so wurde die Vorbesteuerung — mit dem doppelten bezw. dreifachen Steuersatz — auch für den Fall der Bebauung aufrecht erhalten, aber auf den Wert des Grund und Bodens allein beschränkt. Die Vorsteuer läßt also das bei der Bebauung angelegte Kapital frei und kommt dem bodenreformerischen Gedanken einer reinen Grundrentensteuer nahe. (Näheres siehe im Jahrbuch der Bodenreform, Bd. 7, S. 297 ff.) Die Konsequenz dieses Gedankens wäre die völlige Befreiung der Gebäude von der Steuer und deren Umlegung allein nach dem Werte des nackten Bodens.

Die Erfahrungen mit der Königsberger Vorsteuer, der sogenannten Rayonsteuer, haben übrigens in Übereinstimmung mit sonstigen Beobachtungen die vielfach geäußerte Befürchtung widerlegt, daß die Steuer den Bodenpreis erhöhen oder die Wohnungen verteuern würde. Jede Grundsteuer und insbesondere eine Vorsteuer wirkt vielmehr wirtschaftlich ähnlich wie eine Reallast: ihr Jahresbetrag schmälert die Grundrente, und der Bodenpreis wird um den Kapitalbetrag der Steuer herabgedrückt. Aus dieser reallastähnlichen Natur der Grundsteuer ergibt sich die steuerpolitische Forderung möglichster Stetigkeit und Unveränderlichkeit der Grundsteuer. Empfindliche Steuererhöhungen müssen die Bodenwirtschaft beunruhigen, insbesondere die Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes gefährden, während umgekehrt Steuererleichterungen weder zu einer Ermäßigung der Bodenpreise noch zu einer Herabsetzung der Mieten, sondern eher zu einer Steigerung der Bodenpreise um den Kapitalbetrag der Steuererleichterung bei gleichbleibenden Mieten führen werden. Am wenigsten wird natürlich in Zeiten fühlbaren Wohnungsmangels von einer Grundsteuerherabsetzung eine Ermäßigung der Mieten oder eine Erleichterung des Wohnungsmarktes zu erwarten sein, auch nicht durch Anregung und Förderung der Bautätigkeit, weil wiederum der Steuerunterschied, um den es sich dabei handeln kann, im Verhältnis

zu den sonstigen für die Bautätigkeit bestimmenden Umständen, insbesondere dem Preise des Baugeldes und der Lage des Hypothekenmarktes, viel zu wenig ins Gewicht fällt.

Die Einkommensteuer

Von geringerer Bedeutung für das Wohnungswesen ist die Einkommensteuer. Die Einkommenbesteuerung der gemeinnützigen Baugesellschaften ist eine Frage der steuerlichen Behandlung der Gesellschaften überhaupt. In Preußen sind die Baugenossenschaften wie die Genossenschaften im allgemeinen der Einkommensteuer in Staat und Gemeinde nur unterworfen, wenn ihr Geschäftsbetrieb über den Kreis ihrer Mitglieder hinausgeht. Im übrigen würde die Einkommensteuer im Haushalt der Baugenossenschaften mit Rücksicht auf das Verhältnis zwischen eigenem und geliehenem Kapital eine noch viel untergeordnetere Bedeutung haben wie die Grundsteuer.

Eine Forderung der Gerechtigkeit und der wirtschaftlichen Logik ist und bleibt die Abzugsfähigkeit der Grundsteuer bei der Besteuerung des Einkommens aus Grundbesitz. Denn gerade nachdem die feinere Ausgestaltung unserer neueren Steuersysteme das Wesen der Grundsteuer wie der Realsteuern überhaupt als Äquivalenzsteuer betont und ihre weitere Ausgestaltung unter dem Gesichtspunkt der Besteuerung nach Leistung und Gegenleistung gefordert und gefördert hat, im Gegensatz zu dem für die Einkommensteuer in erster Linie maßgebenden Gesichtspunkt der Besteuerung nach der Leistungsfähigkeit, ergibt sich als notwendige Folgerung, daß die Grundsteuer zu den Werbungskosten gerechnet werden muß, welche der Erhaltung und Sicherung der Einkommensquelle des Grundbesitzes dienen. Die Besteuerung eines Einkommens aus Grundbesitz muß als besonders unbillig empfunden werden, wenn der Ertrag des Grundstücks durch Hypothekenzinsen, Grundsteuer und die sonstigen Abgaben und Lasten vollständig aufgezehrt wird. Die in Preußen geltende Regelung, welche den Abzug der Grundsteuer in beschränkter Höhe zuläßt, erscheint willkürlich und unbefriedigend.

Miet- und Wohnungssteuern

Miet- und Wohnungssteuern müssen vom Standpunkt der Wohnungsreform unbedingt verworfen werden, weil sie den Wohnungsaufwand unmittelbar treffen, also das Wohnen verteuern. Sie wirken damit nicht nur dem Streben nach einer Verbilligung des Wohnens, sondern noch mehr der oft nur um den Preis eines höheren Aufwandes zu erreichenden Verbesserung des Wohnungswesens entgegen. Die Steuer ist um so gefährlicher, als ohnehin jede Wohnungsreform mit der Neigung weiter Kreise, bei beschränktem Unterhaltsspielraum zuerst an der Wohnung zu sparen, zu kämpfen hat. In Preußen ist die Neueinführung von Miet- und Wohnungssteuern durch das Kommunalabgabengesetz von 1893 verboten, und solche Steuern werden nur noch in wenigen Städten erhoben, z. B. in Danzig, wo ihr Aufkommen im Jahre 1913 noch etwa 245000 Mark betrug.

Ähnliche Einwendungen sind grundsätzlich gegen den staatlichen Mietvertragstempel zu erheben, dessen Sätze allerdings, wie in Preußen, bei den kleineren Mieten nur gering zu sein und die kleinsten Mieten, wie z. B. in Preußen bis zu 360 Mark jährlich, freizulassen pflegen. Immerhin sei auf das unbefriedigende Ergebnis dieser Staffelung hingewiesen, daß darnach die besseren und billigeren Wohnungen der Arbeiter im rheinisch-westfälischen Industriegebiet entweder mietsstempelfrei oder einem niedrigeren Stempel unterworfen sind als die teureren und schlechteren Arbeiterwohnungen in Groß-Berlin.

Die Umsatzsteuer

Von größerer wirtschaftlicher Bedeutung für das Wohnungswesen ist die Grunderwerbs- oder Umsatzsteuer. Diese Verkehrsabgabe wurde in Preußen zunächst als staatlicher Kaufvertrags- und Auflassungsstempel mit 1% des Kaufpreises oder des Grundstücks-

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

wertes erhoben, demnächst durch das Kommunalabgabengesetz von 1893 den Gemeinden, durch das Kreis- und Provinzialabgabengesetz von 1906 den Kreisen zugänglich gemacht und wird seit der Reichsfinanzreform von 1909 auch als Reichsabgabe in Höhe von $^2/_3$% erhoben. Da die Umsatzsteuer der Gemeinden und Kreise zusammen bezw. der kreisfreien Städte allein 1—2% zu betragen pflegt, so beträgt die steuerliche Belastung des Grundstücksumsatzes in Preußen zurzeit $2^2/_3$—$3^2/_3$% und mit den Gerichts- und Notariatskosten zusammen etwa 3—4%, wozu in vielen Fällen noch unvermeidliche Vermittlungskosten für den Grundstücksmakler mit 1—2% treten, so daß im ganzen durchschnittlich 5% herauskommen. Diese Belastung des Grundstücksverkehrs ist in der Zeit und unter dem Eindruck einer stark aufsteigenden Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt entstanden. Sie findet ihre wirtschaftliche Rechtfertigung in der Annahme, daß im allgemeinen mit jeder Veräußerung eines Grundstücks eine seit seinem Erwerbe eingetretene Wertsteigerung flüssig gemacht werde, und daß die Steuer aus dieser Wertsteigerung bezahlt werden könne, also eine Art Wertzuwachssteuer sei. Außerdem hat die Vorstellung mitgewirkt, daß ein allzu leichter Umsatz die Spekulation und die Preissteigerung begünstige, und daß daher eine wirksame steuerliche Belastung des Grundstücksverkehrs auch zur Verhütung gemeinschädlicher Preistreibereien geboten sei.

Diese wirtschaftlichen Voraussetzungen sind hinfällig geworden, nachdem die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sich, und zwar schon vor dem Kriege, vollständig gewandelt haben, an die Stelle der aufsteigenden Entwicklung vielfach ein Rückgang getreten ist, und eine Wiederkehr der früheren Verhältnisse in absehbarer Zeit, und zwar auch bei günstigstem Ausgang des Krieges, nicht zu erwarten ist. Unter diesen veränderten wirtschaftlichen Verhältnissen hat die Belastung des Grundstücksumsatzes in der vorhandenen Höhe zu einer an Unterdrückung grenzenden Erschwerung des Grundstücksverkehrs geführt und damit nicht nur die Steuerquelle selbst fast zum Versiegen gebracht, sondern auch schwere Schädigungen für den Haus- und Grundbesitz und das Wohnungswesen herbeigeführt. Denn solange die Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses neben der gemeinnützigen Bautätigkeit auf die private Bautätigkeit und auf den privaten Hausbesitz angewiesen ist, ist auch der Grundstücksumsatz unentbehrlich. Häuser werden nur gebaut, wenn Käufer dafür da sind, und wer ein Haus kauft, will es auch zu gelegener Zeit verkaufen können. Auch der neuerdings vereinzelt zu beobachtende Eigenbau von Terraingesellschaften hat wohl den Absatz und nicht den dauernden Besitz der Häuser im Auge.

Eine übermäßige, d. h. den Grundstücksverkehr empfindlich erschwerende Umsatzsteuer beeinträchtigt also die Bautätigkeit und trifft damit das Wohnungswesen an seiner empfindlichsten Stelle. Aus diesem Grunde haben einige Städte, z. B. Königsberg i. Pr., schon vor Jahren Umsatzsteuerbefreiungen für *Neubauten* eingeführt, um wenigstens dem Bauunternehmer den ersten Verkauf zu erleichtern und ihm die Fortsetzung seiner Bautätigkeit zu ermöglichen. Eine durchgreifende Besserung wird jedoch nur durch einen planmäßigen Abbau der Umsatzabgaben in Gemeinde, Staat und Reich möglich sein, wobei das Reich füglich vorangehen muß, weil es seine Umsatzabgabe zuletzt eingeführt, also gewissermaßen für sein Besteuerungsrecht den letzten Rang hat. Angesichts des herrschenden Notstandes ist es auch ein schwacher Trost, daß die unerträglich hohen Umsatzabgaben vielfach durch Gründung von Gesellschaften mit beschränkter Haftung und durch Bestellung von Nießbrauchrechten umgangen worden sind. Denn abgesehen von dem Steuerausfall haben gerade diese Steuerumgehungsgesellschaften und ähnlichen Rechtsformen nicht zur Gesundung der Verhältnisse im Grundstücksverkehr und im Realkredit beigetragen, sondern allerlei undurchsichtige Schiebungen begünstigt und dadurch insbesondere den Realkredit geschädigt.

Der *Realkredit* leidet überhaupt unter den hohen Umsatzabgaben, und zwar in erster Linie der *nachstellige Hypothekenkredit*. Während der erste Hypothekengläubiger im allgemeinen darauf rechnen darf, daß seine Forderung beim Vermögensverfall des

Schuldners in der Zwangsversteigerung herausgeboten wird, besteht für den zweiten Hypothekengläubiger bei der üblichen Höhe der Beleihung eine solche Aussicht in der Regel nicht. Er muß vielmehr regelmäßig darauf gefaßt sein, daß er sein Kapital nur dadurch retten kann, daß er das Grundstück in der Zwangsversteigerung übernimmt, wenn er es nicht vorzieht, seine Hypothek mit mehr oder minder großem Verlust zu verkaufen. Beides stößt aber auf Schwierigkeiten, weil die Umsatzabgaben im allgemeinen auch bei der Zwangsversteigerung in voller Höhe erhoben werden. Da nun außerdem bei der Zwangsversteigerung neben den sonstigen Kosten des Verfahrens regelmäßig rückständige Abgaben und Lasten und rückständige Zinsen der ersten Hypothek zu berichtigen sind, und zwar gerade letztere infolge der Kriegsstundungen in beträchtlicher Höhe, so ist es nichts Ungewöhnliches, daß der zweite Hypothekengläubiger, wenn er das Grundstück erstehen will, einen hinter dem Kapitalbetrag seiner Hypothek nicht weit zurückbleibenden Barbetrag aufbringen muß, ganz abgesehen von den Schwierigkeiten, die sich für ihn aus der bei der Zwangsversteigerung regelmäßig eingetretenen oder eintretenden Fälligkeit der ersten Hypothek ergeben. Der zweite Hypothekengläubiger ist aber in den meisten Fällen kapitalschwach; denn große Kapitalisten pflegen ihr Geld nicht in zweiten Hypotheken anzulegen. Unter diesen Umständen ist der zweite Hypothekengläubiger in vielen Fällen nicht in der Lage, die zum Erwerbe des Grundstücks erforderlichen Mittel aufzubringen; er kann das Grundstück nicht erstehen und fällt mit seiner Hypothek aus.

Es ist klar, daß solche Erfahrungen das Vertrauen des Privatkapitals zu den zweiten Hypotheken auf das schwerste erschüttern müssen, wie sie es bereits erschüttert haben. Das Hausbaugewerbe und der Hausbesitz können aber, wie die Dinge nun einmal liegen, bis auf weiteres ohne die zweite Hypothek nicht auskommen, und diese ist wiederum auf das Privatkapital angewiesen. Denn daß das Bedürfnis an zweiten Hypotheken auch in Zukunft durch die in Preußen geplanten „Stadtschaften" und andere öffentliche oder privatrechtliche Kreditanstalten nicht annähernd wird gedeckt werden können, wird mehr und mehr eingesehen und anerkannt. Für die Erhaltung und Förderung des Hausbaugewerbes und des Hausbesitzes ist es daher von größter und geradezu entscheidender Bedeutung, das Vertrauen des Privatkapitals zu den zweiten Hypotheken zu erhalten oder vielmehr wieder zu gewinnen. Wenn die hohen Umsatzabgaben auch nur eine Quelle der beklagten Übelstände sind, so fallen sie doch immerhin so ins Gewicht, daß zum Schutze der zweiten Hypothek und damit im Interesse des Wohnungswesens die dringende Forderung gestellt werden muß, wenigstens den Grundstückserwerb in der Zwangsversteigerung von den Umsatzabgaben zu befreien. Eine Reihe von Städten sind bereits mit Steuererleichterungen zugunsten der zweiten Hypothekengläubiger vorgegangen. Aber das genügt nicht, und auch hier wird das Verlangen gerechtfertigt erscheinen, daß das Reich als der jüngste Umsatzabgabengläubiger vorangehen möge.

Die Wertzuwachssteuer

Ergibt sich die Notwendigkeit eines Abbaus der Umsatzsteuern, wie schon oben bemerkt, daraus, daß die Annahme eines mit jeder Grundstücksveräußerung verbundenen Gewinns aus Wertzuwachs in dieser Allgemeinheit nicht zutreffend ist, so ist damit zugleich der Weg zum Ersatz oder richtiger zur Verfeinerung der Umsatzsteuer gewiesen, die Wertzuwachssteuer. Wenn die Wertzuwachssteuer auch durch ihre eigenartigen Schicksale als Reichssteuer zurzeit einigermaßen in Mißkredit geraten ist, so muß doch mit allem Nachdruck betont werden, daß diese Steuer sich, solange sie eine reine Kommunalsteuer war, überall bestens bewährt hat, und jedenfalls nachteilige Wirkungen der Steuer auf das Wohnungswesen weder nachgewiesen noch auch nur denkbar sind. Selbstverständlich unter der Voraussetzung, daß die Ausgestaltung und Handhabung der Steuer sich den besonderen Verhältnissen und Bedürfnissen der einzelnen Gemeinden anpaßt. Denn wenn irgend

eine Steuer sich der einheitlichen Ausgestaltung für Stadt und Land, für Großstadt und Kleinstadt, für Industriegemeinden mit schnellem Wachstum und für Orte mit langsamer Entwicklung entzieht und der einheitlichen Verwaltung als Reichssteuer Schwierigkeiten bereiten muß, so ist es die Wertzuwachssteuer. Ist ihre Einführung als Reichssteuer doch auch gegen den ausdrücklichen Widerspruch fast aller Steuertheoretiker und Praktiker erfolgt; es sei nur an die wiederholten nachdrücklichen Warnungen eines so hervorragenden Steuerfachmannes wie Senatspräsident Dr. Strutz vom Preußischen Oberverwaltungsgericht erinnert. Wenn, wie in Preußen und anderen Bundesstaaten, die Realsteuern und insbesondere die Grund- und Gebäudesteuer den Gemeinden zur Deckung ihres Finanzbedarfs überwiesen sind, so ist es übrigens schon aus diesem Grunde nur folgerichtig, daß auch die indirekte Besteuerung des Grundbesitzes durch Umsatz- und Wertzuwachssteuer den Gemeinden ausschließlich zugewiesen wird. Denn die gesamte direkte und indirekte Besteuerung des Grundbesitzes muß ein einheitliches wohlabgewogenes System bilden, wenn nicht der Steuergläubiger oder der Steuerschuldner oder beide Schaden leiden sollen. Zum Ausbau eines solchen Besteuerungssystems für den Grundbesitz ist naturgemäß nur die Gemeinde in der Lage, weil dabei alles auf die Berücksichtigung der örtlich wie zeitlich verschiedenen und veränderlichen Verhältnisse der einzelnen Gemeinden ankommt. Nur die einzelne Gemeinde wird dabei auch auf die verschiedenen und wechselnden Bedürfnisse des Wohnungswesens die gebührende Rücksicht nehmen können. Die restlose Überweisung der indirekten wie der direkten Besteuerung des Grundbesitzes an die Gemeinden muß daher auch zur Förderung des Wohnungswesens gefordert werden.

Gebühren und Beiträge

Von den Gebühren sind für den Grundbesitz und das Wohnungswesen von besonderer Bedeutung der Wasserzins, die Kanalisationsabgaben und die Müllabfuhrgebühren. Über die Rechtmäßigkeit und Unentbehrlichkeit dieser Abgaben kann nicht gestritten werden, weil es sich dabei um die Gegenleistung für die Benutzung besonderer, regelmäßig mit großem Kostenaufwande errichteter und unterhaltener Gemeindeveranstaltungen handelt. Es ist für diese Betrachtung auch gleichgültig, ob die eine oder andere der genannten Abgaben, z. B. der Wasserzins oder die Müllabfuhrgebühr, nicht als Gebühr im öffentlichrechtlichen Sinne, sondern als privatrechtliche Gegenleistung, als Kaufpreis für das aus der Wasserleitung der Gemeinde entnommene Wasser oder als Bezahlung für die Müllabfuhr entrichtet wird.

Von wesentlicher Bedeutung für das Wohnungswesen ist dagegen die Gestaltung des Gebührentarifs. In den Wassertarifen findet sich vielfach eine Abstufung in der Weise, daß der Preis für 1 cbm Wasser mit steigendem Verbrauch fällt. So kosten z. B. nach dem Tarif der Charlottenburger Wasserwerke, welche einen großen Teil der Berliner Vororte versorgen, die ersten 30 cbm des vierteljährlichen Verbrauchs 9 Mark, die nächsten 70 cbm je 30 Pfennig, die nächsten 200 cbm je 15 Pfennig und der Mehrverbrauch je 10 Pfennig für 1 cbm. Da der vierteljährliche Wasserverbrauch eines Kleinhauses für eine Familie den Satz von 30 cbm kaum übersteigt, so stellt sich für das Kleinhaus der Wasserzins etwa dreimal so hoch wie für die Mietkaserne, eine unterschiedliche Behandlung, die um so weniger zu rechtfertigen ist, da neben dem eigentlichen Wasserzins noch eine Wassermessermiete erhoben wird, die für das Kleinhaus zwar nur 3 Mark vierteljährlich beträgt, aber für dieses doch viel mehr ins Gewicht fällt, als die höhere Miete für das große Haus, und den Wasserpreis für das Kleinhaus auf etwa 40 Pfennig für 1 cbm steigert. Solche Tarifpolitik muß vom Standpunkt der Wohnungsreform auf das entschiedenste bekämpft werden. Ähnlich wirken Kanalisationsgebühren, welche ausschließlich oder überwiegend nach dem Maßstabe der Straßenfrontlänge der Grundstücke erhoben werden, ohne auf die Art der Bebauung Rücksicht

zu nehmen; auch sie können zu einer ungerechten und der Verbesserung des Wohnungswesens abträglichen Mehrbelastung von Kleinhäusern führen. Hier bietet der Gebäudenutzungswert den gerechten Maßstab für die Gebühr. Auch bei der Umlegung von Müllabfuhrgebühren und Straßenreinigungsbeiträgen, wo solche erhoben werden, muß sorgfältig geprüft werden, daß eine Benachteiligung der Grundstücke mit Kleinbauten oder mit weiträumiger Bebauung vermieden wird. Ein nicht unerheblicher Teil der wirtschaftlichen Schwierigkeiten für die Ausbreitung des Kleinhauses liegt in solchen verfehlten Gebührentarifen.

Von geringerer Bedeutung als die laufenden Abgaben sind für das Wohnungswesen die einmaligen Beiträge, insbesondere die Straßenbaubeiträge. Wenigstens darf hier von dem Verzicht der Gemeinde auf einen Teil der Anliegerbeiträge, wie ihn der preußische Wohnungsgesetzentwurf von 1904 zugunsten der gemeinnützigen Baugesellschaften und von Kleinbauten vorschreiben wollte, eine wesentliche Verbilligung der Wohnungen nicht erwartet werden. Es darf in dieser Beziehung auf die ausführlichen Verhandlungen des vierten Preußischen Städtetages von 1904 verwiesen werden. Im übrigen bestehen gegen eine Begünstigung der gemeinnützigen Baugesellschaften auf dem Gebiet der Anliegerbeiträge dieselben Bedenken steuerlicher Gerechtigkeit, die oben bei der Grundsteuer erörtert sind, und der Kleinhausbau kann mindestens in demselben Maße, wie durch teilweisen Erlaß der Anliegerbeiträge, durch Herabminderung der Straßenbaukosten an sich gefördert werden. Noch immer kann, insbesondere in den Vororten von Groß-Berlin, die Beobachtung gemacht werden, daß Bebauungsplan und Straßenausbau infolge Überschätzung der Verkehrsbedürfnisse und aus unglücklicher Vorliebe für nicht immer nachahmenswerte großstädtische Vorbilder die Aufschließung des Baulandes für Kleinsiedelungen weit über das notwendige Maß hinaus belasten und verteuern. Doch gehört die nähere Erörterung dieser Frage nicht mehr hierher*.

* Vgl. oben: „Die Stadterweiterung“ und „Die Bauordnung“ und unten Kap. II, Nr. 6: „Straßenbau und Kanalisation“. D. H.

❖

9.

Die öffentlichen Erschwerungen der Ansiedlung

Von Dr. K. v. Mangoldt, Generalsekretär des Deutschen Vereins für Wohnungsreform

Die Hoffnung auf eine großzügige Änderung und Verbesserung unseres Wohnungs- und Ansiedlungswesens steht und fällt mit der Billigkeit des Bodens und des Bauens. Insbesondere sind ohne billigen Boden das Kleinhaus, die gartenmäßige Gestaltung unserer Siedlungen und eine erträgliche Billigkeit der Wohnungsmieten nicht erreichbar. Dieser mit allen Kräften zu erstrebenden Billigkeit des Bodens und des Bauens steht aber bei uns in Deutschland neben so manchen anderen bekannten und viel erörterten Umständen ein noch immer viel zu wenig beachteter Umstand entgegen: nämlich, daß die Beschaffung des nötigen Siedlungsbodens, dessen Aufschließung und Verwertung, sowie auch das Bauen durch eine schier unübersehbare Kette behördlicher Vorschriften, Lasten und Auflagen unnötigerweise ganz außerordentlich verteuert und erschwert werden. Es ist hohe Zeit, daß diesen Dingen sehr viel mehr tatkräftige Aufmerksamkeit geschenkt wird als bisher.

I. Die grundsätzliche Ansiedlungs- und Baufreiheit und ihre praktischen Einschränkungen

Grundsätzlich gilt in Deutschland die Baufreiheit, d. h. die Eigentümer von Grund und Boden sind grundsätzlich befugt, ihren Boden zu bebauen. Das ergibt sich aus dem Eigentumsbegriff des Bürgerlichen Gesetzbuches. Es sind aber durch Artikel 111 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche die landesgesetzlichen Vorschriften aufrechterhalten, die im öffentlichen Interesse das Eigentum in Ansehung tatsächlicher Verfügungen beschränken. Auf dieser Grundlage ist aber in der Praxis die Baufreiheit auf das allerweitgehendste eingeschränkt. Gesetzt, es spazierte jemand ein wenig über den Rand unserer Städte hinaus und fände dort ein hübsches Fleckchen zu einem erträglichen Preise und wollte sich nun dort anbauen, so würde ihm das in zahllosen Fällen nicht möglich sein infolge entgegenstehender öffentlich-rechtlicher Hindernisse. Versuchen wir im folgenden, die hauptsächlichsten dieser Hindernisse kurz vorzuführen.

1. Zugänglichkeit, Fluchtlinien, Recht zum Straßenbau, Straßenanschluß

Die Dinge, um die es sich hier handelt, sind außerordentlich verwickelt und wenig bekannt, immerhin dürfte die folgende Darstellung das Wesentliche treffen.

Wenn jemand bei uns bauen will, so ist im allgemeinen rechtlich wie tatsächlich Voraussetzung, daß die Baustelle irgendwie eine geordnete Zugänglichkeit hat oder mit anderen Worten: daß sie irgendwie an einer Straße oder einem Zugangswege liegt. Für den Straßenbau bedarf es aber der vorgängigen Festsetzung von Fluchtlinien oder auch von ganzen Bebauungsplänen durch die zuständigen Behörden. Fehlt es an solchen Fluchtlinien, so wird meist auch nicht gebaut werden können. Es ergibt sich, daß in vielen Fällen auf an sich geeigneten Plätzen schon deswegen nicht gebaut werden kann, weil noch keine Fluchtlinien festgesetzt sind. Fluchtlinien aber gegen den Willen der zunächst zuständigen Behörde zur Feststellung zu bringen, dürfte im weitaus größten Teile von Deutschland mindestens praktisch seine sehr großen Schwierigkeiten haben und oft ganz unmöglich sein.

Man sieht, einen wie weitgehenden Einfluß im Sinne der Verhinderung des Aufschließens und Bauens die Behörde bei uns schon auf Grund dieser Sachlage ausüben kann, wenn sie will. Aber auch, wenn die Behörde an und für sich Fluchtlinien festsetzen will, so ist doch bekannt, daß namentlich die Ausarbeitung und endgültige Festsetzung ganzer Bebauungspläne eine außerordentlich langwierige Sache ist, die leicht Jahre beansprucht, wenn sie mit der Gründlichkeit und Sorgsamkeit betrieben wird, wie das bei uns der Fall ist.

Indes, auch wenn gültige Fluchtlinien oder Bebauungspläne bestehen, und derjenige, der ein Gelände aufschließen will, sich durchaus an sie hält und die Straßen ganz nach den öffentlichen Anforderungen auf seine Kosten herstellen will, so ist er dazu keineswegs ohne weiteres in der Lage. Die Behörden üben bei uns eine Art Straßengenehmigungsrecht aus, auf dessen verwickelte rechtliche Grundlage hier allerdings nicht näher eingegangen werden kann. (Verwiesen sei auf v. Mangoldt, Die Städtische Bodenfrage. Göttingen 1907, Seite 198 und 199.) Dieses Genehmigungsrecht darf zwar natürlich nicht nach Willkür, aber doch anscheinend innerhalb recht weiter Grenzen gehandhabt werden, und die Behörde ist mithin auch hier wieder in zahllosen Fällen in der Lage, das Aufschließen und Bauen zu verhindern.

Eine besondere Erschwerung bilden noch die Grundsätze betreffend den Anschluß einer neu anzulegenden Straße an das bestehende Straßennetz. In allen Fällen wird wohl verlangt, daß eine neue Straße oder ein neues Straßenstück mit dem einen Ende festen Anschluß an das bereits bestehende Straßennetz bekommt, und vielfach wird auch verlangt, daß auch das andere Ende bis zur nächsten Kreuzung mit einer bereits bestehenden oder wenigstens bauplanmäßig vorgesehenen Straße durchgeführt wird. Diese anscheinend sehr harmlosen Vorschriften haben aber die außerordentlich schwerwiegende Folge, daß, wer Land aufschließen und dazu also Straßen bauen will, über das ganze zu dem vorgeschriebenen Anschluß der neuen Straßen an das sonstige Straßennetz erforderliche Land verfügen muß. Dieses Land wird nun oft in Händen anderer Besitzer sein, die gar kein Interesse an der geplanten Aufschließung haben oder umgekehrt sogar ein Interesse daran, daß sie nicht zustande kommt, oder die gewillt sind, den Aufschließenden auf das äußerste finanziell auszunutzen. Dann muß also infolge der erwähnten öffentlichen Vorschriften das Aufschließungsunternehmen unterbleiben oder mit den größten finanziellen Opfern erkauft werden — also wiederum Hindernisse über Hindernisse.

2. Das kommunale Bauverbot

Eines der schwerwiegendsten Hindernisse der Baufreiheit bildet das sogenannte kommunale Bauverbot. Wir gehen dabei von der Rechtslage in Preußen aus. Das sogenannte Fluchtliniengesetz in Preußen vom Jahre 1875 gibt in seinem bekannten § 12 den Gemeinden das Recht, das Bauen von Wohngebäuden an solchen Straßen zu verbieten, die noch nicht den baupolizeilichen Bestimmungen des Orts entsprechend fertig hergestellt sind. Unfertig im Sinne des Gesetzes kann die Gemeinde aber in den Neubaugebieten so ziemlich jede Straße halten, die sie will, es genügt, daß ein paar Kleinigkeiten an der Straße noch fehlen, wie z. B. daß eine Strecke Bordstein noch nicht gelegt, ein Stück Bürgersteig noch nicht mit einer festen Decke versehen ist und dergl. Infolgedessen können die Gemeinden in diesen ganzen, für das Bauen hauptsächlich in Betracht kommenden Bezirken das Errichten von Wohngebäuden fast nach Gutdünken erlauben oder verbieten. Sie können auch, und das ist durchaus üblich, von dem allgemeinen Verbot, an unfertigen Straßen zu bauen, für einzelne Baustellen Ausnahmen machen, Dispense geben, und sie können weiter diese Dispense auch abhängig machen von allen möglichen Bedingungen. Endlich gibt es auch gegen dieses Stück Gemeindeallmacht so gut wie kein Rechtsmittel: es ist eine Art kommunaler Absolutismus über die wichtigsten finanziellen und sozialen Interessen mitten im Rechtsstaat, in dem man sonst gegen jede kleinste Polizeimaßnahme eine

und selbst mehrere Instanzen in Bewegung setzen kann. Von diesen ganzen Befugnissen haben die preußischen Gemeinden in umfassendem Maße Gebrauch gemacht, so daß für viele größere Gemeinden von guten Kennern behauptet wird, daß für fast sämtliche Neubauten in der Stadterweiterungszone eine besondere Ausnahmebewilligung der Gemeinde notwendig sei. Auch direkte Mißbräuche haben sich anscheinend in zahlreichen Fällen eingeschlichen. Bei der Erörterung des preußischen Wohnungsgesetzentwurfes in der Abgeordnetenhauskommission im Frühjahr 1914 wurden von der Regierung eine ganze Reihe Fälle als Belege hierfür angeführt; z. B. hatte danach im Januar 1911 eine Stadt erklärt, daß sie den Widerspruch gegen das Baugesuch eines Eigentümers nur dann zurückziehen werde, wenn der Eigentümer seine Ehefrau veranlasse, auf eine ihr gehörige Wasserparzelle des Stadtgrabens unentgeltlich zu verzichten, und eine andere Stadtgemeinde in jener Gegend hatte die Aufhebung eines Bauverbots davon abhängig gemacht, daß der Eigentümer eine in einer anderen Angelegenheit schwebende Verwaltungsklage gegen die Gemeinde zurückziehe.

Auch außerhalb Preußens dürfte sich noch in manchen anderen Bundesstaaten eine ähnliche Rechtslage finden.

Es leuchtet aber ein, daß durch solche Vorschriften in der Tat ganz außerordentliche Hemmnisse gegeben sind. Dies besonders, da gewichtige Gemeindeinteressen auf einen ausgiebigen Gebrauch der so eingeräumten Befugnisse drängen, so namentlich das Interesse, durch Zusammenhalten der städtischen Häusermassen die Beleuchtungs-, Bewachungs- und Unterhaltungskosten der Straßen zu verringern und die Rentabilität der Gas-, Wasser- und ähnlichen Werke zu steigern, und der Wunsch, den Anschein einer unordentlichen Stadtanlage zu vermeiden. Von der grundsätzlichen Freiheit des Eigentümers, seinen Grund und Boden zu bebauen, bleibt nach alledem in der Tat nicht mehr viel übrig; in weitem Umfange steht sie nur noch auf dem Papier und ist praktisch ersetzt durch eine Fesselung des Bodenbesitzers wie des Ansiedlungslustigen an Händen und Füßen. Wo solche Verhältnisse herrschen, kann man dann auch das Baugewerbe nicht mehr als ein freies Gewerbe bezeichnen, es gehört vielmehr dann unter die erlaubnispflichtigen Gewerbe, zwar nicht in dem Sinne, daß der Baugewerbebetrieb an sich der Erlaubnis bedarf, wohl aber in dem viel schärferen, daß jeder einzelne Bau, wenigstens von Wohngebäuden, für seine Ausführung noch eine besondere Erlaubnis neben der gewöhnlichen baupolizeilichen Genehmigung braucht.

3. Das Ansiedlungsgesetz

Bezieht sich das kommunale Bauverbot mehr auf die eigentlichen städtischen Bezirke, so spielt ein anderes gesetzliches Hindernis, nämlich das sogenannte Ansiedlungsgesetz in Preußen, seine Rolle mehr in der weiteren Umgebung der Städte und überhaupt auf dem Lande draußen. Es gilt nämlich in Preußen das sogenannte Ansiedlungsgesetz von 1904, das nur ein entsprechendes älteres Gesetz aus dem Jahre 1876, dem wiederum noch ältere Vorschriften vorangingen, abänderte und ergänzte. Dieses preußische Gesetz gilt jedoch nicht für Hannover, Schleswig-Holstein und Hessen-Nassau, in denen jedoch ganz ähnliche Gesetze aus den Jahren 1887, 1888 und 1890 gelten; keine Anwendung überhaupt findet dagegen diese ganze Ansiedlungsgesetzgebung in Rheinland und Hohenzollern. Nach diesem preußischen Ansiedlungsgesetz nun bedarf derjenige, der „außerhalb einer im Zusammenhang gebauten Ortschaft ein Wohnhaus errichten oder ein vorhandenes Gebäude zum Wohnhaus einrichten will", einer vom Kreisausschuß, in Stadtkreisen von der Ortspolizeibehörde zu erteilenden Ansiedlungsgenehmigung. Die Ansiedlungsgenehmigung ist nicht erforderlich da, wo gültige Bebauungspläne bestehen, praktisch also zum großen Teile nicht innerhalb der eigentlichen Stadtbezirke, sondern außerhalb derselben. Die Ansiedlungsgenehmigung kann zwar nicht willkürlich versagt werden, sie ist jedoch zu verweigern, wenn nicht ein jederzeit offener fahrbarer Weg bis zur Ansiedlung

besteht, und sie kann versagt werden in gewissen anderen Fällen, namentlich aber abhängig gemacht werden von Vorausleistungen für die infolge der Ansiedlung zu erwartenden künftigen Kirchen- und Schullasten und von Leistungen für Anlagen wie z. B. Entwässerungsgräben, Wegen und dergl., die im öffentlichen Interesse für die Ansiedlung erforderlich erscheinen. Der hier zugrundeliegende Gedanke ist an sich nicht ungesund: neue Ansiedlungen, namentlich von minderbemittelter Bevölkerung, bringen leicht große neue Ausgaben für Schule, Kirche und auch in sonstiger Beziehung für die betreffenden Gemeinden, und dafür soll eine gewisse Vorsorge getroffen werden. Aber über diesen grundsätzlich berechtigten Kern hinaus hat sich diese Ansiedlungsgesetzgebung zu einem schweren Hemmnis für die wünschenswerte dezentralisierte Ansiedlung entwickelt. Groß sind zunächst einmal die Klagen über die starken und nicht selten verhängnisvollen Verzögerungen, die geplante Ansiedlungsunternehmungen durch das ganze Verfahren erleiden. Vor allem aber steht fest, daß auf Grund dieser Ansiedlungsgesetzgebung oft ganz unverhältnismäßig hohe und manchmal geradezu ungeheuerliche finanzielle Anforderungen an die neuen Ansiedlungen gestellt werden. Es ist vorgekommen, daß an den eben erwähnten Vorausleistungen für Schule, Kirche usw. nicht weniger als 112% der ganzen für die Ansiedlung veranschlagten Bausumme verlangt wurden; in einem anderen Falle wurde für Kirchen- und Schullasten bei zwei Beamtenwohnhäusern eine Sicherheitsleistung von 52000 (!) Mark verlangt, in einem dritten Falle, bei Errichtung eines Blockhauses im Werte von 4—5000 Mark die Stellung einer Sicherheitsleistung von 50000 Mark, welche Summe dann auf Beschwerde hin auf 2000 Mark ermäßigt wurde. Auch hat man den Eindruck, daß diese Ansiedlungsgesetzgebung gar nicht selten bewußt und planmäßig zur Fernhaltung ärmerer Bevölkerung überhaupt von den betreffenden Orten verwendet wird.

4. Pfandrechtliche Bindung, Residenzpflicht

Ein Hemmnis für die Bau- und Ansiedlungsfreiheit und für die wünschenswerte dezentralisierte Siedlung, an das meist noch viel weniger als an die anderen gedacht wird, bildet die pfandrechtliche Bindung des Landes. Auch dieses Hemmnis kommt vornehmlich außerhalb der eigentlichen Stadtbezirke in Betracht. Bekanntlich sind unsere ländlichen Güter, größere wie mittlere und kleinere, fast ausnahmslos mehr oder minder stark mit Hypotheken belastet. Soll nun von einem solchen Gut, wie es im Interesse der dezentralisierten Siedlung oft sehr wünschenswert wäre, ein einzelnes Stück, eine einzelne Parzelle losgelöst werden, um darauf etwa ein kleines Wohnhaus mit Garten zu errichten, so bedarf es dazu der Zustimmung der Pfandgläubiger, da ja das Gesamtpfand durch diese Abtrennung an und für sich verringert wird. Diese Zustimmung wird natürlich oft nicht von allen Pfandgläubigern zu erlangen und auf jeden Fall meist nur ziemlich schwer und umständlich zu beschaffen sein. Sie kann unter Umständen ersetzt werden durch das von der staatlichen Behörde auszustellende sogenannte Unschädlichkeitszeugnis über die Abtrennung der betreffenden Parzelle, aber auch dies Verfahren dürfte ziemlich umständlich und wohl auch kostspielig sein. Diese Umstände, Kosten und Schwierigkeiten verhindern also eine leichte und glatte Abtrennung einzelner Parzellen von größeren Besitzungen, wie sie für die Zwecke der dezentralisierten Siedlung dringend notwendig wäre, und bilden somit ein weiteres starkes Hemmnis dieser Siedlung.

Ebenso wirkt hemmend auch die sogenannte Residenzpflicht. Darunter versteht man die den Beamten des Staates wie der Gemeinden vielfach auferlegte Verpflichtung, im Bezirk ihres Amtsortes zu wohnen. In kleinen Orten wird dies ja in der Regel nicht viel zu sagen haben, aber in großen Orten verhindert es das Abströmen zahlreicher Familien aus den Innenbezirken der großen Städte in die Umgegend oder in die noch nicht eingemeindeten Vororte.

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

5. Straßenkosten und Baukosten

Ganz unmittelbar verteuert werden die Ansiedlungen und das Bauen — und zwar in hohem Grade — durch die außerordentlich hohen Anforderungen, die bei uns an die Herstellung der Straßen und der Wohngebäude gestellt werden. Es hat sich im modernen Deutschland vielfach geradezu ein Straßenluxus übelster Art eingebürgert: statt einfacher, bescheidener und schmaler Wege, die für Kleinhäuser mit Vorgärten in einem großen Teile der Fälle vollständig genügen würden, werden von vornherein breite, luxuriös ausgestattete und fast wie für die halbe Ewigkeit gebaute Straßen hergestellt, die natürlich Unsummen von Geld verschlingen und an denen die Errichtung von Kleinhäusern von vornherein unmöglich ist, weil Kleinhäuser derartig große Auflagen nicht tragen können. Es ist in unseren großen Städten nichts Seltenes, daß der Quadratmeter Nettobauland einer Baustelle allein durch die Straßenherstellungskosten, ohne die Kosten für den Erwerb, um etwa 10 Mark verteuert wird, ja selbst noch erheblich höhere Beträge kommen öfters vor, und so ist wohl nicht ohne Grund behauptet worden, daß bei uns allein die Straßenherstellung für eine Baustelle ebensoviel oder mehr kostet als in England die ganze Baustelle selber.

Ebenso ist allgemein anerkannt, daß die eigentlichen Baukosten der Häuser in weitem Umfange durch unnötige baupolizeiliche Anforderungen, z. B. an die Mauerstärke, die Treppenausbildung, die Art des Daches usw., sehr erheblich verteuert werden. Es ist dies namentlich geschehen durch gedankenlose Übertragung der für das große Miethaus, die Mietkaserne, allerdings erforderlichen zahlreichen baulichen Auflagen auf das Kleinhaus, das viel leichter und einfacher hergestellt werden kann. Auf diese Weise ist wiederum gerade dem Kleinhaus das Leben ungemein erschwert und die wirksame Konkurrenz mit der Mietkaserne unmöglich gemacht worden. Zur Abhilfe ist zwar in den letzten 10—15 Jahren schon viel geschehen, jedoch muß darin noch stark fortgefahren werden.

II. Zusammenhang der Hemmnisse mit tieferliegenden Ursachen, insbesondere mit der Verteilung der Schullasten

Überschaut man diese ganze lange Kette von öffentlichen Forderungen und Vorschriften, die das Kleinhaus und die dezentralisierte Besiedlung belasten, erschweren und ihnen das Lebenslicht ausblasen, so wird man sich von vornherein sagen müssen, daß ein solches System doch schließlich kein reiner Zufall sein kann, sondern tiefere Ursachen haben muß. Und in der Tat liegen solche vor. In der übertriebenen Reglementierung unseres Wohnungs- und Ansiedlungswesens wird man die Kehrseite unseres deutschen Ordnungs- und Sauberkeitssinnes erblicken dürfen. Auch die alte Kleinstaaterei und der alte Polizeistaat mit ihrem Mißtrauen gegen die freie Regung des Bürgers wirken gewiß noch nach. Daß ferner, insbesondere beim kommunalen Bauverbot, die großen und an sich ja auch sehr wichtigen finanziellen Interessen der Gemeinden stark mitspielen, bedarf keines Beweises, ebenso auch, daß das Grundbesitzerinteresse an Hochhaltung der Bodenpreise vielfach bei den geschilderten Beschränkungen eine Rolle spielt. Auf einen Zusammenhang indes muß hier etwas näher hingewiesen werden, nämlich auf den Zusammenhang dieser öffentlich-rechtlichen Hemmnisse der Ansiedlung und des Bauens mit der großen Frage der richtigen Verteilung der öffentlichen Kulturlasten, insbesondere der Schullasten.

Die allgemeine Lage, von der da auszugehen ist, ist die: das Land ist bei uns geburtenreich, zugleich aber ist es einer fortgesetzten außerordentlichen Abwanderung in die Städte und Industriebezirke ausgesetzt, erleidet also einen fortgesetzten Verlust an lebendigem Kapital zugunsten der Städte und Industriebezirke. Es ist anzunehmen, daß infolgedessen auf dem Lande ein vergleichsweise ungünstiges Verhältnis der produktiven zu den unproduktiven Altersklassen herrscht. Ferner werden reiche Leute, von denen große Steuersummen einzuziehen wären, verhältnismäßig seltener auf dem Lande sein, weil der moderne Reichtum

vorwiegend in den Städten und besonders in einzelnen bevorzugten Wohnplätzen sich ansammelt und dort verzehrt wird. Weiter ist bekannt, daß es unter den städtischen und industriellen Gemeinden eine zahlreiche Klasse gibt, die ebenfalls von wohlhabenden Leuten nur sehr wenig, dagegen sehr stark von den Massen der besitzlosen Arbeiter bevölkert sind. Es sind das die bekannten Arbeitervororte der großen Städte, aber auch große selbständige Arbeitergemeinden wie etwa im oberschlesischen und rheinisch-westfälischen Industriebezirk. Die Folge von alledem ist, daß die kommunalen Steuerlasten in vielen Orten des platten Landes wie in diesen letzterwähnten Klassen von Gemeinden unvergleichlich viel höher sind als in den reichen Gemeinden. Einen sehr großen Anteil an diesen Lasten haben aber die Schullasten. Die Kosten für die notwendige Schulbildung der heranwachsenden Jugend, sozusagen die Reproduktionskosten für das heranwachsende menschliche Leben, soweit es sich um einen großen Teil der Kulturgüter handelt, drücken unter diesen Umständen die eine Gemeinde ganz unvergleichlich empfindlicher als die andere. Die fast selbstverständliche Folge hiervon ist aber ein starker, manchmal geradezu fanatischer Widerstand derjenigen, die in diesen benachteiligten Gemeinden etwas zu sagen haben, gegen die Ansiedlung besitzloser, aber kinderreicher Bevölkerung, die der Gemeinde neue große Lasten ohne entsprechende Vermehrung der Steuerkraft bringen würde, und namentlich wird sich dieser Widerstand natürlich in den kleinen Gemeinden regen, wo die Verhältnisse so klar und einfach liegen, daß jede neu anziehende Familie beobachtet und bald genug festgestellt werden kann, ob von ihr Mehrkosten für die Gemeinde zu befürchten sind. Dieser Widerstand, dieses Herumhetzen der mittellosen, aber kinderreichen Familien von einem Orte zum andern ist ja bekannt genug und oft geschildert. Unter den Mitteln aber, die zu diesem Zwecke benutzt werden, spielt offenbar die eben erwähnte Ansiedlungsgesetzgebung eine recht bedeutende Rolle und auch das kommunale Bauverbot dürfte hin und wieder in dieser Richtung ausgenutzt werden. Da man aber angesichts der eben geschilderten Verhältnisse diesem Widerstande einen gewissen berechtigten Kern nicht wird abstreiten können, so wird es unbedingt notwendig sein, wenn man die erwähnten starken Hemmnisse der dezentralisierten Ansiedlung beseitigen will, zugleich auch an eine Reform in der Verteilung der öffentlichen Kulturlasten und insbesondere der Schullasten heranzutreten. (Vgl. Bauermeister, Schullastenverteilung und Großstadtdezentralisation. Berlin 1916.)

III. Die Folgen

Es liegt auf der Hand, daß nicht derartig tief in die Boden- und Aufschließungsverhältnisse eingegriffen werden kann, ohne daß auch tiefgreifende wirtschaftliche und soziale Folgen eintreten. Diese Folgen sind aber viel umfassender und viel unheilvoller, als man sie sich gewöhnlich vorstellt. Zunächst ist die Folge eine ganz gewaltige Verteuerung des Baulandes, und zwar unmittelbar sowohl wie mittelbar. Unmittelbar durch die hohen Anforderungen an die Straßen und Bauten, von denen wir oben geredet haben. Mittelbar aber treten eine Reihe von Wirkungen auf die Preise ein, an die gewöhnlich gar nicht gedacht wird, und die doch ein rechtes Beispiel dafür sind, wie sorgsam bei derartigen behördlichen Anordnungen die wirtschaftlichen und sozialen Rückwirkungen vorher überlegt werden sollten. Durch all die in den vorstehenden Abschnitten angeführten Hemmnisse und Erschwerungen wird natürlich das ganze Geschäft der Beschaffung und Aufschließung von Land außerordentlich verlangsamt, während andererseits der Aufschließende doch oft schon zu einem frühzeitigen vorausschauenden Erwerb des Landes genötigt ist und es auf alle Fälle doch in der Hand haben muß, ehe er die nötigen behördlichen Maßregeln betreibt. Da nun das Land meist schon beim Erwerb nicht billig sein wird, und auch gerade wegen der hohen öffentlichen Anforderungen viel Geld in die Aufschließung hineingesteckt werden muß, so entstehen, bis das Geld durch den Absatz der Baustellen wieder hereinkommt, leicht sehr bedeutende Kostensummen durch Auflaufen von Zinsen und

Zinseszinsen, und wer auch nur flüchtig einmal die Berichte von Terraingesellschaften durchgegangen hat, weiß, welche Bedeutung dieser Posten unter den Produktionskosten des Baulandes hat. Durch die öffentlich-rechtlichen Verteuerungen und Erschwerungen wird aber weiter in großem Umfange die kapitalistische Terrainunternehmung überhaupt erst zur Notwendigkeit bei der Besiedlung gemacht. Als der Verfasser dieses Aufsatzes vor Jahren in Dresden und Umgebung nähere Nachforschungen anstellte, konnte er in einem Vororte feststellen, daß dort in älterer Zeit ein einfacher direkter Absatz von Land vom Urbesitzer direkt an die Bauenden stattgefunden hatte. Als aber die öffentlichen Anforderungen und Schwierigkeiten sich immer mehr steigerten, hörte das auf, und die kapitalistische Terrainunternehmung mußte dazwischen treten, weil nur sie in der Lage war, diese großen Anforderungen und Schwierigkeiten zu bewältigen und die erheblichen Kosten vorzulegen. Damit wurde dann aber auch das Bauland natürlich sehr viel teurer. So verteuern unsere öffentlich-rechtlichen Hemmnisse und Auflagen, indem sie den kapitalistischen Zwischenhandel in Boden geradezu notwendig machen, abermals in bedeutender Weise das Siedlungsland. Endlich ist nicht zu vergessen, daß durch alle die angeführten Hindernisse ja auch die Konkurrenz in Bau- und Siedlungsland sehr stark eingeschränkt wird. Solange aber einmal die Beschaffung des Bau- und Siedlungsbodens dem privaten Geschäftsbetrieb überlassen ist, ist doch die Konkurrenz eines der wichtigsten Mittel, um die Preise niedrig zu halten, und sollte deshalb möglichst gefördert statt eingeschränkt werden. Von den zahlenmäßigen Wirkungen von dem allen können wir uns doch wenigstens ungefähr eine Vorstellung machen, wenn wir z. B. hören, daß 1912 in den Verhandlungen des I. Städtekongresses für Wohnungswesen ein sehr erfahrener Fachmann, der Geheime Oberbaurat Stübben, dargelegt hat, daß namentlich da, wo noch niedrige Rohlandpreise herrschen, die Straßenlandabtretung und die Straßenkosten allein schon den Rohlandpreis nicht selten auf das Zwei- und Dreifache, zuweilen sogar auf das Vierfache steigern. (Angeführt nach dem Gutachten von v. d. Borght für die Reichsimmobiliarkredit-Kommission, 1914, Seite 17.) Oder wenn wir nach Aufstellungen auf Grund Groß-Berliner Materials hören, daß, wenn der ursprüngliche Kaufpreis einer Quadratrute rohen Landes 100 Mark beträgt, der Preis für die Quadratrute der fertigen Baustelle allein durch die dazwischentretenden Unkosten, noch ohne den Verdienst des Terrainunternehmers, auf 450—500 Mark kommt.

Aber diese unheimlichen Verteuerungen sind doch nur die eine Seite der Sache, die andere besteht in der geradezu katastrophalen Wirkung auf das ganze System des Wohnungs- und Siedlungswesens unserer nicht-landwirtschaftlichen Bevölkerung. Vor uns allen schwebt das Ziel einer großzügigen Dezentralisation in unserem Siedlungswesen, eines großen gesunden Wiederanschlusses der jetzt so unglückselig zusammengepreßten Massen an den Boden und an die Natur, der umfassenden Wiederausbreitung des Kleinhauses und des bescheidenen kleinen Eigenheims mit Garten und womöglich mit etwas Landwirtschaft. Wie aber soll das möglich sein, wenn das Siedlungsland durch die öffentlichen Anforderungen derartig verteuert, und seine Heranziehung und Nutzbarmachung dermaßen erschwert wird! Wir schlagen ja die zur Besserung nötigen Unternehmungen schon vor ihrer Entstehung tot oder ersticken sie im Keime!

Kann man sich wundern über die Zusammenpressung unserer Bevölkerung in engen Stadtbezirken und hohen Mietkasernen, wenn derjenige, der diesen Verhältnissen entrinnen und draußen bauen will, sei es nun ein Privatmann oder ein Unternehmen, auf eine schier unübersteigliche Mauer von Kosten und Hindernissen der mannigfachsten Art stößt, die die zur Wohlfahrt der Bevölkerung berufenen Behörden selber aufgetürmt haben, und die ihn zurückzwingt in das alte Elend? Vor einigen Jahren zeigte dem Verfasser dieses Aufsatzes ein Mittelstandsfreund in einer kleineren alten Stadt Mitteldeutschlands eine Anzahl reizender alter und noch immer den bescheidenen Bedürfnissen ihrer Bewohner sehr wohl dienender einfacher Kleinhäuser, aber niedergeschlagen fügte er hinzu: Die Neuerstehung

solchen kleinen Eigentums ist bei uns nicht mehr möglich! Ist das wirklich das wünschenswerte Ergebnis all unserer angestrengten Bemühungen um Ordnung, Sauberkeit, Hygiene usw.? „Ordnung ist das halbe Leben!" sagt man, und das ist gewiß richtig, aber das ganze Leben wird ertötet durch ein solches Übermaß von Ordnung und Vorschriften, wie wir es uns allmählich aufgebaut haben!

IV. Die Grundzüge der Reform

So sehr auch diese unerträglichen Zustände der Abänderung bedürfen, so wird man sich doch auch hier hüten müssen, das Kind mit dem Bade auszuschütten. Das Ziel der Reform kann nicht die einfache und vollständige Aufhebung der aufgeführten Schranken sein, denn diese dienen doch auch zum Schutz sehr wichtiger Interessen, wie uns ja auch mannigfache Urteile des Auslandes darüber belehren, daß unsere strenge Ordnung und Reglementierung im Städtebau doch auch ihre sehr guten Seiten hat. Wohl aber muß eine ganz wesentliche Milderung der angeführten Hemmnisse eintreten, es muß endlich wieder viel mehr Raum und Freiheit für den kleinen einfachen Eigenbau und die einfache kleine und größere Unternehmung im Aufschließen und Bauen geschaffen, und es müssen die teilweise beinahe ins Wahnwitzige gesteigerten Erstellungskosten des Baulandes ganz wesentlich erniedrigt werden. Es ist also mit Überlegung, ja wir möchten sagen mit Weisheit, ein Mittelweg zu wählen. Daneben wird aber noch in Betracht kommen, in einem gewissen Umfange überhaupt zu einem anderen System der Beschaffung und Aufschließung von Bauland überzugehen, nämlich zu einem mehr oder minder auf öffentlich-gemeinnütziger Grundlage ruhenden.

Zur Erreichung dieser Ziele wird es jedenfalls gelten, den hier in Rede stehenden Dingen sehr viel mehr Aufmerksamkeit als bisher zuzuwenden und eine Umwandlung der Anschauungen und Auffassungen zu erzielen. Neben die bisher hauptsächlich herrschenden polizeilichen, hygienischen, fiskalischen und technischen Gesichtspunkte muß viel stärker als bisher die Rücksicht auf die wirtschaftlichen und sozialen Zusammenhänge und Folgen treten. Fortgesetzte Propaganda, schriftlich und mündlich, wird in dieser Richtung so manches erreichen können, aber es kommen doch auch noch besondere Mittel in Betracht. Es wären Belehrungs- und Ausbildungskurse für die in Betracht kommenden Beamten und Träger von Ehrenämtern, Stadtverordnete usw., abzuhalten, in denen diese Fragen ihrer Bedeutung entsprechend behandelt würden. Das wird passend nicht in ganz selbständigen und besonderen Kursen zu geschehen haben, sondern diese Belehrungen würden am besten wohl in den Rahmen allgemeinerer Belehrungs- und Ausbildungskurse über Wohnungs- und Siedlungsfragen eingefügt. Sodann fragt es sich aber auch, ob nicht öfters die Einholung besonderer Gutachten von seiten der Stadtverwaltungen, der unteren und mittleren Staatsbehörden usw. über die Hemmung und Verteuerung der Aufschließung und des Bauens durch die behördlichen Maßregeln angebracht wäre. In den Vereinigten Staaten von Nordamerika soll es eine bekannte Gepflogenheit sein, zur Verbesserung der äußeren und inneren Organisation eines geschäftlichen Unternehmens einen diesem Unternehmen ganz fernstehenden Beurteiler heranzuziehen, der unbefangen und frei von allen Vorurteilen ist. Vielleicht würde sich etwas Ähnliches auch für die Maßnahmen so mancher Gemeinde- oder Kreisverwaltung auf unserem Gebiete hier empfehlen.

Selbstverständlich muß aber auch der Weg der Gesetzgebung und Verordnung beschritten werden, und zwar wird man planmäßig und wohlüberlegt alles, was als Hindernis einer einfachen, leichten und billigen Aufschließungs- und Bautätigkeit in Betracht kommt, einer Prüfung unterziehen müssen. Jedenfalls wären — abgesehen von einer Reform der Verteilung der Kultur-, insbesondere der Schullasten — Änderungen notwendig durch Gesetz oder Verordnung in bezug auf das Recht der Fluchtlinienfestsetzung, des Straßenbaues und

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

der Straßengenehmigung, ferner in bezug auf das kommunale Bauverbot, das preußische Ansiedlungsgesetz, die pfandrechtliche Bindung des Landes, sowie in bezug auf die Vorschriften über die Art und Beschaffenheit der Straßen und Häuser; endlich wären jedenfalls auch Dinge wie die oben erwähnte Residenzpflicht in den Kreis dieser Reformtätigkeit zu ziehen. Daß in allen diesen Dingen mehr oder minder stark reformiert werden muß und kann, ist nicht wohl zu bestreiten.

Recht wahrscheinlich ist, daß man bei einer solchen reformierenden Gesetz- und Verordnungstätigkeit auf den leitenden Gedanken wird zukommen müssen, demjenigen, der, sei es für sich selber, sei es unternehmungsweise für andere, ansiedeln und bauen will, viel mehr als bisher ein festes, klares und leicht verfolgbares Recht hierzu den behördlichen Instanzen gegenüber zu geben. Ein solches Recht würde seinen praktischen Ausdruck zu finden haben in drei Hauptrichtungen: in einem Recht auf Fluchtlinienfestsetzung, einem Recht auf Straßenbau und einem Recht auf Anbau an den einmal geschaffenen Straßen, und zwar all das nicht nur überhaupt, sondern auch in der je nach der Gegend sich richtenden Einfachheit und Billigkeit. Von diesem Grundgedanken ausgehend hat aus Anlaß der Erörterung des preußischen Wohnungsgesetzentwurfes 1913/14 der bekannte sozialpolitische Schriftsteller Dr. G. W. Schiele einen sehr bemerkenswerten „Versuchsentwurf eines preußischen Wohnungsgesetzes" aufgestellt, der ein System solcher festen Ansiedlungs- und Bauberechtigungen enthält, aber allerdings wohl noch starker Durchprüfung bedarf (Heft 85 der „Mitteilungen des Preußischen Landesverbandes der Haus- und Grundbesitzervereine", Verlag des Zentralverbandes der Hausbesitzer, Spandau 1913). Noch bemerkenswerter ist aber, daß in einem deutschen Bundesstaate, der wegen seiner guten Verwaltung berühmt ist, in Baden, die Gesetzgebung dem hier geäußerten Gedanken durch das badische Ortsstraßengesetz von 1908 ziemlich weit entgegengekommen ist. Auch der eben erwähnte, aber bisher nur vom Abgeordnetenhaus angenommene preußische Wohnungsgesetzentwurf nahm wenigstens einen gewissen Anlauf zur Milderung der allzu starken behördlichen Hindernisse, sowohl was die Festsetzung von Fluchtlinien, wie was das kommunale Bauverbot und was die Ansprüche an die Art und Beschaffenheit der Straßen und Bauten angeht.

Soll aber ein solches schwieriges und langwieriges Gesetzgebungs- und Verordnungswerk zustande kommen, so ist notwendig, daß maßgebende behördliche Stellen dauernd mit Herz und Verstand hinter dieser Sache herbleiben. Deshalb wird sich auch unter diesem Gesichtspunkte die Gründung von Landeswohnungsämtern und Bezirkswohnungsämtern notwendig machen.

Endlich wird der Zustand des Kapitalmangels und der Notwendigkeit zu äußerster Sparsamkeit, mit dem wir nach dem Krieg auf Jahrzehnte hinaus zu rechnen haben werden, besonders nahelegen, noch eine Maßnahme in Gesetzgebung und Verwaltung besonders zu begünstigen, nämlich die Schaffung von Provisorien — provisorischen Straßen, provisorischen Bauten u. dergl., die besonders billig hergestellt werden können und die doch auf eine immerhin beträchtliche Zeit ausreichende Dienste tun dürften.

Es ist freilich vorauszusehen, daß trotz aller Überlegungen und Mühen auch ein derartig reformierter Zustand doch oft nicht voll befriedigen wird; es werden bei einem solchen Kompromiß zwischen den öffentlichen Bedürfnissen und Anforderungen und der Freiheit und Schonung des Einzelnen eben doch oft weder die öffentlichen Rücksichten noch die individuellen zur vollen Zufriedenheit gewahrt werden können. Es fragt sich, ob sich dann nicht öfters ein Ausweg finden läßt, indem man bei der Beschaffung und Aufschließung von Bauland von dem bisherigen System der privaten Unternehmung, aber öffentlichen Regulierung zu dem der mehr oder minder öffentlichen Unternehmung übergeht. Es ist dafür neuerdings insbesondere der Gedanke der Gründung gemeinnütziger Boden- und Ansiedlungs-Gesellschaften für die Großstädte und ihre weiteren Umgebungen aufgetaucht. Man denkt dabei an Gesellschaften, die, etwa nach dem Muster der bekannten gemeinnützigen

Landgesellschaften der inneren Kolonisation, vom Staat, den betreffenden Gemeinden, vielleicht auch der organisierten Konsumentenschaft usw. gemeinsam zu gründen und mit Kapital zu versehen wären und die das Boden- und Aufschließungsgeschäft jeweils für eine große Stadt und ihre weitere Umgebung in die Hand zu nehmen hätten*.

V. Schluß

Die Bewegung für eine wesentliche Milderung der öffentlichen Hemmnisse und Lasten des Ansiedelns und Bauens ist schon längere Zeit im Gange, ohne daß bisher durchgreifende Erfolge erzielt werden konnten. Nun schafft auch hier der Krieg zwingende Notwendigkeiten. Einmal die allgemeine Notwendigkeit, unser Wohnungs- und Siedlungswesen auf neue und bessere Grundlagen zu stellen und deswegen auch den hier erörterten großen Hemmnissen zu Leibe zu gehen. Dann aber schafft er nach zwei besonderen Gesichtspunkten eine durchschlagende Kraft. Einerseits nämlich muß gegenüber der ungeheuren durch den Krieg herbeigeführten Zunahme des Zwangs und der Sozialisierung doch auch wiederum die Sphäre der individuellen Lebensmöglichkeit und Lebensbetätigung durch Begünstigung des Eigenheims möglichst gestärkt, und andererseits muß im Dienste der nach dem Kriege gebotenen eisernen Sparsamkeit alles Unnötige entschlossen über Bord geworfen werden. Das eine wie das andere führt aber auf einen starken Abbau der öffentlich-rechtlichen Hindernisse und Lasten hin. Hoffen wir also, daß durch den Krieg zur raschen Vollendung kommt, was sonst gewiß noch lange Zeit zur Reife gebraucht hätte!

* Nähere Ausführungen über diesen Gedanken finden sich in einem Aufsatz des Verfassers dieser Abhandlung „Gemeinnützige Bodengesellschaften", der in Nr. 3 der „Mitteilungen des Deutschen Vereins für Wohnungsreform" 1916 abgedruckt ist.

Kapitel II

Künstlerisch-technische Grundlagen

1.

Heimatschutz und neuzeitliches Bauwesen

Von Dr.-Ing. Lindner, Geschäftsführer des Deutschen Bundes Heimatschutz in Berlin

Den Heimatschutz und das neuzeitliche Bauwesen mögen viele noch als zwei so grundverschiedene Dinge ansehen, daß sie engere Beziehungen zwischen beiden für ausgeschlossen halten und meinen, eine Stellungnahme des Heimatschutzes zu den Aufgaben und Zielen des heutigen Bauschaffens könne höchstens in abwehrendem, einschränkendem, nicht aber in hilfsbereit-förderndem Sinne erfolgen.

Die bisherige Entwicklung beider hat zu einer solchen Auffassung mancherlei Anlaß und Anhalt geboten; aber diese entspricht schon heute weder den gereiften grundsätzlichen Anschauungen noch den tatsächlichen Verhältnissen, und sie wird durch die im Gange befindlichen grundlegenden Arbeiten des Heimatschutzes, zu denen auch dieses Buch gehört, endgültig widerlegt und abgetan werden.

Das Verlangen nach „Heimatschutz" ist bekanntlich hervorgerufen worden durch die immer weiter um sich greifende Vernichtung alter Kulturbestände und landschaftlicher Schönheit, die sich aus der unausgeglichenen, sprunghaften Entwicklung unserer sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse, der Industrie, des Verkehrs und vor allem des Bauwesens ergab.

Dieser Niedergang und innerer Verfall ist keineswegs nur eine vorübergehende Erscheinung der „Gründerzeit" der 1870er Jahre; er hatte sich schon in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts schrittweise vorbereitet und wirkt auch heute noch fort. Vor allem fehlten die einheitliche Baugesinnung und das allgemeine Verständnis für die grundsätzlichen Erfordernisse und angemessenen Ausdrucksmittel einer gesunden Bauweise, aus denen heraus früher auch die große Menge unbedeutender Bauten eine gewisse Durchschnittsreife erlangte, so daß ein einheitliches befriedigendes Gesamtbild entstand.

Das sehen wir noch an den Werken aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts, der sogenannten Biedermeierzeit. Wenn auch die anspruchsvolleren schon ein allmähliches Verflachen in Äußerlichkeiten und ein Erstarren in Formen verraten, so sind doch die Baukörper in ihrer Gesamthaltung durchweg und namentlich bei den kleinbürgerlichen und ländlichen Bauten, und vor allem die handwerklichen Leistungen, von denen die Einzelheiten und der Gesamteindruck im wesentlichen abhängen, infolge der lebendig fortgepflegten Überlieferung noch ausgezeichnet.

Als diese gefestigte handwerkliche Überlieferung unterbrochen, und durch die willkürlichen Stilversuche der romantischen Zeit die Fortentwicklung gesunder Bauanschauungen unterbunden wurde, trat die verderbliche allgemeine Verwirrung der Begriffe ein, deren unausbleibliche Folgen wir in den zahllosen Verunstaltungen in Stadt und Land vor Augen haben.

Es braucht hier weder auf die Ursachen dieser für lange Zeit aussichtslosen Entwicklung, noch auf ihre Einzelerscheinungen näher eingegangen zu werden. Es ist ja genügend bekannt, wie ein „Stil" nach dem anderen in oberflächlichster Wiedergabe von Äußerlichkeiten „wiedererweckt" und durchprobiert wurde, um ebenso rasch als ungeeignet für die modernen Bedürfnisse wieder beiseite gelegt zu werden. Eine papierene Fassadenkunst, der vielfach jeder Zusammenhang mit Konstruktion und Raumbegriff fehlte, verseuchte von den Hochschulen her die Architekturbureaus und durch die Baugewerkschulen das Baugewerbe bis in den entlegensten Winkel. Schlechte Maschinenarbeit und gewissenloses Unternehmertum, begünstigt durch die Fülle der Bauaufträge in einer Zeit höchster Zivilisation, aber niedrigsten Kulturstandes, vernichteten das Handwerk in Stadt und Land und vergifteten den Geschmack und die Baugesinnung bei Auftraggebern und Ausführenden in gleicher Weise bis in die Wurzeln.

Endlich, aber leider viel zu spät, um den bereits angerichteten Schaden aus dem Antlitz unserer Städte und Dörfer wieder tilgen zu können, setzten Gegenbestrebungen ein. Diese gingen aus von einzelnen tüchtigen Baukünstlern und von einer Gruppe, die Maßnahmen zum Schutze der Heimat als notwendig erkannt hatte.

Bis auf einige wenige erfreuliche Einzelerscheinungen deckten sich zunächst diese beiden Strömungen keineswegs. Der junge „Heimatschutz" schlug Richtungen ein, die dem starken Kraft- und Persönlichkeitsbewußtsein und dem sachlichen Verständnis der wenigen wahrhaften Künstler widerstrebten. Die Anschauungen der letzteren gingen vielfach, bei aller Güte der von ihnen geschaffenen einzelnen Werke, so weit auseinander, daß der Ausspruch getan werden konnte: „Ein Künstler wird stets kraft seiner individuellen Begabung gute Leistungen hervorbringen, der Kampf gegen die tausendfache Fülle schlechtester Bauergebnisse von der Hand der Baugewerksmeister und Unternehmer hat noch keine zulänglichen Mittel gefunden und ist deshalb aussichtslos."

Mancherorts besonders und bis zu einem gewissen Grade grundsätzlich wurde die von den Heimatschützlern angestrebte Bauberatung, die gerade dagegen Abhilfe schaffen sollte, als eine Einrichtung von zweifelhaftem Werte betrachtet. Der „Heimatschutz" rechtfertigte leider auch vielfach den ihm entgegengebrachten Argwohn insofern, als sich unter seiner Fahne wohl Berufene, aber noch viel mehr Unberufene zusammenfanden, und er in der Ausübung der Beratung zum Teil gefährliche Bahnen einschlug.

Ein Untergrundbahnhof an der Weichbildgrenze Berlins z. B. galt bei diesen deshalb als „bodenständig", weil er als niedersächsischer Fachwerkbau mit einem Strohdach errichtet ist. Gerade solche, auf romantisch-lyrische Äußerlichkeiten gerichteten Heimatschutzversuche haben der guten Sache mehr geschadet als genützt.

Aber auch sonst erreichten die Bauberater häufig nur eine Verbesserung der Fassaden. Sie mußten sich oft nach aufreibendem Kampf mit allerlei Äußerlichkeiten begnügen, weil sie keine Machtmittel zu grundsätzlichem Eingreifen in der Hand haben, ohne die der Kern der Aufgabe, eine Verbesserung und Klarstellung von Grund auf, nicht zu erreichen ist.

Das tatkräftige, immer mehr in einheitliche Bahnen einlenkende Wirken guter Baufachleute namentlich in Süddeutschland, das von der Hochflut der Gründerbauten und vor allem von der Verschiebung der sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse wohl nicht in dem Maße betroffen worden ist wie der Norden, Osten und Westen Deutschlands, und die allmählich aufdämmernde Erkenntnis vor allem der wirtschaftlichen Gefahren der wilden Bauzustände lassen aber nachgerade auch weiteren Kreisen eine Abkehr von dem erschreckenden Tiefstande unserer Baukultur als unerläßlich erscheinen. Durch weithin wirksame Veröffentlichungen, wie Schultze-Naumburgs „Kulturarbeiten" und Ostendorfs, leider durch seinen Heldentod unbeendet gebliebene „Sechs Bücher vom Bauen", sind Laien und Fachleute zu nachdenklichen Betrachtungen angeregt und auf die dafür maßgebenden allgemein gültigen Grundsätze hingewiesen worden. Eine ansehnliche Reihe bedeutsamer Werke zeigt

auch schon, daß diese Saat auf fruchtbaren Boden gefallen ist und läßt eine weitere und allgemeine Verwirklichung der Lehren durch Taten erhoffen.

Auch die Betätigung des Heimatschutzgedankens selbst hat sich erst schrittweise entwickeln müssen. Wie es bei der Lage der Verhältnisse und den gesamten Kunst- und Kulturanschauungen der letzten Jahrzehnte ganz natürlich war, standen in den ersten Jahren vorwiegend Einzelstreitfragen und die Abwehr einzelner, hier und da drohender Verunstaltungen des Landschafts- oder Ortsbildes im Vordergrunde, ohne daß dabei immer von vornherein ganz klare Anschauungen und festumrissene Ziele erkennbar wurden, die nötig sind, um wohlgemeinte Absichten auch rein sachlich und praktisch zu verwirklichen. Daraus entwickelte sich allmählich — und nicht zum wenigsten unter dem Einflusse von Schultze-Naumburgs Beispielen und Gegenbeispielen — das Verlangen nach einer allgemeinen planmäßigen Aufklärungsarbeit, um zu durchgreifenden und dauernden Erfolgen zu gelangen.

Je mehr man aber dabei von allgemeinen ästhetischen Betrachtungen zu eingehender Erörterung grundsätzlicher, praktisch verwendbarer Richtlinien gelangte, und je mehr man dabei wieder gezwungen war, den tatsächlichen Verhältnissen und praktischen Anforderungen der Gegenwart Rechnung zu tragen, desto mehr erkannte man, daß diese Aufklärung nicht nur der höheren Bewertung und dem Schutze des Überlieferten, sondern ebenso sehr der würdigen und zeitgemäßen Gestaltung des Neuzuschaffenden und einer wegweisenden Beratung für die Zukunft zu gelten habe. Einige Landesvereine des Deutschen Bundes Heimatschutz, tüchtige befreundete Verbände und sonstige berufene amtliche und gemeinnützige Stellen haben auch schon in diesem Sinne den Schutz alter Kultur- und Schönheitswerte und in innigem Zusammenhange damit die praktische Bauberatung erfolgreich organisiert und durchgeführt. Das waren aber immerhin erst einzelne, wenn auch hocherfreuliche und ersprießliche Ansätze, und auch bei ihnen zeigt es sich immer deutlicher, daß eine wirksame Verständigung über den Inhalt und die Reichweite der Begriffe, über die im einzelnen unlösbar erscheinenden Widersprüche zwischen den Anforderungen der Vergangenheit und Zukunft, zwischen denen des Idealen und Praktischen, des Künstlerischen und Wirtschaftlichen schwierig, ja fast unmöglich bleiben muß, solange nicht eine allgemeine reifere Kulturauffassung und -erkenntnis gewonnen ist. Erst eine solche ermöglicht es, von freierem Standpunkte aus über die einzelnen Hindernisse hinwegzusehen, die verschiedenen Werte und Anforderungen gegeneinander abzuwägen und die Aufgabe des Heimatschutzes im ganzen als das zu betrachten, was sie sein muß: allgemeine Kulturarbeit.

Die gewaltigen neuen Aufgaben und Anforderungen der Kriegszeit, die fast überall unmittelbare praktische Beeinflussung und Mitarbeit erforderten, haben eine solche sachliche Auseinandersetzung und endgültige Klarstellung erst recht als unumgänglich nötig erwiesen.

Im Osten und Westen unseres Vaterlandes sind Wiederherstellungen des Zerstörten in größtem, bisher unbekanntem Umfange erforderlich geworden. Mit ihnen sollen zugleich alle irgendwie erreichbaren technischen, wirtschaftlichen und künstlerischen Verbesserungen angebahnt werden, um zu einem möglichst allseitigen Aufschwunge zu gelangen. Die Arbeiten müssen zum Teil in kürzester Zeit ausgeführt werden. Dabei droht natürlich um so mehr die Gefahr, daß infolge unzureichender Organisation und fehlenden Verständnisses alle die üblen Einflüsse allgemeiner Unkultur: mangelndes Zweck- und Zielbewußtsein, übergreifende Selbstsucht und wüste Spekulation, zur Geltung kommen. Die bisherigen Erfahrungen in Ostpreußen haben das leider in mancher Hinsicht schon bestätigt.

Obschon durch die Tätigkeit des Hauptbauberatungsamtes und der Bezirksarchitekten, durch die Verbesserung der baupolizeilichen Vorschriften und manches geschriebene oder gesprochene Wort vom guten Bauen nicht wenige allerschlimmste Fehler verhütet worden sind, so wird doch das Endergebnis nicht die erhoffte große Kulturtat darstellen. Eine solche wäre aber bei einem ganz zielbewußten, einheitlichen Vorgehen unter Voranstellung

der wirtschaftlichen Erfordernisse von weitausschauenden Männern mit Hilfe der erfahrensten und bewährtesten Sachverständigen wohl zu leisten gewesen!

Ganz ähnliche Schwierigkeiten und Gefahren werden sich aber bei all den umfassenden Arbeiten ergeben, die durch die weitgehende Umwandlung der sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse infolge des Krieges im ganzen Reiche notwendig werden. Insbesondere ist zu befürchten, daß durch das Hervortreten mancher plötzlich reich gewordener Elemente und durch das Flüssigwerden außergewöhnlich umfangreicher Mittel für Aufgaben, zu deren Lösung noch nicht genügende vorbildliche Erfahrungen vorliegen, dem Ungeschmack und dem wilden und rücksichtslosen Unternehmertum erst recht und noch mehr als nach 1870/71 Tür und Tor geöffnet werden.

Vor allem bedeutet die Kleinsiedlungsfrage einen unabweisbaren Anstoß zu einer gründlichen, zielbewußten Verbesserung unseres gesamten Wohnungswesens und unserer ganzen Lebenskultur.

Zwei durch die erwähnten Kriegsanforderungen veranlaßte umfangreiche Veröffentlichungen werden zeigen, wie weit der Deutsche Bund Heimatschutz dazu mitzuwirken vermag, für die zukünftigen Aufgaben der Baukunst den festen Boden einer reifen allgemeinen Baukultur-Auffassung und -Erkenntnis zu gewinnen: ein gleichzeitig in Druck gehendes Werk „Grundlagen für das Bauen in Stadt und Land mit besonderer Rücksicht auf den Wiederaufbau von Ostpreußen", 1. Bd. Allgemeine Grundlagen, 2. Bd. Besondere Beispiele, im Auftrage des Reichsverbandes Ostpreußenhilfe herausgegeben vom Deutschen Bunde Heimatschutz und bearbeitet von Architekt Georg Steinmetz, Verlag Georg D. W. Callwey, München, und das vorliegende Werk, letzteres namentlich in seinem zweiten praktischen Teile.

Diese sollen nicht nur einwandfreie Beispiele und unmittelbar verwendbare Vorlagen für die zunächstliegenden Aufgaben bieten, sondern darüber hinaus eine grundsätzliche Klärung der verschiedenen Ansichten und eine endgültige Festlegung der Grundbegriffe und Ziele herbeiführen.

Für das Verhältnis des Heimatschutzes zum neuzeitlichen Bauwesen sind folgende Gesichtspunkte maßgebend. Die Vertreter einer richtig aufgefaßten Heimatpflege suchen die in den vorbildlichen alten Bauwerken verkörperten Baugesetze als das Wesentliche, unbeeinflußt von kleinlicher Auffassung, in ihren tiefen Zusammenhängen zu erkennen und sie in einwandfreier Weise mit den Anforderungen der Gegenwart in Einklang zu bringen. So wird der Geist der alten Bauweise wieder lebendig gemacht, und eine Überschätzung der äußeren Form ebenso verhütet, wie irreführende Altertümelei, und es wird ein brauchbares Rüstzeug für die Arbeiten der Gegenwart gewonnen. Das steht freilich im Widerspruch zu der Auffassung manches heutigen Architekten, dem es zu „an sich ersprießlichen, aber entbehrlichen Spaziergängen in den Gärten der Historie an Zeit mangelt", und der sich lediglich auf die eigene Erfindung verlassen zu können glaubt. Aber auch der größte Baukünstler wird auf um so volleren Erfolg rechnen können, wenn sich das eigene Können an eine feste Schulung durch die Lehren bindet, die aus den alten Werken in gleicher Weise für große und kleine Arbeiten, für gesunde, schlichte handwerkliche Leistungen wie für große künstlerische Schöpfungen abzuleiten sind. Diese Lehren beziehen sich auf die klare Körper- und Raumbildung, auf die Ausgestaltung der Körper, ihre gegenseitige Abwägung in stadtbaulichem Zusammenhang und in der Gliederung ihrer Einzelheiten. Man muß also an den alten Werken die Ursachen ihrer guten und gesetzmäßigen, durch willkürliche Auffassung nicht erreichbaren Wirkung planmäßig zu erforschen suchen.

So einfach diese Sätze klingen, so schwerwiegend ist ihre Bedeutung. Selbstverständlich lassen sich eine Reihe künstlerischer Fragen auch theoretisch erledigen und wie Rechenexempel lösen. Aber es handelt sich hier — das darf nie vergessen werden — um gesetzmäßige, für immer in gleicher Form wiederkehrende Bauaufgaben bestimmte Grundlagen, die mit

„Stil", mit Theorien der formalen architektonischen Teilung und Gliederung an Kunstbauten und dergl. nichts zu tun haben, und bei denen auf irgendwelche persönliche Auffassung der Architektur von vornherein zu verzichten ist.

Ihren wesentlichen Ausdruck erhalten die Gebäude bei Beachtung der sachlichen Anforderungen aus diesen heraus. Durch Zahl, Größe und Höhe der Räume und durch die sich hieraus ergebende Baumasse und Baugruppe wird die Erscheinung jedes Wohn- oder Geschäftshauses, wie der Verwaltungs- und öffentlichen Gebäude bestimmt.

Schon seit Jahrzehnten ist aber die Erziehung des handwerklichen und baukünstlerischen Nachwuchses viel mehr auf historische Stiläußerlichkeiten und Ornamentformen und auf sogenannte Monumentalkunst als auf die Grundbegriffe für das Bauen überhaupt gerichtet. Obwohl der großen Zahl bürgerlicher und bäuerlicher Wohn- und Wirtschaftsgebäude nur ein sehr geringer Bruchteil von Monumentalbauten gegenübersteht, werden erstere doch im Unterricht nur nebensächlich behandelt. Selbstverständlich gehen beide auf die gleichen Wurzeln zurück. Aber in diesem Mißverhältnis der Behandlung, in dieser Verkennung der Tatsachen, daß eine allgemeine, festgegründete Handwerkskunst Voraussetzung für alle gute Baukunst ist, und daß die Monumentalaufgaben nur den Befähigtsten und Tüchtigsten vorbehalten bleiben sollten, liegt zum mindesten eine der Hauptwurzeln des Übels.

Zwei falsche Auffassungen stehen dabei einander gegenüber: die Überschätzung und willkürliche Anwendung historischer Stiläußerlichkeiten und, als natürliche Gegenströmung dazu, der Glaube, die künstlerische Kraft finde voraussetzungslos, d. h. völlig unabhängig von der Vergangenheit, ihre neuen Wege.

Das erstere heißt, in verlogener Weise altertümliche, gotische oder Renaissance-Masken um vollkommen anders geartete Baukörper hängen, und vertrödelt auf diese Weise geradezu die alten deutschen Baukunstschätze. Das zweite öffnet der Oberflächlichkeit und Willkür Tor und Tür. Es läßt wohl hier und da die Versuche Einzelner glücken, gibt aber die sachliche Einwirkung auf die unzähligen Bauten, zu denen kein berufener Künstler zugezogen wird, von vornherein preis.

Die Vertreter der letzteren Richtung haben den durchaus berechtigten öfteren Hinweis auf die Bauten aus der Zeit um 1800 und auf die wünschenswerte Wiederanknüpfung an sie als ein Zeichen von Schwäche und Unselbständigkeit hingestellt. Sie haben diese Ansicht durch den Einwand zu bekräftigen gesucht, daß jene Bauweise vielerlei undeutsche Schmuckformen zeigt und vielfach in formalistischen Äußerlichkeiten erstarrt sei. Das mag bei den anspruchsvolleren Bauten in gewissem Umfange zutreffen. Aber um die handelt es sich gar nicht, sondern um die schlichten einfachen, gleichsam zeit- und stillosen bürgerlichen und bäuerlichen Bauten. Und deren sachliche Reife in der Gesamtform wie in den Einzelheiten, und vor allem auch ihr vorzüglicher, nicht zufällig entstandener, harmonischer Zusammenklang mit dem Ortsbilde und mit der Landschaft sollten sie eines Besseren belehren.

Über jeden Zweifel erhaben ist die in Tragkonstruktion, Grundrißanordnung, Aufbau und Einzelheiten, in der einheitlichen Anwendung und Wirkung der Baustoffe und Farben sorgsam und allseitig überlegte Ausführung dieser alten Bauten und das Vermeiden jedes unsachlichen Aufwandes. Dem steht heute meist nur Flüchtigkeit und mangelnde Einheitlichkeit der Durchführung gegenüber. Deshalb läßt sich an den alten Bauten sehr viel lernen, namentlich in bezug auf Arbeitsersparnis und grundsätzliche Verbesserung der handwerklichen und fabrikmäßigen Herstellung und besonders auch auf die angestrebte Ausbildung von Einheitsformen für die immer wiederkehrenden Kleinbauten. Welche vornehme Ruhe und welche ausgeglichene trauliche Stimmung spricht aus der mit liebevoller Sorgfalt geschaffenen Einheit jener Anlagen im ganzen, wie in den einzelnen Teilen, und aus ihrer Einordnung in die Umgebung im Gegensatz zu der unklaren Richtungslosigkeit und aufdringlichen Überladenheit neuer Bauten, die viel zu viel Eindruck machen wollen, ohne daß das Wesentliche erfaßt und zum Ausdruck gebracht ist. Nur wenige haben

eben bisher erkannt, daß jener wohltuende Zusammenklang von der gleichmäßigen Erfüllung der wirtschaftlichen, der konstruktiven und der künstlerischen Anforderungen abhängt. Eine große und unerläßliche Aufgabe des Heimatschutzes ist es daher, gerade für die vielen einfachsten Aufgaben die besten künstlerischen Kräfte heranzuziehen und sie so dafür zu erwärmen, daß auch für die scheinbar unbedeutenden Einzelheiten mustergültige Ausführungsweisen, wie wir sie an guten alten Vorbildern sehen, festgelegt werden, und daß es nicht dem Zufall überlassen bleibt, ob die Ausführung guten oder ungenügend geschulten Kräften zufällt.

Wäre man sich heute allgemein der Notwendigkeit bewußt, allen den verschiedenartigen wirtschaftlichen, technischen und künstlerischen Anforderungen einheitlich Rechnung zu tragen, so hätte sich auch kein einseitiges Fachspezialistentum für einzelne Bauaufgaben (wie Krankenhäuser, Schulen usw.) herausbilden können, das meint, die rein technischen Fragen, die natürlich sorgsam zu erwägen sind und auch vielfach ein besonderes Wissen erfordern, seien dabei allein ausschlaggebend. Diese haben aber mit der Baukunst und dem guten Bauen an sich gar nichts zu tun.

Die gesteigerten Anforderungen der Neuzeit in bezug auf Gesundheitspflege und Feuersicherheit bedingen durchaus keine Veränderung des Baukörpers. Hinsichtlich der Baustoffe hat der Heimatschutz allerdings einige zeitgemäße Zugeständnisse zu machen: eine vernünftige Heimatschutzpflege wird nicht blindlings die Ersatzstoffe, wie Dachpappe, Zementpfannen und Kunststein, als solche bekämpfen, sondern nur ihre Anwendung in gesunde Grenzen zurückweisen, die aus künstlerischen und wirtschaftlichen Gründen eingehalten werden müssen. Sie wird auch überall an deren dauernder wirtschaftlicher und ästhetischer Nutzbarmachung und Verbesserung mitzuarbeiten bereit sein. Gleiche Grundsätze gelten für die Wiederanwendung alteingeführter, aber neuerdings aus dem Gebrauch gekommener Werkstoffe und Arbeitsweisen. Bei der Wahl der Baustoffe wie der Baukonstruktionen und Bauformen und bei der Gestaltung der Baukörper sind die örtlichen Verhältnisse und vor allem eine einheitliche Durchführung zu berücksichtigen. In einer Baugruppe oder einem geschlossenen Ortsbilde dürfen z. B. weder Ziegel-, Schiefer-, Stroh-, Papp- und Wellblechdächer, noch steile und flache Dächer willkürlich durcheinander gemengt werden.

Außenfachwerk in Holz und weiche Strohbedachung können wohl nur noch in beschränktem Umfange angewendet werden. Der richtig angewendete Eisenbetonbau entspricht hinsichtlich der Standsicherheit guter Körper- und Raumbildung und klar erkennbarer Konstruktion durchaus den vom Heimatschutz zu vertretenden Anforderungen. Die Bestimmung eines Gebäudes — man hat einmal behauptet, mit den Industriebauten habe sich der Heimatschutz nicht zu befassen und könne sich auch mit ihnen nicht abfinden — bietet selbstverständlich bei richtigem Erfassen der Grundsätze keinerlei Hindernis für seine gute Gestaltung und Eingliederung.

Der Heimatschutz muß daher über die durch Wort und Bild zu betreibende allgemeine Aufklärung und über eine mehr oder minder individuell gehandhabte Bauberatung hinaus dafür sorgen, daß die Grundgesetze des guten Bauens von den Entwerfenden und Ausführenden überall erkannt und angewendet werden, und daß auch die Laien dafür wieder Verständnis und Urteilsfähigkeit gewinnen. Deshalb müssen die Bestrebungen des Heimatschutzes schon in den Schulen, ganz besonders aber in den Fachschulen zur Geltung kommen, in denen der Nachwuchs der Baufachleute und Handwerker herangebildet wird. Denn nur durch solche planmäßige Erziehung können wirklich verläßliche Grundlagen für eine dauernde Gesundung und Hebung der Bauweise und für die Wiederkehr einer gefestigten handwerklichen Überlieferung geschaffen werden, die vor allem für unser Kleinsiedlungs- und Kleinwohnungswesen von allerhöchster Bedeutung sind.

In den Schulen schon muß also nicht nur den zukünftigen Bauleuten, sondern auch den einstigen Bewohnern der Siedlungen eine allgemeine Geschmacksbildung im Sinne des

Heimatschutzes zuteil werden, eine für das ganze spätere Leben nachwirkende Einführung in die Anschauungen einer allgemeinen Bau- und Lebenskultur.

Auf den Technischen Hochschulen muß eine möglichst gründliche Vorbereitung zur praktischen Anwendung und Verwirklichung der Gedanken hinzukommen. Nicht nur die Architekten, Tiefbauer und Landmesser, sondern auch die Bau- und Maschineningenieure sollen die den praktischen und wirtschaftlichen Notwendigkeiten nie widerstreitenden Forderungen des Heimatschutzes berücksichtigen lernen. Dazu gehört vor allem auch eine praktisch anwendbare Raum- und Körperlehre. In der Ausbildung der Architekten sollten die Anforderungen des Siedlungs- und Wohnungswesens der jetzt überwiegenden Stillehre weit vorangestellt werden.

Auf den Universitäten soll durch Einrichtung besonderer Heimatschutz-Lehrstühle allen Studenten, vor allem den zukünftigen Lehrern, Geistlichen, Volkswirten und Juristen die Erkenntnis der inneren Zusammenhänge und der wechselseitigen Beziehungen aller Heimatschutzbestrebungen zum praktischen Leben vermittelt werden.

In den Fachschulen (Handwerker-, Gewerbe-, Baugewerk- und Kunstgewerbeschulen) müssen vor allem die entwicklungsfähigen deutschen Kulturüberlieferungen behandelt werden, die in der Gegend vorhandenen Bauten usw. unter eingehender Berücksichtigung der ortsüblichen Werkstoffe und Techniken. Das wird auch ein wirksames Gegengewicht bilden sowohl gegen die vielfache Überschätzung fremdländischer Stilformen, als gegen eine halt- und überlieferungslose, sogenannte moderne Auffassung der Kulturbegriffe. Die Modell- und Vorbildersammlungen, der Unterricht im Zeichnen und Entwerfen lassen sich dementsprechend gestalten, und die Aufgaben für die praktische Betätigung sind danach zu wählen. Dadurch ist schon ein unmittelbarer Einfluß auf das Handwerk möglich.

Für Handwerk, Hausindustrie, Industrie und Kunstgewerbe ist die Kenntnis der landes- und ortsüblichen Werkstoffe, ihrer Bezugsquellen und ihres Einflusses auf die überlieferten und neuen Arbeitsweisen unerläßlich. Gesunde, unbefangene Volkskunst-Übung muß gefördert, für die Erhaltung und den Wiederaufbau eines tüchtigen Handwerks muß gesorgt und das Verhältnis zwischen Handwerk, Industrie und Kunsthandwerk geklärt werden, zum gegenseitigen Nutzen und im Sinne der von der guten alten Handwerkskunst geschaffenen Werke, die fast unabhängig von Stilfragen sind und doch weder die heute beliebten „reinen Zweckformen", noch falsche „Persönlichkeitskunst" zeigen.

Für die Bauberatung* ergibt sich aus dem Vorstehenden für den Heimatschutz vor allem die Notwendigkeit, darauf hinzuwirken, daß eine der guten alten handwerklichen Überlieferung gleichwertige allgemeine Baugepflogenheit wieder erlangt wird, daß selbst die einfachsten ländlichen und kleinbürgerlichen Bauten noch tüchtig und formgerecht ausgeführt werden. Auch diese müssen sich, wie die Bauten aus der Zeit vor hundert Jahren, gut in den Rahmen einer bescheidenen, sachlichen Wohlanständigkeit einfügen und dürfen nicht wie jetzt als minderwertige Vorstadtarchitektur oder durch Altertümeleien und dergl. anmaßend und unecht erscheinen.

Ortsstatute sind stets unter Mitwirkung geeigneter Fachleute aufzustellen und sind auch für Orte ohne besonders bemerkenswerte Bauten erforderlich, um eine gleichmäßige, sachliche Güte und eine vernünftige Einheit des Gesamtbildes zu erzielen.

Die Stilfragen haben gegenüber den für jede gute Bauweise gültigen Grundbegriffen zurückzutreten. Hauptsache ist einfachste, klarste Körper- und Raumbildung. Auch Industriebauten müssen nach diesen Gesetzen geschaffen werden; sie fügen sich dann ebenso gut in die Landschaft ein, wie gute Neubauten in alte Stadtbilder.

Eine gute Ausgestaltung der Bauten braucht durchaus nicht teurer zu sein als die minderwertige, wenn man von der Augenblickersparnis absieht, die bei der ersten Ausführung

* Vgl. unten Nr. 3. D. H.

wohl durch billigere Baustoffe und geringere Herstellung erzielt werden kann, sich aber auf die Dauer infolge häufigerer Ausbesserungen usw. stets als höchst unwirtschaftlich erweist.

Von größter Bedeutung für die Erhaltung der alten Kultur- und Schönheitswerte wie für eine gesunde Fortentwicklung ist schließlich der Kampf gegen die Verunstaltungen und Zerstörungen, die sich aus der Überschätzung von Verkehrsanforderungen aller Art (Automobilismus, Bergbahnen, Riesenhotels in den Bergen und an der Küste usw.) und durch die Reklame auf dem Lande wie in der Stadt (Lichtreklame, Straßen- und Schaufensterbeleuchtung) ergeben.

Zur wirksamen Durchführung aller dieser Aufgaben muß der Heimatschutz aber auch eine stärkere und einheitlichere Unterstützung durch die Verwaltung und Gesetzgebung finden. Nur von den Behörden kann z. B. die unerläßliche verbessernde Umformung der Bauordnungen verwirklicht werden, die zu einem allgemeinen Baugesetz mit staffelweise abgestuften Anforderungen führen muß. In ihm muß vor allem die Forderung klarer Anordnung und Konstruktion in Grundriß und Aufbau und voller Rücksichtnahme auf die Umgebung enthalten sein. Und nur durch die Gesetzgebung können Lücken ausgefüllt und Mängel beseitigt werden, wie die bisherige Fassung und Auslegung der Begriffe „gröbliche Verunstaltung" und der „landschaftlich hervorragenden Gegend".

In welcher Weise die verschiedenen Heimatschutzverbände die Lösung der Aufgaben am zweckmäßigsten anfassen, welche Aufgaben dabei dem Deutschen Bunde Heimatschutz als der gemeinsamen Vertretung und Mittelsstelle aller, und welche den einzelnen Landes- und Ortsvereinen zufallen würden, ist hier nicht zu erörtern. Jedenfalls könnte bei richtiger Arbeitsteilung und durch Heranziehung der besten Kräfte, namentlich der Architekten, eine wesentliche Vereinfachung und zugleich eine erheblich stärkere Wirkung der Arbeit erzielt werden, die zu einer dauernden Befestigung nutzbringender Beziehungen zum einheitlichen Bauwesen führen soll.

Gerade jetzt stehen dem ganzen Volke auf diesem Gebiete Aufgaben bevor, die an Umfang und Bedeutung alle früheren weit übertreffen. Es gilt die Heilung der Kriegsschäden, die gründliche Besserung sozialer und wirtschaftlicher Mißstände, die Verminderung der Landflucht, eine allseitige Hebung der Leistungen und die innere Erstarkung des ganzen Volkes überhaupt zu sichern. Jetzt oder nie kann der Heimatschutz einen wirksamen, dauernden Einfluß auf alle Volksschichten gewinnen und seine Ziele in vollstem Umfange verwirklichen, wenn er den starken einheitlichen Willen zur umfassenden Mitarbeit an diesen staatserhaltenden und in jeder Hinsicht kulturfördernden Arbeiten beweist. Zielbewußte Stellungnahme zu den Grundfragen und gute planmäßige Leitung und tatkräftige Beeinflussung ihrer Durchführung erscheint jetzt dafür am allerwichtigsten, so erstrebenswert selbstverständlich auch dem Heimatschutze geniale Einzelleistungen auf dem Gebiete der Baukunst bleiben mögen.

❖

2.

Der Bebauungsplan

a) Der Bebauungsplan der Großstadt

Von Geh. Baurat und Professor Theodor Goecke in Berlin

Der Bebauungsplan ist der Wirtschaftsplan der Stadtgemeinde für die fortschreitende Bebauung. Nach ihm ist neues Bauland aufzuschließen, sind neue Straßen anzulegen. Die Großstadt ist ein vielseitiges Gebilde, das den allerverschiedensten Anforderungen der arbeitenden und genießenden Bevölkerung, geistiger und körperlicher Kultur zu entsprechen hat; sie zerfällt demnach in viele voneinander verschiedene Teile. Der Bebauungsplan der Großstadt ist deshalb auch ein vielgliedriger Wirtschaftsplan, zu dessen Ausführung viele Kräfte berufen sind, außer den Gliedern der Stadtgemeinde selbst, Bau- und Bodengesellschaften, Genossenschaften, Architekten, Ingenieure und Bauunternehmer aller Art.

Bevor man an einen solchen Plan herangeht, muß man die Lebensbedingungen der Stadt erkennen, das zu schonende Gewordene, das rücksichtslos Anzustrebende, Dichte und Verteilung der Bevölkerung, deren Bedürfnisse und Ansprüche. In jedem Betriebe bildet sich eine Überlieferung aus, wie in der Hauswirtschaft, so auch in der Stadtwirtschaft. In dieser Überlieferung liegt der Schutz der Heimat, der also unbeschadet neuer, sich im Laufe der Zeit oder auch plötzlich einstellender Forderungen mehr oder minder wirksam bleibt. Das trifft auch für Großstädte und ihre Gewohnheiten zu, an die anzuknüpfen besonders für den Kleinwohnungsbau von Bedeutung ist. Dreiviertel bis Vierfünftel sämtlicher Wohnungen deutscher Großstädte sind Kleinwohnungen, wie die Statistik ergibt. Demgemäß muß also die Großstadt Raum für den Kleinwohnungsbau bieten. Kleinwohnungsbau ist aber nicht nur Kleinhausbau. Die Großstadt braucht kleine Wohnungen auch in großen Häusern. Jedoch wäre es ein Irrtum anzunehmen, der Kleinhausbau erfordere unter gleichen Verhältnissen so viel mehr an Raum, als sich die Wohnfläche durch Herabsetzung der Stockwerkszahl vermindert. Ihm kommt besonders die Ersparnis an Straßenland durch die Anlage schmaler Wohnstraßen zugute. Immerhin bedarf er größerer Ausmaße in der Fläche, zumal wenn ihm Hausgärten beigegeben werden. Demgegenüber ist aber wieder die Ersparnis an Lauben- oder Schrebergärten in Rechnung zu stellen, die der Großhausbau mit einer größeren Stockwerkszahl erfordert. Für den Kleinwohnungsbau wird man also etwas mehr an Fläche rechnen müssen, als bei einer durchweg hohen Bebauung notwendig wäre. Da die niedrige Bebauung sich überdies erst in einem gewissen Abstande von der Stadtmitte ermöglichen läßt, setzt sie entsprechende Verkehrsmittel voraus. Der Kleinhausbau der Großstadt steht und fällt mit einer befriedigenden Lösung der Verkehrsfrage.

Die Hausform hängt von dem Standorte des Hauses im Stadtgebiete, von der Notwendigkeit, Mietswohnungen zu schaffen und schließlich von dem Bedürfnisse nach Eigenhäusern ab. Eigenhäuser im Gebiete des Kleinwohnungsbaues können sowohl Einfamilienhäuser als auch Zwei- und Dreifamilienhäuser sein (wie sie z. B. die älteste Berliner Baugenossenschaft als dreigeschossige Erwerbshäuser herstellt), die neben der Wohnung des Eigentümers also noch ein bis zwei vermietbare Wohnungen enthalten. Davon

unterscheiden sich nicht die genossenschaftlichen Ein- bis Dreifamilienhäuser, die unter den eigentumsähnlichen Besitz verbürgenden Bedingungen an die Genossen vermietet werden. Vier- und Sechsfamilienhäuser fallen dagegen schon unter den Begriff des eigentlichen Mietshauses, gleichviel ob es Genossenschafts- oder im Privatbesitz befindliche Häuser sind. Bis zu drei Geschossen mit höchstens 9 Wohnungen pflegt man solche Mietshäuser als mittlere oder „Bürgerhäuser" zu bezeichnen. Über fünf Geschosse mit höchstens 15 Wohnungen sollte auch das Mietshaus nicht hinausgehen — soweit bleibt es noch ein an der Straße stehendes Vorderhaus. Gruppen solcher Häuser werden auch wohl fälschlicherweise Massenmietshäuser genannt, eine Bezeichnung, die nur für die über das wünschenswerte Höchstmaß von 15 Wohnungen hinausgehenden Bauanlagen mit Seitenflügeln, Quergebäuden und gar Hinterhäusern zutrifft. Eigentliche Mietskasernen, an langen gemeinsamen Flurgängen aneinandergereihte Wohnungen, kommen heute in Städten kaum mehr vor; es sei denn als Unterkunftshäuser zur zeitweiligen Unterbringung obdachloser Familien.

Wir haben demnach für den Bebauungsplan zu unterscheiden: Ein- bis Dreifamilienhäuser, mittlere und große Mietshäuser von drei bis fünf Geschossen. Besondere Beachtung verdient darunter die dreigeschossige Bebauung, weil diese sich auch zum bürgerlichen Einfamilienhause eignet (am Rhein, in Bremen, Belgien und England). Denn bis zu einem gewissen Grade findet man die kleine Wohnung auch mit der mittleren gemischt (für Ärzte, Apotheker, Architekten, Gewerbetreibende verschiedener Art, Rechtsanwälte usw., die auch in Kleinwohnungsgebieten wohnen müssen), namentlich auch in den Eckhäusern hoher Bebauung.

Die Art des Wohnens ist entscheidend für die Bevölkerungsdichte, die im allgemeinen nach außen hin abnehmen sollte, wenn sie auch an einzelnen Stellen, wie im Kern von Vororten oder an höher zu umbauenden öffentlichen Plätzen, wieder ansteigen kann. Mit dem Bau von Einfamilienhäusern verteilt sich die Bevölkerung ziemlich gleichmäßig über das von ihnen eingenommene Gebiet, gleichviel, ob die Familie nur ein oder mehrere Geschosse bewohnt. Anders beim Bau von Mehrfamilienhäusern, der immer ein Stockwerksbau ist; bei diesem wächst die Bevölkerungsdichte mit der Zahl der Geschosse.

Am lockersten wird im allgemeinen die offene Bauweise sein. Doch ist für den Kleinwohnungsbau die offene Bauweise im allgemeinen zu teuer, das freistehende Haus meist auch nicht warm genug. In erster Linie steht deshalb die geschlossene Bauweise, die ja auch von jeher als die eigentlich städtische Bauweise gegolten hat. Geschlossene Bauweise deckt sich aber nicht mit engräumiger Bebauung und offene nicht mit weiträumiger. Auch die geschlossene Bauweise kann und soll weiträumig sein — es kommt nur auf die Größe der von der Bebauung freizulassenden Fläche an. Bauwiche bei hoher Bebauung bieten nur an der Schattenseite der von West nach Ost gehenden Straßen den Vorteil einer besseren Besonnung; sonst machen sie den Bau teurer. Auch für den Kleinhausbau wird die offene Bauweise nur ausnahmsweise, in mehr ländlichen Verhältnissen, dann aber auch nur mit Doppelhäusern oder auch wohl in Verbindung mit Reihenhäusern als Gruppenbauweise in Frage kommen. Als die übliche ist die Reihenhausbebauung anzusehen. Sehr zweckmäßig ist u. U. die sogen. halboffene Bauweise, und zwar sowohl bei hoher als auch bei niedriger Bebauung, bei der nur die beiden Langseiten des Baublockes geschlossen bebaut werden, die beiden Schmalseiten dagegen gänzlich unbebaut bleiben oder von Bauwichen durchbrochen werden. Wir haben demnach für den Kleinwohnungsbau in der Regel die geschlossene — bei niedriger Bebauung auch Reihenhausbauweise genannt — und die halboffene Bauweise zu unterscheiden, dann die Doppel- oder Zwillingshaus-, endlich die Gruppenbauweise. Die offene Bauweise schlechthin verbleibt, abgesehen von besonderen Fällen, den reicheren Landhausvierteln.

Die kleine Wohnung von zwei bis vier Räumen — die Küche (die zweckmäßig als Wohnküche eingerichtet wird, jedenfalls da, wo eine solche hergebracht ist) muß als Raum

mitgezählt werden — ist zwar als Kleinhaus in Reihen aneinandergesetzt unmittelbar die bauliche Einheit des die Kleinhausviertel bildenden Baublockes, im Mietshause zunächst die bauliche Einheit des Hauses selbst, das wieder mit anderen gleichen Häusern zusammengereiht, erst den Baublock bildet. Diese bauliche Einheit ist aber zu klein, um im niedrigen Reihenbau sowohl als auch im höheren Mietshause eine individuelle Ausgestaltung beanspruchen zu können. Eher können eine solche schon die einzelnen Mietshäuser eines Baublockes vertragen, wenn auch hierbei mit Rücksicht auf den Aufbau der ganzen Stadt eine gewisse Zurückhaltung geboten ist. In der Großstadt bildet nicht mehr das einzelne Haus, sondern der ganze Baublock die städtebauliche Einheit. Auf die Blockeinheit ist deshalb hinzuarbeiten — an den zu betonenden Blockecken ergibt sich ohnehin genügende Gelegenheit zur selbständigeren Gestaltung! Nur das ganz freistehende oder das Doppelhaus, in bescheidenerem Maße auch der Gruppenbau, gestatten eine freiere Behandlung des Aufbaues, zumal die nicht allzu große Zahl von Bautypen, den „Modellen" des landesfürstlichen Städtebaues, für ein ruhiges Gleichmaß sorgt. Denn aus wirtschaftlichen Gründen, zur Verbilligung der Bauten, bei Massenherstellungen usw., ist der Typenbau zu empfehlen, der bei der nur in engen Grenzen abwandelbaren Grundrißlösung auch im schönheitlichen Sinne berechtigt erscheint. Zur Verhütung eintöniger Gleichförmigkeit ist die Farbe als das fast einzige Schmuckmittel des Kleinwohnungsbaues heranzuziehen. Im übrigen bringt die Persönlichkeit, der Stil des Architekten von selbst eine verschiedene Ausbildung der Blockeinheiten mit sich.

Die wirtschaftlichste Form des Baublockes ist erfahrungs- und rechnungsmäßig das langgestreckte, auch verschobene Rechteck oder Trapez, wobei die Seiten nicht immer gerade Linien zu bilden brauchen. Je mehr sich die Form dem Quadrate nähert, desto unwirtschaftlicher wird sie, sowohl in bezug auf die Ausnutzung des Baugrundes, als auch in bezug auf die Beteiligung an den Straßenbaukosten; am ungünstigsten ist in dieser, wie auch in schönheitlicher Hinsicht das Dreieck, es müßte denn sein, daß viele Eckbaustellen, z. B. für Geschäftszwecke, erwünscht sind. Langgestreckte Blöcke sind besonders bezeichnend für eine Stadtanlage mit gleichlaufenden Straßen (wie die meisten amerikanischen Städte mit ihren „Avenues" genannten Längsstraßen und den „Streets" genannten nur kurzen Querstraßen, im Deutschen Reiche aber auch z. B. Heidelberg, durch die Ortslage bedingt) und überhaupt zweckmäßig an großen Verkehrslinien, deren Wandungen keine allzu häufigen Unterbrechungen vertragen. Im allgemeinen wird man die Baublöcke zwei- bis dreimal so lang als breit machen; die Breite hängt von der erforderlichen Grundstückstiefe ab.

Die Baublöcke sollten im allgemeinen eine in derselben Bauweise durchgeführte Bebauung umfassen. Wir haben demnach Baublöcke für hohe und niedrige Bauweise zu unterscheiden.

Diese Gliederung des Kleinwohnungsbaues begründet die zweckmäßige Einteilung der Kleinwohnungsgebiete und damit in erster Linie der Stadtanlage. Dagegen erscheinen die Gebiete für mittlere und größere Wohnungen zwar nicht untergeordnet — denn sie legen von dem größeren Wohlstand, höheren Komfort, dem Reichtum der Stadt Zeugnis ab — doch dem Umfange nach erst an zweiter Stelle. Sie durchsetzen, wenn sie zugleich Geschäftszwecken zu dienen haben, an den Verkehrsstraßen aber auch die Kleinwohnungsgebiete, selbst mit höherer Bebauung die Kleinhausviertel.

Da wir aber seltener mit neuen Stadtgründungen zu tun haben, meist mit Stadterweiterungen und Umbauten alter Stadtteile, so werden auch Mischformen sich einstellen, wie in den Wohnhöfen des Mittelalters — man denke an die Fuggerei in Augsburg, eine Kleinhaussiedlung eines großen, von höherer Randbebauung eingefaßten Baublockes mitten in der Stadt mit Zweifamilienhäusern, die je eine zweiräumige Wohnung im Erdgeschoß und in einem Obergeschoß bieten. Zahlreiche Wohnhöfe oder Wohngänge sind noch in Lübeck erhalten, mit ein- und zweistöckigen Häuschen, auch an anderen

Orten des Deutschen Reiches, in den benachbarten Niederlanden und in Flandern. Es war die damals allgemein übliche Form der Wohnungsbeschaffung für kleine Leute.

Die ursprünglich niedrige Bebauung dieser Wohnhöfe ist in vielen Orten später zu einer hohen geworden, sodaß sie sich grundsätzlich nicht mehr von der Hochbebauung neuzeitlicher Großstädte unterscheiden. Wenn es aber auch in Zukunft gelingen sollte, die Bebauung wieder niedriger zu halten, so fragt es sich doch, ob die Wohnhöfe im älteren Sinne zu empfehlen wären, weil die Hofwohnung heute als sozial minderwertig gilt.

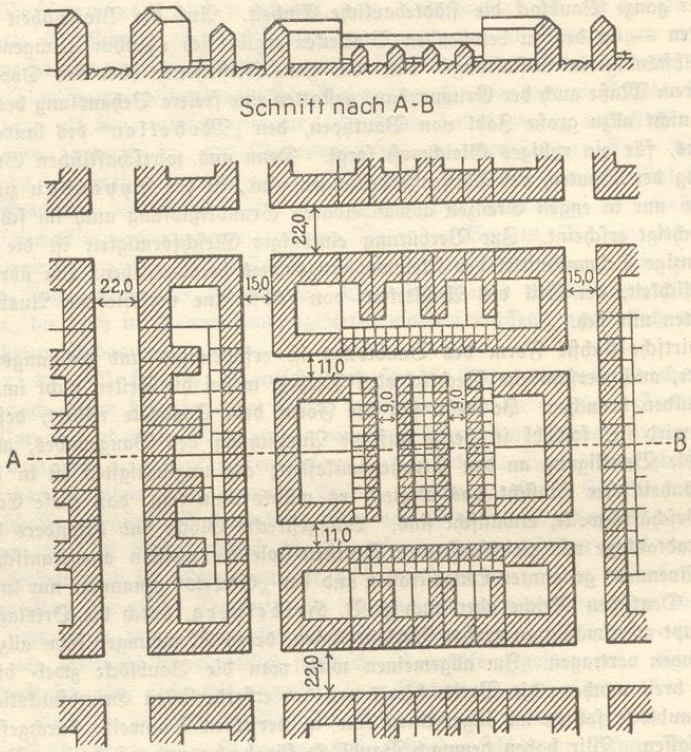


Abb. 1. Aufteilung eines Blockinnern mit Wohnstraßen

Aus demselben Grundgedanken heraus, nämlich billiges Hinterland für den Kleinwohnungsbau auszunutzen, sind aber unserer Zeit angepaßte ähnliche Lösungen möglich und zu befürworten.

Erstens: Die Aufschließung großer Baublöcke durch Wohnstraßen als öffentliche Straßen — vgl. das vom Verfasser in Bd. 73, Heft 1 der Preuß. Jahrbücher des Jahres 1893 veröffentlichte Schema, das in Abb. 1 wiedergegeben wird*.

Es ist dazu ein Baublock gewählt worden, wie ihn die Stadt Berlin noch mehrfach auf den früheren Kölnischen Wiesen besitzt, der in üblicher Art bebaut, auf jedem Grundstücke eine mehr oder weniger große Zahl hintereinander folgender, unter sich meist in keinem Zusammenhange stehender, hoch umbauter

* Dieses zunächst für einen bestimmten Fall entworfene Schema stellt darüber hinaus den Begriff der Wohnstraße — im Gegensatz zu der am Rande des Baublocks herumführenden Verkehrsstraße — ganz allgemein dar. Es zeigt die verkehrsarme, den Block öffnende Straße von 15 m Breite; daran anschließend die nur kurze und keinen abkürzenden Weg bietende Wohnstraße von 11 m Breite, sowie die den Kern des Blockes zu einer stillen Wohngegend aufteilenden Gassen („Wohngänge") von 9 m Breite.

Höfe aufweist. Am Rande des Blockes sind einer fünfgeschossigen Bebauungshöhe entsprechende Straßen angelegt — an ihnen werden größere Grundstücke abgeteilt, die sich auch zur Einrichtung von Kaufläden, Werkstätten, Stallungen eignen. Das Innere des Baublocks teilen dann allmählich schmaler werdende Wohnstraßen auf, so daß die Grundstücke nach der Mitte hin kleiner, die Häuser niedriger werden. Der Übergang von der höheren zur niedrigen Bebauung muß ein stufenweiser sein, damit keine allzu hohen, kahlen Brandgiebel entstehen, die übrigens auch mit Dachziegeln bekleidet (siehe z. B. Braunschweig) oder beschiefert werden könnten, ohne den Luftraum des tieferliegenden Nachbargrundstückes zu beeinträchtigen, da auf diesem eben nicht so hoch gebaut werden darf. Dann würde die Luft sich trichterförmig in die Baumassen einsenken, die Sonne unbehelligt bis in den Kern des Blocks eindringen; der ursprünglich einheitliche Block würde also in mehrere Blöcke von verschiedener Bebaubarkeit zerlegt. Die öfter gehörte Einwendung gegen eine derartige Abstufung, daß die niedrigen Häuser unter dem Schornsteinruß der höheren zu leiden haben, trifft nur bei sehr engen Verhältnissen zu. Dagegen hat die Erfahrung gezeigt, daß die nachträgliche Aufteilung von Baublöcken, die bereits im Bebauungsplan festgelegt sind, nur da und bis zu dem Grade durchführbar ist, als die polizeilichen Bestimmungen derartige sind, daß sie einer Ermäßigung der Bebauungshöhe im Blockinnern entgegenkommen, da sonst die Hergabe von Bauland zur Straße zu teuer wird.

Zweitens: Durch Aufschließung mit privaten Wohnstraßen, wenn sich eine größere Geländefläche in einer Hand befindet.

Die Baugenossenschaft „Ideal" hat in Britz bei Neukölln mitten im Hochbaugebiet mit der Schaffung einer Kleinhaussiedlung begonnen, deren Baublöcke am Rande herum dreigeschossig bebaut werden und zum Teil schon sind, während das durch Unterdrückung einer öffentlichen Straße weitgedehnte Innere mit Einfamilien-Reihenhäusern nebst Hausgärten besetzt wird, zu denen einfache Gartenwege führen (vgl. Abb. 2, S. 160). Zwei Blöcke des Bebauungsplanes werden also hier einheitlich zusammengezogen.

Das lange herrschend gewesene Städtebauschema hat zwar auch zwischen Verkehrsstraßen und Wohnstraßen unterschieden, doch nur vermeintlichen Wohnstraßen, die ganz nach dem Vorbilde der Verkehrsstraßen angelegt wurden und deshalb jeden Augenblick zu Verkehrsstraßen werden konnten und oft genug auch geworden sind. Jetzt verstehen wir aber unter Wohnstraßen etwas anderes und zwar wieder etwas Ähnliches, wie es der Architekt Leo Battiste Alberti schon im Jahre 1450, noch an die Überlieferung des Mittelalters anknüpfend, gekennzeichnet hat, nämlich kleinere Gassen neben den breiten und durchgehenden Straßen, die etwa nach einem öffentlichen Gebäude, der Kirche, dem Rathause führen und sich dort platzartig erweitern mögen, — „Gassen" (wie sie auch heute noch vielerorts, besonders in Süddeutschland und Österreich heißen), die aus den großen Hauptstraßen abzweigen, keine große Längenausdehnung haben, meist nur bis zur nächsten Hauptstraße reichen, Aufteilungs- oder Hofgassen, die keinen öffentlichen und ungehinderten Weg bieten sollen, sondern zur Aufgabe haben, den anstoßenden Grundstücken einen besseren Zugang und eine reichlichere Lichtzufuhr zu gewähren (vgl. „Städtebau- und Wohnungswesen in Holland" von Professor Dr. Rud. Eberstadt. Verlag von Gustav Fischer, Jena 1914).

Ein- und beiderseitig bebaute Wohnstraßen und Wohnhöfe mit offenen oder überbauten Durchgängen von der Straße her bieten heute wie damals die Möglichkeit, billiges Hinterland für Kleinwohnungen nutzbar zu machen; nur erscheint es uns zweckmäßig, was im Hochbaugebiete großer Städte auch schon aus polizeilichen Gründen gefordert wird, ihnen Ausgänge nach zwei verschiedenen Hauptstraßen hin zu geben. Die Breite der Straße, oder richtiger gesagt, der Abstand der beiderseitigen Baufluchten voneinander, hängt, wenn auch nicht allein, so doch in erster Linie von der zulässigen Höhe der Bebauung ab, und da wir ja nicht nur kleine Häuser, sondern auch Kleinwohnungen in großen Häusern erbauen müssen, so gibt die Breite der Straße kein ausschließliches Merkmal für die Wohnstraße ab. Was diesen erst ihre Eigenart gibt, ist die Forderung, daß sie sich nicht auf eine allzu große Länge erstrecken und vor allen Dingen keinen abkürzenden Weg zwischen Verkehrsstraßen bieten, also nicht eilige Fußgänger oder gar Fuhrwerke zum Hindurchgehen, bezw. Hindurchfahren anreizen sollen.

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

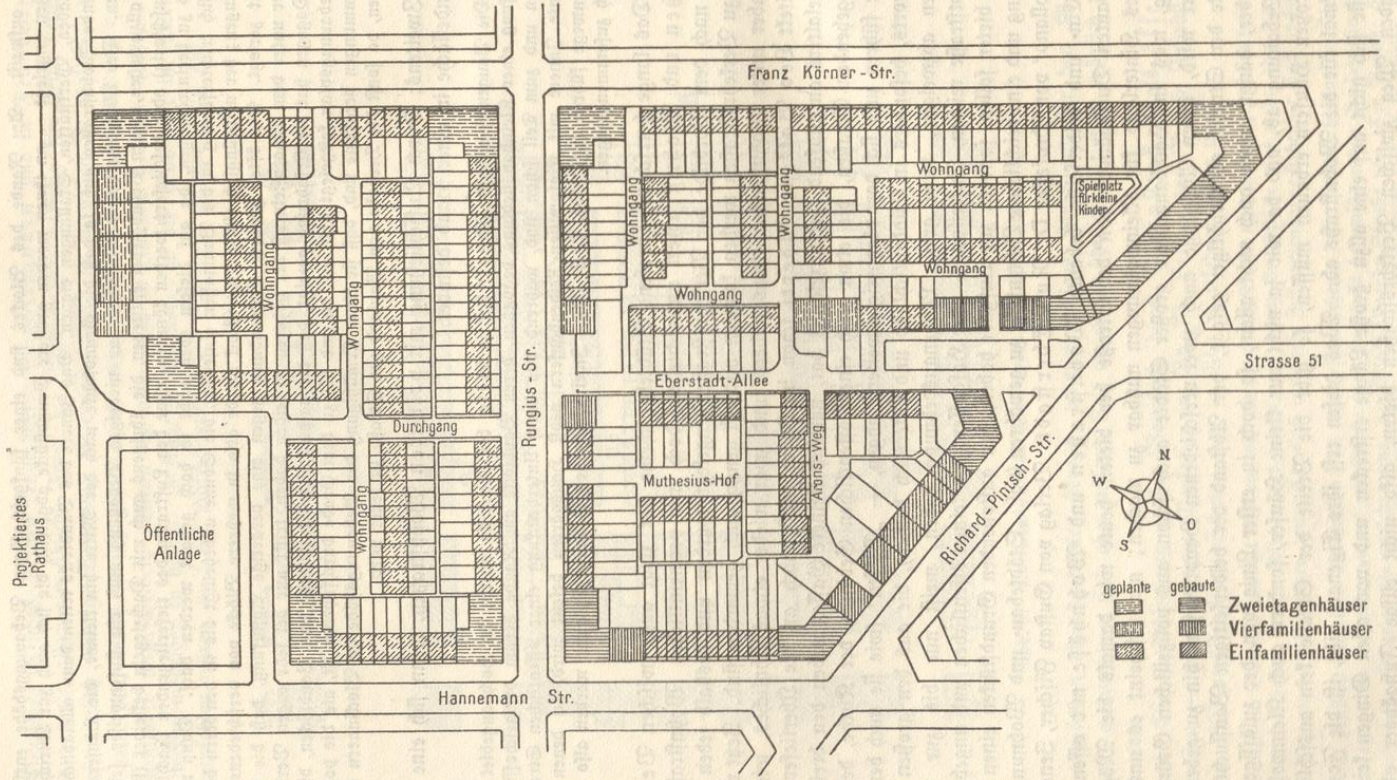


Abb. 2. Bebauungsentwurf für das Gelände der Neuköllner Baugenossenschaft „Ideal" e. G. m. b. H.

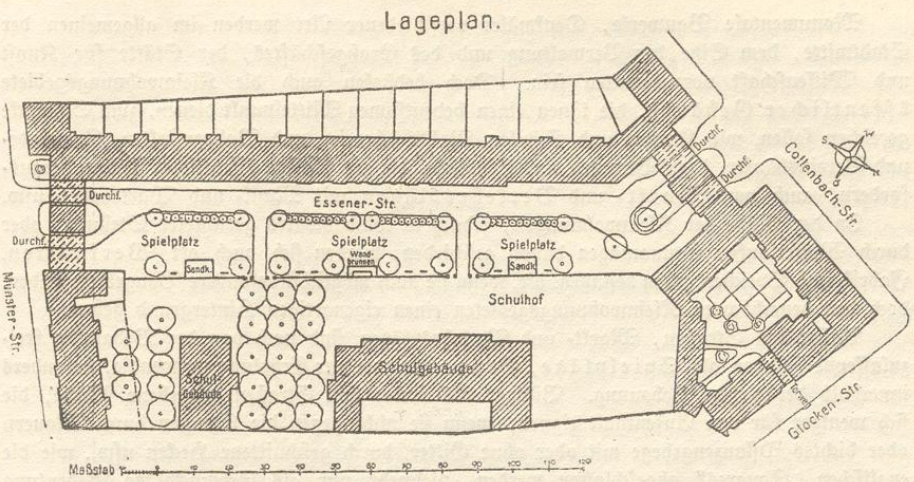


Abb. 3. Wohnhof in Düsseldorf

Zwei Beispiele aus neuerer Zeit sollen dieses näher erläutern. Abb. 3 gibt den Lageplan mit den Erdgeschoßgrundstücken der Essener Straße in Düsseldorf wieder, einer von der Stadtgemeinde erbauten Wohnsiedlung mit hohen Mietshäusern, deren Ausgänge auch zur Hauptstraße hin überbaut sind. Die Aufteilungsstraße ist nur an einer Seite bebaut und öffnet sich an der anderen Seite gegen den benachbarten Schulhof, von dem die schmale Fahrbahn, Baumreihen und Spielplätze die Bebauung trennen — diese Anlage kann man in der Tat einen Wohnhof nennen.

Abb. 4 zeigt eine ganz anders geartete, vom Zuschnitt der Baublöcke des städtischen Bebauungsplanes bedingte Bauanlage des Berliner Spar- und Bauvereins in Charlottenburg. Durch die mehrfach wiederholte hufeisenförmige Gestaltung der hohen Bebauung sind nach der Straße zu offene Wohnhöfe entstanden, die als Schmuckhöfe angelegt wurden, während die umbauten Zwischenhöfe als Turn- und Spielplätze für die Kinder eingerichtet sind. Die Küchen und Nebenräume sind meist nach diesen Innenhöfen gerichtet, die Wohnräume nach den offenen Schmuckhöfen, so daß die Wohnungen denen an der Straße gegenüber nicht nur nicht nachstehen, sondern in vieler Augen sogar etwas voraus haben.

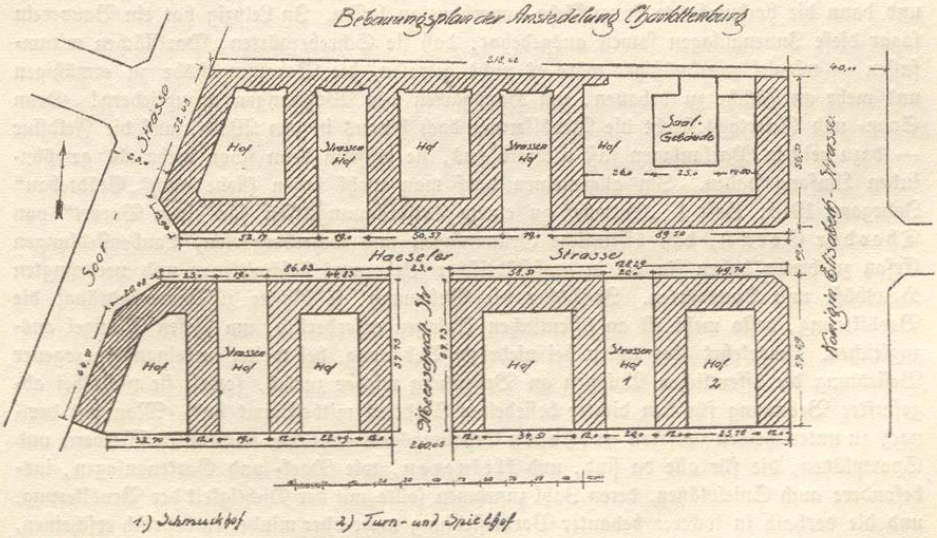


Abb. 4. Offene Wohnhöfe des Berliner Spar- und Bauvereins

Monumentale Bauwerke, Denkmäler verschiedener Art werden im allgemeinen der Stadtmitte, dem Sitze der Verwaltung und des Großgeschäftes, der Stätte für Kunst und Wissenschaft vorzubehalten sein. Doch bedürfen auch die Kleinwohnungsgebiete öffentlicher Gebäude, die ihnen einen bedeutsamen Mittelpunkt dienen, zum Schmucke gereichen sollen, wie Kirchen und Schulen, Volksbüchereien und Badeanstalten, Gemeinde- und Vereinshäuser, dazu Brunnen und Sitzplätze, die zur Anlage öffentlicher Plätze herausfordern, auch von Markt- und Verkehrsplätzen mit Musik- und Wartehallen usw.

In der Nähe der Kleinwohnungen, jedoch in windabwärts gerichteter Stellung, oder durch Wasserläufe, Grünanlagen davon geschieden, werden sich auch oft Werkstätten, Fabrik- und Speicherbauten befinden, die, wenn sie auch möglichst besondere Baugebiete bilden, doch den benachbarten Kleinwohnungsgebieten einen eigenartigen Hintergrund geben.

Außer den Straßen, Markt- und Verkehrsplätzen sind noch von der Bebauung freizulassende Flächen als Spielplätze, Grünanlagen zur Erholung notwendig, besonders innerhalb der hohen Bebauung. Billiger als freie, von Straßen umgebene Plätze, die sich weniger für den Aufenthalt eignen, wenn sie nicht gegen die Straßen durch Mauern oder dichtes Pflanzengehege mit oder ohne Gitter, durch geschnittene Hecken usw., wie die englischen „Squares" abgeschlossen werden, vielmehr nur als Schmuckplätze Bedeutung haben, sind sogenannte Innenanlagen zu beschaffen, d. h. im Innern großer, am Rande rundum bebauter und dadurch gegen den Staub und Lärm der Straße geschützter Blöcke, von einer hinteren Baufluchtlinie zu begrenzende Freiflächen, die als öffentliche von der Gemeinde, oder als Gegenwert für entgegenkommende baupolizeiliche Vergünstigungen von den Eigentümern der Randbebauung angelegt und unterhalten werden. Wenn auch kaum mitten in der Stadt, werden sie doch noch oft an ihrem Rande, in den Vorstädten zu ermöglichen sein. Ferner ließen sich die Wohnstraßen so einteilen, daß nur eine schmale Fahrbahn verbleibt und die übrige Straßenfläche zur Anlage von Gartenstreifen verwendet wird, die auch an die Stelle der üblichen Vorgärten treten oder in diese miteinbezogen werden können. Immerhin bleibt die großstädtische Innenanlage ein Notbehelf, der ebenso wie ein Teil der öffentlichen Grünanlagen, Gartenplätze, Volksparke, überhaupt nur als Gegenmittel gegen die ungünstigen Folgen hoher Bebauung verordnet werden muß. Denn im Grunde genommen erscheint es unnatürlich, erst einen hohen Häuserwall zu errichten und dann die hochumbaute Innenfläche unverbaut zu lassen. In Leipzig hat ein Bauverein sogar diese Innenanlagen soweit ausgedehnt, daß sie Schrebergärten, Parkflächen mitumfassen — wieviel zweckmäßiger wäre es nicht gewesen, die Bebauungshöhe zu ermäßigen und mehr an Fläche zu bebauen, um Hausgärten den Wohnungen anzugliedern! Denn Sonn- und Feiertags strebt die Bevölkerung doch hinaus in den Wald, auf die Feldflur — dazu reichen Parkanlagen fast niemals aus, sie müßten denn schon mehr als gewöhnlichen Umfang haben. Im allgemeinen darf man wohl sagen (siehe auch „Städtebau" Jahrgang 1916, Heft 1 „Entwurf zu einem Teilbebauungsplan für einen Vorort" von Theodor Goecke), daß öffentliche Grünanlagen und Schrebergärten, Laubensiedlungen Ersatz zu bieten haben für die in großstädtischer Bebauung beschnittenen und verdrängten Haushöfe und Hausgärten. Je höher die Bebauung, je dichter zusammengedrängt die Bevölkerung, desto mehr ist an öffentlichen Anlagen erforderlich, um diesen Mangel auszugleichen. Umgekehrt aber treten bei niedriger Bebauung, bei weiter auseinandergezogener Besiedlung die öffentlichen Anlagen an Bedeutung wieder zurück, soweit sie nicht bei abgestufter Bebauung für den dichter besiedelten Stadtteil mitbestimmt sind. Man hat demnach zu unterscheiden zwischen größeren Erholungsgelegenheiten, namentlich Wäldern und Sportplätzen, die für alle da sind, und kleineren, wie Park- und Gartenanlagen, insbesondere auch Spielplätzen, deren Zahl zunehmen sollte mit der Dichtigkeit der Bevölkerung, und die deshalb in lockerer bebauter Vorortsiedlung mehr oder minder entbehrlich erscheinen, zumal — worauf Professor Rud. Eberstadt schon gelegentlich hingewiesen hat — die

echte Wohnstraße als liebster Spielplatz benutzt zu werden pflegt. Ausbuchtungen solcher Straßen an passenden Stellen können dies nur fördern. Derartige Siedlungen sind deshalb bis zu einem gewissen Grade im ganzen zu den Freiflächen zu rechnen, wie Camillo Sitte schon in seiner Schrift über „Großstadtgrün" — jetzt der dritten Auflage seines Buches über den künstlerischen Städtebau einverleibt — als selbstverständlich betont hat.

Das umgekehrte Verhältnis, in dem Dichte der Bebauung und Größe der Freiflächen zueinander stehen, ermöglicht erst, billige Kleinhaussiedlungen zu schaffen; denn diese dürfen ebensowenig, wie mit städtisch ausgebauten Straßen, mit nur eigentlich großstädtischen Bedürfnissen entsprechenden Platz- und Grünflächen belastet werden. Im übrigen wird der Planverfasser auf die Erhaltung der Wälder, Erwerbung von Parkanlagen, die Ausscheidung von unbebaubaren Niederungswiesen, sumpfigem oder beim Bergbau zu Bruch gegangenem Gelände, verlassenen Steinbrüchen und Kiesgruben, auch ausgeziegeltem Ackerland usw. für zusammenhängende Freigebiete ins Auge zu fassen haben, da auf freiem Felde neuzuschaffende Grünanlagen immer viel Geld kosten. Auch Truppenübungs- und Flugplätze, Rennbahnen, Krankenhausgärten, Schul- und Friedhöfe haben als Freiflächen zu gelten, wenn sie auch nicht ohne weiteres betretbar sind.

Anstatt das ganze Stadtgebiet in eine mehr oder minder große Zahl von Bauklassen oder Bauzonen, Baustaffeln einzuteilen, die nach allgemein-gesundheitlichen Grundsätzen, bestenfalls unter Berücksichtigung des gemeinen Bodenwertes die Bebauung abstufen, der Örtlichkeit aber nur in unzureichendem Maße gerecht werden und damit einem abgestuften Schematismus Vorschub leisten, ist die Abgrenzung dem Bebauungszwecke anzupassender Baugebiete, also von Zweckgebieten anzustreben, die unter Umständen je für sich ihrem eigentümlichen Sonderzwecke entsprechend abgestuft werden können.

Gewöhnlich bildet auch bei der sog nannten Zonenbauordnung die altstädtische Bebauung eine Klasse für sich, die zuweilen sich sogar an den großen Strahlstraßen entlang nach außen hin, also auch durch andere Bauklassen hindurch fortsetzt. Dieser durchaus richtige Gedanke bedarf nur einer weiteren Ausbildung insofern, als die neuen Bezirke der Stadterweiterung in Zweckgebiete aufgeteilt werden. Als ein solches kann schon in der Altstadt unter gegebenen Verhältnissen ein Großgeschäftsgebiet in Frage kommen; aber auch in der Neustadt mit Warenhäusern und Speicherbauten, z. B. an Hafenanlagen und Wasserwegen, Güterbahnhöfen usw. Dann sind Industriegebiete vorzusehen, die ihre eigenen Straßen sowohl für den Rollfuhr-, als besonders auch für den Fußgänger- und Fahrradverkehr erfordern. Unweit der Industriegebiete werden zweckmäßig die Kleinwohnungsgebiete anzuordnen sein. Außerdem sind Wohngebiete schlechtweg zwischen den großen Verkehrsstraßen, und in besonders bevorzugter Gegend Landhausgebiete für offene Bauweise notwendig. Der Bebauungsplan gliedert sich demnach in die Altstadt, unter Umständen mit einem Großgeschäftsgebiet, in das Industriegebiet, die Wohngebiete (einschl. Kleinwohnungsgebiete einerseits, Landhausgebiete andererseits). Innerhalb dieser Gebiete wird an den Verkehrsstraßen eine höhere, auch für Geschäftszwecke (Schauläden, Werkstätten, Fuhrhaltereien) geeignete Bebauung zuzulassen sein, innerhalb der Wohngebiete überdies die Art und der Ausbau der Wohnstraßen dem verschiedenartigen Wohnbedürfnisse anzupassen sein.

Die Baugebiete können nicht durch eine allgemeine Bauordnung festgesetzt werden, insbesondere auch nicht ohne vorherige Aufstellung eines Bebauungsplanes. Es muß Sache der Gemeinde und ihrer Bodenpolitik bleiben, Baugebiete von Fall zu Fall abzugrenzen und aufzuschließen, und zwar mit Hilfe von Bausatzungen, die sich auf einen Bebauungsplan stützen. Ohne einen solchen ist nicht zu beurteilen, welchem Bauzwecke eine bestimmte Örtlichkeit am besten zuzuführen ist, welche Bauweise zweckmäßig dafür zu wählen, welche Straße als eine Verkehrsstraße anzusehen ist, wo billig Freigebiete belassen werden können. Die teuersten Bebauungspläne sind allemal diejenigen, die nach einer vorher als Richtschnur

für die Bebauung gegebenen Bauklassenteilung aufgestellt werden; meist sind sie auch die unzweckmäßigsten und, weil schematische, die künstlerisch am wenigsten befriedigenden.

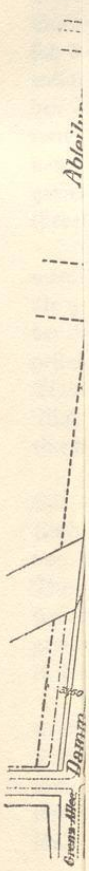
Bei neuaufzustellenden Bebauungsplänen ist der Gedanke, die Baublöcke zwischen den höher zu bebauenden Verkehrsstraßen niedriger zu bebauen, um so leichter durchführbar, als die zwischen den Verkehrsstraßen sich erstreckenden Flächen nach außen hin immer größer zu werden pflegen, um eine Abstufung der Wohnbaublöcke nach dem praktischen Bedürfnisse einwandfrei zu gewährleisten.

So ist jetzt der Plan für ein neues Baugebiet der Stadt Neukölln beschaffen (siehe Abb. 5). Dazu ist eine besondere Orts-Bauordnung erlassen. Es gelten darin:

1. Eine viergeschossige und 2. eine dreigeschossige Reihenhausbauweise, wie die Verordnung sie nennt, in Wahrheit eine hohe Gruppenhausbauweise, nämlich eine planmäßig in bestimmten Abständen durch Bauwiche unterbrochene, geschlossene Bauweise. Es sind nur Vorderhäuser zulässig, in höchstens 15 m Tiefe, dahinter 3 m tiefe Höfe und dann Gärten, die zwar gegeneinander abgegrenzt, doch zusammen eine von jeder Verbauung freigehaltene Fläche bilden. 3. Eine zweigeschossige Einzel- und Gruppenhausbauweise. Diese Einteilung kann man sicherlich noch keine ideale nennen, da sie allgemein (nicht nur an der Schattenseite von Anstoßstraßen) Bauwiche auch bei hoher Bebauung vorsieht, durch die Staub und Lärm der Straße in das Innere der Baublöcke dringt; die Bebauungshöhe in demselben Baublocke wechselt, wenn dieser auch an keine Verkehrsstraße grenzt, an der eine höhere Bebauung gerechtfertigt wäre; die zweigeschossige Einzel- und Gruppenhausbauweise auch nur in geringem Umfange vorgesehen ist, und schließlich die bestehenden Besitzgrenzen außer acht gelassen sind, so daß Umlegungen die zwingende Folge sein werden. Trotzdem stellt er einen Fortschritt dar gegenüber der bisher dort durchweg vorgeschrieben gewesenen offenen Bauweise. Denn er scheidet grundsätzlich Verkehrsstraßen und Wohnstraßen, beansprucht infolgedessen im ganzen nur 20 % für Straßenland — die Hauptverkehrsstraßen sind mit breiten Promenaden ausgestattet, die minder wichtigen 20 m breit, die Wohnstraßen dagegen nur 8,5 m, indem für den notwendigen weiteren Abstand der Baufluchten Vorgärten sorgen. Für öffentliche Plätze und Parkanlagen sind weitere 19 % der Gesamtfläche aufgewendet.

Der Lageplan der Großstadt zerfällt also in einen allgemeinen, die alte Stadt und die Hauptstraßenzüge der Stadterweiterung mit den neuen Baugebieten umfassenden Gesamtplan und in eine gewisse Zahl von, einzelne Baugebiete behandelnden, Teilplänen. Von diesen Teilplänen sind die hier uns angehenden die der Kleinwohnungsgebiete, die mit der alten Stadt einerseits und dem Industriegebiete andererseits in Beziehung zu setzen sind. Für die Niederlassung der Industrie ist im allgemeinen der Osten der Stadt zu bevorzugen bis Südosten, da die meisten Winde in Norddeutschland aus Westen oder Nordwesten kommen; je nach der Hauptwindrichtung wird sich die Lage in anderen Gegenden des Deutschen Reiches verschieben. Jedenfalls muß aber zwischen dem Industriegebiet und der Stadt genügender Raum für den Kleinwohnungsbau verbleiben. Bei einer derartigen Anordnung macht die Verbindung mit der Stadt sowohl, als auch mit der Arbeitsstätte, keine allzu großen Schwierigkeiten, weil die Industrie ohnehin Anschlüsse an die Eisenbahnen und gutbefestigte Fahrstraßen gebraucht, die für den Straßenbahnverkehr einzurichten sind.

Von entscheidender Bedeutung ist auch die rechtzeitige Erbauung von möglichst weit vorzustreckenden Vorortsbahnen, um dem Manne, der draußen noch ein eigenes Stück Land besitzt, die Beschäftigung am Sitze der Industrie und zugleich das Wohnen auf eigenem Grund und Boden zu ermöglichen. Diese Bahnen erfordern ebenso, wie die vielen in großen Städten einmündenden Fernbahnen eigene Bahnkörper, die entweder von genügend weiten Baublöcken eingeschlossen werden können, wodurch an Straßenland gespart wird, oder beiderseits von Straßen eingefaßt werden, wenn der Verkehr diese ohnehin erfordert. Bahndämme im Stadtgebiet werden nicht immer zu vermeiden sein, obwohl sie das anliegende Gelände entwerten und oft schwere Hindernisse für die Entwicklung der Stadt bilden; wenn und wo möglich sollten die Vorortbahnen wenigstens im Außengelände vertieft in einen Einschnitt gelegt werden, der von den Querstraßen zu überbrücken ist und später leicht die Umwandlung zu einer Untergrundbahn gestattet. Andererseits ist das Gelände zwischen Eisenbahndämmen eben wegen seines geringeren Wertes vorteilhaft für Industriezwecke zu verwenden. Wasserläufe sollten dagegen niemals eingebaut, schon


Grenz-Allee
Damm

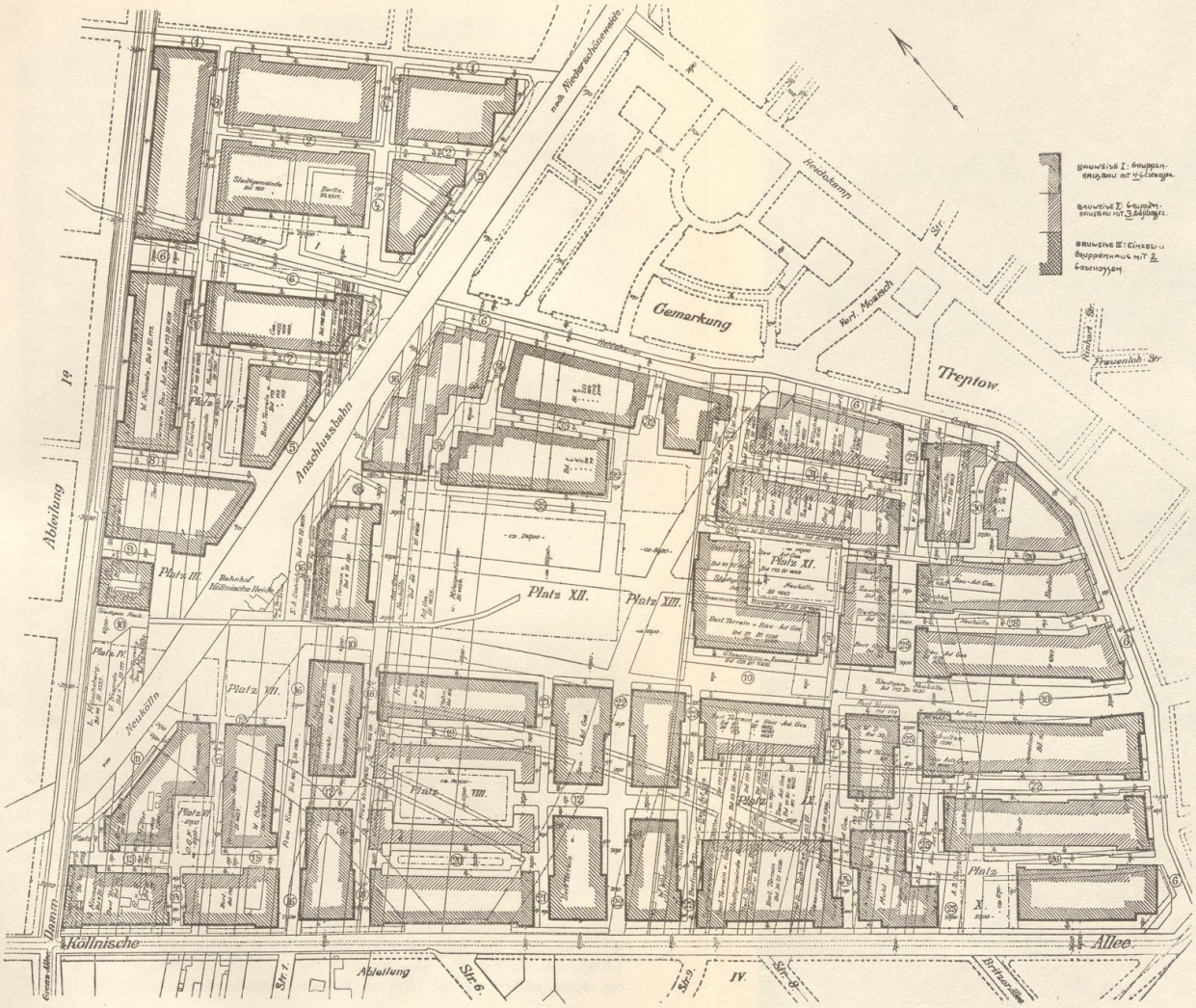
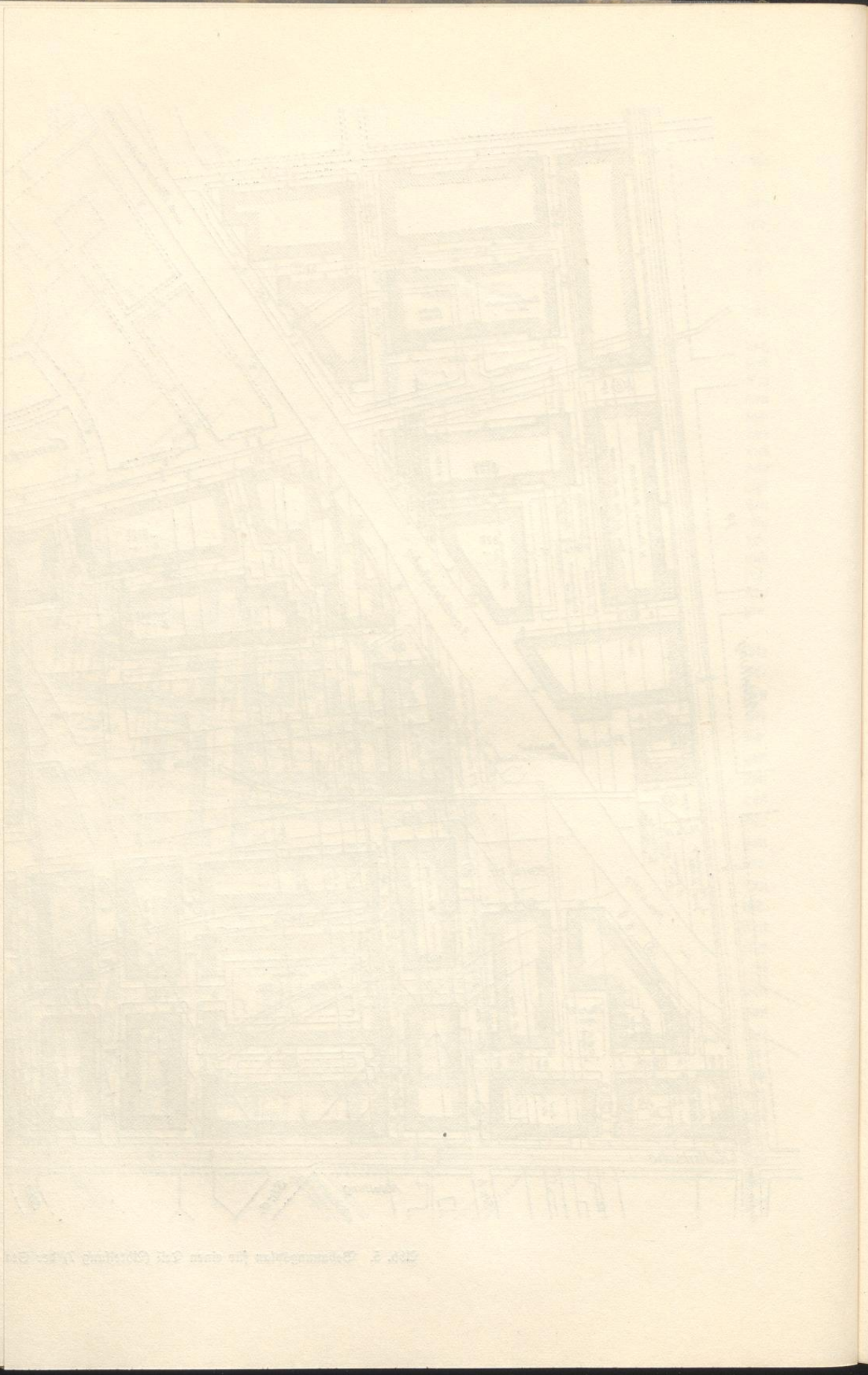


Abb. 5. Bebauungsplan für einen Teil (Abteilung 7) der Stadt Neukölln bei Berlin



der Reinhaltung des Wassers wegen, von Straßen begleitet werden, falls nicht gewerbliche Zwecke die Ausnutzung der Uferkante erfordern.

Städte *erweitern* sich am besten je nach der Grundanlage des Stadtkernes an den strahlenartig oder gleichlaufend nach außen führenden Hauptstraßen entlang zu in sich wieder möglichst geschlossenen *Vorstädten*, Tochterstädten, ländlichen Vororten und Genossenschaftsstädten (Gartenstädten), die um die alte Stadt herum neue Siedlungsmittelpunkte bilden. Derartige, also nicht gleichmäßig im ganzen Umkreise der Stadt vorrückende, sondern, je nach dem darin zu erfüllenden Zwecke, der Örtlichkeit am besten angepaßte Einzelsiedlungen an den alten Landstraßen, nach Eisenbahnhöfen, an Wasserläufen hin, vermögen am leichtesten und billigsten allen Anforderungen der Zeit zu genügen, insbesondere auch den Anforderungen des Verkehrs, der von den Außenorten nach dem Hauptmittelpunkte hin- und herpendelt. Ringverbindungen setzen immer schon eine lebhafte Entwicklung voraus, werden also, wenn überhaupt, erst sehr viel später sich als notwendig erweisen. Die amerikanischen Großstädte, selbst die neuesten, haben keine Ringstraßen. Die nächste Stufe der Entwicklung wird vielmehr Schrägstraßen zur Verbindung der Vororte mit anderen Punkten des Stadtrandes bringen. Dann zieht sich die Bebauung wieder an diesen entlang, um die Fläche zwischen den Vororten weiter zu füllen, soweit diese nicht durch die Anlage von Freiflächen innerhalb der Baugebiete als unverbaubar erklärt wird (siehe das Schema in Abb. 6).

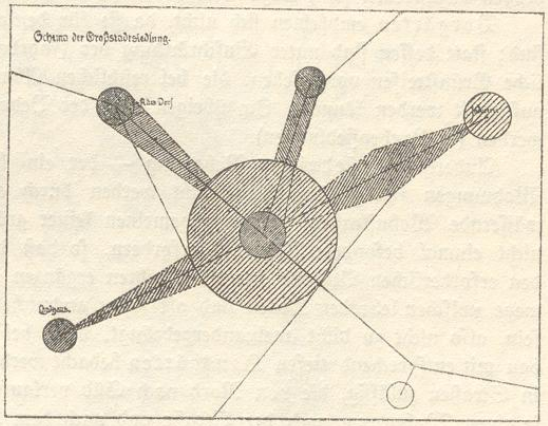


Abb. 6

Auf diesem Wege ist es auch möglich, vorhandene *Dörfer* in die großstädtische Entwicklung einzubeziehen, ohne sie von Grund auf zu zerstören; ja jeder der Vororte wird sich in einer gewissen, seinem Zwecke entsprechenden Eigenart ausgestalten können. Da aber, wie bekannt, selbständige Vorortgemeinden oft genug dem Eindringen von Kleinwohnungen Widerstand entgegensetzen, so müssen diese bei aller Wahrung ihrer Sonderheiten von der Mutterstadt eingemeindet oder aber mit dieser zu einem in städtebaulicher Hinsicht einheitlichen Zweckgebiete verbunden werden.

Damit verträgt sich aber wieder nicht eine schematische Abstufung der Bauklassen. Die Bodenwerte werden in diesen Vororten naturgemäß etwas höhere sein als im weiten Umkreise der Mutterstadt, und dem kann die Bevölkerungsdichte unbedenklich folgen, so daß von den *Vororten* als den Nebenmittelpunkten neue Kreise ausgehen, die rundum die Bevölkerungsdichte wieder sinken lassen. Das entspricht auch dem Bedürfnisse nach Geschäftshäusern in den Vororten, die nicht allein auf die Warenhäuser der Stadtmitte angewiesen sein sollten. Wo in dieser Richtung einengende Bestimmungen gelten, wie z. B. in den Vororten Groß-Berlins, wird die Entstehung großer Warenhäuser geradezu gezüchtet.

Demnach ergibt sich im ganzen als Plansystem ein weitmaschiges Netz von Verkehrsstraßen, dessen Maschen mehr oder weniger in sich geschlossene Einzelsiedlungen und je nach Bedarf Grünanlagen ausfüllen. Die heutige Großstadt ist kein einheitliches Massengebilde mehr; um einen massiven Kern legt sich ein nach außen hin immer loser werdender Kranz von Vor- und Gartenstädten, Landhaus- und Kleinsiedlungen. Ist einst der Zuwachs der ländlichen Bevölkerung in die Städte gewandert, so strebt jetzt der Städter wieder zur

Natur zurück. An die Stelle des Dorfes treten halbländliche Vororte. Eine solche Gliederung des Stadtplanes gibt auch die bestmögliche Grundlage für die Entstehung eines die Eigenart der Neuzeit ausdrückenden Stadtbildes.

Die Planung für die einzelnen Kleinwohnungsgebiete hängt von der vorgesehenen Art der Bebauung ab. Ist sie eine hohe — drei- bis fünfgeschossige — so wird sie nahe den altstädtischen Vierteln nicht viel anders sein können, als die dort übliche. Nur ist darauf hinzuwirken, daß möglichst keine Hofwohnungen in Seitenflügeln und Hinterhäusern entstehen — freistehende Gartenhäuser oder Quergebäude sind allenfalls zulässig —, es sei denn, daß im Besitz der Gemeinde oder von Baugenossenschaften befindliche zusammenhängende Flächen die Aufschließung mit Wohnhöfen ermöglichen. Für den Privatbau darf also der Baublock nicht zu breit sein. Doch wird weiter draußen, wo die Bauordnung oder Bausatzung eine etwas weiträumigere Bebauung fordert, auch die Anlage von Innenplätzen anzustreben sein, wozu wieder breitere Baublöcke notwendig sind.

Vorgärten empfehlen sich nicht, da sie für den einzelnen Hausbewohner kaum nutzbar sind; statt dessen sind unter Einschränkung der Fahrbahnbreite in den Wohnstraßen öffentliche Grünstreifen vorzuziehen, die bei reichlichen Abmessungen auch wohl zu Pachtgärten aufgeteilt werden können. Im übrigen muß der Bedarf an Hausgärten anderwärts gedeckt werden (in Laubensiedlungen).

Anders bei niedriger Bebauung — der ein- bis zweigeschossigen! Die Masse der Wohnungen soll zugänglich gemacht werden durch einfach zu befestigende und zu entwässernde Wohnstraßen, die im allgemeinen keiner größeren Breite als 5 m bedürfen, oft nicht einmal besondere Fußsteige erfordern, so daß die Einschiebung schmaler Vorgärten den erforderlichen Abstand der Baufluchten ergänzen helfen muß. Auch schmale Gartenwege zwischen lebenden Hecken sind oft schon ausreichend*. Die Wohnungen sollen gesund sein, also nicht zu dicht aneinandergedrängt, d. h. bei dem zu bevorzugenden Reihenhausbau mit entsprechend tiefen Hausgärten bedacht werden. Die Reihenhausbauweise ist nur in Straßen zulässig, die von Nord nach Süd verlaufen, weil der Hausgrundriß meist nur je einen Wohnraum nach der Straße und nach dem Hofe bezw. Garten hin aufweist; an den von West nach Ost verlaufenden Straßen ergibt sich dadurch von selbst die Notwendigkeit, Einzel- oder Doppelhäuser zu erbauen, bezw. überhaupt auf eine Bebauung zu verzichten (halboffene Bauweise).

Eine geschlossene Bauweise ist dagegen wieder an Plätzen zu fordern, wo auch bescheidene Geschäftsräumlichkeiten notwendig sind, also kleine Stockwerkshäuser, etwa von zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoß. Spielplätze für die Kinder sind reichlich vorzusehen, möglichst so, daß die im Hause beschäftigten Mütter ab und zu einmal nach den Kindern sehen können, z. B. im Blockinneren, wie in englischen Gartenstädten — die Baublöcke sind dementsprechend weiter zu bemessen — oder auch durch gelegentliche Erweiterung der Wohnstraßen, die selbst gern mit zum Spiel benutzt werden. Dazu kommen Erholungsanlagen für Erwachsene, möglichst im Anschlusse an benachbarte Freiflächen. Als Beispiel sei auf den Bebauungsplan der Gartenvorstadt Falkenberg bei Berlin, einer Gründung der deutschen Gartenstadt-Gesellschaft, (Abb. 7) verwiesen, wo Ein- und Zweifamilienhäuser um Wohnhöfe gruppiert oder an schmalen Wohnstraßen und Wohnwegen angeordnet sind, während an den von der Gemeinde verlangten, sehr reichlich breiten Verkehrsstraßen Mehrfamilienhäuser Platz gefunden haben. Die grundsätzliche Unterscheidung zwischen Verkehrs- und Wohnstraße kommt hier wenigstens im Lageplan voll, im Aufbau im beschränkten Maße zur Geltung. Im Gegensatz zu dieser noch im Werden begriffenen Siedlung ist die Waldsiedlung der Stadt Spandau (Abb. 8) bereits vollständig fertig und bewohnt.

* Nach bremischem Gesetz genügen für derartige Wohnstraßen unter gewissen Voraussetzungen schon 3 m Breite, indem je 2 m breite Vorgärten einen Abstand von 7 m zwischen den Baufluchten herstellen.

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

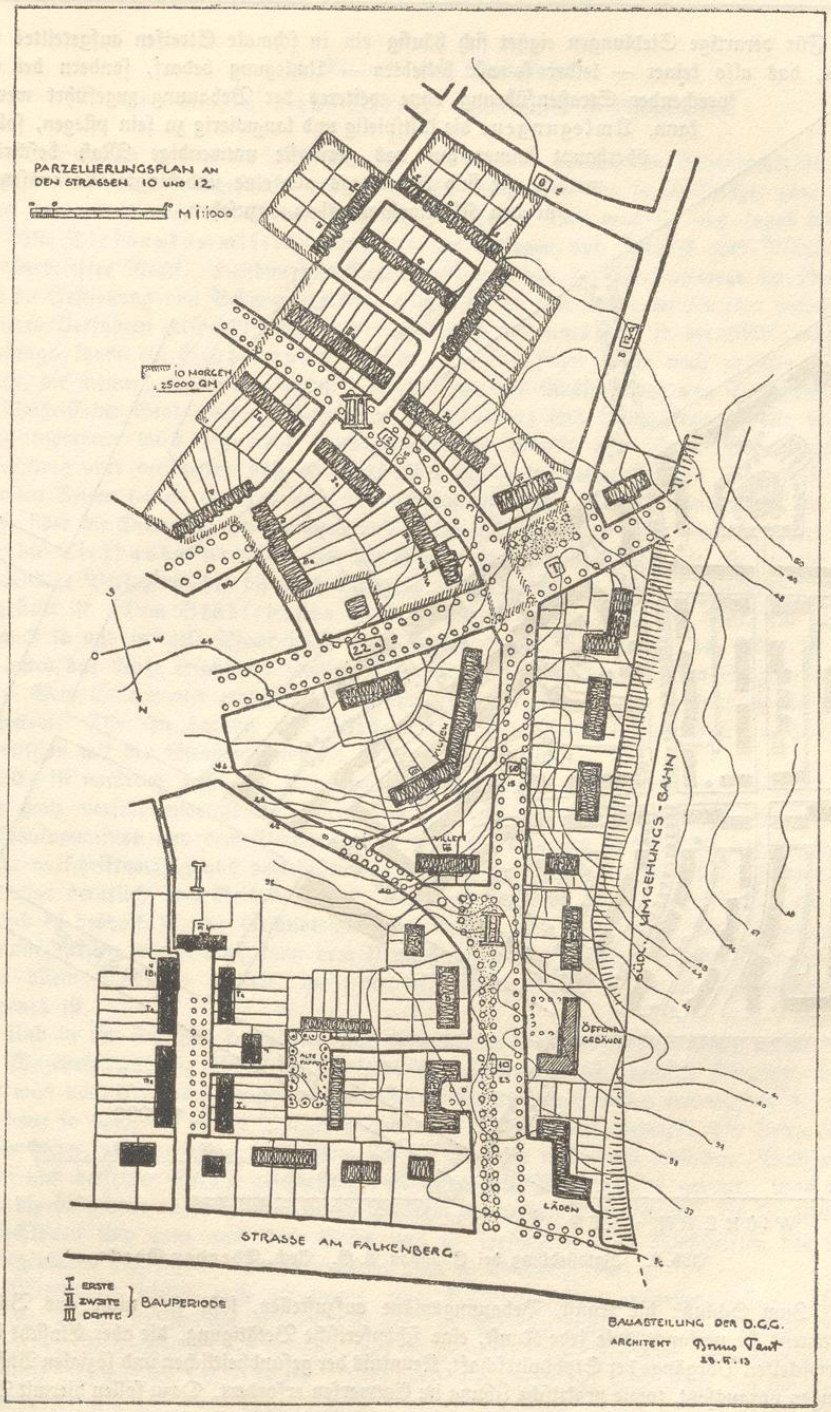


Abb. 7. Gartenvorstadt Falkenberg bei Berlin

Für derartige Siedlungen eignet sich häufig ein in schmale Streifen aufgeteiltes Gelände, das also keiner — leider so oft beliebten — Umlegung bedarf, sondern bei entsprechender Straßenführung ohne weiteres der Bebauung zugeführt werden kann. Umlegungen, die kostspielig und langwierig zu sein pflegen, sollten überhaupt immer auf das geringste notwendige Maß beschränkt werden; sie sind keineswegs als eine unbedingte Voraussetzung für den Kleinwohnungsbau anzusehen.



Abb. 8. Waldsiedlung bei Spandau A.-G. Arch. Theodor Goecke

Zum Schluß: die Kunst, Bebauungspläne aufzustellen, läßt sich nicht aus Büchern erlernen; sie verlangt, wie jede Kunst, eine schöpferische Betätigung, die aber Einsicht in die verwickelten Vorgänge der Stadtwirtschaft, Kenntnis der gesundheitlichen und sozialen Anforderungen voraussetzt, sowie praktische Übung im Entwerfen erfordert. Dazu sollen hiermit Winke und Anregungen geboten werden.

b) Mittel- und Kleinstadt

Von Dr.-Ing. Hans Heckner, Stadtbaurat in Aschersleben

Von welcher Art in der Mittel- und Kleinstadt vorhandene Bebauungspläne tatsächlich sind, soll vorausgeschickt werden. Man wird dann um so sinnfälliger zum Ausdruck bringen können, wie Bebauungspläne sein sollen, und was sie uns sagen müssen.

Die Tiefbaukommission betrachtet das Anlegen von Straßen und Plätzen als ihr verbrieftes Recht. Handwerksmäßiger Straßenausbau der Verkehrswege im Gelände und die Festsetzung von Bebauungsplänen erscheinen ihr untrennbar miteinander verbunden. Solches Verfahren entspricht hergebrachtem Gebrauch aus jener Zeit, in der Städte mäßigen Umfangs kaum ein Stadtbauamt hatten. Es soll sogar heute noch größere Städte geben, die meinen, ein Bebauungsplan bedeute nur das Ausschneiden von Verkehrsflächen im Umgriff der Stadt, deren Pflasterung, Entwässerung und Beleuchtung. Rein begrifflich genommen wird ein nicht voreingenommenes Gemüt von einem Bebauungsplan schlechtweg aber verlangen, daß er etwas über künftiges Bauen besage. Bauen ist aber zu allen Zeiten immer eine räumliche Verrichtung gewesen. Damit beginnen sich die Begriffe über die Dimension der Straßen und Plätze in Bebauungsplänen schon zu verwirren. Für die Tiefbaudeputation hat die Straße nur Länge und Breite, sie ist ihr eine notwendige Verkehrsfläche, die nach entsprechender Einrichtung des Straßenkörpers fertig hergestellt ist. Dem Städtebauer ist die Straße nicht nur lang und breit, für ihn ist sie auch so und so viele Meter hoch, oder anders gesagt, die Straße, der Platz ist ihm ein durch das Auge erfaßbares Raumgebilde, dessen Wände die gebauten Straßenfluchten sind. Dem Städtebauer erscheint die Straße erst nach ihrer vollen Umbauung als fertig hergestellt. Für ihn beginnt der Straßenbau in dem Augenblick, in dem die Tiefbaukommission mit der Straßenherstellung fertig zu sein glaubt.

Es ist natürlich, daß zwei so getrennte Anschauungen über den Begriff der Straße auch ganz verschiedenartige Anforderungen an einen Bebauungsplan stellen. Der Tiefbaukommission und dem Verkehrsregler ist er ein Wegenetz im Gelände, das der Landmesser vorschriftsmäßig und verkehrstechnisch richtig zu Papier bringt. Der Landmesser steht aber beruflich dem Gelände ebenso nahe, wie er dem Bauen ferne steht. So unmöglich es deshalb ist, der Geländeeigenheiten wegen, ohne Landmesser einen Bebauungsplan aufzustellen, ebensowenig kann dem Vermessungsamt diese Arbeit in unserem erweiterten Sinn allein überlassen bleiben, weil ihm ein Bebauungsplan nur ein planimetrisches Wegenetz ist.

Und in der Tat sind in Mittel- und Kleinstädten Bebauungspläne nichts weiter. Ist das Wegenetz durch die Beschlüsse der städtischen Körperschaften förmlich festgelegt, dann kann man nach Erfüllung einiger weiterer Förmlichkeiten den Straßen entlang bauen. Der eine baut so hoch, als es die Polizei erlaubt, sein Nachbar viel niedriger, der Dritte baut wieder höher, und an jedem Haus kann sich ein Architekt individuell ausleben. Bald wird in ein und derselben Straße geschlossen, bald offen mit Brandmauern gebaut. Das gibt dann die bekannten unerträglichen neuen Städtebilder in den Mittelstädten. Diese positiven Häßlichkeiten sind ganz nach dem Gesetz und in Befolgung aller Vorschriften des Bebauungsplanes entstanden. Etwas muß da nicht in Ordnung sein!

Mittelstädte haben auch oft genug gute Bebauungspläne aufstellen lassen. Ihren Verfasser haben künstlerische Momente geleitet, es hat ihm etwa eine ganz gewisse Verteilung der Baumassen in der Straße, eine Einheitlichkeit der Baublöcke oder eine andere bestimmte Bildwirkung vorgeschwebt. Was nützt aber selbst der beste unter den möglichen Stadtgrundrissen, wenn der dazu gehörige künftige Aufbau — wie es die Regel ist in Mittelstädten — dem Zufall, dem Maurer- und Zimmermeister überlassen wird.

Über dem besten Bebauungsplan ist der schlechteste Aufbau möglich. Das scheint fast die Regel zu sein, denn man kann unter ungezählten neuen Städtebildern tadellose gewollte Leistungen leicht aufzählen. So ist es auch ein Zeichen der Zeit, wenn auf Baufachausstellungen unsere Mittelstädte auf diesem Gebiet nichts zu zeigen haben als die Meisterstücke aus vergangenen Jahrhunderten. Sie schmücken sich so mit fremden Federn oder stellen zwar neuzeitliche vorbildliche Stadtgrundrisse aus, aber ohne den dazugehörigen Aufbau, der verheimlicht wird, weil er mißlungen ist.

Den Unternehmern daraus einen Vorwurf zu konstruieren wäre ungerecht. Vom Zimmermeister verlange man ein gut passendes Zapfenloch, auch dann, wenn er sich Architekt heißt, nicht aber künstlerischen Städteaufbau. Den Schuldigen kann man schon eher in der Stadtverwaltung erkennen, die diese Dinge gehen läßt, wie sie eben gehen, obgleich ihr allein die Mittel zur Abhilfe zur Verfügung stehen. Den neugebauten Mittelstädten wird hundert Jahre später gewiß kein Denkmalpfleger erstehen — darin liegt das Tragische in der heute geübten Gepflogenheit im Städtebau, weil das den Städten durch uns Hinzugefügte späteren Generationen für unsere Kultur einen Maßstab geben wird. Mit welchem Feingefühl hat man dagegen im 18. Jahrhundert z. B. unter Berücksichtigung ganzer Straßenbilder Häuser zu bauen verstanden, mit wieviel Takt hat einer sich dem Nachbar in der Straßenwand beigeordnet. Wer heute ein Haus an die Straße stellt, kann rücksichtslos seine baulichen Bedürfnisse innerhalb polizeilicher Grenzen befriedigen und hat sich weder um den Maßstab der Straße, noch um das Sichunterordnen im Gesamtbilde zu kümmern.

Eines erscheint nunmehr erwiesen, der Grundriß und der Aufriß einer Stadterweiterung müssen voneinander untrennbare Maßnahmen sein, so wie der Grund- und Aufriß beim Hausbau etwa. Auch beim Straßenbau vermag nicht einer den Grundriß und ein anderer den einheitlich mit erdachten Aufriß zu geben, ohne die künstlerische Höhe der dann fertig ausgebauten Straße mindestens zu gefährden oder zu vernichten. Ohne auf das historische Gebiet zu kommen: wir bewundern heute unter anderem französische Plätze, die vollkommen rhythmisch und von wundervoller Einheitlichkeit sind. Napoleon I. ließ dort Bauplätze nur verkaufen, wenn der Käufer die Generalfassade um den Platz mit in den Kauf nahm. Kaufverträge und amtliche, mitverkaufte Fassaden sind uns niedergezeichnet und gebaut erhalten geblieben. Dieses Genie hat damals schon richtig erkannt, daß Städtebau in erster Linie eine Organisationsfrage ist.

Und um eine solche handelt es sich in der Tat.

Einen Generalbebauungsplan muß man in der Mittel- und Kleinstadt nicht unbedingt mit dem Projektieren von Straßen und Plätzen beginnen. Eine vorbereitende Maßnahme für die Möglichkeit einer in allen Teilen befriedigenden Bebauung besteht vielmehr in der Billighaltung des Bodens. Mit Voraussicht und Vorsicht sind im Umgriff der Stadt Grundstücke zu erwerben. Nicht etwa deshalb allein, weil, um mit Goethe zu sprechen, „das beste Zeichen einer guten Wirtschaft ist, daß die Stadt fortfährt, Grundstücke zu kaufen". Diese vorbereitenden Schritte fördern vielmehr besonders künstlerisch wertvollen Städtebau. Daß damit die Stadt preismitbestimmend im Grundstücksmarkt wird, oder aus mäßigem Wertzuwachs die Straßen pflastern kann und diese Kosten den Anliegern erspart, versteht sich am Rande und wird hier nur nebenbei vermerkt. Sichtbarer Erfolg aber tritt zu solchem Vorgehen bei beginnender Bebauung. Man verkaufe für künftige Baublöcke auf städtischen Gebieten — wie einst Napoleon tat — einschließlich Generalfassaden mit dem rechtsverbindlichen Zwang, so zu bauen. Weil dem Grundeigentum der Stadt unverdienter Wertzuwachs nicht anhaftet, wird es billiger sein, und der Käufer nimmt mit billigerem Bauland gern eine Auflage an in bezug auf das Aussehen seines Hauses, auf das er ja meistens sowieso kaum Wert legt, wie die Straßenbilder zeigen.

Die farblose Erklärung des Einspruchsrechts durch den Magistrat in bezug auf die Fassade beim Verkauf von städtischem Bauland bringt wenig Nutzen, weil der Einspruch reichlich spät möglich ist, nämlich dann erst, wenn das Haus durch Dritte fertig projektiert ist.

Einen großen Einfluß auf Fassadengestaltung könnte die Stadt oder ihre Sparkasse auch als Geberin erster und zweiter Hypotheken ausüben. Indessen wird davon merkwürdigerweise kaum Gebrauch gemacht, obgleich man für dieselbe Beleihung viel schönere und damit wertvollere Häuser haben könnte. Der Maßstab der Kassen versagt in dieser Beziehung sehr zum Schaden der Städte.

Auf eigenem Grund und Boden kann die Stadt jedwedes vorgefaßte Programm in bezug auf das Gesicht eines Baublockes durchführen. Der Bebauungsplan auf solchem Gebiete gestaltet sich zu einem kommunalpolitischen Akt ersten Ranges, wenn er mit der vornehmsten Aufgabe einer Stadtverwaltung, dem Landerwerb, beginnt, im Durchführen einer gewollten Bauaufgabe dann fortfährt, um, nach Generationen noch, mit dem vorzubehaltenden Wiederkauf oder mit dem Erbbaurecht reiche Früchte zu ernten.

Gerade in der Mittelstadt ist dieser Weg noch möglich, wo Land noch zu haben ist, wo der bekannte Ring von Spekulationsgrundstücken um die Stadt, vergleichbar mit der atemberaubenden Ringmauer mittelalterlicher Städte, noch nicht existiert.

Und wenn dann die Stadt so verfährt, dann verbleibt ringsum trotzdem noch Land genug, Dritten gehörig, über das sich der Baulinienplan erstreckt.

Dort erscheint heute die Bebauung so gut wie vogelfrei. Wie schon angedeutet deshalb, weil die Bebauungspläne im Grundriß (von Gesetzes wegen) stecken geblieben sind, und über die Bebauung nichts sagen. Polizeiverordnungen geben nur obere Grenzen an, innerhalb deren sich jeder mit seinem Haus nach Belieben gebärden kann. Wo die Polizei drei Stockwerke zuläßt, kann in jeder Höhe bis zu diesem Höchstmaß gebaut werden, wo geschlossene Bauweise erlaubt ist, kann jeder einen unbebauten Streifen Baustelle zwischen den Häusern liegen lassen.

Wer noch nicht davon überzeugt sein sollte, daß unsere Bebauungspläne wirksamer Ergänzungen bedürfen, der wolle durch die nächstbeste neue Straße einer Mittelstadt wandern, und die sägeblattartige Straßensilhouette, die Lücken zwischen den Häusern, die nackten Brandmauern werden ihn gründlich eines Besseren belehren.

Die gemeinten Planergänzungen müssen zum Ziel den Schutz der Straßensilhouette und die Einheit des Baublockes haben. Zweifellos lassen sich zwangsläufig die Baumassen eines Blockes genau so generell im Aufriß erfassen, wie es heute schon im Grundriß im herkömmlichen Bebauungsplan der Fall ist. Damit ist kein Neuland entdeckt. Umgekehrt wäre es ein leichtes, aus dem historischen Städtebau in zahlreichen Fällen zu beweisen, daß immer dann, wenn städtebaulich Vorbildliches erreicht worden ist, der Bebauungsplan tatsächlich auch den Aufriß umfaßt hat. Dieses Einbeziehen des Aufbaues in den Bebauungsplan kann, wie schon gesagt, mittels Generalfassaden geschehen. In Preußen läßt sich deren Durchführung mittels § 4 des Verunstaltungsgesetzes erzwingen. Aus schönheitlichen Gründen kann man in Preußen für gewisse Baublöcke wenigstens jedermann zwingen, sich beim Bauen an ein vorgefaßtes Schaubild zu halten. Man durchsucht freilich die preußischen Verunstaltungs-Ortsgesetze vergeblich nach solchen Bestimmungen — es scheint demnach in bezug auf Bebauung alles in Ordnung zu sein —, wie denn von diesem göttlichen Paragraphen fast in keinem Falle der mögliche Gebrauch gemacht wird, obgleich er der Ausgangspunkt jeglichen zeitgemäßen Städtebaues sein könnte.

Greift man nicht zur Generalfassade, so mag ein Ortsstatut, in Preußen wieder auf Grund des schon erwähnten Paragraphen, mit wenigen Zeilen das für einen Teilbebauungsplan Notwendige besagen. Für Hessen enthält § 78 der Aus-

führungsverordnung zum § 59 des Gesetzes vom 30. April 1881 in vorbildlicher Weise, was für Mittelstädte not tut. Die gesetzlichen Erfordernisse für raumkünstlerischen Städtebau sind dort in wenigen Zeilen restlos erfüllt.

Die gut geleitete sächsische Stadt verfährt ganz ähnlich auf Grund des einschlägigen Landesgesetzes.

Soviel Teilbebauungspläne, soviel Ortsstatute. Dabei sollen Ortsstatute für das Bauen in bezug auf die Straßenhöhe keine zulässigen oberen Grenzen angeben, sondern sie müssen durchwegs besagen, wie weit man gehen muß. Man kann auch nicht, wie es in Ortsstatuten durchwegs der Fall ist, für Dutzende von Straßen in den verschiedensten Vierteln den Aufbau auf ein paar Druckseiten im Taschenformat festlegen; es erfordert vielmehr jeder Bebauungsplan seine ihm eigentümliche Planergänzung durch ein kurzes Ortsstatut. So bestimmt dann die Stadtverwaltung durch Ortsgesetz — nicht die Polizei — das Gesicht der Stadt. Preußische Städte seien in diesem Zusammenhang auch hier gebührend vor dem künftigen Wohnungsgesetz in der jetzigen Form gewarnt.

Ganz besonders ist Städtebau in Mittelstädten auch eine Personenfrage. Während in kleineren Städten die sich ergebende Arbeit immer mehrere höhere Verwaltungsbeamte erfordert hat, überließ man das Stadtbauamt oft einem Techniker ohne Schulung und daher ohne Autorität in diesen wichtigsten Fragen. Woher soll da die künstlerische Erscheinung der Stadt in Ansehung dieser Kräfteverteilung zu erhoffen sein? Etwa vom Juristen, wenn er Bebauungspläne bringt? In Städten, die gar nicht so klein sind, wird ein Bauamt ohne gehöriges Ansehen auch leicht das Werkzeug der Interessenten, und manch ein Bebauungsplan ist nicht nach künstlerischen Grundsätzen aufgestellt, wenn er z. B. von einem „führenden Gastwirt" inspiriert ist. Weil Mittelstädte sich nicht einmal jedes Jahr einen Hochbau leisten können, so ist für den Stadtbaumeister, den beamteten Architekten der Stadt, der Schwerpunkt seiner Betätigung oben angedeutet. Freilich muß er sich die dazu erforderlichen Kenntnisse erst nach seiner Fachausbildung mühsam zusammensuchen, denn eine brauchbare Schulerziehung auf diesen Gebieten ist so gut wie kaum vorhanden. In Bebauungspläne hineingelegte Architektenräume verwirklichen sich eben nicht ohne gesetzlichen Halt. Eine Neuorientierung in den Architektenschulen in bezug auf diese Fragen wird ein wahrer Segen sein.

Ein weiterer fundamentaler Gesichtspunkt, der das Gefüge eines Bebauungsplanes bestimmt, ist der wirtschaftliche. Betrachten wir daraufhin das vorhandene Material. Wir haben im Bebauungsplan eine rechtsverbindlich organisierte Raumanschauung erkannt.

In dieser Erkenntnis verbleibt noch einiges über die besonders betonte Organisation zu sagen, die mit der Wirtschaftlichkeit eines Bebauungsplanes viel gemeinsam hat. Gerade der kleineren Stadt, in der es ja im Gegensatz zur Großstadt kaum viel anderes in der Straße zu sehen gibt als die Häuser an der Straße, ist die Gemengelage von Bauten für die verschiedensten Zwecke in bezug auf das Aussehen vom Übel.

Nehmen wir einmal ein Dutzend von Gebäuden nebeneinander und untersuchen, was sie hinter ihren Fassadenschürzen verbergen: Landwirtschaft, Fabrikbetriebe, Miethäuser, alles durcheinander. Wer vermöchte wohl diese Vielheiten nebeneinander künstlerisch einheitlich zu gestalten? Derart wirren Anbau dulden die Bebauungspläne durchaus, weil sie jeder individuellen Eigenschaft bar sind. Und doch ist ein Bebauungsplan für ein großes Arbeiterwohnhausviertel eine ganz andere Sache als ein Plan für Miethäuser oder auch für ein Villenviertel an einem landschaftlich schönen Punkt oder eine industrielle Siedlung. Von einem Bebauungsplan in der mittleren Stadt schlechtweg kann man durchaus nicht sprechen, wenn man nicht sofort seine Zweckbestimmung hinzufügt und diese im Plan, erkennbar durch die Baublockaufteilung oder Befriedigung verlangter Bedürfnisse, zum Ausdruck bringt.

Man hat lange Zeit geglaubt, das schöne Bauen liegt im Gestalten befriedigender Fassaden. Solche müssen zum Bauen im angedeuteten Sinne selbstverständliche Begleiterscheinungen sein. Das eigentliche Bauen, das Gestalten im Großen, beginnt, wie man sieht, im Organisieren des Bebauungsplanes.

In Ansehung der bisher verfolgten fundamentalen Voraussetzungen für Bebauungspläne erübrigt es sich beinahe für die Pläne selbst noch Rezepte anzuführen. Wie man Bebauungspläne zeichnen soll, besagt z. B. das Musterblatt für Bebauungspläne aus der Plankammer des preußischen Ministeriums für öffentliche Arbeiten, das im Buchhandel zu haben ist. Nach der hier vorgetragenen Auffassung bedeutet dieses Musterblatt eines Bebauungsplans übrigens noch keinen Bebauungsplan. Der Begriff der Straße ist eben auch dem Gesetzgeber noch ganz unklar. Soll man dann hier noch besonders betonen, daß Straßen in Kleinwohnungsvierteln der Mittelstadt, die täglich etwa ein Milchwagen oder ab und zu ein Kohlenwagen befährt, schmal sein können, daß sie billige Befestigung vertragen? Oder ist es nicht selbstverständlich, daß eine Straße immer gerade sein wird, wenn sie nicht einen triftigen Grund hat gekrümmt zu sein, und daß ihre Krümmung aus Mode meist Torheit ist? Ebenso selbstverständlich ist für das Arbeiterhaus das Gärtchen mit dem Kleinviehstall, für das Industrieviertel die Gleisstraße, für das Villenviertel die Weiträumigkeit in landschaftlich schöner Lage. Oder soll man denn besonders darauf hinweisen, daß Bebauungspläne die Grundstücksgrenzen beobachten sollen und wirtschaftlich brauchbare Bauplätze ausschneiden müssen?

Wichtiger erscheint schon der Hinweis, daß die Mittelstadt kaum Not hat, neue Bebauungspläne aufzustellen. Es wird vollauf genügen und eine erdrückende Arbeit auf Jahre hinaus sich ergeben, wenn die vorhandenen Pläne durchgesehen und nach neuzeitlichen Gesichtspunkten umgearbeitet werden.

Wer sich nur in solchen zuletzt genannten Selbstverständlichkeiten erginge, befaßt sich noch nicht mit der kulturellen Fortentwicklung der sichtbaren Stadt, ebensowenig wie es der Architekt tut, der die einzelne Fassade als Objekt für sich behandelt. Die Allgemeinheit wird in bezug auf die Begriffauslegung eines Bebauungsplanes noch umlernen müssen, dann werden wir der hier angedeuteten Forderung unserer Zeit einen erheblichen Schritt näher kommen und der schönen und einheitlichen Stadtentwicklung eine Rechtsgrundlage verschaffen.

❖

c) Ländliches Siedlungswesen
I. in Industriebezirken

Von Dr.-Ing. Hermann Hecker in Düsseldorf

Der Bebauungsplan muß wirtschaftlich-rechtliche Grundlagen für die Wohnungsproduktion bieten. Er soll darüber hinausgehend eine Grundlage sein für technisch-künstlerische Entwicklung — auch in ländlichen Industriegebieten, in denen die Gegensätze zwischen einst und jetzt hart und unvermittelt nebeneinander stehen. Wir müssen die Entwicklung des Siedlungswesens und der Industrie in Parallele betrachten, wenn wir zur Frage Stellung nehmen wollen, welche Rolle der Bebauungsplan in ländlichen Industriegebieten als künstlerisch-technische Grundlage für die Wohnungsproduktion spielt.

Ländliche Siedlung und Industrie sind ursprünglich Gegensätze. Gewerbliche Entwicklung entstammt nicht der Umwelt der Landwirtschaft mit ihrer zerstreuten Siedlungsweise. Sie entstand da, wo die Menschen dichter beisammen wohnen, wo eine wirtschaftliche Gliederung durch Arbeitsteilung einsetzt. In den Klöstern, in der Stadt entwickelt sich gewerbliches Leben. Die „Kunst auf dem Lande" entstammt meist städtischer

Anregung. Jahrhunderte lang bleibt die Stadt mit ihrer dichten Siedlungsweise, dem Überschuß an Arbeitskräften und deren Arbeitsteilung der Mittelpunkt der gewerblichen Entwicklung. Wohl entstanden in ländlicher Umgebung gewerbliche Betriebe, die weniger von der Menschenhand, als von Naturschätzen und Naturkräften abhängen. Mühlen, Eisenhämmer, Färbereien siedeln sich längs der Bäche und Flüsse an. Solche Niederlassungen haben jedoch nie großen Radius. Die vorhandene Kraftmenge und damit auch die Ausdehnungsfähigkeit der industriellen Siedlung ist örtlich begrenzt.

Mit dem Kohlenbergbau fällt diese Beengung des Siedlungsradius. Kraftanlagen von unbegrenzter Leistungsfähigkeit können nunmehr auf kleinster Grundfläche geschaffen werden. Klumpenweise kann sich Industriesiedlung an Industriesiedlung schließen. Der Kohlenbergbau entwickelt das Transportwesen mit seinen billigen Tarifen, das die Kraft der Steinkohle jeder Gegend zuführt und Industriesiedlungen allenthalben möglich macht. Elektrischer Strom, der selbst der kleinsten Hütte in beliebigem Umfange zur Verfügung steht, wird zum Mädchen für alles. Es fallen die Schranken, welche das gewerbliche Ansiedlungswesen früher beschränkten: Nicht nur die Kräfte und Rohstoffe der Natur werden beweglich, — auch der Mensch löst sich mehr und mehr von der Scholle und folgt dem Erwerb, dessen Quellen das gewerbliche Siedlungswesen unausgesetzt verschiebt.

Zunächst stärkte die neuzeitliche Entwicklung das Städtewesen. Der von Dorf zu Dorf gehende Frachtverkehr auf der Landstraße hört auf. Blühende Ortschaften bleiben in der Entwicklung zurück. Historische Siedlungen versinken wirtschaftlich in Dornröschenschlaf. Die bisher schon gewerblich tätigen Städte als Mittelpunkte des Unternehmungsgeistes und Kapitals erhalten untereinander Bahnverbindung zum Transport von Rohstoffen, Waren, Lebensmitteln, zur Heranziehung der Landesbewohner als gewerbliche Arbeitskräfte. Das wachsende Kapital strömt dem städtischen Siedlungswesen zu, verteuert das Siedlungsland und läßt Mietskasernen aus dem Boden wachsen. Als Mittelpunkte des Handels, als Sitz der Behörden, welche die wachsende Steuerkraft der Städte begrüßten, als Mittelpunkte des Bildungswesens hatten die Städte zunächst einen starken Entwicklungsvorsprung, während sich das Land vielfach gegen die Fortschritte der Neuzeit und die Industrialisierung wehrte. Eine riesige Binnenwanderung setzte ein. Die Städte wuchsen mehr und mehr. Natürliche, wirtschaftliche, rechtliche, politische Grenzen, welche früher die Verdichtung der Industrie- und Wohnsiedlung behinderten, fallen. Gewerbliche Entwicklung mit steigendem Wohlstand erzeugt in den Städten die technisch-hygienisch-wirtschaftlichen Voraussetzungen weiteren Städtewachstums; sie führt zu weiterer Verdichtung der Siedlungsweise.

Zunächst gliedert sich die gewerbliche Entwicklung den Städten an, welche mit einem Bestand an alten Häusern, an öffentlichen Einrichtungen auf Menschenzuwachs eingerichtet waren. Dann aber erfaßte sie auch kleine, geeignet liegende Orte und gibt ihrer Siedlungsweise einen halbstädtischen Charakter. Sie führte zum Entstehen neuer Siedlungen auf dem Lande, welche ihren Bewohnern vielfach nichts von den Vorteilen ländlicher Wohnweise bieten, sondern nur die Nachteile städtischen Wesens — ohne diese durch die Annehmlichkeiten städtischer Wohnweise wett zu machen. Stark drängt die Entwicklung von der Großstadt zur Kleinstadt, zum Lande zurück. Der in der Stadt entstehende Kampf um den Wohnungsspielraum verteuert das Wohnen, die Lebenshaltung und damit die gewerblichen Produktionskosten. Darum sucht das gewerbliche Leben immer wieder nach neuem unverdorbenen Neuland und findet allenthalben auf dem Lande Anknüpfungspunkte dafür. Industrie entsteht aus ländlichen Kleinbetrieben. Günstige Entwicklungsbedingungen, billiges Bauland, billige Arbeitskräfte veranlassen das Großkapital zur Industriesiedlung auf dem Lande. Industrie entsteht aus dem Wunsche von Grundbesitzern, ihre Terrains gut zu verwerten; sie entsteht aus dem Bestreben ländlicher Bürgermeister, die Steuerkraft in der Gemeinde zu heben. Sie entwickelt sich auf

dem Lande, weil man dort geringere Steuern zahlen will. Jede Industrieansiedlung auf dem Lande hat ihre eigene Geschichte, in der nicht nur wirtschaftliche Vorgänge, sondern ebenso sehr Persönlichkeiten eine bedeutsame Rolle spielen. Deshalb läßt sich das, was diese Siedlungsgeschichte auf dem Gebiete des Siedlungswesens an Gutem und Schlechtem gebracht hat, nicht mit gleichem Maße messen, und es lassen sich die Aufgaben, vor die wir mit weiterer Entwicklung des ländlichen Siedlungswesens in Industriegebieten gestellt werden, nicht nach einem Schema beurteilen. Auch bei der Beurteilung der Frage der Bebauungspläne müssen wir auf die örtliche Entwicklungsgeschichte zurückgreifen. Durch praktisches Erfassen des örtlich Gegebenen müssen wir weiter streben. Das gilt nicht nur in wirtschaftlich-rechtlicher Hinsicht, mit der sich das vorangehende Kapitel dieses Sammelwerkes befaßt, sondern in gleichem Maße von den künstlerisch-technischen Fragen.

*

Die künstlerisch-technischen Grundlagen für die praktische Bautätigkeit auf dem Lande waren, ehe die Industrie kam, einfachster Natur. Der künstlerisch Gebildete sieht bei der Betrachtung des Landes in erster Linie das herrliche Erbe der Vergangenheit an Kirchen, Schlössern und schönen Ortsbildern. Er sieht, wie die Natur den Bauwerken des Menschen einen prächtigen Rahmen gibt. Der Bauer und Dorfhandwerker dagegen sah sicher selten so weit, kaum mit solchem Überblick. Grundlage für die Ansiedlung auf dem Lande waren vor dem Eindringen der gewerblichen Entwicklung die nächstliegenden praktischen Gesichtspunkte: Der Bauer gab nicht gerne von seinem Grundbesitz ab. Stärkeren Zuzug, bei dem man eine Beschränkung des Nahrungsspielraumes, Steuern und Lasten fürchtet, hielt man nach Möglichkeit fern. Dem Dorfbauhandwerker fehlt meist Betriebskapital, Wissen, Können und Leistungsfähigkeit. Beide sehen einerseits nur das Allernächstliegende, das Traditionelle. Nüchtern praktischer Sinn und Sparsamkeit sind jedoch auch andererseits die Hebel, die alle Tradition schnell aus den Angeln heben! Das Durchdringen des Landes mit gewerblichem Leben war und ist auch heute noch ein stetiger vielgestaltiger Kampf der Interessen!

In großen Zügen spiegelt die Entwicklung der Baugesetzgebung ihn uns wider. Ein richtiges Bild bekommen wir jedoch erst dann, wenn wir uns möglichst vielseitig mit dem Verlauf örtlicher Siedlungsgeschichte befassen. Bald treffen wir hierbei auf störrischen Widerstand, bald auf schlaue Profitsucht, bald auf gesunden Menschenverstand, bald auf Borniertheit, bald auf ein lässiges Sichgehenlassen, bald auf starren Bureaukratismus. Oder sie alle tanzen miteinander in rhythmuslosem Reigen! Derselbe Bauer, der gegen den Zuzug der Industrie kämpft, weil sie ihm die Landarbeiter nimmt, wird oft zum begeisterten Freunde der Industrie, wenn er dabei sein Land im Preise steigen sieht, es vorteilhaft verkaufen kann, um in der Stadt von seiner Rente zu leben.

Doch ganz abgesehen von solchen Persönlichkeitsfragen stellt das ländliche Siedlungswesen im Industriegebiet auch schwierige technisch-wirtschaftlich-rechtliche Einzelfragen. Als ein schweres Hemmnis des ländlichen Siedlungswesens in den Industriegebieten gilt die rückständige Baurecht-Entwicklung, die meist zu spät mit ihren Bestrebungen kam. Zunächst machte sich vollkommener Mangel an ordnenden Bestimmungen fühlbar. Industrie und Wohnungsanlagen wurden wild durcheinander gewürfelt. Für das öffentliche Wohl geschah nichts. Dann setzte eine scharfe Baugesetzgebung ein, die in dem Bestreben, die öffentlichen Interessen zu wahren, ebenfalls oft über das Ziel hinausschoß. Ländliche Bauordnungen waren oft nur ein schematischer Abklatsch städtischer Bauordnungen, die man für allbewährt hielt. Ländliche Bebauungspläne waren oft sinnlos schematische Nachzeichnungen großstädtischer Vorbilder. Juristischer Formalismus schädigte das Siedlungswesen oft mehr als absehbar. Die Notwendigkeit, Bebauungspläne aufzustellen, fand

zwar steigendes Verständnis, sie wurde jedoch oft mißverstanden und stellenweise geradezu mißbraucht zu wohnungs- und siedlungsfeindlichen Zwecken.

Eine Fülle von technisch-wirtschaftlichen Einzelfragen spielen bei der Aufstellung der Bebauungspläne in ländlichen Industriegebieten eine entscheidende Rolle. Besitzt die Gemeinde Wegeflächen? Land für öffentliche Zwecke? Sind die landwirtschaftlichen Grundstücke gut aufgeschlossen und bebauungsfähig? Oder liegen sie in ungeordneter Gemenglage? Ist es möglich, großzügig ordnend durchzugreifen, oder muß man stückweise weiter entwickeln? Ist Wasserversorgung, ist Vorflut vorhanden? Das sind Fragen, die immer wieder auftauchen und jedesmal zu anderer Lösung des Bebauungsplanes, nicht nur in wirtschaftlich-rechtlicher, sondern auch in *technisch-künstlerischer Hinsicht* veranlassen. Ungeordnete Grundstücksteilung führte vielfach nicht nur zu wirtschaftlich-rechtlich-hygienischen Mißständen, sondern auch zu künstlerisch minderwertiger Siedlungsweise. — Schematische Neuordnung der Parzellenverhältnisse läßt Siedlungen von langweiliger Häßlichkeit entstehen.

Zu besonderen Mißständen führte es, daß nicht nur in den Städten, sondern auch auf dem Lande die Bodenwertsteigerung die treibende Kraft der Entwicklung wurde. Gerissene Spekulanten machen sich breit. Denn rasch kann hier verdient werden. Schärfer als anderswo treten hier Wertverschiebungen auf. *An die Stelle der landwirtschaftlichen Nutzungswerte treten die Werte der Lage.* Grundstücke, die vorher völlig wertlos waren, alte Sandlöcher und Wegeecken werden wegen ihrer Nähe am Bahnhof oder am Fabriktor zum Gegenstand des Bodenwuchers und verderben die Preise im allgemeinen. Grundstückslagen an Verkehrswegen, die bis vor kurzem landwirtschaftlich geringwertig waren, weil sie zertreten wurden, kosten nunmehr als „Baustelle" das Vielfache des fruchtbaren „Hinterlandes". Fast alle Werte gestalten sich in wenigen Jahren um. Greift rechtzeitig und stark in diese Entwicklung eine künstlerisch ordnende Hand unter Wahrung des öffentlichen Wohles ein, so kann auch diese an und für sich nicht erfreuliche Entwicklung zur Grundlage eines einwandfreien Bau- und Siedlungswesens werden. Meist fehlte aber diese Hand. Wüstes Durcheinander war die Folgeerscheinung.

*

Aber schließlich hat durch all dieses hindurch der gesunde Sinn des Deutschen neue Richtlinien gefunden. Der Grundgedanke, daß die neuzeitliche industrielle Entwicklung *keine bestimmte Siedlungsform* bedingt, sondern daß sie die technisch-wirtschaftlichen Hilfsmittel sowohl zu *dichter* wie zu *weiträumiger* Siedlungsweise liefert, dringt mehr und mehr durch: Das Zusammendrängen industrieller Anlagen auf enggeschlossenem Raum wird durch die neuzeitlichen Mittel der Technik ermöglicht, aber nicht erzwungen. Vielmehr ermöglichen Verkehrs- und Transportmittel, Telephon und Auto eine weitgehende *Dezentralisation.* Und dieselben technischen Hilfsmittel des Verkehrswesens, welche zu einer dichten Wohnbebauung führen, ermöglichen auch ein Auflockern der Besiedlungsweise. Hielt man vor dem Kriege die dichte Bebauung im Interesse der rationellen Verteilung eines Existenzminimums an die breiten Massen des Volkes für erwünscht, so hat sich mit dem Kriege diese Auffassung gründlich geändert zugunsten der Bevorzugung einer weiträumigen Siedlungsart.

Industrie und neuzeitliche Technik lassen, indem sie dem wirtschaftlichen Bedürfnis folgen, Raumformen entstehen, die man seither nicht kannte, die das künstlerische Raumgefühl zunächst als ungewohnt abweist, als häßlich bezeichnet. In der rohen Gestalt, in der sie sich breit machten, verdienten viele industrielle Anlagen sicherlich keine andere Bezeichnung. Allmählich hat der Künstler gelernt, diese Neuerscheinungen zu meistern. Der *Industriebau* wird eine Aufgabe der Baukunst. Manche künstlerisch ansehnliche Anlage ist in den letzten Jahren entstanden.

Die Industrie verdrängt vielfach die landschaftliche Schönheit aus dem engeren Gebiet, das sie für ihre Zwecke benötigt, sie läßt aber zugleich die *Verkehrsmittel* entstehen,

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

die es dem Arbeiter und Angestellten ermöglichen, an Stellen zu wohnen, die störendem Einfluß der Industrie entrückt sind. Die Industrie erwirbt Vermögen, von dem sie Teile dem Siedlungswesen der Arbeiter zuführen kann und soll. Der Industriearbeiter erhält so viel Barlohn, daß er Ersparnisse machen und zum Erwerb eines Eigentums schreiten kann, viel leichter als der Bauernknecht, der über geringeren Barlohn verfügt. — In der Industrie, unter den Besitzern, den Beamten, den Arbeitern ist eine Fülle fortschrittlicher Allgemeinbildung vorhanden, welche den Fortschritten des Siedlungswesens auch in künstlerischer Hinsicht letzten Endes förderlich sein muß. Und von besonderer Bedeutung ist es, daß mit dem steigenden Wohlstand der Industriegegenden meist die Steuerkraft des Gemeinwesens steigt und dieses in die Lage versetzt, für Bebauungsplan und Siedlungswesen die erforderlichen finanziellen Opfer zu bringen.

Schon vor dem Kriege setzten allenthalben mit der Erkenntnis der Mißstände im ländlichen Siedlungswesen der Industriegebiete Maßnahmen zur Abhilfe ein. Die Großindustrie baut Wohnungsanlagen, die hinsichtlich ihrer Bebauungspläne mustergültig sind. Denken wir nur an das Wirken der Firma Krupp in der Umgegend von Essen. Erhöhte Aufmerksamkeit wendete den Fragen des Wohnungs- und Siedlungswesens in dem Industriegebiet die Staatsverwaltung und Selbstverwaltung zu. Die Baugesetzgebung geht neue Wege. Bebauungspläne werden sorgfältiger bearbeitet, und ihre Durchführung im künstlerischen Sinne wird durch Maßnahmen der Bodenpolitik gefördert. Durch Aufstellung von Generalsiedlungsplänen sucht man großzügige Ordnung in ländliche Industriesiedlungen zu bringen. Man sorgt dafür, daß das Interesse der Einzelgemeinden nicht über das der Allgemeinheit tritt, daß auf dem Gebiete der Steuer-, Schullasten usw. ein zweckmäßiger Ausgleich herbeigeführt wird, daß Wasserversorgung und Vorflutverhältnisse einheitlich geregelt werden, daß Kanäle, Bahnen, Autostraßen so projektiert werden, wie es das Gemeinwohl erfordert. Maßnahmen zur Förderung des Baugewerbes verbinden sich mit denen zur Förderung des Kleinwohnungswesens, des Heimatschutzes. Durch Neugestaltung des Beleihungswesens strömt Kapital dem ländlichen Kleinwohnungswesen des kleinen Mannes in größerem Umfange zu. Die Erkenntnis brach sich Bahn, daß in ländlichen Industriegebieten nicht wirtschaftlicher Raubbau getrieben werden darf — nach amerikanischem Muster —, sondern daß der wirtschaftliche Gewinn, den die Industrie bringt, auch im Industriegebiet selbst in Form guter und schöner Siedlungsweise zu bleibendem wirtschaftlichen Niederschlag kommen muß, daß dies ein Ziel des Bebauungsplanes sein muß.

Diese Erkenntnis ist durch den Krieg, der den Faden der Entwicklung abzuschneiden droht, dessen glückliches Ende wir jedoch erstreben, noch verschärft. Die Ernährungsschwierigkeiten zeigen, daß Industrie und Landwirtschaft auch auf dem Gebiet der Siedlungspolitik Hand in Hand gehen müssen, daß es erwünscht ist, einer möglichst großen Zahl von Industriearbeitern nicht nur eine gute Wohnung, sondern auch ein Stück Land zu geben, daß die Siedlungskunst, welche Heimatgefühl erweckt, zu den Grundlagen unseres Volkstums und seines staatlichen Gefüges gehört.

Der Verwirklichung des als richtig Erkannten wird auf dem Gebiete des Bebauungsplanes auch nach dem Kriege manch Hemmnis erwachsen. Wir müssen damit rechnen, daß unser Volk durch den Krieg einen Teil seines Wohlstandes einbüßt, daß das Bauen teuer wird, daß wir zum Primitiven zurückkehren müssen. Wenn wir dabei das auffällig protzenhafte Bauen abstreifen und statt dessen Verinnerlichung und Gemüt zur Geltung bringen, so bedeutet die Rückkehr zum Einfachen nur Gewinn. Es ist eine wichtige Aufgabe der Bebauungspläne, auch nach dem Kriege dafür zu sorgen, daß durch gute Gruppierung und Anordnung einfacher Bauten dem deutschen Siedlungswesen das behaglich-Wohnliche als eigen bleibt.

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Manche Hemmnisse werden sich ergeben aus wirtschaftlichen Gründen. Wir müssen rechnen mit den Ergebnissen früherer Entwicklung, namentlich auf dem Gebiete der Bodenbesitzverteilung, die in mancher Hinsicht unheilvoll ist und überwunden werden muß. Weder zaghafte Zurückhaltung noch schematisches Durchgreifen, sondern geschicktes und zielsicheres Anpassen an die jetzt noch nicht übersehbare Entwicklung wird den Erfolg bringen. Und dazu braucht man geeignete Fachleute, wie es der preußische Minister der öffentlichen Arbeiten in seinem Erlaß vom 26. März 1917 über die Förderung von Kleinhaussiedlungen zum Ausdruck bringt*. Möge unsere Zeit der Neuorientierung es als wichtige Grundlage des Siedlungswesens immer mehr erkennen lassen, daß sich Techniker mit sozialem, wirtschaftlichem, künstlerischem Verständnis — die bei aller Kenntnis und Hochachtung der Gesetze nicht an deren Buchstaben kleben — den Fragen der Bebauungspläne und des Siedlungswesens in Industriebezirken widmen.

Die künstlerisch-technische Frage des ländlichen Siedlungswesens war vor dem Kriege in erster Linie eine Persönlichkeitsfrage. Sie ist es auch nach dem Kriege.

❖

II. in rein landwirtschaftlichen Gegenden

Von P. Fischer, Geh. Baurat im Ministerium der öffentlichen Arbeiten zu Berlin

Das ländliche Siedlungswesen in rein landwirtschaftlichen Gegenden umfaßt in erster Linie die Bauernkolonisation, wie solche im Osten des preußischen Staates durch die Königliche Ansiedlungskommission in Posen und Westpreußen, durch die Ostpreußische Landgesellschaft in Königsberg i. Pr., durch die Pommersche Landgesellschaft in Stettin, durch die Landgesellschaft „Eigene Scholle" in Frankfurt a. O., durch die Schlesische Landgesellschaft in Breslau und durch die Landgesellschaft „Sachsenland" in Halle a. S., endlich auch durch die Landbank in Berlin betrieben wird. Gleichzeitig mit den Bauernstellen werden aber von allen mit der inneren Kolonisation befaßten Verwaltungen und Gesellschaften auch Arbeiterstellen ausgelegt, und zwar entweder im Gemenge mit den Bauernhöfen oder ausschließlich als Arbeiterkolonien.

Nach einer von mir kürzlich ermittelten Bestandsaufnahme sind in den sechs Provinzen: Ostpreußen, Westpreußen, Posen, Pommern, Brandenburg, Schlesien bis zum Ausbruch des Krieges 1914 im ganzen 29052 Ansiedlerstellen, die zu rund 174000 Köpfen gerechnet werden können, begründet, davon sind Stellen unter 2,5 ha, die man als Arbeiterstellen ansprechen kann, 6014 (= rund 18000 Köpfe), so daß das Verhältnis der Kleinsiedlerstellen zur Gesamtzahl im Osten der Monarchie 20 % beträgt.

Die Technik des ländlichen Besiedlungswesens hat es vor allen Dingen mit der Aufteilung von Ländereien zu tun, darum kann hier weniger von Bebauungsplänen, als von Parzellierungs- oder Aufteilungsplänen die Rede sein. Nicht die Wohnungs-, sondern die Wirtschaftsfrage ist die Hauptsache, der Hausbau und die Erwägung, wie derselbe angelegt und gruppiert werden soll, tritt zurück gegenüber der Frage, in welcher Größe und Lage und von welcher Bodenbeschaffenheit müssen die Stellen ausgelegt werden, um wirtschaftlich bestehen zu können.

Bei der ländlichen Siedlung müssen also selbständige landwirtschaftliche Gebilde, die neue Wohnstätten erhalten, geschaffen werden, und zwar durch Aufteilung eines größeren selbständigen landwirtschaftlichen Organismus, mag er nun eine — mehrere Gutshöfe um-

* Siehe oben Kap. I, Die Bauordnung, S. 109 f. D. H.

fassende — Begüterung von Tausenden von Morgen oder ein Bauerngut von wenigen Morgen sein. Immer sind die von dem früheren Betriebe herrührenden Zubehörteile, insonderheit die vorhandenen Gebäude, nach Lage und Bedeutung bei der Gestaltung des neuen Ortsplanes mit zu berücksichtigen, und die Fälle, in denen auf jungfräulichem Gelände ländliche Siedlungen ganz neu angelegt werden können, wie bei Stadterweiterungen oder bei Anlage von Industriedörfern, sind verhältnismäßig selten.

Bestimmend für den Aufteilungsplan sind die Grenz- und Geländegestaltung, das vorhandene Wegenetz, der Verlauf der vorhandenen Gräben und sonstigen Wasserläufe, die Beschaffenheit des Bodens (Ackerklassen, Wald, Wiese, Moor), das Vorhandensein von Park- und Wasserflächen.

Für die Auslegung der neuen Stellen aber kommt in Betracht, wie die alten Gebäude und sonstigen Zubehörstücke des Gutes am zweckmäßigsten verwertet werden können, wie groß die Stellen gemacht werden müssen, je nachdem sie als Restgüter, Bauernhöfe, Büdner- oder Arbeiterstellen zu verwerten sind, und wie nicht bloß für den Verkehr, sondern für die Landbewirtschaftung die günstigste Lage der Hofstellen an den vorhandenen oder neu anzulegenden Wegen zu wählen ist. Ein neues Dorf ist ein selbständiger Körper, der gemeinsamer Einrichtungen bedarf. Es sind Ländereien für die Gemeinde, für die Kirche und für die Schule, es sind Baustellen für letztere beiden und für andere öffentliche Anlagen, Wohnstätten für Handwerker, Kaufleute, Gewerbetreibende vorzusehen. Die Regelung der öffentlich-rechtlichen Verhältnisse der neuen Gemeinde und ihrer Beziehungen zu den Nachbargemeinden, die Verkehrverbindungen zu den nächstgelegenen Städten, Marktorten und Bahnstationen, der Anschluß an Schienenwege, Kunst- und Wasserstraßen, alle diese Fragen müssen geprüft und nach ihrer günstigsten Lösung berücksichtigt werden, bevor an die architektonisch künstlerische Aufgabe, wie der Aufbau des Dorfes zu gestalten sei, herangetreten werden kann. Von der richtigen Beurteilung und Lösung dieser Vorfragen ist mehr oder minder das Gedeihen der ganzen Ansiedlung oder zum mindesten der günstige Verlauf des Besiedlungsvorganges abhängig.

Die Landschaft ist die Grundlage der Siedlung, aber beim Aufteilungsverfahren sind gewisse schon in die Landschaft eingefügte Stücke vorhanden, denen die neue Kolonie sich angliedern und anpassen muß. Für die Außenwirkung einer solchen Dorfgründung liegt die Wurzel in der Form der Dorfstraße und ihrer Nebenwege und Zufahrten. Das Verhältnis des Hauses oder — bei ländlichen Siedlungen besser — der durch das einzelne Gehöft gebildeten Hausgruppe zur Straße ist — im Gegensatz zu der straffen Beziehung der geschlossenen Häuserreihe in der Stadt — ein durchaus lockeres.

Je nachdem die Lösung der oben bezeichneten Vorfragen es erfordert, können bei der Planung neuer Dörfer alle Formen zur Anwendung gebracht werden, die sich in der historischen Entwicklung herausgebildet haben, nämlich: 1. Einzelhöfe, 2. Haufen- oder Gruppendörfer, 3. Straßen- oder Reihendörfer, 4. geschlossene Anlagen.

Im allgemeinen wird anzustreben sein, die Höfe möglichst aneinander zu rücken und um den Kern, der sich als alte Gutshoflage mit den wieder verwendbaren Baulichkeiten, mit seinen Baumgruppen, Garten-, Park-, Wasserflächen vorfindet, konzentrisch anzuordnen, damit der Gegensatz zwischen Flur und Siedlung möglichst stark zum Ausdruck kommt.

Jemehr es gelingt, unter voller Berücksichtigung der wirtschaftlichen Notwendigkeiten ein geschlossenes Dorfbild hervorzubringen, auf um so größerer Höhe wird plantechnisch und künstlerisch die gefundene Lösung stehen. Keinesfalls aber dürfen bei der Bemessung der Grundstücke dem malerischen Reiz des Dorfbildes zu Liebe Opfer an der richtigen wirtschaftlichen Ausnutzbarkeit und Lage der Hofstellen gebracht werden, und es ist wohl zu beachten, daß bei ländlichen Siedlungen das Grün der Gärten und Anpflanzungen ein Bindeglied bildet, das, wenn es auch bei der ersten Anlage noch fehlt,

sich immer nach kurzer Zeit einstellt und für den äußeren Charakter des Dorfbildes oft mehr wie die Baulichkeiten bestimmend ist.

Auch die Einzelhöfe können durch den Laubgürtel, in den sie eingebettet werden, sich binnen kurzem der Landschaft restlos einfügen. Das gerade ist das charakteristische Merkmal der ländlichen Siedlung, daß es sich hierbei nicht bloß um die menschliche Wohnstätte und ihre Beziehung zur Umgebung handelt, sondern, daß zum Wohnhause noch Stallung, Scheune, Schuppen, Zaun, Hof und Garten gehören, und daß die buntbewegte Gruppe dieser Teile durch Baum, Busch und Staude zu einem harmonischen Bilde zusammengefaßt wird, das für sich eine Einheit bildet und als ein organisches Glied sich in die Landschaft einpaßt, während ein an dieselbe Stelle nach städtischen Grundsätzen gebautes Haus aus seiner Umgebung herausfällt, wie ein ungefüger Klotz dasteht und das Auge beleidigt. Die Umgebung unserer Städte bietet überreichliche Gelegenheit, solche Disharmonie zu beobachten.

Die Verwertung der alten Hofgebäude ist für die Gestaltung des neuen Dorfplanes im modernen Aufteilungsverfahren bestimmend. Wird ein Restgut gebildet, so scheidet hierfür ein großer Teil der Baulichkeiten aus, und die Aufgabe vereinfacht sich. Wo irgend der mangelhafte Zustand der Unterhaltung es rechtfertigen läßt, wird man zum Abbruch von Gebäuden schreiten und sich hierdurch weiteren Spielraum verschaffen. Im allgemeinen wird aber doch eine mehr oder weniger große Zahl von Ställen, Scheunen, Speichern, Wohnhäusern und Fabrikanlagen, da sie erhebliche Werte darstellen, wieder verwendet werden müssen, und ihre richtige Verwertung bildet oft eine schwierige Aufgabe. Hierbei muß nicht bloß ihre Bauart, sondern ganz besonders ihre Lage in Betracht gezogen werden, da die neuen Bauernstellen, die Anteile der großwirtschaftlichen Gebäude übernehmen sollen, zugänglich sein und genügend Hofraum erhalten müssen, damit die fehlenden Bauten Platz finden. Am besten wird die Verwertung immer da gelingen, wo die Gutsgebäude nach ihrem ursprünglichen Zweck, also die Scheunen als Scheunen, die Ställe als Ställe, die Wohnhäuser zum Wohnen wieder verwendet werden können. Immerhin sind Mißbildungen hierbei oft unvermeidlich. Besondere Schwierigkeiten macht die Verwertung massiver mehrstöckiger Speicher, während Gutshäuser leicht für öffentliche Zwecke (Schule oder Pfarre) und Fabrikanlagen für gemeinschaftlichen Betrieb (Genossenschafts-Brennereien) verwendet werden können.

Das Wegenetz einer aufzuteilenden Begüterung pflegt festzuliegen. Die großen Verkehrsstraßen pflegen in unmittelbarer Nähe des alten Gutshofes zusammenzulaufen oder vorüberzuführen. Da liegt es nahe, vor allen Dingen an diesen bereits befestigten Wegen die neuen Höfe anzuordnen, und so entsteht die Form der modernen Siedlung, die sich als die typische herausgebildet hat, nämlich das Straßen- oder Reihendorf. Jemehr es gelingt, hierbei die neuen Höfe aneinander zu rücken und dem durch die alte Gutslage gebildeten Kerne zu nähern, desto mehr erhält das neue Dorf den Charakter einer geschlossenen Anlage. Dieser kann dadurch gesteigert werden, daß an den Straßenüberschreitungen oder in Verbindung mit Gutspark oder Dorfteich angerartige Ausweitungen der Dorfstraße vorgesehen und mit möglichst dicht gestellten Höfen umgeben werden. Hier ist dann auch der Platz für Kirche und Pfarrhaus und für die in jeder Kolonie vorzusehenden gewerblichen, kaufmännischen und handwerklichen Wohnstätten, zu denen in erster Linie der Krug gehört, während der Platz für die Schule so zu wählen ist, daß auch die entlegneren Hofstellen bezüglich der Länge des Schulweges Berücksichtigung finden.

Jede ländliche Neusiedlung bietet Entwicklungsmöglichkeiten, die bei der ersten Planung noch nicht erkannt werden können. Darum würde es fehlerhaft sein, gerade im Innern des Dorfes, an der Dorfaue, am Anger, über jede Baustelle von vornherein zu verfügen. Nicht bloß für öffentliche Anlagen, Armenhaus, Spritze, Wasserwerk und dgl. muß Platz sein, es müssen sich auch nachträglich kleine Gewerbetreibende mitten in der

Ansiedlung, wo sie am leichtesten ihr Brot finden, anbauen können. Wenn der ganze Kern gleich von einigen großen Höfen in Anspruch genommen ist, wird ein eigentlicher Dorfcharakter sich später nur schwer entwickeln.

Die Kirche gehört mitten ins Dorf, womit nicht etwa gesagt sein soll, daß sie auf die Mitte des Dorfplatzes gesetzt werden muß. Letzteres ist nur unter der Voraussetzung, daß der Anger eine ungewöhnliche Größe erhalten hat, zu empfehlen. Aber unter den Dorfgebäuden, in unmittelbarer Beziehung zu ihnen, soll das Gotteshaus eine beherrschende Lage einnehmen; der ihm zukommende Charakter schlichter Würde, mit dem die Kirche in Gestalt und Stellung die Umgebung überragen soll, wird viel besser gefunden und empfunden werden, wenn sie mitten unter die Bauernhäuser gesetzt wird, als wenn sie in vornehmer Zurückgezogenheit auf dem sogen. „landschaftlich hervorragendsten Punkte" in einsamer Pracht prangt. Die alten Gutsparks mit ihren Laubmassen verführen wegen des landschaftlichen Reizes besonders häufig zur Wahl der Kirchbaustelle und doch pflegt das Bauwerk in dieser Umgebung viel eher den Eindruck einer Schloßkapelle als den eines Gemeinde-Gotteshauses hervorzurufen.

Die Kolonien Friedrich des Großen, deren Planmäßigkeit und reicher Erfahrungsschatz viel gründlicher erforscht und für jede Kolonisationstätigkeit zum Muster genommen werden sollte, zeigen Einzelhöfe, Reihendörfer und geschlossene Anlagen. Wo der Staat den Aufbau der Gehöfte selbst in die Hand nahm, sind die geschlossenen Anlagen mit bestimmtem Planschema bevorzugt. Dies bestand darin, daß abseits von der Verkehrsstraße, durch kürzere Anschlußstücke mit ihnen verbunden, an breit angelegter Dorfstraße, die sich in der Mitte zu einem meist geometrisch angeordneten Platze, dem Dorfanger, erweiterte, die Häuser und Höfe in Reih und Glied aufgebaut wurden, doch so, daß die schmalen Seiten ebenfalls Hausreihen erhielten. Die ganze Anlage erhielt dadurch einen geschlossenen wohnlichen Charakter. Nicht durch malerischen Aufputz der Einzelhäuser, die solchen Aufwand ihrem Charakter nach gar nicht verlangen, sondern durch die Gesamtanlage wurde eine einheitliche Wirkung erzielt, die Dorfaue war räumlich von der Außenwelt abgeschlossen. Sehr viel trug hierzu bei die Art der Anpflanzung der vier- und mehrfachen Baumreihen, die nicht in gleichmäßigem Abstande, sondern in unmittelbarer Beziehung zu den Häusern und ihren Eingängen gesetzt wurden.

Es ist eine schriftliche Äußerung Friedrich des Großen an den Kammerpräsidenten von Domhardt aus dem Jahre 1776 bekannt, daß die neuen Kolonien als ganze Dörfer gesondert von dem „groben und butten Volke" angelegt werden sollten, damit sie als Muster für fleißige und ordentliche Wirtschaft sich von ihrer Umgebung abheben. Zweifellos hat die Geschlossenheit der Anlage schon bei der Ausführung den Vorzug, daß die gleichzeitige Durchführung der Bauten wesentlich erleichtert wird, wenn sie möglichst nahe beisammen liegen. Aber auch für die Entwicklung des Gemeindelebens, für den gegenseitigen Wetteifer in Ordnung, Reinlichkeit und Fleiß bei der Wirtschaftsführung, für den gegenseitigen Schutz in Krankheit, Gefahr und Brand, für die Pflege genossenschaftlichen Zusammenarbeitens, für die Abkürzung der Wege zur Schule, zur Kirche, zum Gemeindevorsteher, zum Kaufmann, für den Postverkehr und in mannigfacher anderer Hinsicht steht die möglichst geschlossene Ortslage auf einer höheren Stufe wie die Anlage von Einzelhöfen. Dennoch werden letztere für entlegene Ländereien sich nie ganz vermeiden lassen.

Die zweckmäßigsten Durchschnittsgrößen von ländlichen Siedlungsstellen sind: 60 Morgen für Bauernstellen, 30 Morgen für Halbbauern, 12—15 Morgen für Stellen mit Nebengewerbe (Krug, Handwerker), 4—10 Morgen für ländliche Arbeiter, ½ bis 2 Morgen für Arbeiter in städtischem Gewerbebetrieb.

Diese verschiedenen Größenklassen werden in ländlichen Siedlungen möglichst im Gemenge auszulegen sein, doch so, daß die kleineren Stellen mehr in die günstigere Geschäfts-

lage und nach der Mitte hingebracht werden. Auch in den Friderizianischen Kolonien ist der Grundsatz zu erkennen, die größeren Stellen mit den kleineren zu untermischen.

Abgesehen von derjenigen Arbeiteransiedlung, die einen notwendigen Bestandteil der Bauernkolonisation bildet, bei der sie etwa 20 % der Stellen ausmachen soll, kommen in landwirtschaftlichen Gegenden auch reine Arbeitersiedlungen vor, und zwar sind diese in erreichbarer Nähe von Städten und bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben zu denken. Das Charakteristische solcher ländlichen Kleinsiedlungen bildet immer die Landzulage von mindestens ½ Morgen Größe mit den zu ihrer Bewirtschaftung notwendigen Bestandteilen, Stall, Vorratsraum, Hof und Garten im Gegensatz zu den rein städtischen Kleinsiedlungen, die nur die Wohnungserstellung im Auge haben. Während bei der städtischen Kleinsiedlung das Reihenhaus als die zweckmäßigste Hausform erscheint, ist bei der ländlichen das Ein- und Zweifamilienhaus, das Einzelhaus, möglichst mit einer kleinen Mietwohnung, als der günstigste Haustyp zu empfehlen. Für solche Siedlungen kann nur die geschlossene Dorflage nach dem Muster der Friderizianischen Kolonien in Frage kommen, zumal da zu ihrer Anlage meist nur Grundstücke von geringer Ausdehnung zur Verwendung gelangen. Grundsätzlich dürfte hierbei zu vermeiden sein, sie unmittelbar an die Hauptverkehrsstraße zu legen, wenn auch die leicht erreichbare Nähe derselben erwünscht ist. Der Ausbau und die Befestigung der Wege kann auf das allergeringste Maß beschränkt bleiben, da von einem Wagenverkehr im Innern der Kolonie so gut wie gar keine Rede ist. Ebenso sind Kosten für gemeinschaftliche Anlagen wie Wasserleitung, Kanalisation, Beleuchtung, Gas- und Kraftzuleitung in ländlichen Arbeitersiedlungen außer Betracht zu lassen. Im übrigen können dieselben Grundsätze, wie sie in dem Abschnitte über die Bebauungspläne des ländlichen Siedlungswesens in Industriebezirken Kapitel II, 2 c I besprochen sind, zur Anwendung kommen.

3.

Die Bauberatung

Von Dipl.-Ing. Max Sonnen, Leiter der Westfälischen Bauberatungsstelle in Münster i. W.

I. Die Aufgaben

Die verschieden gearteten örtlichen Verhältnisse haben in der Einrichtungsform bei den einzelnen Bauberatungsstellen klare Unterscheidungen verursacht. Die Einrichtungsform und die Art der Stelle wirkten sodann wieder bestimmend auf die Abgrenzung des Aufgabenkreises der verschiedenen Bauberatungsstellen. Es ist deshalb schwer, fast unmöglich, über die Aufgaben der Bauberatung allgemein gültige Grundsätze aufzustellen.

Die Aufgaben der Bauberatung scheiden sich in zwei Kreise: einmal die allgemeine Werbetätigkeit, die dahin zielt, das gesamte Bau- und Wohnungswesen durch aufklärende und anregende Beeinflussung auf einen künstlerisch und technisch höheren Stand zu heben, und die Einzelarbeit in praktischen Baufällen, die die künstlerisch und technisch einwandfreie Lösung der einzelnen Bauaufgaben zum Ziele hat.

Betrachtet man zunächst die allgemeine Werbearbeit, so ergibt sich, daß die Bauberatungsstellen sich durch diese Tätigkeit z. T. helfend und mitwirkend den Bauschulen, Technischen Hochschulen und kurz allen Einrichtungen, die sich der Ausbildung und Förderung der auf dem Gebiete des Bauwesens tätigen Kräfte widmen, an die Seite stellen. Es erhebt sich naturnotwendig sofort die Frage: Genügen denn alle die übrigen diesen Zwecken dienenden Einrichtungen nicht den an sie billigerweise zu stellenden Anforderungen? Wenn man für die vergangene Zeit diese Frage bedauerlicherweise verneinend beantworten muß, so könnte man, nachdem nunmehr der frische Wind in den letzten Jahren manch dürres Reis hinweggefegt hat, und auf unseren Bauschulen lebendige frische Kräfte wirken, vielleicht der Meinung sein, die Bauberatung könne diesen Zweig ihrer Tätigkeit aufgeben. Das ist noch nicht möglich, die Verhältnisse beweisen sogar die steigende Notwendigkeit, durch aufklärende und belehrende Tätigkeit einzugreifen. Solange noch das bauende Publikum nicht besser über bauliche Dinge unterrichtet ist, als es bisher der Fall ist, solange vor allem der Titel „Architekt" noch für die Allgemeinheit das irreführende Aushängeschild ist auch für den bautechnisch und künstlerisch nicht vorgebildeten Barbier, Schneider oder Schuhmacher, der mit seinen ersparten Groschen ein Baugeschäft als Mittel zur Erwerbung der auch heute dabei immer noch erhofften Millionen kauft; solange noch jeder Lehrling nach gewisser Zeichnerarbeit bei irgendeinem, vielleicht ebensowenig vorgebildeten Bauunternehmer sich den stolzen Titel Architekt zulegen darf, werden wir auch trotz vorzüglicher Bauschulen auf die Aufklärungs- und Lehrarbeit der Bauberatungsstellen nicht verzichten können.

Diese allgemeine Tätigkeit wird in erster Linie stets darin bestehen müssen, zunächst der Allgemeinheit Verständnis für den Wert architektonisch einwandfreier Schöpfungen zu geben. Sie dient damit, was nicht übersehen werden sollte, mittelbar dem Vorteil der Privatarchitekten. Neben dieser Einwirkung auf das Publikum wird die Beeinflussung der Bauunternehmer und Bauhandwerker stehen. Man wird weiterhin durch Handwerks- und Handelskammern mittelbar mit den Meistern zu arbeiten haben, um durch allgemeine

Aufklärung auch die Kleinarbeit der Handwerker zu beeinflussen, eine Aufgabe, der bei dem Überwiegen der Abänderungsarbeit an eingereichten Entwürfen bisher durch die Bauberatungsstellen vielfach nicht genügende Beachtung geschenkt wurde.

Neben dieser allgemeinen aufklärenden Tätigkeit, die zunächst nur darauf zielt, sowohl beim Publikum wie bei den Handwerkern Sinn und Verständnis für den Wert architektonischen Schaffens und den Wert des bauberatenden Eingreifens zu wecken und zu stärken, eine Tätigkeit, die zu gutem Erfolge bis zu einem gewissen Grade der reklamemäßigen Gestaltung nicht entgehen kann, steht eine Reihe von wichtigen, allgemeinen technischen Aufgaben, deren die Bauberatung sich unbedingt annehmen muß. Es sind vor allem die *großen, allgemeinen Fragen des gesamten Siedlungswesens*, Fragen und Aufgaben des Bebauungsplanes und der Bauordnungen zunächst. Denn eine nachhaltige Beeinflussung und Hebung des Bauwesens ist nur möglich bei entsprechender Gestaltung der Bebauungspläne. Städtebauliche Tätigkeit, die unter Umständen bei dem Fehlen geeigneter Kräfte heute häufig noch über den Rahmen der allgemeinen Aufklärung und der Beratung im Einzelfall hinaus und bis zur Aufstellung von Bebauungsplänen gehen muß, ist bei weitem wichtiger als die Einzelarbeit bei einem Bau, denn der Einzelbau verunstaltet unsere Ortschaften weit weniger als die Masse schlechter Schöpfungen. Alle die Lebensfragen des Siedlungswesens auf technisch-wirtschaftlichem Gebiete, die Einteilung in Bauzonen, die Trennung von Wohn- und Verkehrsstraßen, in Verbindung damit die statistischen Aufstellungen über die Gestaltung der Bodenpreise und die Verwertung dieser Unterlagen bei Planung des Ortsgefüges, die Schaffung von Kleingärten, Ausbau, Abmessungen, Querschnitte und Aufbauten der Straßen, Grundstücksgestaltungen und Platzanlagen, Verkehrsfragen und Schaffung von Grünanlagen, weiterhin der Erlaß entsprechender Ortsstatute gegen Verunstaltung und der Ausbau der Baupolizeivorschriften unter Berücksichtigung der Bedürfnisse des Kleinwohnungswesens, das alles sind Fragen, denen die Bauberatung sich in der Hauptsache zu widmen hat. Es sind für diese technisch-wirtschaftlichen Fragen heute noch keine anderen Stellen vorhanden. Es ist auch dem Wesen der Bauberatung entsprechend, daß keine besonderen Stellen für diese Aufgaben des Siedlungswesens errichtet werden. Es hieße die Bauberatung ihrer vornehmsten und wichtigsten Aufgaben entkleiden, wollte man die Fragen des Siedlungswesens ihrem Arbeitsbereiche entziehen.

Diesen *siedlungstechnischen* Aufgaben der Bauberatung reiht sich dann eine Fülle von *allgemeinen technischen* Aufgaben an. Um nur wenige zu nennen, sei auf die Frage der Verwendung von *Ersatzbaustoffen* hingewiesen. Alle die baulichen Fragen, die mit dem Streben nach Verbilligung des Bauens zusammenhängen, die Erforschung und Verwendung neuer Baustoffe, die Anwendung neuer Bauarten und Arbeitsverfahren, vor allem auch die künstlerische Gestaltung neuer Baustoffe gehört in diesen Kreis. Eine andere wirtschaftlich wie schönheitlich hochbedeutende Frage — besonders für die Zeit nach dem Kriege — ist die allgemeine *Vereinheitlichung der Baumaße*, die in früheren Jahrhunderten durch die straffe, in den Zünften vorhandene Bauüberlieferung gegeben war, und die den Handwerksmeistern, die so in der Lage waren, Fenster und Türen in stillen Zeiten auf Vorrat zu schaffen, eine bedeutsame wirtschaftliche Erleichterung war. Die wirtschaftlichen Notwendigkeiten zwingen uns auch heute wieder zu solchen Schritten, die auch ästhetisch vorzügliche Folgen haben; man wird schwerlich einen besseren Träger für diese Bestrebungen finden können als die Bauberatung, die durch eine, wo sie noch nicht besteht, leicht herzustellende Verbindung mit dem Handwerk diese Aufgaben leichter als andere Stellen mit meist minder weitgehenden Einflußmöglichkeiten zu lösen imstande sein wird. Hand in Hand mit diesen Bestrebungen muß die Schaffung bestimmter *Bautypen* für das Kleinwohnungswesen gehen. Es ist auch in Zukunft nicht zu erwarten, daß es gelingen wird, für die vielen kleineren Bauaufgaben, besonders

in ländlichen Bezirken, die Arbeit des tüchtigen Architekten zu beanspruchen. Ein großer Teil aller Bauaufgaben wird wie in früheren Jahrhunderten nur dem kleinen ländlichen Meister zufallen. Ehedem war eine feste und gesunde Überlieferung, die dem kleinen Meister für diese Aufgaben eine bestimmte einwandfreie Form vorschrieb, vorhanden. Die Ergebnisse waren deshalb gut. Die Umwälzung in der Ausbildung des Nachwuchses, das zunächst nicht einwandfreie, sondern stark verwirrende Einwirken unserer Bauschulen, wie auch die in den letzten Jahrzehnten erschreckend gesteigerte Sucht des ländlichen Bauherrn, es in der Palastähnlichkeit seines kleinen Baues dem städtischen Bauherrn gleich zu tun, hat uns die gesunde Grundlage entzogen. Heute entbehrt das Schaffen der ländlichen Meister fast ausnahmslos der praktischen und künstlerischen Überlieferung. Nur die auch aus wirtschaftlichen Erwägungen notwendige Vereinheitlichung der Bautypen kann hier Wandel schaffen. Die Lebensbedingungen des kleinen Mannes, vor allem auf dem Lande, sind — wenn auch gegenüber früher verändert — innerhalb der gleichen Gesellschaftsklasse noch ebenso einheitlich wie früher. Eine Vereinheitlichung der Bauten ist deshalb heute nicht nur möglich, sondern sogar dringend notwendig.

Ein großes Arbeitsgebiet, auf dem bisher nur wenige Schritte getan sind, ist sodann die Beeinflussung des Hausgerätes, besonders für den kleinen Mann. Hier hat die Bauberatung noch Bedeutendes zu leisten. Engste Fühlungnahme mit Handwerk und Möbelindustrie wird zu diesem Zwecke notwendig sein, vor allem auch Anschluß an die wirtschaftlichen Stellen, die der Beschaffung des notwendigen Hausgerätes für die Kriegsgetrauten als Kreditträger oder sonstwie dienen wollen. Gerade auf diesem Gebiete wird eine umfassende Aufklärungs- und Belehrungstätigkeit bei den Verbrauchern notwendig sein, weil die Hemmungen, die einer Besserung der Verhältnisse entgegenstehen, letzten Endes immer auf den völligen Mangel an Geschmack bei den Käufern zurückgehen. Einwandfreie Einheitsmöbel sind heute noch keine von der Masse begehrte Ware, und die Nachfrage regelt auch auf diesem Gebiete das Angebot. Wie Verhandlungen ergaben, ist bei den Herstellern durchaus Verständnis für die Notwendigkeit einer Besserung der Verhältnisse vorhanden, die Verständnislosigkeit des größten Teiles des kaufenden Publikums ist die Ursache, daß die Hersteller heute noch gezwungen sind, die häßlichen und durch die Überladung mit Flitterkram unsoliden Gebrauchsgegenstände herzustellen. Hier muß die Bauberatung als Pionier einer neuen Zeit mit allen Mitteln der Aufklärungs- und Belehrungsarbeit eingreifen, handelt es sich doch um ein Gebiet, das mit dem Bauen auf das engste verknüpft ist.

Alle diese allgemeinen Aufgaben werden aber nur einem Teil der Bauberatungsstellen zufallen. Die Art der Stelle, ob es sich um eine freie oder amtliche, um eine örtliche oder Bezirksstelle handelt, wird für den Umfang der Aufgaben maßgebend sein. Die freien Bauberatungsstellen, vor allem die mit einem über einen größeren Bezirk reichenden Arbeitsfeld, werden sich allen diesen Aufgaben widmen müssen, für andere Stellen, vor allem für die kommunalen Bauberatungsstellen, denen durch behördliche Maßnahmen unabhängig von der eigenen Werbearbeit eine bestimmte Einwirkung in den einzelnen Fällen gesichert ist, wird ein Teil der allgemeinen Aufgaben der Bauberatung entbehrlich sein; für diese Stellen wird u. U. überhaupt nur die Arbeit der Beeinflussung des Einzelbaues in Betracht kommen. Solche Stellen gibt es zurzeit in den Städten bereits in großer Zahl. Es bleibt aber eine offene Frage, ob diese in ihren Aufgaben auf die bauberatende Tätigkeit im Einzelfalle beschränkten Stellen wirklich geeignet sind, nachhaltige Wirkungen zu erzielen. Sie werden wohl imstande sein, Auswüchse zu vermeiden, es scheint aber zum mindesten sehr fraglich, ob sie an der Gesundung des gesamten Bauwesens starken Anteil nehmen können.

Der zweite Kreis der Aufgaben der Bauberatung umfaßt die Maßnahmen zur Beeinflussung der Lösungen einzelner praktischer Bauaufgaben. Dieser Kreis

von Aufgaben wird allen Stellen, ob freien oder amtlichen, ob örtlichen oder Bezirksstellen, gemeinsam sein. Die Tätigkeit wird alle Bauten vom kleinsten, scheinbar unbedeutendsten bis zum bedeutendsten umfassen müssen. Sie wird darauf zielen müssen, mit allen zu Gebote stehenden Mitteln eine architektonisch einwandfreie Gestaltung zu erreichen. Es bedarf keiner näheren Begründung, daß die wirtschaftliche und praktische Lösung, z. B. Grundrißfragen, mindestens die gleiche Beachtung und Bearbeitung verdient wie die schönheitliche. Bauberatungsstellen, die nur rein äußerlich arbeiten und in einer einwandfreien schönheitlichen Lösung der Außenansichten ihr Endziel sehen, haben nur geringe Daseinsberechtigung, da ihr Wirken in vielen Fällen nur als eine den wirtschaftlichen Fortschritt hemmende Belastung empfunden werden wird.

Die Beratung im Einzelfalle wird auch zunächst das Ziel haben müssen, dem Bauherrn klar zu machen, daß bei nur einigermaßen bedeutenden Bauaufgaben die Arbeit des tüchtigen Architekten nicht entbehrt werden kann. Sie wird im günstigsten Falle sich darauf beschränken können, dem Bauherrn die Mängel und Fehler seiner Pläne zu bezeichnen, ihn gewissermaßen auf die jeweiligen architektonischen Sonderforderungen, die sein Bauvorhaben an den Planverfertiger stellt, hinzuweisen und ihn zu überzeugen, daß zur einwandfreien Lösung die Arbeit des tüchtigen Privatarchitekten nicht entbehrt werden kann. Gelingt die Einwirkung in diesem Sinne mit dem Erfolge, daß mit der Durcharbeitung ein tüchtiger Privatarchitekt betraut wird, so hat die Bauberatungsstelle ihrer vornehmsten Pflicht entsprechend den besten Erfolg erzielt.

Es bedarf wohl kaum der Erwähnung, daß der Bauberater bei dieser vermittelnden Stellung zwischen Bauherrn und Architektenschaft sein Ansehen und seine Sachlichkeit durch eigene Privatarbeit innerhalb seines Wirkungskreises nicht stören darf. Es wird bei dieser Vermittlungstätigkeit auch wohl kaum angängig sein, dem Bauherrn einen bestimmten Architekten für die Weiterbearbeitung in Vorschlag zu bringen; zu leicht könnte dann der Schein der Begünstigung eines einzelnen Architekten das Ansehen des Bauberaters schmälern. Wenn der Bauberater dem Bauherrn am Orte nicht gleichzeitig mehrere Architekten benennen kann, wird er ihn zwecks Benennung eines Architekten am besten an die Architektenverbände verweisen. Aber auch bei diesem Verfahren werden sich leicht noch Schwierigkeiten ergeben, weil die Zugehörigkeit zu irgend einem der Architektenverbände durchaus keinen Wertmesser für die Leistungen des Architekten gibt. Die Bauberatung muß deshalb auch stets dann noch eine Einwirkung behalten, wenn der Bauherr die Bearbeitung seiner Pläne auch einem Privatarchitekten übergab.

Obgleich der Fall, daß durch Vermittlung der Bauberatung die Arbeit einem Architekten zufällt, häufiger eintritt, als man aus den bedauerlichen Anfeindungen von seiten der Privatarchitekten entnehmen sollte, wird doch sehr häufig die Möglichkeit, die Aufgabe unmittelbar an einen tüchtigen Architekten zu bringen, fehlen. Der häufig vollständige Mangel an Verständnis für die Arbeit des Architekten beim Bauherrn, in ländlichen Verhältnissen vielfach auch das Fehlen entsprechender architektonisch geschulter Kräfte, stehen dieser Möglichkeit in der Mehrzahl der Beratungsfälle entgegen. Es läßt sich deshalb, um zu gutem Ergebnis zu kommen, nicht vermeiden, daß die Bauberatungsstelle zu eingereichten Plänen Abänderungsvorschläge aufstellt.

Die Bearbeitung von Abänderungsvorschlägen verlangt vom Bauberater neben künstlerischer Begabung und praktischen Erfahrungen vor allem eine große Anpassungsfähigkeit an gegebene Verhältnisse. Möglichst weitgehende Zurückstellung der eigenen künstlerischen Gedanken gegenüber brauchbaren Vorschlägen des Planverfertigers ist eine nicht immer leicht zu erfüllende Pflicht des Bauberaters. Wo die praktische und künstlerische Gestaltung des eingereichten Entwurfes brauchbar — wenn auch nicht ausgezeichnet — ist, wird der Bauberater sich darauf beschränken müssen, das vorgeschlagene Gebilde der Umgebung oder dem Straßenbilde einwandfrei anzupassen.

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Jede vorliegende praktische Aufgabe bedarf besonderer Wertung bezüglich der Notwendigkeit und Möglichkeit des bauberatenden Eingreifens. Es wäre deshalb zwecklos, eine Reihe von Fällen hier anzuführen; die vielfachen Veröffentlichungen der letzten Jahre haben ja über Einzelaufgaben der Bauberatung reichen Stoff geliefert.

II. Die Mittel

Es ist nicht die Aufgabe dieser Ausführungen, über die Technik der Bauberatung im einzelnen Falle zu handeln. Darüber besteht eine gute Ausarbeitung des früheren langjährigen Bauberaters des Rheinischen Kleinwohnungsvereins, Dr.-Ing. Hecker*. Es sollen im Folgenden nur kurz einige Arbeits- und Einwirkungsmöglichkeiten allgemein behandelt werden.

Für die allgemeine Werbetätigkeit der Bauberatung werden vor allem aufklärende Vorträge, Veröffentlichungen und Ausstellungen geeignete Mittel zur Erreichung der gesteckten Ziele sein. Vor allem müssen wir dahin kommen, daß auch die Tagespresse den Aufgaben des Bau- und Siedlungswesens weitergehende Beachtung schenkt, als es bisher geschah. Eine stets wiederkehrende Beeinflussung durch die Tagespresse, die mit entsprechenden Aufsätzen durch die Bauberatung zu versorgen ist, vermag die Stellung der Bauberatung erheblich zu stärken. Die Veranstaltung von öffentlichen Lichtbildervorträgen und Ausstellungen, an sich vorzügliche Werbemittel, werden auch nur dann eine nachhaltige und weitreichende Wirkung erzielen können, wenn die Tagespresse ausgiebig darauf hinweist und in häufiger wiederkehrenden Aufsätzen die Probleme erläuternd behandelt. Die bisherige Übung der Bauberatungsstellen, in einem Fachblatt oder in besonderen Berichten die Aufgaben, Arbeiten und Ergebnisse der Bauberatung zu behandeln, hat zwar den unverkennbaren Wert, die Fachwelt zu beeinflussen, sie genügt allein aber nicht, da der Kreis der Leser zu gering ist.

Die Beeinflussung der Bauhandwerker und Unternehmer wird neben Vorträgen und Aufsätzen in Fachblättern vor allem auch die Herausgabe technisch-wirtschaftlicher und technisch-künstlerischer Schriften notwendig machen. Neben den aufklärenden Schriften werden zweckmäßig Sammlungen und Veröffentlichungen von mustergültigen Entwürfen und Ausführungen stehen. Von großem Werte sind sodann Ausbildungskurse für Bauhandwerker, wie sie als „Meisterkurse" verschiedentlich schon veranstaltet wurden. Diese Veranstaltungen bieten neben der Möglichkeit, dem Handwerksmeister bestimmte technische Kenntnisse und künstlerische Anschauungen zu vermitteln, vor allem die nicht hoch genug zu schätzende Gelegenheit, durch persönliche Fühlungnahme mit den Meistern zwischen Handwerk und Bauberatung ein gewisses Vertrauens- und Austauschverhältnis zu schaffen. Leider zeigt die Erfahrung, daß man in solchen Kursen den größten Teil der Zeit häufig dem Zwecke opfern muß, den Teilnehmern zunächst einmal die Beziehungen zwischen Zeichnung und Wirklichkeit genügend kenntlich und faßbar zu machen, um so für weitere Gemeinschaftsarbeit das nötige Verständigungsmittel zu schaffen, ein Ziel, das ja in den ersten Stunden technischer Ausbildung des Handwerkes schon erreicht sein sollte. Hauptaufgabe dieser Meisterkurse wird stets sein müssen, die Ausführung der Einzelheiten, z. B. der Gesimse und Dachfüße und der vielen kleinen Einzelteile am Bau, die trotz guter Planung bei mangelhafter Ausführung die Gesamtwirkung sehr nachteilig beeinflussen können, zu heben. Solchen handwerklichen Fragen muß die ganze Arbeit gewidmet werden, ihre Wichtigkeit muß an erster Stelle stets betont werden, um allein schon der meist bei den Besuchern solcher Kurse zunächst vorhandenen Ansicht,

* Neuzeitliche Baupflege; ein Handbuch für die Bauberatung und die öffentliche Förderung der Bauweise. Herausgegeben von Dr. J. Altenrath. IV. Die Technik der Bauberatung von Dr.-Ing. Hermann Hecker, Düsseldorf, S. 407 ff.

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

daß sie durch den Besuch des Kursus zum fertigen Architekten gestempelt werden, entgegen zu wirken.

Der persönlichen Fühlungnahme zwischen dem Bauhandwerk, dem Bauunternehmertum und der Bauberatung dienen vor allem auch die Bauberatungstage, Veranstaltungen in den verschiedenen kleineren Orten des Bauberatungsbezirkes, bei denen an Hand der im Orte vorliegenden einzelnen Bauaufgaben alle einschlägigen Fragen mit den Meistern in Rede und Widerrede und in skizzenhafter, zeichnerischer Darstellung behandelt werden können. Wohl kein anderes Mittel kann die Bauberatungsbestrebungen so fördern wie die Veranstaltung solcher Bauberatungstage.

Die oben als eine der wichtigsten allgemeinen Aufgaben bezeichnete Tätigkeit der Bauberatung auf dem Gebiete des Siedlungswesens wird vor allem engste Fühlung mit den kommunalen und den Aufsichtsbehörden notwendig machen. Unentbehrlich ist daneben gemeinschaftliche Arbeit mit den verschiedenen Trägern der Siedlungsbewegung, den Siedlungsgesellschaften, den Kleinwohnungsvereinen, den Baugenossenschaften und -gesellschaften. Es ist selbstverständlich, daß die Bauberatungsstelle über alle Neuerungen auf dem weitverzweigten Gebiete unterrichtet sein muß; sie muß aber nicht nur über alle neueren Erfahrungen unterrichtet sein, sie muß auch danach streben, von allen geplanten Neuschöpfungen rechtzeitig Nachricht zu erhalten, um stets, noch bevor endgültige Feststellungen erfolgten, beratend und helfend eingreifen zu können. Es ist deshalb sehr wichtig, daß die Bauberatung auch mit den geldgebenden Stellen engste Fühlung hat und unter Umständen durch den häufig allein wirksamen Druck des Geldgebers die Gestaltung von neuen Schöpfungen im Sinne einer gesunden Bauweise beeinflußt.

Praktische Einzelfälle werden häufig die Unzulänglichkeit eines bestehenden Bebauungsplanes dartun. Dann gilt es für die Bauberatung, dahin zu wirken, daß eine Abänderung erfolgt. Nicht immer wird den maßgebenden Stellen ohne Vorlegung eines entsprechenden neuen Skizzenvorschlages, an dem man die Vorteile erörtern kann, die Notwendigkeit einer Abänderung des meist mit erheblichen Kosten einmal aufgestellten Planes ersichtlich gemacht werden können. So müssen u. U. lediglich aus Werbegründen umfangreiche technische Arbeiten geleistet werden, für die kaum eine andere Stelle, vor allem keine private Erwerbsstelle, in Betracht kommen wird.

Umfangreiche Zusammenstellungen von baupolizeilichen Verfügungen und vor allem von Erfahrungen über ihre Wirkungen werden den Bauberater in den Stand setzen, vermittelnd zwischen bauendem Publikum und Polizeibehörde manche Härte zu mildern und Abänderungen von allzu beengenden Vorschriften zu erreichen oder wenigstens in einzelnen praktischen Fällen ihre Wirkung durch Erreichung einer Dispensgewährung aufzuheben. Durch diese Tätigkeit kann die Bauberatung sich in vielen Fällen eine besonders weitgehende Einwirkungsmöglichkeit verschaffen.

Die oben bereits erwähnte Verbindung mit den Handwerkskammern schafft eine Reihe von Möglichkeiten, auch die Kleinarbeit der Handwerker entsprechend zu beeinflussen. Besonders die Verhältnisse nach dem Kriege werden für diese Arbeit die Wege ebnen. Die teilweise heute schon durchgeführte genossenschaftliche Zusammenfassung der einzelnen Kleinbetriebe wird weiteren Umfang annehmen. Ohne diese Zusammenschlüsse wird das Handwerk gegenüber den durch den Krieg geldlich ganz erheblich gestärkten Großunternehmern nicht wettbewerbsfähig bleiben. Deshalb wird auch der kleine Meister sich dazu bequemen müssen, nach allgemeinen, großzügigeren Richtlinien, die von den Verbänden aufgestellt werden, zu arbeiten. Es steht zu erwarten, daß die Zusammenfassung der Kleinbetriebe auch eine stärkere Vereinheitlichung der Arbeitsvorgänge und vor allem der bearbeiteten Stücke ergeben wird. So kann bei entsprechender Verbindung mit den Handwerkskammern oder unmittelbar mit den Handwerksgenossenschaften die Bauberatung leicht eine sehr weitreichende und in ihren Folgen sehr bedeutsame Einwirkung gewinnen.

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Diese Einwirkung wird sich auf alle am Bau beteiligten Handwerke ausdehnen lassen, vor allem auf die am Ausbau beteiligten Handwerker, auf Tischler, Schreiner, Klempner und Anstreicher, deren Arbeiten auf Haltbarkeit und äußere Wirkung des Baues von großem Einfluß sind.

Es ist so der Bauberatung Gelegenheit geboten, auf alle Zweige des Bauwesens bis zur Möbelerstellung eine Einwirkung zu gewinnen. In diesen Arbeiten muß demnächst das Schwergewicht der Bauberatung liegen, denn für Grundriß- und Ausbaugestaltung, soweit dazu die rein zeichnerische Arbeit in Betracht kommt, sind mehr oder minder bewährte Einheitsformen bereits weit verbreitet. Die weitere Ausgestaltung am Bau, die stoffgerechte Verarbeitung der einzelnen Bauteile, vor allem die einwandfreie Formgebung und Ausgestaltung der Einzelheiten, die zum Gegenstand zeichnerischer Entwurfsarbeit des Architekten zu machen bei den vielen kleinen Bauaufgaben mit Rücksicht auf den erheblichen Arbeits- und infolgedessen auch Kostenaufwand nicht lohnen würde, bedarf der weitgehendsten Pflege, denn erst die Summe der gut gebildeten Einzelheiten ergibt das einwandfreie Gesamtbild, das die alten Bauten als wahre Zeugen einer außerordentlich hochstehenden Handwerkskunst uns bieten.

Nur durch eine in der vorbezeichneten Richtung mögliche, unmittelbare *Beeinflussung des Bauhandwerkes* lassen sich die Erfolge der Bauberatung steigern. Es wird erheblichen Schwierigkeiten begegnen, den Einfluß der Bauberatungsstellen auf die Ausführung der einzelnen vorgeschlagenen Pläne, etwa durch eine *Überwachung der Bauten*, zu erweitern. Der Arbeitsumfang würde damit die Grenze des Möglichen überschreiten. Es ist deshalb der allgemeinen Beeinflussung des Bauhandwerkes im Sinne einer soliden und hochwertigen Handwerkskunst größte Beachtung und Bedeutung zu schenken. Daneben muß das mancherorts in Einzelfällen mit Erfolg angewandte Verfahren, die Ortspolizeibehörden zur Beaufsichtigung der Ausführung gewissermaßen als örtliche Vertrauensstelle zwischenzuschalten, weiter ausgebaut werden. Die Gefahren und Schwierigkeiten dieses Verfahrens, die bei ungeschickter Einwirkung des Baupolizeibeamten sehr groß sein können, nötigen aber zu großer Vorsicht. Architektur läßt sich nun einmal nicht mit dem Polizeiknüppel machen.

Überhaupt verlangt die Bauberatung bei ihrer Ausübung viel Takt und Geschick, soll der Erfolg, was leicht geschehen kann, nicht in das Gegenteil des Erstrebten umschlagen. Deshalb hat man von jeher mit Recht betont, daß die Bauberatung in erster Linie *Persönlichkeitsfrage* ist. Wichtiger als alle Fragen der Organisation ist die Frage nach den Fähigkeiten und der Persönlichkeit des *Bauberaters*. Ein geschickter Bauberater wird, auch bei unzulänglicher Organisation der von ihm vertretenen Stelle, reiche Einwirkungsmöglichkeiten sich zu schaffen wissen, während der Erfolg einer noch so gut organisierten Stelle bei ungeeigneter persönlicher Art des Bauberaters stets gering bleiben wird. Es sollte deshalb der *Ausbildung* und Vorbereitung der Bauberater für ihre Tätigkeit mehr Beachtung geschenkt werden. Wenn auch die praktische Arbeit des Bauberaters ein sorgsames Sicheinfühlen in die Einzelumstände der praktischen Aufgaben in erster Linie verlangt, so birgt das Arbeitsgebiet des Bauberaters doch eine so große Fülle von allgemeinen Fragen, daß eine Sonderausbildung der Bauberater durch in bestimmten Zeitabständen zu veranstaltende *Bauberaterkurse* die Bauberatung erheblich fördern könnte. Das gesamte Gebiet, vor allem Fragen des planvollen Vorgehens, müßten dabei behandelt werden.

Für die Veranstaltung solcher Kurse käme wohl nur eine *zentrale Stelle* in Betracht, der durch die Verbindung mit den einzelnen örtlichen Stellen ein reiches Erfahrungsmaterial zur Verfügung steht. Eine derartige Stelle, die für die gesamte Bewegung von außerordentlichem Werte wäre, vor allem in der Zeit nach dem Kriege, wo eine Fülle von neuen Fragen an die Bauberatung herantreten wird, fehlt bisher völlig. Der „*Haupt-*

ausschuß für Bauberatung" in der Zentralstelle für Volkswohlfahrt in Berlin, der sich unter günstigen Umständen zu einer derartigen Zentralstelle vielleicht hätte entwickeln können, hat nicht die Verbindung zu den örtlichen Stellen, die zu reicher Arbeit einer derartigen Stelle notwendig ist. Auch liegt in dem Umstand, daß in seiner Geschäftsstelle der erfahrene Bauberater, wie überhaupt der Techniker, fehlt, schon begründet, daß seine — einige Zeit lang bemerkbare — Tätigkeit sich im wesentlichen nur auf Organisationsfragen beschränkte. Was uns not tut, ist eine zentrale Stelle, die die einzelnen technischen Erfahrungen aus allen Gebieten zu sammeln und durch Weitergabe an die örtlichen Stellen zu verwerten und zu verbreiten hätte. Einer solchen Stelle würde zweckmäßig dann auch die Sonderausbildung der Bauberater zu übertragen sein. Nachdem der Deutsche Bund Heimatschutz während der Kriegszeit, ausgehend von den Arbeiten für Ostpreußen, sich in eingehender und glücklicher Art der Fragen des Siedlungswesens angenommen hat, scheint es das Gegebene zu sein, daß er seiner weitverzweigten Organisation die Zusammenfassung der gesamten Bauberatungsbestrebungen einfügt. Die Verbindung mit den meisten in Betracht kommenden örtlichen Stellen ist heute beim Bunde ja schon vorhanden. Die Vereinigung der früheren theoretischen Arbeiten des Hauptausschusses für Bauberatung mit den bedeutenden praktischen Arbeiten des Deutschen Bundes Heimatschutz könnte den Boden für ein gedeihliches Wirken der Zentralstelle bilden*.

Nur der Austausch und die den jeweiligen örtlichen Verhältnissen angepaßte Verwertung der in den bestehenden Bauberatungsstellen gemachten technischen Erfahrungen kann neue Stellen vor ungünstigen Versuchen und Erfahrungen, die stets zum Schaden der gesamten Bestrebungen sind, bewahren. Ebenso verhält es sich mit der Verwertung der anderwärts bezüglich des planmäßigen Vorgehens in den Einzelfällen gemachten Erfahrungen. Die in den einzelnen Gegenden mit verschiedenen Formen der Organisation der Bauberatungsstellen gemachten Erfahrungen sollten aber mit Rücksicht auf den bedeutenden Anteil, den die Persönlichkeit des Bauberaters am Erfolg oder Mißerfolg nimmt, nicht als unbedingte Richtschnur für die Einrichtungsform neuer Stellen genommen werden. Die zweckmäßigste Organisation wird stets ganz aus den vorliegenden örtlichen Verhältnissen heraus zu entwickeln sein**.

Der in den ersten Jahren der Bauberatungsbestrebungen in langen Aufsätzen und vielen Reden geführte Streit, ob die Bauberatung mit der Baupolizei, mit dem Hochbauamt, mit dem Stadterweiterungsamt oder mit sonst irgendwelchen Stellen zu verbinden sei, ist deshalb auch, so wertvoll er für die Verbreitung der Erfahrungen einzelner Stellen in der ersten Zeit war, an sich unfruchtbar. Aus den oben aufgezählten Aufgaben der Bauberatung ergibt sich, daß der Bauberater neben dem Architekten Städtebauer, daß er bis zu einem gewissen Grade Volkswirtschaftler, daß er Zeichner, Künstler, Redner und

---

* Inzwischen ist im preußischen Ministerium der öffentlichen Arbeiten ein „Beirat für Städtebau und städtisches Wohn- und Siedlungswesen" gebildet, der für Preußen vielleicht geeignet ist, als zentrale Stelle die oben bezeichneten Aufgaben der Zentralstelle zu übernehmen.

** Tatsächlich zeigen ja auch die bisher bestehenden Bauberatungsstellen völlig verschiedene Organisationsformen. Neben den staatlichen Stellen, wie wir sie in Sachsen und Württemberg finden, sind am häufigsten wohl die kommunalen, die meist durch einfache Erweiterung des Aufgabenkreises der Stadt- und Gemeindebauämter geschaffen sind. Daneben stehen in einzelnen Landesteilen, wie z. B. in Rheinland und Westfalen, die provinziellen Stellen, die den provinziellen Wohnungsvereinen und den Landesversicherungsanstalten angeschlossen sind. Daneben treten dann noch einzelne freie Stellen, die von Architektenvereinen und von Hochschulen gebildet werden. Die Organisationsform dieser Stellen ist stets den örtlichen Bedingungen angepaßt. Eine Beschränkung der zu Beratenden wird nur bei der württembergischen Stelle durchgeführt. Während allgemein jeder am Bauen Interessierte, ob Bauherr, Handwerker oder Architekt die Beratung in Anspruch nehmen kann, dient die württembergische Stelle nur dem Baugewerbe, dem Handwerker und Architekten, und lehnt die Beratung des bauenden Publikums ab.

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Diplomat sein muß. Ebenso wie es unter Umständen schwer sein kann, alle diese Eigenschaften in einer Person zu finden, wird als Träger der Bauberatungsstelle häufig schwer eine Stelle zu finden sein, in der Siedlungswesen, Städtebau, Handwerkskunst, Architektur und praktisches Bauwesen bereits verbunden sind. Wenn man auch immer davon ausgehen muß, daß alle diese Gebiete in der Bauberatung zusammengezogen sein müssen, so steht doch wohl kaum etwas im Wege, die einzelnen Gebiete der Bauberatung unter Umständen von mehreren, miteinander engverbundenen Stellen bearbeiten zu lassen. So könnte sicherlich in größeren städtischen Verwaltungen eine Trennung in der Bearbeitung der Aufgaben der Bauberatung insofern vorgenommen werden, als z. B. dem Stadterweiterungsamt städtebauliche und Siedlungsfragen und dem Hochbauamt künstlerische und praktische Einzelfragen zufielen. Die meist vorhandene enge Verbindung zwischen Stadterweiterungsamt und Hochbauamt wird die Vermeidung von Verschleppungen durch die Arbeitsteilung leicht ermöglichen. Günstiger ist zweifellos die Verbindung aller Gebiete in einer Hand, wenn die entsprechende Person für die Erledigung dieser Aufgabe gefunden werden kann. Es bleibt ja für diesen Fall bei besonders wichtigen und schwierigen Aufgaben immer die Möglichkeit, einen besonderen sachverständigen Beirat zu beanspruchen. Für eine einheitliche Bauberatungsstelle, in der ohne eine Arbeitsteilung nach der vorerwähnten Art alle obengenannten Gebiete bearbeitet werden, wird es sich immer empfehlen, als Träger der gesamten Einrichtung möglichst mehrere auf den einzelnen Gebieten tätige Stellen zu wählen und sie für die Bauberatungsarbeit durch eine entsprechende Organisation zusammenzuschließen. Wenn sich die Bauberatung auf mehrere derartige Träger stützt, wird naturgemäß ihr Einflußgebiet weiterreichend sein, als wenn sie einer einzigen Stelle angegliedert wird.

Über die Frage, ob die Bauberatung von einer Behörde oder von einer besonderen freien Stelle ausgeübt werden soll, sind eingehende Ausführungen bereits in früheren Jahren gemacht worden. Die Meinungen sind sehr geteilt. Es wird auf die örtlichen Verhältnisse ankommen, vor allem auch auf den Charakter des zu beeinflussenden Publikums, ob die behördliche oder freie Stelle das Gegebene ist. Nach den obenstehenden Ausführungen scheint es aber falsch, den Standpunkt dahin festzulegen, wie es bisher häufig geschehen ist, daß nur das eine oder das andere in Betracht kommen könne. Der bereits erwähnte Unterschied in dem Umfange der Aufgaben läßt ein Nebeneinanderwirken von örtlichen behördlichen Stellen und freien Bezirksstellen durchaus zu. Es liegt in der Art der für die örtlichen Stellen in Betracht kommenden Träger: Baupolizei, Hochbauamt und Stadterweiterungsamt, begründet, daß für eine freie Bauberatungsstelle, die ihre Arbeit auf einen weiteren Bezirk als den einzelnen Ort ausdehnt, besonders für das große Gebiet der allgemeinen Aufgaben noch reichliche Gelegenheit zu wirksamer Tätigkeit neben den örtlichen Bauberatungsstellen, denen in der Hauptsache doch nur die Beeinflussung des Einzelbaues zufällt, verbleibt. Die Bauberatung der Baupolizei, des Hochbauamtes und des Stadterweiterungsamtes wird letzten Endes doch nur eine gewisse Kunstpolizei sein, deren Tätigkeit vorwiegend negativ ist und fast nur in der Verhütung von Auswüchsen bestehen wird. Die tätige Beratung, die sich auf alle Einzelheiten des Baues auch in seinem inneren Gefüge erstreckt, mithin die Beeinflussung und Hebung des gesamten Bauwesens, vor allem auch die Klärung der größeren allgemeinen Bau- und Siedlungsfragen, wird zweckmäßig stets von freien Stellen zu bearbeiten sein.

Als Träger solcher freien Stellen werden die verschiedensten Einrichtungen in Betracht kommen können. Zunächst muß man an die Geldgeber, vor allem an die Verleiher öffentlicher Gelder, wie z. B. die Landesversicherungsanstalten denken. Siedlungsgesellschaften jeder Form und Kleinwohnungsvereine, Handwerks- und Landwirtschaftskammern, Landwirtschaftliche Vereine und Architektenverbände werden weiterhin als geeignete Träger für die Bauberatung in Betracht kommen. Mit solchen, vorwiegend wirtschaftlichen

Interessen dienenden Stellen werden auf dem Gebiet der Bauberatung der Heimatschutz, Technische Hochschulen und Baugewerksschulen sich zweckmäßig zu gemeinschaftlicher Arbeit verbinden. So allein wird dem Überwiegen schönheitlicher Grundsätze bei der Bearbeitung einzelner Aufgaben gesteuert werden können, und die praktische Lösung mit den schönheitlichen Forderungen in Einklang gebracht werden.

Solange uns weder das Verunstaltungsgesetz für die schönheitlichen Fragen, noch irgend ein anderes Gesetz für die praktischen wirtschaftlichen Fragen die Handhabe zu scharfem polizeilichem Eingreifen gibt, wird eine freie Stelle, die allerdings sehr stark auf behördliche Förderung angewiesen ist, stets größeren Erfolg beim Publikum haben als eine behördliche.

Besonderer Beachtung und Regelung bedarf in der Organisation der Bauberatungsstellen das Verhältnis zu dem Privatarchitektenstand. Der tüchtige Privatarchitekt, der als Bauanwalt seinem Bauherrn zur Seite steht, ist, an sich betrachtet, ja der beste und der gegebene Bauberater. Nur die vorliegenden Verhältnisse, vor allem der Zustand, daß die Planungsarbeit des Architekten auch von unzureichend geschulten und ungenügend praktisch erfahrenen, sogenannten Architekten und von Unternehmern ausgeübt wird, und die beim bauenden Publikum weit verbreitete Abneigung gegen die Mitwirkung eines Architekten zwingen dazu, die Bauberatung dazwischen zu schalten. Die Bauberatung ist und bleibt letzten Endes ein Notbehelf; deshalb ist auch von Anfang an als oberste Aufgabe der Bauberatung bezeichnet worden, sich so bald als möglich entbehrlich zu machen. Wenn die Bauberatung bisher in der allgemeinen Aufklärungsarbeit auch schon viel geleistet hat und sichtbare Erfolge dieser Einwirkung in der erhöhten Beanspruchung der Privatarchitekten vielerorts zu beobachten sind, so sind wir von dem Zustand, daß die Bauberatung sich ihr eigenes Grab geschaufelt hat, doch noch unendlich weit entfernt.

Wie die Verbindung mit dem Privatarchitektenstand in den einzelnen Bauberatungsstellen zu schaffen ist, muß auch nach den örtlichen Verhältnissen entschieden werden. In Gegenden und Orten, in denen viele Privatarchitekten ansässig sind, kann man u. U. mit gutem Erfolg, wie es in einzelnen Stellen bereits geschehen ist, eine Reihe von Privatarchitekten zur Mitarbeit in einzelnen praktischen Fällen heranziehen, ja man kann sogar — wie es z. B. im Rheinland häufiger geschah — die einzelnen Bauberatungsarbeiten unter den Stab von Architekten, der sich zur Mitwirkung in der Bauberatung bereit erklärte, verteilen. Möglich ist diese Beanspruchung der Privatarchitekten aber nur, wo infolge der großen Zahl von Berufsgenossen der einzelne gewöhnt ist, auch weniger lohnende Arbeiten mit Sorgfalt und Liebe durchzuarbeiten. Die so durch die Bauberatung herbeigeführte Verbindung zwischen Bauherrn und Privatarchitekten, die an sich durchaus den Zielen der Bauberatung entspricht, kann aber auch leicht zu erheblichen Schwierigkeiten führen, weil der an der Bauberatung nicht beteiligte Teil der Privatarchitektenschaft mit Recht darin eine Beeinträchtigung seiner Erwerbsmöglichkeiten sehen wird.

Wo aber nur wenige Privatarchitekten sind, ist diese Art der Übertragung der Bauberatung auf die Privatarchitekten deshalb nicht gangbar, weil sich dadurch eine Monopolstellung der wenigen Kräfte herausbilden würde, und frischen jungen Kräften u. U. die Schaffung eines Arbeitsfeldes unmöglich gemacht wird. Da es aber stets wünschenswert ist, daß der Privatarchitektenstand in der Bauberatung vertreten ist, wird in solchen Fällen sich am besten wohl die Form so wählen lassen, daß in einem der Organe der Bauberatungsstelle, etwa in einem bei jeder Bauberatungsstelle zweckmäßigen Sachverständigenbeirat, ein oder mehrere Vertreter des Privatarchitektenstandes, die am besten von den Verbänden der Privatarchitekten benannt werden, die Möglichkeit einer Einwirkung auf die Bauberatung erlangen.

Aus den oben ausgeführten Aufgaben der Bauberatung ergibt sich, daß der Privatarchitekt natürlich niemals durch die Tätigkeit der Bauberatung ausgeschaltet werden darf.

Wenn auf der einen Seite in jedem einzelnen Falle, wo die Übertragung der Arbeit an einen Privatarchitekten erreichbar scheint, diese Lösung von der Bauberatung erstrebt werden muß, so muß doch die Übertragung der Bauberatungsarbeiten auf einzelne Privatarchitekten mit außerordentlicher Vorsicht geschehen. Zu leicht kann durch diese Übung die jeweilige Bauberatungsstelle in den Strudel der innerhalb des Privatarchitektenstandes vielerorts sehr regen Gegensätze hineingerissen werden und durch den Verlust ihrer ohnseitigen Stellung einen großen Teil ihrer Einwirkungsmöglichkeiten verlieren. Genaue Beobachtung und Wertung der in den einzelnen Orten und Gegenden obwaltenden Umstände ist deshalb — wie in allen Organisationsfragen — vor allem bei der Regelung des Verhältnisses zu den Privatarchitekten notwendig.

❖

4.

Kleinhaus und großes Mietshaus („Mietskaserne")

Von Geh. Baurat Dr.-Ing. Karl Schmidt in Dresden

Einleitung

Die Frage, welche Bauform, Kleinhaus oder „Mietskaserne", die zweckmäßigere und wirtschaftlich vorteilhaftere sei, konnte für Sachverständige wie Laien so lange zweifelhaft sein, als nicht einwandfreie wissenschaftliche Untersuchungen hierüber vorlagen. Es ist das sehr große Verdienst in erster Linie des Königlichen Baurates Prof. Dr.-Ing. Weiß in Charlottenburg, in seiner Strauchpreisaufgabe „Können die in den heutigen großstädtischen Wohnverhältnissen liegenden Mängel und Schäden behoben werden?" (Carl Heymanns Verlag, Berlin) diese Frage für alle Kreise, die ihr ohne Vorurteil gegenüberstehen, entschieden und den weitverbreiteten Irrtum, daß das Eigenhaus nur auf Boden, der höchstens etwa 2 Mark kostet, denkbar sei, endgültig widerlegt zu haben. Die Ergebnisse des vom Schutzverband für deutschen Grundbesitz in Berlin neuerdings ausgeschriebenen Wettbewerbs — vgl. die Doktorschrift des ersten Preisträgers, Regierungsbaumeister Dr. Heinrich Serini, „Die bauliche Bodenausnutzung bei verschiedener Geschoßzahl, Weiträumigkeit und Hausform", München 1914, Verlag von Ernst Reinhardt — bestätigen im übrigen die von Weiß bereits früher ermittelten Feststellungen, wonach und zwar bei Berücksichtigung der dem großen Mietshause anhaftenden Nebenkosten — wie Mietausfälle, Hausverwaltung, größere und öftere Instandsetzungen, Treppenbeleuchtung — das Eigenhaus der Mietskasernenwohnung bei gleicher Nutzfläche wirtschaftlich auf keinen Fall nachsteht. Aber selbst wenn nachgewiesen wäre, daß das große Mietshaus wirtschaftlicher sei als der Kleinhausbau, müßte aus wohlerwogenen Gründen der Volkswohlfahrt der letztere doch, wo auch immer angängig, bevorzugt werden; denn was bedeutet diese Bevorzugung des Kleinhausbaues anders, als die Verminderung der Wohndichtigkeit, was anders als eine Gesundung und Kräftigung unseres Nachwuchses, die Erhaltung und Kräftigung einer an Geist und Körper gesunden, werktätigen Bevölkerung, was anders als die Erhaltung der Volkskraft überhaupt? Was noch vor kaum einem Jahrzehnt nur wenigen überzeugend klar war, ist heute in seiner Wucht und Größe Gemeingut aller um das Wohl der Nation Besorgten: die Lösung der Wohnungsfrage ist mehr als je eine Frage der Stärkung, der Erhaltung unserer Rasse!

Und doch, so klar und einleuchtend alle diese die ethische, soziale und wirtschaftliche Überlegenheit des Kleinhausbaues gegenüber dem Massenmietshause darlegenden Gründe sind, Gründe, die im nachfolgenden eine weitere Beleuchtung und Klärung erfahren sollen, so wenig werden wir bei dem Vorwiegen zahlreicher, entgegenstehender privatwirtschaftlicher Interessen, den oftmals übertriebenen Anforderungen bestehender Bauordnungen und festgelegter hoher Bodenpreise, sowie der Kurzsichtigkeit und Neigung vieler in großstädtischen Anschauungen befangener Gemeinden, die den Kleinhausbau noch immer als eine minderwertige Bauweise ansehen und das große Mietshaus begünstigen, auf einen durchschlagenden Erfolg der Gesundung so bald rechnen können. Wenn es zunächst noch aussichtslos

erscheint, die Wohltat des Einfamilienhauses in seinen mannigfaltigen Gestaltungen als der besten und erstrebenswertesten Wohnungsform allgemein zur Geltung zu bringen, so ist doch jede Verminderung der dichtgedrängten Bauweise, wie sie insbesondere in dem vielgeschossigen eingebauten Massenmietshause unserer Großstädte ihren typischen Ausdruck findet, als ein Zeichen zunehmender Verbesserung der Wohnweise mit Genugtuung und Dank zu begrüßen. In dem Maße, wie eine planmäßige Aufklärungsarbeit der Architektenschaft, die sich früher so gut wie gar nicht um die Lösung auch volkswirtschaftlicher Probleme und Wohnungsreformen gekümmert hat, neuerdings Hand in Hand geht mit der wissenschaftlichen Forschung auf diesem Gebiete und den Bestrebungen von Staats- wie Gemeindeverwaltungen zur Förderung einer verbesserten Wohnweise, um damit auf Belebung des Wohlbehagens, der Arbeitsfreude und der Leistungsfähigkeit der Bevölkerung hinzuwirken, in demselben Maße wird auch die zunehmende Erkenntnis von den wohnlichen und wirtschaftlichen Vorzügen, die der Kleinhausbau gegenüber dem großen Mietshaus in Anspruch nimmt, in erhöhtem Maße zu seiner Förderung und Wertschätzung beitragen und den Gemeindeverwaltungen dazu verhelfen, vor allem und rechtzeitig sich des erforderlichen billigen Baulandes als der ersten und wichtigsten Forderung zur Beschaffung einer billigen und zweckmäßigen Wohngelegenheit für die minderbemittelte Bevölkerung zu versichern und dieses Gelände der Spekulation zu entziehen.

Geschichtliches

Nichts vermag, wo auch immer im Bauwesen es gilt, irregeleitete Anschauungen zu bekämpfen, erfolgreicher uns zur Seite zu stehen als der Nachweis größerer Wirtschaftlichkeit! Kein Beweis, auch nicht der überzeugendste, einer geschmackvolleren oder technisch einwandfreien Bauausführung vermag sich bei der Allgemeinheit der bauenden Bevölkerung erfolgreich durchzusetzen, wenn ihm nicht dieses Moment einer billigeren Ausführung zur Seite steht.

Die große und dankenswerte Bewegung des Heimatschutzes, welche nichts anderes bezweckt, als auf die Erhaltung bezw. Wiederherstellung der Grundlagen aller Kultur — des Heimatgefühls —, im weiteren Sinne auf die künstlerische Erziehung unseres Volkes zum Geschmack hinzuwirken und damit eine Steigerung der wirtschaftlichen Kraft unseres Volkes auf dem Weltmarkt herbeizuführen, müßte — soll sie auf allen Gebieten unseres Kulturlebens eine fruchtbare werden — zuvörderst bei der Baukunst, der führenden aller Künste einsetzen.

Wenn es mit besonderer Freude und Genugtuung begrüßt werden darf, daß unter den berufenen Kräften zum Schutze dieser idealen Güter alle Kreise der Bevölkerung tatkräftig am Werke sind, und hierbei auf wirtschaftlichem Gebiete Erfolge erzielt werden konnten, die weit über die Erwartungen hinausgehen, so ist dies nicht zum wenigsten dem Umstande zuzuschreiben, daß die einsichtsvollen Führer dieser, auch die Wohnungsfürsorge einschließenden Bewegung bei den baulichen Gestaltungsfragen niemals das Moment der Wirtschaftlichkeit und der Überlieferung aus dem Auge ließen und die gesetzgebenden Körperschaften der deutschen Bundesstaaten von deren bedeutungsvollen Werken zu überzeugen verstanden haben.

Und wenn weiter in der vom Schutzverband für deutschen Grundbesitz herausgegebenen ersten Preisschrift zur Lösung der Wohnungsfrage als eine Hauptforderung mit geltend gemacht wird, bei der Gestaltung der Bauplanungen auf die örtliche Überlieferung sowie insbesondere auf die klimatischen Verhältnisse, die Gewohnheiten der Bevölkerung und die bodenständigen Baustoffe gebührend Rücksicht zu nehmen, so bestätigt das nur, was auf Grund umfassender Erfahrungen das Königl. Sächsische Finanzministerium in seiner bereits unterm 22. Mai 1903 an die Landbauämter ergangenen Verordnung zur Förderung einer ebenso geschmackvollen wie sparsamen Bauausführung von Kleinwohnungen betonen zu müssen für angezeigt fand.

„Bedingt durch altüberlieferte Gewohnheiten, durch klimatische Verhältnisse und bodenständige Baustoffe haben sich", so heißt es in dieser Verordnung sehr zutreffend, „in den verschiedenen Landgebieten auch verschiedene Bauweisen entwickelt. Sehr zum Nachteil nicht nur einfacher Formschönheit, sondern auch des wirklichen Bedürfnisses sind diese berechtigten Eigentümlichkeiten einer gedankenlosen Nachahmung gewichen, und hat sich die schablonenhafte Bauweise leider auch bei Staatsgebäuden vielfach eingebürgert."

Einige Jahre früher und zwar aus Anlaß der gemeinsamen, vom Verband deutscher Architekten- und Ingenieur-Vereine geleiteten Arbeiten zur Aufnahme der typischen Formen des deutschen Bauernhauses schrieb Gabriel v. Seidl dem Verfasser mit Hinblick auf die bedauerliche Tatsache der Zunahme mehrgeschossiger Mietshausbauten auch in den Vororten unserer Städte und auf dem Lande: „Der wirtschaftliche praktische Sinn des deutschen Bauern hat sich zu keiner Zeit zu einer mehrgeschossigen Bauweise verstanden. Wann wird man einsehen, daß die Mietskaserne, wie sie ein ästhetisches Unglück für die Eigenart und Schönheit unserer Dorfschaften und kleineren Städte ist, dies auch in wirtschaftlicher Hinsicht sein muß?" Und um dieselbe Zeit erhob Altmeister Dr. Henrici-Aachen warnend seine Stimme und betonte, daß überall da, wo Auge und Gemüt durch das Neuartige einer Erscheinung in dem Bestand des Alten verletzt werde, es sich nachweisen lasse, daß dieser verunstaltende Bau mit weit weniger Mitteln hätte errichtet werden und dabei sich und seiner Umgebung mehr zur Zierde hätte gereichen können, wenn den durch Natur und Kunst gebotenen und überlieferten Formen entsprochen worden wäre. Waren es bis dahin fast nur immer Künstler, die instinktiv und feinfühlend der zunehmenden Einführung des Massenmietshauses sich entgegenstellten, so mehrten sich sehr bald auch die Stimmen aus dem Lager der Wirtschaftspolitiker, allen voran Prof. Dr. Rudolf Eberstadt, die auf die Verkehrtheit der seither eingeschlagenen Wohnungspolitik im allgemeinen und auf die notwendige Bevorzugung des Kleinhausbaues im besonderen aufmerksam zu machen nicht ermüdeten.

Allein zur vollständigen Klärung der gegenüberstehenden Anschauungen, ob Kleinhaus oder Massenmietshaus, bedurfte es, was in der Folgezeit — dank dem erwachenden Interesse für Wirtschaftsfragen und Wohnungsfürsorge auch in der Architektenschaft und bei den deutschen Hochschulen — auch geschah, vorerst noch umfassenderer praktischer Versuche für die Erprobung der Richtigkeit der empfohlenen Bevorzugung des Kleinhausbaues und der zur Beseitigung der auf dem Gebiete des Wohnungswesens für die minderbemittelte Bevölkerung angeregten Maßnahmen überhaupt.

Ließen z. B. insbesondere bereits die für die Sächsische Forstverwaltung in den Jahren 1902—1908 geplanten und errichteten Kleinwohnungsbauten in der Form von Ein-, Zwei-, Drei- und Vierfamilienhäusern — wie die hierüber vorliegende statistische Zusammenstellung lehrt (siehe Tabelle S. 197) —, die technische und wirtschaftliche Überlegenheit des Einfamilienhauses, und zwar in der Form des Einfamilien-Doppelwohnhauses, gegenüber den übrigen seither eingeführten Bauformen erkennen, so zeigten die gelegentlich der Internationalen Hygieneausstellung 1911 in Dresden durch den Sächsischen Heimatschutz für den Verband sächsischer Industrieller auf demselben Baugelände und zu gleicher Zeit errichteten Kleinwohnungsbauten mit umfassender Klarheit, welche ethische, sozialwohlfahrtliche, technische und wirtschaftliche Werte bei der Wahl beispielsweise des Einfamilien-Doppelwohnhauses, das in der Folgezeit neben dem Einfamilien-Reihenhause bei einer rein ländlichen Siedlung vor allen anderen Bauformen nunmehr bevorzugt wurde, erschlossen zu werden vermögen. Daß bei den hier in Frage stehenden Vergleichsziffern der Bodenwert sowie die Fahrkosten für die Bewohner für Fahrten nach der Stadt ausgeschaltet wurden, darf, weil für die Beurteilung des Gesamtergebnisses in diesen Fällen nicht wesentlich von Belang, hierbei bemerkt werden*.

* Bei Einrechnung des Arealwertes, welcher mit durchschnittlich 1,0—1,50 für 1 qm in Ansatz zu bringen wäre, würde sich die Mieteinheit in Spalte 7 um 0,20—0,30 Mark erhöhen.

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Zusammenstellung über Baukosten, Nutzflächen und Mietswerte von in den letzten Jahren errichteten Kleinwohnungsbauten für Forsthilfsbeamte, Land- und Waldarbeiter

Nr.	Bezeichnung	Erbaut	Gesamtkosten (ohne Bauleitungs- und ohne Arealkosten)	Gesamtnutzfläche an Wohnraum für eine Familie	1 qm Nutzfläche an Wohnraum kostet demnach	Mieteinheit für 1 qm Nutzfläche bei 5% Verzinsung	In den Gesamtkosten mit enthaltene Beträge für Nebenanlagen einschl. Wasserleitung usw.
		Jahr	Mark	qm	Mark	Mark	Mark
	Einfamilienhäuser						
1	Kottenhaide	1903	8 481,00	77,18	109,89	5,49	1 142
2	Borstendorf	1904	5 522,03	58,57	94,28	4,71	578
3	Mulda	1904	7 212,00	65,76	109,67	5,48	1 004
4	Ullersdorf	1905	6 050,25	65,00	93,18	4,65	877
5	Hartha	1906	7 359,66	92,83	79,28	3,96	1 015
6	Dresden	1906	7 809,50	86,00	90,69	4,41	1 690
7	Deutscheinsiedel	1908	9 081,61	96,73	93,68	4,70	972
8	(Einfamilienwohnhaus der Hygieneausstellung in Dresden)	1911	4 400,00	72,60	57,72	3,33	209,52
	Zweifamilienhäuser						
9	Rautenkranz	1912	9 795,27	2×91,41	53,60	2,70	477
10	Tannenbergsthal	1913	9 678,04	2×91,41	54,00	2,60	349
11	Grüna	1904	9 971,00	2×92,24	52,97	2,71	300 (rd.)
12	Kottenhaide	1904	11 607,62	2×69,00	86,00	4,10	1 634
13	(Zweifamilienwohnhaus der Hygieneausstellung in Dresden)	1911	8 500,00	2×72,60	53,22	2,93	386,36
14	Leipzig-Oberholz	1915	11 000,00	2×71,00	78,57	3,83	300 (rd.)
	Dreifamilienhäuser						
15	Bad Elster	1904	12 849,52	3×65,66	64,70	3,26	1 789
16	Breitenbrunn	1904	19 332,43	3×57,00	118,00	5,60	2 529
17	Steinbach	1904	17 614,84	3×45,66	135,20	6,36	1 983
18	Spechtshausen	1907	18 941,58	3×68,00	103,00	5,10	2 069
	Vierfamilienhäuser						
19	Wildenthal	1912	21 294,06	4×55,77	94,00	4,60	1 987
20	Brunndöbra (Holzhaus)	1912	19 246,33	4×68,63	70,07	2,80	1 040
21	Grüna	1908	14 490,11	4×46,25	77,90	4,00	1 460
22	Johanngeorgenstadt	1909	23 714,03	4×48,31	122,00	6,00	2 669

In den Großstädten Dresden, Leipzig, Chemnitz, Plauen und den dazu gehörigen Vororten berechnet sich die Mieteinheit für 1 qm Nutzfläche durchschnittlich auf 7—8 Mark.

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Nicht uninteressant indessen war folgender Vorgang. Auf einem nahe dem Bahnhof eines Gebirgsdorfes in Aussicht genommenen Bauplatz sollte 1903 eine Wohnungsgelegenheit für 3 Hilfsbeamte geschaffen werden. Die nach früherer Anschauung hierüber ausgearbeitete und veranschlagte bauamtliche Planung eines dreigeschossigen Mietshauses forderte hierfür einen Gesamtausführungsbetrag von 32 500 Mark. Eine von der ministeriellen Überprüfungsstelle hierüber bearbeitete und dem gegenübergestellte Planung eines Reihenhauses mit drei nebeneinander angeordneten selbständigen Kleinwohnungen aber von derselben nutzbaren Gesamtfläche ließ unter Einstellung derselben vom Bauamte bezifferten Einheitspreise einen Anschlagswert von nur 18 300 Mark erreichen. Die Bauausführung selbst erforderte sogar nur 17 650 Mark. In einer dem Thema „Kleinwohnungsbau und Bodenreform" gewidmeten Folge von Aufsätzen im Heft 7—8 der „Mitteilungen" des Sächsischen Heimatschutzes 1909 wird beispielsweise für die Fabrikstadt Falkenstein i. V. der Nachweis geliefert, daß selbst bei hohen Bodenpreisen (10—12 Mark) die Kleinbauweise gegenüber dem großen Mietshause als die wirtschaftlich vorteilhaftere zu erachten ist.

Was lehren uns diese Beispiele?

Zweifellos und einwandsfrei zunächst das eine, daß

1. bei Wohnungsbauten in ländlichen Verhältnissen zur Erfüllung derselben Programmforderungen, bezw. derselben nutzbaren Wohnfläche, in dem mehrgeschossigen Mietshause in der Regel mehr kubische Massen bei höherem Einheitspreise aufgewendet werden müssen als in dem niedrigen Kleinhausbau, und daß
2. die Mietanforderungen für Kleinwohnungen um so höher ausfallen, je mehr die in Frage kommenden Gebäude in ihrer äußeren Erscheinung städtischen Charakter annehmen, und je höher dadurch die Werte für Anliegerleistungen und Nebenanlagen in Rechnung zu stellen sind.

Die Untersuchungen lehrten aber auch, daß die Schlichtheit und Natürlichkeit im Grund- und Aufriß, welche die Bauten früherer Zeit so vorteilhaft auszeichneten, auch heute noch einen bestimmenden Einfluß auf die Verringerung des Kostenaufwandes für Bau- und Nebenauslagen ausüben, und daß es als ein schwer zu verantwortender Fehler zu erachten ist, dem Wohnungsbedürfnis für die minderbemittelte Bevölkerung in ländlichen Verhältnissen anders abzuhelfen, als im niederen Kleinhausbau. Wenn dabei, wie es beispielsweise bei den Wohnungsbauten der sächsischen Forstverwaltung geschehen ist, von den erschwerenden Bestimmungen der fast überall auf das große Mietshaus zugeschnittenen Bauordnungen abgesehen und in Anlehnung an die heimische Bauweise früherer Zeit auf erleichternde Bestimmungen, wie sie die Verordnungen des Königl. Sächsischen Finanzministeriums vom 22. Mai 1903 und vom 20. August 1914 vorsehen, bei der Bauausführung solcher Wohnungen gebührend Rücksicht genommen, und wenn weiter dabei auf die Bereitstellung von Bauplätzen im Hinterland oder an ausgebauten Staatsstraßen selbst mehr als bisher Bedacht genommen wird, so dürfte auf eine ganz erhebliche Ersparnis beim Bau von Kleinwohnungen für unsere minderbemittelte Bevölkerung gerechnet werden können.

Nicht minder lehrreich sind die vorerwähnten Beispiele aber noch in anderer Beziehung! Erfahrungsgemäß sind sich viele Gemeinden der Möglichkeit der Abänderung bestehender und den Zeitverhältnissen nicht mehr Rechnung tragender ortsbaugesetzlicher Bestimmungen nicht bewußt. Auch herrscht vielfach noch Unklarheit darüber, wie nach dem jetzigen Stande der Technik und der Städtebaukunst unter tunlichster Wahrung der Sicherheit, Gesundheit und Annehmlichkeit Erleichterungen von den auf Durchschnittsverhältnisse berechneten allgemeinen landes- oder ortsgesetzlichen Bauvorschriften gewährt werden können, und unter welchen Voraussetzungen auf deren ministerielle Genehmigung gerechnet werden darf. Das Sächsische Ministerium des Innern hat aus diesen Erwägungen heraus daher Anlaß genommen, alle diejenigen der Förderung des Kleinwohnungsbaues dienenden Maßnahmen zusammenzustellen, welche den Gemeinden eine Anregung zur Förderung des Kleinwohnungsbaues durch zweckentsprechende örtliche Bauvorschriften und eine wesentliche

Erleichterung durch finanzielle Maßnahmen zu bieten vermögen. Wenn diese Erleichterungen grundsätzlich nur Ein- und Zweifamilienhäusern, die eine beschränkte Tiefe von nur etwa 10 m haben und lediglich Wohnzwecken dienen, zugute kommen sollen, so verkennt das Ministerium durchaus nicht, daß die Entwicklung der Bodenpreise und andere Umstände in den Großstädten und vielfach auch in anderen größeren Gemeinden die Befriedigung des Bedürfnisses an Kleinwohnungen durch Herstellung von Ein- und Zweifamilienhäusern erschweren oder auch ganz ausschließen. In solchen Fällen werden, wie es in der hierüber ergangenen Verordnung vom 10. November 1913 u. 909 d. II. K. heißt, auch für die zu Kleinwohnungszwecken errichteten Mehrfamilienhäuser erleichternde Bauvorschriften ins Auge zu fassen sein, die jedoch von Fall zu Fall eine besondere Prüfung erfordern und die Erleichterungen im allgemeinen nur dann gewähren dürfen, wenn sich dies durch besondere örtliche Verhältnisse rechtfertigen läßt.

Es dürfte zu weit führen, auf alle die hier in Betracht kommenden baulichen Erleichterungen, die sich ebensowohl auf die zweckmäßigere Anlage und Aufteilung der Wohnviertel, die wirtschaftlichere Gestaltung der Baublöcke, die Verringerung der Straßenbreiten und seitlichen Hausabstände, wie auf die vermehrte Wiederzulassung der Holzfachwerkswände und Holztreppen, die Verminderung der Mauerstärken, Geschoßhöhen und Balkenlagen, sowie auf die vereinfachte Anlage von Waschküchen, Straßeneinfriedigungen ꝛc. beziehen, im einzelnen einzugehen.

Daß diese Vereinfachung in der Bauweise, die doch nichts anderes bedeutet als eine Wiederannäherung an die frühere, durch Jahrhunderte hindurch bewährte, ganz besonders auch den künstlerischen Forderungen der Gegenwart in bezug auf Einheitlichkeit, Schlichtheit und Natürlichkeit, Zweckmäßigkeit und Stärkung des Heimatgedankens entgegenkommt, ist eine weitere erfreuliche und vom Standpunkt des Heimatschutzes nur zu begrüßende Errungenschaft. Wie ganz anders mutet beispielsweise die in Abb. 1 dargestellte, nach diesen neuerlichen Anschauungen durchgebildete Kleinwohnungs-Kolonie als eine verlängerte, am Bergabhang hingeführte Dorfstraße an, gegenüber der früheren (Abb. 2), wo man glaubte, durch das Aufeinandertürmen von Geschossen bei Anlage durch Verkehrsrücksichten angeblich bedingter breiter Straßen eine Verbilligung der Wohnungsmieten zu erreichen.

Gerade dieses Beispiel (Abb. 1), wie so viele andere neuerdings in Sachsen errichtete Siedlungen, beweist, daß dem Wohnungsbedürfnis durchaus nicht immer durch Erschließung von Gelände in größerer Ausdehnung entsprochen zu werden braucht, sondern daß je nach den örtlichen Verhältnissen auch die Aufschließung kleiner, nur eine oder einzelne Straßen umfassender Gelände, oft sogar nur die Errichtung einzelner Gebäude in verschiedenen Ortslagen genügen wird, um den vorhandenen oder zu erwartenden Bedarf an Kleinwohnungen, wenn auch vielleicht nicht auf die Dauer, so doch im Anfang zu decken.

Und wenn, wie die Gegenüberstellung der statistischen Zahlenwerte auf obiger Tabelle erkennen läßt, die Mieteinheiten für die wirtschaftlich-vorteilhafteste und den sozial-wohlfahrtlichen Interessen der Bewohner am besten entsprechende Bauform des Einfamilien-Doppelwohnhauses sich auffallend niedriger stellen als die gleichen Ansprüchen dienenden Kleinwohnungen in den Drei- oder Vierfamilienhäusern in derselben Gegend und etwa nur die Hälfte der für die Massenmiethäuser in den Großstädten und deren Vororten in Betracht kommenden Mietswerte (7—8 Mark), so ist dies trotz solidester Bauausführung in der Hauptsache doch nur den ganz erheblichen Verbilligungen in den Kosten für Nebenanlagen, Anliegerleistungen und Baugrund sowie dem Umstande zu danken, daß sich in dem Typ des Einfamilien-Doppelwohnhauses die Vorteile des selbständigen Eigenheims mit der Wirtschaftlichkeit und Annehmlichkeit der aneinandergereihten Bauweise in glücklicher Weise verbinden. In den vom Sächsischen Heimatschutz herausgegebenen illustrierten und mit zahlreichen Berechnungen versehenen Schriften:

„Ländliche und städtische Kleinwohnungen", „Kleinwohnungen für mittlere und Großstädte in geschlossener Bauweise" sowie „Gehöftanlagen und ländliche Kleinwohnungen" (Verlag H. v. Keller, Dresden, 1912) wie in den zahlreichen Abhandlungen über das gleiche Thema

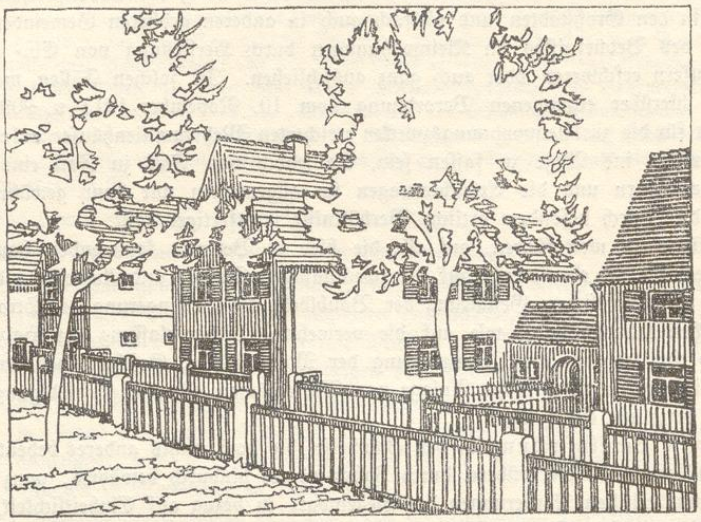


Abb. 1. Neuere Siedlungsanlage in Gommern bei Dresden
(Verlängerung einer alten Dorfstraße)

in den „Mitteilungen" des genannten Landesvereins sind — soweit sächsische Verhältnisse in Frage kommen — ausführliche Berechnungen und Betrachtungen hinsichtlich der für die einzelnen Bauformen in Rechnung zu ziehenden Gesamtkosten niedergelegt, und zwar, worauf es ganz besonders ankommt, unter Berücksichtigung gleicher Nutzflächen, gleicher

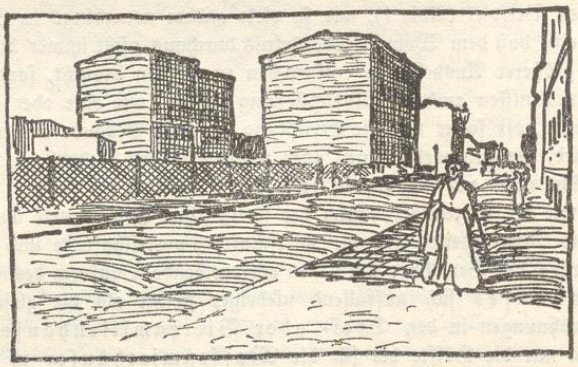


Abb. 2. Ein Vorstadtbild aus dem Jahre 1900

Ausführungszeiten, gleicher Ausstattungen und gleicher Ortslagen, wie es auch von Interesse sein wird, hierbei die gutachtlichen Äußerungen der ersten Autoritäten Deutschlands auf dem Gebiete des Siedlungswesens kennen zu lernen, die erstattet wurden, als es sich für die Bebauung eines größeren Baublocks in der Nähe Leipzigs bereits im Jahre 1909 um die bedeutsame Frage, ob großes Mietshaus oder Kleinhausbau handelte,

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

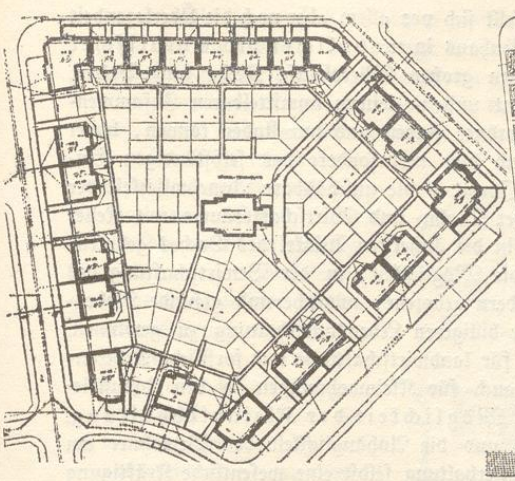


Abb. 3a. Blockaufteilung mit mehrgeschossigen Mietshäusern (genehmigte Lageplanung)

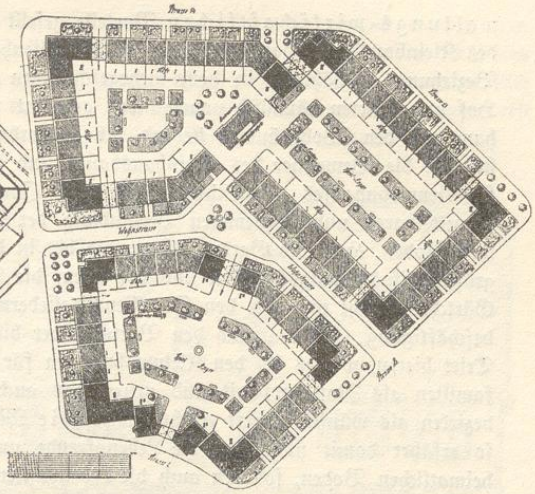


Abb. 3b. Aufteilung desselben Blocks mit niederen Reihenhäusern und derselben Anzahl von Kleinwohnungen (vergebens geltend gemachter Abänderungsvorschlag)

ob die ortsbaugesetzlich empfohlene Planung (Abb. 3a) nicht besser durch die zeitgemäßen Ansprüchen entsprechendere (Abb. 3b) zu ersetzen sei? Was damals die bekannten Sachverständigen, wie Dr.-Ing. Stübben, Dr.-Ing. Ludwig Hoffmann, Hermann Muthesius, Goecke, v. Wagner-Ulm, Pützer und Dr.-Ing. Vetterlein-Darmstadt über die sozialwohlfahrtlichen und ethischen, bautechnischen, wirtschaftlichen und schönheitlichen Werte der Kleinbauweise gegenüber dem großen Mietshause aussprachen, hat sich durch die späteren, auch auf die Siedlungsverhältnisse in anderen Großstädten sich erstreckenden Erfahrungen nicht nur als richtig herausgestellt, die Erwartungen über die wirtschaftliche Überlegenheit des Kleinhausbaues gegenüber dem Massenmietshause sind — selbstverständlich immer nur unter der Voraussetzung billigen Baulandes — in Vielem sogar noch übertroffen worden.

Die Kleinhausbauten im allgemeinen

Während nun das Einfamilien-Doppelwohnhaus vermöge seiner Eigenart sich mehr für Einzelsiedlungen, wie bei den mehrerwähnten Kleinwohnungsbauten der sächsischen Forstverwaltung, oder aber an Stelle von Reihenhausbauten an ostwestgerichteten Straßen eignen wird, dürfte das Einfamilien-Reihenhaus als die in wirtschaftlicher Hinsicht jene Bauform noch überragende in Frage kommen, wenn Siedlungen von Kleinwohnungen in Betracht kommen, für welche in unseren Städten und deren Vororten bisher das mehrgeschossige Mietshaus in geschlossener Bauweise allgemein beliebt und bauordnungsgemäß vorgesehen war. Der Umstand, daß bei dem Einfamilien-Doppelwohnhaus und mehr noch beim Einfamilien-Reihenhaus die seitlichen Hausabstände eingeschränkt bezw. gänzlich ausgeschaltet werden, und daß eine größere Wandnutzung sowie ein größerer wärmewirtschaftlicher Vorteil gegenüber dem freistehenden Einzelhaus erreicht wird, lassen im Zusammenhang mit der geringeren baulichen, meist von den Bewohnern selbst besorgten Unterhaltung, der größeren Lebensdauer und den geringeren Mietausfällen diese Bauformen unbedingt als die wirtschaftlich vorteilhafteren erscheinen, zumal die Kosten für Verwaltung, Reinigung, künstliche Beleuchtung und für allgemeine Abgaben ganz erheblich niedrigere als diejenigen im großen Mietshause zu sein pflegen. Zu diesem technisch- und ver-

waltungs-wirtschaftlichen Vorteile gesellt sich vor allem aber noch die Überlegenheit des Kleinhausbaues gegenüber dem Mehrfamilienhaus in wohnlicher und moralischer Beziehung! Während in dem mehrgeschossigen großen Mietshause Keller und Boden, Hof und Garten räumlich voneinander getrennt und in keinem unmittelbaren Zusammenhang mit den Wohnräumen stehend sich angeordnet finden und nur finden können, bietet sich für die Bewohner des Kleinhausbaues und hier insbesondere des selbständigen Einfamilienwohnhauses — gleichviel in welcher Form — die unschätzbare Annehmlichkeit der unmittelbaren und bequemeren Verbindung der Wohn- und Wirtschaftsräume mit Keller und Boden, Hof und Garten. Dazu die bis in die äußersten Winkel des Daches gebotene größere Ausnutzungsfähigkeit und vor allem die Möglichkeit, in der Bewirtschaftung des Gärtchens nicht nur eine den Familienmitgliedern gebotene, nützliche und gesunde Nebenbeschäftigung, sondern auch den Vorteil einer billigeren Lebensunterhaltung zu gewinnen. Tritt hierzu, wie es bei den Kleinwohnungen für landwirtschaftliche und forstliche Arbeiterfamilien als Notwendigkeit und neuerdings auch für Kleinwohnungen in den Industriebezirken als wünschenswert erachtet wird, die Möglichkeit der Kleinviehhaltung, so erfährt damit nicht nur die Lebensfreude und die Anhänglichkeit der Bewohner am heimatlichen Boden, sondern auch die Lebensunterhaltung selbst eine wesentliche Kräftigung und Förderung.

Mehr als die Hälfte aller landwirtschaftlichen Betriebe in Sachsen besteht nach der Berufszählung vom Jahre 1907 aus Kleinbetrieben unter 1 ha. Kein anderer Staat in Deutschland weist eine ähnlich hohe Zahl von Parzellen- oder Zwergwirtschaften auf. Es ist ein Zeichen von Gesundung, wenn Arbeiter und Kleingewerbetreibende den Besitz einer Scholle Land erstreben, so daß sie auch in der Natur tätig sein können.

Hey in seinen eingehenden Untersuchungen über die Parzellenwirtschaften in Sachsen hebt hierüber hervor, daß alle seine an Ort und Stelle gemachten Beobachtungen gezeigt haben, daß in moralischer Hinsicht der kleine Grundbesitz von bedeutendem Werte sei. Allgemein habe bei den Kolonisten das ausgeprägte Bewußtsein ihrer gesicherten Lebensstellung beobachtet werden können. Sie werden durch ihren Betrieb mehr als die landlose Arbeiterbevölkerung an ihre eigene Häuslichkeit gefesselt, sie waren infolgedessen weniger vergnügungs- und genußsüchtig, ihr gutes Familienleben wurde allgemein gerühmt, auch die Geschäftsleute, die Kleinbesitzer zu ihren Kunden zählen, lobten die Ehrlichkeit derselben*.

Diese Vorzüge nicht nur festzuhalten, sondern nach Möglichkeit noch zu erweitern, dazu drängt in der gegenwärtigen ernsten Zeit die Erkenntnis von der Notwendigkeit der Stärkung unserer Volkskraft, der Erhaltung unserer Rasse. Die staatserhaltende Liebe zur Heimat und zum Vaterland findet ihre kräftigen Wurzeln vornehmlich dort, wo eine zufriedene Bevölkerung eine Scholle deutschen Bodens ihr Eigen nennt, wo unter dem veredelnden Einfluß der Natur das Gemütsleben erstarken und zu Taten begeistert werden kann, wie wir dies in so wunderbarer Weise in diesem furchtbaren Kriege erlebt haben. Wo auch immer angängig und mit den wirtschaftlichen Verhältnissen vereinbar, sollte der Förderung der weiträumigen Siedlung daher nach Möglichkeit Vorschub geleistet werden, selbst wenn der Nachweis von deren wirtschaftlicher Überlegenheit gegenüber der seitherigen gedrängten Bauweise nicht voll und ganz zu erbringen wäre.

Die Grundrißdurchbildung des Kleinhauses

Wenn es sich nun darum handelt, die zweckmäßigsten Grundrißformen für Kleinwohnungsbauten solcher Bauweise festzustellen, so wird man vorerst in jedem Falle zu unterscheiden haben, welche Formen, durch die Gewohnheiten der Bevölkerung, durch klimatische Verhältnisse und bodenständige Baustoffe bedingt,

* Hey, Die Parzellenwirtschaften in Sachsen. Tübingen 1903. s. S. 191, 192, 196.

am empfehlenswertesten erscheinen müssen. Es kann daher nur dazu geraten werden (wie dies die Verordnung des Königl. Sächsischen Finanzministeriums vom 22. Mai 1903 von seinen Baubeamten auch fordert), die einschlagenden örtlichen Verhältnisse und namentlich ältere bewährte Kleinwohnungsbauten der jeweiligen Gegend zu studieren und darnach erst und unter Mitarbeit der künftigen Bewohner in die Planung selbst einzutreten.

Im allgemeinen darf behauptet werden, daß der Zug von Osten nach Westen eine Steigerung in der verfeinerten Wohnweise auch unserer Arbeiterbevölkerung mit sich gebracht und in den rheinisch-westfälischen Industriebezirken — es braucht hierbei nur an die ausgezeichneten und vorbildlichen Siedlungen der Kruppschen Werke erinnert zu werden — den höchsten Stand seither erreicht hat.

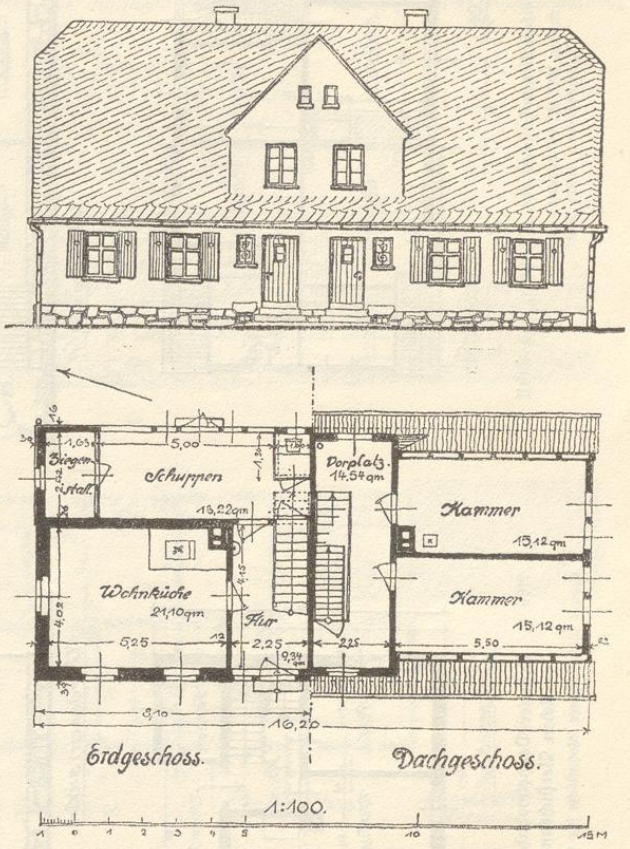
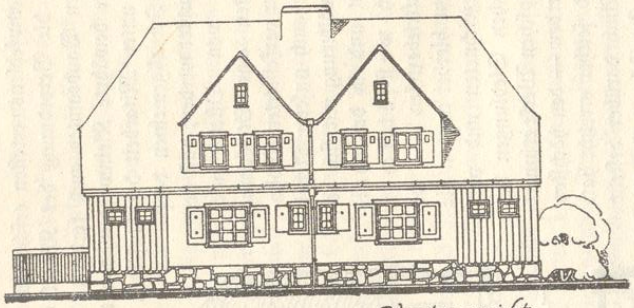


Abb. 4. Zweifamilien-Arbeiterwohnhaus in Mittelschmiedeberg i. S.
Erbaut 1913 (Archit. Geh. Baurat Cantzler).
Gesamtkosten einschl. Nebenanlagen 10 209 Mark

Auch darüber besteht kein Zweifel, daß die volkstümlichen Gewohnheiten und ihr Einschlag auf die Grundrißgestaltung namentlich bei der Anlage der „guten Stube" sowie bei der Küchenfrage im allgemeinen zumeist so fest wurzeln, daß selbst die besten und zweckmäßigsten Beispiele einer empfehlenswerteren Neuerung versagen. So pflegt beispielsweise eine Hausfrau, die aus dem Dienstmädchenstande hervorgegangen ist, nicht von der Anordnung der sogenannten „guten Stube", in der eine in der Regel im Abzahlungsbazar erworbene Plüschgarnitur ihr überflüssiges Dasein fristet, abzugehen, wie ebenso die „Wohnküche" überall dort ein Heimatrecht zu besitzen scheint, wo eine ursprüngliche slawische Besiedelung dieser Wohnweise das Gepräge gegeben hat. Sachsen und Thüringen wie das nördliche Bayern z. B. stehen noch ganz unter dem Banne der Wohnküchenanlage; hier gilt es, die letztere, gleichviel ob es sich um Kleinhaus- oder Massenmietshausbauten handelt, zu veredeln und verbessernd weiter dafür einzutreten, daß die im Etagenmietshause übliche Anlage dunkler Vorplätze und Mittelgänge, sowie die Zurücklegung der Aborte von der Umfassungsmauer vermieden werden. Welche Gestaltung in Sachsen die als die wirtschaftlichsten und zweckmäßigsten Lösungen erkannten Kleinhausbauten und zwar zunächst des Einfamilien-Doppelwohnhauses gefunden haben, zeigen beispielsweise die Abb. 4 und 5.



Vorderansicht

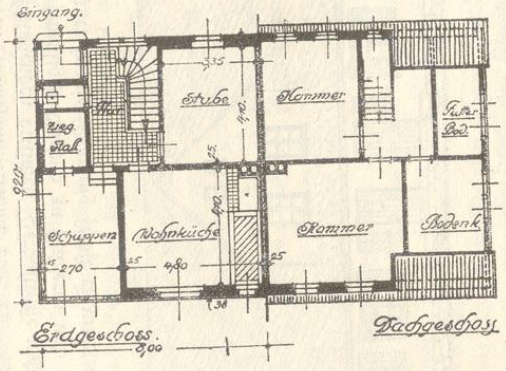
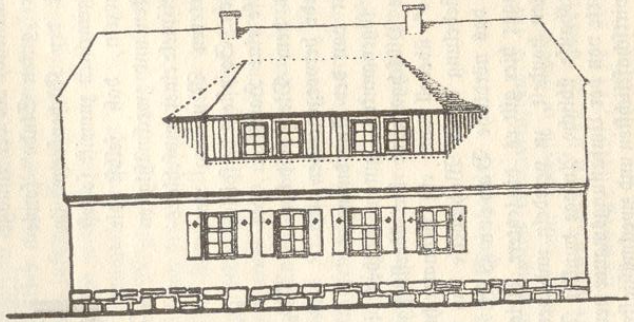


Abb. 5. Zweifamilienwohnhaus mit Schuppen und Stall

Erbaut 1912 (K. Landbauamt Zwickau)
Baukosten rund 11 000 Mark



Vorderansicht

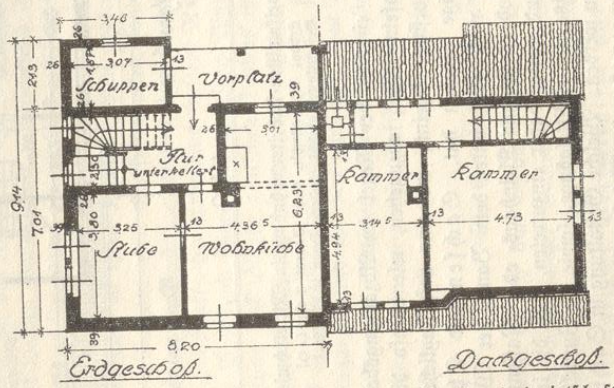


Abb. 6. Arbeiter-Doppelwohnhaus auf dem Gelände der landwirtschaftlichen Versuchsanstalt in Oberholz bei Leipzig

Erbaut 1915, nutzbare Wohnfläche für jede Familie 65 qm. Gesamtbaukosten 11 000 Mark

Die Gesamtkosten für Bau und Nebenanlagen einschließlich der Wasserversorgung bei den in den Jahren 1903 bis 1913 erstellten Doppelhäusern, deren Grundrisse sich gegebenenfalls auch zur Anlage selbständiger Einfamilienhäuser eignen würden, haben im allgemeinen 10000 Mark nicht überschritten; das erst in der Kriegszeit erbaute Doppelwohnhaus in Oberholz (Abb. 6), bei dem versuchsweise und zur wesentlichen Ersparung von bebauter Grundrißfläche die Aborte am oberen Podest der Treppen Anordnung gefunden haben, erforderte dagegen wegen der wesentlichen Verteuerung der Baukosten und insbesondere der Anfuhr von Baumaterialien einen Gesamtaufwand von rund 11000 Mark. Von der früher allgemein beliebten Bauform des Vierfamilienhauses (Abb. 7) ist die Sächsische Forstverwaltung,

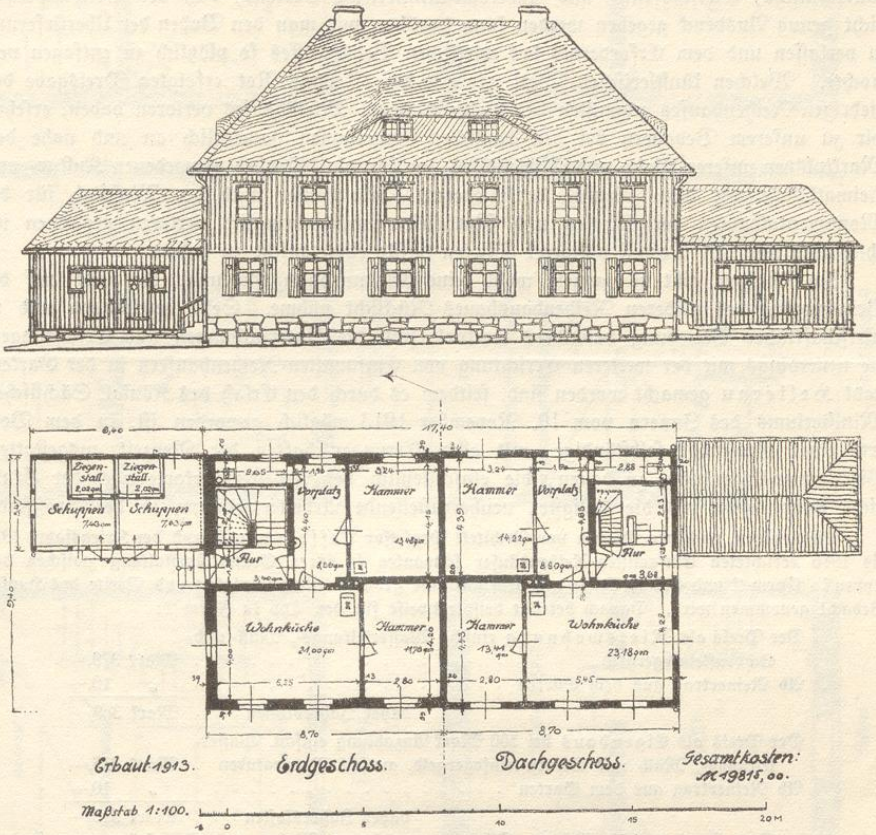


Abb. 7. Vierfamilien-Waldarbeiterwohnhaus in Mittelschmiedeberg i. S.
Erbaut 1913 (K. Landbauamt Chemnitz)

weil diese Bauart in Anbetracht der Forderung einer bequemen Zugänglichkeit der Schuppen-, Stall-, Boden- und Kellerräume je für die einzelnen Familien nicht die gleichen Vorteile wie das Zweifamilien-Doppelwohnhaus zu bieten vermag, neuerdings zurückgetreten, obwohl diese Form in all den Sonderfällen als zweckmäßig gelten kann, wo es sich um Kleinwohnungen ohne die Forderung von Stallungen für Kleinvieh und von Schuppenräumen handelt.

Hierbei soll nicht verfehlt werden, auf eine vielfach in Aufnahme gekommene Neuerung, nämlich die Erstellung von über Gelände angeordneten Waschhäusern (Abb. 1) hinzuweisen. In diesem vorliegenden Falle einer neuen, am Bergabhang sich hinziehenden Dorfstraße mit Kleinwohnungsbauten wurde durch die Anlage der Waschküchen nicht im Kellergeschoß, sondern als An- und Zwischenbauten in Höhe des Erdgeschosses nicht nur eine sonst um $1^1/_2$ m tiefer zu legende Schleusenführung vermieden, sondern durch die Höhenstaffelung der Baukörper auch eine gefälligere Außenerscheinung der Gesamtanlage herbeigeführt.

Hinsichtlich des Einfamilien-Reihenhauses gehen die Meinungen wohl fast aller Sachverständigen übereinstimmend dahin, daß diese Bauform als die für Großsiedlungen geeignetste und wirtschaftlich vorteilhafteste anzusprechen ist. Für sie gilt in noch weit höherem Maße das oben für das Einfamilien-Doppelwohnhaus bereits Gesagte. Auch hier handelt es sich nicht eigentlich um eine Neuerung: die Bauform des niedrigen Reihenhauses, das unseren kleineren und mittleren deutschen Städten vornehmlich das Gepräge gegeben und als ein geschichtliches Erbteil aufzufassen ist, besitzt so augenscheinliche bautechnische, wirtschaftliche und städtebau-künstlerische Vorteile, daß der Verwunderung nicht genug Ausdruck gegeben werden kann darüber, wie man den Boden der Überlieferung zu verlassen und dem Erfordernis des wirklichen Bedürfnisses so plötzlich zu entsagen vermochte. Welchen künstlerischen Wert wir mit der oft ohne Not erfolgten Preisgabe des niedrigen Reihenhauses zugunsten des vielgeschossigen Mietshauses verloren haben, ersehen wir zu unserem Bedauern bei den baulichen Neuerungen namentlich an und nahe den Marktplätzen unserer Klein- und Mittelstädte, wo für die historisch gewordenen Kultur- und Heimatbilder mit dem Wegfall der niederen Reihenhäuser auch der Maßstab für die Monumentalbauten der Kirchen und Rathäuser unwiderbringlich verloren gegangen ist, ohne auch nur den Vorteil billigerer Mieten dafür eingetauscht zu haben.

Im übrigen gibt es zurzeit wohl keine Kleinwohnungssiedlung, die nicht auf die Bevorzugung des niederen Reihenhausbaues Rücksicht nähme. Sehr bezeichnend und in wirtschaftlicher Beziehung besonders wertvoll sind die Untersuchungen und Erfahrungen, die neuerdings mit der weiteren Errichtung von Einfamilien-Reihenhäusern in der Gartenstadt Hellerau gemacht worden sind, seitdem es durch den Erlaß des Königl. Sächsischen Ministeriums des Innern vom 10. November 1913 möglich geworden ist, in dem Vororte einer Großstadt selbständige, mit allen Errungenschaften der Neuzeit ausgestattete Vierzimmer-Eigenheime zu bauen, die einschließlich der Arbeiterfahrkarte nach der Stadt nicht mehr kosten als die billigste, neuherzustellende Arbeiterwohnung in der Großstadt.

Die neueren, nach den Plänen von Architekt Professor Tessenow während der Kriegsjahre 1914 bis 1916 errichteten Einfamilien-Reihenhäuser schwanken in ihrer Grundrißgestaltung zwischen den Typen Ia Form 2 und 4 (Abb. 8), je nachdem auf eine größere Weiträumigkeit und Breite des Hauses Bedacht genommen wird. Danach beträgt beispielsweise für den Typ Ia Form 2:

Der Preis als Mietswohnung einschl. Wasserleitungs-, Müll- und Schornsteinfegergeld	Mark 379.—
Ab Reinertrag aus dem Garten	„ 10,—
daher Jahreskosten	Mark 369,—
Der Preis als Eigenhaus bei 500 Mark Anzahlung einschl. Wasserleitungs-, Müll- und Schornsteinfegergeld, ausschl. Reparaturen	Mark 325,—
Ab Reinertrag aus dem Garten	„ 10,—
daher Jahreskosten	Mark 315,—

Das Haus enthält 38,0 qm Fläche an nutzbaren Wohn- und Schlafräumen, außerdem Keller [8,5 qm], Waschküche [11,5 qm] und Bodenräume.

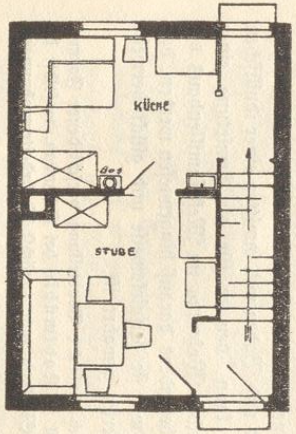
Für denselben Typ Form 4 berechnen sich die vorersichtlichen Werte wie folgt:

Der Preis als Mietswohnung einschl. Wasserleitungs-, Müll- und Schornsteinfegergeld	Mark 469,—
Ab Reinertrag aus dem Garten	„ 10,—
daher Jahreskosten	Mark 459,—
Der Preis als Eigenhaus einschl. Wasserleitungs-, Müll- und Schornsteinfegergeld bei 600 Mark Anzahlung ausschl. Reparaturen	Mark 400,—
Ab Reinertrag aus dem Garten	„ 10,—
daher Jahreskosten	Mark 390,—

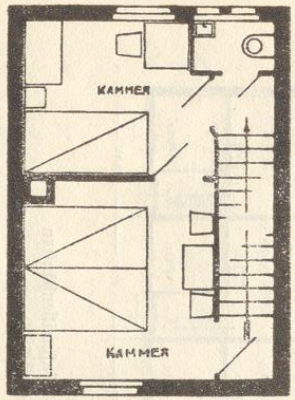
Nach dem Urteil der Sachverständigen der K. Amtshauptmannschaft Dresden-Neustadt als Baupolizeibehörde sind die Häuser durchaus solid gebaut, sie haben elektrische Lichtanlage vom Keller bis zum Boden, Gas in der Küche, Doppelfenster im ganzen Hause mit einer besonders wertvollen

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

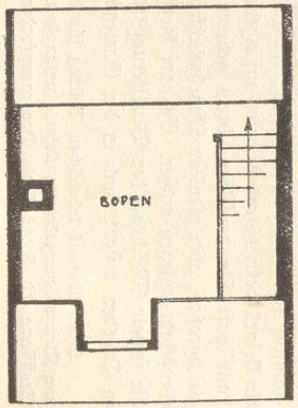
Typ Ia (Form 2)



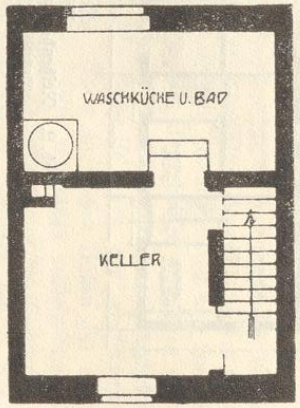
Erdgeschoß



Obergeschoß

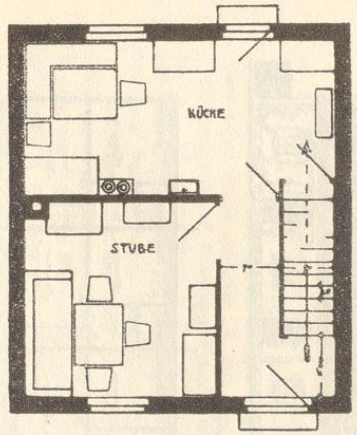


Dachgeschoß

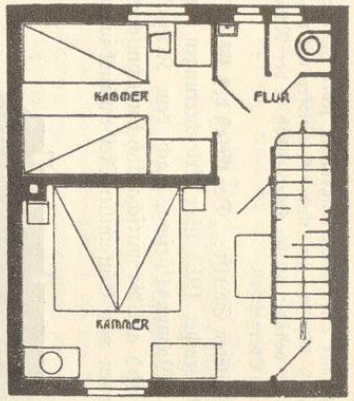


Keller

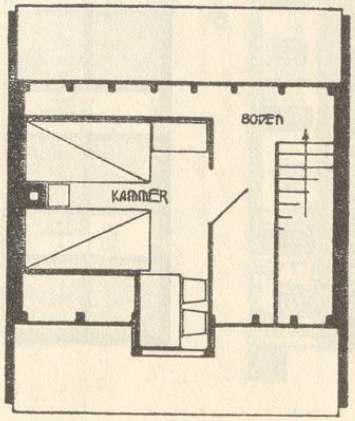
Typ Ia (Form 4)



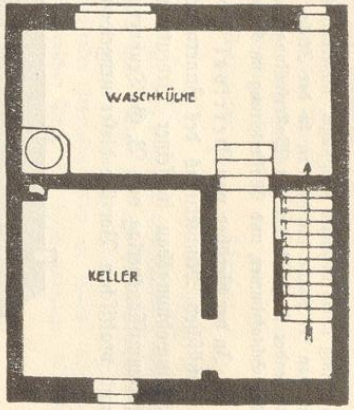
Erdgeschoß



Obergeschoß



Dachgeschoß



Keller

Abb. 8. Neuere Typen von Einfamilien-Reihenhäusern in Hellerau bei Dresden (Architekt Prof. Heinrich Tessenow)

Lüftung durch doppelte Kippflügel, außerdem in jedem Zimmer einen Entlüftungskanal, jedes Zimmer ist von der Küche aus heizbar, in der Stube im Erdgeschoß steht ein gemütlicher Kachelofen mit umlaufender Sitzbank, der mit Wasserspülung versehene Abort befindet sich im Obergeschoß in der Nähe der Schlafzimmer, und Wasserleitung im Keller-, Erd- und Obergeschoß.

In der hierüber von Percival Booth bearbeiteten Schrift: „Der Erlaß des Königl. Sächsischen Ministeriums des Innern vom 10. November 1913 über Erleichterungen im Kleinwohnungsbau in seiner Bedeutung für die Wohnungsfürsorge nach dem Kriege" (Kommissionsverlag von B. G. Teubner, Leipzig) wird auf die wirtschaftlich-bautechnischen und praktischen Vorzüge dieser neugewonnenen Typen von Einfamilien-Reihenhausbauten

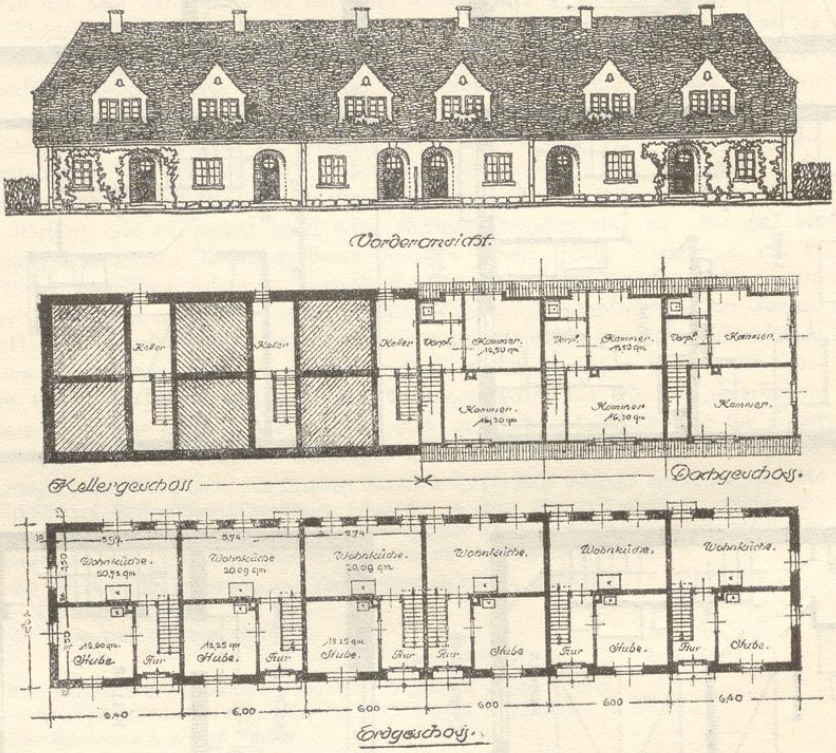


Abb. 9. Reihenhausgruppe mit 6 Einfamilienhäusern
(Architekt Geh. Baurat Dr. K. Schmidt)

sowie darauf noch besonders hingewiesen, wie dem Arbeiter der Großstadt und seiner Familie, sowie auch dem ledigen, invalid gewordenen, aber noch selbständigen Offizier hier ein kleines befriedigendes Heim auf eigenem Grund und Boden und inmitten einer idyllischen Landschaft für denselben Preis geboten werden kann, den er für die Ermietung einer gleichgroßen, aber weniger Annehmlichkeiten bietenden Wohnung im Mehrfamilienhaus der Großstadt anlegen müßte. Es darf hierbei noch besonders darauf hingewiesen werden, daß die soziale Mischung der Bevölkerungsschichten, wie sie beispielsweise und glücklicherweise in Dresden besteht, auch in der Gartenstadt Hellerau gewahrt ist.

Einen überaus lehrreichen Beitrag für die wirtschaftliche Beurteilung verschiedener Formen von Kleinwohnungsbauten lieferte unlängst ein Baufall in Kohlmühle bei Schandau, woselbst die Großfirma Ed. Keffel als Programmforderung eine Siedlung von zunächst 25 Arbeiterwohnungen,

je zur Hälfte aus 3 und 4 Räumen bestehend, und weiter den Wunsch stellte, auch das Mehrfamilienhaus berücksichtigt zu sehen. Bei der Berechnung der für 1 qm nutzbarer Wohnfläche aufzuwendenden Baukosten ergab sich unter Zugrundelegung der Ausschreibungsergebnisse

bei dem Einfamilien-Reihenhaus der Betrag von . . . . . Mark 71,27
„ „ Vierfamilien-Wohnhaus „ „ „ . . . . . „ 88,84
„ „ Vierzehnfamilien-Wohnhaus „ „ „ . . . . . „ 89,26.

Daraus ergibt sich die auffallende Tatsache, daß bei dem Einfamilien-Reihenhaus (Abb. 9) die Herstellungskosten für 1 qm nutzbarer Wohnfläche 17,57 Mark billiger sind als bei dem Vierfamilien-Wohnhaus und 17,90 Mark niedriger als bei dem Haus für 14 Familien oder aber, wenn die Mieteinheit, die das Verhältnis zwischen Miete und ermieteter Gesamtnutzfläche an Wohn- und Schlafzimmern angibt, zugrunde gelegt und berechnet wird, welcher Preis für 1 qm nutzbarer Wohnfläche tatsächlich als Miete zu zahlen ist, so ergibt sich

bei dem Vierzehnfamilienhaus . . . . . Mark 4,46
„ „ Vierfamilienhaus . . . . . „ 4,44
„ „ Einfamilien-Reihenhaus . . . . . „ 3,56.

Diese Werte würden sich noch um ein Weniges zugunsten des Einfamilienhauses verschieben, wenn für die beiden Mehrfamilienhäuser die baugesetzlich vorgeschriebenen, in vorliegendem Falle wegen Erbauung eines Sonderwaschhauses aber entbehrlichen Waschräume mit in die Berechnung einbezogen worden wären. Daß der im übrigen niedrige Geländewert bei diesen im Hinterland errichteten Bautypen außer Ansatz geblieben ist, und daß sämtliche hier berechnete Werte auf die gleichzeitige Bauausführung und auf demselben Gelände wie unter Einstellung vor dem Kriege berechneter Preise sich beziehen, soll zu erwähnen hierbei nicht unterlassen werden (vgl. hierüber den Aufsatz über „Industrie und Arbeiterwohnung" von Dr.-Ing. Unglaub, Regierungsbaumeister, in Heft 8, Bd. 4 der „Mitteilungen" des Sächsischen Heimatschutzes).

Es erübrigt sich, in diesem Zusammenhange noch darauf hinzuweisen, daß für die neueste aller sächsischen Kriegersiedlungen, und zwar die in Markkleeberg-Leipzig geplante, neben dem Reihenhause in der Hauptsache das Einfamilien-Doppelwohnhaus nach den Entwürfen Professor Höggs in Dresden zur Annahme gelangte, eine Bauform, welche in ihrer für die Bewirtschaftung von 2500—3000 qm Gartenland geeigneten geräumigeren Durchbildung eine volle Unterkellerung sowie die Möglichkeit der Einmietung einer zweiten Familie je im Obergeschoß der beiden Teile vorsieht.

Das große Mietshaus

Aus den seitherigen Ausführungen und Anregungen für die aus nationalen Gründen der Erhaltung und Stärkung unserer Volkskraft wünschenswerte Bevorzugung der minderdichten Wohnweise gegenüber der seither allgemein üblichen gedrängten soll und kann nicht etwa auf eine Geringschätzung des mehrgeschossigen großen Mietshauses geschlossen werden, einer Bauform, die wir überall da nicht missen können, wo, durch die Verkehrsverhältnisse und durch hohe Bodenpreise bedingt, eine andere Bauweise schon aus wirtschaftlichen Gründen als gänzlich ausgeschlossen gelten muß. Allein in solchen Fällen gilt es, wie dies in vorbildlicher und Anerkennung verdienender Weise neuerdings insbesondere durch gemeinnützige Baugenossenschaften geschieht, veredelnd und bessernd auf die Gestaltung der Grund- und Aufrisse hinzuwirken und diejenigen Schäden zu beseitigen, die — wie die Anlage dunkler Mittelgänge, die Zurücklegung der Aborte gegen die Umfassungsmauern, die mangelnde Möglichkeit einer Querdurchlüftung, sowie die Anordnung von mehr als zwei Wohnungen in einem Geschoß — nur zu sehr den behaglichen und gesundheitlichen Wert einer Kleinwohnung störten*.

Es würde, als über den Rahmen dieser Aufgabe hinausgehend, zu weit führen, im einzelnen auf die gerade in letzter Zeit zur Veredelung der Kleinwohnungen im Massenmietshause der Großstadt hierbei erzielten Erfolge einzugehen; indessen sei es gestattet, wenigstens auf einige derselben, weil für die Beurteilung der Vergleichswerte für den Kleinhaus- und Massenmietshausbau von Wert, aufmerksam zu machen.

* Andererseits darf auf den vorbildlichen Wert der Anlage eines besonderen Spülraumes neben der Küche, wie solche in den Kruppschen Kolonien schon längst eingeführt und neuerdings allgemein in Aufnahme gekommen sind, hingewiesen werden.

Von Bauunternehmern wird vielfach behauptet, daß die Anlage unmittelbar beleuchteter Vorplätze bei der Eigenart einer Kleinwohnung im Zug einer geschlossenen, mehrgeschossigen Bauweise nur unter erheblichen, nicht erträglichen finanziellen Opfern möglich sei, und daß aus denselben Befürchtungen heraus die Zurücklegung der Aborte gegen die Umfassungsmauer zwecks Gewinnung eines nutzbaren Fensterplatzes geboten sei. Das ist durchaus nicht der Fall! Bei geschickter Grundrißdurchbildung kann beiden Forderungen — wie die Berechnungen und Ausführungen von Baurat Koch in den „Mitteilungen" des Sächsischen Heimatschutzes, II. Band, II. Jahrg., unter Hinweis auf die hier beigegebenen Entwurfszeichnungen (Abb. 10) erkennen lassen — ohne nennenswerten Mehraufwand von bebauter Fläche entsprochen, und der Kleinwohnung ein Gepräge gegeben werden, das sie in räumlicher Durchbildung der Einzelräume derjenigen beispielsweise im Einfamilien-Doppelwohnhaus durchaus ebenbürtig zur Seite stellt.

Von demselben Verfasser ist des weiteren darauf hingewiesen worden, daß das Geheimnis einer wirtschaftlich vorteilhafteren Durchbildung von Grund- und Aufriß beim mehrgeschossigen großen

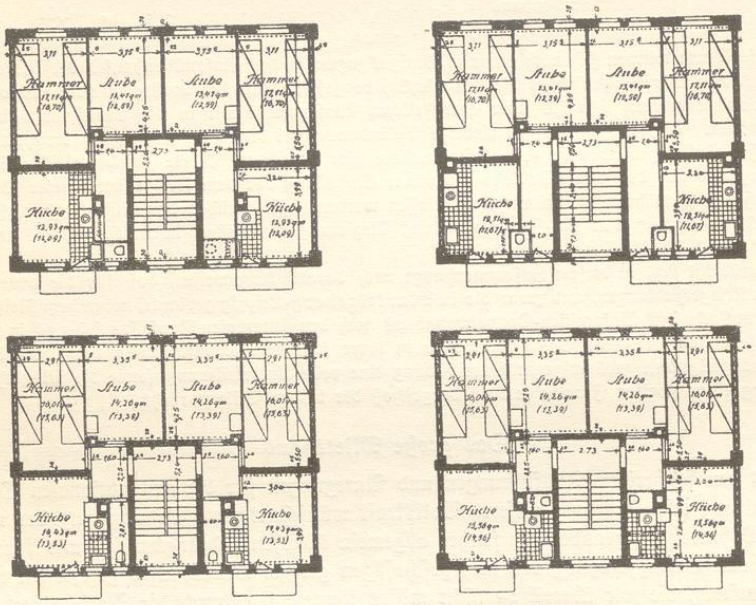


Abb. 10. Dreiräumige Kleinwohnungen
Je zwei in einem Geschoß eines eingebauten Hauses liegend. Bebaute Fläche jedes Hauses 13 × 10,5 m
(Die in Klammern stehenden Zahlen bedeuten die Flächen der Räume in den unteren Geschossen)

Mietshause im Baublock der Großstadt unter anderem darin zu suchen sei, den Gebäudeansichten ohne Erhöhung des kubischen Inhalts an umbautem Raum eine verhältnismäßig große Abwicklung zu geben, um der Eigenart des Kleinwohnungsbaus, welcher der unmittelbaren Belichtung und Belüftung vieler kleiner Räume und daher der Anordnung zahlreicher Fenster bedarf, besser zu entsprechen. Ganz besonders tritt dieses Bedürfnis bei den Ecklösungen in einem mit Kleinwohnungsbauten in geschlossener Bauweise bestellten Baublocke ein. Die Verkümmerungen sowohl der verwinkelten Wohnungen als auch der Wirtschaftshöfe in diesen luft- und lichtbeengten Blockwinkeln sind hinlänglich bekannt, ebenso der überflüssige mißverstandene Architekturaufwand an Kuppel- und Giebelaufbauten, der die in der Regel mit verbrochenen Ecken versehenen städtischen Mißgeburten krönt.

Architekt Joh. Mund in München hat bereits gelegentlich der Internationalen Hygieneausstellung Dresden 1911 an der Hand von Beispiel und Gegenbeispiel auf eine wirtschaftlichere und schönheitlichere Lösung solcher Eckbauten (Abb. 11) hingewiesen und festgestellt, daß in dem einen Falle (Lösung mit einspringendem Winkel) bei einer überbauten Fläche von 382,40 qm und 346,60 qm Hof-, Einfahrt- und Vorgartenfläche, einem Anlagewert von 101 623 Mark und einem Mieterträgnis von jährlich 6828 Mark sich eine Verzinsung von 6,72% ergibt, während in dem anderen Falle der Beibehaltung der vollen Eckfläche, d. i. der seither allgemein üblichen Bauweise, — unter Einstellung derselben wie

vorher berechneten Einheitssätze — bei 482,65 qm überbauter Fläche und 246,35 qm Hof- und Gartenfläche ein Gesamtbetrag von 125 082 Mark mit einer jährlichen Miete von 8232 Mark, somit eine Verzinsung von nur 6,58 % sich ergibt.

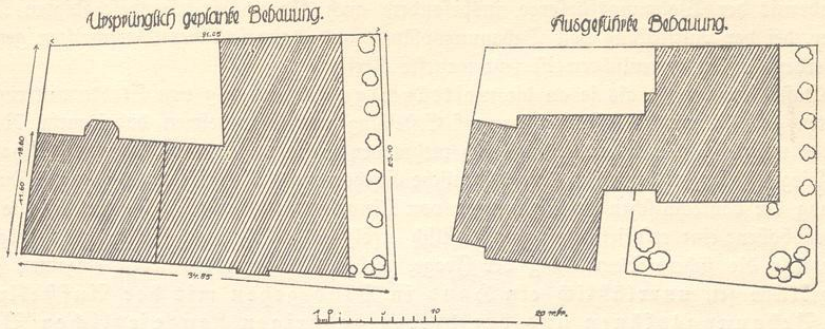


Abb. 11. Bauanlage des Vereins zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse in München an der Rosenheimer Straße
(Architekt Joh. Mund)

Noch interessanter und lehrreicher hierfür ist ein Beispiel aus Dresden. Hier handelte es sich um die Bebauung eines dreieckförmigen, neben der Staatseisenbahn gelegenen Baublocks mit Kleinwohnungen, wofür der genehmigte Bebauungsplan eine Randbebauung vorschrieb. Dem Architekten Theodor Richter in Loschwitz ist es gelungen, überzeugend den Nachweis zu führen, daß die Durchführung des Bauvorhabens nach der ortsgesetzlich genehmigten Bebauungsplanung nur mit sehr erheblichen Beeinträchtigungen der Zweckmäßigkeit der Kleinwohnungen möglich und eine wirtschaftlich vorteilhaftere und geschmackvollere Lösung besser in der Wahl einer Bauform zu erblicken sei, welche, wie Abb. 12 erkennen läßt, die Füglichkeit einer weit größeren Abwicklung der Gebäudefronten und damit eine

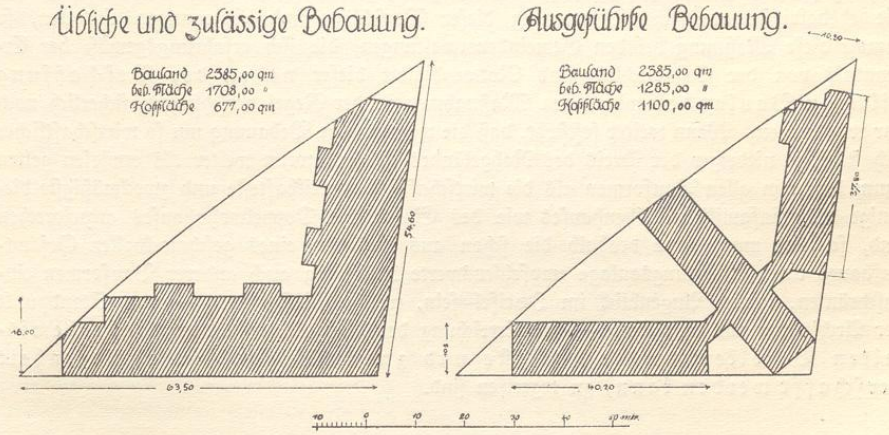


Abb. 12

zweckmäßigere Gestaltung der einzelnen Wohnungen, auch in bezug auf eine bessere Belichtung und Durchlüftung derselben, zu bieten imstande sei. In der Tat haben sich diese Erwartungen erfüllt: während die zulässige Bebauung einen kubischen Rauminhalt des Gesamtbaukörpers mit 26 986 cbm erfordert und eine Schauseitenlänge von nur 235 m ergeben hätte, bietet der ausgeführte Bau den sehr erheblichen Vorteil eines kubischen Rauminhaltes von nur 20 303 cbm bei 308 m Schauseitenlänge. Dabei darf die gesamte Baugruppe auch bezüglich ihrer inneren geschmackvollen und behaglichen Durchbildung als eine zeitgemäßen Anforderungen im vollen Maße entsprechende und städtebaukünstlerisch interessante Lösung bezeichnet werden.

Schlußbetrachtungen

Der Wunsch, zeitgemäßen städtebaukünstlerischen Anschauungen und dem dringenden Erfordernis der Wohnungsfürsorge, insbesondere auch für unsere kriegsbeschädigten Mitbürger, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und baugesetzlicher Vorschriften gerecht zu werden, erfüllt erfreulicherweise jetzt weiteste Kreise.

Daß hierbei mehr als je an die weiträumige Bebauung von Stadterweiterungsgebieten gedacht, und der Forderung auf Erstellung von Eigenheimen dabei mehr Raum gegeben wird, ist, wie die neuerdings sich mehrenden Gründungen von Baugenossenschaften für Kriegersiedlungen beweisen, eine erfreuliche Erscheinung. Nun erfordert aber die Durchführung der bautechnischen Erleichterungen von Kleinwohnungsbauten, ohne welche, wie wir gesehen haben, eine ersprießliche, wirtschaftlich erfolgreiche Erstellung solcher nicht möglich ist, ebenso die sichere Beurteilung der Frage, welche Bauform für jeden einzelnen Fall die gebotene sei, unerläßlich ein Hand in Hand gehen mit der Aufstellung von Bebauungsplänen und der hierzu gehörigen baugesetzlichen Vorschriften, und dies um so mehr, als nach dem Kriege zweifellos mit einem erhöhten Bedarf an Kleinwohnungen zu rechnen ist, und alsdann wenigstens die Grundlagen einer wirtschaftlich vorteilhaften und bautechnisch zweckmäßigen Erschließung der in Bereitschaft stehenden Gelände — sei es für die Aufteilung von ganzen Wohnungsvierteln, sei es nur für die Anlage einzelner Straßen — rechtzeitig geboten sein möchten.

Wenn aus solchen Erwägungen daher beispielsweise das Königl. Sächsische Ministerium des Innern mit Verordnung vom 20. August 1915 Nr. 462 II K. die Kreishauptmannschaften des Landes anweist, auf die Gemeinden in diesem Sinne einzuwirken, damit diese, selbstverständlich unter Anpassung an die jeweiligen örtlichen Verhältnisse und unter schonender Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Arbeitskräfte, der Herbeiziehung solcher notwendiger gesetzlicher Unterlagen sich nicht länger enthalten, vielmehr für die ehebaldigste praktische Verwertung dieser Vorschläge und Anregungen eintreten, so kommt diese Mahnung bei den Gemeindeverwaltungen, die sich erfahrungsgemäß der Erkenntnis von der Dringlichkeit und Notwendigkeit dieser neben der Beschaffung billigen Baulandes wichtigsten Maßnahmen in der Regel verschließen, sicherlich noch zur rechten Zeit. Wenn weiter feststeht, daß die weiträumige Bebauung um so wirtschaftlicher sich stellt, je niedriger der Preis des Rohgeländes ist, und wenn weiter als erwiesen gelten kann, daß von allen Bauformen als die wirtschaftlich vorteilhafteste und zweckmäßigste diejenige des Einfamilien-Reihenhauses wie des Einfamilien-Doppelwohnhauses anzusprechen sind, so wird man, ohne deshalb die schon aus Gründen eines geschmackvollen Gesamtaufbaues einer Siedelungsanlage empfehlenswerte Zulassung auch anderer Bauformen einzuschränken, keinen Augenblick im Zweifel sein, welche Maßnahmen — vom Standpunkt der Architekten aus betrachtet — zur Erreichung der Aufgabe, wie der minderbemittelten Bevölkerung die billigste und zweckmäßigste Wohngelegenheit verschafft werden kann, zu ergreifen sind.

❖

5.

Wohnungshygiene

Von Professor Dr. C. Flügge in Berlin

Schädigungen der Gesundheit durch die Wohnung will man am häufigsten beobachtet haben in den modernen Mietskasernen der Großstadt. Die Annahme liegt nahe, daß, wenn man die übermäßige Häufung von Gebäuden und Menschen auf engem Raum, wie sie für die moderne Großstadt charakteristisch ist, vermeidet, und statt dessen eine auseinandergezogene Siedlung von Kleinhäusern anstrebt, es leichter gelingen wird, allen Forderungen der Hygiene gerecht zu werden und auch der minderbemittelten Bevölkerung Gesundheitsschädigungen durch die Wohnung fernzuhalten.

Es ist die Aufgabe der folgenden Skizze, darzulegen, wie von rein hygienischen Gesichtspunkten aus die beiden sich jetzt gegenüberstehenden Siedlungsformen zu bewerten sind, und inwieweit in dieser Beziehung tatsächlich der Kleinhausbau dem bisherigen großstädtischen Mietshaus überlegen ist.

Eine Besprechung der gesundheitsschädlichen Einflüsse der Wohnungen hat hauptsächlich folgende Punkte zu berücksichtigen: 1. feuchte Wohnungen; 2. abnorme Wärmeverhältnisse des Hauses; 3. die Luftbeschaffenheit der Wohnungen; 4. die Belichtung der Räume; 5. die Wasserversorgung und Abwässerbeseitigung; 6. die Verbreitung übertragbarer Krankheiten durch die Wohnung; 7. die Entwöhnung vom Freien; 8. Fehler der Benutzung der Wohnung.

1. Feuchte Wohnungen

Feuchte Wohnungen gelten als gesundheitsschädlich, weil sie Störungen der Wärmeregulierung und als deren Folge rheumatische Affektionen und Nierenleiden begünstigen. Auf den feuchten Wänden und Gegenständen wuchern ferner leicht Schimmelpilze, welche modrigen Geruch liefern und die Luft dadurch ungeeignet zur Atmung machen. — Um abnorme Feuchtigkeit der Wohnungen zu verhüten, ist vor allem ein wasserdichter Abschluß der Mauern gegen den Baugrund erforderlich, weil sonst vom Grundwasser oder von feuchten oberflächlichen Bodenschichten her eine Durchfeuchtung der Mauern eintreten kann. Abgesehen hiervon ist selbst für kleine Einfamilienhäuser Unterhaltung und Einbau eines Wirtschaftskellers wünschenswert, weil in der Tiefe von 1 m und mehr der Boden abgeglichenere Temperaturen aufweist, die den unteren Teil des Hauses im Winter vor stärkerer Abkühlung, im Sommer vor Erwärmung schützen. Legt man die Sohle des Erdgeschosses zu oberflächlich, so kühlt sich letzteres im Frühjahr und Winter so stark ab, daß es zum Niederschlagen von Wasserdampf und infolgedessen trotz Abdichtung der Fundamentmauern zu abnormer Feuchtigkeit der Erdgeschoßräume kommt. Dagegen sollten Keller als Wohnräume nur zulässig sein, wenn die Fenster nach Süden gerichtet sind und der Fußboden nicht mehr als 0,5 m unter Terrain reicht. Sind außerdem Lichtgräben und Zentralheizungen vorhanden, so können gesunde und behagliche Wohnungen entstehen.

Bei Neubauten rührt die Feuchtigkeit der Wohnungen von dem beim Bau verwendeten Wasser her, das erst nach 6—12 Wochen verdunstet zu sein pflegt. Auch längere Zeit nach dem Bau zeigen verschiedenste Wohnungen abnorme Feuchtigkeit, wenn die Temperatur

einer oder einiger Außenwände so niedrig, und die Luft des Wohnraums so reich an Wasserdampf wird, daß wiederholt Kondensation von Wasserdampf erfolgen muß. Am häufigsten kommt dies zustande durch mißbräuchliche Benutzung der Wohnung und Entwicklung übermäßiger Mengen von Wasserdampf beim Kochen und Waschen ohne entsprechende Lüftung. Durch einfache Vorrichtungen zur Lüftung der Räume läßt sich in den meisten Fällen diese Entwicklung von abnormer Feuchtigkeit der Wohnung verhüten.

2. Abnorme Wärmeverhältnisse des Hauses

In längeren Hitzeperioden des Hochsommers kommt es in den großstädtischen Wohnungen oft zu so hohen Temperaturen, daß eine merkliche Erschwerung der Wärmeabgabe seitens der Bewohner die Folge ist. Bei empfindlichen Erwachsenen, Kranken und Rekonvaleszenten stellen sich als Folgeerscheinungen Appetitmangel, Erschlaffung, schlechter Schlaf usw. ein; bei Säuglingen, die noch nicht selbständig durch Wahl der Kleidung, Nahrung usw. ihre Wärmeregulierung unterstützen können, tritt unter Umständen bedrohliche und tödliche Wärmestauung auf. Außerdem erfolgt rasches Verderben der Speisen, namentlich auch der Säuglingsmilch. Wir sehen, daß unter den künstlich genährten Säuglingen ein erheblicher Anteil in heißen Sommern einer plötzlichen Steigerung bereits bestandener Verdauungsstörungen rasch erliegt, sei es, daß unter solchen Umständen besonders leicht infantiler Hitzschlag eintritt, oder daß der Genuß einer an Bakterien und Bakteriengiften reichen Milch das tödliche Ende herbeiführt.

Für die somit sehr verhängnisvollen hohen Temperaturen in den Wohnräumen ist, abgesehen von den durch die Fenster einfallenden Sonnenstrahlen, gegen die im Sommer durch Außenjalousien, Markisen und dgl. Schutz gewährt werden muß, hauptsächlich die Sonnenbestrahlung der Hauswände und des Daches maßgebend. An der Außenfläche der Hausmauern erreicht die Temperatur an heißen Sommertagen 40—50°, verschieden je nach Himmelsrichtung, Einfallswinkel der Strahlen, Dauer der Bestrahlung, Farbe der Wand usw. Die aufgenommene Wärme wird allmählich durch die Mauern bis an die Innenfläche fortgeleitet, je nach deren Dicke in 4—8 Stunden, und dabei entsprechend abgeschwächt.

Von großer Bedeutung für die Erwärmung der Wohnräume ist die Größe und Höhe der Häuser. Massive Häuser von 48—62 cm Wanddicke bilden enorme Wärmespeicher, halten die Wärme lange und reagieren wenig auf Wind, erwärmen sich aber andererseits langsam und schützen dadurch gegen Hitze, wenn nur einzelne heiße Tage auftreten, bezw. im Anfang heißer Perioden. Kleine Häuser, namentlich solche aus Fachwerk mit Mauern von 12 1/2 bis 25 cm Dicke, werden rascher und stärker durchhitzt, kühlen aber schnell wieder aus und können auch in kälteren Nächten zwischen heißen Tagen durch reichliche Lüftung heruntergekühlt werden.

Die Wärme der einzelnen Stockwerke ist von zwei entgegengesetzten Einflüssen abhängig: von dem kühlenden Einfluß des Erdbodens, der sich im Keller stark, deutlich im Erdgeschoß, etwas noch im ersten Stock geltend macht, und zweitens von der Hitze des Daches, das die stärkste Sonnenbestrahlung erfährt und die erhaltene Wärme auf die darunter gelegenen Stockwerke weiterleitet. In einstöckigen Häusern kommt die Bodenkühle merklich zur Wirkung, und die Dachhitze wird erheblich gemildert. In zweistöckigen Häusern wird das oberste Geschoß nur noch wenig von dem kühlenden Erdboden beeinflußt; bei 3 bis 5 und mehr Stockwerken kommt die Dachhitze in den oberen Geschossen ganz unvermindert zur Wirkung.

Die Wärme der oberen Stockwerke kann noch eine erhebliche Steigerung erfahren durch innere Wärmequellen. Sind zahlreiche kleine Haushaltungen mit wenig Räumen und viel Bewohnern in einem Hause zusammengehäuft, dann bewirken die vielen Küchenkamine und die Wärmeentwicklung durch die Bewohner und deren Haushalt eine bedeutende

Erwärmung der oberen Stockwerke, so zwar, daß hier Wohnungstemperaturen von 30—35° in jedem heißen Sommer beobachtet werden können.

Die ungünstigsten Wärmeverhältnisse finden sich demnach in großen, zahlreiche Einzelwohnungen enthaltenden Mietshäusern; Erwachsene werden hier schwer belästigt, künstlich genährte Säuglinge aber geradezu mit tödlicher Krankheit bedroht. Das lehren uns nicht nur zahlreiche Einzelbeobachtungen, sondern es läßt sich auch statistisch die Steigerung der Säuglingssterblichkeit in den höchsten Stockwerken der Mietshäuser nachweisen.

In Kleinhäusern liegen namentlich für die minderbemittelte Bevölkerung die Erwärmungsverhältnisse im Hochsommer viel günstiger. Hier macht sich der kühlende Bodeneinfluß noch deutlich geltend; hier besteht keine Häufung innerer Wärmequellen. Oft läßt sich unschwer Schutz gegen die Sonnenbestrahlung an den exponierten Wandflächen herstellen. Die leichtere Bauweise ermöglicht nachts und am Ende der Hitzeperioden eine wirksame Lüftung, und diese ist gegenüber den viel weniger Wärme speichernden, dünneren Mauern nicht so machtlos, wie gegenüber den großen Steinmassen der Mietshäuser. Besonders wichtig für die Verhütung des infantilen Hitzschlages ist ferner nach vielfachen Erfahrungen das Herausbringen des Kindes in den kühleren Vor- und Nachmittagsstunden ins Freie, wo die bewegte Luft eine wohltätige Abkühlung des Körpers herbeiführt. Aus den oberen Stockwerken der großen Mietshäuser die Säuglinge ins Freie zu schaffen, erfordert aber jedesmal so viel Mühe und Zeit, daß die Mütter diese Maßnahmen aufs äußerste beschränken, und außerdem befindet sich in der Nähe des Hauses meist kein Fleck, wo das Kind in wirklich freier, bewegter Luft gehalten werden könnte.

Wir begegnen hier also einem zweifellosen hygienischen Vorteil des Kleinhauses gegenüber den großstädtischen Mietskasernen, der nicht gering eingeschätzt werden darf, da es sich doch um eine erhebliche Anzahl von Menschenleben handelt, die in heißen Sommern den exzessiven Temperaturen der großstädtischen Wohnungen zum Opfer fallen. Ein Ausgleich durch bauliche Änderungen an der Mietskaserne ist kaum möglich. Die Isolierung des Daches kann gebessert, Küchenkamine können mit Isolierschicht versehen, Gasheizung der Küchenherde eingeführt werden — es bleiben immer noch zahlreiche innere Wärmequellen bestehen, die Speicherung der Wärme durch die Steinmassen bleibt groß, die Stagnation der Luft und Wärme in den Höfen und Häuserkomplexen macht sich fortgesetzt geltend, das Herausgelangen ins Freie ist nach wie vor erschwert — kurz, das Kleinhaus in weiträumigerer Bebauung ist in dieser Beziehung unbedingt das erheblich bessere.

Im Winter zeigt bezüglich der Wärmeregulierung das Kleinhaus nicht die gleiche Überlegenheit über das Mietshaus wie im Sommer. Zentralheizungen mit ihren hygienischen und wirtschaftlichen Vorzügen kommen für billige Kleinhäuser sogar — abgesehen von der noch nicht hinreichend bewährten Kachelofenzentralheizung — ganz in Fortfall. Aber bei dem Vergleich zwischen großem Mietshaus und Kleinhaus ist zu berücksichtigen, daß Wohnungen für Minderbemittelte auch im ersteren nicht mit Zentralheizung versehen zu sein pflegen. Die Beheizung mit Öfen erfordert allerdings im Kleinhaus, namentlich wenn es freisteht, mehr Brennmaterial als in großen Mietskasernen. — Im übrigen sind im Kleinhaus und Mietshaus eiserne Regulier- und Mantelöfen für kleine Wohnungen gut geeignet; demnächst kleine Kachelöfen mit Wärmeröhre. Sehr bewährt hat sich die Einführung der „Wohnküche", bei der die Herdfeuerung zugleich eine Erwärmung des Wohnraums leistet.

Um der Rauch- und Rußentwicklung, die bei dem Betrieb zahlreicher Herde und Öfen auch in weiträumigen Siedlungen hohe Grade erreichen kann, tunlichst vorzubeugen, empfiehlt sich ausgedehnteste Anwendung von Heizgas. Unbedingt ist dieses für die Herde kleiner Wohnungen in Form der Gasautomaten jeder anderen Heizung vorzuziehen. Die Abstufung der Wärmeerzeugung entsprechend dem wechselnden augenblicklichen Bedarf gelingt durch kein anderes Heizverfahren in ähnlich leichter und vollkommener Weise. Bei

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

billiger Lieferung von Heizgas ist sogar Heizung aller Wohnräume durch Gasöfen in Erwägung zu ziehen, zumal letztere jetzt mit ausreichenden Sicherungen gegen Explosionen versehen werden. Der Fortfall der Beschaffung von Brennmaterial und der Arbeitsleistung bei der Bedienung der Öfen, ferner das Fehlen der häufigen bei allen anderen Öfen unvermeidlichen Wärmeüberschüsse und daneben die Freihaltung der Luft im Freien und im Hause von Rauch und Ruß lassen die Gasheizung als die empfehlenswertere erscheinen, selbst wenn die Kosten die anderer Heizarten etwas übertreffen. — Steht Heizgas nicht zur Verfügung, so sind zur Herd- und Wohnküchenheizung die in vielen Gegenden eingebürgerten Grudeöfen gut verwertbar.

Anzustreben ist vom hygienischen Standpunkt eine Gewöhnung der minderbemittelten Bevölkerung an eine Zimmerwärme von nicht mehr als 18 bis 20°. Leider besteht vielfach die üble Angewohnheit, erst bei wesentlich höheren Temperaturgraden den Aufenthalt im Wohnraum behaglich zu finden.

3. Die Luft der Wohnräume

Die Luft im Wohnraum wird dadurch verändert, daß die Bewohner Wärme und Wasserdampf produzieren, Sauerstoff verbrauchen, Kohlensäure und andere gasförmige Stoffe ausscheiden und unter Umständen den Übertritt von Staub und Krankheitserregern in die Luft veranlassen. Auch durch die Beleuchtung, durch Kochen und sonstige wirtschaftliche Hantierungen werden nebenbei Wärme, Wasserdampf, riechende Gase bezw. Staub geliefert.

Wärme und Wasserdampf können sich in dicht bewohnten Räumen, insbesondere wenn dort auch gekocht oder Wäsche getrocknet wird, so stark ansammeln, daß ernstliche Gesundheitsstörungen zustande kommen. Selbst bei mäßigeren Temperaturen macht sich ferner eine Empfindlichkeit bei stärkeren Ansammlungen von Wasserdampf bemerkbar; reichlicher Wasserdampf verursacht Beklemmung und Unbehagen und macht die Haut und die Leibwäsche feucht; die Bewohner werden empfindlich gegen bewegte Luft und sperren sich gegen jede Lüftung vorsichtig ab. Die Folge ist, daß sie sich Erkältungen zuziehen, sobald sie einmal aus der Stubenluft herauskommen, und daß sie ihre so erworbenen Katarrhe oder rheumatischen Affektionen das ganze Jahr hindurch nicht mehr loswerden.

Bezüglich der chemischen Veränderung der Luft in den Wohnungen muß zunächst betont werden, daß der Sauerstoffvorrat in der Luft zu groß ist, als daß sein Gehalt durch den Verbrauch selbst in der überfülltesten Wohnung merklich herabgemindert werden könnte. Kohlensäure wirkt in den stärkeren Konzentrationen als Gift; von etwa 2% ab treten als erstes Anzeichen lebhaftere Atembewegungen auf. Ein so hoher Gehalt wird aber unter praktischen Verhältnissen in der Wohnungsluft niemals gefunden. Auch in dicht besetzten Versammlungsräumen, Schulzimmern, Kasernenschlafstuben usw. wird gelegentlich höchstens 1% Kohlensäure beobachtet, und dieser Gehalt äußert noch keinerlei Wirkung auf den Menschen.

Ferner kommen die riechenden gasförmigen Substanzen in Betracht, die vielfach in bewohnten Räumen angetroffen werden. Durch Zersetzungsvorgänge auf der Haut und den Schleimhäuten des Menschen entstehen flüchtige, übelriechende Stoffe, besonders deutlich wahrnehmbar bei Menschen mit kariösen Zähnen oder Schweißfüßen oder Karzinomkranken usw. In den Wohnungen gesellen sich oft noch riechender Küchendunst, z. B. beim Kochen von Kohl, oder Abortluft, Kanalgase und dgl. hinzu. Die mit solchen Gerüchen erfüllte Luft kann bei demjenigen, der den Raum betritt, Ekelgefühl, Übelkeit, Unterdrückung der Atmung auslösen. Eine besondere Giftwirkung der mit der Atmung und Hautausdünstung den Körper verlassenden menschlichen Ausscheidungen hat sich nicht nachweisen lassen. Die ekelerregende Wirkung kommt nur durch Vermittlung des Geruchsinnes und durch die an die Geruchsempfindung geknüpften Vorstellungen zustande; Menschen,

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

bei denen durch Schnupfen, künstlichen Verschluß der Nase oder angeborenes Unvermögen zu riechen die Geruchsempfindung fehlt, reagieren in keiner Weise. Im übrigen pflegt die Empfindlichkeit gegen solche Gerüche sehr verschieden zu sein. Manche Menschen haben großen Bedarf an Zufuhr „frischer" Luft; sie atmen tiefer und schlafen insbesondere ruhiger, wenn fortwährend Luftzufuhr von außen hergestellt ist. In den Kreisen der Minderbemittelten ist die Empfindlichkeit geringer; sie sind meistens an gewisse Gerüche, die von unreinlichen Menschen und Kleidern ausgehen, von Jugend auf gewöhnt; und namentlich, wenn sie tagsüber in freier Luft leben, scheint es ihnen nichts anzuhaben, wenn sie nachts in Räumen mit stark verbrauchter, riechender Luft verweilen müssen. Daß aber die von Gerüchen freie Luft für alle Menschen die bessere und für viele die einzig brauchbare ist, daran ist nicht zu zweifeln; und wir müssen, schon im Interesse der empfindlicheren Kulturmenschen, allgemein die Menschen dazu zu erziehen versuchen, daß sie riechende Beimengungen der Luft und die Unreinlichkeit, aus der diese meist entstehen, als belästigend empfinden, und daß ein reiner Körper, reine Kleidung, reine Wohnung und reine Luft ihnen Behagen auslöst.

Für die Verhütung belästigender Beimengungen der Wohnungsluft kommt zunächst die tunlichste Vermeidung der Entwicklung von Wärme, Wasserdampf und riechenden Gasen in der Wohnung in Betracht. Dichte Bewohnung unterstützt die Verschlechterung der Luft in hohem Grade; je weniger Menschen auf den gleichen Raum an der Produktion von Wärme, Wasserdampf und Gerüchen sich beteiligen, um so besser bleibt die Luft. — Ist eine Einschränkung der Produktion nicht möglich, so kann Lüftung helfen. Zentrale Anlagen und kompliziertere Einrichtungen zum Absaugen der verunreinigten Luft sind für Wohnungen der minderbemittelten Bevölkerung wenig geeignet. Hier kommt nur einfache Lüftung mit Hilfe der Fenster in Frage. Auch diese muß möglichst einfach in Gang gesetzt werden können und darf nicht durch Zug belästigen oder die Bewohnbarkeit des Zimmers irgendwie stören. Die unteren mit Vorhängen versehenen, oft mit Blumentöpfen und dgl. verstellten Fenster werden von den Bewohnern nicht gern geöffnet, schon weil dadurch ein Einblick von außen ins Zimmer gewährt wird. Das richtigste sind Vorrichtungen, die ein Öffnen, am besten Herabklappen, der oberen Fensterscheiben ermöglichen und mit einem einfachen Handgriff bedient werden; der Luftstrom wirkt dann nicht störend, und infolgedessen wird von dieser Art der Lüftung häufig und für längere Dauer Gebrauch gemacht. Weiteres Öffnen der Fenster ist gelegentlich angezeigt bei stärkerer Ansammlung von Wärme und Feuchtigkeit; bei starken Gerüchen für kurze Zeit sogar Durchzuglüftung durch Öffnen von Fenstern bezw. Außentür.

In großstädtischen Mietshäusern ist es oft schwer, zum Ersatz der Wohnungsluft einwandfreie Außenluft zuzuführen; die Luft in Höfen und Gassen enthält vielfach ähnlich schlimme Gerüche wie die Innenluft, ferner ist sie zu wenig bewegt, um reichlich zuzuströmen, und das gleichzeitige Eindringen von allerlei Lärm hindert, namentlich zur Nachtzeit, jede dauernde Lüftung. In der Kleinhaussiedlung ist es dagegen leicht, reine Luft zu beschaffen, und ihre Zufuhr ist auch nachts ungestört, so daß die warmen Sommernächte dadurch viel erträglicher werden.

Schließlich kann die Luft des Wohnraums noch durch die Bewohnung mit Staub und Bakterien verunreinigt werden. Im allgemeinen geht die Zahl der in der Luft gefundenen lebensfähigen Keime der Staubmenge parallel; bei frisch aufgewirbeltem Staub kann sie enorm groß sein. Vom hygienischen Standpunkt kommen aber nicht alle beliebigen, sondern nur die krankheiterregenden Bakterien in Betracht, die an die Anwesenheit eines Kranken gebunden sind. Die von diesem in seinen Exkreten ausgeschiedenen Erreger werden allerdings in der Hauptsache durch Berührungen auf Gesunde übertragen, nur bei einigen Krankheiten durch die Einatmungsluft; und zwar kann letztere die Erreger entweder in Form von trockenem Staub (Tuberkelbazillen) enthalten, oder in Form von Tröpfchen,

die mit Hustenstößen des Kranken verschleudert werden (Influenza, Keuchhusten, Diphtherie 2c.). Am gefährlichsten ist die in nächster Nähe des hustenden Kranken mit Tröpfchen erfüllte Luft; die Luft in einiger Entfernung vom Kranken bezw. einige Zeit nach dem Husten ist schon durch Absetzen der Tröpfchen wieder frei von Keimen geworden. In Phthisikerwohnungen ist außerdem der Aufenthalt gefährlich, solange grober Staub aufgewirbelt wird, z. B. während der trockenen Reinigung des Raums, des Klopfens von Möbeln und Kleidern 2c.

Die übliche Lüftung vermag hieran nichts zu bessern; nur starke Zuglüftung könnte vorübergehend die Luft von Staub und Keimen befreien. Geringere Wohndichtigkeit und mehr Bewegungsfreiheit der Bewohner bessert wohl die Verhältnisse, aber nicht in genügendem Grade. Der hauptsächlichste Schutz gegen die Einatmung von Keimen muß vielmehr darin bestehen, daß der Übergang der Erreger in Tröpfchen- und Staubform in die Luft so viel als möglich verhütet wird. Der Kranke soll beim Husten die Verstreuung von Tröpfchen vermeiden, phthisisches Sputum soll nicht antrocknen und zu Staub zerrieben werden, und Aufwirbeln von trockenem Staub soll tunlichst unterbleiben. Werden diese Vorschriften nicht eingehalten, so schützen auch große Räume und gute Lüftungsanlagen nicht gegen die Keimverbreitung. Selbst „reine Landluft" ist in dieser Beziehung ohne Einfluß.

4. Die Belichtung der Wohnräume

Von den verschiedenen Strahlenarten des Lichts kommen im Wohnraum im wesentlichen nur die vom Auge aufgenommenen Helligkeitsstrahlen in Betracht. Diese müssen in solchem Maße vorhanden sein, daß feinere Arbeiten nicht allein unmittelbar am Fenster, sondern möglichst auch bis in die Mitte des Raumes ohne Anstrengung des Auges möglich sind. Außerdem ist Helligkeit des Wohnraums für unsere Stimmung und Arbeitsfreudigkeit von größter Bedeutung; und dieser günstige psychische Effekt kommt namentlich dann zustande, wenn die Helligkeit im Raum zeitweise nicht nur durch diffuses Licht, sondern auch durch einfallende Sonnenstrahlen bewirkt wird. Soviel als möglich vermeidet man daher mit Recht für Wohnräume reine Nordlage, sondern richtet die Fenster tunlichst nach Süden, Südosten, Südwest.

Mit Unrecht wird häufig auch noch auf die bakterientötende Kraft hingewiesen, welche die Sonne gegenüber den in einem Wohnraum befindlichen Bakterien und Krankheitserregern entfalten soll. Sind nämlich wirklich Krankheitserreger in Form von Sputum, infizierter Wäsche, Kleidern u. dergl. im Zimmer vorhanden, so findet man diese doch schwerlich da, wo die Sonne gerade hinscheint, und keinesfalls ausschließlich oder auch nur vorwiegend an solchen Stellen; und selbst an kräftig besonnten Objekten bleibt die Abtötung durchaus zweifelhaft, weil sie durch geringste Bedeckung vereitelt wird. Die berechtigte Freude an der Sonne und an hellen Räumen hat offenbar zu stark übertriebenen Vorstellungen von ihrer bakterientötenden Kraft geführt.

Abgesehen von den Helligkeitsstrahlen äußert das Licht beim Menschen noch besondere Wirkungen von der Haut aus, und zwar durch Vermittlung der kurzwelligen violetten oder ultravioletten Strahlen; die Atmung und Verbrennung in den Geweben wird gesteigert, Fermentwirkungen gefördert, Muskelleistungen und Wachstum angeregt. Die in dieser Weise wirksamen Strahlen werden aber schon durch die Glasfenster des Wohnraums zum größten Teil zurückgehalten. In der Wohnung könnte der Bewohner höchstens beim Aufenthalt am offenen Fenster gelegentlich einen Teil dieser Strahlen auffangen, und dies nur für die begrenzte Zeit, wo die Sonne auf dem geöffneten Fenster steht. Eine nennenswerte günstige Beeinflussung des allgemeinen Körperzustandes auf diesem Wege ist daher im Wohnraum nicht zu erwarten.

Den aufgestellten Forderungen bezüglich der Lichtzufuhr sucht man beim Bau der Häuser dadurch zu entsprechen, daß in den Bauordnungen der Abstand vom gegen-

überliegenden Hause mindestens gleich der Haushöhe, und die lichtgebende Fensterfläche eines Zimmers auf mindestens 1/12 der Fußbodenfläche festgesetzt wird. Damit ist aber keineswegs eine ausreichende Belichtung gewährleistet. Soll direktes Himmelslicht bis in einige Tiefe des Zimmers gelangen, so muß der Hausabstand erheblich größer sein; und die lichtgebende Fensterfläche ist je nach der Höhenlage und Form von sehr ungleichem Wert. Es sollten daher vor dem Bau in jedem Einzelfall an einer dem Bauplan beigefügten Profilskizze die Belichtungsverhältnisse genauer geprüft werden.

Genügende Lichtzufuhr zu allen Räumen ist im Kleinhaus leichter als im großstädtischen Mietshaus. Bei ersterem fallen dunkle Hof- und Kellerwohnungen, in welche die Sonne gar nicht, Himmelslicht ganz ungenügend einfällt, vollkommen fort. Es muß allerdings anerkannt werden, daß auch in den großstädtischen Neubauten so lichtlose und lichtarme Wohnungen, wie sie früher häufig gefunden wurden, nicht mehr zugelassen werden.

5. Wasserversorgung und Abwässerbeseitigung

Für jede Siedlung ist die Versorgung mit einem von Krankheitserregern freien, wohlschmeckenden und nicht zu harten Wasser ein wichtiges Erfordernis, das vor der Wahl des Bauterrains sorgfältig erwogen werden sollte. Wenn es irgend angeht, ist zentrale Wasserversorgung auch für kleinere Siedlungen zu wählen; nicht nur, weil man dann mehr Auswahl und bessere Aussicht auf ein durchaus geeignetes Wasser hat, sondern auch wegen der Arbeitsersparnis für die Bewohner und der mächtigen Förderung ihrer Reinlichkeit. Die Entnahme aus Wasservorräten, in welche Verunreinigungen der Bodenoberfläche gelangen können, Bächen, Flüssen, Teichen, ist zu widerraten. Auch Quellen sind fast stets verdächtig und bedürfen besonderer fachmännischer Beurteilung. Grundwasser ist der zum Bezug geeignetste und am häufigsten gewählte Wasservorrat.

Sind lokale Entnahmeanlagen nicht zu umgehen, so sind eiserne Röhrenbrunnen, erforderlichenfalls gegen Frostgefahr durch Aufstellung im Keller geschützt, am meisten zu empfehlen und den Schachtbrunnen vorzuziehen. — Zentrale Anlagen führen das Wasser bis in die einzelnen Räume und erübrigen den mühsamen Transport; allerdings bedarf das zugeleitete und dann auch in reichlicher Menge verbrauchte Wasser auch besonderer Anlagen, um es wieder zu beseitigen. Die zentrale Wasserversorgung erheischt somit auch zentrale Einrichtungen zur Entfernung der Abwässer. Beide sind in der Großstadt selbstverständlich; und in dieser Beziehung sind die städtischen Wohnungen vielen ländlichen Siedlungen überlegen. Dem Städter wird reichlichstes vortreffliches Wasser zugeführt, und unterirdische Kanäle führen es, beladen mit allem Schmutz der Wohnung, der Wäsche, des Körpers 2c. aus der Stadt heraus, so daß keine Zersetzung der Abfallstoffe, keine Geruchsbelästigung und keine Krankheitsverbreitung entstehen kann. In den ländlichen Siedlungen machen dagegen die hohen Kosten eine Abwasserbeseitigung durch Schwemmkanäle unmöglich, und die Düngung des Gartens- und des Ackerlandes erfordert die Aufspeicherung eines Teils der Abfallstoffe. Hier ist es daher viel schwerer, den Forderungen der Hygiene gerecht zu werden.

Vom hygienischen Standpunkt aus müssen in dieser Beziehung den weiträumigen Kleinhaussiedlungen zweifellos gewisse Konzessionen gemacht werden. Wir dürfen hier nicht die radikale Beseitigung der Abfallstoffe verlangen, wie in den Städten. Aber andererseits sollen auch weder übertragbare Krankheiten verbreitet, noch starke Geruchbelästigungen geduldet werden. In den meisten Fällen wird es das richtigste sein, eines der bewährten „Trennsysteme" zu verwenden, und das Meteorwasser von den Dächern, Straßen und freien Plätzen oberirdisch abzuführen, während die Fäkalien in einwandfreien Gruben gesammelt, die Hauswässer, bezw. die Überlaufwässer von Gruben, und die Hofwässer der Beseitigung durch unterirdische enge Kanäle oder, bei größerem unbebautem Terrain und sonst geeigneten Verhältnissen, durch Faulkammern und Untergrundberieselung überlassen werden. — Offene

Rinnsteine für Abflüsse von Abortgruben und für Hauswässer, Ansammlungen von Haushaltsresten u. dgl. auf dem Grundstück dürfen nicht geduldet werden; Abortgruben müssen gut bedeckt, Dünger- und Komposthaufen mit einer gewissen Einfriedigung versehen sein, und außerhalb der bestimmten Depots muß die Bodenoberfläche des Grundstücks sauber und absolut frei von menschlichen Fäkalien gehalten werden. Andernfalls würde, wie es z. B. in manchen Industriebezirken mit rascher städtischer Häufung von Menschen und Häusern, aber Beibehaltung der ländlichen Behandlung der Abfallstoffe, mehrfach zutage getreten ist, die Verbreitung gewisser übertragbarer Krankheiten, z. B. des Typhus, der Ruhr ꝛc. in hohem Maße gefördert werden, und übele Gerüche würden die gerühmte Reinheit der ländlichen Luft ins Gegenteil verkehren.

6. Die Verbreitung übertragbarer Krankheiten durch die Wohnung

Die Übertragung von Krankheitskeimen vom Kranken auf den Gesunden vollzieht sich am häufigsten innerhalb der Wohnung. Gelegentlich kann sich der Gesunde durch den Verkehr mit Kranken auch außerhalb der Wohnung anstecken, z. B. an der Arbeitsstätte, in der Schule, im Bahnwagen ꝛc. Ferner erfolgt hier und da eine Seuchenverbreitung durch Gegenstände, wie Kleider, Nahrungsmittel u. dgl. Aber in der Hauptsache kommt doch die Übertragung in der Wohnung durch andauernden intimen Verkehr mit dem Kranken zustande. Am meisten gefährdet sind daher die Mitbewohner, vor allem Pfleger, Verwandte, demnächst die Bewohner des gleichen Hauses, Nachbarn und gelegentliche Besucher.

Bis zu einem gewissen Grade kann die Beschaffenheit der Wohnung die Übertragungschancen beeinflussen. — Relativ belanglos ist das Verhalten der Erreger auf Teilen der Wohnung. Die Vorstellung, daß auf Wänden, Fußböden usw. die Erreger unter Umständen wachsen, und daß die Wohnung selbst zu einer „Brutstätte" für die Krankheitskeime werden könnte, ist nicht richtig. Die pathogenen Bakterien (insbesondere Tuberkelbazillen) wuchern außerhalb des Kranken so gut wie niemals. Auch ihre verschieden gute Konservierung in den Wohnungen spielt keine erhebliche Rolle. In dunklen, kühlen, feuchten Räumen bewahren pathogene Bakterien wohl etwas länger ihr Leben als in hellen, trockenen, warmen; aber auf diese verlängerte Haltbarkeit kommt es für die Infektionschancen nur wenig an. — Dagegen begünstigt zweifellos große Wohndichtigkeit und Enge, sowie das Fehlen der Möglichkeit zur Absonderung des Kranken, zur Unschädlichmachung seiner Exkrete und zur Reinlichkeit, also eine Wohnungsbeschaffenheit, wie sie namentlich bei ungünstiger wirtschaftlicher Lage die Regel ist, die Übertragung auf Insassen der gleichen Wohnung. Wohl kann ausnahmsweise auch unter ärmlichen Verhältnissen durch verständiges Benehmen des Kranken und seiner Umgebung die Infektionsgefahr stark herabgedrückt werden. Andererseits schwillt diese in großen Räumen und bei günstigster sozialer Lage bedeutend an, wenn ein unvernünftiger intimer Verkehr zwischen Kranken und Gesunden unterhalten wird. Aber im allgemeinen erleichtert größere Wohndichtigkeit ohne Frage die Ausbreitung übertragbarer Krankheiten innerhalb der Familie.

In dem gleichen Sinne begünstigt die Besiedlungsdichte, d. h. das Zusammendrängen zahlreicher Menschen in einem Hause, Gebäudekomplex und Wohnviertel, die Verbreitung von Krankheitserregern auf Nachbarn und Umwohner; und auch hier wird schlechte soziale Lage der Bevölkerung die Übertragung fördern. Diese Begünstigung wird besonders dann hervortreten, wenn es sich um Erkrankungen handelt, bei denen — wie z. B. bei der Phthise — der weitaus größere Teil der Kranken frei verkehrt und nicht durch Bettlägerigkeit zu einer Einschränkung des Verkehrs gezwungen ist.

Im ganzen sind aber doch die Wohnungsbeschaffenheit und die Besiedlungsart bei der Verbreitung von Kontagien weniger beteiligt, als man früher angenommen hat. Es hat sich aus der Statistik der meldepflichtigen Krankheiten nicht entnehmen lassen, daß die

großstädtische Häufung zahlreicher Menschen einen so schädlichen Effekt auf die Ausbreitung der übertragbaren Krankheiten ausübt, wie man es eigentlich hätte erwarten sollen. Mit der stärkeren Ansammlung von Menschen in Städten und Mietshäusern pflegt eben die Beseitigung der Abfallstoffe, die Wasserversorgung, namentlich aber die Organisation zur Auffindung der ersten Krankheitsfälle und zu ihrer Isolierung im Krankenhaus entsprechend vollkommener zu werden, und dadurch werden die infolge der Menschenhäufung gesteigerten Infektionschancen so bedeutend herabgedrückt, daß ein Einfluß der städtischen bezw. ländlichen Wohnweise wenig mehr hervortritt.

7. Die Entwöhnung vom Freien

Aufenthalt im Freien scheint nach zahlreichen Beobachtungen der menschlichen Gesundheit förderlicher zu sein, als dauernder Aufenthalt im geschlossenen Wohnraum. Zum Teil beruht dies auf dem Verhalten der Luft, die im Freien andere Eigenschaften aufweist als im Wohnraum. In der freien Luft ländlicher Siedlungen fehlen meist die üblen Gerüche, die im Wohnraum die Luft verunreinigen. In engen Straßen und in den Höfen der Großstadt enthält allerdings auch die Außenluft riechende Gase und außerdem große Mengen Rauch und Ruß, so daß kaum von einer besseren chemischen Beschaffenheit der Außenluft gegenüber der Wohnungsluft gesprochen werden kann. Selbst die Stadtluft im Freien ist aber wenigstens ausgezeichnet durch ein Freisein von Keimen übertragbarer Krankheiten, während die Luft des Wohnraums gelegentlich Infektionen veranlassen kann.

In der chemischen Beschaffenheit und dem Bakteriengehalt liegen indes nicht die eigentlich bedeutungsvollen hygienischen Unterschiede zwischen der Luft im Freien und der Wohnungsluft. Vielmehr ist die erstere der letzteren vor allem dadurch überlegen, daß sie sich in steter lebhaften Bewegung befindet und dadurch gewisse Wirkungen auf den Körper ausübt. Selbst bei sogenannter Windstille bewegt sich die Außenluft immer noch mit einer Geschwindigkeit, die mindestens 100 fach größer ist als die Luftbewegung im Wohnraum. Eine Eigentümlichkeit der bewegten Luft im Freien ist ferner die Unregelmäßigkeit dieser Bewegung. Fortwährend wechseln Perioden größerer Geschwindigkeit mit starken Verlangsamungen und Pausen.

Die stärkere Luftbewegung beeinflußt zunächst die Entwärmung des menschlichen Körpers. In mittleren Temperaturlagen, wie sie für uns hauptsächlich in Betracht kommen, erfolgt durch bewegte Luft eine meßbar energischere Abkühlung der Körperoberfläche, die steigernd auf den Kraftwechsel wirkt und besonders willkommen ist, wenn durch Muskeltätigkeit reichlich Wärme entwickelt wird. Auch wenn vorher durch Aufenthalt in warmer ruhender Zimmerluft die Haut abnorm warm, blutreich und feucht geworden war, so daß deutlich Unbehagen empfunden wurde, geht im Gegensatz dazu in der bewegten Luft die Entwärmung sehr leicht von statten, ohne daß eine Aktivität der Haut und reichliche Wasserdampfabgabe nötig ist. Hieraus resultiert das Gefühl der Erfrischung in der bewegten Außenluft. — Ist die Temperatur einigermaßen niedrig, so steigert die bewegte Luft die respiratorischen Funktionen erheblich und regt außerdem geradezu zu Körperbewegungen an; unwillkürlich wird Lust empfunden, die Muskeln in Tätigkeit zu setzen. Während in der stagnierenden Zimmerluft körperliche Übungen bald erlahmen, weil eben die Haut hyperämisch und feucht wird, und Unbehagen und Erschlaffung sich einstellen, können im Freien Muskelaktionen viel länger fortgesetzt werden, ohne daß Überwärmung verspürt wird, und dementsprechend kommt hier die bekannte günstige Rückwirkung energischer Körperübungen auf Herz und Atmung viel ausgiebiger zustande. Luft im Freien und Körperbewegung ergänzen sich gleichsam und gehören zusammen.

Außerdem scheint bewegte Außenluft den Appetit anzuregen; nicht allein durch eine Steigerung des Kraftwechsels, die erst bei kühleren Temperaturen erheblich wird, sondern

wie besondere Versuche und manche alltägliche Erfahrungen vermuten lassen, ausgehend von einem besonderen, von der getroffenen Haut ausgelösten Reiz.

Eine weitere Reizwirkung der bewegten Luft erstreckt sich auf diejenigen Hautnerven, von denen der Füllungszustand der Blutgefäße abhängt. Bei Wind sehen wir an den nackt getragenen Stellen der Haut, Gesicht und Händen, daß sie zunächst erblassen, daß Anämie der Haut eintritt; aber nur für sehr kurze Zeit; bald rötet sich die Haut, offenbar weil die abgekühlten Nerven vasomotorische Zentren zur Wiedererweiterung der Haut angeregt haben. Diese Reaktion wiederholt sich beim Aufenthalt im Wind fortgesetzt, weil eben der Wind in seiner Geschwindigkeit stark wechselt, und weil infolgedessen immer wieder kräftige Kältereize mit Nachlaßperioden abwechseln. Die Gefäßnerven der Haut werden dadurch geübt, erforderlichenfalls prompt mit Gefäßerweiterung zu reagieren und uns so gegen Kälteempfindung zu schützen; diese Reaktion hindert vermutlich das Zustandekommen von Erkältungskrankheiten, deren erste Ursache in einer fühlbaren Abkühlung der Haut zu suchen ist. Je häufiger Teile der Haut unbekleidet der Windwirkung ausgesetzt und an ein promptes Reagieren der Gefäßnerven gewöhnt werden, um so größer wird die „Abhärtung" gegen Erkältungen.

Alle diese Wirkungen der Luft im Freien, die abkühlende und erfrischende, die Appetit anregende und abhärtende, machen sich aber nur da geltend, wo wirklich „freie" Luft vorhanden ist. Schon in breiten städtischen Straßen beobachtet man starke Änderungen in Richtung und Stärke der Luftbewegung; inmitten gedrängter Häusermassen gelangt immer nur ein sehr kleiner Bruchteil der im Freien vorhandenen Luftbewegung zur Wirkung, und in engen Gassen und rings umbauten Gärten und Höfen kommt es wohl zeitweise zu örtlich begrenzten zugartigen Strömungen, aber nie zu der kräftigen, den ganzen Körper umspielenden Luftbewegung, wie sie im Freien sich darbietet.

Außer der Luft äußert im Freien noch die Sonnenstrahlung einen günstigen Einfluß auf den Körper. Gerade die kurzwelligen Strahlen, die im Wohnraum so gut wie gar nicht zur Geltung kommen, entfalten hier ihre mächtigen, von der bestrahlten Haut ausgehenden Allgemeinwirkungen: Steigerung des Stoffwechsels, Absinken des Blutdrucks, Vertiefung und Verlangsamung der Atmung. Der Sonnenstrahlung ist außerdem auf Grund sehr zahlreicher Beobachtungen eine eigentümliche, noch nicht ganz aufgeklärte, Heilwirkung gegenüber manchen Erkrankungen, insbesondere gegenüber tuberkulösen Herden, zuzuschreiben.

Der Aufenthalt im Freien, in bewegter Luft und gelegentlich in Sonne, ist demnach in der Tat von großer hygienischer Bedeutung, und wir werden fordern müssen, daß jedem Menschen Gelegenheit geboten wird, leicht und oft ins Freie zu gelangen. Dorthin müssen im Hochsommer die Säuglinge in den kühleren Tagesstunden gebracht werden können; dort in der bewegten Luft und unter den wohltätigen Sonnenstrahlen muß die heranwachsende Jugend sich so viel als möglich aufhalten, sich tummeln, Körperübungen und Spiele betreiben; dort muß die Ausbildung der Körpermuskulatur erfolgen, die in der Enge und in der feuchtwarmen Luft der Wohnung unmöglich ist; dort stellt sich eine straffe Körperhaltung her, Herz und Atmung entwickeln sich kräftig, eine gute Blutversorgung gibt ein gesundes Aussehen, der Appetit wird rege. Durch reichliches Leben im Freien wird am besten der Konstitutionsverschlechterung vorgebeugt, die sich bei Menschen, die dauernd im geschlossenen Raum leben, durch die blasse Gesichtsfarbe, die schlaffe Muskulatur, die schlechte Körperhaltung und den Appetitmangel zu erkennen gibt, und die wesentlich auf die Entbehrung der Körperbewegung im Freien zurückzuführen ist.

In dieser Beziehung besteht offenbar ein großer Unterschied zwischen dem großstädtischen Mietshaus und dem Kleinhaus. Die Besiedelungsdichte, nicht nur auf das einzelne Haus, sondern auch auf ein größeres Baugelände bezogen, die starke Ausnutzung des Baugrunds und das Fehlen geeigneter freier Plätze bedeutet einen sehr

fühlbaren Nachteil der Großstadt. Erst auf weiten Wegen ist „das Freie" erreichbar; die Straße ist des starken Verkehrs wegen für Spiele der Kinder und für erfrischende Spaziergänge ungeeignet. Unterbricht ein kleiner Platz die unendliche Steinmasse, so bietet er nicht dieselben günstigen Luft- und Lichtverhältnisse wie im Freien; und wenn trotzdem seine Benutzung versucht wird, so ist er doch höchstens imstande, einem sehr kleinen Bruchteil der umwohnenden Bevölkerung zu genügen. Ein großes Hindernis für das Herausbringen der kleineren Kinder ist auch die Höhe der Häuser und die Zahl der Stockwerke. Müssen Kinder und Kinderwagen jedesmal erst 3—4 Treppen herunter- und heraufgebracht werden, so wird das Herauskommen ins Freie selbstverständlich zu einem seltenen Ereignis.

Bei kleinen Häusern ist das Hinaus- und Hineingelangen so bequem, daß es sich unzählige Male an einem Tage vollziehen kann; irgend ein Plätzchen zur Erholung, wo wirklich freie Luft und gelegentlich Sonnenschein vorhanden ist, ist selbst bei geschlossener Bauweise in Form von Reihenhäusern leicht zu finden; die verkehrsarme Straße kann der Jugend als Spielplatz dienen, wenn kein besserer Platz vorhanden sein sollte. Meist kann an jedem Hause ein Hofraum oder kleiner Garten angelegt werden, und ohne zu großen Verlust an kostbarem Bauterrain lassen sich größere freie Plätze aussparen.

Darauf beruht ein ungemein wichtiger Unterschied zwischen der bisher üblichen großstädtischen Bauweise und der Kleinhaussiedlung; und diese Differenz kann nicht durch bauliche Vervollkommnung des Mietshauses ausgeglichen werden, sondern nur durch gründliche Änderung der ganzen Bauweise und möglichste Annäherung an die ausschließliche Bebauung mit kleinen Häusern.

8. Die Benutzung der Wohnung

Die gesundheitlichen Nachteile der Wohnung gehen zum Teil unbestritten von der Wohnungsanlage aus. Diese kann zu übermäßiger Insolation, ungenügender Belichtung, abnormer Feuchtigkeit, mangelhafter Lüftung führen; schlechte Einrichtungen zur Beseitigung der Abfallstoffe können die Verbreitung übertragbarer Krankheiten fördern, die Besiedlungsdichte kann Entwöhnung vom Freien veranlassen. Aber selbst wenn in allen diesen Beziehungen Anlage und Bau keinerlei Tadel verdienen, so ist es doch möglich, daß durch schlechte Wohnsitten und falsche Benutzung der Wohnung allerlei Gesundheitsschäden entstehen. Sind z. B. gut belichtete Plätze am Fenster eines Wohnraums vorhanden, so können sie durch Verhängen der oberen Scheiben verdunkelt oder durch ungeeignete Möbelaufstellung unbenutzbar gemacht werden; oder vorhandene Lüftungsanlagen werden nicht entsprechend in Gang gesetzt; oder ursprünglich trockene Räume werden durch unsinnige Wasserdampfhäufung beim Kochen und Waschen allmählich feucht; oder gut geeignete nahe Kinderspielplätze werden aus Indolenz nicht häufig genug aufgesucht. Es ist keine Frage, daß in sehr zahlreichen Fällen von hygienischer Schädigung durch die Wohnung nicht Bau und Anlage die Schuld tragen, sondern die mißbräuchliche Benutzung.

Vor allem ist zu dieser die Überfüllung der Wohn- und Schlafräume mit Menschen zu rechnen; ferner die Verwahrlosung und die Unreinlichkeit. Angeblich ungesunde Wohnungen lassen oft jede Gesundheitsschädigung vermissen, sobald nur Überfüllung vermieden und für Reinlichkeit gesorgt ist. Das kommt in der Großstadt ebenso zur Beobachtung wie auf dem Lande; und man wird sich hier wie dort hüten müssen, alle Wohnschäden, denen man begegnet, als unvermeidliche Folge der Wohnungsanlage und Siedlungsart anzusehen.

Um den aus falscher Benutzung der Wohnung und namentlich aus der Überfüllung der Räume entstehenden Schäden entgegenzuwirken, müssen für jede Art der Siedlung gewisse Mindestnormen aufgestellt, und deren Beachtung muß durch eine Wohnungsinspektion kontrolliert werden. In Deutschland pflegt man für minderbemittelte Familien von mittlerer Kopfzahl (2 Erwachsene und 3 Kinder) an einer Mindestzahl von 3 Räumen,

einer Wohnküche und 2 Schlafräumen (außerdem Abort und Raum für Speiseaufbewahrung) festzuhalten, und als Mindestmaß des Luftraums für jeden Erwachsenen 10 cbm, für jedes Kind unter 10 Jahren 5 cbm zu fordern*. Diese letzteren Zahlen gestatten indes noch eine Überfüllung der Wohnungen, die weit über die hygienisch zulässige Grenze hinausgeht. Bei ihrer Aufstellung ist eben lediglich mit den Verhältnissen der modernen Großstadt und den enormen Mietspreisen, welche hier für kleine Wohnungen gezahlt werden, gerechnet. Für weiträumige Kleinhaussiedlungen, bei denen die unmäßige Spekulation der Mietshausbesitzer in bezug auf die kleinen Wohnungen in Fortfall kommen muß, sind die Mindestsätze entschieden höher zu normieren.

Allerdings ist zu berücksichtigen, daß eine erhebliche Vermehrung der Räume, wie sie z. B. in England gebräuchlich ist, bei unserer anspruchsloseren Arbeiterbevölkerung leicht zur Aufnahme von Aftermietern führen würde. Auch eine zu bedeutende Vergrößerung der Mindestgrundfläche ist oft unerwünscht, weil dann mehr Einrichtungsgegenstände nötig werden, und die Reinhaltung mehr Zeit und Mühe kostet. Aber immerhin sollte bei Kleinhaussiedlungen unter ein Mindestmaß von 10 qm Grundfläche und 30 cbm Luftraum für den Kopf der Familie nicht heruntergegangen werden. Gerade die Überfüllung der Wohnungen ist für die Verbreitung übertragbarer Krankheiten, speziell der Tuberkulose, für die Ansammlung von Wärme, Wasserdampf und übelen Gerüchen in der Wohnungsluft, und für die Ausbildung einer minderwertigen Körperkonstitution besonders gefährlich; und wenn auch ausgiebiger Aufenthalt im Freien manche der von der überfüllten Wohnung ausgehenden Schäden wieder ausgleichen kann, so sollte man sich darauf doch nicht verlassen, sondern gerade in der Kleinhaussiedlung die billigere Baugelegenheit benutzen, um dem bedeutsamen Nachteil der zu dichten Bewohnung energisch entgegenzuarbeiten.

Erst durch weiter als bisher gesteckte hygienische Forderungen und durch Kontrolleinrichtungen, die deren Erfüllung gewährleisten, werden die weiträumigen Kleinhaussiedlungen auch nach dieser Richtung hin den großstädtischen Mietswohnungen hygienisch überlegen werden.

Literatur. Von fachmedizinischen Schriften der letzten Jahre seien genannt: Kaup, im Handwörterbuch der sozialen Hygiene von Grotjahn und Kaup, 1912. — Wernicke, Die Wohnung, in Mosse und Tugendreich, Krankheit und soziale Lage, 1912. — Kruse, Über den Einfluß des städtischen Lebens auf die Volksgesundheit, 1898. — Flügge, Großstadtwohnungen und Kleinhaussiedlungen, 1916. — Grundriß der Hygiene, 8. Aufl., 1915.

* Vgl. oben Kap. I, Nr. 7. D. H.

❖

6.

Straßenbau und Straßenleitungen

Von Dr.-Ing. Althoff in Erfurt, zurzeit im Felde

Die Anlage und Planung der Straßen vollzog sich im letzten Viertel des 19. Jahrhunderts in erster Linie unter dem Gesichtspunkte des Verkehrs. Dies wird uns verständlich, wenn wir uns ganz kurz die Geschichte des städtischen Verkehrs vor Augen führen.

Die Großstädte des Mittelalters waren nach unserm Begriffe Kleinstädte. Es hatte beispielsweise Hamburg um 1600 etwa 19000 Einwohner, Frankfurt a. M. um 1400 etwa 10000, Lübeck zu Ende des 16. Jahrhunderts rund 20000, Dresden um 1500 5000, Nürnberg 1449 20000 Seelen; Berlin hatte 1700 noch keine 50000 Einwohner. Wenn auch im Laufe der folgenden Jahrhunderte einige Städte von bevorzugter geographischer oder politischer Bedeutung aus diesen kleinen Zahlen herausgewachsen sind, im großen ganzen ändert sich das Bild bis zum Beginn des 19. Jahrhunderts nur wenig. In Preußen hatte nur eine Stadt, Berlin, am Schlusse des 18. Jahrhunderts mehr als 100000 Einwohner; zwei, Breslau und Königsberg, mehr als 50000 Einwohner.

Dabei war der Verkehr relativ um ein Vielfaches geringer. Sowohl im Handelsverkehr als auch im geselligen Verkehr trug der einzelne viel weniger zum Verkehrsleben der Straße bei, als es heute der Fall ist. Der Personenwagenverkehr beschränkte sich bei den verhältnismäßig kleinen Entfernungen innerhalb der Städte auf wenige Fahrzeuge für den Verkehr der städtischen Bewohner untereinander und auf die wenigen Landdroschken und Personenposten von außerhalb. Ähnlich war es mit dem Lastwagenverkehr, dem die Voraussetzungen — Eisenbahnen, Fabriken, Bautätigkeit — fehlten, die seine heutige Größe hervorgebracht haben.

Dieser Verkehrszustand blieb bis etwa in die Mitte des 19. Jahrhunderts. Um diese Zeit traten eine Reihe von Ereignissen ein, die eine vollständige Umbildung des Wirtschafts- und damit des Verkehrslebens im Gefolge hatten. Es ist schwer zu sagen, welcher Erscheinung der Anstoß und die Hauptwirkung bei der Umbildung des Verkehrslebens zuzuschreiben ist. Die Entdeckung der Goldfelder in Australien und Kalifornien, die Vermehrung der Silberproduktion brachten dem Markte die für den Handel unerläßlichen Geldwerte. Die Erfindung der Eisenbahnen ermöglichte erst den Handel in seiner jetzigen Form. Die Entwicklung des Kohlen- und Eisenbergbaues förderte wieder den weiteren Bau von Eisenbahnen; der zunehmende Reichtum des einzelnen drängte nach Betätigung und schuf eine Reihe von Fabriken aller Art, die wiederum den Bodenschätzen und der Entwicklung der Verkehrsmittel ihre Daseinsmöglichkeit verdanken. Die Auffindung der Kalilager und der Nachweis ihrer Bedeutung für die Landwirtschaft wäre ohne großen Wert gewesen und geblieben, wenn nicht gleichzeitig geeignete Transportmittel entstanden wären, die dem Bauer diese Produkte zu mäßigen Frachtsätzen zugeführt hätten. So könnte man beliebig fortfahren, immer sehen wir ein Ineinandergreifen der verschiedenen Industrien und Verkehrsmittel, die eine von der anderen abhängig, die eine auf der anderen aufbauend.

Es braucht nicht weiter bewiesen zu werden, daß diese gewaltige wirtschaftliche Umwälzung auch im Verkehrsleben der Städte ungeheure Wirkungen nach sich ziehen mußte.

Die Nachfrage nach Arbeitskräften in Handel und Industrie steigt; die Bevölkerungsziffer der Städte macht sprunghafte Fortschritte bei gleichzeitiger Abnahme der landwirtschaftlich Beschäftigten; die Wohndichtigkeit in den Städten nimmt erschreckend zu. An den Kern der Stadt lagern sich die Außenviertel; der Verkehrsstrom durch die Innenstadt schwillt an, er wächst naturgemäß weit schneller als die Bevölkerungsziffer. Dazu kommt die Einführung der Straßenbahn, der Autoomnibusse, der Automobile und manches andere mehr. Der Anteil des einzelnen an der Belastung der Straße nimmt zu.

Die wirtschaftliche Entwicklung setzte mit einer Stärke ein, die Bevölkerungsziffer stieg mit einer Schnelligkeit, und die technischen Verbesserungen der Verkehrsmittel folgten sich in einer Dichte, für die bislang kein Maßstab vorhanden war. Jede Stadt muß den Maßstab für ihre zukünftigen Einrichtungen aus der Vergangenheit suchen; dieser Maßstab versagte aber mit einem Male völlig. Städte, die jahrhundertelang auf derselben Entwicklungsstufe stehengeblieben waren, wuchsen auf einmal in' Jahrzehnten zu Großstädten empor. Straßen, die bislang dem geringen Verkehre der Bürger und der wenigen Fahrzeuge reichlich Raum boten, sollten nun plötzlich immer neue Verkehrsmittel und Menschenströme aufnehmen. Es war eine Naturnotwendigkeit, daß sich daraus falsche Begriffe und falsche Maßnahmen entwickeln mußten.

Der eine Gedanke beherrscht von nun an alle Maßnahmen und Entschlüsse: die Verkehrsschwierigkeiten, die in den engen Straßen der Innenstädte plötzlich eintraten, sollten sich nicht wiederholen. Man legt wahllos schnell neue Fluchtlinien durch die winkligen Gassen der Altstadt und baut neue Straßen von möglichst großer Breite, die Millionenverkehr aufnehmen konnten. So entstehen die großen Pflasterflächen der achtziger und neunziger Jahre als unmittelbare Folgen der Verkehrsüberschätzung, für die die sprunghafte Verkehrsentwicklung der siebziger und achtziger Jahre den Anstoß gab. Dieser Verkehrsüberschätzung sind auch rücksichtslos alle ästhetischen Grundsätze zunächst zum Opfer gebracht worden.

Über die Wirkungen dieser Maßnahmen auf die Wohnungsfrage in wirtschaftlicher Beziehung blieb man zunächst im unklaren. Man wußte wohl, daß diese breiten Straßen, meist mit bestem Material befestigt, sehr teuer waren; es lag aber zunächst kein Grund vor, sich darüber den Kopf zu zerbrechen. Schuld daran war in Preußen in erster Linie das Fluchtliniengesetz von 1875. Durch dieses Gesetz wurde den Städten das Recht und die Möglichkeit gegeben, die Kosten neuer Straßen von den Anliegern wieder einzuziehen. Für die Städte bedeutete das Gesetz eine gewaltige finanzielle Entlastung, dem wirtschaftlichen Straßenbau ist es gewiß nicht dienlich gewesen. Bei den Stadtvätern fiel ein Gedanke weg, der in ihren Entschlüssen sonst nicht ohne ausschlaggebende Bedeutung ist, die Sorge um den Stadtsäckel und neue Steuern. Daß man für die Stadt „schöne" breite Straßen schaffen konnte, ohne einen Pfennig dafür auszugeben, war ein Ansporn von großer Kraft und ein durchschlagender Grund für den Referenten. Es kommt noch eins hinzu. Die Bodenpreise in und bei den Städten hatten eine stark steigende Richtung, die Stockwerkzahl der Gebäude wurde von Jahr zu Jahr gesteigert, ein kräftiger Aufschlag durch Straßenbaukosten fiel dabei weniger in die Augen und weniger ins Gewicht. Man mag noch andere Gründe anführen können, die Hauptursachen für die wenig erfreuliche Richtung im Straßenbau im letzten Viertel des 19. Jahrhunderts sind durch vorstehende Darlegungen gekennzeichnet.

Die Entwicklung der Kanalisation fällt ziemlich mit dem Aufschwung der deutschen Industrie und des deutschen Handels und damit der Großstadtbildung zusammen. Allerdings hatten die größeren Städte auch schon vorher eine unterirdische Entwässerung, die in der Regel mit einem nahen Flußsystem in Verbindung stand und dorthin ihren Abfluß hatte. In diese Entwässerungskanäle wurden die Straßenwässer und ein Teil der Hauswässer geleitet. Dagegen waren die Aborte in der Regel nicht angeschlossen. Die

Fäkalien wurden landwirtschaftlich ausgenutzt, sei es unmittelbar durch die Bewohner oder durch Unternehmer, die die Stoffe als Dung auf nahe gelegene Güter brachten. In mannigfach verbesserter Form findet sich dieses Gruben- oder Tonnensystem noch in verschiedenen Mittelstädten und in den meisten Kleinstädten. Es kann auf die verschiedenen Abarten hier nicht eingegangen werden.

Mit dem Wachsen der Stadt erreichen die Fäkalienmengen eine solche Größe und die Wege aus der Stadt eine solche Länge, daß die Abfuhr auf Schwierigkeiten stößt. Das Gruben- und Tonnensystem enthält außerdem im dichtbebauten Wohnviertel eine Anzahl hygienischer Bedenken, die sich auch durch die schärfste Überwachung nur schwer beseitigen lassen. Es folgte daraus die Notwendigkeit, sämtliche Fäkalien in einem Rohrsystem zur Abführung zu bringen. Mit dem Rohrsystem ist in der Regel eine Kläranlage verbunden. Für Industriewässer macht sich das besonders notwendig. Die verschiedenen Klärmöglichkeiten dürften als bekannt vorauszusetzen sein; jedenfalls können sie hier nicht weiter behandelt werden.

In hygienischer Beziehung sind die Fortschritte in der Entwässerungstechnik von unschätzbarem Werte, wirtschaftlich machte aber die Abwässerregelung den Städten mit ungenügenden Vorflutern die größten Schwierigkeiten. Entwässerungs- und Kläranlagen bilden schon für Mittelstädte Millionenprojekte. Das Fluchtliniengesetz gibt auch hier die Möglichkeit, die Kosten auf die Anbauer abzuwälzen, doch kann die Einziehung nur sehr langsam vor sich gehen, da die Abflußkanäle für lange Zeit ausreichen müssen und meist schon für große nicht aufgeschlossene Gebiete mitgebaut werden müssen.

Bei der Wasserleitung liegen die Verhältnisse in wirtschaftlicher Beziehung ähnlich.

Es ist nun eine Frage, die nicht ganz einwandfrei zu beantworten ist, inwieweit die plötzliche, sprunghafte Entwicklung der Städte in der letzten Hälfte des 19. Jahrhunderts auch zu Fehlschätzungen und damit zu fehlerhaften Anlagen der Kanalisation geführt hat. Daß sie stattgefunden haben, ist natürlich und auch vielerorts nachweisbar. Einen durchschlagenden Beweis kann man schon daraus entnehmen, daß die Anliegerbeiträge für Kanalisation bei Städten von ziemlich gleichen Verhältnissen sich teilweise wie 1 : 5 stellen.

Um den wirtschaftlichen Einfluß der gesamten Straßenbaukosten auf die Wohnverhältnisse klar zu übersehen, ist es notwendig, die Art der Beitragserhebung kurz zu erläutern. Das preußische Fluchtliniengesetz sagt, daß die Gemeinden ein Ortsstatut erlassen dürfen, auf Grund dessen sie sämtliche Straßenbaukosten der neuen Straßen auf die Anlieger umlegen dürfen. Zu den Straßenbaukosten gehören: 1. die Freilegung, 2. der Straßenbau selbst, 3. Kanalisation, 4. Wasserleitung, 5. Beleuchtung.

Die Erhebung der Kosten wird von den einzelnen Städten ganz verschieden durchgeführt. Die Straßen werden nach den Plänen der Stadt von Unternehmern gebaut oder von der Stadt selbst ausgeführt. Die sich bei der Schlußrechnung ergebenden Gesamtkosten werden in der Regel nach der Frontlänge der anliegenden Grundstücke verteilt, wobei sich die Städte dadurch finanziell sichern, daß sie die Bauerlaubnis erst erteilen, wenn die Straßenbaukosten bezahlt sind. Die Mehrzahl der Städte geht in der Beitragserhebung etwas freier vor, sie rechnet nicht jede Straße einzeln ab, sondern erhebt Erfahrungssätze, die sich nach der Breite der Straße abstufen. Innerhalb dieser allgemeinen Grundsätze kennen die Ortsstatute der einzelnen Städte wieder eine Reihe von Abweichungen.

Die Straßenbaukosten machen sich, auf die Wohnung umgerechnet, um so weniger fühlbar, je mehr Stockwerke ein Wohngebäude hat. Nehmen wir ein praktisches Beispiel, wobei als Straßenbaukosten mittlere Pauschalsätze eingeführt seien.

Ein Grundstück von 30 m Tiefe mit einer Straßenfront von 20 m soll viergeschossig bebaut werden. Der Grundpreis des Bodens beträgt 30 Mark für den qm, die Straße ist 15,00 m breit. Die Pauschalsätze betragen für das laufende m Front:

Straßenbau	140	Mark
Kanalisation	20	„
Wasserleitung	8	„
Beleuchtung	6	„

Das Haus kostet etwa:

1. Baukosten:				
300 qm bebaute Fläche	300 × 250	Mark	= 75 000	Mark
2. Grund und Boden	600 × 30	„	= 18 000	„
			93 000	Mark
3. Straßenbaukosten:				
a) Freilegung	20 × 7,5 × 30	Mark	= 4 500	Mark
b) Straßenbau	20 × 140	„	= 2 800	„
c) Kanalisation	20 × 20	„	= 400	„
d) Wasserleitung	20 × 8	„	= 160	„
e) Beleuchtung	20 × 6	„	= 120	„
			7 980	Mark

Die Verteuerung der Wohnung durch die Straßenbaukosten beträgt demnach rund 8½ %.

Nun nehmen wir auf einem Grundstück derselben Größe ein freistehendes zweigeschossiges Einfamilienhaus an mit 100 qm Grundfläche, Bodenpreis 3,00 Mark für das qm. Dann betragen:

1. Baukosten	100 × 130	Mark	= 13 000	Mark
2. Grund und Boden	600 × 3	„	= 1 800	„
			14 800	Mark
3. Straßenbaukosten			rund 4 000	„

Die Steigerung der Gesamtkosten durch die Straßenbaukosten und damit der Wohnungsmiete beträgt rund 27 %.

Der Bodenpreis steigerte sich durch die Straßenbaukosten

im ersten Fall um etwa 13,00 Mark = 43 %
„ zweiten „ „ „ 6,60 „ = 220 „

Zu diesen öffentlichen Beiträgen kommen noch erhebliche Kosten aus den Hausanschlüssen und der Installation für Kanalisation und Wasserleitung. Ich habe in der Zeitschrift für Transportwesen und Straßenbau (Jahrg. 1913 Nr. 13 u. 14) an einem Hause der Gartenstadt Erfurt nachgewiesen, daß ein Wohnhaus im Bauwerte von etwa 5000 Mark durch Kanalisation und Wasserleitung insgesamt mit rund 1000 Mark belastet wurde.

Das sind erschreckliche Zahlen, die aber leider im großen ganzen der Wirklichkeit entsprechen. Sie zeigen ohne ein weiteres Wort der Erläuterung, daß die bisherige Straßenbaupolitik zur Erdrosselung des Kleinhauses führen mußte, und daß sie beim Kleinhause nicht angewendet werden kann.

Bei der Querschnittsgestaltung der Straßen findet man bis zum Ende des 19. Jahrhunderts im allgemeinen wenig Abwechslung. Fahrdamm mit beiderseitigem Bürgersteig bildet die Regel. Straßen von ganz untergeordneter Verkehrsbedeutung haben in den Bauplänen der 70er, 80er und 90er und auch noch späterer Jahre häufig eine Fahrdammbreite von 10,00 m und mehr. Einige Städte sind rechtzeitig dazu übergegangen, die Straßen mit Bäumen zu bepflanzen, in anderen sind baumbepflanzte Straßen wieder ganz selten. Daneben sind vereinzelt Straßen in Verbindung mit Grünanlagen schon frühzeitig angelegt worden. Meist sind die Ringstraßen im Zuge der alten Befestigungsanlagen reichlicher ausgestattet. Mittelpromenaden mit beiderseitigem Fahrdamm kehren häufig wieder.

Die hauptsächlichsten Befestigungsarten sind: Reihenpflaster, Kopfsteinpflaster, Asphalt, Holz, Kleinpflaster und Chaussierung. Von diesen sind bisher Reihenpflaster, Asphalt und Holz am meisten in den Stadtstraßen vertreten. In letzter Zeit geht man häufiger zum Kleinpflaster und zur Chaussierung in Verbindung mit Teer über. Es würde zu weit führen, die Vorteile und Nachteile der einzelnen Befestigungsarten im einzelnen

darzulegen, soviel nur kann gesagt werden, daß sehr große Summen in teuren, toten Pflasterflächen nutzlos angelegt sind, die nicht nur ganz unnötig die Baukosten erhöhen und eine dauernde Mehrbelastung der Mieten im Gefolge haben, sondern auch unerfreuliche, langweilige Stadtbilder und ständige Staubflächen bilden.

Während bei der Straße selbst die unrichtige oder unwirtschaftliche Anlage leicht in die Augen fällt, entzieht sich der Bau der unterirdischen Straßenleitungen dem Auge des Zuschauers und damit im großen ganzen der öffentlichen Kritik.

Bei der Kanalisation ist die zunächst zu entscheidende schwerwiegende Frage, ob der Bau nach dem Trenn- oder Mischsystem erfolgen soll. Bei dem Trennsystem werden Regen und Schmutzwasser gesondert abgeführt. Das Regenwasser fließt unmittelbar, das Schmutzwasser nach Klärung in den Vorfluter. Beim Trennsystem sind in allen Straßen doppelte Leitungen notwendig. Beim Mischsystem stellt sich das Rohrnetz bedeutend billiger, weil alles Wasser zusammen abfließt, dagegen werden die Kläranlagen durch weit größere Wassermengen belastet. Die Wahl des Systems ist in erster Linie ein wirtschaftliches Rechenexempel, ein Irrtum rächt sich schwer.

Für die einzelne Straße tritt bei allen Straßenleitungen die Frage auf, ob doppelte oder einfache Leitungen gelegt werden sollen. Bei breiten Straßen werden die Leitungen an jeder Straßenseite verlegt. Die Mehrkosten der doppelten Leitungen werden durch die Minderkosten der kürzeren Hausanschlüsse ausgeglichen. Im allgemeinen entscheidet auch über diese Frage die Rechnung, doch können auch bautechnische Fragen maßgebend werden; insbesondere dort, wo die Vielheit der Leitungen Schwierigkeiten in der Unterbringung im Straßenkörper ergeben.

Ich habe versucht, in Umrissen ein Bild der städtischen Straße am Ende des 19. Jahrhunderts zu geben. Sie ist im großen ganzen auf das Kleinhaus nicht zugeschnitten und steht ihm vielfach geradezu feindlich gegenüber. In den letzten Jahrzehnten sind erfolgreiche Ansätze gemacht worden, die Kleinhausstraße zu schaffen. Daß man bei der Aufstellung des Bebauungsplanes und bei der Anlage und Ausführung der Straße große Ersparnisse für das Kleinhaus machen kann, ist im allgemeinen erkannt, und die Kleinhaussiedlungen zeigen auch teilweise die Früchte dieser Erkenntnis.

Nicht ganz so ist es mit den Straßenleitungen. Die Gründe sind wohl mit darin zu suchen, daß sie sich der öffentlichen Kritik im allgemeinen entziehen.

Das Kleinhaus kann aber rein wirtschaftlich nur dann neben der Mietskaserne bestehen, wenn jede unnütze Belastung fortfällt. Ich möchte den Weg dazu in bezug auf den Straßenbau in folgende Leitsätze zusammenfassen:

1. Vorbedingung für den wirtschaftlichen Ausbau der Kleinhausstraße ist der bis ins kleinste durchgearbeitete Bebauungsplan. Die für eine Verkehrsstraße unvermeidlichen höheren Straßenbaukosten sind dem Kleinhaus zu ersparen, weil es den entsprechenden Nutzen nicht daraus ziehen kann. Das Kleinhaus gehört an die billige Wohnstraße.

2. Die in vielen Städten üblichen, schematisch nach Straßenbreiten abgestuften Pauschalsätze, deren Einziehung meist durch den Zwang des Bauverbots erfolgt, sind für die Kleinhausstraße zu hoch. Für sie ermäßigte Sätze einzuführen, ist gerechtfertigt, denn die Kleinhaussiedlung hat eine vielfach geringere Wohndichte. Infolgedessen ist die Abnutzung der Straße und die Belastung der Straßenleitungen und aller mit ihr in Verbindung stehenden Anlagen bedeutend kleiner. Aus sozialen Gründen könnte man eine Begünstigung der Siedlung für Minderbemittelte gegenüber dem besseren Wohnviertel als gerechtfertigt ansehen.

3. Wie beim Kleinhaus selbst, so ist auch bei der Kleinhausstraße jeder wirtschaftliche Vorteil bis ins kleinste auszunutzen. Neben der Straßenbreite und -befestigung ist den Straßenleitungen dabei Aufmerksamkeit zuzuwenden, wobei besonders auch für die Entwässerung die Eigenarten des Kleinhauses zu berücksichtigen sind.

4. Für die Breitenbemessung der Straße ist der Preis des Grund und Bodens von Bedeutung. Grundsätzlich ist daran festzuhalten, daß auch die Straße die erwünschten Freiflächen vergrößert. Dagegen ist die befestigte Straßenfläche unter allen Umständen auf das notwendigste Maß zu

beschränken. Möglichen späteren Verkehrsforderungen ist immer durch Grünstreifen und Vorgärten Rechnung zu tragen. Sie sind möglichst einheitlich anzulegen.

5. Ein mehr als zweispuriger Fahrdamm ist in der Wohnstraße niemals notwendig. Es genügt dafür, wenn Bürgersteige vorhanden sind, die Breite von 4,50 m. Bei kurzen Straßen kann man unbedenklich bis zum einspurigen Fahrdamm und zu einer Fahrdammbreite von 2,50 m heruntergehen. In diesem Falle ist einseitiger Fahrverkehr vorzuschreiben oder es sind Ausweichen zu schaffen.

6. Von der Breite der Bürgersteige gilt sinngemäß gleiches. Eine Breite von 1,50 m und weniger genügt dem Verkehr. Öfter als bisher wird man zu Straßen mit einseitigem Gehweg und Straßen ohne Bürgersteig übergehen müssen.

7. Straßen ohne Bürgersteig macht man zweckmäßig etwa 5,00 m breit. Die Vorgartenmauern ersetzen die Bordsteine.

8. Bei der Wahl der Befestigung für die Kleinhausstraße kann die Gewohnheit der Siedlungsbewohner nicht außer acht gelassen werden. Der Großstädter verlangt im allgemeinen mehr von seiner Straße, um sich wohl zu fühlen, als der Mittel- und Kleinstädter. Es ist zu bedenken, daß die Straßenbaukosten sich aus den Anlage- und Abnutzungskosten zusammensetzen.

9. Reihenpflaster, Asphalt und Holzpflaster scheiden für die Kleinhausstraße aus. Für Siedlungen bei der Groß- und Mittelstadt kommen Kleinpflaster, Teermakadam und Chaussierung in Frage, für mehr ländliche Siedlungen genügen oft Kies- oder Schlackenstraßen.

10. Der wirtschaftliche Ausbau der Straße setzt sich fort im Material und der Ausgestaltung der Straßenrinne. Wo Bordsteine zur Verwendung kommen, genügt das schwächere Profil, statt Granit genügt Kalk- und Kunstbordstein. Häufig wird eine einfache Pflasterung der Straßenrinnen ausreichen.

11. Beim Bürgersteig scheidet der teure Plattenbelag und Asphalt aus, an seine Stelle tritt Teermakadam, Mosaik oder eine ähnliche preiswerte Befestigungsart. Besonders bei durchlässigem Boden genügt oft Schlacke oder Kies oder die Pflasterung eines etwa 1,00 m breiten Streifens.

12. Die finanzielle Belastung des Kleinhauses durch die Straßen und Anschlußleitungen ist größer, als gewöhnlich angenommen wird. Eine Verteuerung des qm Baulandes durch die Straßenleitungen allein um 1,50 Mark und mehr ist nichts Seltenes.

13. Das Sparen muß mit der Berechnung der Rohrleitungen beginnen. Mit Rücksicht auf die großen Freiflächen kann für die Entwässerung ein wesentlich kleinerer Abschlußkoeffizient angenommen werden. Die Entfernung der Straßeneinläufe kann vergrößert, durch einseitiges Straßengefälle oder Gefälle nach der Mitte die Zahl der Einläufe weiter verringert werden usw. Im Einvernehmen mit der Stadt eigene Ent- und Bewässerungspläne aufzustellen, wird sich bezahlt machen. Sind wie in den meisten Städten Pauschalsätze im Gebrauch, so müssen in Berücksichtigung der Eigenarten der Kleinhaussiedlung geringere Sätze angestrebt werden.

14. Bei Siedlungen, deren Anschluß an das allgemeine Entwässerungssystem mit Schwierigkeiten und besonderen Kosten verknüpft ist, kann man unbedenklich das Gruben- oder Tonnensystem wählen.

15. Der wirtschaftliche Ausbau der Hausleitungen ist wichtig. Es kommen in Betracht: Zusammenfassen der Ab-, Zu- und Steigleitungen, Fortfall der Hofentwässerung, einfacherer Anschluß der Dachrinnen an die Hofleitung und manches andere mehr.

❖

7.

Die Verkehrsmittel

Von Professor Richard Petersen in Danzig

I. Verkehrsmittel und Bebauungsplan

Die Bedeutung der Verkehrsmittel für die Wohnungsfrage ist am schärfsten erkennbar dort, wo die größten Menschenmassen zusammengedrängt sind, in den Weltstädten. Will man den Zusammenhang der Verkehrs- und Wohnungsfrage erforschen, den Gang der Entwicklung untersuchen zu dem Zwecke, Richtlinien für die Verkehrspolitik zu Nutzen einer gesunden Wohnungspolitik zu finden, so empfiehlt es sich, die Verhältnisse in den Weltstädten zu betrachten, in denen diese Entwicklung am weitesten fortgeschritten ist. Die Nutzanwendungen auf einfachere und kleinere Verhältnisse sind leicht zu ziehen, der umgekehrte Weg dagegen, von kleineren Verhältnissen auf größere zu schließen, führt, wie die bisherige geschichtliche Entwicklung zeigt, leicht auf Abwege.

Was ist eine Weltstadt? Professor Blum beantwortet diese Frage in einem Aufsatz „Der Verkehr, die Grundlage der Weltstadt-Entwicklung" in der Zeitschrift des Vereins Deutscher Ingenieure 1911 in folgender Weise. Weltstädte oder auch nur Großstädte gibt es erst seit der Mitte des vorigen Jahrhunderts. Die Großstädte des Altertums, des Mittelalters und auch in der neueren Zeit die großen Städte Ostasiens decken sich nicht mit unserem Begriff der Großstadt.

In Berlin beispielsweise leben gegenwärtig rund 4 Millionen Menschen. Was brauchen sie zum Leben? Wohnung, Heizung, Beleuchtung, Nahrung, Kleidung usw. Alles dieses ist von vornherein am Ort des Verbrauches nicht vorhanden. Auch die nähere Umgebung, soweit Fuhrwerk auf Landstraßen in Betracht kommt, ist nicht entfernt imstande, den Lebensbedarf der Bevölkerung zu decken. Er muß vielmehr aus einem größeren Umkreise, zum Teil aus weiten Entfernungen herangeschafft werden.

Dieser Lebensbedarf steht aber der Bevölkerung nicht unentgeltlich zur Verfügung, er muß bezahlt werden. Womit wird er bezahlt? Mit Arbeit, und zwar zum weitaus überwiegenden Teil mit gewerblicher Arbeit, mit der Umwandlung von Rohstoffen und Halbfabrikaten in Verbrauchsgegenstände. Zum Teil werden die in Berlin erzeugten Güter ja an Ort und Stelle verbraucht, ihr Überschuß aber wird nach außen verkauft, sein Erlös muß den Lebensbedarf des größten Teils der Bevölkerung decken. So stellt sich der Zusammhang der Dinge im großen und ganzen dar.

Damit die in Berlin erzeugten Gebrauchsgegenstände in der Außenwelt verkäuflich sind, dürfen sie am Verbrauchsort nicht teuerer sein als die hier erzeugten Güter. Im Gegenteil, die Herstellung in Berlin muß billiger sein, denn sonst wären die Gegenstände auf dem Weltmarkt nicht wettbewerbsfähig. Voraussetzung für billige Herstellung ist Massenerzeugung und weitgehende Arbeitsteilung.

Wir können somit unsere modernen Großstädte und Weltstädte als die Stätten der Erdoberfläche kennzeichnen, an denen sich die Gütererzeugung zusammendrängt.

Was ist nun die Voraussetzung für diese Gütererzeugung?

Auch die Rohstoffe finden sich im allgemeinen nicht in der näheren Umgebung, soweit Fuhrwerkverkehr auf Landstraßen in Betracht kommt. Hieraus ergibt sich zwingend der Schluß, daß eine Anhäufung von 4 Millionen Menschen in einer Weltstadt wie im heutigen Groß-Berlin um die Mitte des vorigen Jahrhunderts an dieser Stelle der Erdoberfläche überhaupt noch nicht möglich gewesen wäre. Möglich wurden die Gebilde unserer Weltstädte und Großstädte erst durch die große Leistungsfähigkeit der Güterverkehrsanlagen unserer Eisenbahnen und Wasserstraßen.

Mit der Gütererzeugung ist natürlich der Begriff der Weltstadt nicht erschöpft. Aber für unsere folgenden Erörterungen ist die Erkenntnis wichtig, daß die Grundlage des verwickelten Gebildes der Weltstadt ihre Gütererzeugung ist. Daraus folgt:

Die Voraussetzung für die Daseinsmöglichkeit der Weltstadt ist der Güterverkehr.

Hieraus erklärt sich auch ohne weiteres die überragende Bedeutung der Städte, die aus ihrer natürlichen Lage über das billigste und leistungsfähigste Beförderungsmittel verfügen, nämlich das Seeschiff, London, New York, Chicago.

Im Gegensatz dazu sind z. B. Berlin und Paris als künstliche Schöpfungen anzusehen, da sie ihr Dasein nicht in erster Linie ihrer natürlichen Lage, sondern politischen Gründen verdanken. Sie wurden zu Weltstädten, weil sie als Sitz der Regierung zum Ausgangspunkt und Mittelpunkt der Eisenbahnnetze ihrer Länder wurden. Dadurch erhielten sie in ihren Verkehrseinrichtungen einen erheblichen Vorsprung vor anderen Städten, die ihrer natürlichen Lage nach vielleicht noch geeigneter gewesen wären, wie z. B. Hamburg oder Köln.

Ist nun der Güterverkehr die Voraussetzung für das Dasein der Großstädte, so ist natürlich der planmäßige und richtige Ausbau der Güterverkehrsanlagen von der allergrößten Bedeutung für die weitere Entwicklung dieser Städte.

Die Weltstadt lebt nicht aus sich heraus, sondern aus ihren Beziehungen zur Außenwelt. Daher müssen bei allen baulichen Veränderungen der Großstädte vorangestellt werden die Rücksichten auf den Fernverkehr der Wasserstraßen und Eisenbahnen. Zu allererst zu berücksichtigen sind stets die Güterverkehrsanlagen, nächst ihnen kommen die Einrichtungen für den Personenverkehr. Erst hinter diesen Einrichtungen kommt alles andere.

Natürlich ist diese Erkenntnis nicht immer da gewesen. Sie ist auch heute noch nicht überall vorhanden. Häufig werden Güterbahnhöfe und die dazugehörigen Anlagen als häßliche und lästige Anhängsel, als Schmutzflecken eines sonst schönen Stadtviertels angesehen. Wiederholt ist beispielsweise die Frage erörtert worden, ob es nicht zweckmäßig sei, die Güterbahnhöfe aus dem Innern Berlins zu entfernen und in das Vorortgelände zu verlegen. Gewiß sind die Eisenbahnanlagen Berlins an vielen Stellen recht unbequem und hindernd für die Durchführung neuer durchgehender Straßenzüge. Aber hierbei wird leicht Ursache und Wirkung verwechselt. Bisher hat man nämlich häufig die neuen Eisenbahnanlagen in vorhandene Bebauungspläne hineingequetscht, statt umgekehrt, wie es richtig wäre, zuerst die Eisenbahnanlagen zu entwerfen und ihnen die Bebauungspläne anzupassen.

Sehr lehrreich ist in dieser Hinsicht eine Reise nach London. Ein ungeheuerer Verkehr von Frachtfuhrwerken flutet durch die Straßenzüge der inneren Stadt. Dieser Fuhrwerkverkehr ist eine Folge davon, daß die alten Londoner Häfen keinen Eisenbahnanschluß haben, ferner daß die Güterbahnhöfe nicht sehr zweckmäßig über das Stadtgebiet verteilt sind, ferner daß der gesamte Eisenbahngüterverkehr nicht einheitlich geregelt ist, sondern in Händen verschiedener Eisenbahngesellschaften ist. Allein aus der Inanspruchnahme der Straßen durch Frachtfuhrwerke kann man den Schluß ziehen, daß die Eisenbahnanlagen Berlins in dieser Hinsicht günstiger angeordnet sind als die Eisenbahnen in London.

Es handelt sich darum, irgend ein Frachtgut, das von außen kommt, an irgend einem Hause der Stadt abzuladen. Liegt der Güterbahnhof nicht weit von diesem Hause, so

hat das Fuhrwerk zwischen Bahnhof und Haus nur einen kurzen Weg zurückzulegen und bedarf dazu kurzer Zeit. Liegt der Bahnhof weit von dem Hause entfernt, so hat das Fuhrwerk einen längeren Weg, braucht mehr Zeit, es befinden sich also mehr Fuhrwerke auf der Straße. Würde man also einen Güterbahnhof der Innenstadt beseitigen, so würde die Folge eine bedeutende Mehrbelastung der Straßen sein.

So unbequem die Güterbahnhöfe an vielen Stellen der inneren Stadt sind, ihre Verlegung nach außen würde noch zu größeren Unzuträglichkeiten führen.

Aus diesen Überlegungen darf der Schluß gezogen werden, daß man bei der Besiedlung neuen Geländes zuerst und nicht zuletzt überlegen sollte, wohin der Güterbahnhof zu legen ist.

Wo aber der Bau neuer Wasserstraßen oder die Erweiterung vorhandener Wasserstraßen in Frage kommt, da müssen diese Einrichtungen überlegt und festgesetzt werden, noch bevor man sich mit den Eisenbahnanlagen befaßt. Das ist nötig, weil die Wasserstraßen an bestimmte Geländeverhältnisse gebunden und in ihrer Linienführung nicht so beweglich sind wie die Eisenbahnanlagen.

Aber auch einen Güterbahnhof kann man nicht irgendwo hinlegen. Nicht richtig ist es daher, wenn man bei dem Entwurf eines Bebauungsplanes mit dem Bleistift irgend eine Geländefläche umkreist und dann Industriegelände daneben schreibt. Dies muß wohl erwähnt werden, weil es hier und da vorkommt.

Sobald die Industrie einen gewissen Umfang annimmt, so erfordert sie Gleisanschluß oder Wasseranschluß, häufig beides. Eine gewisse Anzahl von Gleisanschlüssen erfordert aber einen Verschiebebahnhof, auf dem die ankommenden Güterzüge zerlegt, die einzelnen Wagen nach ihren Bestimmungsstationen geordnet und zu neuen Zügen zusammengestellt werden. Von hier werden die Züge den einzelnen Güterbahnhöfen und Entladungsstellen zugeführt. Zum Verschiebebahnhof kehren die leeren und auch die wiederbeladenen Wagen zurück, um von hier in neugebildeten Güterzügen weiter zu laufen. Ein größerer Verschiebebahnhof kann sehr leicht eine Fläche von etwa 5 km Länge und $^1/_2$ km Breite beanspruchen. Man kann ihn wegen seiner Größe nicht überall hinlegen.

Aus diesen Erörterungen ziehen wir den Schluß, der nun natürlich nicht nur für die Weltstädte gilt, sondern auch für die werdenden Großstädte, ja sogar für alle kleineren Städte, die sich in fortschreitender Entwicklung befinden:

Zuerst überlege man die künftige Gestaltung der Güterverkehrsanlagen, der Wasserstraßen und Eisenbahnen, bevor man den Bebauungsplan beginnt, und nehme Rücksicht auf künftige Erweiterungen. Denn von der Gestaltung dieses Verkehrsnetzes hängt es ab, welche Gebiete als Industriegelände vorgesehen werden können, welche Gebiete dauernd von der Bebauung frei zu halten sind, endlich welche Gebiete für Wohnzwecke in Frage kommen.

Viel augenfälliger als die Bedürfnisse des Güterverkehrs sind in den Weltstädten die Schwierigkeiten, die bei der Abwicklung des inneren Personenverkehrs auftreten.

Mit der wachsenden Ausdehnung der Großstädte kommt ein Zeitpunkt, an dem die Verkehrsmittel der Straßenoberfläche, die Straßenbahnen und Omnibusse, für den inneren Personenverkehr nicht mehr ausreichen. Es wird nötig, für diesen innerstädtischen Personenverkehr Bahnen mit erheblich höherer Fahrgeschwindigkeit anzulegen. Aber bei doppelter Geschwindigkeit wird der Bremsweg viermal so lang, bei dreifacher Geschwindigkeit ist die neunfache Wegelänge nötig, um den Zug zum Stehen zu bringen. Schnellbahnen können daher in der Straßenoberfläche nicht mehr zugelassen werden, weil Zusammenstöße mit den Straßenfuhrwerken unvermeidlich wären. Sie müssen vielmehr über oder unter der Erde angelegt werden als Hochbahnen oder Untergrundbahnen. Die älteren dieser Bahnen in London, New York und Berlin wurden ursprünglich mit Dampf betrieben. Von ihnen ist die Berliner Stadtbahn die letzte, die in elektrischen Betrieb umgewandelt wird. Für neue Anlagen kommt nur noch elektrischer Betrieb in Betracht.

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Die Anlage der elektrischen Hoch- und Untergrundbahnen ist zurzeit von allen Verkehrsfragen der Weltstädte die brennendste, da von ihrer Lösung die Möglichkeit einer vernünftigen Stadterweiterung abhängt. Die Bedeutung dieser Frage wird verständlich durch die in der „Einleitung" gegebene Darstellung der Wohndichtigkeit in London, Paris und Groß-Berlin*. Hier ist die dort gewonnene Erkenntnis wichtig, daß die bisherige Entwicklung unserer Großstädte keine gesunde ist, daß die Menschen viel zu eng zusammengepfercht wurden, und daß die Aufgabe der nächsten Zukunft darin liegt, unsere Städte nicht unnötigerweise in die Höhe, sondern möglichst weiträumig in die Breite zu bauen.

Daß diese Forderung nicht unsinnig ist, beweist die Entwicklung der amerikanischen Städte. In ihnen herrscht das Einfamilienhaus vor; fast allein New York, wo die örtlichen Verhältnisse außerordentlich schwierig sind, ist auszunehmen. Das beweisen ferner die englischen Großstädte und ganz besonders London, das heute an Einwohnerzahl beinahe doppelt so groß ist wie Berlin.

Berlin hatte 1 Million Einwohner um das Jahr 1875, 2 Millionen um das Jahr 1895, 3 Millionen 1905 und beinahe 4 Millionen um das Jahr 1915. Wenn die Entwicklung so weiter geht, dann liegt allerdings der Gedanke nahe, daß es unvermeidlich sei, die Menschen auf engem Raum zusammenzuquetschen. Aber zunächst ist es unwahrscheinlich, daß die Entwicklung in dieser Form auf unbegrenzte Zeit weitergeht. Der Bevölkerungszuwachs des ganzen Deutschen Reiches ist natürlich begrenzt und wird auch nicht allein auf Berlin entfallen. Auch ist immer wieder auf die Tatsache hinzuweisen, daß in London bereits annähernd die doppelte Zahl in verhältnismäßig viel günstigerer Weise angesiedelt ist. Endlich wird später immer noch die Möglichkeit bleiben, einen weiträumigen Kleinhausbau durch eine engere Bauweise mit größerer Stockwerkszahl zu ersetzen.

Jedenfalls ist der Einwand, die weiträumige Siedlung der Weltstadt sei technisch nicht möglich, in keiner Weise aufrecht zu erhalten.

Demnach ist die Forderung, beispielsweise in Berlin den weiteren Bevölkerungszuwachs in weiträumiger Bauweise, möglichst nach der Richtung des Einfamilienhauses hin, anzusiedeln, wohl einer Erörterung wert. Es ist allerdings klar, daß man nicht von heute auf morgen von der Berliner Mietskaserne zum Einfamilienhaus übergehen kann. Wenn wir aber die Bedingungen einer weiträumigen Besiedlungsform erörtern, so werden sich die Schlußfolgerungen für eine engere Besiedlungsform ohne weiteres daraus ergeben.

Zunächst zeigt die Abb. 3 in der „Einleitung" (oben S. 25), daß in dem bereits besiedelten Gebiet kein Raum mehr vorhanden ist für die Unterbringung der künftigen Millionen Menschen. Ihre Ansiedlung ist nur auf dem noch unbebauten Gelände ringsherum möglich. Dieses aber steht in unbegrenztem Maße zur Verfügung, auch unter Berücksichtigung des Umstandes, daß große Wasserflächen vorhanden sind, und daß man gut tun wird, von vornherein große Flächen, ganz besonders die vorhandenen Wälder, von der Bebauung auszuschließen.

Nun hat das Häusermeer von Groß-Berlin heute bereits eine Ausdehnung erreicht, die den im Innern in der Geschäftsstadt Tätigen nicht mehr erlauben würde, an den Randgebieten der gegenwärtigen Bebauung zu wohnen, wenn sie den Weg zwischen Wohnung und Arbeitsstätte täglich zu Fuß zurücklegen müßten. Das Vorhandensein der gegenwärtigen Bebauung ist vielmehr an die Voraussetzung geknüpft, daß ein ausgedehntes Verkehrsnetz von sehr großer Leistungsfähigkeit vorhanden ist, das die Bevölkerung der Notwendigkeit enthebt, die weiten Wege zu Fuß zurückzulegen.

Die neuen Millionen Menschen müssen noch weiter außen untergebracht werden, so weit entfernt von der Geschäftsstadt und den in Frage kommenden Industriegebieten, daß die Fahrzeit mit den Verkehrsmitteln der Straßenoberfläche zu groß würde. Dabei ist aber klar, daß es gar nicht darauf ankommt, in wieviel km Entfernung ein neues Wohngebiet von der Geschäftsstadt entfernt liegt. Worauf es ankommt, sind die Minuten Fahrzeit und die Pfennige Fahrgeld.

Eine beliebig weiträumige Besiedlung des Außengeländes ist möglich, wenn dieses Gelände durch Eisenbahnen von ausreichender Leistungsfähigkeit, ausreichender Fahrgeschwindigkeit und ausreichend niedrigen Fahrpreisen mit der Geschäftsstadt verbunden wird.

* S. oben S. 22 ff.

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Das vorhandene Netz der Berliner Vorortbahnen ist in Abb. 1 dargestellt. Die Dicke der Linien gibt die Stärke des Verkehrs an, die beigeschriebenen Ziffern bedeuten die Anzahl der täglich nach beiden Richtungen verkehrenden Züge. Der Längenmaßstab dieser Abbildung ist halb so groß wie bei Abb. 3 auf S. 25. Das dargestellte Gebiet ist also viermal so groß wie auf jener. Die gegenwärtig vorhandenen Vororte liegen an den Stationen dieser Eisenbahnlinien. Von diesen Stationen sind auf dem Plan allerdings nur einige wenige bezeichnet, um das Bild nicht undeutlich zu machen.

Man sieht aus dieser Darstellung, daß zwischen den einzelnen Eisenbahnlinien noch sehr viel Land vorhanden ist, und daß noch eine große Zahl von Eisenbahnlinien gebaut werden könnte, wenn man all das vorhandene Land aufschließen wollte. Andererseits erkennt man, daß man durch den inneren Teil, der von der Ringbahn umschlossen wird, nur einige wenige neue Linien wird führen können.

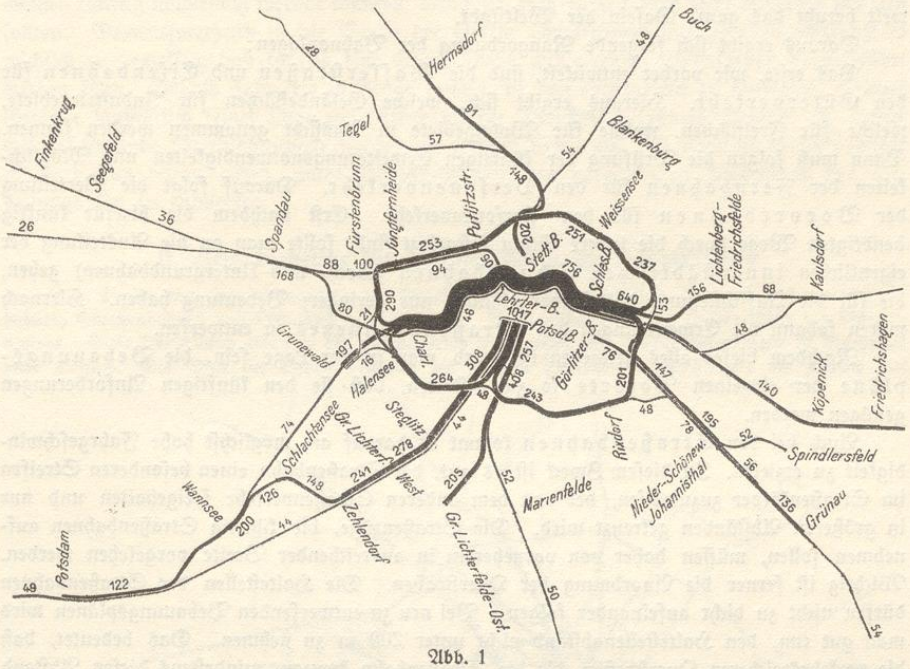


Abb. 1

Auch ist folgendes zu überlegen: Die Stadtbahn ist mit 756 Zügen täglich dicht an der Grenze der Leistungsfähigkeit in Anspruch genommen. Wenn nun an den Außenlinien, die von der Stadtbahn ausgehen, neue Ansiedlungen entstehen, oder wenn die bestehenden Siedlungen stark anwachsen, so folgt daraus eine Verstärkung des Verkehrs auf diesen Außenlinien. Auf den Außenlinien selbst könnte man natürlich mehr Züge fahren lassen. Das nützt aber nichts, wenn sie nicht über die Stadtbahn geführt werden. Die Stadtbahn kann aber nicht mehr Züge aufnehmen. Also sind auch die Verkehrsverstärkungen auf den Außenlinien begrenzt.

Daraus folgt: die Schwierigkeiten für die Aufschließung des Außengeländes liegen nicht im Außengebiet selbst, sondern im Innern der Stadt. Von der Zahl und der Leistungsfähigkeit der Bahnen, die durch die innere Stadt geführt werden können, hängt es ab, in welchem Umfange das Außengelände durch Bahnen für die Bebauung aufgeschlossen werden kann. Es ist daher gänzlich verkehrt, wenn man, wie es wiederholt geschehen ist, innerstädtische Schnellbahnen anlegt lediglich aus Rücksichten auf das Verkehrsbedürfnis der inneren Stadt und ohne Rücksicht auf das Außengelände.

Das in Abb. 1 dargestellte Bahnnetz ist entstanden aus dem Fernbahnnetz. Ursprünglich verkehrten die Vorortzüge auf den Ferngleisen, später, bei wachsendem Verkehr, wurden neben den Ferngleisen besondere Vorortgleise eingebaut. Der größte Teil des in Abb. 1 dargestellten Bahnnetzes

besteht bereits aus Gleisen, die unabhängig von den Fernbahnen betrieben werden. Aber immerhin liegen die Gleise unmittelbar neben den Ferngleisen, das Gelände der Eisenbahnverwaltung ist nahezu voll ausgenützt und innerhalb der bebauten Gebiete meist nur unter ganz außerordentlich hohen Kosten verbreiterungsfähig. Da nun die Anforderungen an die Eisenbahnen fortgesetzt steigen, wird für jede Linie eines Tages der Zeitpunkt kommen, an dem die vorhandenen Anlagen nicht mehr ausreichen und Erweiterungen vorgenommen werden müssen.

Dann entsteht die wichtige Frage: Wer hat den Vorrang? Die Fernbahn oder die Vorortbahn? Diese Frage kann nur dahin beantwortet werden, daß, so wichtig die Bedürfnisse des innerstädtischen und des Vorortverkehrs auch sein mögen, doch noch wichtiger die Rücksichten auf den Fernverkehr sind, denn auf den Beziehungen zur Außenwelt beruht das ganze Dasein der Weltstadt.

Daraus ergibt sich folgende Rangordnung der Bahnanlagen:

Das erste, wie vorher entwickelt, sind die Wasserstraßen und Eisenbahnen für den Güterverkehr. Hieraus ergibt sich, welche Geländeflächen für Industriegebiete, welche für Freiflächen, welche für Wohngebiete in Aussicht genommen werden können. Dann muß folgen die Prüfung der künftigen Erweiterungsnotwendigkeiten und Möglichkeiten der Fernbahnen für den Personenverkehr. Darauf folgt die Verteilung der Vorortbahnen für den Personenverkehr. Erst nachdem die hierfür künftig benötigten Wege durch die innere Stadt festgelegt sind, sollte man an die Austeilung der eigentlichen innerstädtischen Schnellbahnen (Hoch- und Untergrundbahnen) gehen, die für die Aufschließung des Außengeländes nur geringere Bedeutung haben. Hiernach wären sodann die Erweiterungen des Straßenbahnnetzes zu entwerfen.

Nachdem dieses alles geschehen ist, wird man in der Lage sein, die Bebauungspläne der einzelnen Vororte so zu gestalten, daß sie den künftigen Anforderungen genügen werden.

Auch bei den Straßenbahnen kommt es darauf an, möglichst hohe Fahrgeschwindigkeit zu erzielen. Zu diesem Zweck ist es gut, der Straßenbahn einen besonderen Streifen im Straßenkörper zuzuweisen, der von dem anderen Straßenverkehr freigehalten und nur in größeren Abständen gekreuzt wird. Die Straßenzüge, die künftig Straßenbahnen aufnehmen sollen, müssen daher von vorneherein in ausreichender Breite vorgesehen werden. Wichtig ist ferner die Anordnung der Querstraßen. Die Haltestellen der Straßenbahnen dürfen nicht zu dicht aufeinander folgen. Bei neu zu entwerfenden Bebauungsplänen wird man gut tun, den Haltestellenabstand nicht unter 200 m zu nehmen. Das bedeutet, daß die verkehrsreicheren Querstraßen, die die Straßenbahn kreuzen, mindestens diesen Abstand haben müssen, während die dazwischen liegenden verkehrsärmeren Querstraßen die Hauptstraße nicht kreuzen sollten, sondern gegeneinander zu versetzen sind.

Die hier entwickelten Gedankengänge haben erst in allerneuester Zeit Einfluß auf die Gestaltung neuer Bebauungspläne gewonnen. Namentlich der Wettbewerb um einen Generalbebauungsplan von Groß-Berlin im Jahre 1910 und die in den folgenden Jahren veranstalteten Städtebauausstellungen in Berlin und Düsseldorf haben weiteren Kreisen die Augen geöffnet über die großen, zum Teil nicht wieder gut zu machenden Unzuträglichkeiten, die an vielen Orten dadurch entstanden sind, daß man einen Bebauungsplan aufstellte, ohne an die Verkehrsmittel der Zukunft zu denken. Später steht man vor der Unmöglichkeit, diese Verkehrsmittel in zweckmäßiger Weise in den Bebauungsplan einzufügen.

Was nun für die neuen Vororte von Weltstädten gilt, das hat natürlich auch eine gewisse Bedeutung für neue Ansiedlungen auf dem Lande. Solange die Siedlungen klein bleiben, treten die Schäden aus einer Vernachlässigung der Verkehrsmittel noch nicht sehr in die Augen. Aber wir erleben es an vielen Orten, daß aus kleinen Siedlungen Städte werden, auch unsere Weltstädte waren einstmals kleine Siedlungen. In den heutigen

Weltstädten treten die großen Schwierigkeiten für die Durchführung der Schnellbahnen gerade in den Stadtteilen auf, die den Kern der ursprünglichen Siedlung bilden. Gegenwärtig wachsen die Siedlungen viel schneller als in früheren Jahrhunderten. Man denke beispielsweise an die Anhäufung von Großstädten, die in den letzten zwanzig Jahren im rheinisch-westfälischen Kohlenrevier entstanden ist.

Also auch für kleine Siedlungen ist das wichtigste nicht die Verbindung mit dem Straßennetz einer bestehenden Nachbarschaft. Das erste ist die Lage des künftigen Güterbahnhofes, der ja bei kleinen Siedlungen meistens mit dem Personenbahnhof zusammenfallen wird. Das zweite ist die Überlegung, nach welcher Richtung Straßenbahnverbindungen künftig notwendig werden könnten, wenn sie auch zurzeit noch nicht in Frage kommen sollten. Dementsprechend ist die Breite der hierfür vorgesehenen Straßenzüge möglichst so reichlich zu bemessen, daß künftig eine Straßenbahn auf eigenem Bahnkörper durchgeführt werden kann. Sobald Industrie in Frage kommt, ist von vorneherein zu überlegen, welches Gelände hinsichtlich seiner Lage zur Eisenbahn für Industrie besonders geeignet ist, ferner welches Gelände für Wohnzwecke vorgesehen werden kann, und erst nachdem dieses überlegt ist, darf man daran gehen, unter Berücksichtigung des vorhandenen Wegenetzes den Bebauungsplan zu entwerfen.

II. Besonderheiten des großstädtischen Personenverkehrs

Abb. 2 gibt eine Darstellung von der Dichtigkeit des innerstädtischen Verkehrs auf den Schnellbahnen, Straßenbahnen und Omnibussen in Berlin. Nicht enthalten ist in diesem Plan der Vorortverkehr. Diese Darstellung gibt nur ein angenähertes Bild, denn eine genaue Wiedergabe ist überhaupt nicht möglich. Die Dicke der Linien bedeutet die Anzahl Personen in Millionen, die jährlich auf

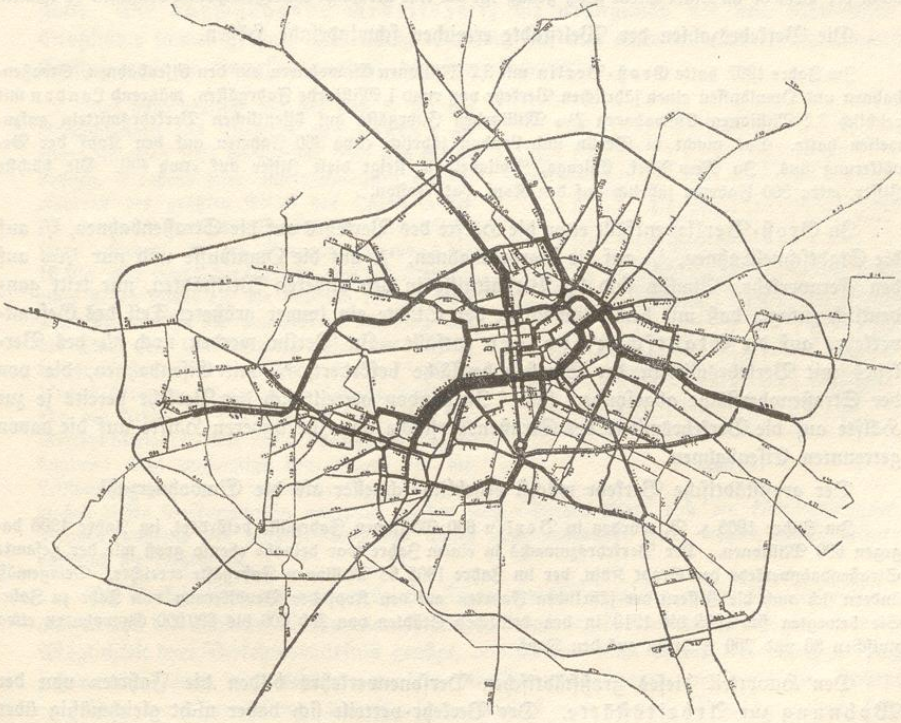


Abb. 2

jeden km Wegelänge zu rechnen sind. Die Darstellung wurde in der Weise gewonnen, daß der Verkehr der einzelnen Verkehrslinien ermittelt wurde, dann wurden diese Verkehrszahlen durch die Linienlänge in km dividiert. Dabei wurde angenommen, daß die zugehenden Fahrgäste sich gleichmäßig auf die ganze Linienlänge verteilen. Wo mehrere Linien den gleichen Straßenzug benutzen, wurden die erhaltenen Werte addiert. Die gemachte Annahme ist allerdings fehlerhaft, aber mangels genauerer statistischer Unterlagen ergibt sich doch ein brauchbares Bild, aus dem gewisse Schlußfolgerungen gezogen werden können, die für die grundsätzliche Anordnung großstädtischer Verkehrsanlagen wichtig sind.

Beispielsweise ist aus Abb. 2 zu erkennen, daß der Verkehrszug der Leipzigerstraße in Berlin für jeden km Wegelänge im Jahre 1904 zu bewerten war mit jährlich 8 Millionen Fahrgästen für die Straßenbahnen, 4 Millionen Fahrgästen für die Omnibusse, insgesamt also mit jährlich 12 Millionen Fahrgästen für jeden km Straßenlänge. Die Stadtbahn hat jährlich für jeden km 5,6 Millionen Fahrgäste, während der Verkehr der Ringbahn im Norden auf 1,33 Millionen sinkt.

Man sieht aus dieser Darstellung, daß die Hauptverkehrslinien radial die innere Geschäftsstadt durchschneiden, daß im Vergleich mit ihnen die Ringlinien nur einen sehr geringen Verkehr aufweisen. Daraus ergibt sich die Schlußfolgerung, daß die Hauptadern des Schnellbahnnetzes radial durch die Geschäftsstadt zu führen sind, und daß ringförmige Verbindungen erst beim weiteren Ausbau notwendig werden. Aus der Dicke der Linien erkennt man ferner, in welchen Stadtgegenden der vorhandene Verkehr ausreichen würde, um die Anlagekosten einer Schnellbahn zu verzinsen.

Beispielsweise würde der Verkehr der Berliner Stadtbahn (vgl. Abb. 2) ausreichen, um ein Anlagekapital von etwa 6 Millionen Mark für das km mit etwa 5% zu verzinsen, wenn man im Durchschnitt 13 Pfennige Fahrgeld von jedem Fahrgast einnimmt. Man sieht aus Abb. 2, daß innerhalb eines gewissen Bereiches des Stadtgebietes genug Verkehr vorhanden ist, um auch eine sehr teuere Untergrundbahn zu rechtfertigen. Andererseits sieht man aber, daß beispielsweise außerhalb der Ringbahn der Verkehr an keiner Stelle groß genug ist, um eine derartige Untergrundbahn verzinsen zu können.

Die Verkehrszahlen der Weltstädte erreichen schwindelnde Höhen.

Im Jahre 1907 hatte Groß-Berlin mit 3,2 Millionen Einwohnern auf den Eisenbahnen, Straßenbahnen und Omnibussen einen jährlichen Verkehr von rund 1 Milliarde Fahrgästen, während London mit reichlich 7,2 Millionen Einwohnern $2^1/_4$ Milliarden Fahrgäste auf öffentlichen Verkehrsmitteln aufzuweisen hatte. Das macht in Berlin und London jährlich etwa 300 Fahrten auf den Kopf der Bevölkerung aus. In New York, Chicago, Philadelphia steigt diese Ziffer auf etwa 400. Die höchste Ziffer, etwa 500 Fahrten jährlich auf den Kopf, hat Boston.

In Groß-Berlin entfällt etwa die Hälfte des Verkehrs auf die Straßenbahnen, $^1/_4$ auf die Stadtschnellbahnen, $^1/_8$ auf die Vorortsbahnen, $^1/_8$ auf die Omnibusse und nur $^1/_{100}$ auf den Fernverkehr. Ähnlich sind die Verhältnisse in den anderen Weltstädten, nur tritt ganz deutlich zutage, daß mit dem Anwachsen der Städte ein immer größerer Teil des Gesamtverkehrs auf die Stadtschnellbahnen entfällt. In Berlin werden noch $^5/_8$ des Verkehrs mit Verkehrsmitteln der Straßenoberfläche befördert, $^3/_8$ mit Eisenbahnen, die von der Straßenoberfläche abgesondert sind. In London verteilt sich der Verkehr bereits je zur Hälfte auf die Verkehrsmittel der Straßenoberfläche und zur anderen Hälfte auf die davon getrennten Eisenbahnen.

Der großstädtische Verkehr wächst erheblich schneller als die Einwohnerzahl.

Im Jahre 1905 z. B. wurden in Berlin 630 Millionen Fahrgäste befördert, im Jahre 1906 dagegen 690 Millionen. Der Verkehrszuwachs in einem Jahre war beinahe ebenso groß wie der gesamte Straßenbahnverkehr der Stadt Köln, der im Jahre 1905 65 Millionen Fahrgäste erreichte. Demgemäß ändern sich auch die Ziffern der jährlichen Fahrten auf den Kopf der Bevölkerung von Jahr zu Jahr. Sie bewegten sich 1905 bis 1910 in den deutschen Städten von 200 000 bis 600 000 Einwohnern etwa zwischen 80 und 200 Fahrten auf den Kopf.

Den Hauptteil dieses großstädtischen Personenverkehrs bilden die Fahrten von der Wohnung zur Arbeitsstätte. Der Verkehr verteilt sich daher nicht gleichmäßig über die Tagesstunden.

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

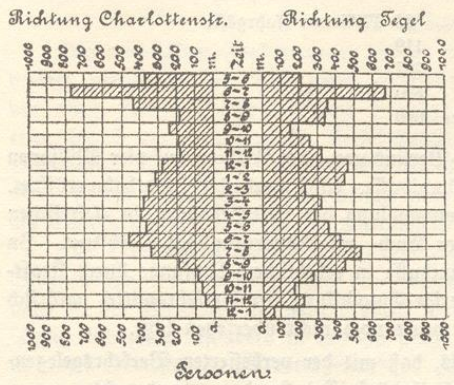


Abb. 3

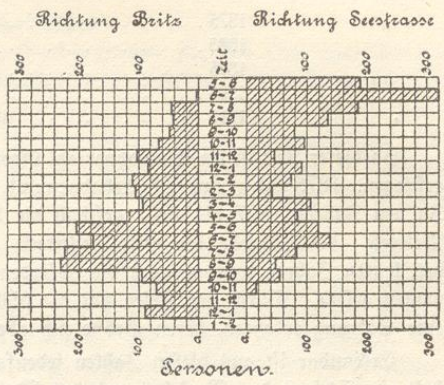


Abb. 4

Abb. 3 und 4, entnommen aus „Die Große Berliner Straßenbahn 1871 bis 1902", Jul. Springer, Berlin, zeigen die Schwankungen des Stundenverkehrs von zwei Linien der Großen Berliner Straßenbahn. Hier sieht man deutlich, wie morgens die Leute zur Arbeit strömen, man sieht die Mittagspause und die Rückkehr von der Arbeit am Abend. In Abb. 3 ist der Verkehr nach beiden Richtungen ziemlich gleichmäßig. In Abb. 4 dagegen stehen den Hauptströmen des Morgen- und Abendverkehrs Leerfahrten in der entgegengesetzten Richtung gegenüber.

Mit dem Anwachsen der Städte wird dieses Bild noch schärfer. Bei den größeren Entfernungen erfordert die viermalige Fahrt täglich zu viel Zeit, man läßt die Mittagspause wegfallen und ersetzt sie durch einen kleinen Imbiß in der Nähe der Arbeitsstätte. Die durchgehende Arbeitszeit, die naturgemäß mit dem Anwachsen der Großstädte immer größere Bedeutung bekommt, hat nun einen außerordentlich ungünstigen Einfluß auf die Inanspruchnahme der Verkehrsmittel.

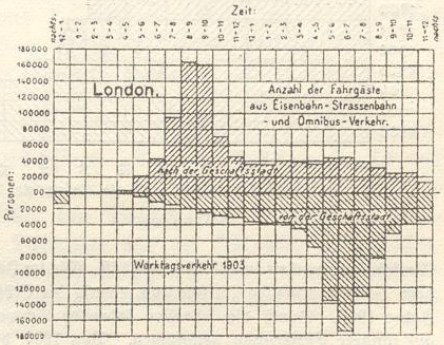


Abb. 5

Das wird deutlich aus der Abb. 5, die die Schwankungen des Verkehrs von London an einem Werktag 1903 wiedergibt. Auf den Eisenbahnen, Straßenbahnen und Omnibussen werden während des größten Teiles des Tages in der Richtung nach der Stadt stündlich etwa 40 000 Personen befördert. In den Morgenstunden von 8 bis 10 Uhr aber wächst der Verkehr nach der Stadt zu einer steilen Welle an, die stündlich 160 000 Personen bringt. In der umgekehrten Richtung aus der Stadt nach den Vororten steigt der Verkehr in der Abendstunde von 6 bis 7 Uhr auf reichlich 170 000 Personen. Morgens zur Arbeit und abends von der Arbeit ist also während kurzer Zeit der Verkehr viermal so stark wie in den übrigen Tagesstunden. Das Ungünstige liegt darin, daß die Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen einigermaßen diesen Verkehrswellen angepaßt werden muß. Daraus folgt, daß die Leistungsfähigkeit der Bahnen während des größten Teils des Tages nicht ausgenutzt wird. Letzten Endes steigert das natürlich die Fahrpreise.

Die Verkehrsschwankungen vollziehen sich mit verhältnismäßig großer Regelmäßigkeit. Sie müssen von den einzelnen Bahnunternehmungen sorgfältig beobachtet werden, damit man nach Möglichkeit dem Verkehrsbedürfnis genügt, andererseits nicht unnütz leere Wagen spazieren fahren läßt, denn diese erhöhen unnötig die Betriebsausgaben und damit die Fahrpreise.

Von der Entwicklung des Personenverkehrs von Groß-Berlin geben folgende Zahlen ein Bild:

1875	32	Millionen Fahrgäste
1885	119	„ „
1895	287	„ „
1905	690	„ „
1915	über 1000	„ „

In dieser Zeit ist die Einwohnerzahl Groß-Berlins von einer Million auf vier Millionen gestiegen. 1875 gab es nur Pferdebahnen und Omnibusse. 1882 wurde die Stadtbahn eröffnet. In den Jahren 1897 bis 1902 geschah die Umwandlung der Pferdebahnen in elektrischen Betrieb. 1902 wurde die erste Teilstrecke der Hoch- und Untergrundbahn eröffnet. In den letzten Jahren wurden auch die Pferdeomnibusse in erheblichem Umfange durch Kraftwagen ersetzt. Durch den Krieg hat die bisherige Entwicklung der Verkehrsmittel natürlich eine Störung erfahren, deren Größe sich aber heute noch nicht übersehen läßt.

Erkennbar ist aus diesen Zahlen jedenfalls, daß mit der verbesserten Verkehrsgelegenheit ein Steigen des Verkehrs und des Verkehrsbedürfnisses Hand in Hand geht.

Die Beziehungen zwischen Verkehrsbedürfnis und Verkehrsgelegenheit lassen sich aus dem verwickelten Berliner Verkehrsnetz für eine einzelne Linie nicht leicht herausziehen. Ein lehrreiches Beispiel bietet aber der Ortsverkehr in Barmen-Elberfeld.

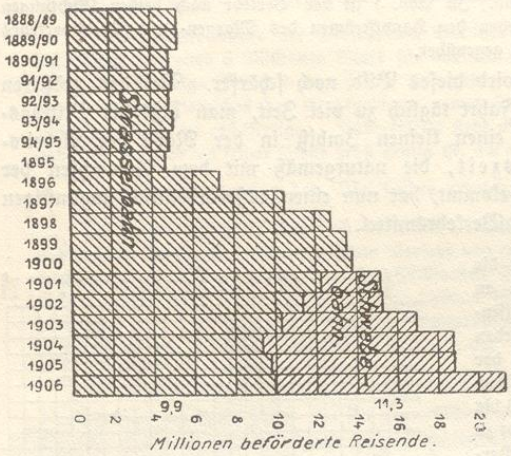


Abb. 6

Diese Städte erstrecken sich 10 km lang in dem meist nur wenige hundert Meter breiten Flußtal der Wupper, an dessen Hängen zwei Eisenbahnlinien entlang laufen. Der Verkehr wickelt sich daher zum weitaus größten Teile in der Längsrichtung des Tales ab, er wurde bis zum Jahre 1895 hauptsächlich durch eine Pferdebahn bedient. Abb. 6 zeigt, daß in den letzten 8 Jahren dieses Pferdebahnbetriebes ziemliches Gleichgewicht bestand zwischen Verkehrsgelegenheit und Verkehr. Im Jahre 1896 wurde auf der Straßenbahn elektrischer Betrieb eingeführt. 1897 trat ein Einheitsfahrpreis von 10 Pfennigen für beliebige Entfernungen an Stelle der früheren nach den Entfernungen gestaffelten Fahrpreise mit der Wirkung, daß bereits im Jahre 1898 der Verkehr sich verdoppelt hatte. Das Ansteigen der Verkehrslinie in Abb. 6 zeigt, daß sie sich im Jahre 1900 wieder dem Zustande nähert, wo der Verkehr mit der Verkehrsgelegenheit im Gleichgewicht ist. Die im Jahre 1901 eröffnete erste Teilstrecke der Schwebebahn gibt dem Verkehr erneuten Aufschwung, ebenso die Eröffnung der Schwebebahn Schlußstrecke nach Barmen im Jahre 1903. Durch die schneller fahrende Schwebebahn wurde der Straßenbahn ein Teil der Fahrten auf längere Entfernung genommen. Von 1901 bis 1904 zeigt demnach der Straßenbahnverkehr einen Rückgang, dann hat sich die Verteilung des Verkehrs auf Schnellbahn und Straßenbahn vollzogen. Von 1904 ab nimmt auf beiden Bahnen der Verkehr weiter zu, die Schwebebahn hat infolge der größeren Geschwindigkeit den größeren Teil des Gesamtverkehrs an sich gezogen. Der Gesamtverkehr aber ist im Jahre 1910 fünfmal so groß wie im Jahre 1895.

In der bisherigen Verkehrsentwicklung Berlins läßt sich aus den Gesamtziffern noch kein Anzeichen dafür erkennen, daß in naher Zeit ein Gleichgewicht zwischen Verkehr und Verkehrsgelegenheit zu erwarten ist. Man darf aber keinesfalls aus der bisherigen Entwicklung den Schluß ziehen, daß sie in ähnlicher Weise immer weiter gehen werde. Ein Sättigungszustand ist für einzelne Linien bereits vorhanden und würde schnell das ganze Verkehrsnetz erfassen, sobald die bisherige stürmische Bevölkerungszunahme zum Stillstand käme.

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

III. Wirtschaftliches

Die wichtigsten Forderungen, die an die Verkehrsmittel für den Ort- und Vorortverkehr gestellt werden, sind neben Betriebssicherheit und ausreichender Leistungsfähigkeit vor allem kurze Fahrzeit und billige Fahrpreise. Bei geringen Entfernungen, etwa bis 5 km, genügen die Verkehrsmittel der Straßenoberfläche, Straßenbahnen und Omnibusse. Sobald der Verkehr eine Größe erreicht, daß eine Straßenbahn lebensfähig wird, ist der Omnibus im allgemeinen nicht mehr wettbewerbsfähig. Häufig ist er aber als Vorläufer der Straßenbahn zweckmäßig.

Der Omnibus kommt in Betracht entweder bei ganz kleinem Verkehr, bei dem die Straßenbahn noch unwirtschaftlich sein würde, andererseits aber als Ergänzung der Straßenbahn in der Weltstadt bei ganz großem Verkehr. So hat der Omnibusverkehr in Berlin, Paris und ganz besonders in London große Bedeutung. Es ist aber bemerkenswert, daß in diesen Weltstädten die Straßenbahnen weit in die Vororte hinausführen, die Omnibuslinien aber sich auf das innere Stadtgebiet beschränken. Das hängt damit zusammen, daß im Stadtinnern die Straßen vielfach sehr schmal und winkelig sind, so daß aus polizeilichen Gründen Straßenbahnen nicht zugelassen werden, z. B. in der Altstadt von Wien, einem erheblichen Teil von Paris, einem großen Teil der Geschäftsstadt von London, in Berlin in dem Straßenkreuz Unter den Linden und Friedrichstraße. Hier bieten die Omnibusse, da Straßenbahnen nicht zugelassen sind, eine wertvolle Ergänzung der Verkehrsbeziehungen. Ferner ist bemerkenswert, daß die Omnibuslinien sich im allgemeinen beschränken auf die Straßen mit gutem Pflaster, meist Asphalt- oder Holzpflaster.

Neuerdings wird auch der frühere Pferdebetrieb in immer größerem Umfange durch Motorbetrieb ersetzt. Am vorteilhaftesten ist der Benzinmotor. Unter besonderen Verhältnissen kann auch der Elektromotor zweckmäßig sein, der den Strom aus einer im Zuge der Straße verlegten Oberleitung entnimmt. Dagegen kommt elektrischer Akkumulatorenbetrieb kaum in Frage, weil die Fahrzeuge hierbei viel schwerer werden als beim Benzinmotor.

Mit der Einführung des Kraftwagens wächst die Fahrgeschwindigkeit und die Wegelänge. Wo gute Straßen vorhanden sind, wird bei kleinem Verkehr der Kraftomnibus häufig das zweckmäßigste Verkehrsmittel sein, so z. B. zur Verbindung kleiner ländlicher Vororte mit benachbarten Städten. Voraussetzung ist aber eine verhältnismäßig glatte und haltbare Straßenoberfläche.

Nicht ganz einfach ist bei den Verkehrsmitteln die Frage der notwendigen Fahrpreise. Die Fahrgeldeinnahmen müssen ausreichen, um neben den Betriebsausgaben und Rücklagen, insbesondere für Erneuerungen und Kapitaltilgung, auch noch eine angemessene Verzinsung des Anlagekapitals zu decken. Über den Begriff einer angemessenen Verzinsung gehen naturgemäß die Meinungen der Aktionäre und der Fahrgäste auseinander. Als notwendig wird man bei kommunalen Straßenbahnen wohl den Zinsfuß der hierfür ausgegebenen Schuldverschreibungen, bei privaten Unternehmungen etwa 1% über dem durchschnittlichen Bankzinsfuß, annehmen können.

Die folgenden Zahlen geben einen Überblick über die Größenverhältnisse, um die es sich handelt. Sie sind Durchschnittswerte, die aus einer ganzen Reihe von Straßenbahnen genommen sind. Die Verhältnisse der einzelnen Unternehmungen sind aber sehr verschieden, und es gibt eine ganze Anzahl von Unternehmungen, auf die man die folgenden Zahlen nicht anwenden könnte. Das Anlagekapital einer großen Zahl deutscher Straßenbahnen beträgt zwischen 200000 und 400000 Mark für den km Bahnlänge; in diesen Preis ist alles eingeschlossen, was zur Straßenbahn gehört. Es gibt aber auch Straßenbahnen, deren Anlagekapital noch nicht 100000 Mark für das km erreicht, ausnahmsweise steigt es andererseits auf beinahe 600000 Mark für den km.

Für die Höhe der Anlagekosten ist in hohem Maße von Einfluß die Art des Pflasters, in dem die Gleise verlegt sind. In den Großstädten sind beispielsweise die

Gleise vielfach in Asphaltpflaster verlegt. Das ist hinsichtlich Anlage und Unterhaltungskosten außerordentlich teuer. Ferner sind diese Gleise infolge der harten Betonunterlage äußerst geräuschvoll. Die Absicht, mit Asphalt ein geräuschloses Pflaster zu erzielen, wird durch den Einbau von Straßenbahngleisen gründlich zunichte gemacht.

Bei Neubauten sollte man eine derartige fehlerhafte Anlage von vorneherein vermeiden und, wie schon vorher gesagt, wenn irgend möglich, dem Straßenbahngleis einen besonderen Streifen in der Straße geben, der eine richtige Eisenbahnunterbettung zuläßt und gegebenenfalls mit Rasen überdeckt werden kann, der also von den anderen Straßenfuhrwerken nicht benutzt werden darf. Wo das nicht möglich ist, sollte man das Straßenbahngleis stets in Reihenpflaster aus parallelepipedischen Steinen auf Schotterunterlage verlegen. Der Betrieb wird erheblich leiser, die Anlagekosten sind geringer, vor allen Dingen sind aber nachträgliche Ausbesserungen mit geringeren Störungen des Straßenverkehrs möglich, und die Unterhaltungskosten halten sich in erschwinglichen Grenzen. Auch wenn die Fahrbahndecke sonst aus Asphalt besteht, ist es besser, den von den Straßenbahngleisen in Anspruch genommenen Streifen nicht mit Asphalt, sondern mit Reihenpflaster auszufüllen.

Für die Beziehungen, die zwischen den Fahrgeldeinnahmen und den Betriebsausgaben bestehen, ist der Umstand wichtig, daß die Fahrgeldeinnahmen von der Zahl der beförderten Fahrgäste unmittelbar abhängig sind, die Betriebsausgaben aber nicht. Denn die Fahrgäste werden ja nicht einzeln befördert. Auch sind ihre Fahrten verschieden lang, aber kürzer als die Wegelänge, die der Wagen zurücklegt. Für genauere Rechnungen bezieht man die Betriebsausgaben am zweckmäßigsten auf die gefahrenen Wagenkilometer.

Zur Erläuterung:

1 Zug aus 2 Wagen, der 10 km weit fährt, leistet 20 Wagen-km. Dividiert man die gesamten jährlichen Betriebsausgaben und Rücklagen durch die Zahl der jährlich gefahrenen Wagen-km, so bekommt man die „Betriebsausgaben für einen Wagen-km". Diese betrugen vor dem Kriege bei vielen deutschen Straßenbahnen zwischen 25 und 30 Pfennig, sanken bei einzelnen allerdings unter 20 Pfennig, stiegen aber bei einzelnen auch über 35 Pfennig.

Die Summe der Betriebsausgaben und Rücklagen wächst bei den Straßenbahnen erfahrungsgemäß in gleichem Verhältnis wie die gefahrenen Wagen-km. Das heißt: die doppelte Zahl von Wagen-km erfordert den doppelten Betrag an Betriebsausgaben und Rücklagen. Während also die Betriebsausgaben und Rücklagen mit der Betriebsleistung wachsen, ist der für die Kapitalverzinsung erforderliche Betrag unveränderlich.

Für die Beziehungen zwischen der Betriebsleistung, den Ausgaben und den Einnahmen gibt folgendes Beispiel einen Anhalt:

Angenommen sei ein Straßenbahnnetz von 20 km Länge, das 300 000 Mark für den km, also im ganzen 6 Millionen Mark erfordert hat. 5 % Zinsen erfordern einen jährlichen Überschuß von 300 000 Mark. Die Betriebsausgaben und Rücklagen mögen 30 Pfennig für den Wagen-km betragen. Um 5% Verzinsung zu erzielen, ist alsdann erforderlich

bei einer Einnahme von Pf./Wagen-km	eine Betriebsleistung von Millionen Wagen-km
35	6
40	3
45	2
50	1,5

Man sieht hieraus, daß die für eine bestimmte Verzinsung erforderliche „Einnahme/Wagen-km" mit der Steigerung der Betriebsleistung sinkt. Diese Beziehung ist deshalb nicht ganz einfach, weil die „Einnahme/Wagen-km" sich aus zwei Faktoren zusammensetzt, aus dem Tarif und der Wagenbesetzung. Man kann schreiben: „Einnahme/Wagen-km" = „Einnahme/Fahrgast" mal „Fahrgäste/Wagen-km".

Für die Rentabilität des Unternehmens ist also der durchschnittliche Tarif, das ist die gesamte Fahrgeldeinnahme dividiert durch die Zahl der beförderten Personen, allein nicht maßgebend. Genau die gleiche Bedeutung wie der Tarif hat die durchschnittliche Wagenbesetzung, ausgedrückt durch die Ziffer „Fahrgäste/Wagen-km".

Bei vielen deutschen Straßenbahnen werden auf jeden Wagen-km zwischen 2,5 und 4,5 Fahrgäste befördert. Wenn diese Ziffer auch bei den verschiedenen Straßenbahnen verschieden ist, so ist sie doch für eine bestimmte Straßenbahn ziemlich unveränderlich, solange sich ihre Betriebsverhältnisse nicht ändern.

Mit Hilfe von zeichnerischen Darstellungen, die hier nicht gegeben werden können, bekommt man den besten Einblick in die Bedeutung geplanter Tarifänderungen.

Gegenwärtig geht beispielsweise das Bestreben sämtlicher Straßenbahngesellschaften dahin, die durch den Krieg gesteigerten Betriebsausgaben durch eine Erhöhung der Fahrgeldeinnahmen auszugleichen. Grundsätzlich ist gewiß nichts dagegen einzuwenden, denn wenn alle anderen Preise steigen, wäre es unbillig, zu verlangen, daß die Straßenbahnfahrpreise allein stehen bleiben sollten. Aber wenn in vielen Fällen das Verlangen gestellt wurde, die Fahrpreise um 50 % zu erhöhen, so würde die Bewilligung dieser Forderung hie und da ein ganz gewaltiges Geschenk an die Straßenbahngesellschaft bedeuten.

Da die Verhältnisse bei den einzelnen Straßenbahnen sehr verschieden liegen, so läßt sich die Frage, welche Tariferhöhung unter den gegenwärtigen Umständen angemessen sei, überhaupt nicht allgemein, sondern nur von Fall zu Fall beantworten.

Der durchschnittliche Fahrpreis betrug vor dem Kriege bei einer großen Zahl deutscher Straßenbahnen zwischen 9 und 11 Pfennig. An verschiedenen Orten bestand ein Einheitstarif von 10 Pfennig für beliebige Entfernungen, der durch ermäßigte Monatszeitkarten vielfach auf etwa 9 Pfennig herabgedrückt wurde. Ersetzt man den Einheitstarif durch einen Streckentarif, der mit 10 Pfennig beginnt und für größere Entfernungen auf 15, 20 Pfennig usw. steigt, so wird der Durchschnittsfahrpreis sehr leicht je nach den eingeführten Entfernungsgrenzen um 1 Pfennig steigen, kaum aber um 2 Pfennig.

Sollte eine solche Steigerung so nötig sein, würde sie allerdings bei unserem Münzsystem voraussetzen, daß der Mindestfahrpreis auf 15 Pfennig gesetzt wird. Sofern man aber dazu genötigt würde, wäre die Gegenforderung billig, den Preis der Zeitkarten entsprechend herabzusetzen. Hierbei wäre aber wiederum zu berücksichtigen, daß die Herabsetzung eine starke Zunahme der Benutzung zur Folge haben würde. Maßgebend bleibt zuletzt immer die Einnahme/Wagen-km = dem Produkt aus Wagenbesetzung und Durchschnittsfahrpreis.

Bei den meisten Straßenbahnen wachsen die Betriebsausgaben und Rücklagen, die Fahrgeldeinnahme und der zur Kapitalverzinsung verfügbare Überschuß im gleichen Verhältnis wie die Betriebsleistung. Das heißt: solange die Löhne sich nicht ändern, sind bei doppelter Betriebsleistung die anderen Werte auch doppelt so groß. Die Abweichungen, die in der Praxis von dieser Regel auftreten, sind im allgemeinen gering.

Anders liegt es bei den Stadtschnellbahnen. Bei ihnen kann man die Betriebsausgaben und Rücklagen zerlegen in einen Teil, der von der Betriebsleistung abhängig ist, dahin gehört z. B. der Zugdienst, und in einen anderen Teil, der von der Betriebsleistung unabhängig ist, dahin gehört z. B. ein Teil des Stationsdienstes. Die Stationen müssen mit Beamten besetzt sein, die Haltestellen und Tunnel einer Untergrundbahn müssen beleuchtet sein und erfordern demgemäß Kosten, auch wenn keine Züge fahren.

Auch ist der Bedarf für die Kapitalverzinsung an sich und sein Verhältnis zu den Betriebsausgaben viel größer. Die Beziehungen zwischen Verkehr, Kapital, Betriebsausgaben und Einnahmen sind daher mit den Verhältnissen der Straßenbahnen nicht ohne weiteres zu vergleichen. Die Anlagekosten dieser Bahnen schwanken zwischen etwa 1,2 Millionen Mark für den km (Schwebebahn Barmen-Elberfeld) und 12 Millionen Mark für den km (Berliner Untergrundbahn zwischen Spittelmarkt und Alexanderplatz).

Bei den neuesten Stadtschnellbahnen ist das finanzielle Ergebnis unbefriedigend, da ihre Fahrpreise durch den Wettbewerb der Straßenbahnen tiefer herabgedrückt werden, als die Rücksicht auf angemessene Verzinsung erlauben würde. Die Überlegung der richtigen Wagengröße ist daher bei neuen Stadtschnellbahnen ganz besonders wichtig.

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Bei den neueren Stadtbahnprojekten in Berlin konnte die Schwebebahn sogar einen 10-Pfennig-Einheitstarif anbieten auf Grund derartiger Überlegungen. Die Schwebebahn ist bisher nur in Barmen-Elberfeld zur Ausführung gekommen und dort noch nicht in einer Form, die zur Nachahmung reizt. Die neueren Projekte in Berlin zeigten die großen Vorzüge dieser neuen Hochbahnbauweise. Leider sind sie gescheitert am Widerstand der Berliner Stadtverordnetenversammlung, die im Stadtinneren nur noch Untergrundbahnen zulassen wollte. Bei den neuen jetzt im Bau befindlichen Untergrundbahnen in Berlin und vorher in Hamburg ist man dem von der Schwebebahn gegebenen Beispiel gefolgt und zu erheblich größeren Wagen übergegangen, als bisher verwendet wurden.

Die große Bedeutung niedriger Fahrpreise für die Besiedlung des Vorortgeländes braucht ja nicht weiter erörtert zu werden.

Das beste Beispiel bietet das staatliche Eisenbahnnetz der Stadt- und Ringbahn und der Vorortlinien von Berlin, dessen billigen Fahrpreisen der blühende Kranz der Berliner Vororte überhaupt sein Dasein verdankt. Allerdings sind diese Fahrpreise so niedrig, daß von einer Verzinsung des Anlagekapitals nicht die Rede sein kann.

Damit wäre zum Schluß noch einer Auffassung begegnet, die man in den Tageszeitungen häufig findet, nämlich dem Vorschlage, man solle die Fahrpreise der öffentlichen Verkehrsmittel nur heruntersetzen, dadurch werde sich der Verkehr gewaltig heben, und die Verkehrssteigerung werde den Ausfall schon wieder ausgleichen. In dieser Auffassung steckt natürlich ein berechtigter Kern. In der allgemeinen Form aber, in der diese Meinung ausgesprochen wird, ist sie für die Rentabilität der Verkehrsunternehmungen nicht unbedenklich.

Will man niedrige Fahrpreise, so soll man vermeiden, dem Verkehrsunternehmen Lasten aufzulegen, die nicht unbedingt erforderlich sind, dann soll man nicht teurer bauen, als der Zweck es fordert. Die Schönheit der Verkehrsmittel liegt weniger in ihrem Aussehen als in ihren Wirkungen.



Kapitel III

Die Träger des Kleinwohnungsbaus

1.

Die private Bautätigkeit

Von Regierungsamtmann Dr. jur. et phil. M. Rusch, Hilfsarbeiter im Kgl. Sächsischen Ministerium des Innern

Einleitung

Die Aufgabe des Wohnungsbaues ist bisher in der Hauptsache der privaten Bautätigkeit zugefallen. Sie hatte die Bevölkerung mit Wohnungen zu versorgen, und ihr Funktionieren mußte daher von entscheidender Bedeutung für die Gestaltung des Wohnungswesens sein. Das in den letzten Jahrzehnten immer stärker werdende Verlangen nach einer Reform unseres Siedlungs- und Wohnungswesens, das sich unter dem Einfluß des Krieges zur Erkenntnis einer unbedingten Notwendigkeit verdichtet hat, nimmt zum Teil seinen Ausgangspunkt daher, daß die private Bautätigkeit, zum mindest hinsichtlich des Kleinwohnungsbaues, in der letzten Zeit ihrer Aufgabe nicht mehr hinreichend gerecht geworden sei. Die Vorwürfe gehen dabei nach zwei Richtungen: man hält der privaten Bautätigkeit einmal vor, daß sie einseitig das Massenmietshaus gepflegt habe, und ferner führt man gegen sie ins Feld, daß sie Kleinwohnungen nicht in hinreichendem Maße erstellt habe.

Es kann hier nicht im einzelnen auf die Frage „Kleinhaus und Mietskaserne" eingegangen werden*, es sei nur darauf hingewiesen, daß die hygienischen Nachteile der letzteren Bauform gegenüber dem Kleinhaus als allgemein anerkannt betrachtet werden können**. Ferner besteht darin weitgehende Übereinstimmung, daß das Kleinhaus aus bevölkerungspolitischen Gesichtspunkten (Geburtenrückgang, Unterbringung kinderreicher Familien) den Vorzug verdient. Auch dem Gedanken, die Bevölkerung hinsichtlich der Nahrungsmittelversorgung aus reinen Verbrauchern mehr zu Erzeugern zu machen, ist das Kleinhaus in weitläufiger Siedlung in ungleich höherem Grade förderlich als das Massenmietshaus in gedrängter Bauweise. Eine ganze Reihe von Gesichtspunkten, deren Wichtigkeit für unser Dasein als Volk kaum von irgendeiner Seite in Abrede gestellt werden kann, lassen demnach die bisherige einseitige Pflege des Massenmietshauses bei unseren Stadterweiterungen als dem Volkswohl widersprechend und für unsere zukünftige Entwicklung bedenklich erscheinen.

Zu der Frage der unzureichenden Erstellung von Kleinwohnungen hat v. d. Borght in seinem Gutachten für die Immobiliarkreditkommission*** darauf hingewiesen, daß dabei

* Vgl. Erster Abschnitt, Kap. II, Nr. 4. D. H.

** Auch Flügge, Großstadtwohnungen und Kleinhaussiedlungen in ihrer Einwirkung auf die Volksgesundheit, Jena 1916, kommt letzten Endes zu diesem Ergebnis, obgleich er viele bisher herrschend gewesene Ansichten im einzelnen abschwächt. (Vgl. Erster Abschnitt, Kap. II, Nr. 5. D. H.)

*** Bodenpolitische Zeitfragen, herausgegeben vom Schutzverband für deutschen Grundbesitz, H. 4 S. 103 ff.

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

örtliche Verhältnisse eine sehr große Rolle spielen und eine allgemeine Regel nicht aufgestellt werden könne. Unter Heranziehung der Leerwohnungszählungen von 1910 ist dann auf die Tatsache aufmerksam gemacht worden, daß auffallend oft von den Kleinwohnungen ein größerer Bruchteil leerstehe als von den größeren Wohnräumen. Nach dem Ergebnis der Leerwohnungszählung in Westfalen im Frühjahr 1916, bei der sich dieselbe Erscheinung in viel ausgesprochenerem Maße gezeigt hat, erklärt sich diese Erscheinung daraus, daß bei Gemeinden mit überwiegender, stark wechselnder Industriebevölkerung für die Kleinwohnungen zur regelrechten Abwicklung des Umzuges und Zuzuges ein größerer Vorrat von leeren Kleinwohnungen als bei den Mittel- und Großwohnungen erforderlich ist*. v. d. Borght stellt zwar einen allgemeinen Mangel an Kleinwohnungen in Abrede, gibt aber zu, „daß man ebensowenig von einer allgemein ausreichenden Befriedigung des Kleinwohnungsbedarfs sprechen kann". Selbst wenn man örtliche Verschiedenheiten in Betracht zieht, kann man doch sagen, daß die private Bautätigkeit den Bedarf an Kleinwohnungen nicht immer in ausreichendem Maße zu decken vermocht hat.

Unter dem Einfluß des Krieges lautet jetzt die Losung: Dezentralisation der Bevölkerung, Abkehr von der einseitigen Förderung des Massenmietshauses und bessere Berücksichtigung der Wohnungsbedürfnisse der breiten Massen bei der Wohnungserstellung. Soll die private Bautätigkeit weiterhin die eigentliche Trägerin der Wohnungserstellung bleiben, so wird sie sich diesen neuen Anforderungen anzupassen haben, und es muß versucht werden, den bisherigen Mängeln in der privaten Wohnungserstellung abzuhelfen. Die Mittel und Wege dazu lassen sich erst dann erkennen, wenn die Gründe dargelegt sind, weshalb die private Bautätigkeit in den beiden genannten Beziehungen den Anforderungen der Gegenwart nicht gerecht geworden ist.

Dabei ergibt sich die Schwierigkeit, daß diese Darstellung im Grunde genommen ein Aufrollen der gesamten Wohnungsfrage bedeutet. Die Verhältnisse sind auch außerordentlich verwickelt und in ihren tieferen Beziehungen oft nur schwer erkennbar. Es kann in diesem Zusammenhange nur das wesentlichste, zum Verständnis der hier aufgeworfenen Frage Notwendige herausgeschält werden. Ein Übergreifen auf Gebiete, die an anderer Stelle näher behandelt werden, läßt sich dabei nicht immer vermeiden. Wenn bei der Darstellung hauptsächlich preußische Verhältnisse berücksichtigt werden, so erklärt sich das daraus, daß im größten deutschen Bundesstaat auf dem Gebiet des Wohnungswesens bisher, abgesehen von den Bemühungen der Gemeinden, am wenigsten geschehen ist.

Zunächst sei in kurzen Zügen der Hausbau als Warenerzeugung und die Entwicklung der Bautätigkeit in den letzten Jahrzehnten geschildert.

A. Der Hausbau als Warenerzeugung

Der Hausbau geht im allgemeinen nach denselben wirtschaftlichen Grundsätzen vor sich, nach denen sich unsere gewerbliche Gütererzeugung überhaupt vollzieht. Bei der Warenherstellung i. e. S. handelt es sich aber um bewegliche Sachen, beim Haus um eine unbewegliche. Für die Erstellung selbst ergibt sich daraus jedoch kein Gegensatz, der Hausbau tritt vielmehr nur als eine besondere Form unserer Warenerzeugung auf. Im einzelnen freilich machen sich eine Reihe von Unterschieden und Besonderheiten geltend, von denen hier nur diejenigen hervorgehoben werden sollen, denen in diesem Zusammenhange besondere Wichtigkeit zukommt.

Das Haus wird nicht, wie andere Waren, verbraucht, sondern gebraucht. Es findet kein Einzelverbrauch statt, sondern das Haus wird als Wohn-, Arbeits- und Geschäftsstätte genutzt. Es überdauert die Ersteller und Benutzer und ragt aus der Vergangenheit

* Vgl. 14. Sonderheft zum „Reichs-Arbeitsblatt": Die Leerwohnungszählung in Westfalen im Frühjahr 1916, S. 39.

in die Zukunft. Allgemeine Fehlgriffe in der Produktion bleiben daher für lange Zeiten spürbar.

Beim Hausbau — wenigstens beim städtischen Mietshaus — handelt es sich um ein beträchtlich höheres Wertobjekt als sonst in der Warenerzeugung, abgesehen von wenigen Ausnahmen. Während nun bei diesen im Falle des Kaufes meist sofort oder binnen kurzem ein voller Wertausgleich stattfindet, ist dies beim Hausbau nicht der Fall. Vielmehr werden gewaltige Beträge langfristig kreditiert, wodurch das Realkreditwesen eine ganz besondere Bedeutung für die Wohnungserstellung gewinnt. Der Bedarf an großen Kapitalien bringt den Hausbau auch in große Abhängigkeit vom allgemeinen Kapitalmarkt.

Das Haus wird auf Boden erbaut. Der Bodenpreis ist nach deutschem geltenden Recht im Kaufpreise des Hauses enthalten. Wer ein Haus errichtet, muß diesen erheblichen Wert seiner Produktion hinzufügen; der Bauende übernimmt ein großes Kapitalrisiko, und der Käufer muß Boden- und Hauspreis zusammen entrichten. Hierin liegt der große Unterschied von den englischen Verhältnissen, wo Boden und Haus rechtlich getrennte Objekte sind, und nur das Haus gekauft wird. Da meist Familienhäuser in Betracht kommen, ist der Kaufpreis niedriger als in Deutschland, und es bedarf nicht der gleichen Inanspruchnahme des Kredits.

Mit Rücksicht auf die öffentliche Sicherheit (Feuersgefahr), den Verkehr, neuerdings auch auf die Gesundheit der Bevölkerung und schließlich sogar aus Gründen der Ästhetik war der Hausbau nie, wie die übrige Warenproduktion, der Willkür des einzelnen überlassen, sondern er unterliegt von jeher der öffentlichen Kontrolle und Genehmigungsbefugnis; er trägt öffentlich-rechtlichen Charakter in sich. In welchem Grade dies der Fall ist, richtet sich nach den Anschauungen der jeweiligen Wirtschafts- und Verwaltungspolitik. Jedenfalls kommt es nicht nur darauf an, der Hausbautätigkeit möglichst freie Bahn zu schaffen, sondern diese in Wege zu lenken, daß die Interessen der Allgemeinheit dabei gewahrt bleiben und möglichst durch sie gefördert werden.

Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Bautätigkeit erhellt daraus, daß nach der Berufs- und Betriebszählung von 1907 im Deutschen Reich im Baugewerbe insgesamt 233000 Betriebe, darunter 208000 Hauptbetriebe, vorhanden waren. In diesen Betrieben waren im ganzen 1564000 Personen, d. h. über $^1/_9$ der ermittelten Betriebspersonen, beschäftigt. Nach der Zahl der Betriebe stand das Baugewerbe an 6. Stelle unter den Gewerbegruppen. Es wurde nur übertroffen vom Handelsgewerbe (1088000 Betriebe), Bekleidungsgewerbe (733000), der Gast- und Schankwirtschaft (374000), dem Nahrungs- und Genußmittelgewerbe (360000) und dem Holz- und Schnitzstoffgewerbe (241000). Hinsichtlich der Anzahl der Betriebspersonen nahm das Baugewerbe sogar die zweite Stelle unmittelbar nach dem Handelsgewerbe ein (2064000 Betriebspersonen) und überragte bei weitem das Bekleidungsgewerbe (1304000 Betriebspersonen), das Nahrungs- und Genußmittelgewerbe (1240000) und den Maschinenbau (1120000).

Kennzeichnend für die Stellung der Bautätigkeit in der Volkswirtschaft ist auch die Tatsache, daß man den jährlichen Kapitalbedarf für eine der Bevölkerungsvermehrung entsprechende Wohnungserstellung vor dem Kriege auf rund eine Milliarde Mark schätzte.

B. Die neuzeitliche Entwicklung der Bautätigkeit

Bei der engen Verknüpfung der privaten Bautätigkeit mit der gewerblichen Gütererzeugung mußte ihre Entwicklung auch wesentlich durch deren Werdegang bestimmt werden. Als die Industrie Mitte des vorigen Jahrhunderts ihren Aufschwung begann, die Freizügigkeit eingeführt wurde, und die Schaffung von Eisenbahnen den Verkehr entwickelte, setzte ein starkes Wachstum der Städte ein, und Industriezentren sowie Industriebezirke entstanden, welche die Menschenmassen mit magischer Gewalt an sich lockten. Neben den

öffentlichen Gewalten wurde die private Bautätigkeit dadurch vor eine große Aufgabe gestellt, denn es galt, für starke Volksvermehrung und die zuströmenden Bevölkerungsmassen Unterkunft bereitzustellen.

Bis zum Einsetzen der neuzeitlichen Entwicklung der Bautätigkeit war es auch für den Arbeiter und Handwerker noch in erheblichem Umfange üblich, daß das Wohnungsbedürfnis durch Bestellung eines Hauses befriedigt wurde, das der Besteller dann als Eigentum bewohnte. Vielfach hatte er daneben Mietwohnungen in geringer Anzahl errichten lassen. Diese „Bestellbauten" waren demnach Kundenarbeit, d. h. Erstellung für einen bestimmten Empfänger nach dessen Anweisungen. Nunmehr ging die Bautätigkeit dazu über, auf eigene Gefahr Häuser zum Vermieten und hauptsächlich Mietshäuser zum Verkauf zu erstellen. Es wird auf Spekulation gebaut. Die auf Bestellung gelieferten Eigenheime treten völlig zurück gegenüber den Verkaufsbauten; das Miethaus mit den Mietwohnungen beherrscht den Bau- und Wohnungsmarkt. Der Käufer übte jetzt als Hausbesitzer ein Vermietungsgewerbe aus.

Für die private Bautätigkeit war dieser Umschwung geradezu der Anfang zur modernen Entwicklung. Wie die industrielle Warenerzeugung der 70er Jahre als „Massenfabrikation" einen nicht gerade erfreulichen Ruf genoß, wurde auch die Bautätigkeit in den Großstädten durch die Massenerstellung gekennzeichnet. Ohne jede Beziehung zu dem künftigen Erwerber, nur an die Schranken der Bauordnung gebunden, war naturgemäß das Bestreben des Erstellers auf einen möglichst hohen Gewinn abgestellt. Für die Beschaffenheit der errichteten Bauten konnte das nicht ohne Folgen bleiben. Da die große Mehrheit der nach den Städten Zuwandernden den breiten Bevölkerungsschichten angehörte und auf Kleinwohnungen angewiesen war, so mußte die gekennzeichnete Entwicklung auf die Erstellung dieser Wohnungsgruppe von besonders nachteiliger Wirkung sein. — Eine zweite Betrachtungsreihe greift in ihren Folgen hier ein.

Bei der Betrachtung und Schilderung des städtischen Wohnungswesens in Deutschland wird viel zu wenig beachtet, daß die Entwicklung im letzten halben Jahrhundert keineswegs überall einheitlich vor sich gegangen ist, sondern daß sich vielmehr wichtige Unterschiede dabei ergeben haben. So sehr die Neuzeit geneigt ist, alles gleichzumachen, so hat sie bisher doch nicht vermocht, bemerkenswerte Eigenart in der Bauweise überall zu ertöten. Noch jetzt haben wir in unserem städtischen Wohnungswesen zwei Gebiete zu unterscheiden: das des Kleinhauses und das des Massenmietshauses.

Im Norden und Nordwesten Deutschlands mit der Rheinprovinz als Mittelpunkt, also gerade im Industriebezirk, hat sich in Anlehnung an die alte deutsche Bauweise das Kleinhaus oder „Dreifensterhaus", wenn auch nicht ganz unverändert, aber doch auf der alten Grundlage beruhend, erhalten. In Westfalen enthalten in Mittelstädten 62—81 v. H. der Wohngebäude nur bis zu 4 Wohnungen, in den Gemeinden mit 20—50 000 Einwohner 58—92 v. H. und in den Gemeinden bis zu 20 000 Einwohner 47—99 v. H. Wo das alte Kleinhaus nicht ganz übernommen wurde, fand eine Weiterbildung zum „Bürgerhaus" von 4—6 Haushaltungen statt, das modernen Anforderungen im allgemeinen entspricht. Auf diese Weise ist ein selbständiger Typ des Kleinwohnungsbaus erreicht, der die Bevölkerung vor der Kasernierung mit all ihren unerfreulichen Folgen bewahrt und Kleinwohnungen bereitstellt, welche in sozialer und hygienischer Beziehung den Quartieren im Massenmietshaus weit überlegen sind. Auch in anderen Teilen Deutschlands, so namentlich in Sachsen und Württemberg, hat sich das Kleinhaus noch erhalten. Aber immer mehr ist es in den letzten Jahrzehnten in Verteidigungszustand gegen das Massenmietshaus gedrängt worden. Dieser in Berlin geschaffene Haustypus mit seinen Hofwohnungen, Seitenflügeln und Quergebäuden hat nicht nur im wesentlichen Ostdeutschland und die größeren Städte erobert, sondern griff auch in steigendem Maße auf die Mittelstädte über und machte sich, wenn auch nicht in seiner ausge-

prägtesten Form, sogar in ländlichen Gegenden breit. Das große Herrschaftsbereich des Massenmietshauses hat dazu geführt, daß bei der Schilderung und Untersuchung unseres Wohnungswesens überwiegend von ihm ausgegangen worden ist. Die Erhaltung des Kleinhauses in erheblichen Teilen Deutschlands ist dabei etwas in Vergessenheit geraten. Gerade jetzt, wo diese Bauform wieder mehr zur Anerkennung zu gelangen scheint, ist diese Tatsache von besonderer Bedeutung. Da für das Massenmietshaus ganz andere wirtschaftliche Voraussetzungen gelten als für das Kleinhaus, so soll die weitere Erörterung über die Kleinwohnungserstellung durch die private Bautätigkeit nach diesen beiden Gesichtspunkten geschieden werden.

C. Die Kleinwohnungserstellung durch die private Bautätigkeit

I. Das Massenmietshaus

Bei der Beurteilung der bisherigen Wirksamkeit der privaten Bautätigkeit wird häufig darin fehlgegriffen, daß sie und die mit ihr eng verknüpfte Bodenspekulation allein für die aus dem bisherigen System entsprungenen Mängel verantwortlich gemacht werden. Man übersieht dabei, daß in der Mitte des vorigen Jahrhunderts, als sich das gegenwärtige System der Wohnungserstellung hauptsächlich entwickelte, das gesamte Wirtschaftssystem unter dem Banne des Losungswortes „laisser faire" stand, und man die gedeihlichste Entwicklung vom „freien Spiel der Kräfte" erhoffte. Keineswegs aber war alles der privaten Unternehmung überlassen, sondern bei wichtigen Voraussetzungen wie der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Bauordnung lag damals wie heute den öffentlichen Gewalten eine ausschlaggebende Mitwirkung ob. Infolge falscher Handhabung der ihnen zustehenden Befugnisse sind sie zum erheblichen Teil für die heutigen Mißstände im Wohnungswesen mit verantwortlich zu machen. Gerade damals, als eine planmäßige Wohnungspolitik für Staat und Gemeinde doppelt notwendig gewesen wäre, standen Staat, Gemeinden, Gesetzgebung und öffentlicher Geist diesen Aufgaben verständnislos gegenüber. Einesteils unterlagen auch sie der Zeitanschauung und glaubten, der freien Konkurrenz möglichst weitgehenden Spielraum lassen zu müssen, andererseits erkannten sie die Bedeutung des Wohnungswesens für die Allgemeinheit nicht im entferntesten. Jedenfalls sind die heutigen Mißstände im Wohnungswesen und die eingangs hervorgehobenen, der privaten Bautätigkeit vorgeworfenen Mängel zum guten Teil auf verfehlte Verwaltungsmaßnahmen früherer Zeiten zurückzuführen.

a) Verwaltungsmaßnahmen als Voraussetzung für die Bautätigkeit

Diese verfehlten Verwaltungsmaßnahmen beginnen bei der Grundlage des städtischen Bauwesens, beim Bebauungsplan. Den großstädtischen Bebauungsplänen aus der Mitte und zweiten Hälfte des vorigen Jahrhunderts ist der Vorwurf zu machen, daß sie mehr unter dem Gesichtspunkt des Straßenbaus als dem des Wohnungsbaus aufgestellt worden sind. In erster Linie wurde das öffentliche Interesse mit Rücksicht auf den Verkehr zu wahren gesucht, die Frage der Unterbringung der Bevölkerungsmassen trat demgegenüber in den Hintergrund. Infolgedessen nahm man auch nicht auf die ganz anders gearteten Bedürfnisse der verschiedenen Bevölkerungsschichten Rücksicht, sondern huldigte einem verhängnisvollen Schematismus. Die Grundzüge dieser Bebauungspläne bestanden in breiten Straßen, die durchweg in geraden Abmessungen angelegt waren, und geometrisch geschnittenen Baublöcken für vielgeschossige Hochbauten. Dieses Schema rührte von der Sanierung der Altstadt in Paris her, wo es durchaus am Platze war*. Das Verhängnisvolle war, daß man es gedankenlos auf die Stadterweiterung übertrug. Die Straßen wurden breit gehalten, und daher konnte der Abstand zwischen ihnen

* Vgl. oben Einleitung, S. 8. D. H.

nicht zu eng bemessen werden. Die natürliche Folge waren Baublöcke von erheblicher Größe mit tiefen Bauparzellen, die für Wohnzwecke nur dann privatwirtschaftlich ausgenutzt werden konnten, wenn große Massenmietshäuser mit Hofwohnungen darauf errichtet wurden. Unter solchen Umständen wurde der Bebauungsplan auch bestimmend für die Bauform und schließlich damit auch für die Bauhöhe. Entsprechend der Ausnutzbarkeit des Bodens gestalteten sich auch die Bodenpreise danach. So wurde der Bebauungsplan maßgebend für eine ganze Reihe anderer Faktoren. Der privaten Bautätigkeit blieb bei derartigen Bebauungsplänen hinsichtlich der Bauform keine Wahl, der Flachbau war unmöglich und die vielgeschössige Bauform geradezu eine Notwendigkeit.

Die überflüssige Breite der Straßen erfordert auch Abtretung von Straßenland in einem weit über das notwendige Maß hinausgehenden Umfange und verteuert damit unnatürlich das Bauland. Der abzutretende Teil wird im allgemeinen auf 20 v. H. des Geländes angegeben, erreicht aber bis zu 50 v. H.

Dazu kommt, daß bei diesem System die Straßen ohne Rücksicht auf das Bedürfnis alle in gleicher Weise befestigt, und dadurch die Aufschließungskosten unnötig verteuert werden*.

Nach Berliner Ansprüchen stellt sich der Kilometer laufende Straßenanlage auf ½ Million Mark und mehr. In München betragen die Straßenbaukosten bei 10 m Gesamtbreite 116 Mark, bei 15 m 164 Mark für den laufenden Meter Anwesenfront, also etwa 11 m für den qm Straßenfläche.

Bei niedrigen Rohlandspreisen vermögen Straßenlandabtretung und Straßenbaukosten einschließlich Kanalisation und dgl. den Rohlandpreis unter Umständen auf das Zwei- und Dreifache zu erhöhen.

Das Groß-Berliner Parzellierungssystem verursacht für die Geländeaufteilung an ersten Unkosten 25 Mark auf den qm, während sie für Wohnstraßen bei vernünftiger Beschränkung der bisher üblichen Anforderungen auf 2,50 Mark und weniger auf den qm herabgedrückt werden können.

Die Unterscheidung zwischen Verkehrs- und Wohnstraßen mit einer dem wirklichen Bedürfnis entsprechenden Straßenbreite und Befestigung ermöglicht dagegen eine Aufschließung des Geländes unter Wahrung der Wirtschaftlichkeit, Vermeidung dieser überflüssigen Verteuerung und gebührender Berücksichtigung des Flachbaus.

Zu den verfehlten Verwaltungsmaßnahmen, welche einer gedeihlichen Entwicklung des Wohnungswesens häufig hinderlich gewesen sind, gehört auch die Handhabung des preußischen Fluchtliniengesetzes und des sogen. kommunalen Bauverbots. Voraussetzung für die Erstellung von Bauten ist die in Preußen den Gemeinden zustehende Befugnis zur Fluchtlinienfestsetzung. Soweit die Gemeinden zu lange damit zögern, können sie der Bautätigkeit große Schwierigkeiten in den Weg legen, während andererseits eine zu frühzeitige Festsetzung der Fluchtlinien die Bodenspekulation begünstigt. Die Bedürfnisfrage muß hier die Unterlage für das richtige Ausmaß liefern. Die Handhabung des Verbots des Bauens an nicht fertiggestellten Straßen (§ 12 des Fluchtliniengesetzes vom 2. Juli 1875) ist von den Gemeinden vielfach in einer die Bautätigkeit nicht gerade fördernden Weise vorgenommen worden. Auch die Erteilung von Bauerlaubnissen ist häufig dazu benutzt worden, um allerlei Auflagen durchzusetzen. Es unterliegt keinem Zweifel, daß manche Gemeinde durch diese Mittel bewußt der Errichtung von Kleinwohnungen entgegengewirkt hat, um weniger steuerkräftige Bevölkerung von ihrer Gemarkung möglichst fernzuhalten.

Ebensowenig wie die Bebauungspläne tragen die älteren Bauordnungen dem Kleinhause genügend Rechnung**. Sie sind vor allem unter den Gesichtspunkten: Standfestigkeit, Feuersicherheit, Verkehrsinteresse aufgestellt und enthalten Anforderungen, welche auf die Stockwerkshäufung zugeschnitten sind. Sie enthalten meist keine besonderen

* Vgl. Erster Abschnitt, Kap. II, Nr. 6. D. H.

** Vgl. Erster Abschnitt, Kap. I, Nr. 6. D. H.

Bestimmungen, die den Verhältnissen des Kleinhauses gerecht werden. Es ist im allgemeinen der Grundfehler der deutschen Bauordnungen, daß sie vom Großhaus als Norm ausgehen. Erst als man die Bedeutung des Kleinhauses wieder mehr zu erkennen begann, ließ man vielfach Erleichterungen für das Kleinhaus zu, so namentlich im sächsischen Baugesetz; von durchgreifenden praktischen Erfolgen kann indessen im Gebiet des Massenmietshauses bisher nicht die Rede sein. Daher richten sich die neueren Bestrebungen dahin, den Kleinhausbau zum Ausgangspunkt der Bauordnung zu machen.

Die älteren Bauordnungen haben nicht nur an sich das Massenmietshaus wesentlich gefördert, noch schlimmer war es, daß man solche auf Großstädte zugeschnittenen Vorschriften schablonenmäßig auf Orte übertrug, in denen ganz andere Voraussetzungen galten.

Bekannt in der Geschichte des modernen Städtebaus ist der Regierungserlaß von 1887, der die Berliner Bauordnung, welche für diese Stadt selbst mancherlei Fortschritte enthielt, mit einem Federstrich auf fast sämtliche Vororte ausdehnte und damit Groß-Berlin mit geringen Ausnahmen das Massenmietshaus bescherte.

Wo Bebauungsplan und Bauordnung den Hochbau zulassen und geradezu fördern, steigen die Bodenpreise automatisch zu einer Höhe, daß der Kleinhausbau nicht mehr durchführbar ist.

Die private Bautätigkeit trifft demnach nicht allein die Schuld an der einseitigen Förderung des Massenmietshauses bei unseren Stadterweiterungen, sondern die von den Verwaltungsbehörden dazu geschaffenen Voraussetzungen, namentlich die unzweckmäßige Gestaltung der Bebauungspläne und Bauordnungen wiesen geradezu diesen Weg und ließen vielfach keine andere Wahl übrig. Viel zu wenig ist auch noch die Erkenntnis durchgedrungen, daß Bebauungsplan und Bauordnung im inneren Zusammenhang stehen und nur einheitlich geregelt werden sollten. Auch die Fluchtlinienfestsetzung und das kommunale Bauverbot haben sich der freien Entfaltung der privaten Bautätigkeit vielfach als hinderlich erwiesen; sie boten ein Mittel, unerwünschter Kleinwohnungserstellung einen Riegel vorzuschieben.

Die weiteren für die private Wohnungserstellung in Betracht kommenden Faktoren haben freilich nicht weniger dazu beigetragen, die Entwicklung der Bautätigkeit auf das Massenmietshaus zu drängen und die Kleinwohnungen als weniger beliebtes Betätigungsfeld anzusehen.

b) Die Bodenspekulation

Als erster von diesen Faktoren kommt die Bodenspekulation in Betracht*. Die Boden-(Terrain-)gesellschaften, denen in den letzten Jahrzehnten des Werdens und Wachsens unserer Großstädte die Aufgabe der Erschließung des Geländes zufiel, konnten infolge des gekennzeichneten Systems die Baustellenpreise zu einer Höhe treiben, wie sie anderswo, vor allem in Gebieten des Flachbaus, nicht bekannt sind. Sobald die Straßen hergestellt sind, und das Gelände baureif geworden ist, lassen sie Grundrisse anfertigen unter größtmöglicher Ausnutzung des Bodens nach den geltenden Bauordnungen, reichen sie zur Genehmigung ein und verkaufen die Grundstücke „mit genehmigter Bauzeichnung". Dem Käufer wird dabei die Bauzeichnung gewissermaßen aufgezwungen. Die Kosten werden nach diesem Plan berechnet und der Finanzierung zugrunde gelegt, sowie die Ertragsfähigkeit danach geschätzt.

Der Bodenpreis wird also dabei nach dem voraussichtlichen Mietertrag berechnet, und dieser fußt wiederum auf der nach der Bauordnung zulässigen Höchstausnutzung des Bodens. Die Bauordnung ist es demnach, welche maßgebenden Einfluß auf die Gestaltung des Bodenpreises ausübt.

Die Gegenüberstellung der Bodenpreise in England, Belgien und Berlin** läßt zur

* Vgl. Erster Abschnitt, Kap. I, Nr. 3. D. H.

** S. oben S. 68.

Genüge erkennen, wie das bisherige Stadterweiterungssystem bei uns die Wohnungserstellung von vornherein mit außerordentlich hohen Bodenpreisen belastet, und wieviel niedriger sie in Flachbaugebieten sind, wo die Geländeerschließung ebenfalls durch spekulative Unternehmungen vor sich geht. Bebauungspläne und Bauordnungen, welche den oben genannten Anforderungen entsprechen, schließen das Auftreiben der Bodenpreise wie bisher von vornherein aus. Die neueren Bestrebungen richten sich daher auch weniger gegen die spekulative Tätigkeit an sich als vielmehr gegen das bisherige System. Die Bodenspekulation wird hauptsächlich insoweit bekämpft, als sie ohne eigentliche produktive Tätigkeit die Bodenpreise allein dadurch in die Höhe treibt, daß sie aus dem Aufkauf von Gelände eine Wertsteigerung herausschlagen will („Wertspekulation").

Bei solchen Bodenpreisen, wie sie hier wiedergegeben sind, bleibt wiederum aus wirtschaftlichen Gründen das Massenmietshaus die gegebene Bauform.

c) Das Bauunternehmertum und die Finanzierung der Bauten

Die Bodengesellschaften erstellen nach Aufschließung des Geländes im allgemeinen die Bauten nicht selbst, sondern verkaufen sie an Bauunternehmer, welche dann den Bau ausführen. Diese haben die wirtschaftliche Aufgabe, unbebaute Grundstücke zu erwerben und bebaut zu veräußern. Man kann sie scheiden in solche, die mit eigenen Mitteln, und solche, die mit geliehenen Baugeldern arbeiten. Die letzte Gruppe herrscht bei weitem vor. Die Finanzierung eines soliden Baugeschäfts im Gebiete des Massenmietshauses erfolgt etwa in folgender Weise: Für eine geringe Anzahlung erwirbt der Bauunternehmer das Grundstück von der Bodengesellschaft. Häufig genug reicht das eigene Geld des Erwerbers gerade für die Auflassungskosten und Steuern aus. Für den nicht gedeckten Teil des Kaufpreises wird Restkaufgeld gewährt unter Einräumung des Vorranges für eine Baugeldhypothek, häufig gibt oder vermittelt die Baugesellschaft noch diese. Mittels des sehr hoch verzinslichen Baugeldes wird der Bau ausgeführt. Das Baugeld wird dann möglichst bald durch eine erste Hypothek abgelöst, wenn angängig schon zur Zeit der Gebrauchsabnahme. Dem Bauunternehmer ist natürlich daran gelegen, eine möglichst hohe erste Hypothek zu erlangen, weil er die Baukosten davon decken will. Die Mißstände des bisherigen Schätzungswesens kamen ihm dabei zugute. Es wurde eine möglichst günstige Taxe aufgestellt, welche die hohe Beleihung gestattete. Auch die Lieferanten und Bauhandwerker gewähren im allgemeinen günstige Zahlungsbedingungen, oft genug müssen sie Stundung gewähren, bis die zweite Hypothek reguliert ist. Infolge dieses Systems sind Grundstückshändler, Baulieferant, Bauunternehmer und Handwerker durch eine ganze Kette von Kreditgeschäften aufs engste miteinander verknüpft.

Häufig schiebt sich zwischen die Bodengesellschaft und den Bauunternehmer noch der Baustellenhandel, welcher Verteuerungen des Bodenpreises von 33⅓ bis 50 v. H. erzielt. Er beschafft bisweilen auch die zweite Hypothek unter der Bedingung, daß der Bauunternehmer, trotzdem er den ersten Bau noch nicht vollendet hat, eine neue Baustelle mit der Verpflichtung zum Bau erwirbt und auf die Hypothek in Zahlung nimmt.

Der treibende Faktor bei dem Geschäft ist vielfach der Grundstückshändler. Er hat das natürliche Bestreben, den nach der oben beschriebenen Methode berechneten Verkaufspreis zu realisieren. Das ist nur möglich durch Bebauung. Dem meist mittellosen Bauunternehmer wird dieser Preis nun in Rechnung gestellt. Er bewilligt ihn, da sein Geschäft im Bauen besteht; er gewinnt ja seinen Unterhalt daraus. Der Bauunternehmer ist häufig genug sogar nur eine vorgeschobene Person, weshalb man ihn denn auch dahin gekennzeichnet hat: „Bauunternehmer sind Leute, die man annimmt, um ein Grundstück zu verwerten". Er ist als Zwischenperson erforderlich, um den ganzen Finanzierungsmechanismus in Gang zu bringen; er ist auf die Bedürfnisse der

Bodenspekulation zugeschnitten. Der Verkäufer erhält zwar zunächst kein bares Geld für das Grundstück, aber eine Hypothek.

Für die Wohnungserstellung ergeben sich aus diesem System die denkbar ungünstigsten Folgen. Der hohe Bodenpreis belastet den Bau von vornherein außerordentlich, die Bautätigkeit selbst wird von wirtschaftlich schwachen und unsicheren Personen ausgeführt, die Kosten werden dadurch erheblich verteuert und die Leistungsfähigkeit der Unternehmer läßt häufig sehr zu wünschen übrig. Da die Bauunternehmer, die beruflich mit dem Baugewerbe häufig gar nichts zu tun haben, sondern aus allen möglichen Berufen stammen, in ihrer Person wenig Sicherheit bieten, müssen Handwerker und Lieferanten bei ihren Preisen eine Sicherheitsprämie miteinkalkulieren.

Sehr hohe Kosten verursacht namentlich das Baugeld. Bei der Beschaffung wirken vielfach Agenten, Zwischenträger und Vertrauensmänner mit, die alle beträchtliche Vorteile für sich beanspruchen; teilweise sind dabei Leute tätig, „deren finanzielle und moralische Qualität für eine Betätigung auf dem Realkreditmarkt nicht geeignet sind*."

Man hat berechnet, daß Groß-Berliner Massenmietshäuser infolge der unnötigen Verteuerung von Grundstück und Bau häufig um 1/4 bis 1/3 höhere Kosten verursachen, als wenn man sie mit ausreichenden Mitteln auf gesunder kaufmännischer Grundlage und nicht als Spekulationsobjekt erstellen würde.

Die auf diese Weise entstehenden unnötig hohen Erstellungskosten sind dann für die Bauunternehmer die Mindestgrenze für den Verkaufspreis, sie bleiben in Gestalt der ersten Hypothek auf dem Grundstück in der Regel haften und bilden damit auch die Grundlage für die Berechnung der Mietpreise. Gelingt es dem Bauunternehmer nicht, die Veräußerung zu diesem Preise zu erzielen, so kommt es zum „Krach" und zur Zwangsversteigerung, die ihm selbst weniger Schaden zufügt als den beim Bau beteiligten Lieferanten und Handwerkern. Die bekannte Erscheinung des „Bauschwindels" ist eine natürliche Folge des kapitalschwachen Bauunternehmertums. Einer der größten Schäden der privaten Bautätigkeit im Gebiet des Massenmietshauses muß demnach darin erblickt werden, daß Leute mit sehr geringen eigenen Mitteln Bauten ausführen, deren Erstellung in die Hunderttausende kostet.

Diesem Krebsschaden der privaten Wohnungserstellung würde am besten durch ein kapitalkräftiges Bauunternehmertum vorgebeugt oder dadurch, daß die Baugesellschaften für eigene Rechnung die Bauten ausführen würden. Aber bisher hat sich das Großkapital wohl mit der Bodenspekulation, nicht aber unmittelbar mit der Wohnungserstellung befaßt. Vermag die Abkehr vom alten Stadterweiterungssystem den Auswüchsen der Bodenspekulation einen Riegel vorzuschieben, so tritt vielleicht auch nach dieser Richtung eine Änderung ein. Bis jetzt ist es nur vereinzelt vorgekommen, daß eine große Bodenunternehmung zur Vermeidung der hier geschilderten Mißstände größere Wohnquartiere selbst errichtet hat.

Der Möglichkeit der Übertaxierung will das preußische Schätzungsamtsgesetz vorbeugen, das vor allem ein amtliches Schätzungsverfahren bringt.

Die Stellung der Bauhandwerker hat das Gesetz vom 1. Juni 1909 über die Sicherung der Bauforderungen bessern wollen, das bestimmte Vorschriften über die Verwendung der Baugelder enthält. Der zweite Teil des Gesetzes, welcher für Bauforderungen eine Bauhypothek auf Grund eines im Grundbuch einzutragenden Bauvermerks mit der Wirkung einer Vormerkung zur Sicherung dieses Anspruches enthält, wie anderweitige Sicherung der Baugläubiger fordert, und die Erteilung der Bauerlaubnis von der Erfüllung dieser Vorschriften abhängig macht, ist bisher nicht zur Einführung gelangt. Vielfach befürchtet man von diesen Maßnahmen nur weitere Erschwerungen der Bautätigkeit und verspricht sich mehr Erfolg von einer Änderung des Hypothekenrechts.

Zur Ausschaltung von unzuverlässigen Elementen aus dem Bauunternehmertum leisten Bauauskunftsstellen wie in Berlin treffliche Dienste.

* Baumert, Beiträge zur Verbesserung des Wohnungswesens. Gutachten f. d. Immobiliarkreditkommission, S. 59.

Der Deutsche Arbeitgeberbund für das deutsche Baugewerbe denkt dem Bauschwindel auch durch Errichtung einer „Hauptbank für Hypothekenschutz" und von „Hypothekenschutzbanken", welche in erster Linie der Sicherung des notwendigen Kredits dienen sollen, entgegenzutreten, insofern diese Anstalten die Verhältnisse des Bauherrn prüfen und den Hypothekenschutz (Bürgschaftsübernahme) nur dann gewähren, wenn mit der geschützten Hypothek in erster Linie die noch vorhandenen Baurestforderungen getilgt werden.

Schließlich liegt ein großer Nachteil darin, daß das private Baugewerbe zu sehr in der Form des Kleinbetriebes arbeitet und in technischer Beziehung im allgemeinen nicht auf der Höhe ist. Es betätigt sich in Betriebsformen, welche Kapital und Arbeitskraft nicht so rationell ausnützen wie andere Gewerbezweige. Von 208 000 Hauptbetrieben im Baugewerbe waren 1907 162 000 (78 v. H.) Allein- und Kleinbetriebe (darunter 75 000 = 36 v. H. Alleinbetriebe), 41 000 (20 v. H.) Mittelbetriebe und 5000 (2 v. H.) Großbetriebe. Mit dieser Zahl steht das Baugewerbe zwar hinsichtlich der Großbetriebe an der ersten Stelle; in ziemlich weitem Abstand folgt das Spinnstoffgewerbe (4217) und der Maschinenbau (3409 Großbetriebe). Hinsichtlich der Anzahl der Mittelbetriebe nimmt das Baugewerbe mit 41 007 die zweite Stelle nach dem Handel (49 756) ein. Bemerkenswert ist auch, daß sich seit 1895 unverkennbar eine Entwicklung zum Großbetrieb vollzogen hat. Aber hier zeigt sich der Nachteil, daß die Statistik zur Unterscheidung der Betriebsgrößenklassen die Grenzen schematisch ziehen muß, ohne dabei den Besonderheiten der einzelnen Gewerbezweige gebührend Rechnung zu tragen. Die mitgeteilten Zahlen lassen den Großbaubetrieb in viel zu günstigem Licht erscheinen, denn ein Bauunternehmer, der mit einigen 50 Arbeitern ein Massenmietshaus aufführt, verfügt nach dem landläufigen Sprachgebrauch noch längst nicht über einen Großbetrieb. Die wirtschaftlichen Vorteile eines Großbetriebes kommen einem derartigen Bauunternehmer nicht in gleichem Umfange zustatten wie manchem Mittel- und Kleinbetrieb anderer Gewerbezweige.

Die Konjunkturschwankungen auf dem Baumarkt führen dazu, daß häufig sogenannte „fliegende Baubetriebe" für einen bestimmten Bau eingerichtet werden. Es liegt auf der Hand, daß derartige Baubetriebe nicht auf eine wirtschaftliche Ausnutzung von Kapital und Arbeitskraft eingestellt sein können. Man wird sie indessen nur insoweit entbehrlich machen können, als es gelingt, der starken Konjunkturschwankungen auf dem Baumarkt etwas Herr zu werden. Voraussetzung dazu wäre, den Baumarkt unabhängiger vom allgemeinen Geldmarkt zu gestalten. Je mehr die öffentlichen Geldgeber Mittel zum Wohnungsbau bereitstellen, um so mehr wird die Möglichkeit dazu gegeben sein.

Ungenügende Ausnutzung von Kapital und Arbeitskraft bringt auch die im allgemeinen übliche Form der Parzellenbebauung mit sich, wobei auf einzelnen, katastermäßig abgegrenzten Bauplätzen Bauten errichtet werden. Das einzelne Haus ist hierbei Gegenstand des ganzen Unternehmens und liegt dem Bau- wie Finanzierungsplan zugrunde. Ungleich rationeller vom wirtschaftlichen Standpunkt aus ist die Blockbebauung. Hierbei wird das zwischen mehreren Straßenfronten liegende Baugelände — ein ganzer Block — von demselben Bauunternehmer gleichzeitig und nach einheitlichen Gesichtspunkten bebaut. Natürlich erfordert dieses Verfahren ein kapitalkräftiges Unternehmen, es setzt Großbetrieb im technischen Sinne voraus, aber dafür ergeben sich daraus eine ganze Reihe wirtschaftlicher Vorteile. Zunächst ergibt sich eine Ersparnis bei den Verwaltungskosten. Die Kosten der Architektenhonorare sind niedriger, die Baugebühren und sonstige Spesen lassen sich erheblich herabdrücken. Zu berücksichtigen ist namentlich, daß ein Großunternehmen größeren Kredit besitzt und die Geldbeschaffung weniger Unkosten verursacht. Wirtschaftliche Vorteile ergeben sich sodann des weiteren für die Materialbeschaffung und die Bauausführung selbst. Eine Zentralisierung beim Einkauf der Baumaterialien wirkt verbilligend. Namentlich gestattet der Großbetrieb, die Bauausführung wirtschaftlicher zu organisieren. Darunter fällt die zweckmäßige Verwendung der Arbeitskräfte auf dem

Bauplatz, Konzentration der Arbeitsplätze (im Gegensatz zum jetzigen Verfahren, bei dem der einzelne Unternehmer oft gleichzeitig Bauten in den verschiedensten Stadtteilen ausführt) und Schichtbetrieb.

Wagner (Bauwirtschaft, Realkredit und Mieten nach dem Kriege. Finanz- und volkswirtschaftliche Zeitfragen, H. 34, S. 35) erachtet weiter, soweit angängig, als erwünscht: Ersatz gelernter durch ungelernte Arbeiter, Ersatz ungelernter Arbeiter durch Maschinen, Verwendung von Akkordkräften, Trennung des herrichtenden vom arbeitenden Baubetrieb, Ausnutzung der Lagerbetriebsstätten, Verbilligung der Transportkosten, Anwendung guter, den Bau verbilligender Patente und Herabdrückung der Spesen hierfür, sowie sonstige Ausnutzung billiger Konstruktionsformen für den Kleinwohnungsbau. Bei der Blockbebauung können durch Heranführung von Geleisen an jede Baustelle gerade bei den Transportkosten erhebliche Ersparnisse erzielt werden, die elektrische Bahnleitung vermag außerdem Kraft für maschinelle Einrichtungen abzugeben. Obwohl Ersparnis durch Maschinenbetrieb beim Hausbau nicht in gleichem Grade möglich ist wie in anderen Gewerbezweigen, wäre damit der maschinelle Betrieb doch in höherem Grade ermöglicht als bisher. Eine derartige Bauausführung würde nicht nur die Bauzeit verkürzen und Bauzinsen ersparen, sondern auch den Umsatz des Betriebskapitals beschleunigen und die Beanspruchung des Baubetriebes im ganzen etwas gleichmäßiger gestalten. Auf diesem Wege könnten auch die oben geschilderten Nachteile des jetzigen Systems infolge des kapitalschwachen Unternehmertums am ehesten beseitigt werden. Bisher hat diese Form des Baubetriebes jedoch noch nicht in größerem Umfange Eingang gefunden.

d) Realkredit

Eine der wesentlichsten Stützen des geschilderten Finanzierungssystems sind der Realkredit und das Hypothekenrecht*. Die wirtschaftliche Überlegenheit des Boden- oder Baustellenhändlers führt dahin, daß der unter Ausnutzung der Bauordnung hochgetriebene Bodenpreis zunächst hypothekarisch sichergestellt und aus den Hypotheken vorweg bezahlt wird. Der gewerbliche Hausbau beginnt also damit, daß in erster Linie der Bodenbesitzer zu seinem Gelde kommt. Ein großer Teil des Kredits wird so nicht rein produktiven Aufgaben zugeführt, sondern dient den Zwecken der Preisauftreibung. Der Realkredit kommt zunächst gar nicht an die Bautätigkeit heran, und der zunächst befriedigte Baustellenpreis wird nun immer weiter mitgeschleppt. Der Bautätigkeit wird dadurch die ungünstige Bauform des Massenmietshauses aufgezwungen, und es wird zur Übertaxierung und Überbeleihung gedrängt. Trotz der hochgetriebenen Beleihung reicht der Bodenkredit nicht aus, und die Hypothekennot macht sich in steigendem Maße geltend. Das eben geschilderte Finanzierungssystem mit seinen Folgen hat auch das früher vorhandene Vertrauen des Privatkapitals zu hypothekarischen Anlagen erschüttert und diese Kreditquelle wenig ergiebig werden lassen.

Die Stellung der Bauunternehmer und Hausbesitzer in diesem System ist derartig, daß sie naturgemäß zu stets erneuten Krisen führen muß. Sie sind der Ausdruck einer zeitweiligen Kreditüberspannung. Im Grunde genommen sind sie nichts anderes „als das Versagen der letzten vorgeschobenen Posten bei der Fortschiebung der Spekulationskredite“**.

Den hauptsächlichsten Fehler in der Regelung des Realkredits wird man darin zu erblicken haben, daß man Bodenwert und Bauwert zusammenfließen läßt. Das darauf beruhende kunstvolle Finanzierungssystem der Bautätigkeit wird erst beseitigt werden, und diese zu einem gesunden wirtschaftlichen Betrieb gelangen, wenn das Verhältnis von

* Vgl. Erster Abschnitt, Kap. I, Nr. 5. D. H.

** Eberstadt in seinem Gutachten für die Immobiliarkreditkommission, S. 19.

Boden und Bauwert irgendwie anders geregelt wird. Einzelheiten darüber würden hier zu weit führen.

Abgesehen von dem heutigen Realkreditsystem führt auch die Art der Vergebung der Hypotheken zur Förderung des Massenmietshauses. Die hauptsächlichsten Kreditgeber, die Hypothekenbanken und privaten Versicherungsunternehmungen, beleihen hauptsächlich das große Objekt, d. h. Massenmietshäuser, und bevorzugen daher auch Groß-Berlin und die Großstädte. Gebiete mit geringerer Ausnutzbarkeit des Bodens meiden sie im allgemeinen. Das große Objekt bietet ihnen den Vorteil einfacherer Verwaltung. Kleinhäuser sowie auch Massenmietshäuser mit Kleinwohnungen sind deshalb nicht beliebt, weil sie nicht die gleiche Sicherheit bieten sollen. Daraus ergibt sich für den Bauunternehmer auch die Zwangslage, Häuser mit Kleinwohnungen nicht in dem Grade zu berücksichtigen, wie es das Bedürfnis der breiten Volksschichten an sich erforderlich erscheinen läßt.

Ungünstig für die Deckung des Kapitalbedarfs zum Hausbau ist der Umstand, daß zu Zeiten des größten Bedürfnisses, während wirtschaftlicher Hochkonjunkturen, das Kapital in anderen Anlagen höheren Gewinn in Aussicht hat und daher für den Wohnungsbau schwer oder nicht in hinreichendem Maße zur Verfügung steht. Umgekehrt fließt das Kapital diesem Produktionszweige zu in Zeiten sinkender Konjunktur, wenn die Nachfrage nachläßt.

e) Zusammenfassung

Die bisherige Darlegung hat gezeigt, daß verfehlte Verwaltungsmaßnahmen die ersten Voraussetzungen für die heutige Ausbreitung des Massenmietshauses geschaffen haben, und daß Bebauungsplan und Bauordnung bisher im allgemeinen auf das Kleinhaus zu wenig Rücksicht genommen haben. Darauf fußend hat das private Unternehmertum den vielgeschossigen Hochbau zum Typ moderner Stadterweiterungen gemacht. Gleichzeitig entwickelte sich Hand in Hand damit ein äußerst verwickeltes künstliches Finanzierungssystem, das es der Bodenspekulation gestattete, hohe Bodenpreise aus dem der Bautätigkeit bestimmten Kapital vorweg sicherzustellen. Damit wurde wiederum ein wesentlicher Grund zur Überschuldung des Haus- und Grundbesitzes und zur Hypothekennot gelegt. Das Bauunternehmertum hat dabei seine wirtschaftliche Selbständigkeit eingebüßt und ist in einer Zeit allgemeinen wirtschaftlichen Fortschritts verhältnismäßig rückständig geblieben. Die Erstellung von Wohnungsbauten wird unnötig verteuert und etwas Unsolides hineingetragen. Der Kleinwohnungserstellung wird dabei nicht genügend Rechnung getragen.

II. Das Kleinhaus

Die einseitige Pflege des Massenmietshauses in der Stadterweiterung der letzten Jahrzehnte ist nach den bisherigen Ausführungen nicht das Ergebnis einer natürlichen Entwicklung. Träfe das zu, so böten die Bemühungen um einen Kurswechsel wenig Aussicht auf Erfolg; da es sich aber bei dem bisherigen System um ein durchaus künstliches Gebilde handelt, so ist es auch sehr wohl möglich, neue Bahnen einzuschlagen, wenn nur erst einmal klar erkannt ist, worauf seine Mängel zurückzuführen sind. Das Gebiet des Kleinhauses liefert außerdem den schlüssigen Beweis, daß diese Bauform unter völliger Wahrung der Wirtschaftlichkeit gepflegt werden kann, und daß das Massenmietshaus mit dem Begriff der Großstadt oder des Industriezentrums keineswegs untrennbar verknüpft ist.

Auch beim Kleinhausbau überwiegt der Spekulationsbau (Verkaufsbau) im Gegensatz zum Bestellbau, dem Eigenheim. Das spekulative Baugeschäft tritt dabei in zwei Formen auf. Einmal übernimmt ein Handwerker einen Bau und führt die Arbeiten seines Gewerbes selbst aus. Für die übrigen Handwerksarbeiten zieht er dann andere Hand-

werker heran. Ein tüchtiger Handwerker vermag dabei sehr wohl zu bestehen. Diese Form der Wohnungserstellung ist dann volkswirtschaftlich günstig, wenn zwei Voraussetzungen gegeben sind. Der Handwerker muß das Haus möglichst bald verkaufen können, um seine Betriebsmittel wieder flüssig zu bekommen. In Zeiten des wirtschaftlichen Niederganges ist das aber nicht immer möglich. Sodann müßten die Handwerker auf der Höhe der technischen Leistungsfähigkeit sein, um den Bau möglichst billig ausführen zu können. Das ist aber nicht immer der Fall. Eberstadt erklärt den im Kleinbetrieb errichteten Verkaufsbau nur deshalb noch für wettbewerbsfähig, weil das spekulative Baugewerbe nicht auf der Höhe neuzeitlicher Produktionstechnik steht.

Die zweite Form des spekulativen Kleinhausbaus entspricht derjenigen, die wir beim Massenmietshaus kennen gelernt haben.

Obwohl diese Form beim Kleinhausbau mehr und mehr Eingang gefunden hat, so findet sich doch noch der Bau auf gesunder Grundlage. Vielfach befassen sich große kapitalkräftige Baugeschäfte damit, die über erhebliche eigene Mittel verfügen. Die privaten Unternehmen finden auch beim Kleinhausbau durchaus ihr Fortkommen. Das finanzielle Risiko ist nicht so groß wie beim Massenmietshaus, und der Grundstückswert fällt dabei im allgemeinen nicht so ins Gewicht, so daß die private Bautätigkeit das Geschäft in solider Weise durchzuführen in der Lage ist.

Eine Verbilligung und Verbesserung in technischer Beziehung würde es bedeuten, wenn der Kleinhausbau im Großbetrieb erfolgte. In dieser Beziehung gelten die für das Massenmietshaus gemachten Ausführungen auch für den Kleinhausbau. Die beim Bau der Gartenstadt Staaken bei Spandau gesammelten Erfahrungen haben diese Ausführung durchaus bestätigt. Eine Verbilligung der Baukosten, die nach Beendigung des Krieges unbedingt notwendig ist, wenn der Hausbau überhaupt ermöglicht werden soll, wird auch dadurch angestrebt, daß man beim Kleinhausbau für die einzelnen Gegenden Typenhäuser zu entwickeln sucht. Vereinheitlichung der Bauteile und ihre Massenherstellung würden eine wesentliche Verbilligung bedeuten. Einheitlichkeit und Zusammenfassung ergeben die wirtschaftlich günstigste Form für den Hausbau. „Nicht die Errichtung einer Summe von Mietskasernen im Kleinbetrieb, sondern die Beschaffung von Kleinwohnungen im Großbetrieb“* ist als Ziel anzustreben.

Das Baugewerbe fürchtet bei einer solchen Entwicklung seine Selbständigkeit einzubüßen. Es würde allerdings weniger als Bauherr auftreten und nur zur Bauausführung herangezogen werden und damit seine eigentliche Aufgabe erfüllen. Außerdem könnte es sich der Lage durch Gründung von Lieferungsgenossenschaften anpassen. Diese geben auch dem Kleinbetrieb die Möglichkeit, sich die Vorteile des Großbetriebes zunutze zu machen. Außerdem würde damit die wirtschaftliche Leistungsmöglichkeit und bei richtiger Verteilung der Aufgaben auch die technische Leistungsfähigkeit der einzelnen erhöht werden.

Als nachteilig für die Einführung des Kleinhauses im Gebiet des Massenmietshauses hat sich erwiesen, daß die Routine des Baugewerbes Einfluß auf die Bauform ausübt. Die Handwerker und Lieferanten sind in der Regel auf den Bautyp eingerichtet, der in der Stadt oder Gegend üblich ist. In den Großstädten ist das in der Regel das Massenmietshaus. Das Baugewerbe ist meist derartig darauf eingestellt, daß die Erstellung einer von der ortsüblichen abweichenden Form auf Schwierigkeiten stößt.

Für die Finanzierung des Baus von Kleinhäusern ist es von Bedeutung, daß im allgemeinen zwischen eigenem und fremdem Kapital ein besseres Verhältnis bestehen kann, während beim Massenmietshaus die möglichst hohe Beleihung in der Regel Voraussetzung für die leichte Verkäuflichkeit ist. Es ist auch wirtschaftlich das gesundere Objekt, weil eine Übertaxierung wie beim Massenmietshaus so gut wie ausgeschlossen ist. Das

* Deetz, Zur Wohnungsfrage. Drei Preisschriften, herausgegeben vom Schutzverband für deutschen Grundbesitz. Berlin 1916, S. 128.

Kleinhaus bietet im allgemeinen auch infolge des relativ größeren Anteils an eigenem Kapital des Eigentümers größere Sicherheit. Ungünstig für das Kleinhaus ist heute noch die Abneigung der großen Hypothekengeldgeber gegen diese Hausform. Ein Grund dafür wird darin erblickt, daß der Kleinhausbau bisher in zu unscheinbarem Gewande und zu wenig selbstbewußt aufgetreten ist. Die hauptsächlichste Kreditquelle für den Kleinhausbau sind die Sparkassen. Es fehlt aber an Kreditinstituten, welche sich vorzüglich dieser Bauform annehmen. Jedenfalls ist es für den Kleinhausbau ein großes Hindernis gewesen, daß ihm nicht hinreichend Kreditquellen zur Verfügung standen. Neuerdings sucht man dem Mangel durch Schaffung von gemeinnützigen Hypothekenaktienbanken oder gemeinnütziger Hypothekenvermittlungsstellen abzuhelfen. Nachteilig wirkt ferner der Umstand, daß das Kleinhaus, wenigstens im Gebiet des Massenmietshauses, noch keine gangbare Ware darstellt. Die Erfahrungen während des Krieges haben zweifellos die Erkenntnis von den Vorzügen einer weiträumigeren Siedlungsform auch in die breiteren Bevölkerungsschichten getragen und werden der Nachfrage nach Wohnungen in Kleinhäusern förderlich sein. Möglicherweise würde eine solche Entwicklung auch nicht ohne Rückwirkung auf die Beleihungspolitik der größeren Geldgeber sein.

Das Baugewerbe in kleinen Städten und auf dem Lande befaßt sich im allgemeinen nicht mit spekulativen Bauten, sondern sorgt im wesentlichen nur für den täglichen Bedarf, die Unterhaltung bestehender Baulichkeiten und für den Ersatz der alten. Bei der Abwanderung der Bevölkerung vom Lande und den Kleinstädten nach den Großstädten und Industriegegenden kann das Sichfernhalten der privaten Bautätigkeit vom spekulativen Hausbau nicht wundernehmen. Das Geschäft würde für sie kaum rentabel sein; einerseits ist die Absatzmöglichkeit zu ungewiß, andererseits ist kaum zu erwarten, daß in Orten mit stillstehender oder abnehmender Bevölkerung die Mieten erzielt werden können, welche ein vom privaten Baugewerbe errichtetes Haus bringen muß, wenn es das dafür aufgewandte Kapital angemessen verzinsen soll. Es darf nicht übersehen werden, daß die für die vorhandenen alten Wohnungen erzielten Mieten im allgemeinen erheblich niedriger sein werden. Dabei hat aber, wie heute allgemein anerkannt wird, das Fehlen angemessener Mietswohnungen die Landflucht wesentlich gestärkt. Abhilfe nach dieser Richtung kann aber von der privaten Bautätigkeit kaum erwartet werden.

Eines der größten Hindernisse für eine ausreichende Erstellung von kleinen Wohnungen, gleichgültig ob im Massenmietshaus oder Kleinhaus, liegt in der Abneigung gegen die Verwaltung von Häusern mit kleinen Wohnungen. Es ist nicht zu verkennen, daß solche Häuser erhöhten Abnutzungskosten unterliegen, durch häufige Umzüge erhöhte Reparaturkosten mit sich bringen, daß die Sicherheit hinsichtlich des Eingangs der Mieten oft mit Schwierigkeiten verknüpft ist, und daß Zwistigkeiten unter den Mietsparteien namentlich im Massenmietshaus zu Unannehmlichkeiten führen. Dazu gesellen sich dann noch häufig die bereits oben angedeuteten Schwierigkeiten hinsichtlich der Beleihung bei Häusern mit kleinen Wohnungen.

In Frankfurt a. M. hat man diesen Schwierigkeiten dadurch zu begegnen gesucht, daß man eine besondere Gesellschaft zur Verwaltung von Häusern mit kleinen Wohnungen errichtete.

Es handelt sich hier um psychologische Widerstände und nicht allein um wirtschaftliche Gesichtspunkte, die sehr schwer aus dem Wege zu räumen sein werden, die aber gerade für die private Bautätigkeit ein außerordentliches Hindernis bedeuten.

D. Angebliche Hemmungen der privaten Bautätigkeit, abgesehen vom Erstellungshergang

Abgesehen von den Hemmungen, welche sich der privaten Bautätigkeit infolge verfehlter Verwaltungsmaßnahmen und eines darauf aufgebauten künstlichen Systems entgegenstellen, werden noch andere Gesichtspunkte geltend gemacht, welche ihrer Leistungsfähigkeit

oder ihrer freien Entfaltung hindernd im Wege stehen sollen. Vor allem wird seitens der beteiligten Kreise über eine zu hohe Besteuerung des Grund und Bodens geklagt, und ferner erblicken sie in der gemeinnützigen Bautätigkeit ein Hemmnis für eine ersprießliche Wirksamkeit.

a) Steuern und andere öffentliche Abgaben*

Weitgehende Übereinstimmung besteht darin, daß die gegenwärtig sehr hohe Belastung des Bodens mit Steuern und anderen öffentlichen Abgaben ein Hemmnis für den Kleinwohnungsbau bildet. Die Besitzwechselabgaben bei unbebauten Grundstücken belaufen sich heute, ohne Wertzuwachssteuer, auf 4—5 v. H. des Geländepreises. Berechnet man diesen im allgemeinen zu 1/4 des Gesamtpreises, so ergibt sich daraus ungefähr 1 v. H. des Gesamtpreises. Bei der großstädtischen Bauunternehmung müssen diese Abgaben häufig viermal entrichtet werden: beim Übergang vom Urbesitzer an die Bodengesellschaft, beim Verkauf von dieser an den Blockkäufer, von letzterem an den Bauunternehmer und schließlich bei der Veräußerung des Hauses. Die heute fast überall eingeführte Steuer nach dem gemeinen Wert belastet die Bauplätze auch zweifellos stärker als früher die Ertragssteuer. Dazu kommt noch vielfach die Wertzuwachssteuer.

Während nun von der einen Seite behauptet wird, die Steuern wirkten verteuernd auf den Boden und damit auf die Erstellungskosten, wird andererseits dagegen geltend gemacht, daß sich die Baulandpreise nach den Gesetzen für die Bildung von Monopolpreisen und in keiner Weise nach den Erstellungskosten richteten. Die Abgaben verteuerten nicht das Gelände, sondern verminderten den Gewinn des Geländehändlers. Eine Ermäßigung der Abgaben würde kaum eine Verbilligung des Bodens erreichen, voraussichtlich vielmehr dazu dienen, die Grundlage für ein neues Fortschreiten der Spekulation abzugeben.

Für die Beurteilung dieser Frage muß man sich vor Augen halten, daß die Steuer nach dem gemeinen Wert, abgesehen von einer gerechteren Verteilung der Lasten, hauptsächlich den Zweck verfolgt, dem zu langen Festhalten von Bauplätzen zu spekulativen Zwecken entgegenzuwirken, und daß die Wertzuwachssteuer, wenigstens nach der Idee ihrer geistigen Urheber, einen Teil des an Grund und Boden erzielten Gewinnes, dessen Wertsteigerung im allgemeinen nicht allein auf die Unternehmertätigkeit zurückzuführen ist, der Allgemeinheit zuführen will. Beide sollen demnach Auswüchsen der Bodenspekulation entgegenwirken, und dieser Zweck wäre mit ihrer Aufhebung beseitigt.

Kennzeichnend für den Einfluß solcher Maßnahmen war der Verzicht des Reichs auf seinen Anteil an der Wertzuwachssteuer; die Kurse der Bodengesellschaftspapiere zogen sofort an.

Aber selbst wenn man zugibt, daß die steuerliche Belastung des Bodens gegenwärtig zu hoch ist und ein Abbau in mancher Hinsicht wünschenswert wäre**, so dürfte diesem Gesichtspunkt bei der Prüfung der Frage, wie den aus der privaten Bautätigkeit entspringenden Mängeln abzuhelfen ist, bei weitem nicht die Bedeutung zukommen wie den verfehlten Verwaltungsmaßnahmen und dem darauf beruhenden System der Wohnungserstellung. Darin scheint doch der Kern der ganzen Frage zu liegen.

b) Die gemeinnützige Bautätigkeit

In der gemeinnützigen Bautätigkeit erblickt die private Bautätigkeit einen Wettbewerb, dem sie infolge der von den öffentlichen Körperschaften gewährten Vergünstigungen nicht gewachsen sei. Diese Vergünstigungen (Gewährung von Hypotheken zu billigem Zinsfuß, Befreiung von Steuern oder sonstigen öffentlichen Lasten, Hingabe billigen Baulandes) sind nach Auffassung der Interessentenkreise Geschenke auf Kosten der Allgemeinheit, welche

* Vgl. Erster Abschnitt, Kap. I, Nr. 8. D. H.

** Als berechtigt sind vor allem die Wünsche auf Beseitigung der Besitzwechselabgaben in der Zwangsversteigerung für Ersteher, welche auf dem Grundstück ruhende Hypotheken retten wollen, anzuerkennen.

ihr selbst die Erwerbsmöglichkeit stark beschränken. Bei näherer Betrachtung ergeben sich aber die den gemeinnützigen Bauvereinigungen gewährten Vergünstigungen keineswegs als eine derartige Bevorzugung, wie es oft dargestellt wird.

Soweit die Vergünstigungen baupolizeilicher Natur sind, werden sie neuerdings immer mehr für den Kleinhausbau schlechthin gewährt. Es handelt sich daher im wesentlichen um diejenigen finanzieller Art. Wenn öffentliche Mittel zur Besserung der Wohnungsverhältnisse verwendet werden, so muß auch dafür gesorgt werden, daß der damit verfolgte Zweck nach Möglichkeit gewahrt bleibt, und daß die Vergünstigungen denen zuteil werden, für die sie bestimmt sind, daß die für die Allgemeinheit damit erstrebten Vorteile aufrecht erhalten bleiben, und nicht für den einzelnen daraus Vermögensvorteile entspringen, die mit dem verfolgten Ziel in Widerspruch stehen. Infolgedessen müssen sich die Darlehensnehmer einer ganzen Reihe von Bedingungen unterwerfen. Die Darlehensgeber behalten sich vielfach einen gewissen Einfluß auf die Verwaltung der Bauvereinigungen vor, die Verwendung von Überschüssen oder Rücklagen, die Vermögensverwendung bei Auflösung der Bauvereinigung, der Verkauf von Land oder Gebäuden unterliegt in der Regel ihrer Genehmigung, ebenso auch wichtige Satzungsänderungen. Eine Änderung in der Zweckbestimmung des beliehenen Grundstücks gibt das sofortige Rückforderungsrecht für das Darlehen. Für den Verkaufsfall ist meist Vorkaufsrecht eingeräumt. Vor allem besteht Tilgungspflicht bezüglich der Hypothek und Abschreibungspflicht. Zudem unterstehen die Baugenossenschaften der Revision. Den gewährten Erleichterungen stehen demnach nicht unerhebliche Lasten gegenüber. Man kann bis zu einem gewissen Grade von Leistung und Gegenleistung sprechen; jedenfalls handelt es sich nicht um ein Geschenk der öffentlichen Körperschaften an die Bauvereinigungen. Die private Bautätigkeit und der Privathausbesitz verlangen die gleichen Vorteile, werden aber kaum gewillt, zum Teil gar nicht in der Lage sein, die gleichen Lasten auf sich zu nehmen. Unter diesem Gesichtswinkel erscheint die Frage der Bevorzugung der Bauvereinigungen in wesentlich anderer Beleuchtung.

Inwieweit die gemeinnützige Bautätigkeit für die private einen fühlbaren Wettbewerb darstellt, ergibt sich am besten aus einem Überblick über deren bisherige Leistungen.

Die von der gesamten gemeinnützigen Bautätigkeit (Reich, Staat, Gemeinden, Arbeitgeber, Stiftungen und Bauvereinigungen) bisher erstellten Wohnungen machen etwa 2 bis 3 v. H. des Gesamtvorrates an Wohnungen überhaupt aus. Der Anteil an der Neubautätigkeit, der einen besseren Grad-messer ergibt, schwankt in den einzelnen Gemeinden außerordentlich. Für die Jahre 1910 bis 1914 erreichte er in 10 bis 12 deutschen Großstädten ein Viertel bis ein Drittel, ja sogar bis zur Hälfte der neuen Wohnungen*. Im Königreich Sachsen haben die gemeinnützigen Bauvereinigungen in den letzten Friedensjahren nach dem Urteil eines der besten Sachkenner 30 bis 40 v. H. der Neuwohnungen erstellt. Mißlich ist, daß für die kleineren Gemeinden und das Land zahlenmäßige Unterlagen über die dortige Wirksamkeit der gemeinnützigen Bautätigkeit im allgemeinen fehlen. Dort fällt sie verhältnismäßig noch mehr ins Gewicht als in den Großstädten, namentlich die Errichtung von Werkwohnungen kommt dort vor allem in Frage.

Selbst aus dem vorliegenden äußerst lückenhaften Zahlenmaterial ergibt sich, daß die gemeinnützige Bautätigkeit zum Teil über die ihr bisher nur zuerkannte ergänzende Rolle neben der privaten Bautätigkeit hinausgegangen ist und sich verschiedentlich als ein beachtenswerter Faktor für die Deckung des Kleinwohnungsbedarfs erwiesen hat.

Ferner ist zu beachten, daß neuerdings auch die großen Siedlungsgesellschaften von der inneren Kolonisation auf das Gebiet der Wohnungsfürsorge hinübergreifen, indem sie sich auch die Ansiedlung von Arbeitern und Handwerkern zur Aufgabe gemacht haben.

In Rheinland und Westfalen sind provinzielle Siedlungsgesellschaften auch zu diesem Zwecke gegründet worden, ebenso in Sachsen und Bayern.

* Vgl. 14. Sonderheft zum Reichs-Arbeitsblatt: „Deutsche Baugenossenschaften 1915".

Auf dem Lande und in kleineren Orten dürfte der gemeinnützigen Bautätigkeit bei den geschilderten Schwierigkeiten, die sich dort der privaten Bautätigkeit entgegenstellen, und in Anbetracht der gegenwärtigen Dezentralisationsbestrebungen nach dem Kriege noch mehr als bisher eine wichtige Rolle zufallen. In den Städten und namentlich den Großstädten, vor allem soweit mit Rücksicht auf die bisherige Entwicklung am Hochbau festgehalten werden muß, wird der privaten Bautätigkeit ihre Vorherrschaft kaum streitig gemacht werden können, was auch nicht einmal wünschenswert ist. Nach dem Kriege wird der gemeinnützigen Bautätigkeit bei den zu erwartenden Schwierigkeiten für die private Produktion vielfach die Aufgabe zufallen, dem ersten, dringendsten Bedürfnis nach Erstellung neuer Wohnungen abzuhelfen.

Trotz dieser wahrscheinlich zunehmenden Bedeutung der gemeinnützigen Bautätigkeit werden ihr aber hinsichtlich ihrer Wirksamkeit stets bestimmte Grenzen gezogen bleiben. Gewisse Hemmungen liegen bei ihr in der Verfassung der gemeinnützigen Bauvereinigungen, den hauptsächlichen Trägern der gemeinnützigen Bautätigkeit, und in der Abhängigkeit bei der Beschaffung der notwendigen Betriebsmittel von den öffentlichen Geldgebern.

Die Frage, inwieweit die private Bautätigkeit durch die gemeinnützige in ihrer Wirksamkeit gehemmt werde, wird demnach nicht wie bisher mit Rücksicht auf die zum Teil geringen zahlenmäßigen Ergebnisse der gemeinnützigen Bautätigkeit abgetan werden können. Das Problem dürfte tiefer gehen. Bei der Schilderung der privaten Bautätigkeit kann man sich des Eindrucks nicht erwehren, als ob das bisherige System abgewirtschaftet habe und den kommenden Anforderungen nicht ohne weiteres gewachsen sei. Namentlich die Kleinwohnungserstellung — gleichgültig, in welcher Bauform — scheint für die private Bautätigkeit nicht mehr den nötigen wirtschaftlichen Anreiz zu bieten. Entfällt aber dieses rein zahlenmäßig überwiegende Gebiet, so wäre der privaten Bautätigkeit überhaupt die wichtigste Grundlage entzogen. Wir stehen vor einem Scheidewege: entweder gelingt es, der privaten Bautätigkeit einen neuen wirtschaftlichen Antrieb zu verleihen, oder es setzt eine Zeit öffentlicher Kleinwohnungsbautätigkeit ein. An Stelle der auf privater Initiative beruhenden, spekulativen Kleinwohnungserstellung würde damit eine gesellschaftliche Produktion treten. Von großer Bedeutung für die künftige Entwicklung wird es sein, ob und inwieweit die private Bautätigkeit selbst die Mängel der bisherigen spekulativen Wohnungserstellung erkennt und sich der Sachlage anzupassen versteht. Bisher freilich hat sie sich zur zähen Verteidigerin des alten Systems aufgeworfen.

Schluß

Die Darlegung hat gezeigt, daß die private Bautätigkeit für die ihr aus der Vergangenheit anhaftenden Mängel, einseitige Pflege des Massenmietshauses und unzureichende Kleinwohnungserstellung, nicht allein verantwortlich zu machen ist. Nach jahrzehntelangen Kämpfen ist es geglückt, der Erkenntnis von der Notwendigkeit einer Reform unseres Siedlungs- und Wohnungswesens die Wege zu ebnen, die Gesetzgebung in Preußen hat nicht gezögert, noch während des Kriegs die ersten Schritte nach dieser Richtung zu tun und damit dem schon früher gegebenen Beispiel mittel- und süddeutscher Staaten zu folgen. Im Gegensatz zur Zeit nach dem Kriege 1870/71 stehen nach diesem gewaltigen Völkerringen Staat, Gemeinden, Gesetzgebung und öffentlicher Geist den großen Aufgaben auf dem Gebiet des Siedlungs- und Wohnungswesens nicht verständnislos gegenüber. Noch vieles bleibt zu tun, aber der Bann ist gebrochen. Die Wohnungsfrage ist nicht nur Boden-, Lohn-, Kreditfrage, oder was man sonst noch für Schlagworte gebildet hat. Gerade durch das Zusammenfließen einer ganzen Reihe von Momenten wird sie so verwickelt. Mit einer vereinzelten Maßnahme ist ihr daher auch nicht beizukommen, sondern es bedarf vielseitiger Schritte

nach den verschiedensten Richtungen, wie sie im einzelnen oben angedeutet worden sind, soweit es im Rahmen dieser Darstellung möglich war. Gesetzgebung und Verwaltung sind jedenfalls gewillt, die Bahn zu ebnen und die Hemmnisse für ein neudeutsches Siedlungswesen möglichst zu beseitigen. Es wäre zu wünschen, daß auch die private Bautätigkeit das ihrige dazu beitrüge. So sehr auch der Krieg bewiesen hat, daß es sich beim Wohnungswesen um eine öffentliche Angelegenheit handelt, bei welcher Beaufsichtigung und Mitarbeit der öffentlichen Gewalt in weitem Maße erforderlich ist, so bleibt dem spekulativen Unternehmen und privater Initiative doch ein weiter Spielraum.

Privater Unternehmergeist soll nicht unterdrückt, sondern möglichst für die großen Aufgaben der Zukunft gewonnen werden.

Benutzte Literatur:

Die Gutachten für die Immobiliarkreditkommission: Eberstadt, Referat. — Luther, Der städtische Immobiliarkredit. Mitteilungen der Zentralstelle des deutschen Städtetages, Bd. V, Nr. 7/8, Sonderbeilage. — Baumert, Beiträge zur Verbesserung des Wohnungswesens. Spandau 1914. Verlag des Zentralverbandes der Haus- und Grundbesitzer-Vereine Deutschlands. — v. d. Borght, Gutachten zu dem Fragebogen für Erhebungen über den städtischen Immobiliarkredit. Bodenpolitische Zeitfragen, H. 4. — Albrecht-Dernburg, Geld für Kleinwohnungen. Groß-Berliner Verein für Kleinwohnungswesen, H. II. — Bredt, Welche Umstände verteuern das städtische Bauland? Gutachten für die Immobiliarkreditkommission. — Gemünd, Welche Umstände verteuern das städtische Bauland? (Besprechung der Gutachten.) Zeitschrift für Sozialwissenschaften, VII. Jahrg., 1916, H. 1 und 2. — Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens. 2. Aufl., Jena 1910; — Derselbe, Rheinische Wohnverhältnisse und ihre Bedeutung für das Wohnungswesen in Deutschland. Jena 1903. — Gretzschel, Wohnungswesen. Weyls Handbuch der Hygiene, 2. Aufl., 5. Abt., Leipzig 1914. — Gemünd, Die Grundlagen zur Besserung der städtischen Wohnweise. Berlin 1913; — Die Wohnungsfrage in Deutschland. Vorträge, gehalten auf der Internationalen Baufachausstellung in Leipzig. Dresden 1914. — Zur Wohnungsfrage, Drei Preisschriften, herausgegeben vom Schutzverband für deutschen Grundbesitz. Berlin 1916. — Wuttke, Wohnungsfürsorge und Heimatschutz. Mitteilungen des Landesvereins Sächsischer Heimatschutz, Bd. 2, H. 8, S. 379. — Kruschwitz, Die Baugeldbeschaffung für städtische Wohnhausbauten in Dresden und Bautzen. (Dresden, Diss. 1911.) — Denkschrift über die Verluste der Bauhandwerker und Baulieferanten bei Neubauten in Groß-Berlin in den Jahren 1909—1911. Berlin 1914. Verlag des Kgl. Statistischen Landesamts. — Adickes, Förderung des Baus kleiner Wohnungen durch die private Tätigkeit. Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. 96/97, 1901. — Voigt, Bedeutung der Baukosten für die Wohnungsfrage. Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. 95, Wohnungsfr. 1, 2. — Goldschmidt, Das Baugewerbe und die Krisis. Ebenda Bd. 111. — Meinardus, Die Terraintechnik. — Haberland, Der Einfluß des Privatkapitals auf die bauliche Entwicklung Groß-Berlins. Berlin 1913. — H. Wolff, Bestellbauten und Verkaufsbauten. Conrads Jahrbücher, Bd. 40, 1910, S. 15. — v. d. Borght, Beruf, gesellschaftliche Gliederung und Betrieb im Deutschen Reich. Vorträge der Gehe-Stiftung zu Dresden, Bd. 2, 1910. — Rusch, Die gemeinnützige Bautätigkeit im Königreich Sachsen. Beiträge zur Wohnungsfrage im Königreich Sachsen, H. 2, Dresden 1914. — Beiträge zur Wohnungsfrage während des Krieges. 14. Sonderheft zum Reichs-Arbeitsblatt, Berlin 1917. — Kampfmeyer, Zur Baukostenfrage. Westfälisches Wohnungsblatt, 1916, H. 11, S. 268; — Derselbe, Die Verbilligung der Baukosten. Bauwelt 1916, Nr. 49, S. 3. — Entwurf eines Wohnungsgesetzes. Drucksache des preuß. Abgeordnetenhauses, 22. Legisl.-Per., III. Sess., 1910/17, Nr. 299. — Kuczinski, Der preußische Wohnungsgesetzentwurf von 1916. Annalen für Soziale Politik und Gesetzgebung von Braun, Bd. V, H. 1. — Dernburg-Leyser, Heime für kinderreiche Familien. Berlin 1916. — Beuster, Gemeinnützige Aktienbanken für das Groß-Berliner Siedlungswesen. Bauwelt 1916, H. 35 und 37. — Popp, Welche Bedeutung hat der Hypothekenschutz für das deutsche Baugewerbe? Deutsche Arbeitgeberzeitung vom 18. Februar 1917, Nr. 7.

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

2.

Die Arbeitgeber

Von Kgl. Baurat Schmohl in Essen a. R.

Die ungeheure Bedeutung der Wohnungsfrage — lautet doch eine Kapitelüberschrift in Weyls Handbuch der Hygiene geradezu: Die städtische Wohnweise als Ursache der Entartung — darzustellen, kann an dieser Stelle wohl umgangen werden, ist doch das ganze vorliegende Werk ein einziges Dokument in dieser Richtung, das klar werden läßt, daß zuletzt die erlangte Kulturhöhe eines Volkes daran gemessen werden kann, wie es seine Wohnungsverhältnisse gestaltet hat. Umfaßt das Problem alle Stände, Land und Stadt gleichmäßig, so ist die Frage am brennendsten in Hinsicht auf die Kleinwohnungen, die bis 75 % aller Wohnungen, ja in Städten bis 92 % derselben ausmachen. Auch hinsichtlich des jährlichen Kapitalaufwandes ist die Frage von größter Bedeutung. Nehmen wir mit Naumann für die Industrie allein 9 Millionen Arbeitskräfte an und deren Jahresverdienst mit 14 Milliarden, so wäre der jährliche Wohnungsaufwand — Einkommen und Miete wie 7 : 1 gerechnet (in Wirklichkeit ist letztere oft weit größer und wird vielfach mit 5 : 1 noch als günstig betrachtet) — dieses Arbeiterheeres 2 Milliarden, von denen der weitaus größere Teil auf Mieterwohnungen fällt. Da liegt es nahe zu vermuten, daß die private Wohnungserzeugung ein großes Betätigungsfeld fände.

Die Schwierigkeiten für den privaten Unternehmer sind indes groß und mannigfach. Die Nachfrage nach Arbeiterwohnungen in Industriegebieten ist überaus schwankend und unregelmäßig, da völlig von der wirtschaftlichen Lage abhängig, die ihrerseits oft von gänzlich unvorherzusehenden weltwirtschaftlichen oder politischen Umständen bedingt wird. Eine günstige Wirtschaftslage, die ihrerseits vermehrte Eheschließungen und dauernd steigende Wohnungsnachfrage mit sich führt, entzieht aber dem Baumarkte das ihm nötige Kapital, das in die Industrie abfließt, gerade in dem Augenblicke, wo die allgemeine Wirtschaftslage ein erhöhtes Bauen von Wohnungen begünstigen und fordern muß. Erschwert ist die gewerbsmäßige Wohnungserzeugung für den Markt und auf Kredit weiter durch die in den letzten Jahren äußerst umständlich und teuer, ja fast unmöglich gewordene Beschaffung der 2. Hypothek, für die es noch an einer genügenden Organisation fehlt. Dazu kommt ferner, daß die Gewinnaussichten wenig verlockend sind: die Verwaltung von Kleinwohnungen ist umständlich und schwierig, die Wohnungsabnutzung erheblich, Mietsverluste verhältnismäßig häufig, der Wohnungswechsel stark, alles in allem, für den Privatunternehmer ist der Kleinwohnungsbau nicht anziehend und seine Betätigung versagt daher auf diesem Gebiete mit wenig Ausnahmen*.

Sind nun für das Eingreifen der privaten Arbeitgeber in die Wohnungsherstellung für Arbeiter zunächst neben dem eben erwähnten Versagen der privaten Bautätigkeit selbstverständlich Gründe ihres eigenen Interesses der Anstoß, so überwiegen doch bald, zumal bei den Hauptträgern der privaten Arbeiterwohnungsfürsorge, die höheren Gesichtspunkte der Förderung des Gemeinwohls. Gewiß gibt es Fälle, wo ein Fabrikbetrieb irgendwo auf dem platten Lande oder wegen des Vorkommens von Rohstoffen an ganz bestimmte oder entlegene Örtlichkeiten gebunden und ohne die Errichtung von Arbeiter-

* Vgl. oben Nr. 1. D. H.

wohnungen gar nicht möglich und betriebsfähig ist. Oder es ist nur auf diese Weise ein Stamm tüchtiger seßhafter Arbeiter zu bilden und an den Betrieb zu fesseln. In fast allen Fällen aber, wenn wir einiges ausnehmen, das vor 1890 in der Zeit des allgemeinen Darniederliegens des Baugeschmackes errichtet ist, hat die Bautätigkeit unter Gewinnverzicht den Arbeitern doch den Vorteil gebracht, daß sie billiger, schöner, weiträumiger und gesünder wohnten, als wenn sie auf Wohnungen der privaten Bautätigkeit wären angewiesen gewesen. So kann Eberstadt mit Recht sagen: „die Fortschritte in unserem Wohnungswesen liegen durchaus auf dem Gebiete der gewinnlosen, die Rückschritte auf dem Gebiete der spekulativen Bautätigkeit." Und trotz aller Angriffe auf ihre Tätigkeit in der Arbeiterwohnungsfürsorge hat zumal die Großindustrie mit riesigen Mitteln aus einem würdigen Selbstgefühl heraus Siedlungen aufgebaut, die in jeder Hinsicht Leistungen darstellen, die in ihrer Vorbildlichkeit Anreiz zur Nachahmung geben und segensreiche Wirkungen die Fülle ausströmen.

Was die Stellung der Arbeiter zu den Werkswohnungen betrifft, so sind dieselben gegen die mannigfaltigen Vorteile dieser gewiß nicht unempfänglich, wenn auch mancherorts die Verbindung des Miets- und Arbeitsverhältnisses als hemmend und allzu sehr bindend empfunden wird. In Wirklichkeit sind heute die Bedingungen bei Auflösung des Arbeitsverhältnisses in bezug auf die Kündigungsfrist der Wohnung fast durchweg milde und den Interessen der Arbeitgeber wie der Arbeiter in billiger Weise Rechnung tragend. Welche wirklich üblen Verhältnisse und großen Mißstände entstehen, wenn der Arbeitgeber an kleinen Orten die Wohnungserstellung dem gewerbsmäßigen Wohnungsbau überläßt, zeigt die bewegliche Schilderung Kampffmeyers über die Entwicklung Badisch-Rheinfeldens, wo die Errichtung der Kraftübertragungswerke die chemische Großindustrie an den Ort zog und demselben dadurch eine ungeahnte Entwicklung brachte, die, dem Unternehmer überlassen, in ihren baulichen Äußerungen ein mehr als abschreckendes Bild zeigt.

Sehen wir nun zu, was die privaten Arbeitgeber für das Arbeiterwohnungswesen bisher geleistet haben. Es ist zu unterscheiden zwischen der unmittelbaren Betätigung durch Errichtung von an die Arbeiter zu vermietenden Wohnungen (Werkswohnungen, zu denen auch angemietete durch Unternehmer unter Aufsicht und Einfluß der Werke errichtete zu rechnen sind) oder von Häusern, die in den Besitz übergehen können (Erwerbshäuser), und der mittelbaren Förderung durch Gründung oder Beteiligung an, bezw. Unterstützung von Baugenossenschaften, Gesellschaften m. b. H., Aktiengesellschaften, durch Abgabe kostenfreien oder billigen Baulandes, Gewährung von Baugeld, Bauprämien, Garantie für Darlehen oder 2. Hypotheken, Stiftungen u. dgl. m.

Eine vollständige Übersicht des Geleisteten auch nur in Umrissen zu geben ist nicht möglich, einmal wegen des allzu knappen zur Verfügung stehenden Raumes, dann wegen des Mangels umfassender statistischer Grundlagen, die während des Krieges nicht zu beschaffen sind*, drittens, weil sich die mittelbare Förderung des Kleinwohnungswesens durch die privaten Arbeitgeber vielfach der öffentlichen Kenntnis entzieht. Die im Vergleich zur industriellen dem Umfang nach verhältnismäßig geringfügige Fürsorge der landwirtschaftlichen Arbeitgeber muß völlig übergangen werden.

Die unmittelbare Wohnungsfürsorge der privaten Arbeitgeber; Länder und Bezirke

Von geschichtlichen Beispielen — eines der bekanntesten sind die Weberhäuschen der Fuggerei in Augsburg — und vereinzelten Anläufen und Ausführungen abgesehen — die Halberger Hütte baute schon um die Mitte des 18. Jahrhunderts zugleich mit der ursprünglichen Hüttenanlage Arbeiterhäuser, die Gutehoffnungshütte, die im ersten Drittel

* Den zahlreichen Firmen, die sich der Mühewaltung der Beantwortung der Fragebogen trotz der erschwerten Zeitumstände unterzogen haben, sage ich an dieser Stelle Dank. D. V.

des 19. Jahrhunderts bereits vereinzelte Arbeiterwohnungen in der Nähe ihrer Betriebe besaß, errichtete 1844 bereits ihre erste Arbeiterkolonie Eisenheim I mit 58 Wohnungen —, setzte die Tätigkeit der Arbeitgeber in der Errichtung von Arbeiterwohnungen zögernd und langsam in den 60er Jahren ein, um sich rasch mit der aufblühenden Industrie auszubreiten und dann, dem Entwicklungsgange derselben folgend, unter dem Einfluß neuer sozialer Gedanken etwa von 1890—1900 ab zu jenem bedeutenden Umfang anzuwachsen, den wir heute feststellen können. Die Industriegegenden stehen natürlicherweise zahlenmäßig hierbei an erster Stelle, jedoch ist die Tätigkeit der Arbeitgeber in den verschiedenen Gebieten und Ländern Deutschlands ungleich und abhängig von den verschiedenen örtlichen Verhältnissen, verschieden nach Stadt und Land, verschieden nach den einzelnen Gemeinden und Städten, verschieden auch in den einzelnen Industrien.

Im Königreich Sachsen, das im ganzen eine höhere Wohnungsdichte aufweist als der industrielle Westen Deutschlands, nämlich 1910 12 Bewohner auf 1 Haus, und das der dichtest bevölkerte Staat der Erde ist, wurden 1902 die vorhandenen Arbeitgeberwohnungen auf 3500—4000 geschätzt; in Großstädten waren sie so gut wie gar nicht vorhanden, in Städten selten, in zahlreichen Mittelstädten überhaupt nicht, und selbst in benachbarten Bezirken mit gleichartigen Verhältnissen zeigte sich große Verschiedenheit. Im Jahre 1907 bekommen wir schon ein ganz anderes Bild von der Arbeitgebertätigkeit auf diesem Gebiete.

Es sind von Arbeitgebern errichtet: 1976 Häuser mit 7750 Wohnungen, 63 Erwerbshäuser mit 184 Wohnungen. Garten oder Feld hatten ungefähr die Hälfte. Bemerkenswert ist, daß in einem Fall, wie von den Wohnungsinspektoren berichtet wird, die Arbeiter einer Fabrik auf die Werkswohnungen verzichteten, und daß in mehreren Fällen die Beschaffung von Wohnungen durch die Arbeitgeber wegen „der geringen Anhänglichkeit der Arbeiterschaft" wieder aufgegeben wurde. Vielfach machte sich auch Abneigung gegen Werkswohnungen bemerkbar, aus der Befürchtung allzu großer Abhängigkeit heraus, und auch die von den Arbeitgebern errichteten Häuser, die in das Eigentum der Arbeiter übergehen sollen, finden aus dem gleichen Grunde wenig Anklang, wie die äußerst geringe Zahl derselben im Königreich schon erkennen läßt. Nach einer Erhebung vom 15. September 1912, die sich auf 162 Gemeinden der 5 Kreishauptmannschaften Bautzen, Chemnitz, Dresden, Leipzig und Zwickau erstreckte und bei der Landgemeinden mit unter 3000 Einwohnern und Städte mit unter 5000 Einwohnern außer Betracht geblieben waren, bestanden in diesen 162 Gemeinden in 622 Gebäuden 2677 Wohnungen privater Arbeitgeber, 49 Häuser mit 188 Wohnungen waren im Bau. Diese beschränkte Erhebung läßt natürlich keinen Vergleich zu mit den oben gegebenen Zahlen, aber sie beweist, daß die kleinen Gemeinden in Sachsen an der Zahl der Werkswohnungen einen starken Anteil haben; im allgemeinen — Gegenbeispiele gibt es auch genügend und bekannte — haben die Arbeitgeber weniger Veranlassung, Werkswohnungen in den großen Städten zu errichten, da einmal der Wohnungsmarkt in den Großstädten dem Arbeiter leichter eine geeignete Wohnung bietet, andererseits gerade der Großstadtarbeiter am häufigsten die Arbeitsstelle wechselt.

Als Einzelbeispiel aus Sachsen sei die A.-G. für Glasindustrie vormals F. Siemens, Dresden, genannt, die 382 Werkswohnungen errichtete mit einem Aufwand von 2,6 Millionen.

Im oberschlesischen Industriebezirke „sind die Werke mit dem Vordringen des Steinkohlenbergbaus in ländliche Gegenden gezwungen gewesen, sofort mit der Inangriffnahme der ersten Arbeiten eine umfangreiche Wohnungsbautätigkeit einzuleiten" (Seidl), da für so große Menschenmengen — bei 10 Steinkohlengruben in rein ländlicher Gegend vermehrte sich die Belegschaft von 1900—1912 um rund 20000 Mann, die Bevölkerung also um annähernd 70000 Köpfe — bei dem gänzlichen Ausbleiben des privaten Hausbaus auf dem Lande anderweitig Obdach nicht geschaffen werden konnte. Zudem ist die Wohnungsfrage für die wirtschaftliche Entwicklung Oberschlesiens von höchster Bedeutung, weil die

Industrie zum weitaus größten Teile ihren Arbeitereratz aus dem Bevölkerungszuwachs durch Geburten decken muß.

Im Jahre 1890 konnten 23% der verheirateten Arbeiter in den damals vorhandenen 11060 Werkswohnungen Aufnahme finden, gegen 34% im Jahre 1912. Während die Zahl der Verheirateten von 1900—1912 um 120% stieg, vermehrte sich die Zahl der Wohnungen in der gleichen Zeit um 228%, und zwar auf 36189 Wohnungen, von denen sich 5615 in Erwerbshäusern befanden. Diese boten also Wohnraum für 5% der 105277 verheirateten Arbeiter (bei einer Gesamtzahl von 177968 erwachsenen männlichen Arbeitern) im Jahre 1912. Fassen wir zusammen, so waren für 112000 verheiratete Arbeiter und Beamte 45000 Wohnungen bereit, von denen etwa 5—6000 auf Erwerbshäuser kamen. Der Löwenanteil dieser beträchtlichen Fürsorge mit zusammen 4384 Häusern und 29433 Wohnungen fällt auf die Steinkohlengruben. Etwa 15—20000 Familien haben Gartenland zur Wohnng von durchschnittlich 1 Ar, gelegentlich 2 oder 3, auch 5 Ar. Außerdem wird Land zu geringen Preisen verpachtet (1912 hatten 25 Verwaltungen mit etwa 100000 Verheirateten 4356,12 ha verpachtet).

Bis 1890 waren für das gesamte Arbeiterwohnungswesen von der oberschlesischen Bergindustrie zusammen 15,7 Millionen aufgewendet worden, auf den Kopf der Belegschaft 204,27 Mark; diese Zahl stieg bis 1912 an Anlagekapital sowie an Zuschüssen für den Bau von Erwerbshäusern auf rund 145 Millionen oder 786 Mark auf den Kopf des erwachsenen männlichen Arbeiters und Beamten. Für Erwerbshäuser waren davon nur 1 Million aufgewendet, und zwar 167060 Mark von einem Eisenhüttenwerk, der Rest von den Steinkohlengruben. Faßt man laufende und einmalige Ausgaben zusammen, so berechnet Seidl als gegenwärtigen Jahresdurchschnitt der Aufwendungen für die Wohnungsfürsorge der oberschlesischen Bergindustrie die stattliche Summe von 15,5 Millionen Mark.

Für den rheinisch-westfälischen Industriebezirk liegen nur getrennte Aufstellungen vor, zudem aus verschiedenen Jahren. Nach der Zusammenstellung des Rheinischen Vereins für Kleinwohnungswesen gab es im Jahre 1902 in der Rheinprovinz 31195 Werkswohnungen, in Westfalen deren 30344. An erster Stelle absolut und relativ (nach der Zahl der in den Betrieben, die Arbeiterwohnungen bauen ließen, beschäftigten Arbeiter) steht der Bergbau mit 13602 Wohnungen in der Rheinprovinz und 18794 in Westfalen; ihm folgt die Eisenindustrie mit 9308 Wohnungen in der Rheinprovinz und 7163 Wohnungeu in Westfalen. Während die Steinindustrie an dritter Stelle und an vierter die Textilindustrie noch erhebliche Leistungen aufweisen, fallen auf die chemische, Papier-, Leder-, Holz-, Nahrungs- und Genußmittel-, Bekleidungs-Industrie sowie graphischen Gewerbe zusammen nur 2274 Wohnungen in der Rheinprovinz und 752 in Westfalen. Der Herstellungswert der Häuser mit Grund und Boden beläuft sich auf 110½ Millionen in der Rheinprovinz und rund 100 Millionen in Westfalen, wozu an Aufwendungen für Darlehen oder Prämien bei Erwerbshäusern kommen rund 4,1 Millionen in der Rheinprovinz und rund 1,3 Millionen in Westfalen*.

Zu einer großzügigen Wohnungspolitik mußten sich die Zechenverwaltungen des Ruhrbezirks, dessen wirtschaftliche Bedeutung ihre Grundlagen in dem Kohlenbergbau hat, entschließen, um die bei dem Mangel an Arbeitskräften im Bergbaugebiet selbst von außerhalb herzuziehenden großen Arbeitermengen unterzubringen, wobei, zumal in den dünn besiedelten nördlichen Gebieten des Ruhrbezirks, die Unterkunftsmöglichkeit sehr gering war. Im Jahre 1893 waren erst 10000 Wohnungen in Zechenbesitz; 1901 hatte sich diese Zahl bereits auf 26250, und im Jahre 1907 auf 52900 erhöht. Von diesen 52900 Wohnungen

* Leider stehen dem Verfasser nur diese veralteten Zahlen für die Gesamtleistungen der privaten Arbeitgeber zur Verfügung. Wie sehr sie überholt sind, geht ja aus den folgenden Zahlen einzelner Industrien hervor.

befanden sich 40390 in geschlossenen Arbeitersiedlungen, und insgesamt wohnten darin 83240 Belegschaftsmitglieder. Die Anlagekosten für Arbeiterwohnungen werden für 1901 mit rund 95 Millionen, für 1907 mit 194610000 Mark angegeben; das ergibt für eine Wohnung einen Kapitalaufwand von rund 3800 Mark.

Am 1. Mai 1914 hatten die Zechen des Vereins zur Wahrung der bergbaulichen Interessen im Oberbergamtsbezirk Dortmund, in Essen, zusammen 94027 Bergarbeiterwohnungen, gegen 81700 am 1. Dezember 1912. Im Jahre 1913 besaßen nur 4 Zechen keine Wohnungen, wogegen am 1. März 1914 12 Zechen Wohnungen besaßen für 60% der Belegschaft, 7 für 70%, 3 für 80% und 5 für 90% derselben.

Die Bedeutung der Wohnungsfrage speziell für den Industriebezirk zeigt eine Berechnung, die Strehlow aufstellte, wonach im Jahre 1936 bereits die gesamte Fläche des Industriebezirks die durchschnittliche Wohndichte der preußischen Städte im Jahre 1905 aufweisen wird, nämlich 35,4 Menschen auf 1 ha. Gewaltige Aufgaben verwaltungstechnischer und städtebaulicher Art steigen aus diesen Zahlen auf; mögen sie eine großzügige Lösung finden, die ihrer Bedeutung gerecht wird!

Für Westfalen, wo die Industrie bisweilen 27—50% der Gesamtfläche eines Kreises einnimmt, liegen noch Zählungen vor für 1910, 1911 und 1912, die Vergleiche ermöglichen und dartun, daß hier die Boden- und Wohnungspolitik der privaten Arbeitgeber ausschlaggebend ist für das gesamte Kleinwohnungswesen. Die Zahl der Werkswohnungen stieg von 45351 Wohnungen im Jahre 1910 auf 63439 Ende 1912, d. h. um 28,5%. Von 1900 bis 1912 haben die privaten Arbeitgeber 34152 Wohnungen errichtet, im Jahresdurchschnitt also 2846. Über die Prozentzahl der Beamten und Angestellten sowie Arbeiter, die in Werkswohnungen untergebracht sind, im Verhältnis zur Gesamtzahl der Werksangehörigen fehlen Angaben.

Für Bayern haben die Erhebungen der Kgl. Fabriken- und Gewerbeinspektoren 1905 rund 3300 Arbeitgeberwohnhäuser mit 12000 Wohnungen festgestellt. Eine Erhebung des Kgl. Statistischen Bureaus in München vom Mai 1905 ergab bei 308 Betrieben — davon 33 mit weniger als 50 Arbeitern — rund 3000 Wohnhäuser mit 10000 Wohnungen, von denen 5987 Gartenanteil besaßen. Während 84 Betriebe der Industrie der Steine und Erden nur 1513 Wohnungen aufweisen, besitzen die 24 Betriebe der chemischen Industrie 1330 Wohnungen — 675 fallen allein auf die Badische Anilin- und Soda-Fabrik Ludwigshafen a. Rh., die im Jahre 1874 schon 160 Arbeiterwohnungen besaß* —, und die 62 Betriebe der Textilindustrie treten der Wohnungszahl nach mit 3094 Wohnungen an die Spitze. Von den 21 Betrieben der Industrie der Nahrungs- und Genußmittel mit 535 Wohnungen nimmt die Zuckerfabrik Frankenthal gegen 270 Wohnungen, meist mit Gärten, für sich in Anspruch.

Auch in Bayern hören wir von Fällen, wo Arbeiter es ablehnten, Werkswohnungen zu beziehen, während im allgemeinen deren Vorteile, wenn auch „ohne äußere Erkenntlichkeit", geschätzt werden und starke Nachfrage nach denselben vorhanden war.

Betrachten wir zum Schlusse dieser, wie bereits bemerkt, leider allzu lückenhaften Übersicht nach Bezirken und Ländern zur weiteren Beleuchtung der Frage die Verhältnisse einer einzigen Stadt, und zwar Essens, das im Kriege eine Einwohnerziffer von einer halben Million erreichte, so setzte hier die Tätigkeit der Arbeitgeber mit den Jahren 1861/62 ein, wo Krupp 10 Meisterwohnungen errichtete. Während Krupp dann von 1870 ab die Wohnungsfürsorge in großem Umfange sich angelegen sein ließ, folgten ihm andere Arbeitgeber auf diesem Gebiete erst in den Jahren nach 1890. Im ganzen waren Werkswohnungen in Essen vorhanden:

* Anfang 1914 ist die Zahl der Werkswohnungen auf 861 gestiegen, wozu 229 Wohnungen für Beamte kommen. Das aufgewendete Kapital betrug rund 10 Millionen Mark.

Anfang 1910

Krupp	6065
13 andere Betriebe	2543
zusammen	8608

(Vergleichsweise sei beigefügt, daß in Düsseldorf zu der gleichen Zeit in dem engeren damaligen Stadtbezirk 14 Firmen 173 Häuser mit 532 Wohnungen besaßen, bei einer Bevölkerungszahl [1. Dezember 1910] von 358733 Köpfen und in Essen 294629).

Anfang 1912

Krupp	6486
13 andere Betriebe	4193
zusammen	10679

Von den insgesamt im Jahre 1911 errichteten 5428 Wohnungen (die dreiräumigen betrugen 41,8% dieser Zahl), fielen 1013 auf die privaten Arbeitgeber, d. h. 18,6% der gesamten Wohnungsproduktion.

Anfang 1914

Krupp	7192
13 andere Betriebe	4258
zusammen	11450

1914 baute Krupp 142 Wohnungen, 1915 356 Wohnungen.

Die Kruppsche Wohnungsfürsorge zeigt am 1. Juli 1916 insgesamt folgendes Bild. Es sind vorhanden:

in Essen	7867	Werkswohnungen
bei den Außenwerken	4722	„
in dem Altenheim Altenhof	563	„
zusammen	13152	Werkswohnungen.

Im Bau begriffen sind und werden in Bälde bezogen:

in Essen, einschl. der angemieteten	563	Werkswohnungen
in Vorbereitung zur Ausführung stehen, wobei mit derselben teilweise noch in diesem Jahr begonnen wird bezw. wurde, insgesamt	4000	„
In Logierhäusern, Arbeiterheimen und Schlafhäusern sind vorhanden (die Kriegsprovisorien bleiben außer Betracht)	2242	Plätze.

Von den 13 anderen Betrieben obiger Aufstellung stehen die Zechen Viktoria-Matthias mit 1221 Wohnungen Ende 1911, Gottfried-Wilhelm mit 605 und Langenbrahm mit 557 Wohnungen an erster Stelle. Man begreift, daß eine zahlenmäßig so bedeutsam auftretende Wohnungsfürsorge, der die in Essen verhältnismäßig sehr kurzen Arbeitswege günstig sind, selbst in einer ½-Millionenstadt ein nicht zu gering einzuschätzender Faktor im Kleinwohnungswesen sein muß. Daß die Behausungsziffer Essens eine für eine Industriestadt recht günstige ist (im Jahre 1900 18,7 gegen Charlottenburg mit 52,5, Berlin 50,1, während Bremen, das über 40% Einfamilienhäuser besitzt, nur 7,8 Bewohner auf ein Haus hat), darf wohl dieser bedeutsamen Wohnungsfürsorge der privaten Arbeitgeber zugemessen werden*.

Fassen wir die Gesamttätigkeit der Arbeitgeber auf diesem Gebiete aus dem Gesichtswinkel des Fortschritts im Kleinwohnungswesen ins Auge, so läßt sich zweifellos auf dem Lande mit seinen größeren der Überbauung zugänglichen Flächen eine vollkommenere Wohnform erzielen als in den Städten, wo die teueren Bodenpreise im Wege stehen und meist zum großen Haus zwingen. Auch aus diesem Grunde ist der wachsende Zug der Industrie aufs Land, der zum Leidwesen mancher Stadt, deren beste Steuerkraft die Industrie ist,

* 1913 betrug die Sterblichkeit an Tuberkulose auf 10000 Einwohner in Essen 12, in Berlin 20, die Tauglichkeitsziffer auf 100 endgültig Abgefertigte in Essen 70, in Berlin 42.

durch die Verbesserung, Ausbreitung und Vermehrung der vorhandenen Verkehrsmittel, Schaffung neuer Wasserstraßen, durch neue Industriezweige für ländliche Roherzeugnisse, Errichtung elektrischer Überlandzentralen usw. sehr begünstigt wird, zu begrüßen und zu fördern. Der Industrielle dürfte sich freilich schwer nachweisen lassen, der seine Fabrik aufs Land verlegt, weil er nach Professor A. Weber, Köln, hofft, einen Teil der Unkosten durch den infolge des Fabrikneubaus entstehenden Bodenwertzuwachs ausgerechnet auf Kosten seiner in der Nähe in Erwerbshäusern anzusiedelnden Arbeiter wieder zu erhalten*. Da nach einer Aufstellung aus dem Jahre 1900 sich zu dieser Zeit die Wege zwischen Arbeitsort und Wohnort der Arbeiter zumeist zwischen 3 und 7 km bewegen, dürfte die Verlegung des Wohnorts aufs Land sich überall ermöglichen lassen, wo die Ansiedlungsbedingungen in den Städten selbst zu ungünstig sind. Allerdings muß bei größerer Entfernung ein geeignetes, dem Bedarf des Arbeiterverkehrs auch hinsichtlich der Zeit und der Kosten sich anpassendes Beförderungssystem zu Hilfe kommen, das alle unproduktive Aufwendung des Arbeiters an Zeit und Mühe möglichst einschränkt, etwa nach Art der belgischen Eisenbahneinrichtungen, die uns in bezug auf den Tarif und die Entfernungsbegrenzung der Ausgabe von Arbeiterfahrkarten vorbildlich sein können**. Die Industrie kann sich durch Stellung von Arbeiterzügen, Fahrtzulagen, Besorgung von billigen Fahrrädern, bezw. durch Beitrag zum Schuhwerk, wo gegangen werden muß, wie dies alles da und dort schon geschieht, an der Lösung des Verkehrsproblems beteiligen. Wenn sich auf dem Lande leichter eine geräumige Wohnung mit Garten, Viehhaltung und Feld, leichter auch das Ein- oder wenigstens Zweifamilienhaus, leichter ganze Siedlungen mit ausreichenden Frei-, Grün- und Spielflächen durchführen lassen, wenn alle die gesundheitlichen, ethischen und kulturellen Vorzüge der Landwohnung und ihre segensreichen Wirkungen vollauf gewürdigt werden, so wird doch nach wie vor ein erheblicher Teil der Arbeiterwohnungsfürsorge an die Stadt gebunden sein und bleiben (die Abneigung vieler Arbeiterfrauen, aufs Land zu ziehen, spielt dabei mit eine Rolle). Und so muß in den Städten die Frage, wie Finanzrat Haux es treffend ausgesprochen hat, nicht lauten: „Wie verschaffen wir dem einzelnen Manne eine möglichst gute Wohnung?" sondern: „Wie verschaffen wir möglichst vielen unserer Werksangehörigen eine bessere Wohnung, als sie zurzeit vielfach haben?"

Es wird sich da für die Städte das Mietshaus mit 3, höchstens 6 Wohnungen an einer Treppe noch als ein in jeder Hinsicht brauchbarer Typus herausstellen, der dem angebotenen in den meisten Fällen überlegen sein wird. Die Arbeiterwohnungsfrage in den Städten ist und wird „Mietswohnungsfrage sein und keine Eigentümerwohnungsfrage". Die für Sachsen mitgeteilten Zahlen lassen erkennen, daß das Kleinhaus (1—2 Familien) kaum vertreten ist; das gleiche gilt für den oberschlesischen Industriebezirk. In Westfalen zählte man Ende 1912 von den insgesamt vorhandenen Werkshäusern:

mit 1 Wohnung	5 919	Kleinhäuser
„ 2 Wohnungen	6 798	„
„ 3 „	1 472	große Häuser
„ 4 u. mehr Wohnungen	8 568	„ „
zusammen	22 757	Häuser.

Die Kleinhäuser betragen danach rund 56 % der Gesamtsumme, ein Verhältnis, das wohl in keinem anderen Lande oder Bezirke übertroffen werden dürfte und deutlich auch

* Daß die Wohnverhältnisse auf dem Lande vielfach weit schlechter sind als in der Stadt, ist bekannt. Gerade bei Massenzuzug von Arbeitern werden oft die elendesten Dachräume, Remisen, Scheune, Ställe usw. schnell in der notdürftigsten und unzulänglichsten Weise zu Wohnungen gemacht. Die allgemeine Sterblichkeit ist zurzeit geringer in den Städten als auf dem Lande: sie beträgt nach den Preuß. Stat. Jahrbüchern in Preußen 1906/08 für die Städte 17,8 ‰, für das Land 18,2 ‰.

** Vgl. Einleitung, S. 11. D. H.

erkennen läßt, daß das Einfamilienhaus hier überkommene und altgewohnte Wohnform ist. In Bayern kommen auf insgesamt 3000 Häuser 1068 für je eine Familie = 27,6 %. Die Badische Anilin- und Sodafabrik in Ludwigshafen a. Rh. hatte bis Mai 1905 in ihren Siedlungen Hemshof und Limburgerhof 675 Einfamilienhäuser (in einem als einheitliches Haus erscheinenden Baukörper meist 4 völlig getrennte Wohnungen mit jeweils eigenem Eingang und Treppe) gebaut, in Hessen überwiegt der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern für Arbeiter, und zahlreiche Arbeitgeber der verschiedenen Länder und Bezirke bevorzugen mit Recht bei geeigneten Verhältnissen diese „ideale" Wohnform.

Was die rechtlichen Beziehungen angeht, so werden die von dem Arbeitgeber errichteten Häuser und Wohnungen dem Arbeiter in der Regel mietweise überlassen (auch Erbmiete kommt vor), und es wird allgemein der Abzug der Miete vom Wochenlohn in kleinen Beträgen von den Arbeitern als zweckmäßig und wohltätig empfunden.

Auch Erwerbshäuser sind allerorts errichtet worden: in Mülhausen (die „Arbeiterstadt" als bekanntes und ältestes Beispiel), Lüdenscheid, Pforzheim, Mettlach, Neviges, Mansfeld, Essen, Völklingen, Worms usw. usw.; aber nur an wenigen Stellen sind günstige Erfahrungen gemacht, so bei Villeroy & Boch, Mettlach, bei welcher Firma von 685 Häusern im Werte von 2 602 053 Mark 226 nach völliger Abbezahlung in das freie Eigentum der Arbeiter übergingen; die gesamten Rückzahlungen betrugen bis 1912 1 468 508 Mark. Im großen ganzen besteht sowohl seitens der Arbeiter wie der Arbeitgeber eine gewisse Abneigung gegen das Erwerbshaus, und es dürfte sich dasselbe, das ebenso gepriesen als andererseits bekämpft wird, nur da als die bessere Einrichtung erweisen, wo ein seßhafter Arbeiterstamm, der haushälterisch und kapitalkräftig ist (es werden zumeist 600 bis 1000 Mark Sparguthaben zum Hauserwerb verlangt), um auch das Besitztum halten zu können, auf billigem Boden, mit Lust und Liebe zur Garten- und Ackerbestellung im Ein- oder höchstens Zweifamilienhaus mit ausreichend großem Garten- oder Ackerland heimisch gemacht werden kann. Wo die Erwerbshäuser größere Häuser waren, wegen des teuren Bodens, und der Arbeiter die Sorge um Miete, Zinsen und Abgaben übernehmen mußte, da war er meist in wenigen Jahren entweder nicht mehr Eigentümer* oder nicht mehr Arbeiter. In beiden Fällen kommen die Interessen des Werkes zu kurz, so daß ein Vorkaufsrecht desselben durchaus nötig wird; aber auch hinsichtlich der Durchführung und Erhaltung von Ordnung und Sauberkeit, vernünftiger Wohnungsbenützung, Schlafgängerwesen, Raumüberfüllung usw. ist der Einfluß der Werke bei den Werkswohnungen weit kräftiger. Daß in Mülhausen die „Arbeiterhäuser" allmählich in die Hände von Kleinbürgern, Handwerkern und Gewerbetreibenden übergingen, die sie nach ihrem Geschmacke veränderten und umbauten, und daß die berühmte Arbeiterstadt „so langsam aber sicher ihren eigenartigen Charakter einbüßen wird" oder deutlicher gesagt ihren ursprünglichen Zweck völlig verloren hat, ist bekannt. Das Bestreben der Industrie in Mülhausen ging darum in neuerer Zeit dahin, den Arbeitern gute Verkehrsmöglichkeiten zu schaffen zur täglichen Heimkehr in ihre Heimatdörfer.

Die für das Rechtsverhältnis bedeutsame Kündigungsfrage ist, wie bereits erwähnt (Seite 264), heute zumeist so gelöst, daß unnötige Härten (sofortige Räumung der Wohnung) vermieden sind und eine ausreichende Räumungsfrist, meist 14 Tage bis 1 Monat, auch 1/4- und 1/2jährliche Fristen gewährt werden. Noch wichtiger ist die Kündigungsfrage bezüglich der von den Arbeitgebern zu den Erwerbshäusern geliehenen Kapitalien, aus Gründen der Lösung des Arbeitsverhältnisses, der Nichterfüllung übernommener Pflichten

* Von 534 seit 1854 erbauten Häusern der Königin-Luise-Grube, Oberschlesien, waren 1889 nur 253 = 47 % noch im Besitze der Erbauer bezw. deren Erben, von den 342 Beihilfehäusern der Königsgrube waren 190 im Besitze von Arbeitern des Werks. Von den insgesamt im Jahre 1912 noch festgestellten 1238 Beihilfehäusern der oberschlesischen Bergindustrie waren 604 wenigstens im Besitze eines Berg- oder Hüttenarbeiters.

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

oder beim Tode des Arbeiters. Die Forderung sofortiger Kapitalsrückzahlung muß als unsozial bezeichnet werden und auch Rückzahlung nach 3 Monaten dürfte erfahrungsgemäß in vielen Fällen für den Arbeiter bezw. seine Familie verhängnisvoll werden, während eine Frist von 6 Monaten, wie sie z. B. die Ilseder Hütte gibt, der Sachlage gewiß in billiger Weise Rechnung trägt.

Die Ansiedlung durch Rentengüter auf Grund des Gesetzes vom 7. Juli 1891 bezw. des Erlasses vom 8. Januar 1907, der kleinste Rentengüter bis 12,50 Ar ermöglicht, war bis Oktober 1913 auf reichlich 3000 Stellen angewachsen. Von Rentengutssiedlungen für industrielle Arbeiter seien die 50 Rentengüter auf dem Gelände der bis Ende 1908 600 Häuser zählenden Arbeiterkolonien der Zeche Radbod bei Hövel (Bergwerksgesellschaft Trier), die Rentengutssiedlung Wietze in Hannover mit 73 Stellen (Deutsche Mineralöl. Industrie A.-G. Cöln), sowie die während des Krieges auf Veranlassung der Rheinischen Metallwaren- und Maschinenfabrik Ehrhardt, Düsseldorf, entstandene, für etwa 300 Stellen bestimmte Rentengutssiedlung „Gartenberg" bei Sömmerda (Thüringen) erwähnt. Zur Verhütung der Spekulation sind auch hier Verfügungseinschränkungen für den Stelleninhaber nötig. Hinderlich für die Ausbreitung des zweifellos segensreichen Rentengutswesens ist die noch nicht überall völlig gelöste Beleihungsfrage und der vom Ansiedler zu tragende Kursverlust der Rentenbriefe (oft 10—12 %), erwünscht eine Ausdehnung des Gesetzes auf noch kleinere Güter bis herab zu 4—5 Ar, da es erst dann für die Industriearbeiter seine volle Wirkung ausüben kann.

Als die Arbeiteransiedlung durch Arbeitgeber stark hemmend erwies sich vielfach das preußische Ansiedlungsgesetz vom 28. August 1876 bezw. 10. August 1904, das zum Zwecke der Erleichterung von Ansiedlungen erlassen war. Zufolge dieses Gesetzes stellten in zahlreichen Fällen die Gemeinden wegen der erhöhten Schul-, Armen- und Polizeilasten so über jedes kluge Maß hinausgehende Forderungen, daß vielfach der Bau beabsichtigter Kolonien unterblieb, da eine Einigung mit den Gemeinden nicht erzielt werden konnte. Eine Untersuchung im westfälischen Teil des Ruhrbezirks — im Rheinland war das Gesetz nicht eingeführt — ermittelte, „daß von 1877—1896 bei der Anlage von 783 Wohnungen eine Einigung erzielt wurde, während nachweislich 1346 geplante Wohnungen wegen übertriebener Forderungen der Gemeinden unausgeführt blieben". Daß eine solche Gemeindepolitik schädlich ist, nicht zum wenigsten für die Gemeinde selbst, die sich damit auch oft wirtschaftlich gut gestellte Arbeiterschichten, die nur die Schullasten der Gemeinde erhöhen würden, fernhält, leuchtet ein, und so sehen wir die interessante Tatsache, daß eine zweckmäßigere Verteilung der Gemeindelasten letzten Endes auch zu einer Frage der Wohnungs- und Bevölkerungspolitik wird*.

Wirkungen und Folgen der Wohnungsfürsorge der privaten Arbeitgeber

Prüfen wir, welche Wirkungen diese umfangreiche Wohnungsfürsorge der Arbeitgeber allgemein ausübt und welche Folgen sie für die Arbeiter hat, so fällt zunächst und am meisten die Verbilligung der Wohnungen ins Auge.

Die Verzinsung des von den Arbeitgebern für die Arbeiterwohnungen aufgewendeten Kapitals hält sich zumeist in den Grenzen von 1—2, höchstens 2½ % und ganz selten hören wir von einem höheren Zinsfuß, bis 4 %. Viel häufiger dagegen wird berichtet, daß der Mietertrag nicht ausreicht für die Instandhaltung der Wohnungen und die Amortisation des Kapitals. Demgemäß sind die Wohnungen — falls sie nicht wie in vielen Fällen gänzlich mietfrei sind, wogegen immerhin Bedenken erhoben werden könnten — meist 10—30 %, ja sogar 50 % und darüber (Ruhrzechen) billiger als die ortsüblichen. Diese Verbilligung wirkt der allgemeinen Verteuerung der Mieten bei den Kleinwohnungen,

* Vgl. oben Kap. I, Nr. 9. D. H.

die auch bei sinkenden Lohnsätzen und in Zeiten des Niedergangs nicht aussetzt und bei Hochkonjunktur die Lohnsteigerungen zum großen Teil verzehrt, ja sie manchmal noch übersteigt, entgegen und tritt mancherorts geradezu als „Mietregulativ" auf. Das Schwabesche Gesetz: „Je geringer das Einkommen, um so größer der für die Miete zu verausgabende Anteil" gilt nicht für die in Werkswohnungen untergebrachten Arbeiter, die zumeist weit weniger als 1/7 oder rund 14% ihres Einkommens — das wäre nach allgemeiner Ansicht das Normale — für Miete ausgeben, während beispielsweise 1903 in Essen bei Einkommen bis 660 Mark 25—30% desselben, bei 660—1050 Mark 20—25% auf Miete fielen. In Berlin und Hamburg gab sogar in der untersten Lohnstufe bis 18 Mark Wochenverdienst der fünfte Teil der Beteiligten mehr als 30% des Lohns für Miete aus, bei einem Wochenverdienst bis 21 Mark mehr als der dritte Teil über 25%. Was die geringeren Werkswohnungsmieten für die Lebenshaltung der Arbeiter, zumal der kinderreichen Familien, bedeuten, läßt sich leicht abschätzen.

Bei dem fast überall herrschenden Wohnungsmangel an Kleinwohnungen sorgt die Bautätigkeit der Arbeitgeber auch dafür, daß die als nötig erachtete Spannung zwischen Wohnungsangebot und Nachfrage mit 3% leer stehender Wohnungen, welchen Wohnungsvorrat die gewerbliche bezw. private Wohnungsproduktion aus vielfachen Ursachen her im allgemeinen zu liefern nicht imstande sein wird, nicht dauernd weit unter diesem Wert gehalten wird, zum Schaden der Mieter und des Fortschritts des Wohnungswesens. Wesentlicher aber noch als die Verbilligung der Mieten erscheint als Folge der Arbeitgebertätigkeit die beträchtliche Verbesserung der Wohnverhältnisse.

Nicht nur daß in den Wohnungen der Arbeitgeber allgemeine Mängel, etwa bezüglich der Treppenanlage, der Zahl der von einer Treppe aus zugänglichen Wohnungen, Häufung der Stockwerke, Anordnung von Wohnungen in Flügel- und Hofbauten oder gar im Keller, Unmöglichkeit der Querlüftung der Wohnungen, Zusammenlegung der Aborte für mehrere Familien, der Entwässerung, der ganzen Bauweise usw. vermieden sind, sondern der weitaus überwiegende Teil der Arbeitgeber sieht mit der Erfüllung aller baupolizeilichen Anforderungen, die meist ja nur Mindestforderungen sind, seine Aufgabe noch nicht gelöst. In voller Würdigung der Bedeutung der Wohnung in gesundheitlicher und moralischer Beziehung, in Würdigung ihrer Einwirkung auf das Verhältnis des einzelnen zu Gemeinde und Staat und auf die Zukunft unseres Volkes, das materiell, sittlich und geistig zu höherer Kultur geführt werden soll, gehen die Arbeitgeber darauf aus, dem Arbeiter nicht nur Obdach zu bieten, sondern eine wirkliche Heimstätte behaglich und heimelig, in der das Familienleben und der Familienzusammenhang gedeihen und erstarken können, in der Frohsinn, Lebensfreude, Lebensmut und Zuversicht ihre Kräfte spenden. Denn sowenig wie der Begriff Wohnung und Familie zu trennen ist, sowenig ist der Begriff Volkskraft, Wehrhafterhaltung und Volkszukunft von dem der Familie zu lösen. So haben die Arbeitgeber in ihren Werkshäusern nicht nur die Zahl der Wohnungen im Stockwerk beschränkt, zumeist auf 2, und die Zahl der Stockwerke auf 2—3 oder höchstens — in wenig Fällen — auf 4, nicht nur Raumzahl, Raumgröße und Luftraum der Wohnung erhöht, die Nebenräume und Wohnungszutaten an Zahl und Größe vermehrt und damit die Annehmlichkeiten der Wohnung gesteigert, in ständigem Wetteifer nach Verbesserungen, sondern ihre Leistungen sind auch in städtebaulicher Hinsicht bedeutsam und vorbildlich geworden.

Ganz abgesehen davon, daß die Einzelhäuser technisch und künstlerisch sich immer mehr vervollkommneten, ermöglichte die einheitliche Planung ganzer, oft sehr großer Siedlungen auf eigenem Gelände, sei es innerhalb der Städte oder auf dem Lande, die weitgehendste Beachtung der neuzeitlichen städtebaulichen Anschauungen und Forderungen in bezug auf die Geländeaufteilung, die Straßenführung und -breite, die Anlage von Grünflächen und Spielplätzen, die Schaffung schöner Durchblicke und Abschlüsse usw. Das Verlangen nach

ruhiger, einheitlicher Gestaltung der Straßen- und Platzwandungen, ja ganzer Baublöcke, zumal in Hinsicht auf den Größenmaßstab unserer Städte eine Notwendigkeit, konnte hier bald seine Erfüllung sehen. Denn bei der Arbeitersiedlung fordert das nach Größe, Einteilung und Bewohnerschaft gleiche Haus geradezu die typisch gleiche Außenansicht und drängt zur architektonischen Zusammenfassung des nach Größe, Form und Baustoff gleichen zu einer höheren Einheit. In solchen vielfache und starke Anregung und Wirkung auf die übrige Bebauung ausübenden Anlagen — es gibt solche, die, wie z. B. der Alfredshof der Firma Friedr. Krupp A.-G. Essen mit 1700 Wohnungen und etwa 8500 Bewohnern, die Größe einer kleinen Stadt haben — sind auch die Bestrebungen des Heimatschutzes ebenso zur Tat geworden, wie die beratende und überwachende Tätigkeit durch die privaten Arbeitgeber bei den von Unternehmern zu erstellenden angemieteten Wohnungen der wohltätigen Arbeit einer Bauberatungsstelle gleich zu werten ist. Die Anmietung von Wohnungen in großer Zahl (vgl. S. 268, Krupp) durch die privaten Arbeitgeber ist dann noch Ursache, daß auch seitens der Unternehmer großzügige und einheitliche, städtebaulich wirksame Anlagen geschaffen werden können, wo sonst das Bauen derselben nur in völlig vereinzelter und wirkungsloser Ausübung geschähe.

Durch die Einführung der sogen. Wohnungsergänzungen, „des öffentlichen Lebensraumes", die der Anregung und Tätigkeit privater Arbeitgeber entsprangen, trat ein neuer Gesichtspunkt auf, der eine wesentliche Verbesserung des Wohnungswesens darstellt und einen aussichtsreichen Weg für zukünftige Bestrebungen eröffnet. Das Ziel dieser Wohnungsergänzungen, die gemeinschaftlich sind für eine größere Zahl von Wohnungen und sich überaus vielfältig darstellen als Gärten und Parks, Spiel- und Turnplätze, Bäder- und Waschhäuser, Leseräume und Bibliotheken, auch für die Jugend, Versammlungsräume und -Häuser, Erholungs- und Ferienhäuser, Krippen, Horte und Kindergärten, Aufenthaltsräume für Schulentlassene, Industrie- und Haushaltungsschulen, Nähstuben und Wöchnerinnenstuben, Zur-Verfügung-stellen von Kinder- und Krankenschwestern, Einrichtung für Familienberatung und Pflege u. dgl. mehr, muß sein, „daß auch der Durchschnittsarbeiter, ehrliche Arbeit vorausgesetzt, imstande sei, häusliches Behagen, körperliche und geistige Erholung zu pflegen und seinen Kindern die Pflege und Erziehung angedeihen zu lassen, welche ihnen die Möglichkeit geben, höhere Kulturansprüche zu stellen". Selbstverständlich macht sich auch ohne weiteres eine Rückwirkung auf die gewerbsmäßige Bautätigkeit geltend, indem geringer und weniger behaglich und gesund ausgestattete Wohnungen schwerer vermietbar werden, da Ansprüche und Durchbildung sich infolge der Tätigkeit der Arbeitgeber gehoben haben. Wenn die Zugabe von Garten- oder Ackerland vor der Stadt und auf dem Lande selbstverständlich und unumgehbar ist, so hat sich auch bei Wohnungen in der Stadt die Übung herausgestellt, daß ein großer Teil derselben Gartenland erhält, wobei das Mindestmaß nicht unter 30 qm sinken sollte*. Selbst wo anfänglich keine Gartenneigung vorhanden ist, stellt sie sich erfahrungsgemäß bald ein, und zweifellos ist die zunehmende Liebe und Betätigung im Gartenbau geeignet, gegen die schalen städtischen Vergnügungen zu wirken und den Menschen näher zur Allmutter-Natur zu bringen, die allein reine Freude und wahres Lebensglück für ihn in mütterlichen Händen hält.

Eine Klasse von Mietern, gerade jene, „für die immer eine Wohnungsfrage besteht selbst bei reichlichem Wohnungsangebot und mäßigen Mieten", die Klasse, die heute noch der Schrecken der Hausbesitzer ist und die nach dem Kriege wohl anders betrachtet werden wird und muß, die der kinderreichen Familien, ist geradezu auf die Wohnungsfürsorge der Arbeitgeber angewiesen, und es muß überall eine weitgehend und gern geübte

* Allgemein werden 280—400 qm Gartenland als ausreichend erachtet für den vollständigen Gemüsebedarf einer großen Familie; bei vorhandener Kleinviehzucht wird für eine 7—8köpfige Familie eine Landgröße von 600—700 qm als nötig angegeben, während 1250 qm ihren ganzen Jahresbedarf an Gemüsen und Kartoffeln decken sollen.

Pflicht der Arbeitgeberwohnungsfürsorge sein, diese Träger unserer Zukunft durch Beschaffung ausreichender Wohnungen und billiger Mieten zu begünstigen*.

In den Werkswohnungen wird der Arbeiter durch die Wohnungsaufsicht, zu der manche Werke Arbeiter oder einen Arbeiterausschuß zuziehen — die privaten Arbeitgeber waren damit die Schrittmacher der staatlichen oder gemeindlichen Wohnungsaufsicht —, an Hand einer unerläßlichen, genauen und pünktlichst durchzuführenden Hausordnung zu einer pfleglichen und sachgemäßen Benützung der Wohnung angehalten, welche erst die baulich guten Räume auch zur guten Wohnung macht. Die Mieter werden durch sie über die bestimmungsgemäße Benutzung der Räume belehrt. Vor allem dürfen Schlafzimmer ausschließlich nur dem Nachtaufenthalt dienen. Das in seinen Wirkungen so üble Schlafgängerwesen** wird in dem Mietvertrag genau geregelt und beschränkt und unterliegt beständiger Beobachtung ebenso, wie etwaige Überfüllung der Räume und die Trennung der Geschlechter in den Schlafzimmern. Gerade letztere Frage führte bei den Kruppschen Werkswohnungen zu einer neuen Grundrißausbildung, bei der ein Schlafzimmer bei Heranwachsen der Kinder durch eine leicht einzuziehende Trennwand jederzeit ohne Umstände in 2 Räume mit je eigenem Eingang und Fenster umgeschaffen werden kann, wodurch in vielen Fällen die Kosten eines Umzuges für eine solche Familie, die in die Lage kommt, statt dreier Räume deren vier haben zu müssen, um eben die heranwachsenden Kinder in den Schlafräumen trennen zu können, wegfallen. Wie manchmal der Abschluß einer Feuerversicherung für die Gerätschaften als Mietsbedingung auftritt, so hat man anderer Orts unternommen, Sinn zu wecken für gut gebaute und geschmackvolle Möbel, gute Bilder und schöne Wohnungsausstattung, und auch für deren preiswerte Beschaffung gesorgt (Leverkusen, Farbenfabriken vorm. Friedr. Bayer & Co.). Durch alle diese Fürsorge wird Ordnung und Sauberkeit gefördert, auch durch Prämien für tadellose Wohnungs- und Gartenhaltung, sowie für Fenster- und Balkonschmuck mit Blumen manchmal belohnt; die Familie gewöhnt sich an geordnetes Leben, der Wirtshausbesuch geht zurück, die Benützung der Lesehallen und der Bibliotheken wächst, die ganze Lebenshaltung nimmt eine aufsteigende Richtung. Zahlenmäßig sinkt die Wohnungsziffer, d. h. die Zahl der in einer Wohnung lebenden Personen, der allgemeine Gesundheitsstand hebt sich in erfreulichem Maße. Und keineswegs trifft auf diese Wohnungsfürsorge zu, was Naumann so bitter von der „Verbesserung" des gewerblichen Wohnungswesens behaupten kann: „Die Wohnung wird etwas besser, wir bekommen Gas, Wasserleitung und Tapeten, aber die Wohnungen werden teuerer und die Kinderbetten werden weniger", sondern hier kann mit Recht die „Statistik kommentieren": „die Wohndichtigkeit hat abgenommen, das ist der Fortschritt".

Mittelbare Wohnungsfürsorge der privaten Arbeitgeber

Außer und neben der unmittelbaren Wohnungsfürsorge der privaten Arbeitgeber, die trotz ihrer unbestreitbaren und vielseitigen günstigen Wirkungen von seiten der Arbeiter sowohl als der Volkswirtschaftler Widerständen und Einwendungen begegnet, finden wir eine günstiger und zustimmender beurteilte mittelbare. Statt selbst zu bauen, unterstützt der Arbeitgeber die privaten Bauabsichten seiner Beamten und Arbeiter in verschiedener Weise:

Durch Abgabe billigen oder kostenlosen Baulandes, durch zinsfreie oder zu niederem Zinsfuße gewährte Darlehen bis zu einer bestimmten Höhe der Kosten (z. B. hat die Gutehoffnungshütte Oberhausen von 1906—12 an 168 Arbeiter Bauvorschüsse gewährt in Höhe von 140421,24 Mark, die Firma Heyl in Worms bis 1907 Darleben von 1,7 Millionen

* Vgl. unten Zweiter Abschnitt, Kap. II, Nr. 3. D. H.

** Ganz abgesehen von den Schäden in moralischer Beziehung ist das Schlafgängerwesen vielfach die Ursache der Überfüllung der Wohnungen (mehr als drei Bewohner auf einen Wohnraum gilt als solche) und wirkt auch mietsteigernd.

Mark, die Zechen des Oberbergamtsbezirkes Dortmund bis 1907 2,6 Millionen Mark Baudarlehen, die oberschlesische Bergindustrie bis 1890 1299150 Mark zinsfreie Bauvorschüsse usw.), durch ein freies Geldgeschenk nach der Herstellung des Baues, sogenannte Bauprämien, nach dem Vorbilde der Bergverwaltung Saarbrücken, die seit 1842 solche zahlte, und deren Betrag sich heute auf 750 bis 900 Mark im Einzelfalle beläuft je nach der Hausgröße (es gab die Mansfelder Kupferschiefer bauende Gesellschaft bis Anfang 1900 109000 Mark Bauprämien und 1116296 Mark Baudarlehen, die Zechen des Ruhrreviers bis Ende 1909 2930000 Mark auf 775 Beihilfehäuser für Bauvorschüsse und Bauprämien, die oberschlesische Bergindustrie auf 1769 Beihilfehäuser rund 1 Million Mark, davon auf 878 Häuser einer Verwaltung 24555 Mark für Prämien, die Röchlingschen Eisen- und Stahlwerke bis 1910 1381408 Mark als Baudarlehen u. a. m.), durch Gewährung von zweiten Hypotheken zu günstigeren Bedingungen, als sie der Markt gewähren kann, nämlich zu 2½—3% Zins bei einer Beleihung bis zu 90%, ja sogar manchmal bis zur vollen Höhe der Gesamtkosten. Für die ersten Hypotheken kommen außer den Landesversicherungsanstalten und den sonstigen üblichen Geldinstituten vielfach die eigenen Ruhegelds- usw. Kassen in Betracht. Es gaben die Höchster Farbwerke, die Anfang 1914 827 Werkswohnungen besaßen, z. B. bis 1914 438 Hypothekendarlehen im Betrage von 1046000 Mark*. Die durch den Arbeiter insgesamt aufzubringenden Zinsen einschl. der 1—2% für Tilgung stellen sich zumeist auf 5% der Bausumme. Für einen jährlichen Betrag, der noch geringer ist als die von ihm aufzubringende Miete, falls er bei einem Hausbesitzer zur Miete wohnt, wird der Arbeiter Eigentümer eines Häuschens mit Garten und Stall. In einzelnen Fällen werden auch die Steuern und Abgaben von dem Arbeitgeber dauernd getragen. Die Ilseder Hütte in Groß-Ilsede, Braunschweig, die 1914 463 Arbeiterwohnungen fast ausnahmslos in Zweifamilienhäusern besaß, hat an ihre Arbeiter rund 139000 Mark auf Hypotheken ausgeliehen, die mit 3% verzinst und mit 2% getilgt werden. Die Hütte erleichtert die Zinszahlung in ganz außerordentlicher Weise, indem sie die Guthaben ihrer Arbeiter in der Hüttensparkasse bis zu 1500 Mark, welche Summe fast sämtliche Arbeiter (2200 Verheiratete) eingelegt haben, mit 20%, also bei 1500 Mark mit 300 Mark für das Jahr verzinst!

Natürlich sind auch hier Sicherungen nötig, um den Arbeitgeber nicht zu Schaden kommen zu lassen, während hingegen der Arbeiter bei Wahrung aller seiner Freiheit, da er zumeist den vielfachen Anforderungen des Bauens geschäftlich nicht gewachsen sein dürfte, durch den Arbeitgeber bezw. dessen kaufmännische und technische Hilfskräfte unterstützt und vor Nachteilen und Übervorteilungen bewahrt werden muß. Kostenlose Herstellung oder Überlassung des Bauplans nach den Wünschen des Arbeiters wird sich heute nötig erweisen aus Gründen einer vernünftigen und schönen Bauweise sowie des Heimatschutzes.

In neuerer Zeit gewinnt mit dem aufblühenden Genossenschaftswesen für Kleinwohnungsbau auch die Beteiligung oder Unterstützung solcher Bauvereinigungen durch Arbeitgeber größere Bedeutung. Da die gemeinnützige Erstellung im folgenden Beitrag behandelt wird, sei hier nur in aller Kürze berichtet, inwieweit die Mitwirkung der privaten Arbeitgeber in Frage steht. Wenn für den Arbeitgeber bei der Beteiligung an Baugenossenschaften gegenüber dem eigenen Bauen die häufig hemmende Festlegung eines bedeutenden Kapitals und deren Folgen bei wechselnder Geschäftslage seines Industriezweiges oder seines Werkes umgangen sind, so tritt für den beteiligten Arbeiter die gewünschte Lockerung oder Trennung des Miets- und Arbeitsverhältnisses ein. Gegenüber einer gewöhnlichen Mietwohnung, der die genossenschaftlichen Wohnungen hinsichtlich der Billigkeit, der gesundheitlichen Herrichtung und der Annehmlichkeiten weit überlegen sind, noch weiterhin

* Die Höchster Farbwerke lassen ihre gesamten Werkswohnungen durch die A.-G., Gesellschaft zur gemeinnützigen Beschaffung von Wohnungen, deren Aktien in ihrem Besitze sind, errichten (vgl. S. 276).

der Vorteil, daß Kündigung und Steigerung der Mieten ausgeschlossen sind, vorausgesetzt, daß der Mieter seinen Verpflichtungen nachkommt. Sein Kündigungsrecht behält er dagegen voll. Auch die sozial-ethische Bedeutung der Selbsthilfe, der eigenen Mitarbeit und Verantwortlichkeit darf ebensowenig übersehen werden, wie der Einfluß des gemeinsamen Besitzes und der Gewinnbeteiligung das Sparen des Arbeiters fördert und die gemeinsame Tätigkeit des Arbeitgebers und des Arbeiters, nach Schmoller „eine Brücke der Berührung und Verständigung zwischen Besitzenden und Nichtbesitzenden", ausgleichend wirkt und zu einem „Instrument des sozialen Friedens" wird. Der Arbeitgeber beteiligt sich an der Genossenschaft mit Geld (nur eine kapitalkräftige Organisation wird imstande sein, durch Beschaffung der Baustoffe im Großeinkauf und Übertragung der Arbeiten an leistungsfähige Unternehmer die Herstellungspreise der Wohnungen und mit ihnen die Mieten niedrig zu halten und dabei doch eine — sehr begehrte — Dividende verteilen zu können), Gewährung von billigem Land oder Schenken von solchem, Übernahme der zweiten Hypotheken zu billigem Zinsfuß (Grusonwerk Friedr. Krupp 3%), Bürgschaftsleistung für solche, Gewährung von Darlehen gegen Schuldschein oder Übernahme kündigungsfreier Darlehen, mit welch letzteren Unterstützungen den Baugenossenschaften bei den derzeitigen Verhältnissen des Geldmarktes am meisten gedient ist. Bestehen für die Werke besondere Vereine, so werden diese in der gleichen Weise gefördert (Krupp, Röchling, Schuckert usw.). Die Baugenossenschaft der Maschinenfabrik Augsburg-Nürnberg A.-G., Werk Nürnberg, nimmt insofern eine eigene Stellung ein, als sie nicht selbst baut, sondern sich mit 40000 Mark (von 41000 Mark Stammkapital im Jahre 1913) an der Baugesellschaft Werderau G. m. b. H. beteiligt, von deren 200000 Mark betragendem Stammkapital 130000 Mark in Händen des Werkes sind, dem damit (auf 1000 Mark Stammeinlage kommt 1 Stimme) ein dauernder Einfluß gesichert ist.

Die Großindustrie hat auch vielfach allein, zu mehreren oder als Verband Aktiengesellschaften gegründet zum Zwecke der Errichtung von Arbeiterwohnungen und diese Tätigkeit damit von dem einzelnen Betriebe gelöst und eine Verteilung des Risikos herbeigeführt. Die A.-G. gemeinnütziger Bauverein in Landsberg a. W., von Fabrikbesitzer Max Bahr gegründet, vermietet den weniger bemittelten Familien in Landsberg (nach J. Altenrath) Wohnungen, deren Mieten 25—30% unter den ortsüblichen bleiben. Zu dem Stammgeld zahlt die Firma Max Bahr jährlich 10000 Mark Zuschuß, um eine 3½% Verzinsung desselben zu erreichen. Auch hier wird von der bequemen Möglichkeit, die Häuser zu erwerben, von den Arbeitern „kaum Gebrauch gemacht, da sie immer in Sorge sind, sie möchten bei dem Hauskaufe Schaden erleiden. Seit dem Jahre 1889 sind — bis 1913 — nur 19 Häuser in das Eigentum der Arbeiter übergegangen". Überhaupt tritt allgemein der Bau von Erwerbshäusern auch bei den Baugenossenschaften (von den im Jahre 1910 bestehenden G. m. b. H. beschäftigten sich 12% mit dem Bau von Erwerbshäusern, 55% bauten Miethäuser und 32% pflegten beide Bauweisen) in den Hintergrund wegen der gemachten, wenig ermutigenden Erfahrungen. Die A.-G., Gesellschaft zur gemeinnützigen Beschaffung von Wohnungen, von den Höchster Farbwerken 1899 gegründet mit einem Stammgeld von 2 Millionen, hat als Zweck „die Beschaffung gesunder und billiger Wohnungen für Arbeiter und Aufseher, welche bei den Farbwerken vormals Meister, Lucius & Brüning in Höchst am Main oder bei sonstigen innerhalb des Kreises Höchst a. M. befindlichen gewerblichen Unternehmungen beschäftigt sind".

Gemeinsame Gründung mehrerer Werke sind die industrielle Gesellschaft Mülhausen, die gemeinnützige Gesellschaft in Griesheim, die Nürnberger Baugesellschaft für Kleinwohnungen m. b. H., der Aktienverein in M.-Gladbach usw. Auch die Stiftungen zur Errichtung von Wohnungen für Arbeiter und weniger Bemittelte (Margarete Krupp-Stiftung, Essen; Meyer-Stiftung, Leipzig; Heimstiftung des Kommerzienrat Ed. Heller; Union Home des ehemaligen Reichstagsabgeordneten Lalance in Mühlhausen; Alders in

Düsseldorf; Pallenberg, Köln; A. von Galhau, Mettlach, u. a.) mögen Erwähnung finden, insofern als ihre Träger meist Arbeitgeber sind, wenn sie streng genommen auch nicht hierher gehören.

Von volkswirtschaftlicher Seite hat man den Aktiengesellschaften angeraten, Werkshäuser auf dem Gelände der Industrie, in erster Linie der Zechen, im Erbbaurecht zu errichten, damit dieser die hohen Kosten für die Bauten erspart blieben, während sie andererseits bei der Möglichkeit jederzeitiger Ablösung gegen eine Entschädigungssumme völlige Verfügungs- und Bewegungsfreiheit besäße, doch ist m. W. ein Versuch in dieser Richtung noch nicht gemacht worden.

Als mittelbare Wohnungsfürsorge der privaten Arbeitgeber müssen auch die sich am zweckmäßigsten nach der Zahl der Kinder bezw. der erwerbsunfähigen Personen der Familie richtenden Mietunterstützungen betrachtet werden, insofern als sie dem Arbeiter das Bezahlen und Beziehen einer ausreichenden und gesunden Wohnung ermöglichen bezw. erleichtern sollen*. Daß da, wo keine Werkswohnungen vorhanden sind, der Zweck der Mietsunterstützungen vielfach nicht erreicht wird, sondern daß die Hausbesitzer zumeist den Vorteil an sich ziehen, ohne daß das Wohnwesen gebessert wird, zeigt die Erfahrung. Die völlig mietfreie Überlassung von Wohnungen an Arbeitsunfähige und Pfründner, wie sie Krupp in der Kolonie Altenhof bei Essen und die Höchster Farbwerke in ihrem Arbeiterheim eingerichtet haben, wird wohl von keiner Seite Einwendungen begegnen. Auch die Unterbringung der Ledigen, bezw. der Arbeiter, die nur über Sonntag zu ihren Familien heimkehren, in Schlafhäusern, Ledigenheimen usw., wobei gleichfalls mit Überwindung einer gewissen Abneigung seitens der Arbeiter gekämpft werden muß, berührt das Kleinwohnungswesen, da sie wesentlich zur Steuerung des meist bedenklichen Kost- und Schlafgängerwesens beiträgt. Einzelne Arbeitgeber haben auch darin ganz Außerordentliches geleistet (Krupp, Röchlingsche Eisen- und Stahlwerke. Elberfelder Farbwerke, Gütermann & Co., Gutach i. B., die Ruhrzechen u. a. m.).

Haben wir so in aller Kürze die Leistungen der privaten Arbeitgeber auf dem Gebiete des Kleinwohnungswesens geschildert, so erübrigt sich in ein Für und Wider dieser Art Wohnungsfürsorge einzutreten um so mehr, als man bei einer Wertbeurteilung derselben völlig absehen kann von den etwaigen Absichten oder den mit der Einrichtung verfolgten Eigenzwecken der Arbeitgeber, um nur das wirklich und tatsächlich Erreichte und seine Wirkungen ins Auge zu fassen. Diese aber werden auch für den Zweifler sofort ins Licht treten, wenn wir die Frage stellen: Was wäre, wenn die Leistungen der Arbeitgeber auf diesem Gebiete nicht vorhanden wären? Wenn zuletzt alle menschliche Tätigkeit den Endzweck hat, den Menschen zu heben und zu veredeln, den einzelnen immer mehr in ideelle und geistige Beziehungen zur Gesamtheit zu bringen, so ist die Wohnungsfürsorge der Arbeitgeber ein Schritt auf diesem Wege, da die Arbeiter durch sie einer besseren Daseinsbetätigung und einer höheren Lebensauffassung zugeführt werden; „aus einem Werkzeug des Brotherrn ist sie zu einer sozialen und sozialpolitischen Schöpfung geworden", wie Eberstadt sagt, und, wie ich ergänzen möchte, zu einer Quelle neuen, frischen und segenbringenden Lebens für unser Volk.

* Die Farbenfabriken vormals Friedr. Bayer & Co., Leverkusen, mit 1784 Werkswohnungen, gewähren als Mietsbeihilfe im Krieg bei Kindern unter 14 Jahren: für das 4. Kind 50 Mark im Jahr, für das 4.—6. Kind 140 Mark im Jahr, für das 4.—8. Kind 210 Mark im Jahr. Außerdem hat die Fabrik eine Prämienstiftung errichtet, aus der kinderreiche Ehefrauen Prämien von mindestens 150 Mark, im Jahre erhalten. Die Thyssenschen Unternehmungen geben Mietbeihilfe in der Art, daß Familien, die ein volles Jahr in der Werkswohnung gewohnt haben, vom 3. Kinde ab für jedes Kind und für jeden Monat an Weihnachten 5 Mark zurückerhalten.

3.

Die gemeinnützige Produktion

Von Prof. Dr. H. Albrecht in Berlin-Lichterfelde

Unter denjenigen Bestrebungen, die, im Gegensatz zu der privaten Bautätigkeit, auf die Wohnungsproduktion gerichtet sind „ohne Absicht des Erwerbes und des Gewinns, sei es aus dem Hausbau selber oder aus dem Vermieten von Wohnungen*", soll hier neben der Tätigkeit der Arbeitgeber und von Reich, Staat und Gemeinde, welch letztere mit verschwindenden Ausnahmen zurzeit über das Stadium der Wohnungsfürsorge für die eigenen Arbeiter und Angestellten nicht hinausgekommen ist, der „gemeinnützigen" Wohnungsproduktion ein besonderer Abschnitt gewidmet sein, d. h. derjenigen Bautätigkeit, die unter Gewinnverzicht durch private Vereinigungen der verschiedenen Organisationsformen ausgeübt wird.

Einer sachlichen Würdigung dieser Träger des Kleinwohnungsbaues sei eine kurze Darstellung ihrer zeitlichen Entwicklung und der Formen, die sie angenommen haben, vorausgeschickt. Während wir dem Bau von Arbeiterwohnungen durch industrielle Unternehmungen in Deutschland schon im 18. Jahrhundert begegnen, reicht die Geschichte der als „gemeinnützig" zu bezeichnenden Baugesellschaften bis etwa in die Mitte des 19. Jahrhunderts zurück, und zwar sind sie zunächst unter der Organisationsform der Aktiengesellschaften anzutreffen. Im Gegensatze zu den Erwerbszwecke verfolgenden Aktiengesellschaften bekunden die hier in Frage kommenden Gesellschaften ihren gemeinnützigen Charakter dadurch, daß sie die Höhe der zur Verteilung gelangenden Dividende auf einen mäßigen Prozentsatz beschränken, während darüber hinaus sich ergebende Überschüsse zu Rücklagen, bezw. zur Erweiterung des Unternehmens verwendet werden. In der Regel wird ferner der größte Teil der Verwaltungsgeschäfte durch ehrenamtliche Organe übernommen. Die älteste der heute in Deutschland bestehenden Gesellschaften dieser Art ist die im Februar 1848 mit einem Aktienkapital von 264000 Mark ins Leben getretene Berliner gemeinnützige Baugesellschaft, die bis heute Häuser im Werte von über zwei Millionen Mark errichtet hat. Sie repräsentiert den Typus derjenigen Unternehmungen, die den Bau des mehrstöckigen Vielfamilienhauses auf hochwertigem Grund und Boden im Innern der Städte zum Vermieten zum Inhalt ihrer Tätigkeit gemacht haben. Zeitlich schließt sich dieser Gründung, damals noch unter französischer Herrschaft, die der vielgenannten Mülhausener Gesellschaft für Arbeiterwohnungen an, die 1853 von einer Anzahl Mülhausener Industrieller mit einem Aktenkapital von 350000 Francs ins Leben gerufen und von der französischen Regierung durch einen Zuschuß subventioniert wurde, der dazu diente, die Anlagekosten für die Straßen-Be- und -Entwässerung, sowie für verschiedene gemeinnützige Anstalten zu bestreiten. Was ihre Bauausführungen anlangt, so schuf die Gesellschaft den von vielen Seiten bis in die neueste Zeit nachgeahmten sogenannten Mülhausener Häusertyp, vier unter einem Dache vereinigte Wohnungen, die durch zwei im Grundriß ein Kreuz bildende Wände voneinander getrennt sind; das System ist billig, aber nicht empfehlenswert, weil die Belichtungsverhältnisse mindestens zweier Wohnungen ungünstige werden

* Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage. II. Aufl. Jena 1910. S. 364.

müssen, und weil keine derselben ganz durchlüftet werden kann. Die Preise der von der Gesellschaft erbauten Häuser, die in der Regel zwei Zimmer, Küche, Dachkammer, Keller und Bodenraum enthielten, betrugen anfangs 2200—3000 Francs, später stellten sie sich höher. Von dem Hausanwärter wurde eine Anzahlung von 250—300 Francs gefordert; die monatlichen Geldleistungen wurden so berechnet, daß eine vierprozentige Verzinsung des Anlagekapitals und durch eine Amortisationsquote von $2^1/_2$% der Kaufsumme die allmähliche Tilgung des Kaufpreises erzielt wurde. Die Gesellschaft hat die bei der Begründung erworbenen ausgedehnten Terrains bis zum Jahre 1897 mit 1243 Häusern bebaut, die einen Wert von 3480000 Mark darstellen; von da an wurde die Bautätigkeit eingestellt. Sämtliche Häuser haben Käufer gefunden. Der Verlauf des Unternehmens ist bekannt und bestätigt die Bedenken, die gegen das System erhoben sind: viele der ursprünglich von Arbeitern erworbenen Häuser sind, teilweise durch oft wiederholten Besitzwechsel, in andere Hände übergegangen, durch vielfache An- und Aufbauten hat eine Ausnutzung des Terrains und ein Abvermietungssystem Platz gegriffen, das Zustände der bedenklichsten Art herbeigeführt hat.

Diese beiden Typen sind in der Folgezeit für eine ganze Anzahl von Neugründungen vorbildlich geworden. Nach dem Vorbilde der Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft als dem Typus des großstädtischen Mietshausbaues entstanden, um nur einige der erfolgreichsten zu nennen, 1887 der Gemeinnützige Bauverein in Dresden, 1888 der Verein zur Verbesserung der kleinen Wohnungen in Berlin, 1890 die Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen in Frankfurt a. M., 1903 der ursprünglich als Genossenschaft ins Leben gerufene, später in eine Aktiengesellschaft umgewandelte Hamburger Bauverein usw. Die Mülhausener Gesellschaft für Arbeiterwohnungen als der Typus des Kleinhausbaues mit Eigentumserwerb wurde vorbildlich für die Gladbacher Aktienbaugesellschaft in M.-Gladbach (1869), die Barmer Baugesellschaft für Arbeiterwohnungen (1872) und viele andere größere und kleinere Unternehmungen, wobei besonders bemerkt werden mag, daß die in Mülhausen gemachten üblen Erfahrungen nach und nach zu Maßnahmen geführt haben, die mit Erfolg auf Abhilfe in dieser Beziehung hinzielten. So haben die beiden sehr erfolgreichen Gesellschaften in M.-Gladbach und Barmen neben Häusern zum Eigentumserwerb in erheblicherem Umfang auch solche gebaut, die ausschließlich zum Vermieten bestimmt sind, um hierdurch preisregulierend auf die Mieten der von den Hauserwerbern abvermieteten Wohnungen einzuwirken, und namentlich ist es gelungen, durch Einrichtungen, wie das den Gesellschaften vorbehaltene Wiederkaufsrecht u. ähnl., hemmend auf den Übergang des Eigentums in Spekulationshände einzuwirken.

Hier und da hat man in neuerer Zeit versucht, die in mancher Beziehung eine Vereinfachung des Geschäftsganges zulassende Form der Gesellschaft mit beschränkter Haftung an die Stelle der Aktiengesellschaft zu setzen, ohne daß indessen dies Vorgehen bis jetzt viel Nachahmung gefunden hätte. Als Typus dieser Form der Bauunternehmung mag die Gemeinnützige Baugesellschaft m. b. H. Griesheim a. M. Erwähnung finden, deren Gesellschafter vier industrielle Werke in Frankfurt a. M. sind. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Erbauung und Vermietung von Wohnungen für Arbeiter und Angestellte der Gesellschafter. Wir kommen in anderem Zusammenhange noch auf diese Form des Unternehmens zurück.

Im Prinzip arbeiten beide Arten von Gesellschaften — Aktiengesellschaften und Gesellschaften mit beschränkter Haftung — insofern auf einer geschäftsmäßigen Grundlage, als sie für ihre Aktionäre, bezw. Gesellschafter, deren Einzahlungen das Betriebskapital bilden, eine, wenn auch mäßige Kapitalverzinsung erstreben und zum größeren Teile heute auch erzielen, in der Tat hat es aber kaum eine derselben dahin gebracht, daß ihre Aktien, bezw. Geschäftsanteile marktgängige Anlagewerte geworden sind. Dieselben befinden sich durchgängig in den Händen gemeinnützig denkender Kapitalisten, die von vornherein auf

eine Verzinsung ihrer Anlage nicht rechnen und unter Umständen auch bereit sind, den Kapitalbetrag zu opfern. Die betreffenden Gesellschaften tragen daher de facto alle mehr oder weniger den Charakter von Veranstaltungen, die sich auf den Wohltätigkeitssinn der besitzenden Klassen stützen, was ihrem Wirkungskreise naturgemäß ziemlich enge Grenzen zieht. Ihre Organisationsform, namentlich die durch das Gesetz vorgeschriebene Höhe der Einzahlungen, bringt es andererseits mit sich, daß diejenigen, denen die Fürsorge gilt, und die nicht in der Lage sind, Anteile in der vorgeschriebenen Höhe zu erwerben, dadurch von dem gesetzlichen Mitbestimmungsrecht in der Verwaltung ausgeschlossen sind, was der ganzen Einrichtung einen mehr fürsorglichen, den modernen Anschauungen nicht mehr entsprechenden Charakter gibt. Für eine gewisse Unterschicht gerade der ärmeren, besonders der kinderreichen, in ihren Wohnverhältnissen am meisten vernachlässigten Klassen, die für die Selbsthilfe nicht reif sind, liegt darin andererseits ein gewisser Vorzug dieser Organisationsform, der sie in engeren Grenzen noch auf lange Zeit unentbehrlich machen wird. Dies tritt namentlich da in Erscheinung, wo diese Gesellschaften, wie es u. a. namentlich bei der Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen in Frankfurt a. M. in vorbildlicher Weise der Fall ist, in bewußter Weise die Fürsorge für diese ärmsten und der Hilfe am meisten bedürftigen Schichten der Bevölkerung auch durch ergänzende Fürsorgeeinrichtungen in den Vordergrund ihrer Tätigkeit stellen.

Dieser Charakter der mehr fürsorglichen Veranstaltungen tritt auch bei einer Anzahl von Vereinen mit Körperschaftsrechten hervor, die zumeist als alleinigen, in einzelnen Fällen auch als Nebenzweck neben anderen gemeinnützigen Bestrebungen den Bau von Kleinwohnungen betreiben. Hier bilden das Betriebskapital die ohne Anspruch auf Verzinsung eingezahlten Mitgliederbeiträge und sonstigen Zuwendungen von gemeinnütziger Seite. Als die nennenswertesten Vertreter dieser Unternehmungsform haben zu gelten: der Verein für das Wohl der arbeitenden Klassen in Stuttgart (1866), der Verein „Arbeiterheim" in Bethel bei Bielefeld (1886), der Gemeinnützige Bremer Bauverein (1887), die alle drei den Eigenerwerb kleiner Häuser vermitteln; ferner der Verein Ostheim, Leipzig-Sellerhausen (1898), der Verein für Verbesserung der Wohnungsverhältnisse in München (1899), die vorwiegend größere Mietshäuser auf hochwertigem Boden bauen. Der letztgenannte Verein, an dessen Spitze neben dem Vorstand ein auch Mitglieder aus der Zahl der Wohnungsinhaber zählender Verwaltungsrat steht, bietet schon mancherlei Anlehnungspunkte an die genossenschaftliche Organisation, von der später die Rede sein wird.

Während die vorgenannten Organisationsformen sich neben den von gemeinnütziger Seite aufgebrachten Mitteln in erster Linie auch des Hypothekarkredits für die Erreichung ihrer Zwecke bedienen, tritt der rein fürsorgliche Charakter noch schärfer in den Vordergrund bei einer Reihe von Stiftungen, die von einzelnen Wohltätern gemacht sind und — ihr Vorbild haben sie in dieser Beziehung in den in den achtziger Jahren des vorigen Jahrhunderts entstandenen berühmten englischen Millionenstiftungen, der Peabody-Stiftung mit zehn Millionen Mark Stiftungskapital u. a., gefunden — für die Zwecke des Wohnungsbaues in der Regel in der Weise nutzbar gemacht werden, daß die durch die Vermietung der Wohnungen aufgebrachten Summen immer von neuem wieder dem Zwecke der Stiftung zugeführt werden. Hierher sind u. a. zu zählen die im Jahre 1856 errichtete, später in die Berliner gemeinnützige Baugesellschaft aufgegangene Alexandra-Stiftung mit einem Stiftungsvermögen von etwa dreiviertel Millionen Mark, die Adersche Wohnungsstiftung in Düsseldorf (1887), die Stiftung des Leipziger Verlagsbuchhändlers H. J. Meyer (1888), die Abraham Philipp Schuldt-Stiftung in Hamburg (1892), die alle Mietwohnungen für den ärmsten Teil der Bevölkerung herstellen; ferner die Abeggsche Stiftung für Arbeiterwohnungen in Danzig (1870), die den Bau von Erwerbshäusern betreibt.

Von diesen Veranstaltungen mehr oder weniger fürsorglichen Charakters heben sich die von den Wohnungsbedürftigen selbst organisierten Baugenossenschaften scharf

ab, deren Entstehungsgeschichte, Entwicklung und Würdigung in wirtschaftlicher und sozialer Beziehung eine etwas ausführlichere Darstellung gerechtfertigt erscheinen lassen dürfte*. Die erste erfolgreiche Anregung zu ihrer Begründung hat der Verband der Schultze-Delitzschen Genossenschaften gegeben, der auf den Verbandstagen in Mainz (1864) und Stettin (1865) dieser Frage nähertrat. Im Jahre 1870 gab es erst drei Baugenossenschaften, 1871 war diese Zahl bereits auf 17 angewachsen. Von diesen älteren Genossenschaften existiert unseres Wissens kaum noch die eine oder die andere. Die wenigsten von ihnen haben es zu einer nennenswerten Tätigkeit gebracht. Der Hauptgrund hierfür dürfte darin zu erblicken sein, daß die Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes vom 4. Juli 1868, in erster Linie die durch dasselbe bedingte Solidarhaft, ihrer Entwicklung nicht förderlich waren. Einen nachhaltigen Einfluß auf die Gestaltung der Wohnungsfrage haben somit diese Organisationen nicht gehabt.

Eine neue Anregung ging dann Ende der siebenziger Jahre von Dänemark aus, indem die Einrichtungen des 1865 ins Leben gerufenen und mit außerordentlichem Erfolg arbeitenden Kopenhagener Arbeiterbauvereins das Vorbild für den Flensburger Arbeiterbauverein abgaben, der 1878, noch zur Zeit der Geltung des älteren deutschen Genossenschaftsgesetzes begründet, fast ein Jahrzehnt hindurch die einzige deutsche Baugenossenschaft gewesen ist, die unter dem Zusammenwirken einer Reihe begünstigender Umstände über die Schwierigkeiten hinweggekommen ist, die sich damals derartigen Unternehmungen entgegenstellten. In seinen Grundprinzipien sich eng an den Kopenhagener Arbeiterbauverein anschließend, hat der Flensburger Arbeiterbauverein für alle später begründeten Baugenossenschaften die Grundlage der Organisation festgelegt. Die Mitgliedschaft der Genossenschaft wird durch Zahlung eines geringen Eintrittsgeldes und durch Übernahme der Verpflichtung erworben, durch kleine, den Einkommensverhältnissen der minderbemittelten Bevölkerung angepaßte Ratenzahlungen einen Geschäftsanteil von mäßigem Betrag anzusammeln. Volleinzahlung des Geschäftsanteils oder die Einzahlung in mehreren größeren Raten ist zulässig, ebenso wie die Erwerbung mehrerer Geschäftsanteile. Die Mitglieder nehmen im Verhältnisse zu den eingezahlten Beträgen an dem durch den Geschäftsüberschuß gebildeten Gewinne teil. Die Summe der Geschäftsguthaben bildet das Betriebskapital, das, unter Zuhilfenahme des Hypothekarkredits sowie anderer, z. B. durch Spareinlagen der Mitglieder, durch Ausgabe von Schuldverschreibungen usw. aufgebrachten Mittel zum Bau von Wohnungen dient. Jedem Mitgliede steht das Bewerbungsrecht um eine der fertiggestellten Wohnungen zu; sind mehr Bewerber als Wohnungen vorhanden, so entscheidet das Los.

Der Flensburger Arbeiterbauverein ebenso wie die als nächste im Jahre 1886 begründete Berliner Baugenossenschaft waren, wie der Kopenhagener Arbeiterbauverein, Vertreter des Systems des Eigentumserwerbs, das, wie wir gesehen haben, auch bereits einem Teile der älteren deutschen gemeinnützigen Baugesellschaften eigen war und im Prinzip darin besteht, daß dem Bewerber das Haus zunächst unter Anzahlung einer Quote des Kaufpreises mietweise überlassen wird. Als Miete zahlt er, meistens in monatlichen Raten, jährlich einen Prozentsatz des Kaufpreises und außerdem als Erwerbsquote so viel, daß innerhalb eines gewissen Zeitraums der gesamte Kaufpreis getilgt ist. Sobald ein Teil des Kaufpreises — etwa ein Drittel — abgezahlt ist, wird das Haus dem Bewerber durch grundbuchliche Eintragung als Eigentum übertragen; das Restkaufgeld wird entweder

* Vgl. hierzu den Artikel „Baugenossenschaften" von H. Crüger im Handwörterbuch der Staatswissenschaften, Jena 1909, und W. Voßberg, Die Deutsche Baugenossenschaftsbewegung, Berlin 1906; ferner die Veröffentlichungen des Verfassers zu dieser Frage, so u. a.: „Fünf Jahre praktisch sozialer Tätigkeit", Schriften der Zentralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen, Heft 14, Berlin 1898, und: „Neue Untersuchungen über die Wohnungsfrage", Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. XCVI, Leipzig 1901.

unter gleichen Zahlungsbedingungen weiter getilgt oder aber auch als feste Hypothek eingetragen. Um zu verhindern, daß ein allzu rascher Besitzwechsel die Häuser ihrem ursprünglichen Zwecke entfremdet, sie der Spekulation anheimfallen läßt, haben in neuerer Zeit die meisten Baugenossenschaften dieses Systems den Käufern allerlei beschränkende Bedingungen auferlegt, viele z. B. das Rückkaufsrecht zu dem ursprünglichen Verkaufspreise vorbehalten u. a. m.

Den bereits genannten Genossenschaften dieses Systems reihen sich im Laufe der folgenden Jahre zahlreiche weitere an, unter denen wir unter den älteren und besonders erfolgreichen den Arbeiterbauverein für Gaarden, Kiel und Umgegend (1890) und den Spar- und Bauverein in Blumenthal a. Weser (1894) nennen. Die erstgenannte Genossenschaft ist diejenige, welche das System des Einfamilienhausbaues am reinsten durchgeführt hat, indem sie mit verschwindenden Ausnahmen, die in die erste Zeit ihrer Tätigkeit fallen, nur Häuser mit einer Wohnung hergestellt hat, während die meisten der hierhergehörigen Genossenschaften Häuser mit zwei oder gar mehr Wohnungen bauen, deren Mietertrag den Erwerber eines solchen Hauses in die Lage versetzen soll, seine eigenen Unkosten herabzumindern, ein Verfahren, das von sozialen Gesichtspunkten aus seine unverkennbaren Bedenken hat.

Eine neue Staffel in der Entwicklung des Baugenossenschaftsgedankens stellt die ebenfalls noch unter der Geltung des älteren Gesetzes im Jahre 1886 erfolgte Begründung des Hannoverschen Spar- und Bauvereins dar, der aber — ebenso wie der Flensburger Arbeiterbauverein und die Berliner Baugenossenschaft — später in eine Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht umgewandelt wurde. Das Neue des mit dieser Gründung inaugurierten Prinzips besteht nicht in der grundsätzlichen Aufgabe des Eigenhausbaues; auch unter den älteren Baugenossenschaften befanden sich, wenn auch in der Minderheit, solche, die sich auf die Erstellung von Mietwohnungen für ihre Mitglieder beschränkten. Das Neue an dem durch den Hannoverschen Spar- und Bauverein begründeten und von zahlreichen späteren Genossenschaften übernommenen Systeme besteht darin, daß die Genossenschaft sich grundsätzlich des Rechtes begibt, den Genossen die ihnen mietweise überlassene Wohnung zu kündigen, bezw., von besonderen in der Satzung vorgesehenen Fällen abgesehen, den Mietpreis zu erhöhen, solange sie ihren Verpflichtungen nachkommen und die Hausordnung innehalten. Unter diesen Bedingungen bietet also das Mietsystem, unter Ausschluß der Möglichkeit, daß das Haus jemals Gegenstand der Spekulation wird, dem Mieter ein dauerndes Besitzrecht an der Wohnung, ohne ihn selbst zu binden. Es lag nahe, daß von dieser Form der Wohnungsproduktion vornehmlich in den größeren Städten Gebrauch gemacht wurde, in denen die hohen Bodenpreise den Bau kleiner, für den Eigentumserwerb geeigneter Häuser von vornherein ausschlossen oder doch nur in größerer Entfernung von dem Stadtinnern zuließen. Als Typen für diese Organisationsform seien hier als besonders erfolgreiche Gründungen genannt die des Berliner Spar- und Bauvereins (1892), des Altonaer Spar- und Bauvereins (1892), des Dortmunder Spar- und Bauvereins (1893), des Düsseldorfer Spar- und Bauvereins (1898). Eine nicht unbeträchtliche Zahl von Genossenschaften an kleineren Orten hat sich indessen gleichfalls auf den Boden dieses Prinzips und damit in einen bewußten Gegensatz zu dem Prinzip des Eigentumserwerbs gestellt.

Es erscheint uns hier am Platze, auf die Vorzüge und Nachteile der beiden Systeme — Eigenhausbau und Mietsystem — wenigstens mit einigen kurzen Worten einzugehen, eine Frage, die in der Genossenschaftsbewegung eine vielfach trennende Rolle gespielt hat, die aber in der neueren Zeit doch einem gewissen Ausgleich entgegengeführt ist. Es liegt gewiß etwas Bestechendes in dem Ausblick, der sich uns eröffnet, wenn es in gewissem Umfange gelänge, den bisher Heimat- und Besitzlosen zum Besitzenden zu machen und ihn der Fülle des Segens teilhaftig werden zu lassen, der mit dem Begriffe des „Eigenen

Heimes" verbunden ist. Die Erfahrung hat auch gelehrt, daß mit dieser Aussicht ein gewaltiger Anreiz gegeben ist, der in vielen Fällen erst das Bestreben und die Ausdauer, den Weg der Selbsthilfe zu beschreiten, ausgelöst hat, und es ist in zahlreichen Fällen gelungen, auf diesem Wege Großes zu erreichen. Leider hat die Macht der Tatsachen uns aber darauf hingewiesen, daß das System auch seine Schattenseiten hat. Von vornherein — und das müssen auch seine eifrigsten Vertreter zugeben — ist seiner Durchführung, wie die Verhältnisse namentlich in den Großstädten nun einmal liegen und, trotz aller Reformbestrebungen, auch wohl nicht im Handumdrehen geändert werden können, eine ziemlich enge Grenze durch die Preisgestaltung des Grund und Bodens gezogen. Dieser Einwand läßt sich auch nicht dadurch beseitigen, daß man die Wohnungen der Arbeiter aus dem Innern der Städte in die Vororte verlegt; selbst bei den besten Verkehrseinrichtungen ist ein überwiegender Teil der arbeitenden Bevölkerung auf das Wohnen in nächster Nähe der Arbeitsstätte angewiesen. In zweiter Linie setzt der Erwerb und die Erhaltung eines eigenen Hauses unter allen Umständen eine gewisse wirtschaftliche Selbständigkeit voraus, wie sie nur bei einer kleinen Minderzahl selbst der besser gelohnten Arbeiter vorhanden ist. Endlich drittens wird sich der Erwerber eines solchen Hauses oft mit dem Erwerb eine schwere Last aufbürden, die ihn der Freizügigkeit beraubt und ihn verhindert, die ihm durch den Wechsel der Arbeitsstelle gebotene Konjunktur auszunutzen. Damit erscheinen uns die Grenzen gezogen, innerhalb deren das System des Eigenhausbaues allein auf die Dauer Erfolge verspricht: billige Bodenpreise, eine wirtschaftlich selbständige, hochgelohnte Arbeiterbevölkerung bei durchaus stabilen Arbeitsverhältnissen — wo diese Bedingungen zutreffen, wird dem System unbedingt das Wort geredet werden können. Wenn man es unter Außerachtlassung der erhobenen Bedenken anwendet, wird man auf die Dauer von Fehlschlägen nicht verschont bleiben: die anfangs von Arbeitern erworbenen Häuser werden oft schon nach kürzester Zeit in andere Hände übergehen, und schließlich, wenn auch nicht gleich beim ersten Besitzwechsel, wird sich die Spekulation der Grundstücke bemächtigen, und die Wohnungen werden dem Zwecke, dem sie dienen sollten, entfremdet. Solche Erfahrungen sind da, wo die Beobachtungszeit eine hinreichend lange ist, in ausgiebigstem Maße gemacht. Um dem vorzubeugen, hat man vielen Scharfsinn aufgewandt, einen solchen Besitzwechsel durch Beschränkungen des Eigentumsrechts nach Möglichkeit hinauszuschieben, bezw. zu verhindern; es ist damit mancherlei erreicht, aber es entsteht doch die Frage, ob denn ein in dieser Weise verklausuliertes Eigentumsrecht, das dem Inhaber jede Verfügung über sein „Eigentum" nimmt, noch dem Wesen dessen entspricht, was wir mit dem Begriffe des „Eigenen Heimes" verbinden, und ob es nicht im Grunde genommen zweckmäßiger wäre, unter diesen Umständen auf das ganze Scheineigentum zu verzichten und sich zu einem Prinzip zu bekennen, das dem Wesen nach dasselbe ist, bei dem es aber des ganzen umständlichen Apparats von Verträgen und Eintragungen nicht bedarf, die doch in der Praxis recht häufig versagen dürften.

Das Mietsystem mit den vorstehend geschilderten Beschränkungen des Kündigungsrechts des Vermieters schließt ja den Bau des kleinen Einfamilienhauses unter Verhältnissen, wo dieses finanziell noch möglich ist, keineswegs aus, und es kann an und für sich nicht dringend genug befürwortet werden, den Bau solcher Kleinhäuser aufrecht zu erhalten, wo immer die Verhältnisse es noch gestatten. Es steht einwandfrei fest, daß das vielgeschossige Mietshaus, die Mietskaserne, unter allen Umständen sehr viel ungünstiger zu beurteilen ist als das Kleinhaus, und daß die Nachteile der ersteren auch durch sonst einwandfreie Bauart und technische Verbesserungen sich nicht grundsätzlich ausschalten lassen. Aber man sollte sich auch in dieser Beziehung von Einseitigkeiten freihalten. Es bleibt vorläufig unter allen Umständen die Tatsache bestehen, daß das große Etagenmietshaus sich aus den Städten nicht mehr verdrängen läßt. Wenn daher auch das Ziel sein muß, überall da, wo die wirtschaftlichen Verhältnisse es noch gestatten, den Kleinhausbau —

ganz abgesehen von der Frage, ob das Haus in das Eigentum übergehen oder vermietet werden soll — wieder zur Geltung zu bringen, sehen wir uns trotzdem der Aufgabe nicht enthoben, beim Miet- und Etagenhausbau alle diejenigen baulichen und hygienischen Verbesserungen zu erzielen, die ihm das Odium der gesundheitlichen Minderwertigkeit zu nehmen geeignet sind, und darin haben in den letzten Jahrzehnten die gemeinnützigen Bauvereinigungen Mustergültiges geleistet.

Ihre eigentliche Blüte hat die Baugenossenschaftsbewegung erst erreicht, nachdem durch das Genossenschaftsgesetz vom 1. Mai 1889 mit der unbeschränkten Haftpflicht das Haupthindernis für ihre Entwicklung gefallen war. Von da an sind von Jahr zu Jahr zahlreiche Neugründungen erfolgt, deren Leistungen sich teilweise sehr rasch denjenigen der älteren gemeinnützigen Gesellschaften an die Seite stellten und die jene an Zahl bald sehr erheblich in den Hintergrund treten ließen. Dazu kommt aber noch ein zweiter Umstand, ohne den die rasche Entwicklung schwerlich hätte Platz greifen können, daß ihnen nämlich mit dem Erlasse des Invaliditäts- und Altersversicherungsgesetzes vom 22. Juni 1889 in den Landesversicherungsanstalten mit ihren großen Mitteln kapitalkräftige Kreditquellen erwuchsen. Daher sehen wir die Baugenossenschaftsbewegung namentlich da in rascher Zunahme begriffen, wo ihr, wie namentlich in der Provinz Hannover, der Rheinprovinz, Westfalen, Schleswig-Holstein, Hessen-Nassau, dem Königreich Sachsen, die genannten Anstalten ihr Wohlwollen entgegenbrachten. Die Baugenossenschaftsbewegung steht und fällt eben mit der Möglichkeit der Erlangung eines ausgiebigen Hypothekarkredits unter Bedingungen, auf die wir hier nicht einzugehen brauchen, weil diesen Fragen eine besondere Darstellung gewidmet ist.* Eine andere Gruppe von Baugenossenschaften verdankt der Verfügbarmachung von Reichs- und staatlichen Mitteln für den Wohnungsbau ihren Aufschwung; es sind dies diejenigen Genossenschaften, deren Mitgliedschaft auf Eisenbahn- und sonstige Staats- und Betriebsbedienstete beschränkt ist oder die doch wenigstens zu einem großen Teile aus solchen bestehen, einschließlich der reinen Beamten-Baugenossenschaften, die sich aus den Kreisen der unteren und mittleren Reichs- und Staatsbeamten zusammensetzen.

Wir haben eingangs dieser Erörterungen bereits darauf hingewiesen, daß die Tätigkeit von Reich und Staat auf dem Gebiete der Wohnungsförderung sich bis zur Zeit fast ausschließlich auf die Fürsorge für die eigenen Bediensteten erstreckt, also eigentlich in das Kapitel der Arbeitgeberfürsorge gehört. Daß Reich und Staat, statt wie in früherer Zeit sich auf die Herstellung von Wohnungen für ihre Bediensteten in eigener Regie zu beschränken, etwa seit der Jahrhundertwende dazu übergegangen sind, mit der gedachten Einschränkung die gemeinnützige Wohnungsproduktion durch Kreditgewährung zu fördern, dürfte auf ähnliche Erwägungen zurückgehen, wie sie neuerdings auch eine Anzahl privater Arbeitgeber dazu geführt haben, statt dem Bau eigener Werkswohnungen ihre Mittel gemeinnützigen Unternehmungen zuzuführen unter Bedingungen, die ihnen das Verfügungsrecht über eine entsprechende Anzahl von Wohnungen zugunsten ihrer Arbeiter und Angestellten gewährleisten. Es ist vielfach die Beobachtung gemacht, daß in Arbeiterkreisen eine Abneigung besteht, die ihnen von ihrem Arbeitgeber zur Verfügung gestellten Wohnungen zu beziehen, von der Befürchtung geleitet, daß sie dadurch in ein noch viel größeres Abhängigkeitsverhältnis zu dem Arbeitgeber geraten, als es das Arbeitsverhältnis an sich schon bedingt. Alle die günstigen Einflüsse, die geordnete und der häuslichen Behaglichkeit nicht entbehrende Wohnungsverhältnisse auf die Arbeiterfamilie ausüben, werden illusorisch, wenn nicht zugleich eine gewisse Stetigkeit derselben gewährleistet ist; und wenn der Arbeiter mit einem Stellenwechsel, wie das bei den Werkswohnungen in der Regel der Fall ist, ohne weiteres auch zu einem Wohnungswechsel gezwungen ist, kann von einer solchen Stetigkeit nicht die Rede sein. Das ist der Grund, weshalb nicht selten gerade die besseren Elemente unter der Arbeiterbevölkerung die private Mietwohnung, die ihnen weniger und schlechtere Räume

* Vgl. unten Nr. 5. D. H.

zu einem höheren Preise bietet, der viel besseren, ihm von seinem Arbeitgeber gebotenen Werkswohnung vorzieht. Das hat zu der Erwägung geführt, ob es nicht unter Umständen auch im Interesse des Arbeitgebers liegt, von dem Bau eigener Wohnungen Abstand zu nehmen und sich anderer Mittel zu bedienen, um den gewollten Zweck zu erreichen. Einzelne Gemeinden, so u. a. Frankfurt a. M., haben sich bei am Orte befindlichen gemeinnützigen Gesellschaften mit Aktienkapital beteiligt und damit das Recht erworben, eine entsprechende Anzahl der von der Gesellschaft hergestellten Wohnungen für ihre Bediensteten in Anspruch zu nehmen. Von einzelnen Baugenossenschaften, so u. a. dem Dresdner Spar- und Bauverein, sind Verträge bekannt, nach denen privaten Arbeitgebern gegen Hergabe von Leihkapitalien gleiche Rechte eingeräumt sind. Endlich sind von einer Reihe von industriellen Unternehmungen besondere Unternehmungen unter gemeinnütziger Rechtsform zu dem Zwecke begründet, für die Angehörigen ihrer Betriebe Wohnungen herzustellen. Die Farbwerke vorm. Meister, Lucius & Brüning in Höchst a. M. haben hierfür die Form der Aktiengesellschaft gewählt und diese, die „Gesellschaft zur gemeinnützigen Beschaffung von Wohnungen in Höchst a. M.", mit einem Aktienkapitale von zwei Millionen Mark ausgestattet. Statutarischer Zweck der Gesellschaft ist die Beschaffung von Wohnungen für Arbeiter und Aufseher der Firma. Nach dem Mietvertrage hat der Arbeiter die Wohnung nach vierzehntägiger Kündigung zu räumen. Eine „Gemeinnützige Baugesellschaft mit beschränkter Haftung", deren Gesellschafter mit einem gezeichneten Stammkapitale von 300000 Mark vier Industriefirmen in Frankfurt a. M. und Griesheim sind, besteht an letztgenanntem Orte mit dem vorwiegenden Zwecke der Behausung von Arbeitern und Angestellten der vier Firmen, wobei aber auch Wohnungen an Arbeiter abgegeben werden können, die nicht bei den Gesellschaftern beschäftigt sind. Die Rechtsform der Gesellschaft mit beschränkter Haftung ist auch für den von Ottenser Industriellen gegründeten „Gemeinnützigen Bauverein Altona-Ottensen" gewählt, dessen Betätigung auf dem Gebiete der Vermietung von Wohnungen und der Hergabe von Häusern zu Eigentum unter Vorbehalt des Wiederkaufsrechts liegt. Um dem Käufer die Freizügigkeit nicht zu beschränken, ist hier die Bestimmung getroffen, daß er den Kaufvertrag einseitig mit viermonatiger Frist kündigen kann. Der Stadt Altona ist gegen Übernahme von Geschäftsanteilen ein weitgehendes Kontrollrecht über den Verein eingeräumt. — Die Rechtsform der Genossenschaft mit beschränkter Haftung besitzt der „Bauverein Siemens-Schuckertscher Arbeiter" in Nürnberg, dessen Mitgliedschaft dadurch bedingt wird, daß der Betreffende im Dienste der Siemens-Schuckert-Werke steht, und daß die Gesellschaft keinen Einspruch gegen seine Aufnahme erhebt. Entsprechend der gewählten Rechtsform greift hier ein weitergehendes Mitbestimmungsrecht der Wohnungsbedürftigen an der Verwaltung Platz. Der Vorstand wird von dem Aufsichtsrate gewählt, der aus zwölf Mitgliedern besteht, bei deren Wahl durch das Statut nur für ein Drittel der Firma ein Vorschlagsrecht eingeräumt ist. Ferner hat sich letztere das Genehmigungsrecht mit Bezug auf den An- und Verkauf von Grundstücken wie auf die Belegung verfügbarer Gelder vorbehalten. Sehr bemerkenswert ist die Bestimmung des Statuts, daß für den Fall des Ausscheidens eines Mitgliedes aus dem Dienste der Firma eine sechsmonatige Kündigungsfrist vorgesehen ist. Diesen weitherzigen Bestimmungen ist es wohl in erster Linie zu danken, daß die Genossenschaft sich eines raschen Aufschwunges und großer Beliebtheit unter den Arbeitern zu erfreuen gehabt hat.

Wenn es sich nunmehr darum handelt, zahlenmäßig festzustellen, welchen Umfang die ganze hier geschilderte Bewegung heute in Deutschland angenommen und zu welchen Leistungen sie es in bezug auf die Wohnungsproduktion gebracht hat, so läßt uns in dieser Hinsicht leider die Statistik in vieler Beziehung im Stiche. Eine Statistik der gemeinnützigen Aktiengesellschaften und der ihnen nahestehenden Organisationsformen existiert überhaupt nicht. Nach einer von dem Verfasser früher einmal angestellten und bis heute fortgeführten Erhebung, die aber auf Vollständigkeit keinen Anspruch erhebt, dürfte die

Zahl der in Deutschland bestehenden gemeinnützigen Aktienbaugesellschaften, Gesellschaften mit beschränkter Haftung, Wohnungsbauvereine mit Körperschaftsrechten und Wohnungsstiftungen sich zusammengenommen nicht weit über 180 erheben; davon dürfte etwa die Hälfte Aktiengesellschaften sein. Einige derselben, von denen die bedeutendsten oben bereits aufgeführt sind, haben eine recht erhebliche Bautätigkeit ausgeübt. An einer zusammenfassenden Statistik der Baugenossenschaften, die nach einheitlichen Gesichtspunkten über alle hierhergehörigen Fragen Auskunft gibt, fehlt es leider auch noch. Wir sind daher hier auf einige Teilergebnisse vorhandener Erhebungen angewiesen.

Nach den von der Preußischen Zentral-Genossenschaftskasse letztmalig im Jahre 1914 herausgegebenen „Mitteilungen zur deutschen Genossenschaftsstatistik“ * wurden am 1. Januar 1912 1173 Baugenossenschaften mit 225672 Mitgliedern gezählt. Nur neun von ihnen waren noch Genossenschaften mit unbeschränkter Haftpflicht, die übrigen 1164 mit einer Haftsumme von 71288514 Mark sind Genossenschaften mit beschränkter Haftpflicht. Von den 1173 Genossenschaften entfielen 788 auf Preußen, 145 auf Bayern, 95 auf Sachsen, 24 auf Württemberg, 25 auf Baden, 35 auf Hessen, 61 auf die übrigen Bundesstaaten. Innerhalb Preußens stand, was die Zahl der Genossenschaften anlangt, Westfalen mit 139 Genossenschaften obenan; es folgten Rheinprovinz (122), Schlesien (73), Hannover (64), Brandenburg (61), Schleswig-Holstein (47); im Stadtkreise Berlin wurden 19 Baugenossenschaften gezählt. Von besonderem Interesse ist ein Vergleich der Beteiligung der Stadtgemeinden und der Landgemeinden an den Genossenschaftsbestrebungen. In 385 preußischen Gemeinden mit mehr als 10000 Einwohnern (278 Stadtgemeinden und 107 Landgemeinden) wurden in den 278 Stadtgemeinden 427, in den 107 Landgemeinden nur 38 Baugenossenschaften mit 125152, bezw. 6449 Mitgliedern gezählt; von den 147 Stadtgemeinden mit mehr als 20000 Einwohnern waren 131 mit Baugenossenschaften besetzt. Auf je 10000 Einwohner entfielen u. a. in den Großstädten mit mehr als 100000 Einwohnern: in Altona 345, in Hannover 237, in Posen 190, in Dortmund 180, in Kiel 158, in Cassel 144, in Magdeburg 113, in Berlin 104 Mitglieder von Baugenossenschaften, wobei ein schätzungsweiser Maßstab für den Anteil der genossenschaftlichen Bautätigkeit an der Wohnungsproduktion überhaupt dadurch zu gewinnen ist, daß nach einer weiteren Feststellung der Erhebung zur Zeit derselben bereits von 100 Mitgliedern der Baugenossenschaften durchschnittlich 40 mit von den letzteren hergestellten Wohnungen versehen waren. In den Städten mit mehr als 50000 bis 100000 Einwohnern findet sich eine besonders starke Beteiligung an den Baugenossenschaften u. a. in Potsdam, wo 235, und in Flensburg, wo 224 Mitglieder von Baugenossenschaften auf 10000 Einwohner kommen. Unter den Mittelstädten von 30000 bis 50000 Einwohnern ragen Neumünster mit 310, Neuß mit 305, Göttingen mit 255 an Baugenossenschaften beteiligten Einwohnern auf je 10000 hervor. Von kleinen Städten mit 20000 bis 30000 Einwohnern sind Stendal mit 419, Wittenberge mit 260, Greifswald mit 214 Mitgliedern von Baugenossenschaften auf je 10000 Einwohner hervorzuheben. Von den befragten Baugenossenschaften liegen Zahlenangaben über ihre Bautätigkeit nur von 494 mit 127377 Mitgliedern vor, die bis Ende 1910 10678 Häuser mit 51086 Wohnungen fertiggestellt hatten. Der Herstellungspreis der errichteten Häuser betrug 304506278 Mark, darunter an eigenen Mitteln der Genossenschaften 24793962 Mark. Es ist dies nur ein Teilbetrag der Gesamtproduktion, die zudem bis in die neuere Zeit noch eine sehr erhebliche Steigerung erfahren hat.

Das „Jahrbuch des Allgemeinen Verbandes der auf Selbsthilfe beruhenden deutschen Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften“ für 1915** beziffert die Zahl der Baugenossen-

* Sonderabdruck aus dem XXXXI. Ergänzungshefte zur Zeitschrift des Königl. Preuß. Statist. Landesamts.

** XIX. Jahrgang. Berlin 1915.

schaften für das Jahr 1914 auf 1538. Von diesen beteiligten sich 728 mit 221359 Mitgliedern an der Statistik des Verbandes, die 1914 21002 Häuser fertiggestellt hatten.

Der Verband der auf der Grundlage des gemeinschaftlichen Eigentums stehenden deutschen Baugenossenschaften*, dem ausschließlich solche Genossenschaften angehören, die Häuser zum Vermieten bauen, umfaßte am 31. Dezember 1916 214 Genossenschaften, von denen sich 199 an der Statistik beteiligten. Die Mitgliederzahl dieser betrug zur angegebenen Zeit 71311. 3 derselben hatten am Schlusse des Berichtsjahres eine Bautätigkeit noch nicht ausgeübt; von den verbleibenden 196 Genossenschaften waren 32339 Wohnungen hergestellt, deren Herstellungswert rund 213 Millionen Mark betrug bei einem Gesamtmietwerte der Wohnungen von 11958397 Mark.

Die zu dem Revisionsverbande der Baugenossenschaften des Verbandes deutscher Beamtenvereine zusammengeschlossenen Baugenossenschaften**, deren Zahl am 31. Dezember 1916 69 mit 18223 Mitgliedern betrug, hatten zu dieser Zeit 1181 Mietshäuser mit 8394 Wohnungen, die mit 66758660 Mark zu Buche standen, und 201 Erwerbshäuser, meist Einfamilienhäuser, fertiggestellt.

Von den 183 Bauvereinigungen, darunter 101 Baugenossenschaften, der Rheinprovinz*** waren Ende 1916 21500 Wohnungen in 9100 Häusern fertiggestellt, darunter vier Fünftel Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Zahl der von den 165 westfälischen Baugenossenschaften†, die am 1. Januar 1916 22968 Mitglieder zählten, fertiggestellten Wohnungen betrug zu dieser Zeit 14439, die einen Gesamtwert von 84844546 Mark darstellten. Im Königreich Sachsen†† waren am 31. Dezember 1916 von 118 gemeinnützigen Bauvereinigungen (darunter 4 Gesellschaften mit beschränkter Haftung, 2 Vereine) mit 25978 genossenschaftlichen Mitgliedern 2617 Häuser mit 11255 Wohnungen hergestellt, die einen Gesamtwert von 66⅓ Millionen Mark darstellten.

Ein erstmalig im Jahre 1916 unternommener Versuch des Kaiserlichen Statistischen Amtes†††, zu einer Zusammenfassung der von den 15 im Deutschen Reiche bestehenden Revisionsverbänden der Baugenossenschaften erhobenen Ergebnisse zu gelangen, erzielte ebenfalls nur lückenhafte Angaben. Nach dieser Statistik gehörten von den am 1. August 1916 im Deutschen Reiche vorhandenen rund 1400 Baugenossenschaften etwa 940 und daneben rund 180 Vereinigungen anderer Rechtsformen den 15 Revisionsverbänden an. Die Gesamtmitgliederzahl der in den Verbänden zusammengeschlossenen Bauvereinigungen aller Rechtsformen belief sich auf rund 275000. Über die Bautätigkeit lagen Berichte von 11 Verbänden vor; von diesen waren bis Ende 1915 rund 19100 Mietshäuser und 12700 Erwerbshäuser errichtet. Das Betriebskapital der in 12 Verbänden zusammengeschlossenen Genossenschaften betrug über 727 Millionen Mark, das der Bauvereinigungen anderer Rechtsformen über 44,5 Millionen Mark.

Die vorstehend mitgeteilten Angaben dürften immerhin genügen, um einen ungefähren Anhalt zu geben, welche Bedeutung die genossenschaftliche Wohnungsproduktion in Deutschland gewonnen hat. Für die Beurteilung der Verbreitung der Baugenossenschaften in den einzelnen Bundesstaaten und Provinzen gibt die oben mitgeteilte Statistik der Preußischen Zentral-Genossenschaftskasse einige Anhaltspunkte. In bezug auf die Bauweise — ob vorwiegend Mietshäuser oder Erwerbshäuser, ob Mietshäuser mit vielen Wohnungen oder Kleinhäuser, bezw. Einfamilienhäuser — bestehen in den verschiedenen Landesteilen die größten Verschiedenheiten. Im allgemeinen herrschen die Wohnungen zum Vermieten bei

* Verhandlungsbericht des XXI. Verbandstages des Verbandes. Berlin 1917.

** Geschäftsbericht des Revisionsverbandes für das Jahr 1916. Berlin 1917.

*** Zeitschrift für Wohnungswesen, XV. Jahrgang, S. 121.

† Bericht über den XIV. Verbandstag des Verbandes westfälischer Baugenossenschaften. Münster i. W. 1917.

†† Bericht über die V. ordentliche Verbandsversammlung des Verbandes der gemeinnützigen Bauvereinigungen im Königreich Sachsen. Dresden 1917.

††† Beiträge zur Wohnungsfrage während des Krieges. 14. Sonderheft zum Reichsarbeitsblatt. Berlin 1917.

weitem vor. Die Genossenschaften des Verbandes der auf der Grundlage des gemeinschaftlichen Eigentums stehenden deutschen Baugenossenschaften, auf die unter allen Verbänden die größte Wohnungsproduktion entfällt, stellen ausschließlich Mietwohnungen her. Aber auch innerhalb des „Allgemeinen Verbandes" überwiegt die Zahl der Genossenschaften, die Mietwohnungen herstellen. Von den diesem Verband angehörenden Genossenschaften, von denen die Zahlen vorliegen, errichteten bis Anfang 1914 73 Erwerbshäuser, 150 Mietshäuser, die in der Verwaltung und im Eigentume der Genossenschaften verbleiben. Die größte Verbreitung hat die Errichtung von kleinen Häusern zum Eigentumserwerbe durch die Genossen in den westlichen Provinzen.

Die Zahl der großen Mietshäuser mit vier und mehr Wohnungen scheint im allgemeinen noch immer in relativer Zunahme begriffen. Am schärfsten tritt dies bei den Genossenschaften des Verbandes der auf der Grundlage des gemeinschaftlichen Eigentums stehenden deutschen Baugenossenschaften hervor, die das Gebiet ihrer Tätigkeit vorwiegend in den größeren Städten und mehr im östlichen Deutschland haben. Von 3675 Häusern, die von den Genossenschaften dieses Verbandes bis Ende 1914 errichtet waren, sind nur 868 eigentliche Kleinhäuser mit einer bis drei Wohnungen; die übrigen 2807 sind Häuser mit vier und mehr Wohnungen, darunter 1346, die sieben und mehr Wohnungen enthalten, also „Mietskasernen" im eigentlichen Sinne des Wortes. Wesentlich anders stellt sich das Verhältnis in den westlichen Provinzen. Nach dem Bericht aus der Rheinprovinz waren 1915 von den durch die gemeinnützige Bautätigkeit (einschließlich der Aktiengesellschaften usw.) erstellten Häusern nicht weniger als 80 % Ein- und Zweifamilienhäuser, und nicht ganz 5% der Häuser enthielten vier und mehr Wohnungen. Hier ist es also, sogar in den größeren Städten, gelungen, den Kleinhausbau lebensfähig zu erhalten. Von den 4770 bis Januar 1914 von den 167 westfälischen Baugenossenschaften errichteten Häusern waren 1857 Einfamilienhäuser und 1412 Zweifamilienhäuser, also nahezu 70 %, während nur 980 Häuser vier und mehr Wohnungen enthielten.

Bezüglich der Mietpreise der von den Genossenschaften erstellten Wohnungen sind statistische Angaben, die einen Vergleich mit der Höhe der Mieten der von der privaten Bautätigkeit an den Markt gebrachten Wohnungen zuließen, nicht vorhanden. Es können daher in dieser Beziehung nur persönliche Eindrücke wiedergegeben werden. Diese können dahin zusammengefaßt werden, daß sich im allgemeinen die Mietpreise der von den Genossenschaften erstellten Wohnungen nicht erheblich unter den ortsüblichen bewegen. Es liegt das auch durchaus in der Natur der Sache. Wie wir weiter unten sehen werden, arbeiten die Genossenschaften finanziell keineswegs unter günstigeren, sondern vielfach unter ungünstigeren Bedingungen als die private Bautätigkeit. Wenn daher in den Jahresberichten einzelner Baugenossenschaften von einem Herabgehen der Mietpreise unter die ortsüblichen berichtet oder von anderer Seite ein solches behauptet wird, so ist das bei richtiger Finanzgebarung der Genossenschaften nicht die Norm, und es kann sich im Einzelfall auch immer nur um geringe Prozentsätze handeln.

Ziehen wir das Fazit aus dieser Darstellung der Entwicklung der gemeinnützigen Bautätigkeit und ihrer Leistungen, so werden wir, wenn wir uns nicht eines ungerechtfertigten Optimismus schuldig machen wollen, ohne weiteres zugeben müssen, daß die bisherigen Gesamtleistungen der gemeinnützigen Bautätigkeit im Vergleiche zu der erforderlichen Gesamtproduktion an Wohnungen quantitativ nur bescheidene sind. Es dürfte wenige Städte geben, in denen die Zahl der von ihr erstellten Wohnungen viel mehr als 1 bis 2% der Gesamtproduktion beträgt, und wenn sich hier und da dieser Prozentsatz auf 3 bis 4% erhebt, so sind doch die Fälle, in denen das Angebot der auf gemeinnütziger Grundlage erzeugten Wohnungen einen merkbar preisregulierenden Einfluß auf die Höhe der Mieten auszuüben imstande wären, verschwindende Ausnahmen. Wenn wir daher nunmehr an eine Würdigung der Bedeutung der gemeinnützigen Bautätigkeit

im Rahmen der Gesamtwohnungsfrage herantreten, so müssen wir andere Beurteilungsmaßstäbe heranziehen.

Gegen die Bedeutung der gemeinnützigen Bautätigkeit als eines allgemeinen Vorbildes und eines Weges zur Lösung der Wohnungsfrage haben sich Stimmen aus den Kreisen der Wohnungsreformer selbst erhoben*. Die Voraussetzungen dieses Teiles der gewinnlosen Bautätigkeit — billiger und öffentlicher Realkredit, billiger oder geschenkter Boden — seien Vorteile, die die Anwendung auf die privatgewerbliche Bautätigkeit ausschließen. Diese Kritiker machen es der gemeinnützigen Bautätigkeit, insbesondere denjenigen Genossenschaften und Gesellschaften, die auf hochwertigem Boden der Innenstädte bauen, zum Vorwurfe, daß sie „längst ihren Frieden mit der allgemeinen Auftreibung der Bodenpreise gemacht haben und ihre Stockwerksbauten in Berlin, Frankfurt a. M., Leipzig nach ihren eigenen Zielen und unbekümmert um die spekulativen Mißstände und die Notlage im privaten Baugewerbe errichten, dem man doch ein die Nachahmung ermöglichendes Vorbild liefern wollte, und von dem die Versorgung des Wohnungsmarkts nach wie vor in der Hauptsache abhängt" (Eberstadt). Ja, sie versteigen sich hier und da soweit, die Bestrebungen der gemeinnützigen Bautätigkeit als die Politik der kleinen Mittel geradezu als ein Hemmnis einer großzügigen Wohnungspolitik, d. i. in erster Linie der von ihnen als das letzte Ziel gesteckten Bekämpfung der Bodenspekulation herauszustellen. Wir haben schon an anderer Stelle** dem entgegengehalten, daß diese Argumentation von falschen Voraussetzungen ausgeht. Die Genossenschaften und Gesellschaften, die für die großstädtischen Mietshäuser Mustertypen geschaffen haben, haben nirgends auf geschenktem oder billigem Boden gebaut; sie haben alle ohne Ausnahme die ortsüblichen Preise für ihre Terrains aufwenden müssen und haben den Nachweis erbracht, daß es trotzdem möglich war, zu dem ortsüblichen Preise Wohnungen herzustellen, die ihrer Beschaffenheit nach himmelweit über das hinausragen, was früher in den betreffenden Städten ortsüblich war. Und was den billigen öffentlichen Realkredit anlangt, so wird das halbe Prozent, das sie für den Teil der aufgenommenen Kapitalien, der aus öffentlichen Quellen fließt, weniger zahlen als der private Bauunternehmer, durch die Notwendigkeit der Auffüllung eines gesetzlichen Reservefonds, durch den Tilgungszwang, den ihnen die betreffenden Geldgeber auferlegen, und den der private Bauunternehmer bisher nicht kannte, sowie durch die weitaus schärferen Abschätzungsbedingungen, denen sie unterliegen, mehr als aufgewogen. Nimmt man dazu, daß die Baugenossenschaften und gemeinnützigen Baugesellschaften das nobile officium auf sich genommen haben, solider und besser zu bauen als jeder andere, daß sie ihre Lieferanten und Handwerker auch immer wirklich bezahlen, was bei vielen Spekulationsbauten bekanntlich nicht der Fall ist, und daß sie auf die Chancen, bei günstiger Konjunktur mit Gewinn zu verkaufen, stets grundsätzlich verzichtet haben, so erhellt ohne weiteres, daß sie durch den etwas billigeren Kredit nicht günstiger gestellt sind als die privaten Bauunternehmer, sondern in vielen Fällen erheblich ungünstiger. Ganz abgesehen von diesen mehr theoretischen Erwägungen, lehrt aber die tägliche Beobachtung tatsächlich, daß in vielen Großstädten das Vorbild, das die gemeinnützige Bautätigkeit geliefert hat, die private Bautätigkeit geradezu gezwungen hat, ihr auf diesem Wege zu folgen; wir könnten an Dutzenden von Beispielen nachweisen, daß die Grundrisse, wie sie die gemeinnützigen Vereinigungen nach gründlichem Studium ausgebildet, daß die sonstigen technischen und hygienischen Verbesserungen, die sie durchgeführt haben, an vielen Orten geradezu typisch für den allgemeinen Wohnungsbau geworden sind.

Und was auf der anderen Seite den Vorwurf anbetrifft, daß mit der Politik der kleinen Mittel gegenüber dem allgemeinen Notstande nicht weiter zu kommen sei, so darf

* Vgl. die Artikelserie in der „Bodenreform", Jahrgang 1909, Nr. 18 ff.; ferner Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage, S. 402. Jena 1910.

** Zeitschrift für Wohnungswesen, VIII. Jahrgang, Nr. 20. 1910.

doch nicht vergessen werden, daß gerade die Männer, die zuerst den Gedanken einer aktiven Wohnungsreform durch ihre positiven Schöpfungen der Welt vor Augen geführt und den Boden für ein allgemeines Verständnis der lebenswichtigen Bedeutung der Wohnungsfrage bereiten halfen, zu keiner Zeit verkannt haben, daß damit der eigentliche Inhalt des Problems keineswegs erschöpft sei. Die endgültige Lösung des Problems kann nur durch die Neuregelung aller der Fragen auf dem Gebiete der Gesetzgebung und der Verwaltung herbeigeführt werden, die sich kurz unter den Schlagworten der Bodenfrage, des Bebauungsplans, des Bauordnungswesens, des Kreditwesens, der Steuerfragen, des Verkehrswesens zusammenfassen lassen, und die an anderer Stelle dieses Werkes behandelt sind. Bis aber alle diese Fragen ihrer Lösung entgegengeführt sind — und das wird, wenn von der Vergangenheit auf die Zukunft geschlossen werden darf, immerhin noch eine gute Spanne Zeit in Anspruch nehmen —, wird die gemeinnützige Bautätigkeit und insbesondere die auf dem Boden der Selbsthilfe erwachsene genossenschaftliche Betätigung, trotz aller Kritik, die an ihr geübt wird, ihre Bedeutung in dem Gesamtrahmen der Wohnungsreformbestrebungen behalten, einmal quantitativ als subsidiärer Faktor der Wohnungserzeugung da, wo die private Bautätigkeit, besonders was die Bereitstellung kleiner und kleinster Wohnungen anbetrifft, gelegentlich im Stiche läßt — und das wird, wenn der Anschein nicht trügt, gerade in der Zeit nach dem Kriege vielfach der Fall sein —, dann als ein Mittel, die private Wohnungsproduktion qualitativ zu beeinflussen durch die in vieler Beziehung vorbildlichen Einrichtungen, die sie geschaffen hat.

Die zweite Gruppe grundsätzlicher Gegner der gewinnlosen Wohnungsproduktion bilden diejenigen, die in ihr eine Gefährdung ihrer Gewinninteressen erblicken, in erster Linie die organisierten Haus- und Grundbesitzer. Es fällt nicht in den Rahmen dieser Darstellung, uns mit den durchsichtigen Gründen zu befassen, weshalb diese Richtung grundsätzlich jeder Wohnungsreform feindlich gegenübersteht. Nur das eine möchten wir hier, wie schon so oft an anderer Stelle, betonen, daß der solide Hausbesitz eigentlich keinerlei Grund hat, die Bestrebungen der gemeinnützigen Bautätigkeit zu bekämpfen. Die von dieser Seite gehegten Befürchtungen dürften vielfach ihren Grund haben in einer Überschätzung des Umfanges und der Ausdehnungsmöglichkeit der gemeinnützigen Bautätigkeit, die zu keiner Zeit auch nur das Bestreben gehabt hat, das private Baugewerbe zu verdrängen oder zu ersetzen. Einen wie geringen Anteil an der privaten Wohnungsproduktion auf sie tatsächlich entfällt, haben wir weiter oben bereits ausgeführt. Auch den Einwand, daß das private Baugewerbe, wegen der günstigeren Bedingungen, unter denen die gemeinnützige Bautätigkeit arbeitet, nicht mit ihr konkurrieren könne, haben wir auf das richtige Maß zurückgeführt. Würde das private Baugewerbe eine hinreichende Anzahl gesunder und preiswerter Kleinwohnungen herstellen, dann würde die gemeinnützige Bautätigkeit überflüssig sein. Versagt es aber — und es versagt in der Tat an vielen Orten, weil gerade die Herstellung kleiner Wohnungen zu geringe Gewinnchancen bietet —, so ist damit die Notwendigkeit der gemeinnützigen Bautätigkeit unwiderleglich nachgewiesen.

Zur vollen Würdigung der Aufgaben der gemeinnützigen Bautätigkeit ist aber noch eine Reihe weiterer Momente herbeizuziehen, die auf sozialem Gebiete liegen. Diese Frage wird hier von zwei Gesichtspunkten aus zu betrachten sein. Die Wohnungsstatistik lehrt, daß in den Großstädten eine überwiegende Bevölkerungsschicht — in Berlin sind es über drei Viertel der gesamten Einwohnerschaft — auf Wohnungen angewiesen ist, die lediglich aus einem Zimmer und, wenn es hochkommt, aus zwei Zimmern mit oder ohne Küche bestehen. Auch die gemeinnützige Bautätigkeit vermag, wenn sie sich ökonomisch in den ihr gewiesenen Grenzen hält, diesen Teil der Bevölkerung über diesen Standard nicht hinauszuheben. Eine solche Wohnung ist aber für eine Familie mit einer größeren Kinderzahl, wie ohne weiteres einleuchtet, völlig ungenügend. Daß hierdurch die Gesamtinteressen, insbesondere das Gedeihen der künftigen Generation, und zugleich die Interessen aller

Einzelnen: die Kindererziehung, das Familienleben, das Bedürfnis nach Ruhe und Behagen Not leidet, ja unheilbar geschädigt werden, bedarf keiner Darlegung. Die Kinder suchen, was in der engen Wohnung fehlt, auf der Straße, die Männer im Wirtshaus, und die Folgen: Verwahrlosung der Kinder, Verlust der Freude am Familienleben, Abneigung gegen jede Vermehrung der Familie, sind bekannt. Diese Frage der „Fürsorge für die kinderreichen Familien" steht gerade zur Zeit im Mittelpunkte vielfacher Erörterungen*. Sie sind bisher so ziemlich alle zu einem negativen Ergebnisse gekommen. Es ist dabei auch die Frage aufgeworfen worden, was etwa die gemeinnützige Bautätigkeit zur Abhilfe des hier vorhandenen Notstandes beitragen könne. Zahlreiche gemeinnützige Baugesellschaften und Baugenossenschaften haben schon bisher, im Gegensatze zu dem privaten Baugewerbe, das sich diesen Fragen gegenüber zweifellos in einer schweren Notlage befindet, bei der Vergebung ihrer Wohnungen bewußt gerade die kinderreichen Familien bevorzugt. Insbesondere gilt dieses von einer Reihe der gemeinnützigen Aktiengesellschaften und Wohnungsstiftungen, die auf die Verzinsung der ihnen zur Verfügung stehenden Kapitalien keinen ausschlaggebenden Wert zu legen brauchen. Aber auch eine bei den Baugenossenschaften im Hinblick hierauf erhobene Statistik würde zweifellos die in Einzelfällen bereits feststehende Beobachtung ergeben, daß die Kinderzahl der in den Genossenschaftshäusern untergebrachten Familien sich weit über den Durchschnitt erhebt. Aber gerade den Baugenossenschaften sind in dieser Hinsicht durch die Forderungen der Wirtschaftlichkeit und das gleiche Recht, das jedem Genossen durch das Gesetz eingeräumt ist, Grenzen gezogen.

Es ist nun von den verschiedensten Seiten, mit besonderem Nachdrucke von K. Flesch**, immer wieder darauf hingewiesen worden, eine wie große Bedeutung im Hinblick hierauf gewisse im Interesse des Familienlebens unentbehrliche Wohnungsergänzungen in Anspruch nehmen können. Ein Muster solcher Einrichtungen stellen u. a. die „Wohnungsergänzungen" der Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen in Frankfurt a. M.*** dar, die ihren Mietern neben den unumgänglichen Wohnräumen, wie sie den Anforderungen entsprechen, die der niedrig gelohnte ungelernte Arbeiter allenfalls noch an seine Wohnung stellen kann, gemeinschaftliche Baderäume und Waschküchen, gemeinschaftlichen Einkauf der wichtigsten Nahrungsmittel und Bedarfsgegenstände, wie Heizmaterial usw., zu den Selbstkosten, Hauspflege für den Krankheitsfall, Kinderspielplätze im Innern der Häuserblocks, Krippen und Horte, Koch- und Haushaltungsschulen, Bibliotheken und Lesezimmer, Aufenthaltsräume für das Erholungsbedürfnis, Gelegenheit zu Kleingartenbau und Blumenzucht usw. darbietet. Auch bei zahlreichen Baugenossenschaften finden sich ähnliche Einrichtungen; so sind u. a. die Veranstaltungen des Berliner Spar- und Bauvereins auf diesem Gebiete vorbildlich†. In einer seiner Ansiedlungen unterhält dieser u. a. ein „Volksheim", das mit einem Kostenaufwande von über 200000 Mark errichtet ist und einen großen Versammlungssaal, Vereinsräume, Bibliothek und Lesezimmer usw. enthält. Besonders mustergültig sind seine Darbietungen auf dem Gebiete des Bildungswesens und der gehobenen Geselligkeit und Unterhaltung, die auch den nicht in den Genossenschaftshäusern wohnenden Mitgliedern und weiteren Kreisen zugute kommen. Der Umfang dieser ergänzenden Einrichtungen der gemeinnützigen Gesellschaften und Genossenschaften ist statistisch nicht erfaßt; nur der Bericht des XIV. Verbandstages des Verbandes der auf der Grundlage des

* Vgl. Zweiter Abschnitt, Kap. II, Nr. 3. D. H.

** Vgl. u. a. K. Flesch, Wohnungen und Wohnungsergänzungen. Zeitschr. f. Wohnungswesen, XII. Jahrgang, Nr. 17.

*** Vgl. Fünfundvierzig Jahre gemeinnützigen Wohnungsbaues. Jubiläumsbericht der Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen in Frankfurt a. M. Frankfurt a. M. 1915.

† Vgl. des Verfassers Schrift: Fünf Jahre praktisch sozialer Tätigkeit. Schriften der Zentralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen. Berlin 1898; ferner: Kromrey, Baugenossenschaften und der Berliner Spar- und Bauverein. Berlin 1904; W. Voßberg, Die deutsche Baugenossenschaftsbewegung. Berlin 1906.

gemeinschaftlichen Eigentums stehenden deutschen Baugenossenschaften (Berlin 1910) enthält den Versuch einer solchen Statistik in Form einer Zusammenfassung, in der folgende Einrichtungen namhaft gemacht sind, wie sie von einer Anzahl der Verbandsgenossenschaften angegeben sind: Unterstützungsfonds verschiedener Art, Darlehenskassen, Verpachtung von Garten- und Ackerland, Parkbenutzung, gemeinschaftlicher Bezug von Lebensmitteln und Gebrauchsgegenständen, Badeeinrichtungen, Kindergärten und Kinderbewahranstalten, Kinderhorte, Kinderheime, eine eigene Schule, Kinderspielplätze, Turneinrichtungen, Haushaltungsschulen, Handfertigkeitsunterricht, Sammlungsräume, ein Volksheim, Bibliotheken und Lesezimmer, Unterhaltungsabende, eine Diakonissenstation, eine Kranken- und Isolierbaracke. Die Aufwendungen für diese Einrichtungen werden zum Teil aus Betriebsüberschüssen gedeckt, zu einem Teile sind dafür besondere Stiftungen und Zuwendungen vorhanden, oder es werden auch am Orte bestehende Organisationen der Wohlfahrtspflege dazu herangezogen.

Das ist die eine Seite bedeutsamer sozialer Nebenwirkungen, die auf das Konto der gemeinnützigen Bautätigkeit zu setzen sind. Wir werden uns nun aber weiter noch kurz mit einer Reihe von anderen sozialen und erziehlichen Folgeerscheinungen zu befassen haben, die insbesondere innerhalb der Baugenossenschaftsbewegung lebendig geworden sind, und die rückwirkend auf das Wohnungswesen im allgemeinen ihren Einfluß geübt haben. Was in diesen Häusern und Wohnungen auf der Grundlage des veränderten Besitzverhältnisses, das der einzelne Genosse nunmehr zu seinem Heimwesen hat, an neuem, gesundem, frischen und frohen Leben erwächst, das ist ja eigentlich erst alles baugenossenschaftlichen Wirkens edelste Frucht, alles ehrlichen Strebens und Mühens schönster Lohn*. Auf die Fülle der hygienischen, wirtschaftlichen und sozialen Übelstände, die sich aus schlechten Wohnungsverhältnissen ergeben, ist ja, seitdem die Wohnungsfrage zur öffentlichen Diskussion steht, oft und überzeugend genug hingewiesen worden, und von den verschiedensten Seiten her hat man wieder und wieder darauf aufmerksam gemacht, daß das Vorgehen gegen die Mehrzahl der pathologischen Erscheinungen am sozialen Körper so lange erfolglos bleiben wird, bis man gleichzeitig den Hebel an eine durchgreifende Besserung der Wohnungsverhältnisse setzt. Wie zutreffend derartige Betrachtungen sind, dafür ist im kleinen von der deutschen Baugenossenschaftsbewegung der unwiderlegliche Beweis geliefert. Denn wenngleich uns über die Gesundheits- und Sterblichkeits-, Wirtschafts- und Sittlichkeitsverhältnisse in den Genossenschaftshäusern heute noch keinerlei statistische Zahlen untrügliche Auskunft geben, so herrscht bei allen Kennern der Bewegung doch darüber nur eine Stimme, daß die wohltätigen Wirkungen, die die veränderten Wohnverhältnisse auf Leib und Seele aller Bewohner der Genossenschaftshäuser ausgeübt haben und fortwährend weiter ausüben, nicht hoch genug veranschlagt werden können. Am sichtbarsten stellen diese Wirkungen sich wohl auf den ersten Blick in den Fällen dar, in denen es gelungen ist, den kleinen Mann durch die genossenschaftliche Arbeit zum Besitzer eines eigenen kleinen Anwesens zu machen. Einen Teil dieser Vorzüge müssen die Bewohner der genossenschaftlichen Mietshäuser entbehren. Aber jenes Grundgefühl der Liebe zum neugewonnenen eigenen Heime erwächst auch auf diesem Boden, und wo es seinen Einzug gehalten hat, da bleiben die weiteren Wirkungen ebenfalls nicht aus. Der Sinn für den Wert einer gesunden und freundlichen Häuslichkeit erwacht, das Familienleben wird gefestigter, die Lebensstimmung fester und zuversichtlicher. Durch den Geist der Haus- und Wohnungsgemeinschaft, der auf diesem Boden oft in schönster Form zur Ausbildung gelangt, wird der Einzelne aus dem Zustande sozialer Isolierung befreit, unter deren Drucke sein Dasein vielleicht bis dahin gestanden hat, und eingeschlossen in ein Gesamtleben, das dem Fühlen ganz neue Werte erschließt und das Streben und die Kräfte in erstaunlicher Weise stärkt.

Auf der Grundlage dieses Gemeinschaftsgefühls sind vielfach bei den Genossenschaften die beschriebenen Einrichtungen erwachsen, die dazu beitragen, das Niveau der

* Voßberg a. a. O., S. 219.

Lebenshaltung zu erhöhen. Dieses Gemeinschaftsgefühl führt aber auch dazu, das, was die Gemeinschaft mit schweren Opfern und Mühen geschaffen hat, im Interesse des gemeinnützigen Zweckes schonend zu behandeln, hier und da einmal selbst Hand anzulegen, um einen entstandenen Schaden auszubessern, mit anderen Worten, es erzieht zu besseren Wohnsitten, als wir sie in den meisten übrigen Wohnungen der kleinen Leute zu finden gewohnt sind. Daher die Nettigkeit und Sauberkeit, die viele Beobachter bei den Genossenschaftshäusern selbst beim Zusammenwohnen vieler Familien hervorheben, und die im diametralen Gegensatze stehen zu den immer wiederkehrenden Klagen der gewerbsmäßigen Vermieter, daß der schlechte Zustand der Wohnungen zu allermeist auf das Verschulden der Bewohner zurückzuführen sei.

Dann stellt ferner die Verwaltungsarbeit der Genossenschaften eine Quelle weiterer Wirkungen sozialer Natur dar, die zwar nicht direkt mit dem eigentlichen Zwecke der Baugenossenschaften, das Wohnungswesen zu fördern, im Zusammenhange stehen, die aber doch ihrer weitreichenden Bedeutung wegen ganz besonderer Beachtung wert sind. Ich habe bereits vor fast zwanzig Jahren* auf die Bedeutung dieser Nebenwirkungen der baugenossenschaftlichen Bestrebungen hingewiesen, die namentlich bei den eigentlichen Arbeiterbaugenossenschaften hervortreten. Es ist eine fast selbstverständliche Voraussetzung, daß eine solche Genossenschaft nicht ohne die Mitwirkung von Männern aus anderen als Arbeiterkreisen ins Leben tritt. Der Arbeiter, so hoch seine Intelligenz entwickelt sein mag, ist schon aus rein äußeren Gründen nicht imstande, gewisse Funktionen zu übernehmen, die innerhalb der Organisation einer Baugenossenschaft ausgeübt werden müssen. Dazu fehlt es ihm an Zeit, dazu fehlt es ihm vor allem an der Geschäftskenntnis und Erfahrung, die nur durch eine langjährige, ganz anders als die seine gerichtete Tätigkeit gewonnen werden kann. Eine Baugenossenschaft mit ihrer komplizierten Geschäftsgebarung hat deshalb nur dann Aussicht auf Erfolg, wenn sich aus den Reihen derer, denen diese Geschäftskenntnis und Erfahrung eigen ist, Männer finden, die gewillt sind, in uneigennütziger Weise an der gestellten Aufgabe mitzuwirken. Es ist ein schönes Zeichen unserer sozial fortgeschrittenen Zeit, daß sich überall, wo in Deutschland Baugenossenschaften entstanden sind, solche Männer gefunden haben, und es ist eine höchst erfreuliche Nebenwirkung der Arbeit von Männern aus den verschiedenen Schichten der Gesellschaft, daß der Arbeiter bei dieser Gelegenheit einmal einen Blick in die Seelen und die Gesinnungen solcher Bevölkerungsschichten zu tun in die Lage kommt, von deren Egoismus und Böswilligkeit nach den Schilderungen, die er davon bekommen hat, das ganze soziale Elend herzuleiten ist. Bei der gemeinschaftlichen Arbeit lernt er einsehen, daß es auch unter ihnen Männer mit offenem Blick und offenem Herzen, mit gutem, ehrlichem Wollen gibt, die nicht ausschließlich auf ihr eigenes Wohl bedacht sind, und auch die Gebildeten und Besitzenden, was nicht minder wichtig ist, erhalten bei dieser gemeinschaftlichen Arbeit oft genug einen Einblick in eine Welt, die ihnen bisher eine völlig fremde geblieben war, sie lernen die Bedürfnisse des Arbeiters kennen, seine Wünsche und Forderungen verstehen, seine Persönlichkeit und sein Streben achten. So bahnt sich ein wechselseitiges Sichverstehen von Mensch zu Mensch, ein Ausgleich der Gegensätze von Klasse zu Klasse an, wie er früher unmöglich schien und doch unumgängliche Vorbedingung und schönste Wirkung zugleich jeder Reform des Gemeinschaftslebens ist.

Es ist in neuerer Zeit von sehr gewichtiger Seite** die Frage aufgeworfen, ob die Organisationsform der Genossenschaft für die gerade in der Wohnungsfrage gestellten Aufgaben die geeignete sei, oder ob sie nicht doch unter Umständen von anderen Rechtsformen an Zweckmäßigkeit übertroffen werde. Es ist darauf hingewiesen worden, daß

* Fünf Jahre praktisch sozialer Tätigkeit. a. a. O. Berlin 1898.

** Berthold, Über die Entwicklung des Baugenossenschaftswesens in den letzten zwei Jahrzehnten. Blätter für Genossenschaftswesen 1909, Nr. 51/52.

unser geltendes und im übrigen gewiß vorzügliches Genossenschaftsrecht in einer Anzahl seiner grundlegenden Bestimmungen doch Vorschriften enthält, aus denen unter Umständen eine direkte Gefährdung des Zieles der baugenossenschaftlichen Tätigkeit sich ergibt. Der Kleinwohnungsbau ist eine Sache, die ihrer Natur nach auf lange Jahre hinaus verhältnismäßig bedeutende Geldmittel festlegt, und die deshalb vor allen Dingen einer Rechtsform bedarf, durch die der feste Bestand des Rechtsträgers sowie die Sicherheit und Stetigkeit der Verwaltung gewährleistet werden. Die Genossenschaft überhaupt aber und folgeweise auch die Baugenossenschaft ist nach der Konstruktion des Genossenschaftsgesetzes ein Rechtsgebilde, das auf eine nicht geschlossene, der Möglichkeit des ständigen Wechsels unterliegende Mitgliederzahl gestellt ist. Durch das Gesetz ist den Mitgliedern Aufkündigung und Austritt auf verhältnismäßig kurze Frist freigehalten, und es steht auch den Gläubigern frei, binnen der nämlichen kurzen Frist den Austritt der Mitglieder zu erzwingen. Das gleiche Stimmrecht aller Genossen, gleichviel, ob sie eben erst eingetreten sind und die erste Anzahlung auf einen Geschäftsanteil geleistet haben, oder ob sie seit langen Jahren der Genossenschaft angehören und die höchste Anzahl von Geschäftsanteilen voll eingezahlt besitzen, schließt in großen Baugenossenschaften, deren Mitglieder gegen wirtschaftliche oder politische Verhetzung wenig widerstandsfähig sind, unter Umständen eine stetige und gleichmäßige Verwaltung direkt aus. An diese Deduktionen wird die Mahnung geknüpft, da, wo die Gefahr einer plötzlichen Verflüchtigung des Mitgliederbestandes und die Gefahr jäher Schwankungen in der Besetzung der Genossenschaftsorgane und damit in der Genossenschaftsverwaltung selbst in stärkerem Maße besteht, sehr genau zu prüfen, ob nicht statt der Genossenschaft eine andere Rechtsform gewählt werden müsse, der diese Mängel nicht anhaften: die Form der Aktiengesellschaft, der Gesellschaft mit beschränkter Haftung, eines Vereins mit Korporationsrechten oder eine dem ähnlichen Rechtsform.

Es soll nicht geleugnet werden, daß diese Ausführungen manches Richtige enthalten. Nach den bisherigen Erfahruugen — es sind erst ganz vereinzelte Fälle bekannt geworden, in denen die hier hervorgehobenen Umstände zu ernsthaften Schwierigkeiten geführt haben — erscheint uns indessen noch kein Grund vorzuliegen, in dieser Hinsicht allzu schwarz zu sehen. Es würde außerordentlich bedauerlich sein, wenn solche vereinzelt sich ergebende Anlässe dazu führen sollten, an Stelle der sozial höher stehenden, in Hunderten von Fällen bewährten Form der Genossenschaft wieder eine der älteren Rechtsformen zu setzen. Man würde damit, wie Berthold selbst zugibt, zu gleicher Zeit notwendigerweise gerade auf das verzichten, was den schönsten Vorzug der Baugenossenschaftsform ausmacht, auf die persönliche lebendige Mitwirkung der Wohnungsbedürftigen selbst bei allen Fragen der Wohnungsfürsorge. Wir würden damit zu einer Fürsorgetätigkeit zurückkehren, die nicht von dem Leben frischer Selbstverwaltung erfüllt, sondern mehr oder weniger bureaukratisch oder absolutistisch zugeschnitten ist. Wenn wir daher auf Grund der bisherigen Erfahrungen zu dem Schlusse gelangen, daß unter den bisherigen Rechtsformen, in denen die gemeinnützige Bautätigkeit ihren Rahmen gefunden hat, der Baugenossenschaftsform die Zukunft gehört, so soll damit doch keineswegs ausgeschlossen sein, daß nicht für den besonderen Fall auch jede der anderen Formen ihre Berechtigung haben kann. Worin für den Einzelfall die Vorzüge dieser anderen Rechtsformen begründet sind, ist im vorstehenden bereits angedeutet. Unter Umständen werden auch neue Rechtsformen ins Auge zu fassen sein. Vielleicht ist Luther* darin recht zu geben, daß zur Zeit, wo es den Anschein hat, als ob die häuserbauende Rolle der Spekulation ihrem Ende zuneigt, wieder einmal eine Periode beginnt, in der das Bauen zu einem erheblichen Teile von öffentlicher Hand besorgt wird, wie wir einstmals eine landesfürstliche Bauperiode gehabt haben. Dann dürfte vielleicht als neue, bisher noch wenig zur Geltung gekommene Rechtsform für den Wohnungsbau

* Luther, Der städtische Immobiliarkredit. Bericht an die Immobiliarkreditkommission. Mitteilungen der Zentralstelle des Deutschen Städtetages, Sonderbeil. zu Bd. V, Nr. 7/8, Juli/August 1915.

unter Gewinnverzicht die des gemischt-wirtschaftlichen Unternehmens eine Rolle spielen, der auch Dernburg* für ein von ihm befürwortetes großes Siedlungsunternehmen auf Groß-Berliner Vorortterrain das Wort redet.

Der Krieg hat wie unser ganzes Wirtschaftsleben so auch die gemeinnützige Bautätigkeit vor eine ganz neue Situation gestellt. Es darf wohl heute schon behauptet werden, daß sie sich derselben gegenüber besser gewappnet gezeigt hat als das private Vermietergewerbe, das, wenn nicht alle Anzeichen trügen, nach dem Kriege, wenn das „Moratorium", das durch die Kriegsnotgesetze geschaffen ist, abgebaut werden wird, einen nicht leichten Stand haben dürfte, sich zu behaupten. Wie das private Vermietergewerbe, so haben die gemeinnützigen Unternehmungen zwar vielfach auch Einbußen an Mieteinnahmen gehabt, jedoch, wie aus den Berichten der Verbände hervorgeht, nicht in dem anfangs vielfach befürchteten Umfang. Es dürfte dies bei den Genossenschaften im wesentlichen wohl auf die erziehlichen Einflüsse zurückzuführen sein, die diese auf ihre Mitglieder ausgeübt haben, und auf das Gemeinschaftsgefühl, welches das Ganze zusammenhält. Außerdem sind die gemeinnützigen Organisationen durch die Reserven, die sie zurückgelegt haben, besser gegen Kriseneinflüsse geschützt als das private Hausbesitzertum, das eine regelrechte Hypothekentilgung bisher im allgemeinen nicht gekannt hat. In außergewöhnlichen Lagen hat die gemeinnützige Bautätigkeit ferner an ihren öffentlichen Geldgebern vielfach einen starken Rückhalt gefunden. Auffallend gering ist nach allen vorliegenden Berichten der Rückgang an Mitgliedern, den die Genossenschaften erfahren haben, wiederum ein Zeichen des starken Gemeinschaftsgefühls, durch welches das Ganze zusammengehalten wird. In den verschwindend wenigen Fällen, in denen Zusammenbrüche erfolgt sind, hat es sich zumeist um Unternehmungen gehandelt, deren Grundlagen schon vor dem Kriege in irgend einer Weise erschüttert waren. Selbst in den Landesteilen, in denen durch den Einfall der Feinde beträchtlicher Schaden an dem Besitzstande herbeigeführt wurde, ist es im allgemeinen gelungen, Zusammenbrüche abzuwenden. Als eine der verwundbarsten Stellen in dem Aufbau des Genossenschaftswesens wurden vor dem Kriege die ziemlich weitverbreiteten Spareinrichtungen angesehen, die in hier und da recht erheblichem Umfange dazu dienen, die kleinen Ersparnisse der Mitglieder dem Wohnungsbau zuzuführen, und die infolge ihrer kurzfristigen Kündbarkeit in dem Falle einer kopflosen Rückforderung in der Tat eine Gefahr für die Liquidität mancher Genossenschaft hätten bilden können. Der Verlauf der Ereignisse hat denjenigen recht gegeben, die von Anfang an diese Gefahr nicht hoch eingeschätzt haben. Die Abhebungen solcher Spareinlagen, die zu Anfang des Krieges hier und da erfolgten, haben sich überall in mäßigen Grenzen bewegt und sind bei den meisten Genossenschaften längst durch neue Einzahlungen wieder eingebracht; einzelne von den größeren Genossenschaften haben sich sogar an den Zeichnungen für die Kriegsanleihen beteiligen können. Auch hier hat sich das Gemeinschaftsgefühl der Mitglieder in vollem Umfange selbst gegenüber einer so schweren Belastungsprobe, wie sie die Kriegsereignisse darstellen, bewährt.

Eine nennenswerte Bautätigkeit haben die gemeinnützigen Vereinigungen während der Kriegszeit ebensowenig entfalten können, wie dieses dem privaten Baugewerbe mit Bezug auf den Wohnungsbau möglich gewesen ist. Der Grund hierfür ist einmal durch die Schwierigkeit der Geldbeschaffung, dann aber auch in erster Linie durch die Erhöhung der Produktionskosten infolge steigender Löhne und Materialpreise, teilweise sogar durch völligen Mangel an Arbeitern und Baustoffen gegeben. Die von uns schon kurz nach Ausbruch des Krieges ausgesprochene Befürchtung, daß wir uns nach dem Kriege vor einen beträchtlichen Mangel namentlich an kleinen Wohnungen gestellt sehen werden**,

* Eingabe des Groß-Berliner Vereins für Kleinwohnungswesen an den Königl. Preuß. Minister für Landwirtschaft, Domänen und Forsten. Berlin 1916.

** Die Baugenossenschaften und der Krieg. Zeitschr. f. Wohnungswesen, Jahrgang XIII, Nr. 13.

verdichtet sich daher bei diesem jetzt bereits über drei Jahre dauernden Darniederliegen fast jeder Bautätigkeit immer mehr zu der Gewißheit, daß mit den vorbereitenden Maßnahmen, eine erhöhte Wohnungsproduktion sofort nach Friedensschluß einzuleiten, nicht länger gezögert werden darf. Daß angesichts der Lage, in der das private Baugewerbe sich zurzeit befindet, hierbei der gemeinnützigen Bautätigkeit, sei es in den alten Formen, sei es in einem neuen, noch zu schaffenden Rahmen sich ein weites Feld der Betätigung eröffnen wird, scheint uns keinem Zweifel zu unterliegen. Zu den vielen Aufgaben, die sich hieraus ergeben werden, sind auch diejenigen zu zählen, die sich unter dem Schlagworte der „Kriegerheimstättenbewegung" zusammenfassen lassen. Neben den alten Rechtsformen, unter denen sich bisher die innere Kolonisation vollzogen hat, und anderen Organisationen, wie sie zum Teil bereits in der Bildung begriffen sind, dürfte es sich von selbst ergeben, daß hierbei vielfach auf die Organisationen der gemeinnützigen Bautätigkeit zurückgegriffen wird*. Jede Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit durch eine weitsichtige Bodenpolitik, durch ausgiebige Kreditgewährung, durch Bau- und Verkehrserleichterungen usw., wie sie die Grundlage für eine gesunde Wohnungspolitik überhaupt bilden müssen, würde daher eine Förderung auch dieses vom vaterländischen wie vom bevölkerungspolitischen Standpunkt aus gleich bedeutsamen Gedankens darstellen.

* Vgl. Zweiter Abschnitt, Kap. I, Nr. 6 und 7. D. H.

4.

Die öffentliche Produktion (Reich, Staat, Gemeinde)

Von Dr. H. Lindemann in Stuttgart-Degerloch

Wir haben es in diesem Kapitel nur mit der Produktion von Wohnungen durch Reich, Staat und Gemeinden selbst zu tun, also nicht mit der Förderung der privaten und gemeinnützigen Bautätigkeit durch ein mehr oder weniger umfangreiches und zusammenhängendes System von Maßregeln. Alles, was zu diesem Zwecke von den öffentlichen Körperschaften geleistet worden ist, fällt aus dem Rahmen dieses Beitrages heraus. Ferner müssen wir bei der öffentlichen Produktion noch eine weitere Beschränkung des Stoffes vornehmen. Schon immer haben die Behörden, mögen sie nun staatliche, kommunale oder andere sein, für ihre Beamten und Angestellten Dienstwohnungen errichtet. Bei solchen Wohnungen stehen die Bedürfnisse des Dienstbetriebes im Vordergrunde; sie werden nicht gebaut, um in erster Linie das Wohnungsbedürfnis des Beamten zu befriedigen, ihm eine gute und gesunde Wohnung zu Preisen, die seiner Leistungsfähigkeit angemessen sind, zu verschaffen, weil er sie auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt nicht finden kann, sondern weil es im Interesse des Dienstes erforderlich ist, daß der Beamte im Dienstgebäude selbst oder in der Nähe des Betriebes an einer bestimmten Stelle wohnt. Daß nicht die Wohnungsfürsorge, sondern das Interesse des Dienstes entscheidet, ergibt sich aus der Verpflichtung des Beamten zum Bezug der Dienstwohnung. Diese Klasse von Wohnungen scheidet gleichfalls aus unseren Betrachtungen aus. Wir haben es also mit der eigentlichen Wohnungsfürsorge der öffentlichen Körperschaften zu tun, die sich in erster Linie ihren Beamten und Angestellten, daneben bei den Gemeinden auch der Allgemeinheit zuwendet. Soweit Beamte und Angestellte in Betracht kommen, ist das Motiv zur Wohnungsfürsorge zunächst in den Rücksichten des Dienstes begründet gewesen. Erst nach und nach ist die Auffassung anerkannt worden, daß Staat und Gemeinde als Arbeitgeber auch eine sozialpolitische Verpflichtung haben, sich um die Wohnungsverhältnisse ihrer Beamten und Angestellten, dann auch ihrer Arbeiter zu bekümmern, ihnen bei der Beschaffung guter und preiswerter Wohnungen an die Hand zu gehen und in bestimmten Fällen selbst die Wohnungen zu liefern.

Zu dem Bau von Wohnungen für Beamte, Angestellte und Arbeiter haben sich die öffentlichen Körperschaften, Staat und Gemeinde, in den einzelnen Fällen nur sehr langsam entschlossen. Die Auffassung, daß sie so lange als irgend möglich sich hüten müßten, in dieses Gebiet der privatkapitalistischen Produktion einzugreifen, ist so fest gegründet, daß sie auch heute noch trotz umfangreicher Bautätigkeit der Staaten und Gemeinden in den letzten Jahrzehnten nur wenig erschüttert scheint. Nur in zwei Fällen pflegen sich daher die Staaten zum Wohnungsbau für ihre Angestellten und Arbeiter zu entschließen: einmal wenn die private Bautätigkeit das Bedürfnis an Kleinwohnungen nicht befriedigt, oder wenn die Mieten unverhältnismäßig hoch sind, so daß gute, gesundheitlich einwandfreie Wohnungen nicht zu angemessenen Preisen gemietet werden können. Der Gedanke, daß es nicht nur das nobile officium von Staat und Gemeinde als Arbeitgeber sei, für die Hausung ihrer Angestellten und Arbeiter zu sorgen, sondern daß es vielmehr ihre allgemeine sozialpolitische Verpflichtung sei, durch die Schaffung mustergültiger Wohnungen für diese Teile der Bevölkerung auf die Hebung des allgemeinen Wohnungsstandards einzuwirken

und auf diese Weise die Aufgaben der allgemeinen Wohnungspolitik zu fördern, taucht bei den Erwägungen überhaupt kaum auf, geschweige denn, daß er eine bedeutsame Rolle spielte. Über den Charakter von Notstandsaktionen ist die Wohnungsproduktion der Staaten kaum in den allerletzten Jahren hinausgekommen. Es weicht daher auch die Art, wie das Wohnungsbedürfnis der Beamten und besonders der Arbeiter befriedigt wird, kaum von der des allgemeinen Wohnungsmarktes ab. Von privaten Arbeitgebern ist häufig viel mehr für ihre Arbeiter geleistet worden als von den Staaten. Der Luxus, dem wir bei den Dienstwohnungen der höheren Beamten oft begegnen, fehlt bei den Wohnungen der Unterbeamten und der Arbeiter durchaus. Das gilt vor allem für Größe der Wohnung nach Zimmerzahl und Wohnfläche; herrscht doch die Zweizimmerwohnung durchaus vor. Wir werden bei den einzelnen Staaten auf diesen Punkt näher einzugehen haben.

Wir beginnen mit dem Reich. Nach der Denkschrift betreffend die Wohnungsfürsorge im Reich und in den Bundesstaaten von 1904 dient der „Wohnungsfürsorgefonds" der allgemeinen Wohnungsfürsorge des Reiches für seine gering besoldeten Angestellten und Arbeiter; aus ihm werden teils Beihilfen an Private und an gemeinnützige Unternehmungen zum Bau von Kleinwohnungen gewährt, teils zum Bau solcher Wohnungen geeignete Bauplätze erworben. Daneben haben die einzelnen Ressorts aus Etatsmitteln Mietwohnungen erstellt, die vornehmlich aus dienstlichen Rücksichten erforderlich waren, ohne jedoch eigentliche Dienstwohnungen zu sein. In den Postetat werden seit 1897/98 Mittel zur Beschaffung von Wohnungen für gering besoldete Beamte in Orten mit erheblichem Wohnungsmangel eingestellt. Die Mietpreise entsprechen im allgemeinen den ortsüblichen Preisen, die die Beamten gleicher Stellung auszugeben pflegen. Sind diese besonders hoch, so tritt eine angemessene Ermäßigung ein. Auf die Deckung der Selbstkosten durch die Mieten wird kein besonderes Gewicht gelegt. Nach der gleichen Denkschrift wurden auch im Bereiche der Marineverwaltung und des Kanalamts Mietwohnungen für Arbeiter errichtet. In der Hauptsache aber hat das Reich seit Einrichtung des Wohnungsfürsorgefonds den Bau von Mietwohnungen aufgegeben und sich dazu gewendet, durch die Unterstützung von Baugenossenschaften das gleiche Ziel zu erreichen.

Wesentlich größere Bedeutung kommt dem staatlichen Eigenbau in Preußen zu. In den Jahren 1895 bis 1913 sind der preußischen Regierung durch 16 Gesetze 193 Millionen Mark zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse der staatlichen Arbeiter und der gering besoldeten Staatsbeamten zur Verfügung gestellt worden. Anfänglich sollten nur Arbeiter und Unterbeamte berücksichtigt werden, seit dem Jahre 1902 ist aber die öffentliche Wohnungsfürsorge auch auf die mittleren Beamten ausgedehnt worden. Über die Verwendung der Summen, die durch die Gesetze von 1895 bis 1914 bereitgestellt worden sind, berichtet eine Denkschrift an das Abgeordnetenhaus (22. Legislaturperiode, III. Session, 1916, Drucks. Nr. 200), von deren Material die nachfolgende Darstellung ausgeht. Zu der Errichtung von staatseigenen Bauten wurden im ganzen 89 Millionen Mark verwendet, die sich auf die drei Verwaltungen: Eisenbahn-, Bau- und Bergverwaltung, wie folgt, verteilen: Eisenbahnverwaltung 57 611 005 Mark, Bauverwaltung 1 759 657 Mark und Bergverwaltung 29 629 868 Mark.

Der Löwenanteil entfällt also auf die Eisenbahnverwaltung. Bei dieser waren zur Zeit der Abfassung der Denkschrift an 455 Orten 1696 Häuser gebaut, im Bau oder in der Bauvorbereitung begriffen, davon 134 Häuser mit 597 Wohnungen für mittlere Beamte und 1562 Häuser mit 14 512 Wohnungen für Unterbeamte, Hilfsbeamte und Arbeiter. Bis zum 1. Oktober 1915 waren 11 097 Wohnungen fertiggestellt und bezogen. Die Häuser sind sehr verschieden groß. Anfänglich wurden vorwiegend Häuser mit 6 Wohnungen in 3 Geschossen gebaut. Seitdem die Mittel der Wohnungsfürsorgegesetze auch für Wohnungen für mittlere Staatsbedienstete verwendet werden können, wurde es infolge

der besseren Verzinsung solcher Wohnungen möglich, auch für die unteren Bediensteten in größerem Maße zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser, in beschränktem Umfang sogar eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser zu errichten. Die viergeschossige Bauweise wurde auf einzelne Großstädte, wie Berlin, Frankfurt a. M., Stettin usf. beschränkt. Man ist also langsam dazu übergegangen, statt größerer Mietshäuser kleinere zu bauen; der kleinste dabei erreichte Typ ist das Zweifamilienhaus. Über die Verteilung der Wohnungen auf die verschiedenen Hausklassen unterrichtet uns die folgende Tabelle:

Für mittlere Beamte				Für Unterbeamte und Arbeiter			
Zahl der Häuser	Zahl der Geschosse	Zahl der Familien im Haus	Zahl der Wohnungen im ganzen	Zahl der Häuser	Zahl der Geschosse im Haus	Zahl der Familien im Haus	Zahl der Wohnungen im ganzen
Einzelhäuser				Einzelhäuser			
24	2	2	48	9	1	2	18
31	3	3	93	194	2	4	776
5	4	4	20	44	3	3	132
				355	3	6	2 130
				16	4	8	128
				10	4	4	40
Doppelhäuser				Doppelhäuser			
6	1	2	12	91	1	2	182
28	2	4	112	95	1	4	182
26	3	6	156	275	2	8	2 200
11	3	12	132	65	3	6	390
3	4	8	24	363	3	12	4 536
				45	4	16 u. 18	720

Die Küche ist als Raum gezählt; rechnen wir sie ab, so bestehen die Wohnungen der mittleren Beamten in der Mehrzahl aus 4 Zimmern und Küche, dann aus 3 Zimmern und Küche. Für die Unterbeamten und Arbeiter ist die Wohnung mit 2 Zimmern und Küche die Normalwohnung; ein kleinerer Teil (etwa 12 %) muß sogar mit einer einzimmerigen Wohnung zufrieden sein. Auf der anderen Seite haben etwa 24 % eine größere Wohnung mit 3 Zimmern. Nur bei dieser Größe läßt sich in Familien mit 3—4 Kindern die Geschlechtertrennung durchführen, sie sollten also für solche Familien das Minimum darstellen. Über die Belegung der Wohnungen unterrichtet uns die Denkschrift leider nicht; wir können also auch nicht feststellen, ob die Wohnungen dieser Mindestforderung entsprechen.

Die nutzbare Grundfläche der kleinsten Wohnungen beträgt 28,5 qm, die der größten in der Regel 45 qm, nur in wenigen Fällen bis zu 54 qm. Die vier- und fünfräumigen Wohnungen der mittleren Beamten haben in der Regel eine Nutzfläche von 68 qm. Danach entsprechen die Flächen den üblichen Maßen der entsprechenden Raum- oder Zimmerzahlklassen des allgemeinen Wohnungsmarktes.

Ausgestattet sind die Wohnungen mit Vorraum, Speisekammer oder Speiseschrank, Spülschrank, wenn möglich auch einer Altane, ferner mit Abort, Keller und Bodenraum oder an dessen Stelle mit einer bewohnbaren Dachkammer und Anteil an Trockenboden oder Waschküche; in ländlichen Verhältnissen auch noch mit Stall für Kleinvieh, nebst Futterboden und Gartenland. Sie haben also reichlich Zubehör und scheinen darin denen der privaten Unternehmung überlegen zu sein.

Unter den Arbeiterwohnhäusern der Bergverwaltung überwiegt das Zweifamilienhaus, besonders im Saarbrücker Bezirke. Nur in Oberschlesien ist man dazu übergegangen, Zwölf- und Achtfamilienhäuser zu bauen, nach der Denkschrift, weil sich bei Zwei- und Vierfamilienhäusern die erforderliche Verzinsung nicht erreichen ließ. Leider gibt die Denk-

schrift nicht an, worauf die ungenügende Verzinsung zurückzuführen ist, ob auf zu hohe Bodenpreise oder zu hohe Baukosten oder auf was sonst. Auffällig ist aber die Angabe jedenfalls. Von den 2038 Häusern mit 6547 Wohnungen waren solche mit

	1	2	3	4	6	8	12 und mehr Familien
Arbeiterhäuser	38	888	51	814	10	17	62
Beamtenhäuser	1	133	4	21	—	—	—

Für die Arbeiter sind also vorzugsweise Zwei- und Vierfamilienhäuser, für die Beamten Zweifamilienhäuser gebaut worden. Leider sind die Häuser nicht nach der Stockwerkszahl klassifiziert worden, wie das bei den Häusern der Eisenbahnverwaltung geschehen ist. Man wird also nicht darüber klar, ob die Häuser mit 4 Familien dreistöckige Häuser mit ausgebautem Dachgeschoß oder zweistöckige mit je 2 Familien auf dem Stock sind. Die Zwölffamilienhäuser haben Erdgeschoß, zwei Stockwerke und Dachgeschoß, müssen also mehrere Familien auf einem Stock vereinigen.

Die Mehrzahl der Arbeiterwohnungen besteht aus zwei Räumen und Küche; sie haben im Durchschnitt eine Grundfläche von 47 qm im Erdgeschoß und 32,25 qm im Dachgeschoß. In den Zwölffamilienhäusern in Oberschlesien schwankt die Grundfläche zwischen 37 und 40 qm. Das Zubehör ist ausreichend. Die Zweizimmerwohnung aber genügt den Ansprüchen, die man an eine bessere Familienwohnung mit Rücksicht auf die Geschlechtertrennung und den Lebensraum für die Kinder stellen muß, heutzutage nicht mehr. Die Verwaltungen sollten also bei ihren neuen Bauten zu den zwei Zimmern wenigstens noch eine Kammer hinzufügen.

Von der Bauverwaltung sind in 56 Orten im ganzen 339 Wohnungen gebaut worden oder im Bau begriffen. Davon entfallen auf mittlere Beamte 9 Häuser mit 12 Wohnungen zu 5 und 4 zu 4 Räumen, auf untere Bedienstete 108 Häuser mit 323 Wohnungen. Davon hatten 45 Häuser 1 Geschoß, 46 Häuser 2, 17 Häuser 3 Geschosse. Auch hier gehört die große Mehrzahl der Wohnungen (222) zu der Klasse der Zweizimmerwohnungen, 3 Zimmer haben 45 Wohnungen, 1 Zimmer — jeweils mit Küche — 56 Wohnungen.

Für die Festsetzung der Mietzinse gilt seit dem Jahre 1898 der Satz, daß für die Verwaltung und die bauliche Unterhaltung der Gebäude, sowie für die Tilgung der Baukosten insgesamt 1%, für die Verzinsung des Anlagekapitals 3% anzusetzen seien. Wo der Mietertrag nicht 4% erreicht, aber ein Interesse des Dienstes zur Verbesserung der Wohnverhältnisse vorliegt, wird in den Etats der beteiligten Verwaltungen der erforderliche Betrag vorgesehen.

Bei der Gestaltung des Mietvertrages ist für die staatlichen Arbeiter vor allem die Regelung der Kündigung wichtig. Nach dem Mietvertrag, der für die Bergarbeiter gilt, kann jeder der beiden Teile unter Innehaltung einer 14tägigen Kündigungsfrist auf das Ende eines Kalendermonates das Mietverhältnis lösen. Wird das Arbeitsverhältnis des Mieters durch die Werksverwaltung gelöst, so kann er nach dem Ausscheiden aus dem Arbeitsverhältnis die Wohnung sofort zurückgeben und sich von der Verpflichtung zur Mietzinszahlung befreien. Kündigt er selbst das Arbeitsverhältnis, so ist er an die Kündigungsfrist gebunden. Das kann unter Umständen für den Mieter recht lästig werden, da er vielleicht, ja wahrscheinlich an Ort und Stelle keine Arbeit finden wird. Wichtiger aber ist ein Schutz in der Richtung, daß nach Lösung des Arbeitsverhältnisses der Mieter genügend Zeit zur Beschaffung einer neuen Wohnung hat, die er oft an seinem Arbeitsort gar nicht wird finden können. Die 14tägige Kündigungsfrist erscheint daher recht kurz,

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

wie überhaupt die gleiche Konstruktion der Kündigungsfrist für die beiden wirtschaftlich so verschieden starken Parteien große sozialpolitische Bedenken gegen sich hat.

Schon vor dem Erlaß der genannten Gesetze und zum Teil neben der durch sie veranlaßten Bautätigkeit geht eine solche einher, für die die Mittel durch den ordentlichen oder außerordentlichen Etat bereitgestellt wurden. So waren z. B. bei der Eisenbahnverwaltung aus Mitteln des Etats für die Rechnungsjahre 1895—1903 insgesamt 18 264 000 Mark für die Herstellung von 3660 staatseigenen Dienst- und Mietwohnungen angefordert worden, bei der Bergwerksverwaltung bis 1902 1234 Wohnungen, bei der Domänenverwaltung bis 1900 etwa 1200 Wohnungen teils erbaut, teils käuflich erworben worden.

Auch in Bayern hat die Verkehrsverwaltung die größte Bautätigkeit entfaltet, ihr folgen die Militärverwaltung und die Finanzverwaltung. Die erste hat seit dem Jahre 1900, in dem sich vielerorts eine akute Wohnungsnot bemerklich machte, eine ausgedehntere, systematische Wohnungsfürsorge für ihr Personal begonnen. Seitdem sind in jedem Etat besondere Mittel für diesen Zweck bereitgestellt worden. Dabei hält die Verwaltung an dem Grundsatz fest, im allgemeinen die Sorge für die Wohnung dem Personal selbst zu überlassen und mit der eigenen Bautätigkeit (oder der Gewährung von Baudarlehen) erst dann einzugreifen, „wenn an einem Orte wegen ungenügender Tätigkeit der privaten Unternehmung geeignete Wohnungen für das Personal nicht in zureichendem Maße oder etwa nur zu unverhältnismäßig hohen Preisen erhältlich sind“ (vgl. Bericht des Zentralwohnungsinspektors für die Jahre 1910—1912). Bayern weicht also in diesem wichtigen Punkte nicht von der allgemeinen Auffassung der Staatsverwaltungen ab. Durch Finanzgesetze von 1900—1912 wurden im ganzen 31,3 Millionen Mark zur Verfügung gestellt, von denen 10,57 Millionen Mark zur Herstellung von eigenen Wohnungen der Verkehrsverwaltung verwendet oder festgelegt wurden. Außerdem wurden noch in verschiedenen Spezialgesetzen Mittel für die Wohnungsbeschaffung flüssig gemacht. Im ganzen hatte die Eisenbahnverwaltung Ende 1912 ihrem Personal 11 634 eigene Wohnungen und 456 Einzelzimmer, die Postverwaltung 309 eigene Wohnungen und 18 Einzelzimmer bereitgestellt. Besondere, erweiterungsfähige Wohnkolonien wurden in Bayreuth, Cham, Fürth, Gemünden, Holzkirchen, Kaufbeuren, Kempten, Kirchseeon, Lindau, München-Hauptbahnhof, Neuaubing, Nürnberg-Hauptbahnhof, Nürnberg-Rangierbahnhof, Schleißheim, Schweinfurt, Weiden und Würzburg-Zell angelegt. Bei diesen Kolonien wird in der Regel eine größere Bauplatzreserve miterworben, deren Grundstücke bis zur Bebauung von dem Personal als Garten- und Ackerland benützt werden. Mietskasernen sind nicht errichtet worden, Einfamilienhäuser nur in einzelnen Fällen, angeblich, weil die höheren Baukosten und die Bodenpreise sie nicht als durchführbar und zweckmäßig zuließen. An Orten mit hohen Wohnungspreisen wird daher das dreigeschossige Bürgerhaus bevorzugt mit 6 Wohnungen, also 2 in jedem Geschoß, in kleineren Orten und auf dem Lande das zweigeschossige Haus mit höchstens 4 Wohnungen (2 in jedem Geschoß). Um eine größere Abgeschlossenheit bei den letzteren zu erreichen, erhielt in den meisten Häusern jede Wohnung eigenen Eingang von außen.

Die Wohnungen für Unterbeamte und Arbeiter sollen in der Regel aus Küche und 3 Wohnräumen bestehen. Die älteren Wohnungen bestehen aber sehr häufig nur aus 2 Wohnräumen. Der wichtige Grundsatz kommt erst in neuerer Zeit zur Durchführung und auch jetzt noch nicht allgemein. Die Nutzfläche einer Wohnung einschließlich des abgeschlossenen Vorplatzes und Aborts soll in der Regel nicht unter 55 qm betragen. Ein Vergleich mit den preußischen Zahlen ist nicht möglich, da in der preußischen Denkschrift nicht angegeben ist, was unter nutzbarer Grundfläche zu verstehen ist. In der Regel schließt diese Vorplatz und Abort nicht ein. Ziehen wir beide von den 55 qm ab, so kommen wir auf eine Wohnfläche von etwa 47 qm. Die preußischen Maße würden also

nicht unerheblich überschritten. Die Ausstattung mit Zubehör ist die gleiche wie in Preußen. Bei neueren Wohnungsanlagen wird besonderer Wert auf die Ausstattung mit Gärten im Maße von nicht weniger als 100 qm gelegt. Besondere Erwähnung verdient noch der Grundsatz, die Einrichtung von Dachkammern zur Bewohnung in Neubauten, die von mehreren Parteien bewohnt sind, zu untersagen. Auch in älteren Gebäuden sollen die vorhandenen bewohnbaren Dachkammern allmählich aufgelassen werden. Man will alle Wohnräume einer Wohnung hinter einem Wohnungsabschluß vereinigen, um auf diese Weise die Berührung der verschiedenen Wohnparteien bei der Benützung ihrer Wohnungen auf ein möglichst geringes Maß einzuschränken.

Wenn wir von Dienstwohnungen absehen, haben außer der Verkehrsverwaltung noch die Militärverwaltung für die Arbeiter bei den Artilleriewerkstätten und die Bergverwaltung, Hütten- und Salinenverwaltung in etwas größerem Umfang Wohnungen gebaut. Die letztere besaß im Jahre 1903 118 Gebäude mit 571 Wohnungen und hatte in den letzten 10 Jahren vor diesem Zeitpunkt etwa 608000 Mark für den Bau neuer Wohnungen ausgegeben. Seitdem sind in den folgenden Finanzperioden weitere Mittel angefordert worden.

Der sächsische Staat hatte nach einer Erhebung* vom 1. Juli 1912 (bearbeitet von Dr. M. Rusch, Die gemeinnützige Bautätigkeit im Königreich Sachsen, Freie Beiträge zur Wohnungsfrage, Heft 2) gleichfalls recht beträchtliche Summen aufgewendet. Der Forstfiskus besaß am genannten Stichtage 151 Häuser mit 232 Wohnungen, die einen Kostenaufwand von 1505650 Mark erfordert hatten. Im Bau begriffen waren 9 Häuser mit 23 Wohnungen; der Aufwand belief sich im Jahre 1912 auf 125771 Mark. Von den fertiggestellten Häusern waren 98 Einfamilienhäuser, 33 enthielten 2, die übrigen 20 3—4 Wohnungen für niedere Beamte und Arbeiter. Größer ist die Bautätigkeit der Eisenbahnverwaltung, die ihren Angestellten namentlich in industriellen Gemeinden häufig Unterkunft verschaffen mußte. Bis Ende der Finanzperiode 1912/13 wurden etwa 6,2 Millionen Mark für 101 Häuser mit 1001 Wohnungen aufgewendet. Außerdem hat die Arbeiterpensionskasse der sächsischen Eisenbahnen in Dresden 6 Wohnhäuser mit 80 Wohnungen und in Stünz bei Leipzig 2 mit 48 Wohnungen, also Mietskasernen im vollen Sinne des Wortes, mit einem Aufwande von 666530 Mark für Kassenmitglieder hergestellt. Von den in Betracht kommenden Arbeitern und Angestellten der Eisenbahnverwaltung waren etwa 2,5% in den erwähnten Wohnungen untergebracht, also ein verhältnismäßig recht kleiner Prozentsatz. Die große Masse bleibt auf den allgemeinen Wohnungsmarkt angewiesen.

Von den Wohnungen der Eisenbahnverwaltung lagen 224 im Erdgeschoß, 198 im 1. Obergeschoß, 198 im 2., 140 im 3. und 45 im 4. Obergeschoß, 2 lagen in mehreren Stockwerken, eine umfaßte das ganze Haus. 17 dieser Wohnungen waren ohne Küche und 25 hatten keinen eigenen Abort. Von 808 Wohnungen mit 3903 Bewohnern bestand 1 Wohnung aus 1 heizbaren Zimmer mit Küche, 147 hatten außerdem noch 1, 32 hatten noch 2 und mehr nicht heizbare Zimmer. 2 heizbare Zimmer mit Küche hatten 181 Wohnungen, dazu noch 1 oder mehrere nicht heizbare Zimmer 288 Wohnungen. Nur 142 Wohnungen bestanden aus 3 heizbaren Zimmern mit oder ohne nicht heizbare Zimmer. Die Hauptmasse (469) gehört also zu den Wohnungen mit 2 heizbaren Zimmern, und in dieser Klasse überwiegen wieder die Wohnungen, die noch einen nicht heizbaren Raum besitzen.

Eine recht umfangreiche Wohnungsfürsorge hat auch die württembergische Verkehrsverwaltung (Eisenbahnen und Post) für ihre Beamten und Unterbeamten betrieben. Nach einer Übersicht im Verwaltungsbericht der württembergischen Verkehrsanstalten für 1912 besaß die Eisenbahnverwaltung am 31. März 1913 im ganzen 4926 Wohnungen, wovon 2584 2 Zimmer, 1723 3 Zimmer und 619 über 3 Zimmer hatten. Davon waren

* In die Erhebung wurden alle Stadtgemeinden mit über 3000 Einwohnern und alle Landgemeinden mit über 5000 Einwohnern einbezogen.

1674 Mietwohnungen. Der größere Teil von ihnen entfiel auf Unterbeamte und Arbeiter, je mit 631 und 675 Mietwohnungen. Der Mietzins betrug für die Zweizimmerwohnung 36—310 Mark, für die Dreizimmerwohnung 78—700 Mark, für die größeren Wohnungen 132—1600 Mark. Größere Ansiedlungen sind in Aalen, Cannstatt, Crailsheim, Eßlingen, Friedrichshafen, Heilbronn, Mühlacker, Plochingen, Ulm und Stuttgart errichtet worden. Im ganzen wurden etwa 28,2 Millionen Mark aufgewendet. Besondere Erwähnung verdienen die beiden Kolonien in Stuttgart. Die ältere, in der Bahnhofstraße, das sogenannte „Postdörfle", mit 37 Gebäuden und 215 Wohnungen, liegt jetzt mitten in der Stadt in sehr günstiger Lage für die dort untergebrachten Unterbeamten der Eisenbahn- und Postverwaltung. Die Mehrzahl der Gebäude (33) ist dreistöckig, zweistöckig sind nur 2. Die Dreizimmerwohnung mit 60—90 qm nutzbarer Wohnfläche herrscht vor, auf sie entfielen 123 Wohnungen. An zweiter Stelle folgt die Zweizimmerwohnung mit 46—65 qm nutzbarer Wohnfläche (91 Wohnungen). Die Kosten der Anlage beliefen sich auf 1445971 Mark; das Kapital verzinst sich mit 2,93%. Die jüngere Kolonie auf der Prag enthält Familienwohnungen für Unterbeamte. Sie besteht aus 75 Haupt- und 16 Nebengebäuden mit 541 Wohnungen und wird ausgebaut 110 Gebäude mit 800 Wohnungen fassen. Eine Badeanstalt mit 12 Wannenbädern und 6 Duschen, sowie ein Kleinkinderschulgebäude mit 4 Schulsälen für zusammen 288 Kinder und 2 Lehrerinnenwohnungen sind bereits ausgeführt. In der Kolonie herrscht das große Wohnhaus vor. 28 Gebäude sind vierstöckig, 44 dreistöckig. Die größten vierstöckigen Eck- und Doppelhäuser enthalten je 12 Wohnungen, die kleineren 8 Wohnungen. Das dreistöckige Zwischengebäude enthält 6, einige von ihnen haben auch 9 Wohnungen. Die vorhandenen 540 Wohnungen sind fast zu gleichen Teilen zwei- und dreizimmerig. Die Wohnungen enthalten außer den 3 oder 2 Zimmern noch Küche mit Speisekammer oder Speisekasten, Veranda, Abort und Vorplatz. Außerdem hat jede Wohnung entweder eine größere oder zwei kleinere gegipste Dachkammern. Die nutzbare Fläche einer Zweizimmerwohnung beträgt im Durchschnitt, ohne Kammern, 59,03 qm, einer Dreizimmerwohnung 75,74 qm, ist also beträchtlich größer als die der preußischen Eisenbahnverwaltung. Der Mietzins für eine zweizimmerige Wohnung beträgt im Durchschnitt 293,87 Mark, für eine dreizimmerige 345,48 Mark. Außerdem ist jeder Wohnung im Hofraum ein Gartenstück von 10—15 qm Gartenfläche zugewiesen. Die Kosten der bisher erstellten Gebäude beliefen sich ohne Grunderwerb auf 4,5 Millionen Mark, der Grunderwerb für die etwa 9,5 ha große Fläche auf 576216 Mark, pro qm also 5,97 Mark; der Preis ist also keineswegs so hoch, daß er eine Bebauung mit niedrigeren, kleineren Häusern ausgeschlossen hätte. Die Eisenbahnverwaltung bezeichnet aber auf Grund ihrer Erfahrung als zweckentsprechendste Art von Dienstwohngebäuden das dreistöckige Gebäude mit 6 von einer Treppe aus begehbaren Wohnungen. Bei einem solchen Gebäude sei die Möglichkeit gegeben, alle Nebenräume, Keller und Holzlegen in einem Untergeschoß und die für die Wohnungen unentbehrlichen Kammern in genügender Größe im Dachgeschoß zu vereinigen. Dagegen müßten bei vierstöckigen Gebäuden Keller und Holzlegen in 2 Untergeschossen angeordnet werden, wodurch die Baukosten infolge der tieferen Gründung sich bedeutend erhöhten. Die Gestalt der Dachkammern fällt in diesen Fällen sehr ungünstig aus. Will man das zweite Untergeschoß vermeiden, so müssen die Holzlegen in den Waschküchenhintergebäuden untergebracht werden. Auch hierbei sind die Baukosten verhältnismäßig viel höher als bei den dreistöckigen Gebäuden.

Um die Benützung der zweizimmerigen Wohnungen möglichst günstig zu gestalten, wird neuerdings die Küche als Wohnküche ausgebildet. Die beiden Zimmer bleiben dann ausschließlich für Wohn- und Schlafzwecke vorbehalten. Außerdem hat man neuerdings den zweizimmerigen Wohnungen eine kleine Kammer beigegeben, die für die kleineren Kinder der Familie als Schlafzimmer dienen kann. Die erwachsenen Kinder können dann außerhalb der abgeschlossenen Familienwohnung in den Kammern des Dachstocks unter-

gebracht werden. Man wird diese Lösung in den großen Häusern mit 6—12 Wohnungen keineswegs als ideal bezeichnen können. Die Praxis der bayrischen Verwaltung, alle Räume einer Wohnung hinter dem gleichen Verschluß zusammenzufassen und Dachkammern nicht als Wohnräume benützen zu lassen, verdient sicherlich den Vorzug.

Die Postverwaltung besitzt im ganzen 470 Wohnungen in 143 eigenen Gebäuden (Gesamtaufwand 13,45 Millionen Mark) und 50 gemieteten Gebäuden. Davon sind 99 als Dienstwohnungen Beamten zugewiesen, 353 gegen Mietzins an Beamte und Unterbeamte vermietet.

Außer den Verkehrsanstalten hat die Forstverwaltung und in etwas größerem Umfange noch die Verwaltung der Berg- und Hüttenwerke Mietwohnungen gebaut. In den Jahren von 1896—1905 wurde beim Hüttenwerk Wasseralfingen eine kleinere Kolonie, bestehend aus 7 Gebäuden mit 28 Familienwohnungen, errichtet. Die Gebäude sind durchweg zweistöckig, die Wohnungen bestehen aus 3 Zimmern und kosten 100—120 Mark. Grundsätzlich soll eine 2%ige Verzinsung des Anlagekapitals erreicht werden.

Von der badischen Eisenbahnverwaltung sind 939 Mietwohnungen, davon 166 für mittlere, 308 für untere Beamte, 510 für Arbeiter mit einem Aufwande von 11,1 Millionen Mark errichtet worden. Die durchschnittliche Jahresmiete beträgt für die Arbeiterwohnung 112—310 Mark in den verschiedenen Ortschaften. Mit Ausnahme von Offenburg, Mannheim und Bruchsal enthalten die Häuser vorwiegend 1—2 Wohnungen. In neuerer Zeit hat der Staat den Bau von Mietwohnungen mehr und mehr aufgegeben und ist dazu übergegangen, dort, wo eine gemeinnützige Bauvereinigung vorhanden war, dieser den Bau von Mietwohnungen zu übertragen. So wurden neuerdings in Weinheim die Gendarmenwohnungen von der am Orte tätigen gemeinnützigen Genossenschaft mit Hilfe einer 100%igen staatlichen Beleihung errichtet. Ebenso hat die Eisenbahnverwaltung auf Anregung des Landeswohnungsinspektors, Dr. H. Kampffmeyer, aufgehört, in Haltingen-Weil selbst Mietwohnungen zu errichten und die Gründung einer gemeinnützigen Baugenossenschaft durch eine 90%ige Beleihung der Häuser gefördert. Die ersten 50 Häuser sind in den beiden in Angriff genommenen Gartensiedlungen Leopoldshöhe und Haltingen während des Krieges begonnen und fertiggestellt worden. Nach Ansicht des Landeswohnungsinspektors werden auf diese Weise erhebliche staatliche Mittel erspart. Gleichzeitig kommt die vom Staat der gemeinnützigen Bauunternehmung gewährte Förderung auch weiteren Kreisen zugute. Das badische Vorgehen verdient weitgehende Nachahmung. Ganz abgesehen davon, daß die Verwaltung der Häuser den Staatsbehörden abgenommen wird, muß die Tätigkeit der Unterbeamten und Arbeiter in den Genossenschaften auf ihre Ausbildung recht wohltätig einwirken. Die Initiative zu weiterer Verbesserung ihres Wohnungswesens im Innern und nach Außen wird geweckt.

Soweit es sich um die Beschaffung von Wohnungen für die von den Gemeinden beschäftigten Arbeiter und Beamten handelt, weist die Bautätigkeit der Gemeinden keine besonderen Züge auf. Eine langsam wachsende Zahl hat diesen Zweig der Wohnungsfürsorge, zum Teil schon seit Jahren, gepflegt. Es würde zu weit führen, ihre Leistungen im einzelnen aufzuführen, und es genügt, auf die Zusammenstellung in der Arbeit des Kaiserl. Statistischen Amtes: Wohnungsfürsorge in deutschen Städten, Beiträge zur Arbeiterstatistik Nr. 11, und auf die vom Kommunalen Jahrbuch, Jahrg. I—VII, gebrachten Angaben zu verweisen. Dagegen verdient die Bautätigkeit der Gemeinden, die sich nicht auf bestimmte, ihnen durch Beamten- oder Arbeitsverhältnis nahestehende Teile der Bevölkerung beschränkt, sondern Bedürfnisse der Allgemeinheit befriedigen will, eine besondere Darstellung.

Die Zahl der Gemeinden, die Wohnungsbauten für die Allgemeinheit unternommen haben, ist auch heute noch verhältnismäßig klein, und der Umfang ihrer Bautätigkeit ist mit wenigen Ausnahmen recht beschränkt. Die Gemeindeverwaltungen bestritten bisher in ihrer

Mehrzahl jede Verpflichtung zur Beschaffung von Wohnungen für ihre Einwohner; ja, sie gingen über diese Ablehnung einer Verpflichtung noch weit hinaus und bestritten ebenso, daß der Wohnungsbau zu den Gemeindeaufgaben überhaupt gehöre. Er ist nach ihrer Ansicht durchaus eine Aufgabe der privaten Unternehmung. Diese Ansicht entspricht dem Grundgedanken unseres Wirtschaftslebens, das sich auf der privaten Produktion aufbaut. Neben ihr hat sich die öffentliche nur in einigen wenigen, allerdings sehr wichtigen Zweigen der Wirtschaft durchgesetzt. Oberbürgermeister Beck stellte einmal die Reihenfolge der seiner Ansicht nach zur Wohnungsproduktion berufenen Faktoren wie folgt auf: an der Spitze steht die private Bautätigkeit, die in ihrer Bewegung und Entwicklung möglichst ungehindert sein muß und sich entfalten können sollte. Dann an zweiter Stelle die gemeinnützige Bautätigkeit, da trotz nachdrücklicher Förderung der privatwirtschaftlichen Wohnungsproduktion noch erhebliche Lücken bleiben werden. Zu ihr rechnet Beck auch zum Teil die Arbeitgeber. Insoweit auch diese versagt, an letzter Stelle der Eigenbau von Häusern durch die Gemeinde oder andere öffentliche Verbände. Selbst ein Mann wie der Oberbürgermeister von Ulm, Wagner, schreibt in seinem Buche über: „Die Tätigkeit der Stadt Ulm a. D. auf dem Gebiet der Wohnungsfürsorge für Arbeiter und Bedienstete" (S. 99): „. . . Indessen, wenn eine solche (eine Wohnungsnot) in einer Gemeinde besteht, und eine Abhilfe von anderer Seite nicht oder nicht in geeigneter Weise oder in geeignetem Maße erfolgt, so erscheint die Gemeinde berufen, helfend einzutreten, denn sie steht der Not am nächsten, und von ihr kann man erwarten, daß sie am besten zu beurteilen vermag, wie geholfen werden kann." Auch nach diesen Worten Wagners soll die Gemeinde nur subsidiär eingreifen. Allerdings geht er an einigen anderen Stellen seines Buches und in späteren Äußerungen weiter und legt der Gemeinde die Aufgabe auf, das Wohnungsbedürfnis ihrer Einwohner zu befriedigen, oder will sie wenigstens von der Inangriffnahme dieser Aufgaben nicht ausgeschlossen sehen. Die Tätigkeit der von ihm geleiteten Gemeinde ist in der Tat auch über die Bekämpfung einer unmittelbaren Wohnungsnot hinausgegangen und hat Wohnungsfürsorge im weiteren Sinne zur Hebung und Verbesserung der Wohnungsverhältnisse im allgemeinen getrieben. Über die Bekämpfung akuter Wohnungsnot hinaus hat sie der chronischen, die viel umfangreicher und in ihren Wirkungen viel verhängnisvoller ist, durch den Bau guter und billiger Wohnungen zu begegnen gesucht. Auch in Äußerungen von Wohnungsreformern aus neuester Zeit begegnet man immer und immer wieder dem Satze von der Berufung der privaten Unternehmung und dem Nichtberufensein der Gemeinde. Äußerungen hierüber anzuführen ist überflüssig. Allerdings wird man sehr viel seltener diesen Satz mit Gründen gestützt sehen. Man nimmt ihn als Axiom hin. Wo aber Gründe angeführt werden, sind es immer die gleichen, die man jedesmal anzuwenden pflegt, wenn die Gemeinde auf das Gebiet der privaten Unternehmung übergreift: die Konkurrenz der Gemeinde gegen den privaten Unternehmer und das Risiko, das mit der Tätigkeit der Gemeinde verknüpft sein soll. Dazu kommt dann die dritte Behauptung, daß die Gemeinde teurer produziere als der private Unternehmer. Mit diesen allgemeinen Sätzen wird in der Regel der Kampf gegen den kommunalen Eigenbau ebenso bestritten, wie der gegen jede kommunale Regie überhaupt. Seltener werden noch einige Gründe angezogen, die dem speziellen Gebiete selbst entnommen werden. Falls die Gemeinde in größerem Umfange billige und gute Kleinwohnungen herstelle, werde dadurch der Zuzug mittelloser Einwohner gefördert. Das ist der eine Gegengrund. Der andere: die Gemeindewohnungen werden von den Einwohnern schlechter behandelt als die der privaten Eigentümer, daher ist die Gefahr ihrer Verwahrlosung und die Arbeit ihrer Verwaltung größer. Setzen wir uns kurz mit diesen Gründen auseinander.

1. Die Konkurrenz der Gemeinde. Die Geschichte der Wohnungsverhältnisse in unseren Städten beweist, daß die private Unternehmung nicht imstande war, das Wohnungsbedürfnis der minderbemittelten Klassen so zu befriedigen, wie es vom Gesichtspunkte des öffentlichen

Wohles aus gefordert werden muß. Außerdem hat sich die private Unternehmung in steigendem Maße von der Herstellung von Kleinwohnungen zurückgezogen, weil sie ihr nicht lohnend genug war. Schließlich: bauen die Gemeinden Wohnungen, so leidet darunter nicht das Baugewerbe, sondern nur der Baugewerbetreibende, soweit er Grundrentenspekulant ist.

2. Das Risiko. Die Erfahrungen der wenigen Städte mit umfangreicherem Eigenbau haben bisher bewiesen, daß das Risiko erträglich ist. Überall sind die Gemeindewohnungen besonders gesucht, da sie sich durch Güte und Billigkeit auszeichnen.

3. Die Gemeinde baut teurer als der private Unternehmer. Eine zahlenmäßige Begründung ist für diese Behauptung nirgends gegeben worden. Gleiche Qualität vorausgesetzt, wird die Gemeinde imstande sein, die Wohnungen billiger herzustellen, da sie billigeres Baugeld hat und eine ganze Anzahl von Nebenspesen vermeidet, die namentlich der kapitalschwache Bauunternehmer — und diese bauen die Kleinwohnungen — auf sich nehmen muß. Sie verfügt außerdem in der Regel über ein besser geschultes technisches Personal zur Aufstellung der Pläne uff. Schließlich steht ihr in der Regel Grund und Boden zu billigeren Preisen zur Verfügung.

4. Der Zuzug der Arbeiter und der Angehörigen anderer Bevölkerungsklassen hängt vor allem von den Erwerbsverhältnissen in der Stadt ab; sind diese günstig, so wächst der Zuzug, andernfalls nimmt er ab. Die Möglichkeit, in Zeiten der Krise billiger und besser wohnen zu können, hat noch niemanden in der Stadt festgehalten, der anderswo Arbeit zu finden hoffte, die ihm der Wohnort nicht mehr bot. Schlechte Wohnungsverhältnisse halten den Zuzug nicht ab. Bei Hochkonjunktur ist der Zuzug am größten, aber auch die Wohnungsnot, weil die private Bautätigkeit dann ihre Bautätigkeit sehr stark beschränkt.

5. Die Verwahrlosung der Gemeindewohnungen ist, wie die Erfahrung lehrt, keineswegs größer als die der privaten Wohnungen. Ihre Verwaltung bietet keine besonderen Schwierigkeiten. Übrigens ließen sich diese durch die Einrichtung von Mietgenossenschaften, Schaffung besonderer, außerhalb der Stadtverwaltung stehender Organe für den Mieteinzug leicht beseitigen.

Bei der oben dargestellten Sachlage ist es nicht zu verwundern, daß die Zahl der Gemeinden, die Eigenbau für die Allgemeinheit unternommen haben, verhältnismäßig recht klein ist. Die schon erwähnte Arbeit des Kaiserl. Statistischen Amtes zählt 15 Städte auf von 106, die den Gegenstand seiner Untersuchung bilden. Davon entfielen auf Preußen 8, auf Elsaß-Lothringen 4, auf Baden 2, auf Sachsen 1. Nicht genannt ist merkwürdigerweise Ulm. Die Angaben beziehen sich auf den Beginn des Jahres 1909. Städte mit weniger als 50000 Einwohner sind mit wenigen Ausnahmen nicht berücksichtigt worden. Nach R. Kuczynski: Das Wohnungswesen und die Gemeinden in Preußen. Zweiter Teil: Städtische Wohnungsfürsorge, in den Schriften des Verbandes Deutscher Städtestatistiker, Heft 4 (Breslau 1916), haben 16 von 123 preußischen Städten mit mehr als 25000 Einwohnern 238 Häuser mit 1213 Wohnungen erbaut. Über einige wichtige Punkte unterrichtet die Tabelle auf S. 307.

Auch wenn man in Betracht zieht, daß außer den genannten Städten noch weitere, allerdings meist kleinere Gemeinden Häuser im Eigenbau errichtet haben, ist die Leistung des kommunalen Wohnungsbaus nicht gerade überwältigend. Sie ließe sich eher als beschämend klein bezeichnen. Was will es besagen, wenn von den sächsischen Gemeinden mit mehr als 5000 Einwohnern nur 12 im ganzen 27 Häuser mit 153 Wohnungen und einem Aufwand von 784427 Mark bis zum 15. September 1912, in Hessen nach den Berichten des Landeswohnungsinspektors nur 14 meist kleinere Gemeinden selbst Häuser gebaut hatten? Von ganz wenig Städten, wie Ulm und Freiburg i. Br., abgesehen, ist die kommunale Wohnungsbautätigkeit für den allgemeinen Wohnungsmarkt ohne Bedeutung. In Großstädten, wie Düsseldorf, Essen, fallen einige hundert städtische Mietwohnungen überhaupt nicht ins Gewicht. Dazu müßten es mindestens ebenso viele Tausend sein.

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Name der Stadt	Zahl der Häuser	Zahl der Wohnungen	Von der Zahl der Wohnungen hatten Wohnräume einschl. Küche				Gesamtkosten inkl. Bodenpreis	Gesamtmietpreis 1912	Rentabilität
			2	3	4	über 4	Mark	Mark	%
Barmen	7	45	12	14	14	5	154 000	9 060	5,88
Bielefeld	41	54	—	—	26	28	352 000	17 880	5,08
Cassel	13	98	32	44	22	—	503 770	18 486	3,67
Duisburg	11	66	—	42	24	—	277 226	11 016	3,97
Düsseldorf	53	420	234	173	13	—	2 763 049	153 998	5,57
Elberfeld	12	66	6	42	18	—	525 425	23 460	4,46
Frankfurt a. M.	4	32	4	22	6	—	906 823	44 277	4,88
Gleiwitz	17	101	30	61	9	1	535 638	22 740	4,25
Greifswald	1	12	12	—	—	—	22 000	936	4,25
Münster	8	51	—	30	21	—	192 840	8 131	4,22
Naumburg	3	18	—	7	7	1	94 000	2 375	2,53
Nordhausen	2	61	8	38	15	—	171 000	8 500	4,97
Recklinghausen	24	24	—	—	12	12	158 000	—	—
Remscheid	25	112	21	90	1	—	540 930	30 648	5,67
Stolp	8	20	—	20	—	—	96 000	4 120	4,29
Stralsund	9	36	—	36	—	—	133 500	5 760	4,31

Wir können die Gemeinden nach der Art ihrer Tätigkeit in zwei Gruppen einteilen: Gemeinden, die die von ihnen erbauten Häuser wieder verkauft haben, mit oder ohne Kontrolle über die Benützung und Verwertung, und Gemeinden, die die von ihnen gebauten Häuser nur weiter vermieten. Als Beispiele für die erste Gruppe seien Ulm und Münster, für die zweite Freiburg i. Br. und Düsseldorf genannt und behandelt. Über die Ulmer Wohnungspolitik ist sehr viel geschrieben worden, mehr allerdings noch über die Ulmer Bodenpolitik, die uns hier nichts angeht, und sehr viel von Leuten, die sich nicht gerade bemüht haben, die Tatsachen objektiv zu erfassen. Weniger der Mangel an Wohnungen gegenüber dem steigenden Mehrbedarf als die übermäßigen Preise und die geringe Beschaffenheit der der arbeitenden Bevölkerung zur Verfügung stehenden Wohnungen hat den Anstoß zu dem Eingreifen der Stadt gegeben, und es wurde nicht nur auf eine Vermehrung, sondern vor allem auch auf eine Verbesserung des Wohnungswesens das Augenmerk gerichtet. Die Stadt begann mit dem Bau einer Mietskaserne für ihre Bediensteten (21 Wohnungen in 3 Stockwerken) und gründete dann einen Wohnungsverein A.-G., der mit Unterstützung der Stadt zwei Serien von Wohnhäusern (8 dreistöckige Häuser mit ausgebautem Dachgeschoß und 32 Wohnungen, 10 zweistöckige Wohnhäuser mit ausgebautem Dachgeschoß und 30 Wohnungen) errichtete, ohne daß indes die Ergebnisse dieser Tätigkeit voll befriedigt hätten. Die überall mit großen Mietshäusern verbundenen Mißstände traten auch hier in den kleineren Verhältnissen Ulms auf: geringes Interesse an der Schonung und Erhaltung der Wohnungen, ihrer Zugänge und Nebenräume, mangelnde Sauberkeit, Händel und Streitigkeiten, insbesondere unter dem weiblichen Teil der Bewohnerschaft, Mietzinsrückstände oder -ausfälle. Diese Erfahrungen veranlaßten die Stadt, nunmehr selbst die Wohnungsfürsorge in die Hand zu nehmen und von den großen Mietshäusern zu den kleinen Eigenhäusern überzugehen. Von dem Übergang der Häuser zu Eigentum erwartete man eine bessere Pflege der Häuser und Gärten und einen geordneteren Betrieb. Man brach also bewußterweise mit dem System der Mietskaserne. Auf der anderen Seite sah man in dieser Art der Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses ein Mittel zur Versöhnung des Lohnarbeiters mit der bestehenden Gesellschaftsordnung. Doch war von einer Übertragung der Häuser zu freiem Eigentum keine Rede. Schon bei den beiden ersten Serien war eine Reihe von Bestimmungen aufgenommen, die dem Häuserwucher steuern

und eine Rückerwerbung unter gewissen Voraussetzungen sichern, einer Steigerung der Mietpreise und einer Verwahrlosung der Gebäude entgegenwirken sollten. So wurde der Stadt ein Rückkaufsrecht vorbehalten*. Es sollte vor allem eintreten bei Verkauf vor Ablauf von 15 Jahren, bei Verkauf vor Zahlung des Kaufpreises, Forderung von Mieten über die übliche Höhe hinaus, Nichtbewohnen der Häuser usf. Sehr bald erwiesen sich aber die Bestimmungen des ersten Kaufvertrages als unzulänglich, um Mißbräuchen mit Erfolg entgegenzutreten. In die Verträge der dritten Serie wurden daher weitere Bestimmungen eingefügt. Der gleiche Vorgang wiederholte sich bei der vierten Serie. Hier wurde schließlich ein Wiederkaufsrecht auf 100 Jahre eingefügt. Das Eigentumsrecht blieb zwar formell bestehen, aber in praxi läuft es auf nicht viel mehr als ein Wohnrecht hinaus. Dafür ist vor allem die Bestimmung entscheidend, wonach das Wiederkaufsrecht der Gemeinde eintritt, wenn der Eigentümer des Wohnhauses trotz erfolgter einmaliger schriftlicher Verwarnungen Wohnungen zu Mietzinsen vermietet, die den vom Gemeinderat festgesetzten Höchstbetrag übersteigen. So zeigt also die Ulmer Wohnungspolitik die charakteristische Entwicklung vom Mietshaus zum Eigenhaus, aber das Eigentumsrecht des Käufers wird von Serie zu Serie beschränkter, und es bildet sich ein immer stärkeres Obereigentumsrecht der Stadt heraus. Selbst dieses beschränkte Eigentumsrecht, im Grunde ein Wohnrecht, genügt in Verbindung mit einem Kontrollrecht der Stadt, um die sorgfältige Erhaltung der Häuser zu sichern. Das ist ein wichtiges Ergebnis. Denn wenn die bessere Wohnung ihren erzieherischen Einfluß geltend machen soll, so ist die Voraussetzung, daß sie dauernd eine bessere Wohnung bleibt und nicht in Kürze zu einem schmutzigen, verwahrlosten Loch herabsinkt.

Parallel der Entwicklung vom Mietshause zum Eigenhaus ging die vom großen Hause zum Kleinhaus mit dem Endpunkte des Einfamilienhauses. Auf der Unteren Bleiche gibt es noch Häuser mit $2^1/_2$ Stock und 3 Wohnungen im Hause; bei den späteren Siedlungen herrscht das Einfamilienhaus mit $1^1/_2$ Stock durchaus vor. Es sind also errichtet worden:

Untere Bleiche . . .	30	Doppelhäuser	mit	Zweizimmerwohnungen,	Durchschnittspreis	6000 Mark
„ „ . . .	22	„	„	Dreizimmerwohnungen,	„	8200 „
Im Kessel	24	Einfamilienhäuser	mit 3	Zimmern,	„	6200 „
Am Römerweg . .	48	„	„ 3	„	„	7040 „
Am Niederfleck . .	155	„	„ 3	„	„	6800 „

Im ganzen hat die Stadt Ulm vom Jahre 1888 bis auf die Gegenwart 350 Häuser mit 540 Wohnungen und einem Gesamtaufwand von 3,5 Millionen Mark erbaut. Die städtischen Kleinwohnungen machen etwa $^3/_5$ dieser Wohnungsklasse aus. Die in ihnen untergebrachte Bevölkerung verhält sich zu dem Bevölkerungszuwachs wie 5:3. Die Stadt hat diesen beträchtlichen Teil der Bevölkerung in viel besseren Wohnungen und zu Mietpreisen untergebracht, die wesentlich günstiger sind als in den privaten Häusern. Ohne Zweifel hat die städtische Bautätigkeit auch auf das allgemeine Mietpreisniveau eingewirkt, ein zu rasches Steigen verhindert, auch wenn sie nicht imstande war, es herabzudrücken. Die Einwendungen, die von dem privaten Hausbesitz und dem Bauunternehmertum gegen die städtische Wohnungspolitik erhoben werden, lösen sich bei näherer Prüfung in die Klagen von Interessenten auf, deren Profit durch die städtische Bautätigkeit und Bodenpolitik beschnitten worden ist. Bei den einen ist es die Spekulation auf die Grundrentensteigerung, bei den anderen die Spekulation auf die Mietertragssteigerung, die zu Schaden gekommen ist.

Ulm baut die Häuser selbst und sucht sie dann zu verkaufen. Auf die besonderen Wünsche des einzelnen Käufers kann dabei natürlich keine Rücksicht genommen werden. Das ist möglich bei dem neuerdings von der Stadt Münster eingeschlagenen Verfahren. Die Stadt hat zwei Siedlungen von Kleinhäusern, die eine im Umfang von 16 Morgen, die andere im Umfang von 3 Morgen angelegt. Um den Bau von Ein- und Zwei-

* Vgl. Erster Abschnitt, Kap. I, Nr. 4b. D. H.

familienhäusern noch möglich zu machen, verkauft die Stadt den Grund und Boden an Baulustige zum Selbstkostenpreis (etwa 5,64 Mark für den qm). Das ließ sich aber nur rechtfertigen, wenn durch die Verkaufsbedingungen die Verwendung des Bodens für den Bau von Kleinwohnungen und der Ausschluß spekulativer und zweckwidriger Ausnützung und Benützung sichergestellt wurde. Auch hier war das Wiederkaufsrecht das Mittel zum Zweck. Der Kaufvertrag ist im wesentlichen dem Ulmer nachgebildet. Bei der Parzellierung wurde auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der einzelnen Hauserwerber in erster Linie Rücksicht genommen. Soweit die Baulustigen städtische Arbeiter und Bedienstete waren, hat die Stadt von der Landesversicherungsanstalt der Provinz Westfalen eine Anleihe aufgenommen und gibt aus ihr Darlehen bis zu 90% der Anlagekosten; die verbleibenden 10% werden aus einem größeren Fonds zum Bau von Arbeiterwohnungen gewährt. Auch für die städtischen Beamten und den gemeinnützigen Bauverein hat die Stadt den größten Teil der erforderlichen Mittel teils direkt, teils indirekt aufgebracht. Schließlich hat die Stadt die Einzelprojektierung der meisten Häuser nach langwierigen Verhandlungen mit den Interessenten über deren Wünsche, ferner die Verdingung sämtlicher Arbeiten, sowie die Bauleitung übernommen. Für dieses Vorgehen war die Überlegung entscheidend, daß die Stadt infolge der Übernahme der Geldbeschaffung ein besonderes wirtschaftliches und finanzielles Interesse an der Bauausführung habe. Außerdem wären auch die einzelnen Hausanwärter gar nicht in der Lage gewesen, die Bauten so zu vergeben und auszuführen, daß sie ihren Wünschen und Interessen entsprochen hätten. Das galt auch für den gemeinnützigen Bauverein. Die Vergebung der Häuser durch die Stadt hatte den Erfolg, daß billigere Preise erzielt wurden, als wenn jeder Einzelne für sich vorgegangen wäre. Die Stadt hat also gewissermaßen auf Bestellung Häuser gebaut, und ihr Verfahren unterscheidet sich von dem der Stadt Ulm im wesentlichen nur darin, daß die Hausanwärter ihre besonderen Wünsche zur Geltung bringen konnten. Diese Berücksichtigung hat aber neben den Vorteilen auch manche Komplikationen gebracht, die sich namentlich bei der Geldbeschaffung zeigen.

Gerade den umgekehrten Weg wie Ulm hat die Wohnungsfürsorge der Stadt Freiburg i. Br. eingeschlagen, die eine der wenigen deutschen Städte mit längerer Erfahrung ist. In den Jahren 1862/63 wurde aus den Mitteln der Beurbarungsstiftung eine Reihe kleiner Wohnhäuser erbaut und an Unterbeamte, Handwerker, Arbeiter, Witwen abgegeben. Man wollte diesen Bevölkerungskreisen ein eigenes Heim zu billigen Preisen verschaffen. Heute befindet sich keines dieser Häuser mehr im Besitz von kleinen Leuten; sie gehören Fabrikanten und wohlhabenderen Privaten. Der Zweck wurde also nicht erreicht, da man keine Vorkehrung gegen Spekulation getroffen und ebensowenig daran gedacht hatte, der Stadt ein Vor- oder Wiederkaufsrecht zu sichern. Günstigere Erfahrungen machte die Stadt mit ihrem zweiten Schritt, der Unterstützung der Gemeinnützigen Baugesellschaft durch Gewährung billigen Bauplatzes, Herstellung der Zufahrtsstraße auf Gemeindekosten, Beschaffung eines Sparkassendarlehens zu ermäßigtem Zinsfuß. Die Stadtverwaltung hat aber trotz ihrer recht beträchtlichen finanziellen Opfer nicht den geringsten Einfluß auf das fernere Schicksal dieser Häuser. So ist sie denn im Jahre 1886 zu dem Bau von Kleinwohnungen zwecks Vermietung übergegangen. Dazu führte sie auch die Ansicht, daß bei der Verteuerung des Grund und Bodens und aller Baumittel es für die meisten zeitlebens unmöglich sein werde, ein eigenes Heim zu erwerben. Durch den Eigenbau der Gemeinde werde dann wenigstens ein Zustand geschaffen, der dem des Eigenbesitzes in gewisser Beziehung nahekomme. „Wer unter Gemeindedach wohnt und den gewiß nicht harten Verpflichtungen nachkommt, sitzt in seiner Wohnung so sicher als mancher Eigentümer, vor welchem er vielleicht manchmal noch den Vorzug hat, daß er mit allen jenen Sorgen verschont bleibt, durch welche dieser beschwert ist" — heißt es in der Vorlage des Stadtrats von 1909.

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Die Stadt hat in der Zeit von 1886—1900 im ganzen 66 Häuser mit 222 Kleinwohnungen bei einem Aufwand von 984000 Mark gebaut. Von diesen Wohnungen sind 16 solche mit 2 Zimmern ohne Küche und mit Zubehör (Mietpreis 170 Mark jährlich), 92 solche mit 2 Zimmern, Küche und Zubehör (Mietpreis 168—336 Mark), 109 solche mit 3 Zimmern, Küche und Zubehör (240—396 Mark) und 4 solche mit 2 Zimmern, Ladenlokal, Küche und Zubehör (Mietpreis 564—650 Mark) und 1 Dienstwohnung des Hausmeisters (Mietwert 200 Mark). Die Häuser sind zweistöckig und haben Mansarden, zum Teil sind sie auch dreistöckig. Jede Wohnung hat Gartenanteil. Auf je 12 Wohnungen entfällt eine gemeinsame Waschküche mit Baderaum. Bei den niedrigen Mieten sind die Wohnungen namentlich von kinderreichen Familien sehr gesucht und bieten ihnen eine vortreffliche Unterkunft. Die Verluste der Stadt durch Leerstehen sind daher nur gering. Auch finanziell hat das Unternehmen durchaus günstig abgeschlossen.. Trotzdem die Mietpreise niedriger sind als die auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt gezahlten, werden aus den Mieteinnahmen nicht nur alle Anforderungen für die Verzinsung des Anlagekapitals, für Steuern und Abgaben, sowie der Unterhaltungsaufwand bestritten, sondern auch noch mäßige Überschüsse von 0,69—1,19% des Anlagekapitals erzielt. Im Jahre 1909 wurde daher nach einer längeren Pause die Fortsetzung der städtischen Baupolitik beschlossen. Es wurden vom Bürgerausschuß die Mittel für 26 weitere Häuser und 108 Kleinwohnungen im Betrage von 680000 Mark bewilligt. Davon sind in den folgenden Jahren 6 Häuser mit 44 Wohnungen zur Ausführung gekommen. Des teueren Baugrundes wegen sind die Häuser dreistöckig mit ausgebautem Dachstock, jedes enthält also in der Regel 8 Wohnungen, das sind 2 mehr als die früher gebauten. Außer den Häusern der Beurbarung verfügt die Stadt (und ihre Stiftungen) noch über 290 Kleinwohnungen, die gleichfalls wegen ihrer billigen Mietpreise sehr gesucht sind. Im ganzen machen die städtischen oder von der Stadt subventionierten Kleinwohnungen (d. h. die Wohnungen der gemeinnützigen Bauvereine) 8,4% der Kleinwohnungen überhaupt aus.

Schließlich seien noch der Bautätigkeit der Stadt Düsseldorf einige Worte gewidmet. Hier herrscht durchaus die Mietwohnung vor; Eigenhäuser zum Verkauf hat die Stadt nicht gebaut. Abgesehen von den Wohnungsstiftungen, von denen die Adersche 51 Häuser mit 255 Wohnungen besitzt, sind von der Stadt im Jahre 1900, als infolge Versagens der Bautätigkeit eine starke Wohnungsnot eintrat, auf dem Gelände der alten Gasanstalt 143 Kleinwohnungen (44 mit 2, 86 mit 3, 13 mit 4 Räumen) mit einem Gesamtaufwand von 1063050 Mark gebaut worden. Jede Wohnung bildet ein abgeschlossenes Ganzes und teilt das Stockwerk durchaus nur mit einer anderen Wohnung. Der Mietpreis beträgt durchschnittlich 10,87 Mark für das Zimmer. Die Mittel sind größtenteils durch eine Anleihe bei der Versicherungsanstalt der Rheinprovinz aufgebracht worden. Sie ist mit 3½% zu verzinsen und mit ½% zu tilgen. Die Überschüsse (im Jahre 1911 3914,51 Mark) fließen in einen Reservefonds. Außerdem hat die Stadt noch 5 Häuser angekauft mit der ausdrücklichen Bestimmung, solchen Personen, die „ohne arm im armenrechtlichen Sinne zu sein, trotz ihrer Bemühungen namentlich wegen der großen Kinderzahl keine Wohnung finden können", genügende Unterkunft zu gewähren. Die Mietpreise sind mit Absicht niedrig gehalten (6—8 Mark pro Zimmer), so daß auch die Einnahmen in der Regel um 1000 Mark hinter den Ausgaben zurückbleiben. Einen weiteren beachtenswerten Schritt vorwärts hat die Stadt durch die Erbauung weiterer 277 Kleinwohnungen an der Essener Straße in den Jahren 1912/13 getan. Die Anlage, die im Innern der Stadt gelegen ist und dadurch besonderen Wert hat, besteht aus zwei Häuserblocks und einer ruhigen Wohnstraße, die die beiden an zwei verschiedenen Straßen gelegenen Blocks verbindet, mit ihrer zu einer Anlage erweiterten einen Seite an die Rückseite eines Schulhofes unmittelbar anstößt und dessen Fläche mit genießt*. Die 33 Häuser sind mit wenigen Ausnahmen viergeschossig.

* S. oben S. 161, Abb. 3. D. H.

Vorwiegend liegen nur 2 Wohnungen auf dem gleichen Stockwerk, 188 haben 2, 89 haben 3 Zimmer. Außerdem sind noch 5 Läden und 146 Mansarden vorhanden. Der Wohnküche ist eine gesonderte Spülküche angegliedert. Abort und Speisekammer liegen innerhalb des Wohnungsabschlusses. Die Grundrißlösung ist im allgemeinen gut; nur an einigen Stellen, wo die Grundstücksgrenzen zum Teil in spitzen Winkeln verlaufen, sind die Grundrisse der Wohnungen verzwickt, und konnte die Durchlüftung nicht in allen Fällen erreicht werden. Die Flächen der Zimmer sind recht verschieden, doch sind die Küchen nicht unter 17, die Spülküchen nicht unter 3 qm groß. Der Durchschnittspreis für das Zimmer ist auf 11,60 Mark im Monat festgesetzt. Dazu kommen noch Zuschläge von 4 und 2% für den ersten und zweiten Stock. Der Preis für die Zimmer im Erdgeschoß ist um 5% ermäßigt. Die Preise sind so berechnet, daß sie die Betriebskosten einschl. Verzinsung (4%) und Tilgung (½%) der Anleihe decken und noch einen kleinen Überschuß bringen. Die Gesamtanlagekosten sind auf 1,7 Millionen Mark berechnet; der Voranschlag ist nirgends überschritten worden. Sämtliche Wohnungen waren nach Fertigstellung vermietet, teils an städtische Angestellte und Arbeiter (53%), teils an Arbeiter und Handwerker, kaufmännische Angestellte usf. Alles in allem verdient die Anlage nach der städtebaulichen und sozialpolitischen Seite Beachtung. Sie ist aber in einzelnen Teilen ein erneuter Beweis dafür, wie wenig der große Mietshausblock trotz aller Sorgfalt und alles Scharfsinnes, die auf die Ausbildung der Wohnflächen verwendet werden, den Bedürfnissen der Kleinwohnung zu entsprechen vermag.

Wir müssen uns auf die eingehendere Behandlung dieser vier typischen Beispiele beschränken. Sie wie jede weitere Untersuchung zeigen, daß der Gemeindeeigenbau, und zwar in den beiden Hauptformen, mit Verkauf unter Sicherung gegen spekulative Preissteigerung und Vernachlässigung, wie unter ständiger Beibehaltung des Gemeindeeigentums, sich als ein vortreffliches Mittel der Wohnungsfürsorge erwiesen hat. Die Anwendung der beiden Formen wird von den örtlichen Verhältnissen abhängen. Auf jeden Fall aber hat der Eigenbau den großen Vorteil, daß er von der Gemeinde jederzeit und unabhängig von den Entschlüssen dritter Personen oder gemeinnütziger Vereine unternommen werden kann und ihr die volle Verfügungsfreiheit über die Wohnungen läßt. Die Gemeinde kann je nach den Bedürfnissen den Nachdruck mehr auf die Fürsorge für die minderbemittelten Klassen legen oder die von ihr erbauten Wohnungen für bestimmte Bevölkerungsteile reservieren. Das ist besonders wichtig mit Rücksicht auf die kinderreichen Familien, die sehr häufig nur schwer und in schlechten Wohnungen der älteren Häuser Unterkunft finden. Kinderreichtum ist kein Hindernis für die Aufnahme in die Wohnungen der Gemeinde, sondern verleiht eher einen Anspruch darauf. Gleichzeitig vermag die Gemeinde dabei durch die Anpassung der Mietpreise an die Leistungsfähigkeit der Familien die erforderliche größere Wohnung ihnen in finanzielle Reichweite zu bringen. Wird der Eigenbau von der Gemeinde in einem bestimmten, von der Gesamtwohnungszahl abhängigen Umfang betrieben, so kann sie einen wirksamen Einfluß auf die Bewegung der Mietpreise ausüben. Dabei ist es wichtig, daß sie ihre Bauten auf die verschiedenen Bezirke verteilt, die von der minderbemittelten Bevölkerung bewohnt sind. Die Wohnung im Gemeindehause teilt schließlich mit der im Eigenhause den außerordentlich großen Vorteil, daß bei regelmäßiger Mietzahlung der Mieter in ihr das Gefühl der Sicherheit und Unabhängigkeit erhält, das der Eigenbesitz verleiht, und daß er gegen Mietsteigerungen geschützt ist, unter denen auf dem allgemeinen Wohnungsmarkte gerade die kleinen Wohnungen zu leiden haben.

❖

5.

Die Förderung der Kleinwohnungsproduktion durch Reich, Staat und Gemeinden

Von Regierungsamtmann Dr. jur. et phil. Rusch, Hilfsarbeiter im Kgl. Sächsischen Ministerium des Innern

Insoweit es für die öffentlichen Gewalten nicht zweckmäßig oder wünschenswert erscheint, selbst Wohnungsbauten zu erstellen, vermögen sie die Bautätigkeit — namentlich auch die gemeinnützige Bautätigkeit — durch eine Reihe anderer Mittel wirksam zu fördern. Im Mittelpunkte steht hierbei die Frage der Beschaffung von Geldmitteln, sei es mittelbar, sei es unmittelbar.

a) Das Reich

Trotz aller Bemühungen, das Reich für eine Unterstützung des gemeinnützigen Kleinwohnungsbaues schlechthin durch Gewährung von Geldmitteln zu gewinnen, hat es den Arbeitgeberstandpunkt bei seiner Tätigkeit auf dem Gebiete der Wohnungsfürsorge nicht aufgegeben. Vom Jahre 1901 ab wurden jährlich in dem Etat des Reichsamts des Innern 2 Millionen Mark, von 1912 ab 4 Millionen Mark als „Wohnungsfürsorgefonds" eingesetzt, die entweder als Darlehen an gemeinnützige Baugenossenschaften ausgegeben wurden, die aus Beamten und Bediensteten des Reichs sich zusammensetzten, oder indem diese, die mit den Darlehensgeldern errichtet wurden, solche zu einem bestimmten Anteil aller Mieter aufzunehmen sich verpflichten mußten. Dieser Fonds ist wegen Herstellung von Wohnungen für Arbeiter und gering besoldete Beamte in den Betrieben der Militärverwaltung 1916 auf 5 Millionen Mark und 1917 wegen Ausdehnung auf die Wohnungsbeschaffung für Kriegsbeschädigte und Kriegerwitwen auf 10 Millionen Mark erhöht worden. Seit 1901 bis einschl. 1916 sind insgesamt 62 Millionen Mark zur Verfügung gestellt worden. Die Darlehen werden in der Regel nur zur zweiten Stelle, meist bis zu einer Beleihungsgrenze von 90 v. H. der Selbstkosten des Baues und des Grund und Bodens, ausgegeben. Die Verzinsung beläuft sich auf 3 v. H., die Tilgung 1 v. H. Bis zum März des Jahres 1914 sind aus dem Wohnungsfürsorgefonds allein 8 Millionen Mark zum Ankauf von Boden verwandt worden, der dann in Erbbaurecht an gemeinnützige Baugenossenschaften abgegeben worden ist.

Den sich stets steigernden Anforderungen an den Fonds konnte in dem letzten Jahr nicht mehr entsprochen werden. Um dem abzuhelfen, sollte der Kredit des Reichs dazu in Anspruch genommen werden, Bürgschaften zu übernehmen. Diesem Gesichtspunkt trägt das Gesetz vom 10. Juni 1914 Rechnung*, durch das ein Bürgschaftsfonds bis zur Höhe von 25 Millionen Mark geschaffen worden ist. Das verbürgte Darlehen soll 90% der Selbstkosten nicht übersteigen. Die Bürgschaftsübernahme ist auf gemeinnützige Unternehmungen beschränkt, die für Arbeiter und gering besoldete Beamten des Reichs und der Militärverwaltung Kleinwohnungen erstellen. Soweit bekannt geworden ist, sind bisher Bürgschaften in Höhe von über 1 Million Mark aus dem Bürgschaftsfonds geleistet worden.

* Vgl. Reichstagsdrucksachen Nr. 1398, Legislaturperiode I. Sess. 1912/14. Vgl. dort auch die Bedingungen für die Gewährung von Baudarlehen und Baugeld aus dem Wohnungsfürsorgefonds des Reichsamts des Innern, sowie für die Übernahme von Bürgschaften durch den Reichsfiskus.

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Aus dem Wohnungsfürsorgefonds und dem Bürgschaftsfonds sind bisher Baugenossenschaften in allen Teilen des Deutschen Reiches unterstützt worden. Ganz neuerdings ist das Reichsamt des Innern auch dazu übergegangen, aus dem Wohnungsfürsorgefonds eine vorbildliche Gartenstadtsiedlung in Staaken bei Spandau zu schaffen*.

Eine hervorragende Bedeutung für die Beschaffung von Mitteln zum Zwecke des Kleinwohnungsbaues hat die Sozialversicherung im Deutschen Reich infolge der durch sie angesammelten Kapitalien erhalten. Die Träger der Sozialversicherung, namentlich die Landesversicherungsanstalten, sind der recht eigentliche Rückhalt der gemeinnützigen Bautätigkeit in den vergangenen Jahrzehnten gewesen. Bis zum 31. Dezember 1916 hatten die 31 im Deutschen Reich bestehenden Landesversicherungsanstalten und die daneben bestehenden 10 Sonderanstalten für Wohnungsfürsorgebestrebungen 566,6 Millionen Mark aufgewendet, die Landesversicherungsanstalten allein 510,4 Millionen Mark**, darunter 28,2 Millionen Mark zum Bau von Ledigenheimen (Hospizen, Herbergen, Gesellenhäusern). Insgesamt hatten die Versicherungsträger für gemeinnützige Zwecke bis zum 31. Dezember 1916 1435 Millionen Mark aufgewendet. Nach ihrem Zweck und den Empfängern zergliedert, waren bis zum Ende des Jahres 1915 von den Versicherungsträgern ausgeliehen worden zum Bau von Arbeiterfamilienhäusern 531,1 Millionen Mark (Landesversicherungsanstalten allein 475,6 Millionen Mark), davon hatten erhalten gemeinnützige Bauunternehmungen 316,3 Millionen Mark (285,7 Millionen Mark), Gemeindeverbände, Gemeinden und sonstige Anstalten und Verbände des öffentlichen Rechts 71,7 Millionen Mark, und zwar ausschließlich von den Landesversicherungsanstalten, Arbeitnehmer 100,5 Millionen Mark (99,7 Millionen Mark) und Arbeitgeber 42,5 Millionen Mark (18,3 Millionen Mark). Außerdem wurden von den Landesversicherungsanstalten 27,7 Millionen Mark zum Bau von Ledigenheimen ausgeliehen. — Der Zinsfuß schwankt zwischen 2 und 4¾ v. H.; seit 1910 ist seitens des Reichsversicherungsamtes ein Mindestzinssatz von 3½ v. H. festgesetzt. Dazu kommt noch ein Tilgungssatz von 1 bis 1½ v. H. Da die Landesversicherungsanstalten ausschließlich Tilgungshypotheken ausgeben, so sind von den bis Ende 1915 gewährten 558,9 Millionen Mark bis zu diesem Zeitpunkt bereits wieder 76,8 Millionen Mark zurückgezahlt worden. Bedeutsam ist, daß die Träger der Invalidenversicherung bis zu einem Viertel ihres Vermögens unter gewissen Voraussetzungen über die Mündelsicherheit hinaus anlegen können. Bis Ende des Jahres 1915 waren von den 558,9 Millionen Mark gewährten Darlehen 74 Millionen Mark außerhalb der Mündelsicherheit.

Die Aufwendungen der einzelnen Anstalten für die Arbeiterwohnungsfürsorge weichen sehr voneinander ab. Von den Ende 1914 seitens der Landesversicherungsanstalten für diesen Zweck ausgeliehenen 482,8 Millionen Mark entfielen 312,7 Millionen Mark auf die 6 Anstalten: Rheinland (84,3), Westfalen (61,2), Königreich Sachsen (53,4), Hannover (49), Baden (36,3) und Württemberg (28,3), d. h. 64 v. H. des Betrages waren von einem Fünftel der Anstalten aufgebracht. Im Gegensatz zu einer Reihe von Anstalten, welche die Hälfte ihres Gesamtvermögens und darüber für den in Rede stehenden Zweck verwendet haben, hielt sich der Anteil bei einigen Anstalten unter einem Zehntel des Gesamtvermögens (Schlesien 9 v. H., Berlin, Unterfranken und Brandenburg etwa je 7 v. H., Niederbayern 4 v. H.), bei Mecklenburg erreichte der Anteil noch nicht 1 v. H. Man ersieht daraus, daß die Mittel der Landesversicherungsanstalten für den vorliegenden

* Vgl. Denkschrift über wirtschaftliche Maßnahmen während des Krieges. Reichstagsdrucksachen Nr. 26, 13. Legislaturperiode, II. Sess., 1914, S. 30; siehe auch Westfälisches Wohnungsblatt 1915, Heft 12, S. 263, und unten Zweiter Abschnitt, Kap. I, Nr. 1.

** Amtliche Nachrichten des Reichsversicherungsamts, 32. Jahrgang (1916), Nr. 2 und 33. Jahrgang (1917), Nr. 3. Vgl. auch den Aufsatz des Verfassers in der Sonderbeilage zum Reichs-Arbeitsblatt 1916, Nr. 6, S. 21 ff.

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Zweck noch lange nicht erschöpft sind, und daß von manchen Anstalten erheblich größere Leistungen erwartet werden könnten*.

Um die Mittel der Landesversicherungsanstalten zur Hebung der Schwierigkeiten auf dem Realkreditmarkt nach dem Kriege einem größeren Kreise zugute kommen zu lassen, ist angeregt worden**, daß diese Anstalten im allgemeinen, also auch für das private Baugewerbe, die Garantie für zweite Hypotheken auf Kleinwohnungsbauten übernehmen sollten unter der Voraussetzung, daß die Wohnungen allen berechtigten hygienischen und sozialen Anforderungen genügen, und daß die Mietpreise den Einkommensverhältnissen der Mieter ensprechen.

Die Landesversicherungsanstalten haben in einer Vertretersitzung in Leipzig am 10. und 11. April 1916 zu der Frage der Beleihungspolitik nach dem Kriege Stellung genommen. Sie rechnen damit, daß sie nach Beendigung des Krieges weniger Mittel als bisher für die Förderung des Kleinwohnungsbaues werden verwenden können; die Bürgschaftsübernahme oder Beschaffung von Mitteln durch Ausgabe von Pfandbriefen halten sie nicht für durchführbar. Sie wollen sich hauptsächlich auf die Beleihung zweiter Hypotheken beschränken. Den Kreis der Darlehensempfänger wollen sie wie bisher im wesentlichen über die bei ihnen Versicherten nicht ausdehnen. Die Zinssätze sollen nach wie vor möglichst niedrig gehalten werden, gleichwohl werden sie eine Erhöhung gegenüber den bisherigen erfahren müssen.

Große Erwartungen hinsichtlich der Förderung des Wohnungswesens setzt man in beteiligten Kreisen auf die Tätigkeit der Reichsversicherungsanstalt für Privatangestellte. Diese besaß Ende 1915 ein Vermögen von etwa 380 Millionen Mark, davon hatte sie angelegt 161 Millionen Mark in städtischen Anleihen, rund 73 Millionen Mark in Hypotheken, davon einen kleinen Teil in landwirtschaftlichen Hypotheken, den Hauptteil in städtischen. Den Rest des Vermögens hatte sie gesetzmäßig in Reichs- und Staatsanleihen anlegen müssen, und zwar zu einem Viertel des Gesamtbestandes. Der Krieg mit seinen Anleiheanforderungen hat dazu geführt, daß dieser Satz ganz erheblich überschritten werden mußte. Die Reichsversicherungsanstalt ist wegen ihrer Beleihungspolitik vielfach angegriffen worden. Es wird bemängelt, daß die Beleihungsgrenze mit 75 v. H. zu niedrig gezogen sei, der Zinsfuß zu hoch sei und die grundsätzliche Forderung eines Verwaltungskostenzuschusses unberechtigt sei***. In der Sitzung der Immobiliarkreditkommission† ist von ihr geltend gemacht worden, daß sie zunächst die Sicherheit der Hypothekenanlage in den Vordergrund gestellt habe, sie sei ferner infolge ihrer Konstruktion gezwungen gewesen, die Hypothekenanlage so einträglich wie möglich zu gestalten. Der Durchschnittszinsfuß von den Hypotheken habe trotzdem den Zinsfuß von 4,5 v. H. nicht überschritten.

Als weitere Träger der Sozialversicherung kommen die Krankenkassen in Betracht. Sie haben ebenfalls ein großes Interesse daran, vorbeugend auf den Gesundheitszustand der Bevölkerung einzuwirken; dieser Gesichtspunkt hat schon wiederholt zu dem Hinweis Anlaß gegeben, daß die Krankenkassen auch in den Dienst der Wohnungsfürsorge gestellt werden sollten. Nach den Ergebnissen einer Umfrage, welche der Hauptverband deutscher Ortskrankenkassen auf Anregung des Kaiserlichen Statistischen Amtes bei 120 der größten ihm angehörigen Kassen veranstaltet hat††, gewinnt man den Eindruck, daß seitens der Krankenkassen im allgemeinen, abgesehen von einigen Ausnahmen, bis jetzt zur planmäßigen

* Albrecht-Dernburg, Geld für Kleinwohnungen. Die Kreditfrage unter besonderer Berücksichtigung der Bedürfnisse der gemeinnützigen Bautätigkeit. Bericht für die Immobiliarkreditkommission des Reiches. Schriften des Groß-Berliner Vereins für Kleinwohnungswesen, Heft II, Berlin 1915, S. 25.

** Bericht über die Jahresversammlung des Groß-Berliner Vereins für Kleinwohnungswesen, Zeitschrift für Wohnungswesen 1915, Heft 3, S. 33.

*** Albrecht-Dernburg a. a. O. S. 45.

† Vgl. Bericht über die zweite Sitzung der Immobiliarkreditkommission Berlin 18. und 19. November 1915, S. 73 ff.

†† Vgl. die Aufsätze des Verfassers in der Sonderbeilage zum Reichs-Arbeitsblatt 1916, Nr. 6, S. 17 ff. und im Westfälischen Wohnungsblatt 1916, Heft 5, S. 105: Krankenkassen und gemeinnützige Bautätigkeit.

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Förderung des Kleinwohnungsbaues nicht allzuviel getan worden ist, und daß es vielfach noch an dem Verständnis für die Bedeutung der Frage mangelt. Von 81 in Betracht kommenden Kassen hatten 42 Beträge aus ihrem Vermögen in Hypotheken angelegt. Neuerdings scheint sich in den beteiligten Kreisen eine größere Regsamkeit zur Betätigung auf diesem Gebiete geltend zu machen.

Als letzter Träger der Sozialversicherung kommen die Berufsgenossenschaften in Frage. Diese haben sich jedoch auf dem Gebiete der Wohnungsfürsorge bisher so gut wie gar nicht betätigt. Von einer planmäßigen Förderung des Kleinwohnungsbaues, namentlich auch durch Hergabe billigen Kredits, ist nichts bekannt geworden. Sie haben bisher überhaupt nur in geringem Umfange aus ihren Rücklagen Beträge in Hypotheken angelegt.

b) Die Bundesstaaten

In Preußen sind seit dem Jahre 1895 zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse der Arbeiter in den staatlichen Betrieben und gering besoldeten Staatsbeamten erhebliche Summen zur Verfügung gestellt, insgesamt durch 16 Gesetze von 1895 bis 1915 193 Millionen Mark. Der Kreis, in dessen Interesse diese Mittel verwendet werden sollen, ist von 1902 ab auf die mittleren Beamten erweitert worden. Die Mittel dienen zur Herstellung staatseigener Mietwohnungen, zur Gewährung von Baudarlehen auf Grundstücken von Baugenossenschaften zwecks Herstellung von Mietwohnungen, zur Gewährung kleiner Darlehen, zur Herstellung von Eigenhäusern von Bediensteten der Berg-, Eisenbahn- und Bauverwaltung, Beleihung von Erbbaurechten, Beleihung von Hausgrundstücken, die in das Eigentum einzelner übergehen, aber durch Bestellung eines Wiederkaufrechts der Spekulation entzogen werden sollen, und zur Beleihung von Zwergrentengütern. Insgesamt sind von dem bis zum Jahre 1915 gewährten Kredit 188 Millionen Mark zur Verwendung gelangt, und zwar davon 99 Millionen Mark zu Darlehen verausgabt. Der größte Teil der Gelder ist im Bereich der Eisenbahnverwaltung verwendet worden, nämlich insgesamt 114 Millionen Mark, dann folgt die Verwaltung des Innern mit 40 Millionen Mark, die Bergverwaltung mit 32 Millionen Mark und schließlich die Bauverwaltung mit nur 1,8 Millionen Mark. Soweit die Verwendung dieser Summen im einzelnen festgestellt werden konnte, ergibt sich, daß für 91,1 Millionen Mark gewährte Darlehen insgesamt 20833 Familien von Staatsbediensteten in Genossenschaftswohnungen untergebracht worden sind*. Anfänglich wurden aus diesen Mitteln 1. Hypotheken gewährt, neuerdings werden jedoch nur noch 2. Hypotheken ausgegeben. Der Zinssatz beträgt 3 v. H., die Tilgungsrate 1 v. H.

Das Bemerkenswerteste ist, daß das neue Wohnungsgesetz zur Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit der Staatsregierung einen Betrag von 20 Millionen Mark zur Verfügung stellt, der zur Beteiligung des Staates mit Stammeinlagen bei gemeinnützigen Bauvereinigungen zu verwenden ist. Die Begründung hebt hervor, „daß nach den schweren Verlusten, die der Krieg unserem Volke gebracht hat, die Herstellung von Kleinwohnungen allgemein und ohne Begrenzung auf einen Personenkreis zu fördern, die Staatsregierung als ihre Aufgabe ansieht". Damit wird der von der preußischen Regierung bisher gleich dem Reich vertretene Arbeitgeberstandpunkt verlassen, und es wird an die Zeiten der besten Tradition staatlicher Wohnungsfürsorge in Preußen zur Zeit des Großen Kurfürsten und Friedrichs des Großen angeknüpft. Der Staat beschränkt sich nicht mehr darauf, nur die äußeren Voraussetzungen für die Bautätigkeit zu schaffen (Bauordnung, Bebauungsplan), sondern greift aktiv in die Wohnungsfürsorge ein. Es ist damit die Anschauung zum Siege gelangt, daß das Wohnungswesen eine öffentliche Angelegenheit ist und nicht allein privater Initiative überlassen werden kann.

* Drucksachen des Hauses der Abgeordneten. 22. Legislaturperiode, III. Sess. 1916, Nr. 200. Denkschrift über die Ausführung der Wohnungsfürsorgekreditgesetze.

Gleichen Zwecken wie die Bereitstellung der genannten Mittel dient das Gesetz über die staatliche Verbürgung 2. Hypotheken (Bürgschaftssicherungsgesetz). Es handelt sich dabei um die Einstellung eines Betrages von 10 Millionen Mark in den Staatshaushalt als Sicherungsfeld für den 15fachen Betrag, also 150 Millionen Mark. Bis zu diesem Betrage will der Staat die Bürgschaft für 2. Hypotheken für den Kleinwohnungsbau übernehmen, die von anderer Seite an gemeinnützige Bauvereinigungen gegeben werden. In der Begründung zu diesem Gesetz wird ausdrücklich die Abkehr von der Beschränkung der Wohnungsfürsorge auf die staatlichen Angestellten und Arbeiter ausgesprochen.

In Bayern haben ebenfalls die einzelnen Zweige der staatlichen Verwaltung unmittelbar oder mittelbar die Wohnungsbeschaffung oder die Wohnungsverbesserung ihrer Angehörigen zu fördern gesucht. Für die Wohnungsbeschaffung der Angestellten der Verkehrsverwaltung sind seit 1900 bis zum Jahre 1916 38,8 Millionen Mark zur Verfügung gestellt worden, die zur Gewährung von Darlehen, sowie zur Bereitstellung billigen Baulandes in Erbbaurecht verwendet wurden. Es wird bis zu 80 v. H. des Erstellungswertes oder bis zur vollen Höhe des Bauaufwandes gegen 3 v. H. Verzinsung und ½ v. H. Tilgung beliehen.

Einen vorbildlichen und häufig nicht genügend gewürdigten Zweig der Förderung des Wohnungswesens durch den Staat bedeuten die von der bayrischen Landeskulturrentenanstalt für den Kleinwohnungsbau der minderbemittelten Bevölkerung gewährten Darlehen. Durch Gesetz vom 24. März 1908 wurde ihr Zweck auf die Gewährung von Darlehen zur Herstellung und Gesundheitsverbesserung von Kleinwohnungsbauten für die minderbemittelte Bevölkerung und zur Ansiedlung von landwirtschaftlichen Arbeitern erweitert. In der Zeit von 1909 bis Ende 1916 wurden durch die Mittel der Landeskulturrentenanstalt 10,8 Millionen Mark an Darlehen, und zwar regelmäßig über die Mündelsicherheit hinaus, dem gemeinnützigen Kleinwohnungsbau für die minderbemittelte Bevölkerung in Bayern zugeführt*. Die Darlehen werden nur Gemeinden gewährt. Die Beleihung erfolgte fast ausschließlich als 2. Hypothek. Auf Antrag einer gemeinnützigen Körperschaft können die Gemeinden zur Freigabe der Darlehen in Verbindung mit der Landeskulturrentenanstalt von der Aufsichtsbehörde angehalten werden. Seitens der Landesversicherungsanstalten sind in Bayern seit ihrem Bestehen 30,3 Millionen Mark zur Förderung des Kleinwohnungsbaus gegeben. Endlich ist neuerdings ein einmaliger Kredit von 2 Millionen Mark für eine Beteiligung des Staats an Bauvereinigungen für Kleinwohnungen bereitgestellt worden.

In Württemberg ist das Finanzministerium durch Gesetz vom Jahre 1909 dazu ermächtigt, zur Förderung der Wohnungsverhältnisse von Staatsbeamten und Arbeitern der Staatsbetriebe 350000 Mark in Darlehen gegen 3½ v. H. Verzinsung und 1 v. H. Tilgung zu gewähren und für den gleichen Betrag Bürgschaft zu übernehmen**. Von der letzteren Möglichkeit ist bisher kein Gebrauch gemacht worden.

In Sachsen ist die Bautätigkeit von Baugenossenschaften der Eisenbahnarbeiter seit 1910/11 durch Gewährung von Darlehen aus der Staatskasse zur zweiten Stelle unterstützt worden. Die Verzinsung beläuft sich auf 3¼ v. H., die Tilgungsrate 1 v. H., die Beleihungsgrenze 90 v. H.***. Bis zur Etatperiode 1918/19 sind insgesamt für den fraglichen Zweck 6 Millionen Mark ausgeworfen worden. Bis 1917 waren 3605000 Mark ausgeliehen worden. Die vom Staate unterstützten Genossenschaften haben bisher insgesamt 192 Wohngebäude mit 1351 Wohnungen hergestellt, von denen 94 % an Eisenbahnbedienstete vermietet

---

* Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern 1917, S. 229 ff. Die Wohnungsfürsorge in Bayern in den Jahren 1913—1916. Bericht des Landeswohnungsrats Dr. Löhner.

** Altenrath, Fortschritte auf dem Gebiete des Wohnungswesens in Deutschland seit dem Jahre 1910. Bericht auf dem 10. internationalen Wohnungskongreß, Berichte Bd. IV, S. 241.

*** Rusch, Die gemeinnützige Bautätigkeit im Königreich Sachsen. Beiträge zur Wohnungsfrage im Königreich Sachsen, Heft 2, S. 41.

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

oder zur Vermietung bereitgehalten sind. Im Etat 1914/15 sind weitere 2 Millionen Mark für den gleichen Zweck ausgeworfen worden. Hinzugekommen ist der Betrag von 1 Million Mark für Darlehen an Baugenossenschaften des Personals der Landesanstalten (Heil- und Pflegeanstalten usw.). — Nach den Vorgängen im Königreich Bayern hat auch Sachsen seine Landeskulturrentenanstalt durch Gesetz vom 8. Februar 1914 dahin ausgebaut, Darlehen zur Ausführung von Kleinwohnungsbauten für die minderbemittelte Bevölkerung zu gewähren. Der Ausbruch des Krieges hat die praktische Anwendung des Gesetzes bisher gehindert. Während des Krieges hat sich der Fiskus an der Landessiedlungsgesellschaft „Sächsisches Heim" mit 2 Millionen Mark Einlagekapital beteiligt. Da diese Gesellschaft — wie die ähnliche in Bayern — nicht allein den Zwecken der inneren Kolonisation, sondern auch der Förderung des Kleinwohnungsbaues dienen soll, kommt dieser Betrag auch der städtischen Wohnungsfürsorge zugute*.

In Hessen dient die Landeskreditkasse nach dem Gesetz betreffend die Landeskreditkasse vom 6. August 1902 und dem Wohnungsfürsorgegesetz vom 7. August 1902 dem Zweck, Darlehen für die gemeinnützige Bautätigkeit bereitzustellen. Sie ist aber bisher nicht allzu häufig in Anspruch genommen worden, denn es sind bisher insgesamt nur 298 965 Mark ausgeliehen worden. In den letzten Jahren ist die Kasse überhaupt nicht in Anspruch genommen worden. Der Grund wird im wesentlichen in einem zu hohen Zinssatz erblickt.

Bemerkenswert ist ein Abkommen zwischen der Thüringischen Landesversicherungsanstalt einerseits, dem Herzogtum Meiningen und dem Großherzogtum Sachsen andererseits, welches diesen Übelstand zu vermeiden sucht. Nach einem im letzteren Bundesstaat erlassenen Gesetz vom 19. März 1913 gewährt die Landeskreditkasse Darlehen zum Kleinwohnungsbau nach Vereinbarung mit der Landesversicherungsanstalt bis zu $^3/_4$ des Wertes der verpfändeten Grundstücke zu dem Zinssatz, den die Anstalt festgesetzt hat. Die erforderlichen Mittel werden von der Landeskreditkasse vorgeschossen. Da letztere ein Staatsinstitut ist, übernimmt demnach der Staat der Versicherungsanstalt gegenüber die Bürgschaft, während er, bezw. die Landeskreditkasse, sich nicht um die Beschaffung der Geldmittel zu kümmern braucht**.

c) Gemeinden

Auch bei den Gemeinden steht hinsichtlich der Unterstützung der gemeinnützigen Bautätigkeit die Kapitalbeschaffung im Mittelpunkt. Die Bereitstellung von Hypothekendarlehen ist bereits an anderer Stelle behandelt worden. Auch die Gemeinden haben, ähnlich wie das Reich, darüber hinaus vielfach den Weg gewählt, daß sie statt der unmittelbaren Beschaffung des Geldes im Wege der Bürgschaftsübernahme die Kreditbeschaffung zu erleichtern suchten. Da die Darlehen bei kommunaler, selbstschuldnerischer Bürgschaft einen mündelsicheren Charakter erlangen, wird dadurch naturgemäß eine wesentliche Hilfe gewährt. Die Bürgschaft ist gegenüber der Eigengeldaufnahme auch insofern einfacher, als nach den meisten Gemeindeverfassungsgesetzen die Bürgschaftsübernahme nicht der Genehmigung der Aufsichtsbehörden bedarf. Vielfach wird gerade der Weg der Bürgschaftsübernahme gewählt, um die Beschaffung des zweitstelligen Hypothekenkredits zu ermöglichen. Die Bürgschaften sind vielfach bis zu 90 v. H., verschiedene bis zu 100 v. H. der Baukosten, vereinzelt auch in der ganzen Höhe der Herstellungskosten, also auch in Höhe des Bodenwertes übernommen worden. Die damit gemachten Erfahrungen sind im allgemeinen durchaus günstig. Die Bedenken, die gegen die Bürgschaftsleistung aus der gefährdeten Sicherheit hergeleitet werden, sind kaum zutreffend***.

* Vgl. Zweiter Abschnitt, Kap. I, Nr. 4. D. H.

** Jahresbericht des hessischen Landeswohnungsinspektors 1910/12, S. 68/69. Eine Übersicht über die von den einzelnen Bundesstaaten für die nächste Zeit erwogenen Maßnahmen zur Geldbeschaffung für den Kleinhausbau gibt Baumert in Nr. 2 (1918) der Deutschen Hausbesitzer-Zeitung.

*** Vormbrock, Gemeinnützige Bautätigkeit und Gemeinden. Praktische Wohnungsfürsorge, S. 220.

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Eine Zusammenfassung der weiterhin in Betracht kommenden Wege für die Unterstützung der gemeinnützigen Bautätigkeit durch die Gemeinden bietet der preußische Ministerialerlaß vom 19. März 1901. Dort werden, abgesehen von den bereits genannten, als zweckmäßig bezeichnet:

1. Völliger oder teilweiser Nachlaß der Straßen- und Kanalbaukosten, sowie die Stundung der zu zahlenden Beträge auf längere Zeit.
2. Erlaß der für Prüfung und Baugesetze zu entrichtenden Baupolizeigebühren.
3. Unentgeltliche Beratung und Mitwirkung der Polizeibaubeamten.
4. Übernahme von Geschäftsanteilen und Aktien.
5. Billige Abgabe von Gemeindegrundstücken und Stundung des Kaufpreises. Dabei soll die Abgabe in Formen erfolgen, die die Spekulation ausschließen.

Hinsichtlich der Abgabe von städtischem Gelände zu billigem Preise kann von einem systematischen Vorgehen nicht die Rede sein. Diese Form der Unterstützung ist seitens der Gemeinden in verhältnismäßig geringem Umfange angewandt worden. Ebenso ist der Forderung der Ausschließung der Spekulationsmöglichkeit bisher nicht in dem erforderlichen Maße Rechnung getragen worden.

Die Sparkassen haben sich lange Zeit gegen die Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit ablehnend verhalten. Diese Haltung hat sich zwar allmählich abgeschwächt, trotzdem muß im ganzen gesagt werden, daß nur verhältnismäßig wenige Sparkassen in dieser Richtung etwas getan haben. Denn nur dann kann von einer wirklichen Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit die Rede sein, wenn entweder die sonstigen Sicherheitsgrenzen überschritten oder günstigere Zinsbedingungen gewährt werden*.

Es ist nicht leicht, sich einen zahlenmäßigen Überblick über die Anwendung dieser verschiedenen Mittel seitens der deutschen Gemeinden zu verschaffen, da die Berichterstattung nicht einheitlich und in den verschiedensten Quellen zerstreut ist**.

Für die Jahre von 1904 bis 1909 enthält das Statistische Jahrbuch deutscher Städte (XVIII. Jahrgang, 1912, S. 88 ff.) einen Überblick über die Förderung des Kleinwohnungsbaues seitens der Stadtgemeinden durch die in Frage kommenden Mittel. Danach hatten von den deutschen Städten mit über 50 000 Einwohnern 9 Baugelände zu billigem Preise abgegeben; 16 berichteten von einem Nachlaß über Straßenbaukosten und sonstigen Gebühren, 6 hatten Steuererleichterung gewährt, 8 Geschäftsanteile oder Aktien von gemeinnützigen Bauvereinen übernommen. Von der Bürgschaftsleistung haben nach Mitteilungen des Statistischen Amtes der Stadt München*** Ende 1912 65 Städte Gebrauch gemacht, die zusammen an solchen Darlehensbeträgen fast 46 Millionen Mark aufgewendet haben. In erheblicher Höhe haben unter anderen Leipzig (3,7 Millionen Mark), Neuß (2,6 Millionen Mark), Barmen (2,35 Millionen Mark) solche Bürgschaften übernommen. Von den Gemeinden, welche Antwort an das Kommunale Jahrbuch eingesandt haben, haben 62 Gemeinden Mitteilung über die Unterstützung der gemeinnützigen Bautätigkeit durch Bürgschaftsübergabe gemacht†. Hinsichtlich der Übernahme von Anteilscheinen und Aktien usw. der gemeinnützigen Bautätigkeit liegen dort Mitteilungen aus einer größeren Anzahl von Gemeinden vor. Zu nennen ist Karlsruhe (20 000 Mark), Plauen (20 000 Mark), Düsseldorf (10 000 Mark). Außer diesen sind noch namhaft gemacht 17 Gemeinden, welche von diesen Mitteln Gebrauch gemacht haben. Dazu gesellt sich schließlich noch die Verwendung von Sparkassenmitteln im Interesse der Wohnungsfürsorge. Bei normalen Verhältnissen scheint es durchaus berechtigt, die Mittel der Sparkassen teilweise für die Zwecke des Kleinwohnungsbaues zu verwenden, da die Kassengelder größtenteils den Kreisen entstammen, welche auf diese Wohnungsfürsorge angewiesen sind.

In beträchtlichem Umfange haben die Gemeinden in Rheinland und Westfalen der gemeinnützigen Bautätigkeit durch die in Frage kommenden Mittel Förderung angedeihen lassen. In West-

* Vgl. Kommunales Jahrbuch 1912/13, S. 291. 1913/14, S. 304.

** Vgl. Gretschel, Kommunale Wohnungspolitik in Deutschland. Bericht über den IX. Intern. Wohnungskongreß. Wien 1910, S. 3 ff. Wertvolles Material im einzelnen enthält auch die vom Kaiserl. Statist. Amt herausgegebene Arbeit: Wohnungsfürsorge in deutschen Städten, Beiträge zur Arbeiterstatistik, Nr. 11, S. 484 ff.

*** „Mitteilungen", Bd. 24, Heft 3: Die Wirksamkeit der deutschen Stadtgemeinden auf dem Gebiete des Realkredits, S. 68.

† Kommunales Jahrbuch 1913/14, S. 303.

falen hatten bis Mitte 1912 zusammen 282 Gemeinden für rund 25,9 Millionen Mark selbstschuldnerische Bürgschaft gegenüber der Landesversicherungsanstalt Westfalen übernommen. Allerdings war in den letzten Jahren die Bürgschaftsleistung seitens der westfälischen Gemeinden sehr zurückgegangen. Seitens der westfälischen Sparkassen wird mitgeteilt, daß eine ganze Reihe bewußt und mit Erfolg bemüht gewesen ist, den Kleinwohnungsbau durch erleichterte Geldbeschaffung zu fördern. Hinsichtlich der Hergabe von Gelände zu billigem Preise an Bauvereine wird berichtet, daß diese Unterstützung verhältnismäßig wenig Anwendung gefunden hat. Dagegen wird im Gegensatz zu früheren Jahren neuerdings mehr und mehr seitens der Gemeinden darauf gesehen, daß bei Aufstellung oder Abänderung der Bebauungspläne auf die Gestaltung des Kleinwohnungswesens die gebührende Rücksicht genommen wurde*. Eine besonders eingehende Zusammenstellung der Maßnahmen der Gemeinden auf dem Gebiete der Förderung des Kleinwohnungsbaues, die sich leider nur auf die preußischen Gemeinden mit über 25 000 Einwohnern erstreckt, verdanken wir neuerdings R. Kuczynski, Die Gemeinden und der Kleinwohnungsbau in Preußen, Heft 4 der Schriften des Verbandes der deutschen Städtestatistiker, Breslau 1916.

Aus Bayern wird berichtet, daß die Fürsorgetätigkeit der bayerischen Gemeinden sich auf die verschiedensten Gebiete der Wohnungsfürsorge erstreckt**. Es wird eine größere Anzahl von Gemeinden genannt, welche von dem Landeskulturrentengesetz Gebrauch gemacht und Bürgschaft für die auf diesem Wege gewährten Darlehen übernommen haben. Der Bericht bezeichnet die Erfahrungen als nicht ungünstig. Bis 1912 hatten Gemeinden von der Bürgschaftsübernahme Darlehen vermittelt: München, Oberschleisheim, Lach, Lechhausen, Regensburg, Bayreuth, Bamberg, Schwarzenbach, Neu-Ulm. Andere Gemeinden wiederum haben die Bürgschaftsübernahme abgelehnt. Mit einigen hat es jahrelange harte Kämpfe gekostet, bis sie sich zur Haftung bereit erklärt haben. In einem Falle ist sogar der Rechtsweg beschritten worden. Auch sonst wird von den bayerischen Gemeinden berichtet, daß in den Jahren 1910/12 unverkennbar die Anteilnahme der Gemeinden an der Wohnungsbeschaffung zugenommen habe. Namentlich auch durch Anwendung einer Reihe mittelbar fördernder Maßnahmen. — In Württemberg*** haben Städte wie Stuttgart, Degerloch, Heilbronn, Tuttlingen, Gmünd, Ulm, Heidenheim, Biberach und Laupheim von den mittelbar wirkenden Wegen der Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit Gebrauch gemacht. — In Sachsen† haben bis zum 31. Dezember 1913 21 sächsische Gemeinden für insgesamt 6,86 Millionen Mark Bürgschaften übernommen. 14 Gemeinden haben aus Sparkassenmitteln unter Überschreitung der üblichen Beleihungsgrenze 2,02 Millionen Mark hergeliehen. 21 Gemeinden haben für insgesamt 88 200 Mark Anteilscheine gemeinnütziger Bauvereinigungen übernommen, 7 Gemeinden haben Straßenbaukosten in verschiedener Höhe erlassen, 17 Gemeinden diese Kosten gestundet und ratenweise Zahlung bewilligt, 4 Gemeinden haben Baugenehmigungs- und Baubesichtigungsgebühren erlassen oder nur zum Teil erhoben, einige haben für die Baugenossenschaften die Geschäfts- und Kassenführung unentgeltlich übernommen. — Im Großherzogtum Hessen†† haben die Gemeinden für 25 Vereine die Geldbeschaffung oder die Bürgschaft für Darlehen übernommen, 14 haben Grundstücke zu mäßigen Preisen zur Verfügung gestellt, 11 sind Mitglied der Vereinigung geworden, und in mehreren Fällen wurden sonstige Unterstützungen gewährt. Es wird hervorgehoben, daß Gemeinden, die überhaupt nichts für die Bauvereinigungen getan haben, nur sehr wenige vorhanden sind, und in diesem Falle wird der Grund darin erblickt, daß die betreffenden Vereine Anträge an die Verwaltung überhaupt nicht gestellt haben, weil sie anscheinend einer Unterstützung durch die Gemeinden nicht bedurften.

Vermögen so die Gemeinden die gemeinnützige Bautätigkeit durch die Gewährung von Geldmitteln und eine Reihe anderer Maßnahmen wirksam zu fördern, so ist doch noch wichtiger, daß sie von vornherein bei der Aufstellung der Bebauungspläne genügend Rücksicht auf den Kleinwohnungsbau nehmen und ferner in der Bauordnung eine Abstufung der Vorschriften hinsichtlich der baulichen Ausnutzung und Erleichterung des Baues von Einfamilien- und Kleinhäusern nehmen. Diese Maßnahmen kommen über den Rahmen der gemeinnützigen Bautätigkeit hinaus auch der Bautätigkeit schlechthin zugute.

* Zehn Jahre planmäßiger Förderung des Kleinwohnungswesens in Westfalen 1902/1912.

** Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern 1913, S. 209 ff. Bericht des Zentralwohnungsinspektors für 1910/12.

*** Jahresberichte des Königl. Württemberg. Landeswohnungsinspektors für die Jahre 1911 und 1912, S. 54 f.

† Kruschwitz, Die sächsischen Gemeinden und der Kleinwohnungsbau. Beiträge zur Wohnungsfrage im Königreich Sachsen, Heft 3.

†† Jahresberichte des Großh. Hessischen Landeswohnungsinspektors 1910/12. Darmstadt 1913, S. 62.

6.

Die Landes- und Provinzial-Vereine für Kleinwohnungswesen

Von H. Vormbrock, Generalsekretär des Westfälischen Vereins zur Förderung des Kleinwohnungswesens, in Münster i. W.

Die namentlich in den letzten zwei Jahrzehnten eingetretenen erfreulichen Fortschritte in den Bestrebungen zur Verbesserung der Siedlungs- und Wohnungsverhältnisse sind nicht zuletzt eine Folge der unermüdlichen und vielseitigen Organisationsarbeit, die auf diesem Gebiete geleistet ist. Wenn auch nur langsam und schrittweise, so hat sich diese Organisationsarbeit doch stetig und mit wachsendem Erfolg entwickelt. Sie hat neuerdings in der aus dem Deutschen Verein für Wohnungsreform in Frankfurt a. M. hervorgegangenen Gründung des Deutschen Wohnungsausschusses als der allumfassenden zentralen Vereinigung aller derjenigen Volkskreise, die die Wohnungs- und Siedlungsfrage im volksnützlichen Sinne lösen wollen, die langersehnte Krönung gefunden*. Als die festesten und bewährtesten Grundpfeiler der deutschen Wohnungsreformbewegung dürfen wohl ohne Überhebung die Landes- und Provinzialvereine für Kleinwohnungswesen angesprochen werden. Sie waren das belebende und vorwärtstreibende Element. Sie vereinigen in sich in der glücklichsten Weise Theorie und Praxis und sind so geeignet, den unerläßlichen Unterbau einer wirkungsvollen Wohnungsreformbewegung darzustellen. Ihre Tätigkeit erstreckt sich natürlich in erster Linie auf ihren örtlich begrenzten Bezirk, in dem sie anregend, beratend, gleichartige Bestrebungen zusammenfassend und so nach allen Richtungen hin befruchtend wirken sollen. Darüber hinaus bieten sie den Gesamt- (Zentral-) Organisationen, den Parlamenten, Regierungen, sowie den Staats- und Gemeindebehörden, namentlich aber auch der wissenschaftlichen Forschung unerläßliches und wertvolles Material in dem reichen Schatze ihrer praktischen Erfahrungen und in den mannigfachen Sammlungen und statistischen Erhebungen.

So erfreulich es ist, daß immer weitere Volkskreise, und vor allem die zahlreichen Organisationen wirtschaftlicher und sozialer Art von der Wichtigkeit und entscheidenden Bedeutung des Wohnungs- und Siedlungswesens durchdrungen werden, so notwendig ist es auch, diese in ihren allgemeinen Zielen oft auseinanderstrebenden Kräfte wenigstens auf dem ihnen neutralen Gebiet der Siedlungs- und Wohnungsreform zu einheitlichem Vorgehen zusammenzufassen und ihnen in ihren Landesteilen und Provinzen einen gemeinsamen und wirksamen Mittelpunkt zu geben. So sind jedenfalls Zweck und Ziele der Landes- und Provinzialwohnungsvereine gedacht. Besonders klar und eindringlich ist dies in einem gemeinschaftlichen Erlaß der Preußischen Minister für Handel und Gewerbe und des Innern vom 19. März 1901 zum Ausdruck gekommen, worin es heißt:

> „Bei den großen zu überwindenden Schwierigkeiten wird eine befriedigende Lösung der Wohnungsfrage nur von einem nachhaltigen Zusammenwirken freier wirtschaftlicher und sozialer Kräfte mit der staatlichen Gesetzgebung und Verwaltung und einer umfassenden Tätigkeit der Kommunen auf dem Gebiete des Wohnungswesens erwartet werden können. Wenn auch erfreulicherweise bereits vieles von einsichtigen Arbeitgebern und im Wege freier gemeinnütziger

* Vgl. „Vorwärts in der Wohnungsfrage". Bericht über die Gründung des Deutschen Wohnungsausschusses am 19. November 1916 (Schriften des D.W.A., Heft 1, Berlin 1917). D. H.

gesellschaftlicher Tätigkeit geschehen ist, um die Wohnungsverhältnisse der Arbeiter und der minderbemittelten Bevölkerungskreise an manchen Orten zu verbessern, so erscheint doch eine fortdauernde Anregung und Förderung solcher Bestrebungen durch eine geeignete Zentralstelle, die sich in ihrer Tätigkeit auf ein bestimmtes örtliches Gebiet beschränkt und dort mit den maßgebenden staatlichen und kommunalen Behörden enge Fühlung hält, in hohem Maße wünschenswert. Zu diesem Zwecke hat sich für die Rheinprovinz der Rheinische Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens mit dem Sitze in Düsseldorf gebildet, der sich die Förderung aller gemeinnützigen, auf die Verbesserung der Arbeiterwohnungen gerichteten Bestrebungen in der Provinz und den angrenzenden Bezirken und insbesondere auch die Anregung zur Gründung neuer Bauvereine und die Unterstützung der neubegründeten Vereine in der ersten schwierigen Zeit des Bestehens zum Ziele gesetzt hat. Die Erfolge dieses Vereins, nach dessen Vorbilde bereits für den Bezirk der Versicherungsanstalt Hessen-Nassau ein ähnlicher Verein gegründet ist, lassen das in der Rheinprovinz gegebene Vorbild für die übrigen Teile des Staatsgebietes nachahmenswert erscheinen."

Die Rheinprovinz ist in der provinziellen Organisierung des Kleinwohnungswesens unter Führung des leider viel zu früh verstorbenen und namentlich um die Wohnungsreform hochverdienten Landesrats Dr. Brandts bahnbrechend vorgegangen. Der ursprünglich „Rheinischer Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens" benannte Verein hatte zunächst im wesentlichen sein Arbeitsgebiet auf die Förderung der Baugenossenschaften und die Mitwirkung der Industriellen in den Baugenossenschaften beschränkt und so seinen Aufgabenkreis anfangs etwas enger gefaßt, als es bei den nachfolgenden ähnlichen Vereinigungen geschehen ist. Später hat dann aber auch der Rheinische Verein entsprechend seinem erweiterten Arbeitsgebiet seinen Namen in „Rheinischer Verein für Kleinwohnungswesen" geändert.

Die Ziele und Aufgaben der Landes- und Provinzialvereine sind in ihren Satzungen im wesentlichen übereinstimmend, etwa folgendermaßen zum Ausdruck gekommen:

1. Schaffung einer Zentralstelle zur Sammlung, Sichtung und Durcharbeitung des das Wohnungswesen betreffenden Materials (Literatur, Satzungen, Jahresberichte, Baupläne, Miet-, Kauf- und Darlehensverträge, Baupolizei- und Wohnungspolizei-Verordnungen, Verwaltungsanordnungen und Gesetze);
2. Verkehr mit Behörden, Korporationen, Vereinen und Privaten zwecks Austausches von Erfahrungen, Anregung und Klärung von allgemeinen und besonderen Fragen, Erkundigungen an Ort und Stelle, Ratserteilung und Hilfeleistung;
3. Anregung durch Aufklärung der öffentlichen Meinung (Presse);
4. Vermittlung von Baugeldern und Organisation einer gewissenhaften Prüfung der Kreditfähigkeit der Träger gemeinnütziger Bauunternehmungen;
5. Unterstützung aller sozialen oder wohltätigen Bestrebungen zur Bekämpfung der Wohnungsnot und zur Förderung guter Wohnungshaltung.

Schon diese Zusammenstellung der Aufgaben und Ziele zeigt, ein wie weites Gebiet die Landes- und Provinzialvereine zu bearbeiten haben. Deren bestehen zurzeit folgende:

A. In Preußen:

1. Rheinischer Verein für Kleinwohnungswesen in Düsseldorf;
2. Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens und verwandter Bestrebungen (für Hessen-Nassau) in Frankfurt a. M.;
3. Westfälischer Verein zur Förderung des Kleinwohnungswesens in Münster i. W.;
4. Die Abteilung für Wohnungswesen beim Hauptverein für Volkswohlfahrt in Hannover;
5. Groß-Berliner Verein für Kleinwohnungswesen in Berlin.

B. In außerpreußischen Landesteilen:

1. Ernst-Ludwig-Verein, Hessischer Zentralverein zur Beschaffung billiger Arbeiterwohnungen in Darmstadt;
2. Bayrischer Landesverein zur Förderung des Wohnungswesens in München;
3. Badischer Landeswohnungsverein in Karlsruhe;
4. Zentralstelle für Wohnungsfürsorge im Königreich Sachsen in Dresden.
5. Württembergischer Landeswohnungsverein in Stuttgart.
6. Hamburger Ausschuß für Siedlungswesen in Hamburg.

Die Gründung weiterer Landes- und Provinzialvereine ist in Preußen unseres Wissens in Schlesien und Ostpreußen geplant. Leider hat der ministerielle Aufruf von 1901 in Preußen doch nicht den Erfolg gehabt, den man bei der Wichtigkeit, die zweifellos das Wohnungs- und Siedlungswesen auch in den anderen preußischen Provinzen hat, hätte erwarten dürfen.

Bei gleichartiger sachlicher Zielrichtung ist allerdings der innere und äußere Aufbau der Landes- und Provinzialvereine entsprechend den besonderen Verhältnissen in den verschiedenen Landesteilen unterschiedlich gestaltet. Der Rheinische und Westfälische Verein — und ähnlich der Hannoversche Verein für Volkswohlfahrt — stehen in engster Verwaltungs- und Personalgemeinschaft mit den Landesversicherungsanstalten. Die Leiter der Landesversicherungsanstalten haben hier von Anfang an auch die Oberleitung der Kleinwohnungsvereine inne. Unabhängig sind in dieser Beziehung die Landes- und Provinzialvereine in Bayern, Sachsen, Hessen-Nassau und Groß-Berlin, während in Hessen, Baden und Württemberg die Geschäftsführung durch die dortigen staatlichen Landeswohnungsinspektoren wahrgenommen wird.

Zu den Mitgliedern der Landes- und Provinzialwohnungsvereine gehören vor allem die in den betreffenden Landesteilen für eine wirksame Durchführung der Wohnungsreform in erster Linie in Betracht kommenden Behörden, Vereinigungen und Einzelpersonen: die Reichs-, Staats- und Provinzialbehörden, Landesversicherungsanstalten, Kreise, Städte, Gemeinden, Vereinigungen mit wirtschaftlichen und sozialpolitischen Zielen, Arbeitgeber und Arbeitnehmer. Sie alle sind gleichermaßen berufen, an einer durchgreifenden Lösung der Siedlungs- und Wohnungsfrage mitzuwirken. Von den Reichsbehörden beteiligen sich in der Regel die im Vereinsbezirk ansässigen Reichspostbehörden (Oberpostdirektionen). Von einer unmittelbaren finanziellen Unterstützung des Reiches kann dabei aber nicht die Rede sein. Es darf in diesem Zusammenhange erwähnt werden, daß im Reichstage allerdings der Versuch gemacht worden ist, besondere Mittel in den Reichshaushalt einzustellen, um daraus die Vereinigungen zur Förderung des Siedlungs- und Wohnungswesens zu unterstützen. Dabei gingen die Meinungen aber wohl darüber auseinander, ob das Reich auch die Landes- und Provinzialvereine unmittelbar zu fördern habe. Man war überwiegend der Meinung, daß dies Sache der Einzelstaaten in Verbindung mit den kommunalen Verwaltungen bleiben müsse. In der Tat liegt die Sache auch bereits jetzt so, daß die Landes- und Provinzialvereine aus einzelstaatlichen Mitteln mehr oder minder erhebliche Beihilfen erhalten. Preußen hat mit einer solchen Unterstützung den Anfang gemacht, der sich allerdings in höchst bescheidenen Grenzen gehalten hat, namentlich gegenüber den weit höheren Beihilfen, die andere Einzelstaaten ihren Landeswohnungsvereinigungen zugewendet haben. Besonders hervorzuheben sind dabei Bayern und Sachsen. Bei der großen Bedeutung, die die Landes- und Provinzialvereine im Laufe der Zeit gewonnen haben, wäre es deshalb dringend wünschenswert, wenn der preußische Staat ganz erheblich größere Mittel zur Unterstützung dieser Vereinigungen bereit stellen wollte. Gelegentlich der erneuten Einbringung des Preußischen Wohnungsgesetzes und des Bürgschaftssicherungsgesetzes ist denn auch zum Ausdruck gekommen, daß die bisherige Beschränkung der staatlichen Wohnungsfürsorge nicht mehr der Bedeutung gerecht werde, die das Wohnungswesen für die Gesundheit der Nation nach den schweren Verlusten des Krieges gewonnen habe, und es ist klar und deutlich ausgesprochen worden, daß auch der Staat die unmittelbare Fürsorge für das Kleinwohnungswesen als seine Aufgabe anerkenne. Es darf nun daraus wohl der Schluß gezogen werden, daß künftig auch die provinziellen Kleinwohnungsvereine in Preußen eine viel weitgehendere finanzielle Unterstützung zu erwarten haben. Gewiß ist es vor allem auch erwünscht, daß sich die kommunalen Verbände und Gemeinden den Landes- und Provinzialvereinen als Mitglieder mit möglichst hohen Beiträgen anschließen, denn gerade die Mitwirkung der Gemeinden und Kommunal-

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

verbände und deren engstes Zusammenarbeiten mit den Landes- und Provinzialwohnungsvereinen wird in Zukunft weniger denn je zu entbehren sein. Bei den vielen und großen Aufgaben finanzieller Art, die auf unseren Gemeinden lasten und die in Zukunft sicher nicht geringer sein werden, wird ihre Beitragsleistung immer über ein gewisses Maß nicht hinausgehen können. Wenn bisher von den Landes- und Provinzialvereinen nur Mindestbeiträge gefordert wurden, und höhere Beiträge dem Ermessen der Mitglieder überlassen blieben, so dürfte es sich aber immerhin fragen, ob nicht bei der Mitgliedschaft der Gemeinden eine Abstufung der Beiträge nach der Einwohnerzahl stattfinden könnte. Daß auch die Landesversicherungsanstalten, die in mancher Hinsicht als Vorläufer und Vorkämpfer in den Bestrebungen zur Hebung der Wohnungs- und Siedlungsverhältnisse anzusprechen sind, sich ebenfalls an der finanziellen Förderung der Landes- und Provinzialwohnungsvereine beteiligt haben, bedarf kaum der Erwähnung. Allerdings ist das in ganz verschieden großem Umfange geschehen. So haben z. B. die beiden westlichen Vereine, der Rheinische und der Westfälische Verein, diese Förderung in ganz besonderem Maß genießen können. Außer erheblichen Geldbeihilfen haben diese Landesversicherungsanstalten den Kleinwohnungsvereinen die Geschäftsräume und auch Hilfskräfte unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Ebenso sind diese beiden Vereine durch erhebliche Geldbeiträge von seiten der Provinz unterstützt worden.

Auf die Verfassung der Landes- und Provinzialvereine soll hier nicht näher eingegangen werden. Es handelt sich durchweg um freie Vereinigungen, die auf Grund des BGB. in das Vereinsregister eingetragen sind. Ihre Verwaltungsorgane bestehen in der Regel aus einem engeren geschäftsführenden Vorstand oder Ausschuß und daneben aus einer etwas umfangreicheren Körperschaft, dem Verwaltungsrat oder erweiterten Vorstand. Bei der Zusammensetzung der letzteren Organe ist vor allem auf eine Vertretung der verschiedenen Bevölkerungskreise Bedacht genommen; in der Regel sind in ihnen auch den Staats- und Kommunalbehörden Sitze eingeräumt.

Bei dem Umfang, den die Geschäfte dieser Vereinigungen im Laufe der Zeit angenommen haben, besteht bei ihnen fast durchweg eine hauptamtliche Geschäftsführung, indem Fachbeamte als Geschäftsführer angestellt sind. In Hessen, Baden und Württemberg wird die Geschäftsführung nebenamtlich durch die staatlichen Landeswohnungsinspektoren wahrgenommen.

Es soll nun noch kurz auf die Tätigkeit und die Leistungen der Landes- und Provinzialwohnungsvereine eingegangen werden. Bei den zusammenfassend schon kurz angedeuteten Aufgaben und Zielen ist es naturgemäß, daß sich die Vereinstätigkeit neben der Förderung der allgemeinen Wohnungsreformbestrebungen in erster Linie auf die Förderung der gemeinnützigen und gemeinwirtschaftlichen Bautätigkeit erstreckte, wie sie sich in den gemeinnützigen Bauvereinigungen (Baugenossenschaften, Baugesellschaften), in der kommunalen Wohnungsbautätigkeit und in der Wohnungsfürsorge von Reich, Staat und Industrie in ihrer Eigenschaft als Arbeitgeber verkörpert. Die Zahl der auf genossenschaftlicher und gesellschaftlicher Grundlage beruhenden Bauvereinigungen hat deshalb auch in den Bezirken, für welche Landes- und Provinzialvereine bestehen, einen stetig wachsenden Umfang angenommen und die Landesteile und Bezirke, für die solche Vereine nicht bestehen, weit überholt. Neugründungen von Bauvereinen, Baugenossenschaften und -gesellschaften erfolgen in der Regel mit Unterstützung oder auf Anregung der Landes- und Provinzialwohnungsvereine, deren Aufgabe es vor allem ist, die Bedürfnisfrage zu prüfen. Unnötige und keinen Erfolg versprechende Gründungen müssen natürlich vermieden werden. Wichtig ist die Prüfung der Geeignetheit und Uneigennützigkeit der anregenden und gründenden Persönlichkeiten. Oft sind recht schwierige Verhandlungen mit den Gemeindebehörden zu führen, die manchmal erst der Sache geneigt gemacht werden müssen, deren Mitwirkung aber im Interesse einer

von vornherein gedeihlichen Entwicklung meist nicht entbehrt werden kann. Hinzu tritt bei solchen Neugründungen die Aufklärung und Belehrung durch Vorträge. Die Mehrzahl der Landes- und Provinzialvereine hat Mustersatzungen für gemeinnützige Bauvereine und Baugenossenschaften herausgegeben. Diese Mustersatzungen sind zum Teil mit Anleitungen oder Wegweisern zur Gründung und ersten Einrichtung von gemeinnützigen Bauvereinigungen verbunden. Die Beratung und Unterstützung erstreckt sich aber nicht allein auf die Gründungsverhandlungen, sondern vor allem auf die erste Einrichtung der Geschäfts- und Wirtschaftsführung, oft auch auf die Gewinnung und Beurteilung geeigneter Persönlichkeiten für die Geschäftsführung. Hier spielt vor allem die Buchhaltung eine große Rolle. In Verbindung mit den Landes- und Provinzialverbänden der Baugenossenschaften haben die Landes- und Provinzialvereine mehrfach Musterbuchführungen für gemeinnützige Bauvereinigungen ausgearbeitet. Sie stellen ihre Fachbeamten für die erste Einrichtung und Überwachung der Buch- und Wirtschaftsführung zur Verfügung. Es wird bei der Aufstellung der Jahresabschlüsse und, soweit es erforderlich ist, bei der Buchhaltung selbst durch Fachbeamte Hilfe geleistet. Diese Tätigkeit hat namentlich während des Krieges, wo zahlreiche Vorstandsmitglieder zur Fahne einberufen sind, großen Umfang und damit auch große Bedeutung erlangt. Daß die gemeinnützigen Bauvereinigungen sich in allen Fragen rechtlicher und wirtschaftlicher Art an ihre Landes- und Provinzialwohnungsvereine bezw. Baugenossenschaftsverbände wenden, ist selbstverständlich. Mit der dann einsetzenden Beratung in Einzelfällen ist eine Unmenge von Kleinarbeit verbunden, die aber gerade für die Praxis der Wohnungsreform von allergrößter Bedeutung ist. Wohl die meisten Landes- und Provinzialvereine stellen alljährlich Erhebungen über die Leistungen und die Tätigkeit der gemeinnützigen Bauvereinigungen ihres Bezirks an. Das Ergebnis wird dann in den Jahres- und sonstigen Berichten verwertet.

Der weitere Ausbau der baugenossenschaftlichen Organisation durch Schaffung von Landes- und Provinzialverbänden der Baugenossenschaften, Einrichtung von Verbandszentralkassen (Bauvereinsbanken) ist auch wohl mehr oder minder auf die Anregung und tatkräftige Mitwirkung der Landes- und Provinzialwohnungsvereine, mit denen sie in engster Verwaltungsgemeinschaft verbunden sind, zurückzuführen. Wie notwendig diese Sonderorganisationen waren, zeigt ihre machtvolle Entwicklung.

Daß die Kommunalverbände und Gemeinden in den letzten beiden Jahrzehnten dem Wohnungs- und Siedlungswesen ihre erhöhte Aufmerksamkeit zugewandt und dabei zum Teil sogar einen höchst erfreulichen Wetteifer entfaltet haben, darf ohne Zweifel zum guten Teil als ein Erfolg der Tätigkeit der Landes- und Provinzialwohnungsvereine gebucht werden. So ist es naturgemäß, daß sich zwischen den Gemeindeverwaltungen und den Landes- und Provinzialvereinen ein reger Verkehr entwickelt hat, und daß letztere als Beratungs- und Auskunftsstellen von den Gemeinden in steigendem Maße in Anspruch genommen werden. Das liegt um so näher, als naturgemäß im Laufe der Jahre sich ein höchst wertvolles Tatsachen- und Erfahrungsmaterial bei den Landes- und Provinzialvereinen angesammelt hat. Diese Materialsammlungen sind natürlich auch für andere interessierte Kreise höchst wertvoll. So haben sie wiederholt auch für wissenschaftliche Arbeiten, namentlich auch Doktorarbeiten, Verwendung gefunden.

Einige Landes- und Provinzialvereine veranstalten in gewissen Zeitabständen in sich abgeschlossene Erhebungen über die Tätigkeit und Leistungen der Gemeinden auf dem Gebiete des Siedlungs- und Wohnungswesens. Selbständige Erhebungen und statistische Aufnahmen, die entweder einmalig erfolgen oder in bestimmten Zeitabständen wiederholt werden, sind bei den Landes- und Provinzialvereinen nichts Seltenes. So sind von ihnen auch wichtige Anfänge und Versuche auf dem Gebiete der allgemeinen Wohnungsstatistik gemacht worden. Es sei in diesem Zusammenhange darauf

hingewiesen, daß z. B. der Westfälische Verein im Jahre 1905 gelegentlich der Volkszählung eine Wohnungsaufnahme in 44 Städten veranstaltet hat. Während des Krieges sind dann von dem Westfälischen, dem Rheinischen und Groß-Berliner Verein Erhebungen über die leerstehenden Wohnungen angeregt und zum Teil mit Hilfe der Reichs- und Staatsämter für Statistik durchgeführt worden. Es steht zu hoffen, daß diese Erhebungen zu einer dauernden Einrichtung bei den Gemeinden werden.

Den alljährlichen Höhepunkt der Vereinstätigkeit der Landes- und Provinzialvereine bilden deren Mitgliederversammlungen, in denen neben der Erstattung des Geschäftsberichts von angesehenen Fachmännern zu zeitgemäßen Fragen des Siedlungs- und Wohnungswesens in Vorträgen Stellung genommen wird. Die Vorträge werden mit den anschließenden Aussprachen in der Regel veröffentlicht und geben nicht nur für die betreffenden Bezirke und Landesteile, sondern auch darüber hinaus wertvolle Anregungen und schaffen damit dauernden Nutzen.

Daneben hat dann auch die Tätigkeit der Landes- und Provinzialvereine auf das Schrifttum im Wohnungs- und Siedlungswesen befruchtend gewirkt. Einige Vereine haben bereits eine stattliche Schriftenfolge erscheinen lassen. Gerade diese Schriften, die meist aus der Verbindung von Theorie und Praxis entstanden sind, bilden wichtige Hilfsmittel zur praktischen Durchführung der Wohnungsreformbestrebungen. Nicht zu vergessen sind dabei die herausgegebenen und in großer Zahl verbreiteten Flug- und Merkblätter. Den größten Erfolg hatten wohl die Merkblätter über gesundes Wohnen zu verzeichnen. Der Rheinische, Bayrische, Hessen-Nassauische und Westfälische Verein geben eigene Vereinszeitschriften („Rheinische Blätter für Wohnungswesen und Bauberatung", „Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern", „Mitteilungen des Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens zu Frankfurt a. M." und „Westfälisches Wohnungsblatt") heraus. Diese Zeitschriften werden von der Wissenschaft und Praxis gleichermaßen geschätzt. Daneben unterhalten die Vereine ständige Verbindung mit der Lokalpresse, der sie fortlaufend Berichte und kurze Aufsätze zugehen lassen.

Auch in der Veranstaltung von Ausstellungen mustergültiger Baupläne haben die Landes- und Provinzialvereine eine erfolgreiche Wirksamkeit entfaltet. Einzelne Vereine sind soweit gegangen, in ihren Ausstellungen einen Gesamtüberblick über die bisherigen Leistungen, namentlich der gemeinnützigen Organisationen, zu geben und bei solcher Gelegenheit auch das minder Gute dem wirklich Mustergültigen gegenüberzustellen. Gewiß kann man über den Wert solcher Ausstellungen verschiedener Meinung sein. Sie können bei dem Laien leicht dazu führen, daß ihm völlig falsche Begriffe über die wirtschaftlichen Grundlagen der Bauvorhaben vermittelt werden. Unleugbar aber haben sie dazu beigetragen, weiteste Volkskreise für die Bestrebungen einer guten Bauweise zu gewinnen und damit ebenfalls die Wege zu einem gesunden Wohnungsbau ebnen zu helfen.

Auf die bauliche Entwicklung selbst haben die Landes- und Provinzialvereine durch ihre Bauberatungsstellen, namentlich durch Herausgabe mustergültiger Baupläne (es sind verschiedene Sammlungen erschienen) und durch ihre Vorschläge zur Umgestaltung von Bauordnungen, unverkennbaren Einfluß ausgeübt. Die organisierte und planmäßige Bauberatung darf wohl als ein Kind der Landes- und Provinzialwohnungsvereine angesprochen werden. Der weitere Ausbau der Bauberatung im Sinne einer mehr praktischen, bautechnischen und wirtschaftlichen Beratung, wird eine dankbare Aufgabe der Landes- und Provinzialwohnungsvereine sein*.

Zahlreich und durchgreifend sind die von den Landes- und Provinzialvereinen und von deren Bauberatungsstellen ausgegangenen Vorschläge und Anregungen zur Verbesserung der Bauordnungen und zu einer zweckmäßigeren Gestaltung der Bebauungs-

* Vgl. Erster Abschnitt, Kap. II, Nr. 3. D. H.

pläne. Auf diesem Gebiete sind denn auch, wenn auch erst in neuerer Zeit, erfreuliche Erfolge nicht ausgeblieben, so vor allem in der jüngsten Zeit in Preußen. Hier sind kürzlich durch Erlaß des Ministers der öffentlichen Arbeiten „Leitsätze zur Förderung von Kleinhaussiedlungen" aufgestellt und den unterstellten Behörden zur Durchführung anempfohlen worden*. Damit sind im wesentlichen die seit langem gehegten Wünsche der preußischen Kleinwohnungsvereine in Erfüllung gegangen. Es darf mit besonderer Genugtuung festgestellt werden, daß an der Aufstellung dieser Leitsätze auch die Provinzialwohnungsvereine einen wesentlichen Anteil gehabt haben.

Nicht unerwähnt bleiben darf die umfangreiche Aufklärungs- und Werbetätigkeit durch Vorträge (auch mit Lichtbildervorführungen), die Veranstaltung von Lehrkursen, Zusammenkünften usw. Zuletzt im Jahre 1913 wurde unter Führung der Zentralstelle für Volkswohlfahrt und unter Mitwirkung der beiden westlichen Provinzialwohnungsvereine (Rheinland und Westfalen) ein in erster Linie aus Westdeutschland besuchter Kursus für Wohnungs- und Bauwesen veranstaltet. Eine ähnliche Veranstaltung wurde gelegentlich der Internationalen Baufachausstellung 1913 in Leipzig von der Zentralstelle für Wohnungsfürsorge in Sachsen durchgeführt. Anfangs Juni 1914 veranstaltete ferner der Westfälische Provinzialwohnungsverein zusammen mit dem Verbande westfälischer Baugenossenschaften einen Kursus für praktische Bauvereinstätigkeit. Als erste Veranstaltung dieser Art fand dieser Kursus großen Beifall.

Eine ungemein ersprießliche Tätigkeit haben die Landes- und Provinzialwohnungsvereine in der Frage der Geldbeschaffung für den Wohnungsbau, und zwar namentlich für den gemeinnützigen Kleinwohnungsbau, entfalten können. Das wurde ihnen vor allem erleichtert durch ihre engen Beziehungen zu den in Betracht kommenden Geldgebern, wie Reich, Staat und Landesversicherungsanstalten, Landesbanken, Hypothekenbanken, Sparkassen und anderen gemeinnützigen Geldstellen, sowie zu den Gemeinden, deren Kredithilfe (Geldhergabe und Bürgschaftsleistung) sie weitestgehend nutzbar gemacht haben. Es ist ein unbestreitbarer Erfolg der Landes- und Provinzialvereine, diese Geld- und Kreditquellen in erhöhtem Maße in den Dienst einer planmäßigen Kleinwohnungsbautätigkeit gestellt zu haben. Das kann man auch zahlenmäßig verfolgen. Es tritt dies ganz besonders in die Erscheinung bei den Geldgewährungen der Landesversicherungsanstalten. Da, wo Landes- und Provinzialwohnungsvereine bestehen, haben die von den Landesversicherungsanstalten hergegebenen Mittel einen verhältnismäßig sehr viel größeren Umfang angenommen, als in denjenigen Bezirken, wo solche Vereine nicht bestehen. Daß von den Landes- und Provinzialvereinen vor allem auch Wege zur Erschließung neuer Geldquellen bezw. zu deren erhöhten Nutzbarmachung vorgeschlagen wurden, bedarf deshalb kaum noch der Erwähnung. Es sei dabei namentlich auf die in den letzten Jahren immer zahlreicher gewordenen gemeindlichen Einrichtungen für nachstelligen Hypothekarkredit hingewiesen. — Diese Tätigkeit wird gerade nach dem Kriege eine erhöhte sein müssen, weil es dann voraussichtlich noch mehr als früher an dem nötigen Leihkapital für den Wohnungsbau fehlen wird. Auch bei der Aus- und Durchführung der Reichs- und einzelstaatlichen Bürgschaftsgesetze zugunsten der gemeinnützigen Bautätigkeit werden die Landes- und Provinzialwohnungsvereine tatkräftig mitwirken müssen, indem sie in Verbindung mit den baugenossenschaftlichen Organisationen, die meist schon mit ihnen in Verwaltungsgemeinschaft stehen, womöglich in ihrem Bezirk die erforderlichen Gelder herbeischaffen und sodann dafür die Reichs-, Staats- oder Gemeindebürgschaft erwirken.

Besonders erwähnt werden darf vielleicht in diesem Zusammenhange ein Vorgang in Westfalen, wo es dem Westfälischen Verein in jüngster Zeit gelungen ist, die Krankenkassenverbände zu einem einheitlichen Vorgehen in der Nutzbarmachung der überschüssigen Krankenkassengelder für

* Vgl. Erster Abschnitt, Kap. I, Nr. 6. D. H.

den gemeinnützigen Kleinwohnungsbau zu gewinnen. Hier soll die Landesversicherungsanstalt das Sammelbecken für die überschüssigen Gelder der Krankenkassen abgeben. Die Landesversicherungsanstalt soll dann die Arbeit und Verantwortung der Weiterverleihung übernehmen. Es ist wichtig, daß zu diesem Vorgehen auch das Reichsversicherungsamt bereits seine grundsätzliche Zustimmung erteilt hat. Jedenfalls liegen in der Richtung einer erweiterten Nutzbarmachung der Gelder der sozialen Versicherungsträger nach wie vor große Aufgaben der Landes- und Provinzialwohnungsvereine.

Es gehört zweifellos auch in das Aufgabengebiet der Landes- und Provinzialvereine, bei allen Gesetzes- und Verwaltungsmaßnahmen auf dem Gebiete des Wohnungs- und Siedlungswesens Einfluß zu gewinnen. In dieser Beziehung kann allerdings bisher nur von Anfängen gesprochen werden. Es hat das weniger an den Landes- und Provinzialvereinen gelegen, als vielmehr an denjenigen Stellen, denen die Vorbereitung und der Erlaß von Gesetzes- und Verwaltungsmaßnahmen obliegt. Es läge nahe, vor Erlaß von Gesetzen und Verfügungen womöglich die Landes- und Provinzialvereine zu hören. Das ist aber bisher nur in bescheidenem Umfange geschehen. Diese Unterlassung kann auch wohl kaum damit gerechtfertigt werden, daß man dann auch alle anderen, und namentlich die „gegnerischen" Organisationen, wie die Verbände zum Schutz des Grundbesitzes und Realkredits und die Hausbesitzervereinigungen, hätte hören müssen. Da die Landes- und Provinzialvereine für Wohnungswesen ausschließlich berufen sind, das Siedlungs- und Wohnungswesen im volksnützlichen Sinne zu fördern, Sonder- und Eigeninteressen von ihnen also nicht zu vertreten sind, so dürften sie als neutrale Begutachtungs- und Beratungsstellen doch eine andere Stellung einnehmen als die ausgesprochenen Interessenvereinigungen, in denen gewiß Sachverständige ebenfalls vereinigt sein mögen, deren Sachverständnis aber doch meist eine bestimmte Richtung, nämlich die Vertretung und den Schutz von Sonder- und Eigeninteressen, nehmen wird.

Es wäre also zu wünschen, daß in Zukunft noch viel mehr als bisher die Landes- und Provinzialvereine von den maßgebenden Stellen in Regierungen und Parlamenten zur Begutachtung und Beratung herangezogen würden. Gewiß soll nicht verkannt werden, daß auch bisher schon die Landes- und Provinzialvereine auf die Gesetzgebung und Verwaltungsmaßnahmen wiederholt Einfluß gewonnen haben. Es kann dabei vor allem auf die gründlichen Entschließungen hingewiesen werden, die zu den jeweils beabsichtigten gesetzlichen Maßnahmen bei den Parlamenten und Regierungsstellen eingebracht sind, so namentlich zum Preußischen Wohnungsgesetz. Auch in Denkschriften und Anträgen an Regierungen und Parlamente haben die Landes- und Provinzialvereine versucht, im Sinne einer durchgreifenden Wohnungsreform zu wirken und die zeitig vorliegenden Gesetzesentwürfe und geplanten Maßnahmen zu beeinflussen.

Während des Krieges traten für die praktische Tätigkeit der Landes- und Provinzialvereine zwei Aufgaben ganz besonders in den Vordergrund: einmal die Wohnungs- und Ansiedlungsfürsorge für die heimkehrenden Krieger und namentlich für die Kriegsbeschädigten und Kriegerhinterbliebenen*. Mit dieser wichtigen Frage haben sich fast alle Landes- und Provinzialwohnungsvereine beschäftigt und ihre Auffassungen und Vorschläge in ausführlich begründeten Entschließungen und Eingaben niedergelegt. Dieses Vorgehen hat bereits erfreuliche Erfolge gezeitigt. Wir denken hier namentlich an das Kapitalabfindungsgesetz, das vom Reich zugunsten der Kriegsbeschädigten und Kriegerhinterbliebenen für Zwecke der Ansiedlung und zum Heimstättenerwerb erlassen ist. Preußen ist mit einem besonderen Ansiedlungsgesetz und mit der Bereitstellung erhöhter Mittel für Zwecke der ländlichen Ansiedlung hervorgetreten. Es hat ferner bei Wiedereinbringung des Wohnungsgesetzes 20 Millionen Mark zur Beteiligung an gemeinnützigen Bauvereinigungen bereitgestellt und ein Bürgschaftssicherungsgesetz zum Zwecke der erleichterten Geldbeschaffung für gemeinnützige Bauvereinigungen eingebracht, um damit, wie gesagt, die

* Vgl. Zweiter Abschnitt, Kap. I, Nr. 6 und 7. D. H.

Notwendigkeit einer staatlichen Wohnungsfürsorge gerade im Hinblick auf die Zeit nach dem Kriege darzutun. Mit diesen gesetzlichen Maßnahmen ist ein Teil der Forderungen erfüllt, die fast einmütig seit langem von den Landes- und Provinzialvereinen erhoben worden sind. Höchst erfreuliche Fortschritte hat während des Krieges die Neugründung von provinziellen und Landessiedlungs- bezw. Heimstättengesellschaften gemacht, wozu die erste Anregung fast durchweg von den Landes- und Provinzialwohnungsvereinen ausgegangen ist, und bei deren Einrichtung sie wesentlich mitgewirkt haben. Für Sachsen und Bayern sind dann noch besondere staatliche Landessiedlungsstellen hinzugetreten. Zu erwähnen sind ferner die von einigen Kleinwohnungsvereinen eingerichteten Beratungs- und Vermittlungsstellen für ansiedlungslustige Kriegsbeschädigte und Kriegerhinterbliebene.

Weiter ist während des Krieges die von den Landes- und Provinzialwohnungsvereinen schon zu Friedenszeiten besonders betonte Wohnungsfürsorge für kinderreiche Familien im Hinblick auf die bevölkerungspolitische Bedeutung dieser Frage in den Vordergrund getreten. Die Landes- und Provinzialwohnungsvereine haben sich ungesäumt der planmäßigen Förderung dieser Fürsorge angenommen. Auf die dazu gemachten Vorschläge im einzelnen einzugehen, ist im Rahmen dieses Aufsatzes nicht angängig. Ohne Zweifel liegen hier aber große und entscheidende Aufgaben für die Landes- und Provinzialvereine vor, und es besteht bei ihnen einhellig der Wille, nach Kräften mitzuwirken, um dem Wohnungselend der kinderreichen Familien abzuhelfen.

Schließlich ist hier dann noch die in der Tätigkeit verschiedener Landes- und Provinzialvereine (Rheinland, Königreich Sachsen, Westfalen) während des Krieges in den Vordergrund getretene höchst erfolgreiche Förderung des Kleingartenbaues zu nennen. Die Zentralstelle im Königreich Sachsen und der westfälische Verein haben sich für diesen Zweck besondere Fachausschüsse angegliedert.

Es war natürlich nur andeutungsweise möglich, das große Aufgabengebiet der Landes- und Provinzialwohnungsvereine zu schildern. Große Entwicklungsmöglichkeiten stehen diesen Vereinigungen bevor. Sie dürfen die Tatsache, daß Gesetzgebung und Verwaltung, Regierungen und Parlamente nunmehr der Wohnungs- und Siedlungsfrage in stets steigendem Maße und oft in edlem Wettstreit ihr Interesse zuwenden, als den schönsten Erfolg und die beste Frucht ihrer langjährigen und unermüdlichen Tätigkeit hinnehmen. Sie werden bei den bevorstehenden gesetzlichen und Verwaltungsmaßnahmen und ebenso bei der weiterhin unerläßlichen anregenden und aufklärenden Tätigkeit einen erheblichen Anteil haben müssen. So eröffnen sich denn für die Tätigkeit der Landes- und Provinzialvereine die lichtvollsten Ausblicke, und man muß den dringenden Wunsch hegen, daß ihre Arbeit in steigendem Maße die Unterstützung der maßgebenden Stellen, nicht nur in moralischer, sondern auch in finanzieller Beziehung findet.

❖

Zweiter Abschnitt

Die Aufgaben der Zukunft
Die Reform des Kleinwohnungswesens

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Kapitel I

Dezentralisation des Wohnungs- und Siedlungswesens

1.

Die Gartenstadtbewegung

Von Dr. H. Kampffmeyer, Landeswohnungsinspektor in Karlsruhe

Die Abwehrbewegung gegen die Mißstände unseres städtischen Siedlungswesens ist jetzt im Begriff, sich zu einer mächtigen Volksbewegung auszuwachsen. In ihrer gefühlsmäßigen Reaktion gegen die Schäden der Stadt hat sie Berührungspunkte mit jener anderthalb Jahrhundert zurückliegenden Zeit, die Rousseau in seinem „Emile" folgendermaßen kennzeichnete: „Die körperlichen Gebrechen wie die seelischen Laster sind die unfehlbare Wirkung dieses allzu zahlreichen Zusammenflusses. Der Mensch ist von allen Tieren das, welches am wenigsten in Herden zusammenzuleben vermag. Menschen, wie die Schafe zusammengedrängt, würden in kürzester Zeit sterben. Der Atem des Menschen ist tödlich für Seinesgleichen; das gilt sowohl im wörtlichen wie im bildlichen Sinne."

Nur waren es zu jener Zeit verhältnismäßig wenige, die unter diesen Mißständen zu leiden hatten und wohl nur eine dünne Oberschicht von Intellektuellen, die sie bewußt empfanden, wärend jetzt mehr als die Hälfte unseres Volkes in den Städten sitzt und so die Schäden städtischer Siedlungsweise am eigenen Leibe spürt.

Noch im Jahre 1800 zählte in Deutschland nur Berlin mehr als 100000 Einwohner, Hamburg näherte sich dieser Zahl; 1850 gab es 5 solcher Großstädte, 1871: 10 und 1910: 48. Im Jahre 1850 gab es unter 38 Deutschen erst einen Großstädter. 1905 war es jeder fünfte Mensch, und diese Entwicklung ist im letzten Jahrzehnt rasch weitergegangen. Die bis in die letzte Zeit hinein vorherrschende Wohnungspolitik sah der Weisheit letzten Schluß in dem „freien Spiel der Kräfte". So gelang es der rücksichtslosen Gewinnsucht, unterstützt von Bauordnungen, die die Errichtung hoher Mietskasernen begünstigten, ja geradezu erzwangen, den städtischen Boden aufs äußerste auszunutzen und jene trostlosen Arbeiterviertel zu errichten, die eine schwere Gefahr der körperlichen und seelischen Gesundheit unseres Volkes bilden. Die bedrohlichen Wirkungen dieser Entwicklung wurden um so stärker empfunden, je mehr die Beobachtungen und Warnungen warmherziger Menschenfreunde durch die wissenschaftlichen Untersuchungen über das Wohnungswesen unterstützt wurden. Besonders war es die neuentstandene Wissenschaft der Hygiene, die die Nachteile unzureichender Wohnungsverhältnisse auf die Volksgesundheit nachwies und damit den Reformbestrebungen das wichtigste Rüstzeug schmiedete.

Die Gegenbewegung setzte mit wachsender Stärke von verschiedenen Seiten ein. Die Vertreter der Innenkolonisation bemühten sich, durch die ländliche Ansiedlungsreform der Entvölkerung des flachen Landes und der Übervölkerung der Städte entgegenzuwirken, wohlhabende Bürger begannen ihre Landhäuser in die Vororte zu verlegen, gemeinnützige Baugenossenschaften dehnten ihre Bautätigkeit hier und da über den Bezirk der Innenstadt aus. Große Industriefirmen, deren Erweiterung durch die Verteuerung des städtischen

Bodens unmöglich gemacht wurde, verlegten ihre Werke in die Vorstädte oder aufs flache Land und gaben Anlaß zum Entstehen neuer Orte oder Ortsteile. Die Gartenstadtbewegung entstand und nahm nach einigen Jahren des Studiums und der Vorbereitung einen ungeahnten Aufschwung. Der Bund Heimatschutz trat gegen die Verschandelung des flachen Landes durch schlechte städtische Bauweise und Formensprache auf und lehrte weite Kreise die Schönheit der von der ungesunden baulichen Entwicklung der letzten Jahrzehnte verschont gebliebenen Städte und Dörfer empfinden. Lebensreformer predigten die Rückkehr zur Natur und lehrten eine natürliche Lebens- und Heilweise. Die großstädtische Jugend der Mittelschulen schuf den „Wandervogel" und pilgerte in Scharen hinaus aufs Land, um dort in vertrautem Umgang mit der Natur das innere Gegengewicht zu finden gegen die willkürliche Gebundenheit städtischen Lebens und den Zwang der Schule, und es ist recht charakteristisch, daß jetzt, nachdem ein Teil der Wandervögel der Schule entwachsen ist, bei den Führern und bei den Organisationen, die die älteren Wandervögel sich geschaffen haben (Freideutsche Jugend, Landsgemeinde, Greifenbund u. a.) der Siedlungsgedanke im Vordergrund des Interesses steht.

Alle diese Bestrebungen müssen wir uns gegenwärtig halten, wenn wir die begeisterte Zustimmung recht verstehen wollen, die die Vorschläge für eine gründliche Wohnungs- und Siedlungsreform neuerdings auch in solchen Kreisen finden, die diesen Bestrebungen bisher teilnahmslos gegenüber standen.

Wie auf anderen Gebieten ist der Krieg auch auf dem des Wohnungs- und Siedlungswesens ein strenger Lehrmeister. Denn es unterliegt wohl keinem Zweifel, daß die Lebensmittelversorgung in den Städten nicht im Entferntesten diese schier unüberwindlichen Schwierigkeiten bereiten würde, wenn nicht dem dort herrschenden Mietskasernensystem neben allen anderen hygienischen, sozialen und kulturellen Nachteilen auch der innewohnte, die Menschen der heimatlichen Scholle zu entfremden. Die Steigerung der Grundstückspreise, diese verhängnisvolle Folge der intensiven Ausnützung des Bodens durch hohe Mietshäuser, hat es längst den meisten Städtern unmöglich gemacht, sich in der Nähe der Wohnung einen Garten zu beschaffen und so ihr Bareinkommen durch Naturaleinkünfte zu ergänzen.

Daß wir unseren heimkehrenden Kriegern etwas Besseres bieten müssen, als die dumpfen Hinterzimmer einer Mietskaserne, daß wir die fürchterlichen Menschenverluste dieses Krieges nicht wieder ersetzen können, wenn wir den erschreckenden Geburtenrückgang in den Städten nur mit dem abgebrauchten Sprüchlein vom „freien Spiel der Kräfte" beschwören wollen, das sieht nun wohl jeder ein, der sich nicht vom bösen Geist auf dem Boden grauer Theorie im Kreise herumführen läßt oder persönlich daran interessiert ist, daß diese Zustände erhalten bleiben!

Unter den Bestrebungen, die die Schäden städtischer Siedlungsweise durch grundlegende Reformvorschläge und durch eifrige Mitarbeit bei ihrer Verwirklichung abzustellen suchen, steht die Gartenstadtbewegung mit in erster Linie.

Im Jahre 1896 veröffentlichte der Leipziger Theodor Fritsch seine Schrift: „Die Stadt der Zukunft" mit einem Begleitschreiben: „Die neue Gemeinde". In diesen beiden Veröffentlichungen entwickelte der Verfasser den Gedanken, daß nur eine grundsätzliche Umgestaltung unseres Siedlungswesens die allgemein anerkannten Schäden der Großstadt beseitigen könne. Er befürwortet die Gründung neuer Städte auf genossenschaftlicher Grundlage, die sich an die Verlegung industrieller Unternehmungen aufs Land angliedern sollen. Der Boden soll dauernd im Gemeindebesitz erhalten, und dadurch die Bodenspekulation von der Unternehmung ferngehalten werden. Zur Durchführung dieser Pläne wurde 1898 in Berlin ein Syndikat gebildet, das im Osten solche neuartigen städtischen Siedlungen errichten sollte. Da die Vorschläge weder bei der Ansiedlungskommission noch bei Kapitalisten und Grundbesitzern Entgegenkommen fanden, wurde es wieder aufgelöst.

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Die Entwicklung des Gartenstadtgedankens in England

Der Anstoß für die deutsche Gartenstadtbewegung kam erst einige Jahre später aus England. Hier hatte im Jahre 1898 — also zwei Jahre später — der Parlamentsstenograph Ebenezer Howard in seinem Werke: „To morrow", unabhängig von Fritsch, ähnliche Vorschläge gemacht, indem er dabei die Gedankengänge englischer Schriftsteller (Wakefield, Marschall, Th. und H. Spencer und Buckingham) in eine organische Verbindung brachte und weiter ausbaute. Howards Vorschlag unterscheidet sich von dem Plan, den Fritsch hatte, im wesentlichen nur dadurch, daß er von vornherein die Größe der Stadt beschränkt, um das Entstehen neuer Großstädte zu verhüten und eine enge Verbindung zwischen Stadt und Land dauernd zu sichern. Wenn die Gartenstadt die im Plan vorgesehene Größe erreicht hat, soll die Erweiterung in der Weise vor sich gehen, daß jenseits des sie umgebenden landwirtschaftlichen Gürtels neue Siedlungen angelegt werden. Die meist ganz unorganisch weiterwachsende moderne Großstadt will er durch Städtegruppen ersetzen.

Seine Gedanken fanden großen Anklang, auch in den Kreisen der Industriellen. Es wurde die englische „Gartenstadtgesellschaft" gegründet, und schon im Jahre 1903 konnte an die Gründung der ersten Gartenstadt, Letchworth mit Namen, herangetreten werden. In der Nähe von Hitchin, etwa 50 km nordwärts von London, an der Great Northern Railway, wurde ein 1545 ha großes Gelände zum Preise von 3 100 000 Mark gesichert, wovon 1 035 000 Mark angezahlt wurden. Die Aufschließung wurde von einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft Garden City Limited übernommen, die ihre Dividende auf 5% beschränkt, so zwar, daß die Dividende für die Zeit, in der sie nicht zur Auszahlung kommt, später nachgezahlt werden soll. Nach dem Bebauungsplan der Architekten Parker und Unwin entfällt ein Drittel des Geländes auf die eigentliche Stadt mit ihren Häusern, Gärten, Straßen und Plätzen, zwei Drittel auf den „landwirtschaftlichen Gürtel", der dauernd dem Garten- und Ackerbau erhalten werden soll. Die Stadt hat Raum für etwa 30 000 Einwohner; der Ackerbaugürtel wird etwa 5000 Menschen Wohn- und Arbeitsstätte bieten. Das Industrieviertel liegt im Osten der Stadt, so daß die herrschenden Westwinde den Rauch abseits treiben, und es ist durch einen Parkstreifen vom benachbarten Kleinhausviertel getrennt. Die zwischen den großen Verkehrsstraßen liegenden Baublöcke sind zumeist durch leicht gebaute Wohnwege von 3—4 m Breite im Innern aufgeteilt.

Die Garden City Limited ist eine gemeinnützige Terraingesellschaft, die sich in der Hauptsache auf die Aufschließungsarbeiten beschränkt. Sie baut die Straßen und sorgt für Kanalisation und hat zur Beschaffung von Wasser und Elektrizität eigene Werke errichtet, die sich trotz geringerer Preise, als sie die meisten anderen englischen Städte haben, gut rentieren. Die wirtschaftlichen Unternehmungen der Garden City Limited warfen bereits 1912 einen Gewinn von rund 85 000 Mark ab und bilden einen guten Beweis dafür, daß trotz weiträumiger Bauweise die Lieferung von Gas, Wasser und dgl. lohnend sein kann. Das Gelände wird ausschließlich in Erbpacht (lease hold) abgegeben, und dadurch wird die Bodenspekulation unmöglich.

Die Bautätigkeit bleibt der Privatinitiative, sowie vor allen Dingen gemeinnützigen Gesellschaften und Genossenschaften überlassen. Von den 1880 Wohngebäuden und Werkstätten, die bis zum 30. September 1913 errichtet waren, sind nicht weniger als 700 Wohnhäuser von gemeinnützigen Genossenschaften und Gesellschaften gebaut. Es gibt in Letchworth keine Stockwerkswohnungen, sondern ausschließlich Einfamilienhäuser, auf deren jedes durchschnittlich ein Grundstück von 400 qm gerechnet wird. Ende September 1913 zählte die Stadt 8400 Einwohner mit 1880 Gebäuden (einschließlich Fabriken), die einen Wert von 11 554 100 Mark darstellten. Die Summe der geschaffenen Grundrente betrug 129 020 Mark, das Bruttoeinkommen 685 374 Mark. Nachdem in den ersten Jahren infolge der starken

Ausgaben für Aufschließungskosten mit einem Defizit gewirtschaftet war, brachte das Jahr 1911 zum erstenmal einen Gewinn, der für das Jahr 1913 63163 Mark betrug.

Die Sterblichkeitsziffer beträgt 8‰ gegenüber 13‰ für England. Wenn diese günstige Ziffer natürlich zum Teil auch auf die andersartige Zusammensetzung der Altersklassen zurückzuführen ist, so wirkt dafür um so überzeugender die Sterblichkeitsziffer der Säuglinge, die nur 50,6‰ gegenüber 95‰ für England beträgt. Die Garden City Limited hat sich verpflichtet, späterhin ihren ganzen Besitz zum Selbstkostenpreis an die Gemeinde abzutreten, die somit dann Besitzerin des ganzen Stadtgebietes und nach Ablauf der Erbpachtfristen auch der darauf stehenden Häuser wird.

Die Errichtung dieser Gartenstadt hat einen großen Einfluß auf die Wohnungsreform in England ausgeübt. Vor allen Dingen hat sie die Bestrebungen der englischen Wohnungspolitiker unterstützt, die für eine planmäßige Stadterweiterung eintraten. Sie hat ferner auch den Eigenbaubestrebungen der englischen Gemeinden wertvolle Anregungen gegeben und auf die Mietergenossenschaftsbewegung und die private Bautätigkeit einen tiefgehenden Einfluß ausgeübt. Nach dem Buch von Culpin „Garden City Movement up-to-date" gab es bereits 1914 rund 50 gemeinnützige, im Sinne der Gartenstadtbewegung arbeitende Unternehmungen. Immerhin ist Letchworth bis jetzt die einzige Siedlung geblieben, die den Gartenstadtgedanken im Sinne von Howard verwirklichte, also eine politisch und wirtschaftlich selbständige Industriegemeinde mit landwirtschaftlichem Gürtel bildet.

Auf die englische Bewegung mußte an dieser Stelle wenigstens kurz eingegangen werden, da sie den Anstoß zur Gründung der Deutschen Gartenstadtgesellschaft gab, die auch späterhin in enger Fühlung mit der englischen Bewegung blieb.

Daß die Führer der deutschen Gartenstadtbewegung die erste Anregung für ihr Vorgehen nicht durch das Buch von Fritsch, sondern durch einen deutschen Kaufmann erhielten, der aus England zurückkehrte und von den dortigen Bestrebungen erzählte, ist ein Zufall; aber es ist kein Zufall, daß sie bei ihrer Propaganda immer wieder auf England verwiesen, als das Land, in welchem die Ideen, die bei uns in Deutschland nur sehr allmählich Anklang fanden, schon vorher in erheblichem Umfang verwirklicht wurden. Wir entsinnen uns noch recht gut des überlegenen Lächelns, mit dem Oberbürgermeister und andere höhere Verwaltungsbeamte in den ersten Jahren der Gartenstadtpropaganda uns anhörten, wenn wir sie für die Verwirklichung unserer Pläne gewinnen wollten. Es galt den meisten als erwiesen, daß in unmittelbarer Nähe großer Städte Kleinhaussiedlungen nicht durchzuführen seien. Und da haben uns die Hinweise auf England, noch mehr aber die Studienreisen, auf denen wir Hunderte von Verwaltungsbeamten, Sozialpolitikern und Architekten durch die englischen Gartenstädte führten, außerordentlich wertvolle Dienste geleistet. Ein Teil der deutschen Unternehmungen sind nachweislich darauf zurückzuführen, daß führende städtische oder staatliche Beamte von einer solchen Studienreise die Überzeugung heimbrachten, daß das, was in England möglich ist, auch bei uns durchgeführt werden kann, und daß sie dann mit Zuversicht für die Gründung einer Gartenvorstadt in ihrer Verwaltung eintraten. Im übrigen zeigen unsere zahlreichen Gründungen, von deren baulicher Gestaltung die Abbildungen in dem folgenden Bande dieses Werkes einen Eindruck geben, daß unsere deutsche Gartenstadtbewegung die englischen Verhältnisse keineswegs sklavisch nachahmte, sondern unter Berücksichtigung der ganz andersartigen deutschen Verhältnisse und Wohnsitten an die deutschen Bauformen und Grundrisse anknüpfte.

Es ist in dieser Zeit haßerfüllter Kämpfe üblich geworden, alles das, was aus England kommt, herabzusetzen. Auch der Deutschen Gartenstadtgesellschaft ist ein Vorwurf daraus gemacht worden, daß sie wichtige Teile ihres Arbeitsprogramms auf englische Anregungen zurückführt. Uns dünkt, daß sie sich dessen ebensowenig zu schämen braucht, wie vor hundert Jahren Freiherr vom Stein, wenn er wichtige Anregungen für den Entwurf der

preußischen Städteordnung aus Frankreich übernahm. Denn nicht derjenige verdient Tadel, der etwas Gutes vom Ausland übernimmt, sondern derjenige, der sich aus mißleitetem Nationalgefühl oder aus Bequemlichkeit oder aus Eigennutz weigert, die Verwirklichung eines für die Volkswohlfahrt wertvollen Gedankens nach Kräften zu fördern, ohne Rücksicht darauf, ob er nun innerhalb oder außerhalb der schwarz-weiß-roten Grenzpfähle entstanden ist.

Die Entwicklung des Gartenstadtgedankens in Deutschland

Die „Deutsche Gartenstadtgesellschaft" wurde im Frühherbst 1902 gegründet*. Der junge Verein hatte jahrelang mit den größten Schwierigkeiten zu kämpfen, bis es ihm endlich gelang, an die Verwirklichung der ersten deutschen Unternehmungen heranzutreten. Zunächst war das Streben der Gesellschaft ausschließlich darauf gerichtet, wirtschaftlich und politisch selbständige Gartenstädte als Industriegemeinden mit landwirtschaftlichem Gürtel auf der Grundlage des Gemeineigentums am Boden zu errichten. Da es ihr jedoch nicht gelang, Geldgeber für diese weitschauenden Pläne zu gewinnen, so mußten verschiedene, sehr aussichtsvolle Pläne, u. a. der der Errichtung einer Gartensiedlung am Berlin-Stettiner-Großschiffahrtskanal, aufgegeben werden.

Die praktischen Aufgaben, die an die Gesellschaft herantraten, nötigten sie bald, ihr Arbeitsgebiet zu erweitern und auch die Erweiterung der bestehenden Städte und die Anlage von Industriedörfern und Gartenvorstädten in ihr Programm aufzunehmen. Außerdem führte die Schwierigkeit, die die Anwendung des Erbbaurechtes in Deutschland noch bot, dazu, die Anwendung auch anderer Rechtsformen, die eine spekulative Verteuerung des Geländes ausschließen und den Wertzuwachs der Gemeinschaft sichern, wie z. B. des Wiederkaufsrechts, zuzulassen.

Das Programm in seiner letzten Fassung ist im Jahre 1907 in § 1 der Gesellschaftssatzung niedergelegt und lautet:

„Die Deutsche Gartenstadtgesellschaft ist eine Propagandagesellschaft. Sie erblickt ihr Hauptziel in der Gewinnung des Volkes für die Begründung von Gartenstädten.

Eine Gartenstadt ist eine planmäßig gestaltete Siedlung auf wohlfeilem Gelände, das dauernd im Obereigentum der Gemeinschaft erhalten wird, derart, daß jede Spekulation mit dem Grund und Boden dauernd unmöglich ist. Sie ist ein neuer Stadttypus, der eine durchgreifende Wohnungsreform ermöglicht, für Industrie und Handwerk vorteilhafte Produktionsbedingungen gewährleistet und einen großen Teil seines Gebietes dauernd dem Garten- und Ackerbau sichert.

Das Endziel einer fortschreitenden Gartenstadtbewegung ist eine Innenkolonisation, die durch planmäßiges Begründen von Gartenstädten eine Dezentralisation der Industrie und damit eine gleichmäßigere Verteilung des Gewerbelebens über das Land anstrebt. Solche Siedlungen werden das städtische Leben gesünder und vielseitiger gestalten und der sich angliedernden Landwirtschaft die Kulturwerte und das technische Rüstzeug der Stadt, sowie die Vorteile des direkten Absatzes vermitteln.

Die Gesellschaft ist bemüht, derartige Siedlungen durch besondere Gründungsgesellschaften ins Leben zu rufen, öffentliche Körperschaften für die Verwirklichung ihrer Ziele zu gewinnen, sowie alle Bestrebungen mit verwandten Zielen zu fördern. Dazu gehört vor allem die Begründung von Wohnsiedlungen, Gartenvorstädten, Industriekolonien und die Erweiterung bestehender Städte im Sinne der Gartenstadt."

Bei ihrer Arbeit knüpfte die Gartenstadtgesellschaft vor allem an die Erfolge der aufstrebenden Baugenossenschaftsbewegung an und trat dafür ein, daß die Baugenossenschaften ihre Bautätigkeit nicht auf die Errichtung einzelner Baublöcke im Innern der Städte beschränken, sondern auf die Außengebiete ausdehnen und dort zusammenhängende weiträumig gebaute Gartenvorstädte errichten sollten.

Im Laufe arbeitsvoller Jahre gelang es der Deutschen Gartenstadtgesellschaft, ihre Mitgliederzahl zu vergrößern und zahlreiche große Vereine und öffentliche Körperschaften,

* Geschäftsstelle in der Gartenvorstadt Falkenberg, Post Grünau bei Berlin.

Stand der Gartenstadt

Bei den mit × versehenen Zahlen

	Namen und Rechtsform der Bauvereinigung	Gründungsjahr	Jahr des Baubeginns	Mitgliederstand	Gesamtsumme der eingezahlten Geschäftsguthaben	Spargelder, Darlehen der Mitglieder
1	Obstbaukolonie Eden, Oranienburg	1893	1894	205	90 568	266 780
2	Gartenstadt Frostfeld in Cassel, Allgem. Wohnungs- und Spargenossenschaft e. G. m. b. H. ×	1902	1916	25	72 144	—
3	Gartenstadt Wedau	1905	1913	1 088	165 118	—
4	Margarete Kruppstiftung, Essen	1906	—	—	—	—
5	Gartenstadt Karlsruhe e. G. m. b. H.	1907	1911	551	174 635	28 247
6	Baugenossenschaft Hellerau e. G. m. b. H.	1908	1909	528	134 509	23 307
7	Gartenvorstadt Nürnberg e. G. m. b. H.	1908	1911	1 512	251 422	121 591
8	Gartenstadt Hüttenau e. G. m. b. H.	1909	1910	438	29 309	—
9	Gartenstadt Hopfengarten e. G. m. b. H. Magdeburg	1909	1910	280	45 600	—
10	Gartenstadtgesellschaft Neumünster e. G. m. b. H.	1909	1910	119	15 235	—
11	Gemeinnützige Baugenossenschaft Straßburg i. E. e. G. m. b. H. ×	1909	1910	451	513 400	—
12	Gartenstadtkolonie Reform e. G. m. b. H. Magdeburg	1909	1912	311	53 297	7 013
13	Gemeinnützige Gartenstadtgesellschaft in Hamburg e. G. m. b. H.	1910	1911	307	81 099	6 028
14	Gartenvorstadtgenossenschaft Mannheim e. G. m. b. H.	1910	1912	498	146 000	77 650
15	Gemeinnützige Baugenossenschaft Gartenvorstadt Berlin e. G. m. b. H.	1910	1913	391	54 099	33 321
16	Posener Gartenstadtgenossenschaft e. G. m. b. H.	1910	—	52	4 733	—
17	Allgemeine Baugenossenschaft Stettin e. G. m. b. H.	1911	1911–12	519	73 226	—
18	Gemeinnützige Baugenossenschaft Singen e. G. m. b. H.	1911	1912	192	29 505	—
19	Danziger gemeinnützige Gartenstadtgenossenschaft e. G. m. b. H.	1911	1912	115	15 060	7 336
20	Gemeinnütziger Bauverein für Reuß j. L. A.-G. Gera	1911	1912	236	150 000	—
21	Gartenstadt Leipzig-Marienbrunn G. m. b. H.	1911	1912	28	235 000	—
22	Gartenstadt Skopau G. m. b. H.	1911	1912	42	31 000	800
23	Baugenossenschaft Aschersleben e. G. m. b. H.	1911	1913	60	71 119	—
24	Gemeinnützige Baugenossenschaft für Einfamilienhäuser e. G. m. b. H. Obereßlingen	1912	1913	95	23 800	1 400
25	Gemeinnützig. Bauverein Altona-Ottensen G. m. b. H. ×	1912	1914	24	82 000	—
26	Gemeinnützige Ansiedlergenossenschaft Gronauer Wald e. G. m. b. H.	1913	1913	126	16 948	279
27	Gemeinnützige Gartensiedlungsgesellschaft Gronauer Wald m. b. H.	1913	1913	25	358 000	4 500
28	Gartenstadt Staaken e. G. m. b. H. ×	1913	1913	1 137	88 560	—
29	Gartenvorstadt Freiburg i. B., Gemeinnützige Baugenossenschaft e. G. m. b. H.	1913	1914	240	31 519	—
30	Gartenstadt Plaue e. G. m. b. H. ×	1915	1915	49	7 823	—
31	Westfälische Heimstättengesellschaft G. m. b. H. ×	1915	—	5	—	—

bewegung Ende 1915

ist der Stand von Ende 1916 angegeben

Schuldverschreibungen, Hausanteile, Restgelder	Größe in ha des Landbesitzes	Wert in Mark des Landbesitzes	Wieviel ha sind außerdem gesichert?	Zahl der gebauten Wohnungen	Gesamtwert der gebauten Wohnungen	Für wieviel Wohnungen bietet das gesicherte Land noch Raum?	Bemerkungen
350 000	55	158 000	—	117	900 000	100	
15 800	1,5	56 000	9	52	430 000	300	
560 300	15	624 434	10	485	3 016 025	900	Die Genossenschaft hat außerdem 12 Läden gebaut
—	50	—	—	760	—	—	
23 496	6	183 000	40	200	1 800 000	1 200	
194 850	9,83	402 101	1,1	345	2 538 373	100	
1 436 005	2	20 461	65	202	1 554 600	2 000	
—	45,82	402 500	15	359	2 259 117	500	
—	38	110 000	—	165	1 800 000	—	
—	—	—	—	64	500 000	200	
—	12	322 008	12	462	2 262 280	450	
27 900	12,2	255 703	—	118	545 272	200	
122 300	9,06	455 236	—	188	1 267 852	—	
—	21	—	20	175	1 115 650	500	Das Land ist in Erbbau gegeben
20 950	3,75	152 382	60	134	1 123 996	2 000	
—	24	480 000	—	—	—	150—200	
297 973	7,25	338 920	11,25	286	2 364 112	400	
461 593	4,31	72 280	—	79	432 864	67	36 Wohnungen für Kriegswitwen 31 Wohnungen für Genossen
—	1,71	53 410	1,45	34	270 000	—	
—	40,68	325 000	1,5	114	835 000	80	Es ist noch nicht alles Gelände aufgeschlossen
270 750	8,94	—	—	153	1 720 000	150	Das Land ist in Erbbau gegeben
—	3	75 000	30	17	261 000	200	
—	—	—	2	6	26 708	65	
—	1,41	37 000	—	21	185 000	40	
—	41,6	373 000	8	53	387 000	über 1000	(Gartenvorstadt Steenkamp)
167 635	1,98	69 713	55	34	315 137	—	
—	22,53	278 399	33	19	142 860	600	Außerdem 18 Häuser übernommen
—	25	500 000	50 in Aussicht	700	5 000 000	1 600	
60 040	1,03	108 619	noch unbekannt	58	468 903	noch unbekannt	
—	9,25	34 000	—	192	1 197 000	—	
—	128,87	2 300 000	78,84	—	—	—	Früher Gartenvorstadt Emst mit 50 Wohnungen. Gründungsjahr 1911. Jahr des Baubeginns 1912

insonderheit auch Städte als Mitglieder zu gewinnen. In dem erweiterten Vorstand finden wir die Namen von bekannten Volkswirten und Sozialpolitikern, von Künstlern und Kunstfreunden, von Hygienikern und Vertretern von Industrie und Landwirtschaft; ein Zeichen für die Bedeutung, die man der Bewegung in diesen Kreisen beilegt. Trotz alledem ließen die praktischen Erfolge lange auf sich warten.

Erst im Jahre 1907 kam es zur Gründung der Gartenstadt Hellerau G. m. b. H. und der Gartenstadt Karlsruhe e. G. m. b. H. Im Jahre 1909 wurde der Bau der Gartenstadt Hellerau begonnen und ungefähr gleichzeitig die Gartenvorstadt Ratshof bei Danzig in Angriff genommen. Die Gartenstadt Karlsruhe konnte infolge mannigfacher Schwierigkeiten erst im Jahre 1911 ihre Bautätigkeit beginnen.

Nachdem erst einmal der Anfang gemacht war, folgten bald andere Siedlungen, über deren Stand die Übersicht auf S. 336 und 337 Auskunft gibt.

Die wichtigsten Fragen, die sich bei der Durchführung dieser Gartenvorstädte ergeben, und die Erfahrungen, die bei neuen Unternehmungen zu berücksichtigen sind, sollen in den nachstehenden Abschnitten kurz behandelt werden.

Die Form der Unternehmung

In weitaus den meisten Fällen ist die Form der Genossenschaft mit beschränkter Haftung gewählt. In der Genossenschaft hat jedes Mitglied die gleichen Pflichten und Rechte. Auch der Minderbemittelte kann sich an der Genossenschaft beteiligen, indem er seinen Geschäftsanteil, der meist auf 200 Mark festgesetzt ist, in monatlichen oder wöchentlichen Teilzahlungen einzahlt. Alles das sind Vorzüge, die die Genossenschaftsform gerade auch in den unbemittelten Kreisen empfehlen. Für den Bau und die Verwertung von Kleinwohnungen hat die Form der Baugenossenschaft insonderheit auch den Vorteil, daß dadurch ein genauer Überblick über Stärke und Art des vorhandenen Wohnungsbedürfnisses gewonnen wird. Es ist deshalb leicht, die Bautätigkeit dem jeweiligen Bedürfnis anzupassen, und die Zahl der leerstehenden Genossenschaftswohnungen ist verschwindend gering gegenüber der des privaten Hausbesitzes, wie auch wieder die während des Krieges gemachten Erfahrungen zeigen. Überall dort, wo nicht von vornherein von wohlwollenden Gönnern große Kapitalien zur Verfügung gestellt werden, ist deshalb die Genossenschaft die gegebene Form, um das für die Bautätigkeit erforderliche Kapital unter Zusammenfassung der an der Erlangung besserer Wohnungsverhältnisse interessierten Kreise zu beschaffen.

Andere Rechtsformen wurden nur in den Fällen gewählt, in denen wenige Geldgeber sich mit größeren Kapitalien beteiligten und einen der Höhe ihrer Beteiligung entsprechenden Einfluß auf die Geschäftsführung verlangten. Von solchen großen Geldgebern wird überdies die Übernahme einer Haftpflicht in der Höhe des Geschäftsguthabens, wie sie das Genossenschaftsgesetz vorschreibt, für unerwünscht gehalten. In Gera wurde eine Aktiengesellschaft gegründet, da sich dort der größte Teil des Kapitals in den Händen von Industriellen befindet. Um die Beteiligung aber auch den minderbemittelten Wohnungsbewerbern zu ermöglichen, wurden auch Aktien in der Höhe von 200 Mark ausgegeben. Für die Gartenstadt Skopau und die Gartenvorstadt Marienbrunn wurde die Form der Gesellschaft m. b. H. gewählt, da auch dort das Gründungskapital von einer Anzahl größerer Geldgeber zur Verfügung gestellt wurde. Für die Gartenstadt Hellerau und Gronauer Wald (Bergisch-Gladbach) wurden — ähnlich wie für Letchworth — Gesellschaften m. b. H. für die Geländebeschaffung und -aufschließung gegründet, während die Bautätigkeit selbst besonderen gemeinnützigen Genossenschaften überlassen blieb. Für die Gartenvorstadt Falkenberg hat die „Bauabteilung der Deutschen Gartenstadtgesellschaft", die als Gesellschaft m. b. H. ins Leben gerufen ist, das Gelände gesichert und übernimmt auch die Bautätigkeit. Die „Gartenvorstadtgenossenschaft Groß-Berlin" m. b. H. übernimmt die Häuser schlüsselfertig und verwaltet sie.

Zusammenarbeiten mit Gemeinde und Staat

In einigen Fällen, so in Mannheim und Straßburg, kam es zu einem ganz engen Zusammenarbeiten zwischen Gemeinde und Gartenstadtunternehmung, so daß man in diesen Fällen geradezu von einem gemischt-wirtschaftlichen Unternehmen sprechen könnte. Mannheim hat der Genossenschaft städtisches Gelände in Erbbaurecht übergeben, Straßburg hat es käuflich überlassen. In beiden Fällen ist die Stadt bei der Beschaffung der Gelder durch Übernahme von Bürgschaften behilflich gewesen und ist auch durch Vertreter in der Verwaltung beteiligt.

In Karlsruhe und in Nürnberg hat der Staat die Gartenstadtgenossenschaften dadurch gefördert, daß er forst- und domänenärarisches Gelände zu günstigen Bedingungen zur Verfügung stellte.

Ein vorbildliches Unternehmen ist während des Krieges durch das Reich geschaffen worden. Um den in Spandau beschäftigten Militärarbeitern gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen zu schaffen, wurde die Gartenstadt Staaken e. G. m. b. H. gegründet. Das Reichsamt des Innern kaufte 4 km von Spandau entfernt ein unmittelbar am Personenbahnhof Staaken gelegenes Gelände von rund 35 ha für den Preis von 2 Mark für den qm. Das Gelände bleibt dauernd im Besitz des Reichsfiskus. Die vom Reichsamt des Innern gegründete Baugenossenschaft „Die Gartenstadt Staaken" hat die für Ankauf und Erschließung des Geländes zu zahlenden Kosten in Form einer Erbbaurente mit 2 % für das Jahr zu verzinsen. Außer den eigentlichen Aufschließungskosten müssen 200 000 Mark zur Erbauung zweier Schulhäuser an die Dorfgemeinde Staaken, 100 000 Mark an die Kirchengemeinde zur Erbauung einer Kirche und 50 000 Mark als Entschädigung für die Anstellung eines zweiten Pfarrers bezahlt werden. Hierzu kommt eine Ansiedlungsgebühr von 75 Mark für die Wohnung. Da die Siedlung auf 1000 Wohnungen mit ungefähr 5000 Köpfen berechnet ist, ergibt das einen weiteren Betrag von 75 000 Mark. Das Gesamtgelände erfordert im ganzen 1 125 000 Mark Kosten. Immerhin stellt sich der Kaufpreis dann nicht höher als 3,25 Mark für den qm, gestattet also eine ziemlich weiträumige Ansiedlung. Zu jeder Wohnung gehört ein Garten von etwa 150 qm.

Die kleineren Wohnungen, die außer der Wohnküche nur ein bis zwei Wohn- bezw. Schlafzimmer haben, sind in Vierfamilienhäusern untergebracht. Etwa ein Drittel sämtlicher Wohnungen wird aus Einfamilienhäusern bestehen, die außer Wohn- und Spülküche noch drei weitere Wohn- und Schlafräume enthalten. Die Häuser sind vom Reichsamt des Innern beliehen. Das Gelände ist vom Reichsamt des Innern im September 1913 gekauft worden. Im Mai 1914 ist mit dem Bau der ersten Häuser begonnen worden. Am 1. Oktober 1915, also 17 Monate nach Baubeginn, waren 334 Wohnungen bezugsfertig. Inzwischen sind 200 neue Wohnungen hinzugekommen. Auf diese in vieler Hinsicht vorbildliche Gründung wurde ausführlicher eingegangen, weil hier zum ersten Male das Reich selbst an die Verwirklichung des Gartenstadtgedankens herangetreten ist.

Zwei kleinere Gartensiedlungen hat die Großh. badische Eisenbahnverwaltung in Haltingen und Leopoldshöhe in der Nähe des auf deutschem Gebiete liegenden großen Verschiebebahnhofs Basel angelegt. Auch hier wurde eine gemeinnützige Baugenossenschaft gegründet, der die Verwaltung beim Geländeankauf, bei der Aufschließung, bei der Beschaffung der Baupläne durch einen erfolgreichen Wettbewerb und bei der Geldbeschaffung durch Gewährung erststelliger Hypotheken bis zu 90 v. H. des Schätzungswertes bei 3½ % Verzinsung erleichtert wurde. Die ersten 50 Häuser wurden während des Krieges fertiggestellt.

Die schwierigen Wohnungsverhältnisse, denen wir entgegengehen, werden hoffentlich die Gemeinden und auch den Staat veranlassen, noch mehr als bisher die Gartenstadtbewegung zu unterstützen.

Vorbildlich für das Zusammenarbeiten von Staat, Gemeinde und Bauvereinigung ist Holland. Hier beleiht der Staat die gemeinnützigen Bauten bis zu 95 und 100 % der Herstellungskosten, und die Gemeinde übernimmt die Hälfte des Risikos, indem sie sich gleichzeitig bei der Verwaltung der Bauvereinigung einen entsprechenden Einfluß sichert.

Je mehr die private Unternehmung bei der Beschaffung von Wohnungen für die unbemittelten, insonderheit für die kinderreichen Familien, versagt, desto mehr werden die öffentlichen Körperschaften genötigt sein, Bestrebungen wie die Gartenstadtvereinigungen tatkräftig zu unterstützen. Gerade die während des Krieges gemachten Erfahrungen zeigen, daß das damit zu übernehmende Risiko äußerst gering ist.

Ein derartiges Zusammenarbeiten der Gemeinde und des Staates mit großen leistungsfähigen Bauvereinigungen wird es möglich machen, bei der Stadterweiterung alle Kräfte auf diejenigen Stellen zu konzentrieren, an denen ein besonders starkes Wohnungsbedürfnis vorhanden ist. Es wäre da nicht nötig, so viele kostspielige Straßen im voraus anzulegen, wie das bei dem jetzigen System erforderlich ist, und es würden auf diese Weise große Zinsenlasten erspart werden, die in der einen oder anderen Form doch von der wohnenden Bevölkerung getragen werden müssen.

Die Beschaffung des Geländes

Die wichtigste Voraussetzung für die Gründung einer Gartenstadt oder Gartenvorstadt ist die Beschaffung der dazu erforderlichen zusammenhängenden Bodenflächen. Es muß hierfür im allgemeinen ein recht erhebliches Kapital aufgewendet werden, das erst im Laufe der Jahre mit der fortschreitenden Überbauung aus einer zinsfressenden zu einer ertragreichen Anlage wird.

Am günstigsten liegen die Verhältnisse da, wo die Gemeinde und der Staat geeignete Flächen besitzen und diese zu günstigen Bedingungen zur Verfügung stellen.

Das ist z. B. von den Städten Straßburg, Mannheim, Dortmund und Leipzig geschehen. In Mannheim und Leipzig wurde das Erbbaurecht in Anwendung gebracht. Die Gartenvorstadtgenossenschaft Mannheim muß während der auf 70 Jahre bemessenen Dauer des Erbbaurechtes 3½ % von drei Fünfteilen des Erbbaugeländes, einschließlich der Straßen, Plätze und Anlagen bezahlen, sowie 4 % der Straßenkostenbeiträge. Um eine Sicherheit dafür zu schaffen, daß die städtische Unterstützung hauptsächlich den Unbemittelten zugute kommt, ist bestimmt, daß vier Fünfteile der Wohnungen in Größe und Ausstattung die Anforderungen nicht überschreiten dürfen, die von Arbeitern, Handwerkern, gering besoldeten Beamten oder diesen sozial gleichstehenden Personen berechtigterweise gestellt werden.

In dem Vertrag der Stadt Leipzig mit der Gartenvorstadt Marienbrunn sind ähnliche Bestimmungen getroffen. Zurzeit werden von dem Schreiber dieser Zeilen Verhandlungen mit der Stadt Karlsruhe wegen Errichtung einer zweiten Gartenstadt geführt, die gleichfalls auf städtischem Gelände unter Anwendung des Erbbaurechtes entstehen soll.

Die Anwendung des Erbbaurechtes, über das in einem anderen Absatz dieses Handbuches ausführlich berichtet wird*, hat für die Gartenstadtbewegung große Vorteile. Einmal braucht man dann sehr viel weniger Kapital für die Durchführung des Unternehmens, vor allem aber wird Staat oder Gemeinde bei der Anwendung des Erbbaurechtes einen niedrigeren Bodenpreis anrechnen können, als beim Verkauf. Denn es braucht auf den künftigen Wertzuwachs nicht endgültig verzichtet werden, da dieser dem Bodenbesitzer nach Ablauf der Erbbaufrist restlos zufällt. Wenn trotzdem bisher das Erbbaurecht nur in beschränktem Umfang angewendet wurde, so liegt das daran, daß bisher die Beleihung des Erbbaurechtes infolge einer mangelhaften gesetzlichen Regelung nur dann möglich war,

* Erster Teil, Kap. I, Nr. 4a. D. H.

wenn der Bodenbesitzer zugleich die Sicherheit für die Hypotheken übernahm. Die in Bälde zu erwartende Neuregelung des Erbbaurechtes wird diese und andere Nachteile beseitigen und damit auch der Gartenstadtbewegung einen großen Dienst erweisen. Auch für die Verwertung staatlichen Geländes kommt diese Rechtsform natürlich in Betracht, und es wurde, wie oben erwähnt, vom Reich bei der Gründung der Gartenstadt Staaken angewendet.

Der Gartenvorstadt Nürnberg hat der bayerische Staat das Gelände zu verhältnismäßig billigem Preise verkauft. Die badische Forst- und Domänendirektion Karlsruhe verkauft der Gartenstadt Karlsruhe das Gelände zu dem an und für sich hohen Preis von 3 Mark, der aber immerhin nur die Hälfte von dem beträgt, der in nächster Nähe bezahlt werden muß. Das jeweilig für die Bautätigkeit der nächsten Jahre erforderliche Gelände wird der Genossenschaft zum bisherigen landwirtschaftlichen Pachtpreis übergeben. Sie braucht das einzelne Grundstück erst dann zu kaufen, wenn das darauf errichtete Haus fertig ist und die erste Hypothek darauf eingetragen wird. Bei der Eintragung der Hypothek wird dann Zug um Zug der Geländepreis bezahlt. So hat es die Genossenschaft nicht nötig, ihre verfügbaren Mittel vor Beginn der Bautätigkeit in Geländekäufen anzulegen.

Bei der Wahl des Geländes ist die Entfernung von den Arbeitsstätten der künftigen Bewohner besonders zu berücksichtigen. Je weniger die Gartensiedlung von den Arbeitsstätten entfernt ist, und je billiger die Verbindung ist, desto stärker wird das Interesse der beteiligten Kreise sein und desto rascher wird sich also auch die Siedlung entwickeln. Die Besteuerung des Vorortsverkehrs, wie sie leider jetzt beschlossen wurde, benachteiligt den weiträumigen Ausbau und damit die Gartenvorstadtbewegung in höchst bedauerlicher Weise und ist als schweres Hemmnis für die schon vom Standpunkt der Bevölkerungspolitik anzustrebende Siedlungsreform entschieden abzulehnen.

Damit bei der Wahl des Geländes Fehlgriffe vermieden werden, müssen vor der endgültigen Beschlußfassung sorgfältige Berechnungen über die Höhe der Aufschließungs- und der Baukosten aufgestellt werden, und die sich darnach ergebenden Mieten unter Berücksichtigung der entstehenden Fahrtkosten und des vom Bewohner sicher auch zu rechnenden Zeitverlustes mit den Mieten verglichen werden, die die künftigen Bewohner an anderer Stelle zu zahlen haben. Hierbei kann angenommen werden, daß der Gartenstadtbewohner nach den bisherigen Erfahrungen meist bereit ist, für die besseren Wohnungsverhältnisse auch einen etwas höheren Mietsbetrag anzulegen.

Für das Ergebnis dieser Berechnungen ist der Geländepreis von größter Bedeutung. Der qm unaufgeschlossenen Geländes kostet in der Gartenstadt Stockfeld bei Straßburg 50 Pfennig, in der Mannheimer Gartenvorstadt 1 Mark, in Nürnberg und Hellerau 1—1,50 Mark, in Karlsruhe 3 Mark, in Freiburg 5 Mark und in Danzig 6 Mark.

Wenn der Garten nicht nur einen angenehmen Aufenthalt im Freien bieten, sondern wirklich als Nutzgarten in Betracht kommen soll, so sollte er mindestens 120—150 qm groß sein. 400—500 qm dürfte die größte Fläche sein, die ein Arbeiter in seiner freien Zeit als Garten bebauen kann. Was darüber hinausgeht, wird zumeist mit Feldfrüchten, Kartoffeln und dgl. bestellt. In der Gartenstadt Neumünster, in der zu den Häusern eine Fläche von einem halben preußischen Morgen, also 12½ Ar, gehören, handelt es sich bereits um kleine Rentengüter. Beim Bau billigster Einfamilienhäuser, für die im allgemeinen die Form des Reihenhauses gewählt werden muß, ist die Größe des Gartens bis zu einem gewissen Grade schon durch die Hausbreite bestimmt, die im allgemeinen nur 4,25—5 m beträgt. Rechnet man 3—4 m tiefe Vorgärten, eine Haustiefe von etwa 10 m bei einer überbauten Fläche von etwa 40 qm und einen 5—6 m tiefen Wirtschaftshof, so würden hierdurch eine Grundstücktiefe von etwa 20 m und eine Fläche von 75—100 qm beansprucht werden. Nimmt man eine Grundstücktiefe von ungefähr 50—60 m, also eine Baublocktiefe von 100—120 m, so ergibt sich eine Grundstückgröße von 200—250 qm, also eine

Nutzgartenfläche von 120—180 qm. Ein Grundstück von 200—250 qm würde bei einem Preis von 5 Mark für den qm baureifen Geländes 1000—1250 Mark kosten und damit bereits die Grenze erreichen, bis zu der die Wohnung eines städtischen Arbeiters durch die Bodenkosten belastet werden darf.

Die Aufschließung des Geländes

Nächst der Beschaffung des Bodens bildet seine Aufschließung die schwierigste Aufgabe bei der Errichtung neuer Gartenstädte. Das Vordringen der Mietskasernen hatte es mit sich gebracht, daß sehr weitgehende Forderungen an die Anlage von Straßen, an die Durchführung von Kanalisation und dgl. gestellt wurden, und leider wurden und werden vielfach auch heute noch diese Forderungen zumeist schematisch auf die ganz andersartigen Bedürfnisse der Gartensiedlungen übertragen. Im Rheinland hat noch kürzlich eine Stadt die Anlage von 12—14 m breiten Wohnstraßen zur Bedingung für die Baugenehmigung gemacht. Da die Genossenschaft auf diese, für die Rentabilität ihres Unternehmens geradezu vernichtenden Bedingungen nicht eingehen konnte, kaufte sie das nötige Gelände auf der Gemarkung der Nachbargemeinde, die mehr Verständnis für die Bedürfnisse gartenstädtischer Bauweise hatte. In verschiedenen Gartenvorstädten, sogar in der Reichsgartenstadt Staaken, mußten einige ganz nutzlos breite Straßen angelegt werden, deren hohe Kosten die Mieten der Gartenstadtbewohner dauernd belasten. Es gehört zu den Verdiensten der Gartenstadtbewegung, daß es ihren unablässigen Bemühungen in vielen Fällen gelungen ist, schmale Wohnstraßen durchzusetzen. So finden sich in der Gartenstadt Karlsruhe, im Gronauer Wald, Bergisch-Gladbach und anderen Orten Wohnstraßen, die nur aus einem 5 m breiten chaussierten Damm ohne Fußwege bestehen. Der Hausabstand wird durch 3—4 m tiefe Vorgärten erreicht. In Bremen und anderen Orten hat man neuerdings sogar 3 m breite Wohnwege angelegt.

Über den Einfluß von Größe und Gestalt des Baublocks auf die Aufschließungskosten hat Baurat Fuchs, Karlsruhe, interessante Berechnungen angestellt. Danach wird jeder qm Bodenfläche unter Zugrundelegung eines Preises von 100 Mark für den laufenden Meter Straße durch die Aufschließungskosten verteuert bei einer Blockgröße von:

50 m :	50 m	um 4,95	Mark
50 „ :	100 „	„ 3,50	„
110 „ :	110 „	„ 2,00	„
110 „ :	220 „	„ 1,45	„
140 „ :	280 „	„ 1,10	„

Der Bodenpreis eines 500 qm großen Grundstückes würde also bei einer Blockgröße von 50 : 50 m um 4,95 Mark × 500 = 2475 Mark steigen, bei einer Blockgröße von 140 : 280 m nur um 1,10 × 500 = 550 Mark.

Der Bau der Gartenstadt Karlsruhe wurde dadurch mehrere Jahre verzögert, daß von der Stadt die Erteilung der Bauerlaubnis an die Bedingung geknüpft wurde, daß eine einwandfreie Schwemmkanalisation angelegt würde, für ihre Durchführung aber zunächst eine Unterstützung der Stadt nicht zu erlangen war. Erst nach langen mühevollen Unterhandlungen erklärte sich die Stadt damit einverstanden, daß die Genossenschaft auf eigene Kosten eine provisorische biologische Kläranlage mit einem Aufwand von 40000 Mark erstellt und die Abwasser solange in einen benachbarten Flußlauf leitet, bis einmal der Verbindungskanal zwischen Gartenstadt und Stadt ausgebaut wird.

Im Einzelfall wird zu überlegen sein, ob nicht auf eine Beseitigung der Abfallstoffe durch Kanalisation ganz verzichtet werden kann. Bei billigem Bodenpreis könnte dann den einzelnen Häusern eine so große Gartenfläche beigegeben werden, daß die Verwertung der Abfallstoffe innerhalb des eigenen Gartens möglich ist. Es könnte auch das in der Gartensiedlung Gronauer Wald bewährte Friedersdorffsche System angewendet werden, das

die Abfallstoffe durch eine biologische Hauskläranlage reinigt und die geklärten Wasser, die immer noch wertvolle Dungstoffe enthalten, durch ein Röhrensystem im Garten versickern läßt.

In einigen Siedlungen, so in der Obstbaukolonie Eden bei Oranienburg, in der Gartensiedlung Gronauer Wald bei Bergisch-Gladbach und in einer Anzahl von ländlichen Baugenossenschaften sind Erdstreu- oder Torfstreuaborte in Gebrauch. Die Abfallstoffe werden dann auf den Komposthaufen gebracht und im Garten verwertet. Die Sparsamkeit, zu der wir nach dem Kriege mehr als je genötigt sein werden, wird uns zwingen, die Frage ernsthaft durchzuprüfen, ob wir nicht mit der Durchführung der Kanalisation schon jetzt viel zu weit gegangen sind, und ob wir nicht die Millionenwerte, die uns infolgedessen an Dung verloren gehen, bei künftigen Stadterweiterungen besser dem intensiven Kleingartenbau zuführen sollten. Wie wichtig diese Frage vom volkswirtschaftlichen Standpunkt ist, möge das folgende Beispiel zeigen: Nehmen wir an, daß in der Nähe einer Stadt ein Gelände zum Preise von 1 Mark für den qm unaufgeschlossenen Bodens erhältlich ist. Die Aufschließungskosten ohne Schwemmkanalisation würden 1 Mark betragen, die Aufschließungskosten mit Schwemmkanalisation 3 Mark für den qm. Bei der ersten Annahme würden also für 1200 Mark 600 qm baureifen Bodens erhältlich sein, bei der zweiten nur 300 qm. Rechnen wir nun von diesen 600 bezw. 300 qm je 100 qm für Haus und Hof ab, so bleiben im ersten Fall 500 qm Nutzgarten, im zweiten Fall nur 200 qm. Unter Zugrundelegung einer sechsprozentigen Verzinsung von 1200 Mark würde der Bewohner für eine Bodenrente von 70 Mark im einen Fall 200 qm Nutzgarten haben, im anderen Fall 500 qm. Es ist kein Zweifel, daß der Verzicht auf die Kläranlage sehr viel vorteilhafter für ihn ist, um so mehr, als er dann auch den Dungwert der Abfallstoffe behält und sie nicht zu kaufen braucht.

Da wo die Durchführung der Schwemmkanalisation sich nicht umgehen läßt, sollte die weiträumige Bauweise wenigstens dadurch erleichtert werden, daß die Kanalkostenbeiträge nicht in der gleichen Höhe wie in der dicht gebauten Innenstadt nach dem laufenden Meter erhoben werden. Die Forderung, daß die hygienisch wertvollere weiträumige Bauweise durch die Abstufung der Kanalkostenbeiträge je nach der Weiträumigkeit der Bauzone gefördert werden soll, ist um so mehr berechtigt, als bei weiträumiger Bauweise der Kanalisation ungleich weniger Stoffe zugeführt werden, als in der Innenstadt. Infolgedessen können für die Röhren engere Querschnitte verwendet werden, und auch die Kläranlage wird bei weitem nicht in dem Maße beansprucht*.

Baufragen der Gartenstadt

Die in unseren Städten, besonders in den großen Städten, geltenden Bauordnungen sind fast durchweg auf das große Mietshaus zugeschnitten. Dementsprechend sind vielfach Forderungen über Mauerstärke, über Treppenbreite, Stockwerkshöhe, Feuersicherheit und dgl. getroffen, die den Bau von Einfamilienhäusern geradezu sinnlos verteuern. Hierfür nur einige Beispiele:

Für ein fünfstöckiges Mietshaus ist im Falle eines Brandes eine Treppenbreite von 1 m unter Umständen unzureichend, um die rasche Flucht der Bewohner zu ermöglichen; für ein kleines Einfamilienhaus genügt eine Treppenbreite von 80 cm vollständig für den Zugang zu den im Obergeschoß liegenden Schlafzimmern.

In einer großstädtischen Straße, in der die Gebäudehöhe gleich dem Gebäudeabstand ist, und die Belichtungsverhältnisse der Rückseite vielfach noch mehr zu wünschen übrig lassen, ermöglicht auch eine Zimmerhöhe von 3 m den meist 5—6 m tiefen Räumen oft nur eine unzureichende Belichtung, während in der Gartensiedlung schon eine Stockwerkshöhe von 2,40—2,50 m eine ungleich günstigere Belichtung und Durchlüftung der Innenräume gewährt.

In einem Stockwerkshaus ist die Forderung durchaus berechtigt, daß die Waschküche,

* Vgl. Erster Abschnitt, Kap. II, Nr. 6. D. H.

die 8, 10 und mehr Mietsparteien dienen muß, nur vom Hof aus zugänglich sein darf, um zu verhüten, daß aus dem in steter Benützung befindlichen Raum der Wäschedunst in die Wohngeschosse steigt. Die gleiche Forderung bedeutet für das Einfamilienhaus, in dem die Waschküche nur verhältnismäßig selten benützt wird, und die Familie schon im eigenen Interesse für das Schließen der Kellertüren besorgt sein wird, eine nutzlose Verteuerung.

Die Herstellung von Brandmauern ist zwischen zwei hohen Mietshäusern im Interesse der Feuersicherheit unbedingt geboten. Diese vernünftige Forderung wird aber zum Unsinn, wenn sie auf 4,5 m breite Einfamilienhäuschen einer Reihenhausgruppe ausgedehnt wird. Die Badische Landesbauordnung, die auch sonst den Forderungen des Kleinhausbaus Rechnung trägt, läßt es vernünftigerweise zu, daß bei Kleinhäusern nur alle 35 m eine Brandmauer errichtet wird, und zwar nicht über das Dach hinaus, wie das anderwärts vielfach überflüssigerweise gefordert wird, sondern nur bis unter das Dach.

In Berlin ist der Rauch der verschiedenen Feuerungen so unverträglich, daß für jede Feuerung ein besonderer Kamin vorgesehen werden muß. In Baden vertragen sich die Abgase von 1—4 Feuerungen in einem Kamin von einem Querschnitt von 14×26 oder 20×20 cm und die von 5—8 Feuerungen in einem Kamin von 26×26 cm.

Es würde zu weit führen, wenn wir an dieser Stelle die große Menge von Bauordnungsbestimmungen anführen wollten, die gegenwärtig der Verbilligung des Kleinwohnungsbaus im Wege stehen. Ihre Beseitigung gehört zu den dringendsten Aufgaben der zuständigen Behörden, wenn die jetzige Verteuerung der Baukosten, die bis zu einem gewissen Grade auch nach dem Kriege bleiben wird, für den Kleinhausbau nicht verhängnisvoll werden soll. Erfreulicherweise haben die Regierungen diesen Fragen angesichts der Verteuerung der Baukosten mehr Beachtung geschenkt. Nach dem schon erwähnten badischen Erlaß hat sich neuerdings auch das preußische Ministerium für eine Beseitigung der Bauordnungsbestimmungen eingesetzt, die das Bauen unnötig verteuern*.

Zahlreiche deutsche Gartenstadtsiedlungen haben den Nachweis erbracht, daß die Errichtung von Einfamilienhäusern auch im Umkreis solcher Städte möglich ist, in denen bisher das hohe Mietshaus für die einzige Form galt, in der Kleinwohnungen für die minderbemittelten Schichten dargeboten werden könnten. Wenn aber auch die Vertreter der Gartenstadtbewegung das Einfamilienhaus für die beste und erstrebenswerteste Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses halten, so sind sie sich doch darüber klar, daß diese Wohnungsform zurzeit noch nicht für alle Bevölkerungsschichten erreichbar ist. Das Einfamilienhaus ist für sie keine prinzipielle Frage. In Stockfeld-Straßburg, in Marienbrunn-Leipzig, in Falkenberg-Berlin und in Staaken-Spandau sind neben den Einfamilienhäusern auch eine mehr oder minder große Anzahl von Stockwerkswohnungen aber auch im Flachbau (Zwei- bis Vierfamilienhaus) errichtet. Es wird erst auf Grund genauer Berechnungen im Einzelfall festgestellt werden müssen, inwieweit für den Mietspreis, den die in der Gartenstadt zu berücksichtigenden Schichten bezahlen können, auch Einfamilienhäuser gebaut werden könnten.

Im allgemeinen hat die Praxis gezeigt, daß eine Wohnung mit Wohnküche und drei Zimmern zu etwa dem gleichen Preis als Einfamilienhaus wie als Stockwerkswohnung erstellt wird. Dagegen können Wohnungen, die nur aus einer Wohnküche und zwei Zimmern bestehen, im allgemeinen in Stockwerkswohnungen billiger untergebracht werden als in Einfamilienhäusern. Allerdings hat man in einigen Gartenstädten, so in Karlsruhe, Mannheim und Hüttenau, auch Einfamilienhäuser dieser Größe geschaffen.

Bei Reihenhäusern hat die Erfahrung gezeigt, daß die zweistöckige Bauweise gegenüber der einstöckigen mit ausgebautem Dachgeschoß nur eine ganz geringe Verteuerung bedeutet, da bei der zweistöckigen Bauweise dann ein einfaches Satteldach ohne Dachausbauten genügt, während der Ausbau des Dachgeschosses bei einstöckigen Reihenhäusern verhältnismäßig hohe Kosten verursacht und doch weniger wertvolle Räume schafft.

* Vgl. Erster Abschnitt, Kap. I, Nr. 6. D. H.

Einstöckige Bauten mit Räumen im Dachgeschoß sind nur dann wirtschaftlich, wenn die Fenster der oberen Räume in die Giebelwand gelegt werden können.

Die Geldbeschaffung

Die Geldbeschaffung geht bei den Gartenstadtvereinigungen in ähnlicher Weise vor sich wie bei den anderen gemeinnützigen Bauvereinigungen. Auch bei ihnen sind die Landesversicherungsanstalten die wichtigsten Geldgeber. In zweiter Linie kommen die staatlichen Wohnungsfonds, die Reichsversicherungsanstalt für Privatangestellte und andere Kassen in Betracht; außerdem natürlich auch Hypothekenbanken und Sparkassen. In Baden haben die Sparkassen mit ministerieller Genehmigung begonnen, bei der Beleihung von Kleinhäusern bis auf 70% und bei solchen von gemeinnützigen Bauvereinigungen bis auf 73% des Schätzungswertes zu gehen, sofern dafür die ausreichende Sicherheit gegeben erscheint. Da dort die Beleihungen auf Grund amtlicher Schätzungen vorgenommen werden, so dürften dagegen kaum Bedenken bestehen, daß bei Kleinhäusern mit der ersten Hypothek etwas höher gegangen wird, als wie bei großen Mietshäusern, für die sich erfahrungsgemäß sehr viel schwerer Abnehmer finden lassen.

Von den Gartenstadtvereinigungen, die die Hausgrundstücke an die Bewerber *verkaufen*, wird im allgemeinen von dem Käufer die Bezahlung des nicht durch Hypotheken gedeckten Betrages, des sogenannten Restgeldes, verlangt. Diejenigen, die die Wohnungen ausschließlich *vermieten* — und das ist bei den meisten Gartenstadtgenossenschaften der Fall — ziehen die Wohnungsbewerber zumeist stärker zur Beteiligung an der Kapitalbeschaffung heran, als das bei anderen Baugenossenschaften üblich ist. So werden in der Gartenstadt *Karlsruhe* nur nach Maßgabe der jeweilig verfügbaren Genossenschaftsmittel sogenannte Verlosungshäuser gebaut, um die sich ein jedes Mitglied bewerben darf, das mindestens ein Jahr der Genossenschaft angehört und mindestens einen halben Geschäftsanteil, also 100 Mark, eingezahlt hat. Bei der Verlosung darf das Mitglied für jedes volle Jahr der Mitgliedschaft und für jeden voll eingezahlten Geschäftsanteil je ein Los ziehen.

Beiläufig sei erwähnt, daß bei der in Vorbereitung befindlichen zweiten Karlsruher Gartenstadt geplant ist, den Bewerbern auch für jedes Kind ein Zusatzlos zu gewähren.

Der Bewohner eines solchen Verlosungshauses ist verpflichtet, sich außerdem an der Geldbeschaffung des ihm zugewiesenen Hauses auf Grund der nachstehenden Übersicht zu beteiligen.

Bei einem Gelände- und Gebäudewert bis zu Mark	Müssen in Geschäftsanteilen eingezahlt werden mindestens Mark: (die Hälfte dieser Summe muß vor der Verlosung eingezahlt sein)	Sodann müssen die Zahlungen in der Mindesthöhe von Ziffer 4 fortgesetzt werden, bis sie zusammen betragen Mark	Die Mindesthöhe dieser monatlichen Ratenzahlungen beträgt Mark	Zinsen und Dividende werden solange einbehalten, bis das Gesamtguthaben nachstehende Höhe erreicht hat
1	2	3	4	5
5 500	200	200	2	400
6 000	200	250	2	500
6 500	200	300	3	600
7 000	200	400	4	800
7 500	400	500	5	1 000
8 000	400	600	6	1 200
8 500	400	700	7	1 400
9 000	600	800	8	1 600
9 500	600	900	9	1 800
10 000	600	1000	10	2 000

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Diejenigen, die sich unabhängig von der Verlosung ein Haus für einen bestimmten Zeitpunkt sichern und vielleicht dabei auch gewisse Wünsche berücksichtigt haben wollen, können das dadurch erreichen, daß sie der Genossenschaft vor Baubeginn den durch die hypothekarische Beleihung nicht gedeckten Teil der Baugeländekosten, das sogenannte „Restgeld", als Darlehen zur Verfügung stellen. Dieses Restgeld wird auf Wunsch durch eine Hypothek sichergestellt. Die Höhe des Restgeldes richtet sich nach dem Werte des Hauses und nach der Höhe der Beleihung, die bis zu 60, 75 und 90% des Schätzungswertes geht.

Bis zum Ende des Jahres 1916 hatte die Genossenschaft auf diese Weise ungefähr 165316 Mark in Geschäftsanteilen und 423495 Mark in Restgeldern erhalten. In ähnlicher Weise haben sich auch andere Gartenvorstadtgenossenschaften, z. B. Mannheim und Gronauer Wald, das erforderliche Kapital beschafft.

Eine Reihe von Baugenossenschaften haben nicht unerhebliche Mittel durch die Errichtung eigener Sparkassen gewonnen. Gegenüber dieser Form der Geldbeschaffung sind erhebliche Bedenken geäußert worden. Man befürchtete für den Fall einer Krisis das massenhafte Abheben der Gelder, das die Baugenossenschaften zur Zahlungsunfähigkeit bringen würde. Erfreulicherweise hat der Krieg diese Befürchtung zunichte gemacht. Auch in solchen Städten, in denen bei den städtischen Sparkassen sehr große Beträge abgehoben wurden (z. B. in Karlsruhe), bewegten sich die Abhebungen von den baugenossenschaftlichen Sparkassen in ganz bescheidenen Grenzen. Es ist kein einziger Fall bekannt geworden, in dem die Genossenschaft während des Krieges durch ihre Sparkasse in ihrem Bestand gefährdet wurde. Auf alle Fälle empfiehlt es sich, erst dann eine Sparkasse zu errichten, wenn die Genossenschaft die Anfangsschwierigkeiten überwunden und eine sichere wirtschaftliche Grundlage gewonnen hat.

Kulturelle Probleme in der Gartenstadtbewegung

Die eigenartige wirtschaftliche und soziale Grundlage, auf der die Gartenstädte entstehen, gibt dem Städtebaukünstler, dem Architekten, dem Gartenkünstler außerordentlich reizvolle Aufgaben. Hier wird dem Städtebauer, der den Bebauungsplan geschaffen hat, nicht, wie sonst zumeist, der Einfluß auf die künftige Überbauung entzogen. Denn die Gestaltung der Häuser bleibt nicht, wie das sonst innerhalb der baupolizeilichen Grenzen üblich ist, dem freien Ermessen verschiedener Bodenbesitzer und Architekten überlassen, sondern der Architekt kann die Straßen und Plätze innerhalb der durch die Wirtschaftlichkeit gebotenen Grenzen frei gestalten, und es werden ihm somit Aufgaben gestellt, wie sie ihm seit den landesherrlichen Städtegründungen des 17. und 18. Jahrhunderts kaum beschieden waren.

In der Gartenstadt gibt es nur einen Bodenbesitzer, nur einen Bauherrn. Hier muß sich der einzelne Bewohner dem großen Ganzen nicht nur als Genossenschafter unterordnen, sondern auch als Hausbewerber bei den Wünschen, die er an die Beschaffenheit des künftigen Hauses stellt. Die einheitliche Lösung der künstlerischen Bauaufgaben wird zum sinngemäßen Ausdruck der genossenschaftlichen Zusammenfassung der Bewohnerschaft.

Natürlich kann es sich bei solchen Siedlungen, die innerhalb weniger Jahre nach einem einheitlichen künstlerischen Entwurf aus dem Boden wachsen, nicht darum handeln, die Schönheiten mittelalterlicher Städte nachschaffen zu wollen, deren Hauptreiz gerade darin liegt, daß Jahrhunderte feinsinnig ein Haus ans andere fügten. Bei den Gartenstädten handelt es sich vielmehr um ähnliche Aufgaben, wie sie etwa bei der Gründung der auch im Mittelalter regelmäßig angelegten Kolonistenstädte oder später bei landesfürstlichen Gründungen, wie Karlsruhe, Mannheim und ähnlicher Städte, gestellt wurden. Bei der Neuheit dieser Aufgaben für die jetzt lebenden Architekten kann es uns nicht wundernehmen, wenn die Lösungen manche Unsicherheit verraten und nicht in allen Einzelheiten befriedigen. Auf alle Fälle ist aber in den Gartenstädten schon viel Gutes entstanden, und die Straßen- und Platzbilder, wie sie sich in Margarethenhöhe-Essen, in Falkenberg-Berlin, in den Garten-

vorstädten Karlsruhe und Mannheim, in der Gartensiedlung Gronauer Wald-Bergisch-Gladbach, in Staaken und anderen Siedlungen vorfinden, gehören wohl zu dem Besten, was die deutsche Städtebaukunst der letzten Jahrzehnte geleistet hat.

Das künstlerische Verantwortungsgefühl, mit dem die Deutsche Gartenstadtgesellschaft an die ihr gestellten Aufgaben herantritt, hat ihr von Anbeginn an die Unterstützung unserer führenden Architekten gesichert und hat sie auch mit den Bemühungen des Deutschen Bundes Heimatschutz in Verbindung gebracht. Denn wenn der Bund die Heimat in ihrer Schönheit wirklich erhalten will, so darf er sich natürlich nicht darauf beschränken, die aus früherer Zeit überkommenen schönen Bauwerke und Landschaftsbilder vor Verunstaltung zu bewahren, sondern er unterstützt folgerichtig auch die Bestrebungen, die die neu entstehenden Bauwerke so gestalten wollen, daß sie die Schönheit der Heimat bereichern.

Die Aufgaben der Gartenstadtbewegung nach dem Kriege

Es ist schwer zu übersehen, welche dauernden Spuren der Krieg auf den verschiedenen Lebensgebieten hinterlassen wird. Immerhin läßt sich mit einiger Bestimmtheit schon so viel erkennen, daß die Kaufkraft des Geldes nach dem Kriege erheblich geringer sein wird als vorher. Die Lebensmittelpreise werden nicht auf den früheren Stand zurückgehen, und bis ein Ausgleich zwischen den erhöhten Ausgaben und den bisherigen Lohn- und Gehaltsverhältnissen entstehen wird, muß mit einer Senkung der Lebenshaltung weiter Bevölkerungsschichten gerechnet werden. Unter diesem Gesichtspunkt werden alle die Bestrebungen besondere Beachtung finden müssen, die dazu beitragen, die Lebenshaltung zu verbessern. Dazu gehört auch die Gartenstadtbewegung, die dem städtischen Arbeiter neben der Wohnung einen Nutzgarten bietet, so daß er daraus und aus der damit verbundenen Kleinviehzucht einen großen Teil der für die Familie erforderlichen Lebensmittel beschaffen kann.

Diese Ergänzungen des Lohnes durch die Einnahmen aus Gartenbau und Kleinviehzucht müssen besonders bei der Wohnungsbeschaffung für kinderreiche Familien berücksichtigt werden, nicht nur deshalb, weil hierin eines der wenigen Mittel zu erblicken ist, durch das wir einen gewissen Ausgleich zwischen dem Einkommen und dem Nahrungsbedürfnis kinderreicher Familien zu schaffen vermögen, sondern auch deshalb, weil die weiträumige Bauweise gerade für die Aufzucht der Kinder die besten gesundheitlichen und geistigen Entwicklungsbedingungen gibt.

Noch nie war die Volksstimmung dem Kleinhaus mit Garten so zugewendet wie gerade jetzt. Ein tatkräftiges Vorgehen der Behörden ist der Unterstützung der Bevölkerung sicher.

Dieses Vorgehen braucht sich keineswegs wie bisher darauf zu beschränken, den Gartenstadtgedanken bei der Erweiterung unserer bestehenden Städte zu verwirklichen. Gerade die gewaltigen wirtschaftlichen Aufgaben, die der Lösung nach dem Kriege harren, werden auch der Gartenstadtbewegung neue Betätigungsmöglichkeit geben. Die Bestrebung, große staatliche oder doch staatlich kontrollierte Elektrizitätszentralen mit einheitlichen Verteilungsnetzen für ganze Staaten durchzuführen, wird der Dezentralisation der Industrie große Dienste leisten. Vor allem aber wird der jetzt so viel erörterte Ausbau der bestehenden Schiffahrtswege und die Anlage neuer Kanäle nicht allein dem Verkehr neue Wege weisen, sondern im Zusammenhang damit auch der Industrie neue Ansiedlungsmöglichkeiten eröffnen. Schon bei der Planung dieser Kanäle sollte auf die künftig entstehenden Industrieansiedlungen Rücksicht genommen werden; vor allem aber sollten sich die Geländeankäufe nicht auf die Teile beschränken, die für den Bau des Kanals und seine Einrichtungen unmittelbar erforderlich sind, sondern es sollte in geeigneten Fällen sogleich das für die Ansiedlung der Industrie und für die in den Betrieben arbeitende Bevölkerung erforderliche Ansiedlungsgelände erworben werden. Reich und Staat müßten sich durch ein Gesetz das Enteignungsrecht auf je 1 km Breite zu beiden Seiten des Kanals sichern.

Um zu verhüten, daß nun bei der Ansiedlung die Preise gezahlt werden, die zur Zeit der Enteignung infolge der durch den Kanal bedingten Wertsteigerung berechtigt erscheinen, um mit anderen Worten dem Staat die durch seine mit vielen Kosten geschaffene Kanalanlage bewirkte Wertsteigerung auch zugute kommen zu lassen, sollte bei der Enteignung nur der Preis gezahlt werden, der für gleichartige Grundstücke ein oder besser noch zwei Jahre vor der Bekanntgabe des Kanalprojektes bezahlt wurde oder als zutreffend galt, zuzüglich eines kleinen Zuschlags von etwa 10 v. H. zur Entschädigung dafür, daß der Besitzer wider seinen Willen zum Verkauf genötigt wurde. Da, wo Unsicherheit über die Preise besteht, sollten möglichst frühzeitig durch Vertrauenspersonen oder durch andere staatliche Verwaltungen (z. B. die Domänenverwaltung) hie und da kleinere Ankäufe gemacht werden, um Grundlagen für die künftige Preisbemessung zu gewinnen. Für Industrieunternehmungen könnte dann das Gelände zu angemessenem Preis verkauft werden; für alle übrigen Zwecke, also für den Bau von Wohnhäusern, Läden, Werkstätten für Handwerker und dgl., sollte der Boden ausschließlich in Erbbaurecht abgegeben werden. Der Staat hätte es dann in der Hand, durch äußerstes Entgegenkommen bei der Festsetzung der Bodenrente die Ansiedlung an diesen Orten zu fördern. Um den entstehenden Wertzuwachs schon vor Ablauf der auf 70 oder 80 Jahre zu bemessenden Erbbaufrist zu sichern, könnte er im Vertrag festsetzen, daß unter gewissen Voraussetzungen alle 20 Jahre eine bescheidene Erhöhung des Erbbauzinses eintritt.

Einen hocherfreulichen Fortschritt auf diesem schon seit langen Jahren von der Deutschen Gartenstadtgesellschaft empfohlenen Wege bedeutet die großzügige Stiftung, die Robert Bosch, Stuttgart, gemacht hat. Sie ist dazu bestimmt, die Enteignung von Grundstücken zu beiden Seiten des Neckarkanals bis zur Entfernung von 1 km von der Kanalmitte zu ermöglichen für Zwecke, die mit dem Kanalbau in Verbindung stehen. Hiernach soll insbesondere auch die Enteignung von unbebautem Gelände für Wohnzwecke zulässig sein, wenn sich durch die mit dem Kanal zusammenhängende Verkehrsentwicklung neue Siedlungsbedürfnisse ergeben. Dieses Enteignungsrecht muß vorgesehen werden zugunsten des Staates, der Gemeinden und gemeinnützigen Vereine, die sich mit den einschlägigen Aufgaben befassen.

Durch eine derartige Ansiedlungspolitik würde der Staat einen nicht unerheblichen Teil der Kanalkosten wieder einbringen können, und er würde gleichzeitig erreichen, daß diese neu entstehenden Industrieansiedlungen nicht wie bisher zu dem Trostlosesten gehören, was auf deutschem Boden geschaffen wurde, sondern daß sie vielmehr alle die Vorzüge in sich vereinigen, die die Gartenstadtbewegung zu schaffen vermag.

Zum Schluß noch eine Anregung: Wie nach früheren Kriegen so wird auch nach diesem der Wunsch lebendig sein, die Erinnerung an diese schwere und große Zeit durch die Errichtung von Denkmälern lebendig zu erhalten. Schon jetzt machen geschäftstüchtige Fabrikanten für ihre Dutzenddenkmäler Reklame, und es besteht die große Gefahr, daß man in zahlreichen Orten kein besseres Mittel findet, die Erinnerung an diese Zeit aufrecht zu erhalten, als die Errichtung eines mittelmäßigen Bildwerkes auf irgend einem Platze der Stadt. Wäre es da nicht viel würdiger, wenn die Stadt an Stelle dessen eine ganz neue Gartenvorstadt als Erinnerungsmal errichtet, vielleicht mit einem Volkshaus in der Mitte, das neben Versammlungssaal, Bibliothek, Lesehalle und dgl. auch Raum für Kinderkrippe, Kinderhort, überhaupt für Jugendfürsorge enthielte.

Anstatt ein Nationaldenkmal zu errichten, wie es die Germania auf dem Niederwald oder das Völkerschlachtdenkmal bei Leipzig darstellt, schiene uns der Gedanke sehr viel schöner, eine große neue Gartenstadt als politisch und wirtschaftlich selbständige Gemeinde zu errichten. An einem der neuen Kanäle würde wohl ein geeignetes Gelände für diese Musterstadt zu finden sein. Vielleicht käme auch Ostpreußen oder neu gewonnenes Siedlungsland im Osten für dieses Denkmal deutscher Kulturarbeit in Betracht.

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Diese Siedlung würde als echte Gartenstadt Landwirtschaft und Industrie in sich vereinen. Sie würde damit zum Symbol dafür werden, daß, wie im Kriege so auch im Frieden, die Entwicklung Deutschlands dahin gehen muß, daß Industrie und Landwirtschaft vereint ihr Bestes tun, um die Bedürfnisse des deutschen Volkes sicherzustellen.

Die vorbildliche Gestaltung der Wohnungen für die Industriearbeiter würde zum Ausdruck bringen, daß dieser Frage in Zukunft eine erhöhte Bedeutung beigemessen werden soll. Die kinderreichen Familien wären besonders zu berücksichtigen, unter anderem auch durch soziale Einrichtungen, wie Kinderkrippen, Kinderhorte, Jugendheime und dgl.

In der an die Gartenstadt angrenzenden landwirtschaftlichen Zone wären Kriegerheimstätten zu errichten unter besonderer Berücksichtigung der Kriegsinvaliden und der kinderreichen Familien.

Der kulturelle und soziale Mittelpunkt würde ein Volkshaus mit Versammlungs- und Unterrichtsräumen, Bibliothek und Lesezimmer sein. Hier würde die Bewohnerschaft Gelegenheit finden, mit den edelsten Werken bekannt zu werden, die deutsche Wissenschaft und deutsche Kunst geschaffen haben.

Eine solche Gartenstadt, die das Beste in sich vereinigt, das die soziale Fürsorge, die kulturelle Arbeit und der Gewerbefleiß jetzt in Deutschland zu leisten vermögen, würde nicht nur die Erinnerung in die Vergangenheit zurücktragen, sondern als Kulturdenkmal würdigster Art im deutschen Volke neue Kräfte wecken für die großen Aufgaben, die ihm die Zeit nach dem Kriege bringen wird.

◆

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

2.

Laubenkolonien und Kleingärten

Von Gartenarchitekt Leberecht Migge in Hamburg-Blankenese

Überschau

Ihrer äußeren Erscheinung nach kann man bei unseren Städten drei Arten von Kleingärten verfolgen: den eigentlichen Hausgarten innerhalb der Stadt, als schwindendes Zeichen ihrer Landherkunft, den Garten am Kleinhause vor den Toren und in der Gartenstadt, als seine Erneuerung, und als seinen Ersatz den Schreber- oder Laubengarten im Weichbilde.

Zwischen den Laubenkolonien, den alten Abseitsgärten der mittelalterlichen Städte und den Kleinhausgärten waltet nun wieder ein besonderes Wettbewerbverhältnis, Wert und Dauer ihres Daseins im modernen Stadtbilde gegeneinandergehalten, und innerhalb des Pachtgartenwesens streiten wiederum die vorzugsweise pflanzenpflegenden Arbeiter- und Laubengärten mit den mehr kinderpflegenden Schrebergärten um die Palme. Beide sind ein Ergebnis der Not und bedeuten Abwehr. Wie der Laubengarten erst nötig wurde, als der Mietgarten erstarkte, so konnten auch des Arztes Schreber Ideen erst Fuß fassen, als die Jugend allgemein an Spielarmut infolge Mangels an Spielplatz litt. Entsprechend pflegen denn auch Schrebergärten vorzugsweise diejenigen Städte zum Heimorte zu wählen, deren öffentliches Grün im übrigen wenig jugendfreundlich (Zierparks) eingerichtet ist (Leipzig), während Laubenkolonien zumeist als Ergänzung von offenbarem Grünmangel in der Gemeinde überhaupt auftreten (Berlin). Während der alte Kleingarten als städtischer Hausgarten auch heute noch durchgängig auf privatwirtschaftlicher Grundlage beruht, und der Kleingarten moderner Wohnungskolonien zumeist genossenschaftlichem Zusammenschluß seine Entstehung verdankt, entstammen unsere Laubenkolonien wenigstens zum Teil schon dem Allgemeinwillen, d. h. sie wachsen auf dem Grund und Boden der Gemeinden, wenn leider deshalb auch noch lange nicht unter ihrem Schutz — was, als Stichproben, die folgenden Zahlen beweisen*:

Theoretisch ist die Stellung der Laubenkolonien bis jetzt am wenigsten geklärt; theoretisch sollte jedwede Mietskaserne vor ihrer gesundheitspolizeilichen Abnahme ihr halbes oder volles Dutzend „schlüsselfertiger Pachtgärten" in einer mit dem Kinderwagen erreichbaren Entfernung nachzuweisen und in die Wohnungsmiete einzurechnen haben. Statt dessen, was finden wir da?

Die Ehre, Pionier der deutschen Kleingärten zu sein, darf die Stadt Kiel für sich in Anspruch nehmen, die in Anfängen, die bis 1832 zurückgehen, bereits 1866 Familiengärten systematisch vermietete. Ihren heute rund 5000 Pachtgärten stehen ganze 24 Stück gegenüber, die das landreiche (und auch sonst nicht arme) Dresden seiner halben Million Bürger einrichtete. Das ist mehr als wenig gegenüber dem normalen Bedarf einer Stadt an Pachtgärten, der auf 50—75% aller Haushaltungen geschätzt wird. Der heutige Durchschnitt beträgt ungefähr 10%. Immerhin besitzen jetzt doch schon 120 deutsche Städte Familiengärten-Anlagen.

1871 kamen in Berlin noch über 34 Hausgärten auf 100 Grundstücke. Daß es 1900 nur noch knapp 30 (1,8 Gärten auf 100 Wohnungen) waren, ist nicht so sehr betrübend als vielmehr, daß diese Feststellung nicht Anlaß zur Umkehr war. Das war es auch nicht für das grüngesegnete Charlottenburg, angesichts dessen Hausgartenschwund von 61 (1900) auf 50,8 (1905) es kein Kunststück ist zu errechnen, wann es nur noch Museumsgärten haben wird. Dahingegen pocht Breslau auf seine 17 Krankenhausgärten und, wie alle Städte, auf seinen „großen Zoologischen".

* Diese sowie die meisten übrigen zahlenmäßigen Angaben sind den „Schriften der Zentralstelle für Volkswohlfahrt", Berlin, Carl Heymanns Verlag, entlehnt.

Am neuen Kleinhausgarten sind außer Staat und Arbeitgebern mannigfachster Art insbesondere die Gartenstadt- und Baugenossenschaften beteiligt. Die Gartenstadtgenossenschafter bauten in 10 Jahren 5000 Kleingärten. Durch Baugenossenschaften entstanden 1909/10 am Rhein rund 6000 Hausgärten, in Sachsen langte es bis 1907 nur zu 800 Stück.

Doch alles rächt sich auf Erden: Sachsens Kleingartennot durch die Laubengärten seiner Handelsmetropole. Denn Leipzig gab 1890 gut 2500 Familiengärten in Pacht (bis auf 12 Jahre), 1900 schon 7500 (bis auf 15 Jahre), und vor dem Kriege zählte man deren 10000, schätzte sogar 15000. Der Gesamtbesuch der Pachtgärten dieser Stadt kann nach Einzelzählungen (des Lehrers Weller) auf 70000 Personen täglich angesetzt werden. — Das spricht Bände! vor allem, daß der arbeitsame, zähe Organisationsgeist, dieser feste Wille der Zehntausende, brüderlich allen und allen gründlich zu helfen, ungleich höher einzuschätzen ist als die 40000 Großberliner Lauben, deren Demoralisation uns Dr. Friedrich Coenen* schildert.

Städtebau

Unser neuzeitlicher Städtebau hat es noch nicht vermocht, auch dem Kleingarten eine seiner Bedeutung entsprechende Auswirkung zu verschaffen. Die alten Gärten der Mitte sterben, und die neuen am Rande können nicht leben. Aus dieser Sachlage ergeben sich von selbst Ansprüche.

Zunächst für die Bodenpolitik. Von einer Preisregelung aller städtischen Grundflächen, insbesondere von der Fähigkeit zur systematischen und dem jeweiligen Gebrauch angepaßten Bereitstellung von billigem Raum für Gartenflächen kann bei den meisten deutschen Städten zur Zeit nicht gut gesprochen werden. Hier hat ein frühzeitig einsetzendes Finanzgebaren überhaupt einmal erst das Reservoir zu schaffen, aus dem mit anderen sozialen Grün-Anforderungen auch die nach Kleingärten gedeckt werden könnten. Daß hiermit nichts Unmögliches gefordert wird, beweisen die bodenreformatorischen Erfolge von Städten wie Ulm oder Rüstringen. Solche Vorarbeit ist aber die unumgängliche Voraussetzung für die Möglichkeit der organischen Einführung von Kleingärten jeder Art in den Bebauungsplan.

Dann nur, wenn genügend Boden überhaupt zur freien Verfügung steht, können davon genügend große, nur dann genügend gut- und vor allem festliegende Teile für den Kleingarten angewiesen werden. Mit dieser, insbesondere der letzten Forderung steht und fällt die ganze Zukunft der kommunalen Kleingartentechnik. Während man aber für den Garten am Kleinhause — also wesentlich von Wohnungsrücksichten, weniger von Gartenaussichten bestimmt — in neuerer Zeit auf das Verständnis sogar großer Stadtverwaltungen scheint rechnen zu können, können wir das in bezug auf die Pacht- oder Familiengärten keinesfalls sagen. Hier hat daher der Hebel anzusetzen. Denn bis heute ist uns noch kein Fall bekannt geworden, in dem festumschriebene Gebiete für dauernden Pachtgartengebrauch städtischerseits vorgemerkt wären. Wie soll das aber auch möglich sein, wenn man die Tatsache erwägt, daß die meisten unserer Städte noch nicht die Begriffe von „Luftverteilung“ und „Grünflächensystem“** im General-Siedlungsplan, ja oft diesen selbst nicht einmal kennen?

Aber wenn man ihn kennt, wo nun sollen in diesem allgemeinen Verteilungsplan die Arbeiter- oder Schrebergärten ihren Platz finden?

Naturgemäß gehören die Familienpachtgärten mit den Wäldern, Außenparks, Spielparks, Promenaden und Stadtplätzen organisch zu dem Freiflächensystem, das innerhalb des Generalbebauungsplanes gleichberechtigt mit dem Bauklassen- und dem Verkehrssystem wetteifert. Sie sind ein wesentlicher Bestandteil des städtischen Freiflächenplanes: Kleingärten sind kommunale Grünanlagen erster Klasse. Die Unterbringung von genügend Pachtgärten dicht bei den Wohnungen, also innerhalb der Baublöcke ist ideal, also praktisch unmöglich. Folgerichtig sind deshalb Pachtgärten die gegebenen Vorläufer

* „Das Berliner Laubenkolonienwesen“. Göttingen, Vandenhoeck & Ruprecht.

** Siehe „Städtische Freiflächenpolitik“ von Dr.-Ing. Martin Wagner, Berlin-Grunewald. Verlag Carl Heymann, Berlin, 1915.

oder Begleiter derjenigen Freiflächen, die mit Sicherheit oder doch großer Wahrscheinlichkeit erst in Jahrzehnten zum Grünausbau gelangen. Aber auch dann würde es gewiß möglich sein, die einmal bestehenden Familiengärten mit dem einzurichtenden Parke zu einem neuen Grünwesen — einer pflanzenmäßig ausgebauten Schreberkolonie oder spielmäßig gesteigerten Laubenkolonie — zu verschmelzen. Noch vorteilhafter gewiß, als wenn wir jetzt erst neue Siedlungen den Parkgrenzen einfügen müssen. Auf alle Fälle bleibt bei dieser Handhabung, die Pachtgärten von mindestens zehnjähriger bis lebenslänglicher Dauer garantierte, eine vorhergehende gründliche Bodenverbesserung durch intensive Kultur als sicherer Gewinn zu buchen.

Neben derartigem städtischen, auch staatlichen, Gelände sollten aber auch geeignete Flächen für den Erwerb durch wohlhabende Vereine gemeinnütziger Art (Naturheilvereine, Schrebergärtner, Gartenbauer u. a.) bereit gehalten werden.

In ähnlicher Weise aktiv hat der Generalsiedlungsplan einer Stadt natürlich auch für Kleinhauskolonien zu wirken. Damit dieser Vorsorge dann schließlich nicht dennoch nur Steine, sondern auch Grün und Blumen, also Gärten entwüchsen, dafür hätte eine umsichtige Bauordnung aufzukommen. Daß unseren heutigen Bauordnungen (wann bekommen wir eine „generelle Gartenordnung"?) im allgemeinen wenig gartengebärende, ja nicht einmal immer gartenerhaltende Eigenschaften anhaften, das erhellt ja aus den oben angeführten Ziffern über Hausgärten. Da, wo die Gesetze den Bauordnungen nicht genügend Handhaben bieten, hindert aber nichts, anderweitig nachzuhelfen, wie es z. B. der Berliner Polizeipräsident am 2. Juni 1916 mit einem Nachtrag zur Polizei-Ordnung für den Stadtkreis Berlin* tat. Derartige „Berichtigungen" können vielen alten Gärten das Leben retten und dasjenige der jungen sichern.

Nicht zuletzt sollte auch eine umsichtige Verkehrspolitik dem Kleingartenwesen unter die Arme greifen. Wie die Dinge heute liegen, sind es entweder mangelnde oder aber zu teure Fahrgelegenheiten, die viele Kleingärtner noch schrecken, die Brachlandwüste rings um unsere Städte in blühende Halden zu verwandeln. Und die Pachtverträge werden ja gemeinhin um so leichter und länger, je weiter draußen liegendes Gelände sie betreffen. Deshalb heißt die nächste wohldurchdachte allgemeine Neueinführung der Königl. Eisenbahndirektionen gewiß: „Kleingarten-Sonderkarten"**.

Finanzen

Diese führen gut hinüber zur Anschneidung der Geldfrage, die ja beim Kleingartenbau eine besonders große Rolle spielt. Denn jetzt erst, nachdem gute Lage und lange Lebensdauer den Kolonien gesichert ist, nun erst — die bisherigen Zustände auf diesem Gebiete schließen das grundsätzlich aus — kann mit Aussicht auf Erfolg an die Aufstellung vernünftiger Regeln für die Handhabung des Beieinanderseins, insbesondere der vielen tausend Laubengärtlein geschritten werden. Jetzt erst lohnt sich auch der Zusammenschluß der Pächter zu Vereinen und Verbänden, um als uneigennütziger Generalpächter den bisher üblichen eigennützigen „Pächtergeneral" abzulösen, — lohnen sich Verträge und Maximalpachten, gemeinsamer Einkauf und Vertrieb, lohnen sich Spielplätze, Milchwirtschaften, solide Lauben und festliche Beratungshäuser — kurz: Geld und Arbeit in das Kleingartengeschäft hineinzustecken. Was allein, abgesehen von der demoralisierenden Wirkung dieses erzwungenen Vorgangs, von den „fliegenden Laubengärten" an volkswirtschaftlichen Werten im Laufe der Jahrzehnte zerstört worden ist, das ist gewiß nicht wenig.

Jetzt erst werden auch die Städte selbst ermuntert, von sich aus die von ihnen soweit vertretene Kleingartenpolitik auch finanziell zu bewirken. Der Garten am Hause profitierte

* § 1. Auf den Grundstücken dürfen nur Vordergebäude und Mittelflügel errichtet werden. Die Bautiefe darf, von der Bauflucht an gerechnet, bei den Vordergebäuden höchstens 18 m, bei den Mittelflügeln höchstens 23 m betragen.

** In Berlin soll es ja schon Ansätze hierfür geben.

da ja neuerdings schon ein wenig vom öffentlichen Interesse am Kleinhause, beim Laubengarten sind die Geldverhältnisse nach wie vor völlig ungeordnet. Da gibt es Gemeinnützigkeiten (wie der Vaterländische Frauenverein in Charlottenburg), die nur 2 Pfg. für den Quadratmeter von ihren Pächtern fordern, und dicht dabei Großberliner Laubenkolonien, die mit wesentlich geringeren Einrichtungen und schlechteren Bedingungen 20 Pfg. und mehr als Zoll für denselben Raum erheben. Da gibt es Städte, die die Verpachtung ihres bisher landwirtschaftlich genutzten Geländes zu einem richtiggehenden Geschäft ohne Risiko und Verpflichtung erniedrigen (Berlin), und andere wieder wie Frankfurt oder Leipzig, die sich's „beinahe was kosten lassen". Daß sich Aufwendungen für Laubenkolonien sogar rentieren können, zeigt Kiel, das bisher 17 000 Mark für erste Einrichtungen ausgab, jetzt aber an Jahrespacht rund 80 000 Mark hereinholt, wie sich denn überhaupt unter normalen Voraussetzungen Pachtgärten allein zu erhalten pflegen (Bielefeld). Immerhin sollte gegenüber solchen rein rationellen Rechnungen doch ein wenig mehr auf die unersetzlichen inneren produktiven Eigenschaften von Arbeitergärten hingewiesen werden. Auch von Volksparken pflegt man doch keine Rentabilitätsberechnung zu verlangen, obgleich sie gewiß heute doch oft noch viel weniger kräftewerbend auftreten als Familiengärten. Da ist die einsichtsvolle Initiative der Stadt Neumünster zu loben, die nicht nur das erforderliche Gelände in eine Art Erbpacht gab, sondern dem Vereine gegen Zins und Amortisation die Kapitalien für die erste Einrichtung vorschoß. Dieses Zutrauen hat sich glänzend bewährt.

Wo der Beschreitung dieses Weges unüberwindliche Hindernisse sich entgegenstellen sollten, da sei endlich auf die Landesversicherungsanstalten und ähnliche Institute als Geldquelle hingewiesen. Lübeck hat hierfür bereits gute Bresche geschlagen, und es ist ja auch nicht einzusehen, warum der Kleingarten (als noch gesündere Freiluftwohnung) hinter dem Kleinhause grundsätzlich zurückzustehen hätte. —

Wenn unsere Städte solcher Art Boden und Betriebsmittel für ihr Kleingartenwesen umsichtig bereitgestellt, das ganze Gartenheim bereitet haben werden, so können sie dann auch mit gutem Gewissen einmal einladen, näherzutreten. Nur wenige, wie Ulm, taten das bisher; die meisten sehen verschämt oder gar ärgerlich dem übermütigen Treiben zu, das sich da, halb gegen ihren Willen, auf ihrer Außenhaut entwickelt. Es wäre ihnen als gutes Mittel, vielleicht dem Gartenwesen als Abteilung angegliedert, die Einrichtung eines besonderen Kleingarten-Amtes zu empfehlen, das sich allein mit Bodenbeschaffung, Finanzierung, Werbung, Verpachtung und Aufsicht von Bürger-Pachtgärten zu befassen hätte.

Das große Grün

Hier handelt es sich vor allem auch um die sachgemäße gärtnerische Durchbildung des Kleingartens selbst, seine Einrichtung. Hier liegt mit wenigen Ausnahmen noch alles im argen. Es wird voraussichtlich noch auf Jahrzehnte notwendig sein, daß man den, während seines Stadtlebens nahezu oder ganz bodenentfremdeten, neuen Kleinsiedler hindert, sich mit nichts ahnender Entdeckerwut auf wertvolle Samen, Pflanzen und Bäume zu stürzen. Demgemäß sollte das ganze Gartenland noch vor der Abzäunung geebnet, gegraben und gedüngt werden. Auch die Anlage der notwendigen Zufuhr-, Dünger- und Fußwege, sowie von Kompost- und Wirtschaftsplätzen, von Brunnen oder Wasserleitungen gehört zur Vorarbeit des Verpächters oder Besitzers. Insbesondere aber muß sich seine Fürsorge auch auf die sachgerechte Beschaffung und Einpflanzung des dauernden, des sogen. „Großen Grüns" für seine Kleingärten, also auf die notwendigen Straßenbepflanzungen, Obstbäume, Spaliere und Sträucher erstrecken. Man glaubt ja nicht, was unsere Grünkolonien schon durch gedankenloses Hineinstopfen von allerlei Bäumen bloß an Landkulturwert verloren haben. Die berechtigte persönliche Garten-Initiative des einzelnen Pächters, von den Pflichten und Erfahrungen der Sommerbepflanzung gemeinhin vollauf in Anspruch genommen, wird von dieser (offiziellen) Herrichtung des allgemeinen Gartenskeletts kaum berührt.

Den entscheidenden Anstoß zur Besserung hat in dieser Hinsicht wohl die Gartenstadt Leipzig-Marienbrunn gegeben, wo nicht nur die Häuser, sondern auch die Gartengrenzen mit Spalierobst und anderen Nützlichkeiten versehen wurden. Falkenberg bei Berlin und andere folgten*. Aber auch Lauben- und Schrebergartenkolonien können für ihre Hochentwicklung diese elementare sachliche Vorbedingung nicht entbehren. (Kiel und Waldenburg i. Schl.)

Danach entspräche also der ordentliche Vorgang bei der Gründung des Kleingartens sinngemäß dem längst allgemein üblichen beim Bau des Kleinhauses, das bekanntlich, bis auf den Wandanstrich fertig, die liebevolle Inneneinrichtung durch den künftigen Besitzer erwartet.

Wie aber beim modernen Kleinhause der beste Architekt sich längst schon als der billigste erwiesen hat, so ist auch beim Kleingartenbau jeglicher Art darauf zu achten, daß tunlichst schon vor Festlegung des Bauplanes ein mit allen einschlägigen Disziplinen vertrauter beratender Gartenarchitekt für die Fertigung der Gartenpläne und für die Beaufsichtigung ihrer Ausführung gewonnen wird.

Frauenarbeit und Kinderfürsorge

Der Gartenarchitekt wird dann auch in der Lage sein, an neueren Aufgaben des Kleingartens praktisch mitzuarbeiten, wie wir sie etwa, im großen wie im kleinen, in der immer deutlicher hervortretenden „Überantwortung des Gartens an die Frau" erblicken. Diese Notwendigkeit erklärt sich schon hygienisch: es gibt keine mehr körpererhaltende und aufbauende, also gesündere Tätigkeit als Gartenarbeit. Frauen, die nur 200mal im Jahr, nur 2 Stunden täglich in frischer Luft mit Spaten, Hacke und Pflanzloch handfeste Freundschaft schließen, die werden gern und gesunde Kinder gebären. Sodann wirtschaftspädagogisch: Frauen, die Pflanzen zu ziehen verstehen, werden auch Kinder pflegen und Geld und Gut zusammenhalten. Endlich von Berufs wegen: Frauen und Mädchen, die zu Hause nur halb beschäftigt oder in der Fabrik zu entbehren sind, werden immer noch ein Wesentliches zum privaten Erwerb und damit zur nationalen Volkswirtschaft beitragen können, wenn sie die Versorgung eines Gartens übernehmen.

In dieser Beziehung ist auch an eine intimere Verbindung von kleingärtnerischer Frauenarbeit und Schule zu denken. Wir haben zwar schon vorzügliche botanische Gärten und leidliche Schulgärten für Pflanzenlieferung, aber kaum schon den Schüler-Arbeitsgarten, der, in Amerika längst heimisch, auch für die deutsche Schule grundsätzlich zu fordern ist. Hier vor seinem eigenen Beetlein könnte dem Schüler der größte Teil der naturkundlichen Belehrung zweifellos viel eindringlicher und bekömmlicher übermittelt werden als in der Klasse.

Auch die Kinderhorte gehören ihrer inneren Natur nach in den Bereich des Kleingartens. (Wiesbaden und die Firma Lanz in Mannheim II.) Wenn man weiß, welche Anforderungen der Krieg an unsere Horte und Bewahranstalten gestellt hat, und wenn man dahingegen sieht, wie ungesund und unzulänglich diese noch vielfach hausen, so entsteht die autoritative Forderung: Für jeden Kinderhort einen Arbeitsgarten und für die Halbwüchsigen deren zwei!

Für den neuen und zukunftsvollen Beruf des gärtnerisch geschulten Kinderpflegers oder des pädagogisch vorgebildeten Schulgärtners ist aber die Veranlagung der Frau wie geschaffen.

Der Jugendpark

Alle diese mannigfachen Gestalten, welche die zeitgenössische Gartenbewegung so unerschöpflich hervorsprießen läßt, haben, jede für sich, ihren besonderen Reiz. Aber eins fehlt ihnen noch, um vollkommen zu sein: die innere Einheit und die gute äußere Form. In diesem Mangel berührt sich unser Gegenstand mit seinen beiden Schwesterbestrebungen für Volksparks und Freiluft. Sie alle, in Not geboren und im Kampf erzogen, entbehren noch des edleren Gefäßes, das der Pflege ihrer Gemeinsamkeiten sowohl

* Bemerkenswerte Anregungen in dieser Hinsicht brachten: H. Maaß, „Laubenkolonie und Grünfläche", Trowitzsch & Sohn, Frankfurt a. O.; L. Lesser, „Der Kleingarten", E. Heymanns Verlag, Berlin.

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

als der Pflege ihrer schöneren Möglichkeiten diente. Zusammen mit dem bekannten Städtebauer und Volkswirt Dr. Wagner vom Verband Großberlin hat Verfasser hierfür die Errichtung von „Jugendparks als Kriegerdank" in Vorschlag gebracht. Dieser Gedanke, überall: „Pflanz- und Pflegestätten für die körperliche und geistige Ertüchtigung der deutschen Jugend" zu gründen, zwischen Grün und Blumen in Gottes freier Luft, hat mannigfachen Widerhall in der Öffentlichkeit gefunden*. Abgesehen von den unablösbaren, ohnedies in dieser Richtung liegenden Aufgaben der Städte wäre seine Erfüllung durch die private Initiative wesentlich in der Herbeiführung eines fruchtbaren Gegenseitigkeitsverhältnisses der verschiedenen Reformbestrebungen zu sehen. Dadurch würde erst die rechte Gewähr gegeben sein für das Heranwachsen des starken und reinen Geschlechts, das Deutschlands Zukunft braucht.

Gerade die Kleingartenbewegung, die von allen Seiten freundschaftlich aufgenommen hat, und der von allen Seiten gleichermaßen Sympathie entgegengebracht wird, halten wir hier zur Führerschaft berufen. Mit dem ersten deutschen Jugendpark als Kriegerdank würde sie auch ihrer eigenen schöpferischen Vergangenheit das beste Denkmal setzen, zugleich ein Symbol ihrer kraftvollen Zukunft.

Auf die große und dauernde Lebensfrage der modernen Arbeitsvölker: nach Wiedervereinigung von Stadt und Land, der Riesenstädte: nach Luft und Licht, des einzelnen Menschen: nach seinem Ursprung und Ziel — hat das Gartenleben bisher die beste Antwort gegeben.

Von den mannigfachen Gartenproblemen, die uns in diesen Tagen erregten, hat sich wiederum die Kleingartenbewegung, die „Proklamation der Gartensehnsucht der Vielen", als eins der erfolg- und zukunftsreichsten erwiesen.

Über den volkswirtschaftlichen Wert von Kleingärten läßt sich nicht mehr streiten. In Städten wohnen heute über 16 Millionen, bald werden es 20 sein. Wenn nur dem dritten Teil davon zu je 4 Menschen 5 Morgen Land gegeben würde, so machte das (nach Karl v. Mangoldt) noch nicht $^1/_7$ % des deutschen Landes aus. Aber mit weniger als der Hälfte schon wären (nach Dr. med. Krafft) die 50 Millionen Mark zu sparen, die wir bisher jährlich dem Auslande allein an Gemüse zu steuern hatten.

Auch die moralischen Akten über den Kleingarten sind abgeschlossen. Denn er entspannt den Daseinskampf, leiht Verantwortung für andere und Freude am Eigenleben. Er stählt die Jugend, eint Mann und Frau und ernährt die Familie; er baut Krankheiten vor und heilt Gebresten und Leidenschaften.

Fürwahr, wenn noch Zweifel über Wert und Wirksamkeit unserer Kleingärten und Laubenkolonien bestanden haben sollten, so hat sie der Krieg gründlich behoben. Allein in Sachsen** dienten im letzten Jahre rund 50 000 sonst nicht voll genutzter Menschenkräfte auf mehr als $5^1/_2$ Millionen Quadratmetern sonst nicht bestellten Landes der Erzeugung menschlicher Nahrungsmittel. . . . Das taten dreizehn und ein halbes Tausend neuer Gärten. Wer will ermessen, abgesehen von diesem Wirtschaftlichen, abgesehen von allem Körperlichen — wer will ermessen, was dann von den vielen hunderttausend deutschen Kleingärten in dieser schweren Zeit an geistiger Disziplin und nationaler Kraft ausgeströmt sein mag?

* Außer mannigfachen Äußerungen der Tagespresse brachten 1916 „Die Tat" H. 2, „Das Größere Deutschland" H. 31, „Der Vortrupp" H. 13, 16 u. 17, „Die Bau-Rundschau" H. 33, „Möllers Deutscher Gärtner" H. 27 u. ff., sowie die „Gartenkunst" Septemberheft u. ff.; weiter „Dekorative Kunst", München, „Das Deutsche Lehrerbatt", Berlin, „Pädagogische Reform", Hamburg, „Die Gartenstadt", „Der Arbeiter und Schrebergarten", „Körperliche Erziehung", Wien, u. a. m. Artikel über den Jugendpark.

** Siehe die aufschlußreiche Broschüre: Dr.-Ing. Kruschwitz, „Erfolge und Aussichten des Kriegsgemüse- und Kleingartenbaues in Sachsen", herausgegeben von der Zentralstelle für Wohnungsfürsorge im Königreich Sachsen.

3.

Landflucht, ländliche und halbländliche Siedlung

Von Landesrat Geh. Reg.-Rat Dr. Althoff in Münster i. W.

Der allmähliche Übergang Deutschlands vom Agrar- zum Industriestaat hat eine lebhafte Abwanderung der ländlichen Bevölkerung zur Industrie zur Folge gehabt. Ganz besonders zeigte sich das in denjenigen Landesteilen, in denen die Industrie eine größere Ausdehnung gewann. Hier reichten die vorhandenen Arbeitskräfte nicht aus, und es mußten zur Ergänzung weitere Arbeiter aus näheren oder ferneren Gegenden herangezogen werden, die zum großen Teil zunächst der landwirtschaftlichen Bevölkerung der Umgegend entstammten. Da nun aber die Industrien — abgesehen vom Bergbau — fast ausschließlich sich in den Städten ansiedelten, so entstand aus diesen und anderen Gründen nach und nach eine gewaltige Abwanderung vom Lande in die Städte, welche in Entvölkerung des Landes und einer Ansammlung großer Menschenmassen in den Städten ausartete, mit allen jenen gesundheitlichen und sittlichen Schädigungen, welche wir so tief beklagen.

Es hat nicht an Versuchen gefehlt, diese so beklagenswerte Landflucht zu bekämpfen; leider haben sie aber nicht den erwarteten Erfolg gehabt, weil es nicht gelang, die Gründe, welche die Landflucht verursachten und förderten, zu beseitigen. Und doch ist es nötig, nicht zu erlahmen und den Kampf trotz aller bisherigen Mißerfolge fortzusetzen, denn es geht nicht an, die Menschen weiterhin in der Enge der Städte zusammenzupferchen und sie dort körperlich und geistig verkümmern zu lassen.

Es soll zwar nicht geleugnet werden, daß in den Städten die Wohnungsverhältnisse eine erfreuliche Besserung erfahren haben. Feuchte Kellergelasse, finstere Hinterhauswohnungen und enge Dachstübchen haben in zunehmendem Maße solchen Wohnungen Platz gemacht, in denen alle begründeten Forderungen in Beziehung auf Gesundheit, Zweckmäßigkeit und Behaglichkeit Erfüllung gefunden haben, soweit es die bescheidenen Mittel der minderbemittelten Bevölkerung nur irgendwie zuließen. Es ist statistisch erwiesen, daß in denjenigen Städten, ja sogar schon in denjenigen Stadtteilen, in welchen eine durchgreifende Wohnungserneuerung oder Wohnungsverbesserung stattgefunden hat, die Gesundheits- und Sterblichkeitsverhältnisse, insbesondere auch unter den Kindern, bedeutend günstiger geworden sind.

Mit Stolz kann man auf das hier Erreichte zurückschauen. Selbst der eifrigste Befürworter des Wohnens auf dem Lande wird ja zugeben müssen, daß ein großer Teil der Bevölkerung durch seinen Beruf und seine sonstigen Lebensverhältnisse gezwungen ist, in der Stadt zu wohnen. Daraus folgt ohne weiteres, daß die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse in der Stadt auch weiterhin nicht vernachlässigt werden darf.

Aber es läßt sich doch auf der anderen Seite auch wieder nicht leugnen, daß ein großer Teil der jetzt noch im Innern der Städte wohnenden Bevölkerung sehr wohl in der Lage wäre, auf dem Lande oder doch in der näheren Umgebung der Stadt zu wohnen. Diese gilt es aus dem Stadtinnern herauszubringen, soweit es ihre persönlichen Verhältnisse nur irgendwie gestatten. Denn selbst durch die sorgfältigste Ausgestaltung der städtischen Wohnungen können die großen Vorzüge des Landlebens doch nicht voll ausgeglichen werden.

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

In der Stadt zeigt uns schon das frühe Verwelken und Abfallen der Blätter von den Bäumen und das völlige Verkümmern so vieler Pflanzen und Blumen die schlechte Beschaffenheit der Luft, die Enge der Bebauung hindert den Zutritt des Sonnenlichts und frischer Luft, und die blassen Wangen der dort aufwachsenden Stadtkinder beweisen die üble gesundheitliche Wirkung. So entstehen Leiden und Krankheiten, die nur zu leicht zu Seuchen ausarten, deren Bekämpfung das dichte Zusammenwohnen der Menschen erschwert. Nicht zu vergessen sind auch die sittlichen Gefahren, welche das Zusammenhausen von Personen verschiedenen Geschlechts in den engen Wohnungen erzeugt.

Wie so ganz anders wirkt das weitere Auseinanderwohnen auf dem Lande. Wie glücklich fühlen sich die Menschen, die in ihren Mußestunden in ihrem Gärtchen arbeiten können! Wie vorteilhaft ist es für das Gedeihen der Kinder und die Gesundheit aller, die unverfälschte Milch der eigenen Kuh oder Ziege, die frischen Eier selbstgehaltener Hühner und das Fleisch des selbstgemästeten Schweines genießen zu können!

Von nicht zu unterschätzender Bedeutung ist hierbei die größere Billigkeit des Aufenthaltes auf dem Lande. Während in der Stadt namentlich der hohe Preis des Baugeländes und die durch die größere Wohndichtigkeit bedingten gesundheitspolizeilichen Forderungen das Wohnen verteuern, ermöglicht die Lage außerhalb der Stadt eine größere Geräumigkeit und namentlich den Besitz eines Gartens und von Vieh. Die Billigkeit des Grund und Bodens, die Verwertbarkeit aller Abfälle des Haushalts und des Düngers von Mensch und Vieh, sowie die Ausnutzung der Arbeitskraft der Familienangehörigen bringen dem Landbewohner wirtschaftliche Vorteile von solchem Wert, daß daraus häufig die Kosten der Wohnung voll gedeckt werden können. Gleichzeitig wird es hierbei vielfach den erwachsenen Familienmitgliedern möglich, auf Außenarbeit zu verzichten und sich auf dem eigenen Besitz voll zu beschäftigen; die Ehefrau kann neben dieser Arbeit ihren Haushalt besorgen, das Essen kochen und die Kinder beaufsichtigen und erziehen. Das alles aber trägt dazu bei, den Sinn für Häuslichkeit zu pflegen, den Mann dem Wirtshausbesuch fernzuhalten, die ganze Familie zur Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit zu erziehen und so das Familienglück zu fördern, die Lebensfreude zu erhöhen. Ein gut Teil aller Klagen über das Lärmen und Toben der Kinder in Oberwohnung und Unterwohnung, auf engen Fluren und Treppen, die ja den kinderreichen Familien die Erlangung einer Wohnung oft so schwer machen, fallen auf dem Lande fort, wo die Kinder in Gottes freier Natur ihre Spiele betreiben können.

Welche Gründe sind es nun aber, die trotz dieser Vorzüge des Landlebens eine derartige Landflucht zuwege gebracht haben? Und welche Mittel haben wir, sie zu beseitigen?

Die Hauptrolle hat bisher wohl der Unterschied in den wirtschaftlichen Verhältnissen der Stadt- und Landbewohner gespielt. Der Umstand, daß der Ertrag des landwirtschaftlich genutzten Grundstücks oft im Mißverhältnis zu dem Erwerbspreis stand, so daß der letztere eine angemessene Verzinsung nur bei Nichtberechnung der Arbeit des Besitzers erbrachte, hat manchen Landwirt bewogen, seinen Landwirtschaftsbetrieb lieber mit einem lohnenderen Erwerb in der Stadt zu vertauschen. Ein gleiches gilt für Kaufleute und Handwerker, die auf dem Lande nur schwer ihr Auskommen fanden. Vor allem aber trieb es die Arbeiterbevölkerung in die Stadt und zur meist in der Stadt befindlichen Industrie. In erster Linie reizte sie der höhere Lohn, der dort zu erzielen war, dann aber auch der Umstand, daß dieser Lohn in bar gezahlt wurde, so daß der Arbeiter ihn ganz nach seinem Belieben verwenden konnte, während der Landarbeiter vielfach seinen Lohn zum Teil in Naturalien erhält. Damit hängt zusammen die Ungebundenheit des Lebens. Während der Landarbeiter — wenigstens soweit er im Haushalt seines Dienstherrn wohnt — mit Rücksicht auf die Abhängigkeit des Landwirtschaftsbetriebes vom Wetter und sonstigen Umständen (plötzliche Erkrankung des Viehes usw.) jederzeit zur Verfügung stehen muß, ist der Industriearbeiter nach Ablauf seiner vorgeschriebenen Arbeitszeit sein eigener Herr.

Ein ganz besonderes Lockmittel bilden schließlich die Annehmlichkeiten und Vergnügungen des Stadtlebens und auch wohl die in mancher Beziehung zweckmäßigeren und bequemeren Wohnungseinrichtungen in der Stadt, ganz abgesehen davon, daß das Stadtleben bei vielen, z. B. den Dienstboten, als vornehmer gilt.

Auf der anderen Seite wieder fehlt es auf dem Lande an höheren Schulen und Fachschulen, so daß die Erziehung der Kinder zu einem höheren Beruf eine Trennung der Kinder vom elterlichen Haushalt und einen großen Kostenaufwand erfordert. Auch das Fehlen von Arzt und Apotheke, sowie von größeren Kaufgeschäften wird in kleineren Orten oft unangenehm empfunden.

So ist es gekommen, daß die Bevölkerung Deutschlands auf dem Lande und in kleinen Landstädten bei der Volkszählung 1910 schon auf 51,2 % der Gesamtbevölkerung heruntergegangen war; bereits 21,3 % wohnten in Städten über 100 000 Einwohner. Wenn schon in den letzten Friedensjahren diese Landflucht mit allen Mitteln bekämpft wurde, so müssen diese Bemühungen jetzt im Interesse des Vaterlandes und der Gesundheit der Bevölkerung verdoppelt werden. Gilt es doch, angesichts unserer zahlreichen Feinde und namentlich der gewaltigen Volksvermehrung bei unseren östlichen Nachbarn, unsere Wehrfähigkeit mit allen Mitteln zu erhalten und zu stärken. Dazu gehört aber, nicht nur für einen zahlreichen, sondern auch für einen gesunden, kräftigen Nachwuchs zu sorgen. Beides wird aber durch das Landleben gefördert. Die durch die Schwierigkeit der Ernährung und die Kostspieligkeit einer größeren Wohnung verursachte Selbstbeschränkung der Kinderzahl ist auf dem Lande nicht berechtigt, weil dort die Kinder schon früh in Haus und Garten mitarbeiten und miterwerben können, der Kinderreichtum also im Gegensatz zur Stadt, wo er als Last gilt, ein Segen ist. Was aber die Erwachsenen betrifft, so werden die gesundheitlichen Verhältnisse unserer Bevölkerung bei den Kriegsteilnehmern durch die erlittenen Strapazen, bei der übrigen Bevölkerung durch die Folgen des Hungerkrieges eine solche Schädigung erlitten haben, daß sowohl im vaterländischen als auch im wirtschaftlichen Interesse eine möglichst umfangreiche Verpflanzung der Bevölkerung auf das Land dringend geboten ist.

Um das zu erreichen, muß dahin gestrebt werden, die Vorzüge des Landlebens zu vervollkommnen, seine Nachteile zu beseitigen oder doch zu mildern, die Vorzüge des Stadtlebens soweit möglich auch aufs Land zu übertragen und endlich der Bevölkerung die Vorzüge des Landlebens voll zum Bewußtsein zu bringen und ihr die Ansiedlung auf dem Lande nach Möglichkeit zu erleichtern.

Was zunächst die Schattenseiten des Landlebens betrifft, so dürfte hinsichtlich der Lohnverhältnisse der Krieg den Bekämpfern der Landflucht eine wirksame Waffe verschafft haben. Während früher die Landwirtschaft wegen ihrer bescheidenen Ertragsfähigkeit nicht imstande war, ihren Arbeitern gleiche Löhne zu zahlen wie die Industrie, hat die gewaltige Steigerung der Lebensmittelpreise die Landwirtschaft in eine günstigere Lage gebracht. Wenn — wie zu erwarten steht — die Erzeugnisse der Landwirtschaft auch nach dem Kriege gute Preise erzielen, ist es sehr wohl möglich, daß die Löhne hoch genug bleiben, um die Landarbeiter auf dem Lande zurückzuhalten oder gar Abgewanderte dorthin zurückzubringen.

Noch etwas anderes haben wir dem Kriege zu verdanken: er hat uns gezeigt, wie wichtig es ist, in der Lebensmittelversorgung unser Vaterland auf eigene Füße zu stellen. Das gilt aber nicht nur für das Volk im ganzen, sondern auch für jeden Einzelnen. Die Selbsterzeugung der wichtigsten Lebensmittel für die eigene Familie, und das Halten einer Kuh oder Ziege, sowie eines Schweines macht den Einzelnen unabhängig vom Lebensmittelmarkt. Er kommt nicht in Verlegenheit, wenn Mangel an Lebensmitteln oder Teuerung die Beschaffung der Lebensmittel erschweren. Vielleicht ist das auch eine gute Lehre für diejenigen Landarbeiter, welche die Leistung eines Lohnteils in Naturalien bisher

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

unangenehm empfanden, sie werden die Lebensbedürfnisse der eigenen Familie künftig vom Arbeitgeber ganz gern anstatt des Barlohnes annehmen.

Im übrigen erscheint es natürlich sehr erwünscht, die berechtigten Vorzüge des Stadtlebens möglichst auch dem Lande zugute kommen zu lassen, indem man den Besuch der Stadt durch Verbesserung der Verkehrsmittel (Bau von Kleinbahnen und Straßenbahnen, Förderung des Fahrradverkehrs und dgl.) erleichtert, um die bequeme Erreichung der in der Stadt befindlichen Arbeitsstätte, den Besuch höherer Schulen, des Arztes, der Apotheke, den Einkauf von Waren usw. zu ermöglichen. Manche in der Stadt üblichen Einrichtungen werden sich auch aufs Land übertragen lassen, wie Wasserleitungen, elektrischer Strom für Beleuchtungs- und Betriebszwecke. Erstrebenswert ist endlich die Schaffung von Wohlfahrtseinrichtungen aller Art, wie Kleinkinderbewahrschulen, Handarbeitsschulen, Gemeindepflegestellen, Fürsorgestellen, Beratungsstellen, Volksbibliotheken, die Veranstaltung von Lichtbildervorträgen, Kinovorstellungen, Volksunterhaltungsabenden, Aufführungen, Volkskonzerten usw., ferner die Förderung der Geselligkeit durch Gründung von Krieger-, Turn-, Sport- und Gesangvereinen*.

Ein sehr wirksames Gegenmittel gegen die Landflucht wäre natürlich die Verlegung der Industrien, soweit das nur irgendwie möglich, aus den Städten aufs Land, wie sie auch schon seit längerer Zeit in steigendem Maße erfolgt. Nur darf man nicht glauben, daß das alle vorhin angeführten Mittel der Verpflanzung städtischer Vorzüge auf das Land unnötig mache. Das zeigen schon die Erfahrungen, welche der Bergbau gemacht hat, der ja wegen seiner Abhängigkeit vom Orte des Kohlenfundes größtenteils auf dem Lande Fuß gefaßt hat. Während der Bergbau nur dann die nötigen Arbeiter sich verschaffen kann, wenn er ihnen Wohnungen zur Verfügung stellt, die an Größe und Ausstattung weit über das Durchschnittsmaß hinausgehen, und wenn er sich dazu noch mit einer 1—2prozentigen Verzinsung des Baukapitals begnügt, bedarf es einer derartigen Fürsorge der Industrien in der Stadt in der Regel nicht, man nimmt dort bei den sonstigen Vorzügen des Stadtlebens eine schlechtere und teuerere Wohnung gern mit in den Kauf.

Nun hat es auch schon vor dem Kriege nicht an Männern gefehlt, welche immer wieder auf die Gefahren der Landflucht hinwiesen und die Schattenseiten des Stadtlebens ebenso wie die Lichtseiten des Landlebens den Beteiligten zum Bewußtsein zu bringen versuchten. Wenn ihre Bemühungen nicht den erwünschten Erfolg hatten, so lag es einmal in der Schwierigkeit der Sachlage an sich, dann aber auch darin, daß es an geeigneten Organisationen fehlte, welche auf gemeinnütziger Grundlage eine systematische Ansiedlung auf dem Lande zur erfolgreichen Durchführung hätten bringen können. Es ist bei der Schwerfälligkeit eines großen Teils der Landbevölkerung und der geringen Geschäftsgewandtheit der hauptsächlich in Frage kommenden Kreise unbedingt erforderlich, sie nicht sich selbst zu überlassen, sondern sie zu leiten und ihnen die Ansiedlung so bequem und vorteilhaft wie möglich zu machen.

Man wende nicht ein, daß die Privatunternehmung, welche schon bisher den Wohnungsbedarf zum weitaus größten Teil befriedigt habe, auch diese Aufgabe erfüllen könne. Der Unternehmer verfolgt lediglich seine eigenen Interessen und muß das auch tun. Sein Interesse weist aber mehr auf enge als auf weiträumige Bebauung hin, jedenfalls ist nicht zu ersehen, welches Interesse er an der Förderung der ländlichen oder halbländlichen Siedlung haben könnte, zumal man mit einer großen Verteuerung des Wohnungsbaues nach dem Kriege rechnet, und auch an die vom geschäftlichen Standpunkt aus sehr unvorteilhafte Wohnungsfürsorge für kinderreiche Familien zu denken hat.

Es bedarf deshalb zunächst der Schaffung geeigneter Organisationen. Allerdings ist im Laufe der Zeit eine große Anzahl von gemeinnützigen Bauvereinigungen entstanden,

* Vgl. unten Nr. 5. D. H.

die mit großem Erfolge auf dem Gebiete der Wohnungsverbesserung praktisch tätig sind. Diese Vereinigungen bestehen aber bis jetzt erst dort, wo ein lebhafter Zuzug an Arbeitern sich zeigte, der eine ausgedehnte Bautätigkeit zur Folge haben mußte. So finden wir sie hauptsächlich in den größeren Städten und in den aufstrebenden Orten des Industriebezirks. Dagegen fehlen sie überall dort, wo die Baulust eine geringe ist, also namentlich in ländlichen Gegenden. Bei der geringen Bautätigkeit, welche auf den einzelnen Ort entfällt, lohnt es sich ja auch nicht, überall einen besonderen Bauverein zu gründen, auch würde man kaum genügend geeignete Personen für die Vorstandsämter finden.

Gleichwohl muß etwas geschehen, um den Leuten, welche sich ansiedeln wollen, mit Rat und Tat zur Seite zu stehen. Sie würden sonst nur zu leicht schlechten Ratgebern in die Hände fallen und anstatt Glück und Behaglichkeit im eigenen Heim zu finden, nur Ärger, Verdruß und Geldverluste haben.

Es erscheint deshalb zweckmäßig, nach und nach das ganze Reich mit einem Netz von Bauvereinigungen zu überziehen, welche — möglichst an politische Bezirke sich anlehnend — so groß sind, daß sie die Wohnungsversorgung der minderbemittelten Bevölkerung auf gemeinnütziger Grundlage mit Erfolg durchführen können. Für Preußen würden Vereine für das Gebiet eines Kreises in Betracht kommen, anderwärts Bezirke ähnlicher Größe. Soweit sich innerhalb dieses Gebietes Orte mit reger Bautätigkeit befinden, steht natürlich nichts im Wege, dort besondere Bauvereine zu bilden und sie den Kreisbauvereinen unterzuordnen oder gleichzustellen. Immerhin ist davor zu warnen, allzu kleine Bauvereine zu bilden. Bei ihrem geringen Wirkungskreis sind sie nicht in der Lage, die nötige Geschäftsgewandtheit und Erfahrung zu gewinnen, ihre finanzielle Lage ist eine unsichere, schon unbedeutendere Mißerfolge können sie in Schwierigkeiten oder gar zu Falle bringen. Auch im übrigen entbehren sie mancher Vorteile, deren sich die größeren Bauvereine erfreuen. Diese sind infolge ihrer großen Mitgliederzahl in der Lage, ein bedeutendes eigenes Vermögen anzusammeln, welches in schwierigen Lagen den Zusammenbruch verhütet. Da das Risiko sich auf eine größere Zahl von Mitgliedern und Ansiedlungen verteilt, ist ihre Kreditfähigkeit eine höhere, es wird ihnen leichter werden, Hypotheken und Bürgschaften unter günstigeren Bedingungen zu erlangen. Der schnellere Verbrauch von Baugelände gestattet ihnen, größere Geländestücke auf Vorrat anzukaufen, wodurch es in der Regel auch billiger wird. Sie können eigene Architekten halten — für sich allein oder in Gemeinschaft mit der Kreisverwaltung —, größere Abschlüsse mit Baufirmen machen, Baumaterialien und Hausrat in größeren Mengen kaufen, auch sonstige Gegenstände gemeinsam anschaffen — alles Gesichtspunkte, welche den großen Bauvereinen erhebliche Vorteile sichern.

Es läßt sich ja nun nicht leugnen, daß Bauvereine, welche sich über einen räumlich ausgedehnten Bezirk erstrecken, auch ihre Schattenseiten haben. Sie liegen namentlich darin, daß den leitenden Persönlichkeiten vielfach die Kenntnis der örtlichen Verhältnisse fehlt, welche z. B. beim Grundstückskauf sehr wichtig ist. Da aber ganz kleine Bauvereine nun einmal nicht lebensfähig sind, so muß man über diese Bedenken sich hinwegsetzen.

In welcher Form sollen nun diese Bauvereine errichtet werden? Während ursprünglich gemeinnützige Bauvereine meist von vermögenden Wohltätern ins Leben gerufen wurden, welche sie mit größeren Schenkungssummen ausstatteten und in patriarchalischer Weise selbst verwalteten, neigte man später mehr zu der Ansicht, daß auch diejenigen, für welche gesorgt werden sollte, an der Verwaltung wirksam zu beteiligen seien. So entstanden die Baugenossenschaften, in denen alle Mitglieder ohne Rücksicht auf die Höhe ihrer Beteiligung gleiche Rechte haben. Man ging dann schließlich so weit, reine Arbeitergenossenschaften zu bilden, in denen die reichen Gönner fehlten, die vermöge ihrer Geschäftsgewandtheit den Verein nach gesunden Geschäftsgrundsätzen zu leiten verstanden und bei geldlichen Schwierigkeiten mit Beihilfen einzutreten vermochten. Auch auf ein ersprießliches Zusammenarbeiten mit den Gemeindebehörden, deren Wohlwollen in so vielen Fragen kaum zu entbehren ist,

wurde oft kein Wert mehr gelegt. Es ist aber ganz natürlich, daß Gemeinden und Privatpersonen nunmehr Bedenken trugen, sich mit größeren Geschäftsanteilen zu beteiligen, wenn unbemittelte Mitglieder, die nur wenige Mark eingezahlt hatten, durch ihr gleichwertiges Stimmrecht oder gar durch Massenaustritt die Sicherheit dieser Beteiligungen gefährden konnten. So sucht man neuerdings nach Rechtsformen, welche — unbeschadet der berechtigten Interessen der Wohnungsuchenden — auch den Gemeindeverwaltungen und geldgebenden Privatpersonen einen angemessenen Einfluß einräumen und die Sicherheit ihrer Geldeinlagen gewährleisten.

Ob auch für *örtliche* Bauvereine zweckmäßig eine andere Rechtsform als diejenige der Genossenschaft gewählt wird, mag hier dahingestellt bleiben. Für die sich über größere Bezirke erstreckenden Bauvereine scheint nach jetziger Rechtslage die Gesellschaft mit beschränkter Haftung die geeignetste Form zu sein, da sie die Möglichkeit gibt, satzungsgemäß die erforderlichen Bestimmungen zu treffen. In ihr haben sich zusammenzuschließen alle an der Wohnungsfürsorge der Unbemittelten Beteiligten: der Kreis, die Gemeinden, die Industrie, örtliche Vereine usw.

Die Aufgaben nun, welche die *Kreis* usw.-*Bauvereine* zu erfüllen haben, sind recht schwierige, aber auch dankbare. Ihre Durchführung ist vielfach verschieden, je nachdem es sich um ländliche, halbländliche oder städtische Siedlung handelt.

Was zunächst die *ländliche* Siedlung betrifft, so kann es sich einmal um die Ansiedlung einer größeren Anzahl von Menschen auf einem zusammenhängenden Gelände handeln. Zur Durchführung solcher Siedlungen haben sich vielfach große *Siedlungsgesellschaften* gebildet, die den Zweck verfolgen, Großgrundbesitz in mittleren und kleinen Besitz aufzuteilen, und um gleichzeitig dem Großgrundbesitz die nötigen Arbeitskräfte zu verschaffen. Es sind namentlich in Preußen eine Reihe solcher Gesellschaften entstanden, die sich jedesmal über das Gebiet einer Provinz erstrecken. Ihre Wirksamkeit ist des näheren an anderer Stelle erörtert*. Ob sich diese Siedlungsgesellschaften etwaiger Kreisbauvereine als Unterbau bedienen oder ganz an ihre Stelle treten sollen, wird je nach Lage des Einzelfalles zu entscheiden sein.

In der Regel werden die großen Siedlungsgesellschaften einer Vermittlungsstelle nicht entbehren können. Als solche dürften sich aber derartige Vereinigungen, die aus allen an der Sache beteiligten Kreisen gebildet werden, besser eignen, als die Kreis- und Gemeindebehörden, bei denen nur zu leicht eine bureaukratische Handhabung Platz greift. Auf jeden Fall werden die Kreisbauvereine überall dort tätig sein müssen, wo es sich um die Ansiedlung Einzelner auf dem Lande handelt. Sie werden dem Baulustigen das nötige Gelände und Geld zu verschaffen haben und ihm auch sonst mit Rat und Tat zur Seite stehen müssen. Nur widerstrebend geben oft die Landwirte von ihrem Grundbesitz ab; und doch müssen sie sich dazu entschließen, wenn sie sich die nötigen Arbeitskräfte sichern wollen, denn nur durch Ansässigmachen der Arbeiter können sie sich diese dauernd erhalten. Auch der Staat und die Gemeinden — sowohl politische wie kirchliche — werden oft in der Lage sein, geeignetes Siedlungsland zur Verfügung zu stellen.

Häufig wird es sich auch weniger um den Bau neuer, als um die Verbesserung vorhandener Wohnungen handeln, denn gerade infolge der Landflucht findet man auf dem Land oft weniger einen Mangel in der Zahl, als in der Beschaffenheit der Wohnungen.

Neben der ländlichen geht alsdann die *halbländliche* Siedlung einher. Sie ist von besonderer Bedeutung für die Großstädte und Industriebezirke, indem sie an die Stelle des ungesunden Wohnens in engen, finsteren Straßen und Gassen der Stadt die weiträumige Ansiedlung in gesunder Lage außerhalb der Stadt setzen will. Es handelt sich hier um solche Menschen, welche ihr Beruf oder sonstige Gründe zu einem häufigen Aufenthalt in

* Vgl. unten Nr. 4. D. H.

der Stadt zwingen, so daß sie nicht losgelöst von der Stadt auf dem platten Lande wohnen können. Diesen Leuten gilt es, die Vorzüge des Landlebens, wenn auch nicht voll, so doch wenigstens soweit es nur irgendwie möglich ist, zuteil werden zu lassen, in erster Linie also eine gesunde Lage und eine weiträumige Bebauung unter Zugabe eines Gartens und Viehstalles.

Da der Preis des Grund und Bodens mit der weiteren Entfernung vom Stadtinnern immer geringer zu werden pflegt, so würde es an sich am zweckmäßigsten sein, möglichst weit hinauszugehen. Aber es ist hier doch auch große Vorsicht am Platze. Zunächst ist eine solche Ansiedlung nur möglich, wenn gute und häufig benutzbare Verkehrsmittel vorhanden sind oder gleichzeitig geschaffen werden. Nicht genügend beachtet wird hierbei aber oft, daß die Fahrt zur Stadt nicht zuviel Zeit in Anspruch nehmen darf, was bei täglich viermaliger — bei ununterbrochener Arbeitszeit zweimaliger — Fahrt sehr ins Gewicht fällt. Noch wichtiger ist aber der Preis der Fahrt. Wenn man bedenkt, daß nicht nur der Familienvater zur Arbeitsstätte fahren muß, sondern auch die Frau zur Stadt, um Besorgungen zu machen, endlich die Kinder zur Schule, so kann hierdurch der ganze Vorteil des billigen Wohnens aufgewogen, ja sogar ins Gegenteil verkehrt werden. Es ist dringend nötig, bei allen Siedlungsplänen diesen Umstand sorgfältig mit in Rechnung zu ziehen.

Von diesem Gesichtspunkt aus ist es auch nicht recht verständlich, wie neuerdings eine Anzahl von Stadtgemeinden zur Erhöhung ihrer Straßenbahntarife übergehen konnte. Sie verkennen damit den Zweck der Straßenbahn, der dahin geht, der Bevölkerung, und namentlich der unbemittelten, die bequeme, billige und schnelle Überwindung von Entfernungen zu ermöglichen, selbst auf die Gefahr hin, daß darunter einmal die Finanzen der Stadt etwas leiden. Eine große Härte liegt darin gerade für diejenigen, welche bei ihren Mietaufwendungen gleichzeitig die Höhe der Straßenbahnkosten zu berücksichtigen hatten.

Schon aus der Notwendigkeit günstiger Verkehrsmittel ergibt sich, daß in der Regel nur große Unternehmungen eine derartige Ansiedlung durchführen können, und zwar entweder private Unternehmungen oder gemeinnützige Bauvereinigungen. Diesen wird es obliegen, größere Baugelände in der Nähe von Haltestellen der Eisenbahn oder Straßenbahn zu erwerben, sie zweckmäßig aufzuteilen und einheitlich zu bebauen, die nötigen Baugelder zu beschaffen, die Häuser zu vermieten oder zu verkaufen, gegebenenfalls auch die Verwaltung in der Hand zu behalten und endlich sogar vielleicht eine Wohnungsaufsicht zur Erreichung besserer Wohnungshaltung einzuführen. Für die Erfüllung dieser Aufgaben kommen bei der halbländlichen Siedlung regelmäßig die auch sonst allgemein geltenden Maßnahmen in Betracht. Eine Besonderheit bildet nur die Geldbeschaffung nach einer bestimmten Richtung hin. Allerdings betrifft sie nur preußische Verhältnisse, ist aber doch auch von allgemeiner Bedeutung, weil auch andere Bundesstaaten ähnliche Einrichtungen, wie die preußische Rentengutsgesetzgebung, geschaffen haben oder vielleicht schaffen werden. Bekanntlich ist es gelungen, den Kredit der preußischen Rentenbanken auch schon für kleinere Landstellen von mindestens 12,5 Ar nutzbar zu machen. Da die bisherigen Hauptgeldgeber, die Landesversicherungsanstalten, für längere Jahre ihre Darlehnsgewährung für den Kleinwohnungsbau werden einschränken müssen, so würde es von ganz besonderem Werte sein, wenn der Rentenbankkredit in recht großem Umfange der halbländlichen Siedlung zur Verfügung stände. Selbst wenn der Zinsfuß sich gemäß der allgemeinen Lage des Geldmarkts steigern, und auch der Kursverlust eine unerfreuliche Höhe erreichen würde, so bliebe doch der große Vorzug einer sehr weitgehenden Beleihung, da eine solche ja nach der neuesten Gesetzesänderung unter gewissen — vorliegend wohl meist gegebenen — Verhältnissen bis zu 90% des Wertes gehen würde. Es käme hinzu die bequeme und billige Aufschließung des Geländes durch die Generalkommissionen, die teilweise Erstattung des Kursverlustes und die Gewährung von Zwischenkredit.

Leider stoßen wir aber hier auf eine große und anscheinend schwer zu überwindende Schwierigkeit. In der Nähe der größeren Städte und im dichtbebauten Industriegebiet

hat der Preis des Grund und Bodens meist eine derartige Höhe erreicht, daß seine Bewirtschaftung als Gartenland — selbst bei Nichtberechnung der Arbeitskraft der Familie des Besitzers und des auf dem Besitze erzeugten Düngers — die Verzinsung des Kaufpreises nicht mehr aufbringt. Der Ansiedler ist also nicht in der Lage, ein Grundstück von mindestens 12,5 Ar Größe zu erwerben, und es fehlt ihm deshalb die Möglichkeit, vom Rentengutsverfahren Gebrauch zu machen.

Will also der Staat die Dezentralisation des Kleinwohnungsbaues wirksam unterstützen — und wer wollte leugnen, daß das angesichts der unter den jetzigen Verhältnissen so notwendigen Schaffung eines zahlreichen und gesunden Nachwuchses dringend erforderlich ist —, so muß er sich dazu entschließen, die Mindestgröße der Rentengüter noch weiter herabzusetzen, etwa nach dem Vorschlage des Deutschen Vereins „Arbeiterheim", auf höchstens 8—10 Ar. Allerdings wird hiergegen der Einwand erhoben, daß das mit den Absichten des Gesetzgebers nicht in Einklang stehen würde, da das Rentengutsgesetz nur die Schaffung von landwirtschaftlichen Siedlungen im Auge hatte. Dieser Einwand ist nicht stichhaltig, denn wenn sich das Rentengutsgesetz wirklich als segensreich für die landwirtschaftliche Siedlung erwiesen hat, und wenn man einen gleichen Segen von seiner Anwendung auf halbländliche Siedlungen erwarten kann, so darf man sich nicht scheuen, das Gesetz entsprechend zu ändern, selbst auf die Gefahr hin, daß dadurch der Staatskredit vielleicht in größerem Umfange in Anspruch genommen wird. Das letztere Bedenken kann nicht ins Gewicht fallen, da es sich nach den gemachten Erfahrungen um durchaus sichere Geldanlagen handelt und ferner um wichtige Maßnahmen für die Gesundung unseres Volkes.

Sollte gleichwohl eine Herabsetzung der Mindestgröße des Rentengutes nicht möglich sein, so wird auch schon durch die inzwischen erfolgte Zulassung des Zweifamilienhauses eine große Erleichterung erreicht werden. Sie wird den Rentengutsbesitzer in die Lage versetzen, einen Teil des Geländes mit der zweiten Wohnung an eine zweite Familie abzuvermieten. Dadurch wird eine intensivere Bewirtschaftung und eine größere Ertragsfähigkeit erzielt werden, so daß auch bei höheren Geländepreisen noch eine Rentabilität ermöglicht wird. Daß die Abvermietung einer zweiten Wohnung auch im übrigen die Lage des Besitzers erleichtern würde, und daß die beiden Familien sich in manchen Lagen des Lebens gegenseitig unterstützen können, sei nur nebenbei bemerkt. Schließlich hat eine zweite Wohnung auch noch den Vorzug, daß sie bei unerwartet reichem Kindersegen zur Unterbringung der bei Errichtung des Rentengutes nicht vorgesehenen Familienmitglieder dienen kann, daß sie bei Heranwachsen der Kinder die Trennung der Geschlechter erleichtert und endlich die Unterbringung heiratender Kinder ermöglicht.

Möchten doch die Erfahrungen des Krieges der für unser Volksleben so verhängnisvollen Landflucht ein Ende machen, möchten sie die Menschen aus der Enge der Städte aufs Land hinaustreiben! Möchten dann aber auch alle Stellen, welche den Zug aufs Land zu fördern imstande sind, ihr Bestes tun, um diesen Bestrebungen den vollen Erfolg zu sichern!

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

4.

Die innere Kolonisation

Von Dr. Keup, Geschäftsführer der Gesellschaft zur Förderung der inneren Kolonisation, in Frankfurt a. O.

Wenn in diesem vornehmlich der Wohnungsfrage gewidmeten Bande ein Kapitel der inneren Kolonisation eingeräumt wird, so sind dafür vor allem drei Gründe maßgebend. Einmal wird bei Durchführung der inneren Kolonisation, wenn auch die Wohnungsherstellung nicht ihr ausgesprochener Zweck ist, doch im Rahmen jeden Gehöftaufbaus die Wohnungsfrage mindestens für eine Familie gelöst. Zum zweiten besteht zwischen der inneren Kolonisation und der Dezentralisation des städtischen Wohnungswesens ein so allmählicher, schwer abgrenzbarer Übergang, daß schon um der vollen Erfassung dieses Grenzgebietes willen das nachfolgende Kapitel unentbehrlich ist. Und endlich: zur Förderung der inneren Kolonisation haben sich in Preußen mit Unterstützung des Staates sehr leistungsfähige, gemeinnützig arbeitende Organisationen gebildet, deren Netz sich während der Kriegszeit — angetrieben durch den Gedanken der Kriegsbeschädigtenansiedlung — immer weiter ausgebreitet hat. Nicht nur Preußen, auch Sachsen, Bayern, Braunschweig, Oldenburg, die Thüringischen Staaten usw. stehen im Begriff, durch Begründung von Landessiedlungsgesellschaften, in Preußen durch Vervollständigung der Reihe der Provinzialsiedlungsgesellschaften, ihre Staatsgebiete lückenlos mit diesen Organisationen zu überziehen. Die Frage, wie weit diese kapitalkräftigen Träger der inneren Kolonisation auch der Lösung der Wohnungsfrage auf dem Lande und im Umkreis der kleineren und mittleren Landstädte dienstbar gemacht werden können, ist allein wichtig genug, um einer gesonderten Betrachtung unterworfen zu werden. Aus diesen, das obige Thema einschränkenden Vorbemerkungen ergibt sich allerdings, daß die Frage der inneren Kolonisation nur einseitig zu behandeln sein wird, daß insbesondere die Bauernkolonisation, die an sich wichtigste Seite dieser Frage, verhältnismäßig wenig beachtet bleibt.

Die innere Kolonisation bezweckt die möglichst dichte Besiedlung des platten Landes, sie sucht die anzusiedelnden Familien nicht allein mit einer gesunden, im Einzelhaus untergebrachten Wohnung auszustatten, sondern ist darüber hinaus bestrebt, sie in engsten Interessenzusammenhang mit einem möglichst großen Stück Landes zu bringen. Für die Wohnungsfrage ist die Landzulage nur eine sehr erwünschte Beigabe, vom Gesichtspunkte der inneren Kolonisation ist sie wesentlicher Bestandteil. Von diesem Standpunkte darf auch, wie später noch näher zu begründen sein wird, in Zukunft nicht abgewichen werden. Damit ist indessen nicht gesagt, daß die Landzulage so groß sein muß, daß sie durch ihre wirtschaftliche Bearbeitung die ausschließliche Existenzgrundlage für die Familie und ihr Oberhaupt wird. Es genügt, wenn die Familie durch Bewirtschaftung ihres Bodens in den Stand gesetzt wird, zu wesentlichem Teile ihr Nahrungsbedürfnis daraus selbst zu decken. In Preußen hat man die Grenze, bis zu der bei Auslegung der Ansiedlerstellen herabgegangen werden darf, um noch die Vorteile der zur Förderung der inneren Kolonisation erlassenen Gesetze zu genießen, auf 12,5 a, einen halben preußischen Morgen, festgesetzt. Die Besitzer dieser kleinsten Stellen sind meist Industriearbeiter; beim Landarbeiter und ländlichen Handwerker sind bereits größere Landzulagen üblich. 1—2 ha bildet hier einen landläufigen Durchschnitt, je nachdem, um welche Bodengüte es sich handelt. Der Wunsch

dieser letzteren Besitzer ist meistens darauf gerichtet, neben Schweinen auch eine Kuh halten zu können; bei leichterem Boden drängen sie daher oft über den Rahmen von 2 ha hinaus. Immerhin sind alle Stellen dieser Klasse noch nicht zu den eigentlichen „Wirtschaftsheimstätten" zu rechnen*, das Schwergewicht der wirtschaftlichen Grundlage der Familie liegt außerhalb der Stelle in dem Verdienst des auf Erwerb ausgehenden Oberhauptes und oft genug auch noch anderer Glieder der Familie. Auch dem Werte nach nimmt meistens die Wohnung gegenüber dem Landwerte und den verhältnismäßig kleinen Wirtschaftsräumlichkeiten den Hauptteil des Gesamtpreises der Wirtschaft in Anspruch. So sehr in praxi diese Stellen zum Betätigungsgebiet der inneren Kolonisation gehören, so sehr hat demnach doch die reine Wohnungspolitik, soweit sie das platte Land ins Auge faßt, sie gleichfalls zu beachten. Je weiter man nach Osten vorschreitet, und je billiger und geräumiger damit das Land ist, um so mehr rückt diese Klasse von Wohnheimstätten außerdem aus rein ländlicher Umgebung vor in das Vorgelände der Klein- und sogar der Mittelstädte. Sollen die Halbmorgenstellen und ihre größeren Schwestern, wie dies aus Gründen der Volksernährung und der Volksvermehrung dringend wünschenswert ist, mehr als bisher im Rahmen der Wohnungspolitik der Landstädte und -gemeinden eine Rolle spielen, so wird ein engeres Zusammenarbeiten der auf dem Gebiete der inneren Kolonisation tätigen Organisationen und der Interessenten einer gesunden Wohnungspolitik eine Notwendigkeit sein. Die Ausgangspunkte ersprießlicher Entwicklung auf diesem Gebiete sind gegeben. Wenigstens in Preußen sind Gesetzgebung, Organisation und praktische Erfahrung weit über den Rahmen erster Versuche hinausgewachsen. Ehe von ihrer Weiterentwicklung gesprochen werden soll, ist es jedoch notwendig, einen Überblick über die bisherigen Ergebnisse und die Art, wie man sie erreicht hat, zu geben.

I. Grundlagen und bisherige Ergebnisse der inneren Kolonisation

a) Die gesetzlichen Grundlagen

Die neuzeitliche deutsche innere Kolonisation ist zu rechnen, seitdem Bismarck mit dem Ansiedlungsgesetz vom 26. April 1886 bewußtermaßen die Traditionen Friedrichs des Großen wieder aufnahm, des letzten großen Kolonisators unter den brandenburgisch-preußischen Fürsten. Das Gesetz verfolgte allerdings in erster Linie nationale, antipolnische Zwecke und beschränkte sich daher auf die Gebiete, in denen deutsches Volkstum sich mühsam aus eigener Kraft der polnischen Verdrängung zu erwehren bestrebt war, auf Westpreußen und Posen. Erst durch die Gesetze vom 27. Juni 1890 und 7. Juli 1891, die sogenannten Rentengutsgesetze, wurde durch Verallgemeinerung des wichtigsten Teiles des Gesetzes von 1886 die Voraussetzung für eine das ganze Staatsgebiet umfassende innere Kolonisation in Preußen geschaffen. Das Mittel, dessen sich diese Gesetze zur Erreichung des Zieles bedienen, ist die Einrichtung des „Rentenguts". Der Sinn dieser Rechtsform ist kurz der, daß sie die Möglichkeit gibt, das Eigentum an einem Grundstücke nicht nur auf dem gewöhnlich üblichen Wege durch Zahlung eines einmaligen Kaufpreises, sondern auch dadurch zu erwerben, daß man sich verpflichtet, dem Veräußerer des Grundstücks jährlich eine ein für allemale festgesetzte Geldrente zu zahlen. Der Veräußerer hat dabei das Recht, dem Erwerber bestimmte Verpflichtungen auch dinglicher Natur aufzuerlegen. Um den neuen Weg im Interesse der inneren Kolonisation praktisch gangbar zu machen, erklärte sich der Staat durch das Gesetz von 1891 bereit, privaten Veräußerern von Grundstücken

* Der preußische Ministerialerlaß vom 28. November 1916 stellt folgende Klasseneinteilung der Stellen auf; es werden bezeichnet

als	Gartenstellen solche von	12,5—50 a
„	ländliche Arbeiterstellen solche von	50 a— 2 ha
„	kleinbäuerliche Stellen „ „	2—15 „
und „	bäuerliche Stellen „ „	mehr als 15 ha.

die zwischen ihnen und dem Erwerber ausgemachte Rente durch seine Rentenbanken ablösen zu lassen, d. h. dem Grundstücksveräußerer statt der Rente ein entsprechendes Kapital in preußischen Rentenbriefen auszuzahlen und als Staat selbst an seiner Stelle rentenberechtigter Gläubiger des Stellenerwerbers zu werden. Nur auf diese Weise hat es gelingen können, Privatleute, die nach Lage der wirtschaftlichen Gewohnheiten nur mit einem Kapital, nicht mit einer Rente im Wirtschaftsleben etwas anfangen können, in größerem Umfang als Rentengutsausgeber zu gewinnen. Heute hat sich das Institut soweit bewährt und eingelebt, daß nach grundsätzlich neuen Formen für die innere Kolonisation zu suchen ein überflüssiges und sogar schädliches Bemühen ist. Abgesehen von einigen ausmerzbaren Mängeln des Verfahrens bei Bildung von Rentengütern kann man nur wünschen, daß sich die Benutzung des Rentenguts auch dahin ausbreite, wo es heute noch wenig bekannt und benutzt ist, nach dem Westen der preußischen Monarchie, und daß es auch außerhalb Preußens mehr und mehr zum Träger innerkolonisatorischer Maßnahmen werde.

Der größte Vorteil des Rentenguts für den Erwerber liegt darin, daß es vom Staate außerordentlich hoch beliehen wird, normalerweise bis zu drei Vierteln des Taxwertes; in allen Fällen, wo es sich um kleinere Stellen handelt, die ohne fremde Hilfe von der Familie selbst bewirtschaftet werden können (sogenannte Familienbetriebe) sogar bis neun Zehnteln (Gesetz zur Förderung der Ansiedlung vom 8. Mai 1916). Nur ein Viertel bis ein Zehntel des Stellenwertes ist infolgedessen vom Erwerber aus eigenen Mitteln zu bestreiten, doch läßt der Verkäufer oft genug noch einen Teil selbst dieses Viertels oder Zehntels als sogenannte Restrente auf seinen Namen eingetragen stehen, bis durch allmähliche Wertserhöhung des Gutes bei einer späteren Nachtaxe der Stelle auch diese Restrente seitens der Rentenbank abgelöst werden kann, weil sie nunmehr in die ersten drei Viertel des Stellenwertes aufgerückt ist. Was mit dieser Rentengutsgesetzgebung erreicht ist, ist mithin: erstens die Ermöglichung des Erwerbs einer Wirtschaft ohne große Barmittel — 1000 Mark und weniger genügen zum Ankauf einer guten Arbeiterstelle mit einem halben bis mehreren Morgen Landzulage — und zweitens, was noch nicht erwähnt wurde, die Sicherstellung vor der Gefahr der Kündigung oder Zinserhöhung der eingetragenen Lasten, denn die Rente ist ein für allemal fest und von seiten der Rentenbank (nicht des Rentengutsbesitzers) grundsätzlich unkündbar*. Hinzuzufügen ist noch, daß die Rentenbank auf Wunsch für die ersten drei Jahre auf die Rentenzahlung verzichten kann, wodurch sich allerdings die spätere Rentenzahlung etwas erhöht. Weiter noch kommt die Ansiedlungskommission entgegen, die sogar drei wirkliche Freijahre ohne spätere Erhöhung der Rente gewährt. Außerdem besteht ein Unterschied zwischen den Bedingungen der Ansiedlungskommission und der — unter Vermittlung der Generalkommissionen beleihenden — Rentenbanken insofern, als erstere sich mit einer jährlichen Rente von 3% des Kaufwerts begnügt und allmähliche Tilgung der Schuld nicht verlangt, während bei letzterer 4½% zu zahlen sind, wobei dann allerdings ½% auf die Tilgung der Schuld entfällt. Nach 56 Jahren ist die Tilgung der Rentenschuld eingetreten.

Für den Staat hat das Rentengut den Vorteil, daß es gestattet, trotzdem das Gut mit Eintragung in das Grundbuch in das volle Eigentum des Erwerbers übergeht, gewisse Verfügungsbeschränkungen daran zu knüpfen, die dazu dienen, das Gut seinem ursprünglichen Zwecke zu erhalten, bei anderweiter Eigentumsübertragung aber rechtlich unzulässig sein würden. Der Ministerialerlaß vom 8. Januar 1907, der die Bildung von Rentengütern für Industriearbeiter zuläßt, sagt beispielsweise: „Es ist Vorsorge zu treffen, daß nicht die Eigenschaft und der Zweck des Rentenguts als ländliche Arbeiterheimstelle durch spekulative Ausbeutung beeinträchtigt wird, eine Gefahr, die in der Nähe schnell wachsender

* Kündbarkeit tritt nur in solchen Fällen ein, wo durch schuldhaftes Verhalten des Rentenverpflichteten unpünktliche Zinszahlung, Vermögensverfall oder dgl. vorliegt.

Industrieorte häufiger zu besorgen sein dürfte." Verfügungsbeschränkungen dieser Art sind bei Arbeiterrentengütern die folgenden:

1. das Rentengut darf ohne Genehmigung der Generalkommission weder geteilt, noch mit anderen Grundstücken vereint werden (Verhinderung der Auffaugung);
2. der Besitzer ist zur ordnungsmäßigen Erhaltung und Versicherung der Gebäude verpflichtet;
3. auch zur Veräußerung des Grundstückes als Ganzes ist die Genehmigung der Generalkommission einzuholen;
4. der Betrieb eines Schankgewerbes auf dem Grundstück ist verboten;
5. es sind gewisse Bestimmungen über die bauliche Benutzung des Grundstückes innezuhalten, und zwar
   a) auf jedem Rentengut muß eine Fläche von mindestens 90%, bei Eckgrundstücken von 85% des ganzen Grundstücks unbebaut bleiben;
   b) jedes Rentengut darf, abgesehen von den etwa nötigen Wirtschaftsgebäuden, nur mit einem Wohnhause besetzt sein. Das Haus darf indessen eine zweite Wohnung zum Zwecke der Vermietung enthalten, wenn für den Mieter die Möglichkeit gesichert ist, so viel Land für sich zu erpachten, daß darauf wenigstens Kleinvieh (Schweine, Ziegen usw.) gehalten werden kann;
   c) die Wohnhäuser dürfen nicht mehr als 2 Geschosse haben;
   d) die Kosten der auf einem Gartenrentengute errichteten Baulichkeiten dürfen auch bei eingebauter Mietwohnung insgesamt die Summe von 9000 bis 10000 Mark nicht übersteigen;
6. in den national gefährdeten Gegenden ist der Erwerber verpflichtet, die Stelle in deutscher Hand zu erhalten.

Zur Erreichung der vorstehend unter 1—6 aufgeführten Zwecke ist in dem Rentengutsvertrage zwischen dem Rentengutsausgeber und dem Rentengutsnehmer das dingliche Wiederkaufsrecht gemäß Artikel 29 des Preußischen Ausführungsgesetzes zum BGB. auszubedingen und dem Rentengutsausgeber die Verpflichtung aufzuerlegen, das Wiederkaufsrecht auf Verlangen des Staates an diesen abzutreten und, solange hiervon kein Gebrauch gemacht wird, im einzelnen Falle seinerseits das Wiederkaufsrecht auf Verlangen des Staates auszuüben.

Voraussetzung für die Geltendmachung des Wiederkaufsrechtes ist die Verletzung der nach Obigem dem Rentengutseigentümer auferlegten Pflichten. Ob diese Voraussetzung vorliegt, ist unter Ausschluß des Rechtsweges der Entscheidung der Generalkommission, die in allen in Betracht kommenden Fragen das Aufsichtsrecht und die Vertretung des Staates wahrzunehmen hat, zu unterwerfen. Der Wiederkaufspreis bemißt sich:

a) für den Grund und Boden nach der Taxe, die seitens der Generalkommission der Beleihung zugrunde gelegt worden ist,
b) für die Gebäude nach dem reinen Bauwerte, den sie unter Berücksichtigung der Abnutzung zur Zeit der Ausübung des Wiederkaufsrechtes haben.

Der Gesamtwiederkaufspreis soll jedoch keinesfalls mehr als 90% des jeweiligen gemeinen Wertes der Rentenstelle betragen. Hierdurch soll der Rentengutserwerber davon abgeschreckt werden, den durch den Rentengutsvertrag übernommenen Verpflichtungen zuwiderzuhandeln. Die Festsetzung des Wiederkaufspreises ist der Entscheidung der Generalkommission unter Ausschluß des Rechtsweges unterworfen. Bei bäuerlichen Rentengütern wird auf dem Grundstück das Anerbenrecht eingetragen, d. h. wenn der Besitzer stirbt, ohne ein Testament gemacht zu haben, so ist zunächst der älteste Sohn, wenn dieser verzichtet, der nach gesetzlicher Reihenfolge nächste Erbe berechtigt, das Gut ungeteilt und unter Vorzugsbedingungen gegen die Miterben zu übernehmen.

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Da die Arbeiterrentengüter keine wirtschaftliche Selbständigkeit als ländliche Stellen besitzen, bedarf es bei ihnen selbstverständlich nicht der Eintragung der Anerbengutseigenschaft.

Zur Vervollständigung des Bildes ist noch zu bemerken, daß nach dem neuen Gesetz von 1916 der Rentenbankkredit nicht an erster Stelle zu stehen braucht, sondern im Rahmen der zulässigen Beleihungshöhe einer dem willkürlichen Kündigungsrechte des Gläubigers entzogenen Abtragshypothek einer Körperschaft oder Anstalt des öffentlichen Rechts (z. B. Landschaft, Sparkassen, Landesversicherungsanstalten) nachstehen kann. Der über die normale Beleihung von drei Vierteln des Taxwertes hinausgehende Teil des Rentenbankkredits (bis neun Zehnteln) muß in allen Fällen dadurch gesichert werden, daß eine leistungsfähige Stelle (Kommunalverband, Körperschaft oder Anstalt des öffentlichen Rechts, Provinzialsiedlungsgesellschaft usw.) die selbstschuldnerische Bürgschaft übernimmt. An die Stelle dieser Bürgschaft kann auch entsprechende Verpfändung mündelsicherer Papiere oder dgl. treten. Trotzdem hat sich der Staat das Recht vorbehalten, bei säumiger Rentenzahlung, sinnfälliger Verschlechterung des Grundstücks, Vermögensverfall usw. den über die normale Beleihungsgrenze von 75% hinausgehenden Kredit sofort zurückzufordern. Wichtig ist, daß in den Ausführungsbestimmungen vom 28. November 1916 ausdrücklich dabei hervorgehoben wird, daß die Rentenbank von dieser Rückforderung immer dann Gebrauch zu machen gedenkt, „wenn es sich um Spekulationsverkauf oder dgl. handelt. Besonders wenn die Besitzzeit des verkaufenden Eigentümers nur kurz war, wird zu prüfen sein, ob sofortige Kündigung angebracht ist".

Unter Beachtung dieser auf die Erhaltung und Gesunderhaltung einmal geschaffener Rentengüter abzielenden Bedingungen — leicht zu tragen von jedem, der nicht unverdienten Gewinn, sondern lediglich einem gesicherten, von Privatgläubigern unbehelligten Heim zustrebt — steht, wie die Ausführungsbestimmungen vom November 1916 zum ersten Male hervorheben, „der Erwerb eines Gartenrentengutes jedem geeigneten Bewerber offen, ohne daß es darauf ankommt, ob er dem Arbeiter- oder einem sozial gleichstehenden Berufsstande angehört, wenn nur die Mehrheit der Erwerber von Gartenrentengütern ein und derselben Kolonie aus Angehörigen dieser Berufsstände besteht". Damit ist eine Erweiterung des Personenkreises, der von den Organen der inneren Kolonisation erfaßt und angesiedelt werden kann, eingetreten, die gerade unter dem Gesichtspunkte der Wohnungsfrage außerordentlich befruchtend auf die weitere Nutzbarmachung des Rentenguts für vorstädtische Siedlung wirken wird. Mittlere Beamte und andere Personen des Mittelstandes werden gern von den Vorteilen der Rentengutseinrichtung Gebrauch machen. Dies wird nicht allein zum Nutzen dieser Familien selbst, sondern auch derjenigen des Arbeiterstandes geschehen, denen sie beigemischt werden, und die in ihnen natürliche Führer und Vorbilder im sozialen Zusammenleben finden werden.

b) Die organisatorischen Grundlagen

Für Ausmaß und Güte der innerkolonisatorischen Arbeit ebenso wichtig wie die gesetzlichen Grundlagen ist die Trag- und Anpassungsfähigkeit der ihren Zielen dienenden Organisationen. Nur in den national gefährdeten Provinzen Westpreußen und Posen tritt bekanntlich der Staat selbst als Kolonisator auf; sein Organ ist die Kgl. Ansiedlungskommission. Die Wichtigkeit und Schwierigkeit der dort zu leistenden Arbeit, das gänzliche Fehlen anderer, nichtstaatlicher Organe zur Zeit der Aufnahme jener dringlichen Kolonisationsaufgabe in der Ostmark ließen die mannigfachen Mängel der rein staatlichen Organisation in Kauf nehmen. In allen anderen Provinzen überließ der Staat es privater Initiative, von den Möglichkeiten des Gesetzes und der Hilfe seiner dabei beteiligten Aufsichtsbehörden, der Generalkommissionen, Gebrauch zu machen. Am Anfang der Entwicklung stand als Kolonisator die Einzelperson, meistens ein Gutsbesitzer, der seinen Besitz auf dem Wege der Aufteilung veräußerte, um so der höheren Preise teilhaftig zu werden, die der kleine

Mann für Grund und Boden anzulegen vermag, selten ein gewerbsmäßiger Güterhändler, dem bei der Besiedlung nicht genug an Gewinn herauskam, weil die beaufsichtigende Generalkommission den Gang der Aufteilung, die Ansetzung der Siedler usw. überwachte und den Gewinn durch Festsetzung einer bestimmten Siedlungsgebühr beschränkte. Die Ergebnisse mußten nach Güte wie Umfang auf die Dauer unbefriedigend bleiben, sie waren noch am besten da, wo die Organe der Generalkommission — ihre eigentliche Zuständigkeit als Aufsichtsbehörde überschreitend — selbst bis ins einzelne die Durchführung der Besiedlung übernahmen, der eigentliche Rentengutsausgeber aber sich mit dem Schein der Durchführung begnügte. Im Sinne der Sache wie im Interesse der Behörde lag es, daß sich Kolonisatoren der Arbeit annahmen, die frei von Erwerbsinteressen der Aufsicht wenig bedurften und die in stetiger Betätigung auf dem Gebiete die nötigen Erfahrungen und Sachkunde erwerben konnten.

Es soll hier übergangen werden, wie aus dem ersten solcherart gemeinnützig arbeitenden Siedlungsunternehmen, der „Deutschen Ansiedlungsgesellschaft" (begründet 1898 zu Berlin mit einem Kapital von rund 25 000 Mark) sich langsam die Organisation der heute über das ganze Staatsgebiet verbreiteten Provinzialsiedlungsgesellschaften gebildet hat. Nur soviel soll gesagt werden, daß sich bei dieser Entwicklung die Erfahrung ergeben hat, daß für eine ländliche Siedlungstätigkeit größeren Umfanges das Genossenschaftsprinzip sich als ungeeignet erwiesen hat. Heute sind alle größeren Siedlungsgesellschaften in der Form der Gesellschaft m. b. H. aufgebaut; soweit sie früher die Form der Genossenschaft hatten, haben sie sich in die Gesellschaftsform umgewandelt. Selbst für die Kleinsiedlungsarbeit im Umfange eines Landkreises verlangen die Ausführungsbestimmungen vom November 1916, daß sie um gewisser staatlicher Unterstützungen teilhaftig zu werden, in Form der G. m. b. H. betrieben werde. Bei der Herausarbeitung der heutigen Form der provinziellen Siedlungsgesellschaft, an deren Zustandekommen insbesondere dem Geheimen Finanzrat Dr. Hugenberg, heutigen Direktor der Krupp-Werke, und dem jetzigen Frankfurter Regierungspräsidenten von Schwerin, ein großes Verdienst zukommt, sind in erster Linie folgende Gesichtspunkte leitend gewesen:

1. möglichst breite Grundlage: Staat, Provinz, sonstige Kommunalverbände, andere Körperschaften (Landesversicherungsanstalt, Landwirtschaftskammer, Landschaft usw.), wirtschaftliche Unternehmungen, Vereine und Einzelpersonen sollen in ihr zusammengeschlossen und so lebendig interessierte Träger des Gedankens der inneren Kolonisation in der Provinz werden;
2. durch das Zusammenfassen all dieser Faktoren zu einer gemischt-wirtschaftlichen Unternehmung soll ein kapitalkräftiger Träger für die Aufgabe gebildet werden, der die Sicherheit und Uneigennützigkeit staatlicher Organe mit der Leichtbeweglichkeit und kaufmännischen Anpassungsfähigkeit Privater verbindet;
3. durch Beschränkung der Dividende nicht über den landesüblichen Zinsfuß hinaus soll Sorge dafür getragen werden, daß einmal nicht Erwerbsinteressen sondern das Wohl und Gedeihen der Ansiedler maßgebend sind, und zum andern, daß die Arbeit sich doch in den Bahnen der Wirtschaftlichkeit ohne die Möglichkeit karitativer Entgleisung bewegt, wodurch allein dem Werke der Zustrom größerer Kapitalien dauernd gesichert werden kann.

Diesen Grundsätzen entsprechend ist die Verzinsung der Stammanteile bei allen provinziellen Siedlungsgesellschaften auf 4 % (mit Genehmigung des Bundesrats ausnahmsweise bis zu 5 %) beschränkt, womit den Gesellschaften der Charakter und die gesetzlichen Vergünstigungen gemeinnütziger Vereinigungen im Sinne des § 30 des Gesetzes über die Wertzuwachssteuer vom 14. Februar 1911 gewährleistet sind. Der Staat verzichtet zugunsten bestimmter Zwecke auf seine Dividende ganz, so daß die wirklich zur Verteilung gelangende Dividende, da der Staat meistens über die Hälfte der Stammanteile verfügt, 2 % so gut wie nie überschreitet. Alle darüber hinaus erwirtschafteten Überschüsse kommen den gegründeten

Ansiedlerstellen unmittelbar (durch niedrigere Preise) oder mittelbar (durch gemeinschaftlich nutzbare Dotationen: Gemeindeland, Wegeverbesserungen, gemeinnützige Einrichtung von Bibliotheken usw.) wieder zugute. Im Aufsichtsrat der Gesellschaft stellt der Staat meist den Vorsitzenden, zum mindesten ist die staatliche Bestätigung für dessen Wahl und die seines Stellvertreters erforderlich. Ebenso sind die Wahl der Geschäftsführer sowie deren Anstellungsbedingungen und Dienstanweisung von staatlicher Zustimmung abhängig. Außerdem können besonders dazu bestellte Vertreter des Staats jederzeit Einblick in die Bücher und in die gesamte Geschäftsführung der Gesellschaften verlangen, alles Rechte, die die absolute Gewähr für ordnungsgemäße Arbeit und dauernd gesunde Fundierung der gesamten Organisation bieten. Im übrigen stehen dem Staate alle Rechte eines gewöhnlichen Gesellschafters zu mit der Maßgabe, daß gewöhnlich die Rechte der größeren Gesellschafter verhältnismäßig stark zugunsten der kleineren beschnitten sind. Die bisher bestehenden Gesellschaften dieser Art sind, wie ebenso ihr Gründungsjahr, Wirkungsgebiet, Kapital usw. aus folgender Zusammenstellung ersichtlich:

Name der Gesellschaft	Gründungsjahr	Wirkungsgebiet	Geschäftssitz	Gesamtkapital	Davon sind Einlagen		
					des Staates	der Kommunal- und sonstigen öffentlichen Verbände	Privater
Ostpreußische Landgesellschaft	1905	Ostpreußen	Königsberg Pr.	7 651 000	4 000 000	3 200 000	451 000
Pommersche Landgesellschaft	1910 (1903)	Pommern	Stettin	6 250 000	3 250 000	2 448 000	552 000
Landgesellschaft Eigene Scholle . .	1910	Brandenburg	Frankfurt a. O.	8 289 000	3 000 000	3 047 000	2 242 000
Schlesische Landgesellschaft	1913	Schlesien	Breslau	5 500 000	2 750 000	1 500 000	1 250 000
Siedlungsgesellschaft Sachsenland . . .	1913	Sachsen	Halle a. S.	7 392 000	3 000 000	3 514 000	878 000
Hannoversche Siedlungsgesellschaft .	1916	Hannover	Hannover	4 000 000	2 000 000	1 654 000	246 000
Schleswig-Holsteinische Höfebank . .	1913	Schleswig-Holstein	Kiel	1 000 000	600 000	25 000	375 000
Siedlungsgesellschaft Rheinisches Heim .	1916	Rheinprovinz	Bonn	1 000 000	500 000	150 000	350 000
Siedlungsgesellschaft Rote Erde	1916	Westfalen	Münster	4 223 000	2 000 000	1 849 000	374 000

In Anbetracht der hohen finanziellen Beteiligung und der geschilderten starken Beeinflussungsmöglichkeiten seitens des Staates, hat dieser sich unbedenklich bereit finden können, den provinziellen Siedlungsgesellschaften für ihre Arbeit weit über den Rahmen des Realkredits hinausgehende Kredite zur Verfügung zu stellen. Kauft eine Gesellschaft irgendein besiedlungsfähiges Objekt, so stellt sie gleichzeitig auf dem Wege über die Generalkommission an die Kgl. Preußische Seehandlung den Antrag auf Erteilung von Zwischenkredit, der ihr in ganz kurzer Frist und zu verhältnismäßig sehr niedrigem Zinsfuße (3%) in Höhe von 85% des Wertes des Objekts gewährt wird. Die hierfür vom Staate zur Verfügung gestellten Fonds — durch das Gesetz vom 8. Mai 1916 letztmalig um 100 Millionen Mark erhöht — belaufen sich zusammen auf etwa 125 Millionen Mark; ihre Mittel sollen nach den Ausführungen des Finanzministers in der Landtagskommission auch in Zukunft zum Zinsfuß von etwa 3½% zur Verfügung stehen.

c) Die bisherigen Ergebnisse

Welches sind nun die Ergebnisse, die die innerkolonisatorische Tätigkeit überhaupt und für die Wohnungsfrage insbesondere bisher erzielt hat? Die Kgl. Ansiedlungskommission für Posen und Westpreußen hat bis zum Ende des Jahres 1914 in beiden Provinzen 21 951 Familien auf Stellen verschiedenster Größe untergebracht. Dabei hatten von je 100 in den einzelnen Jahren geschaffener Stellen eine Größe von:

ha	0—2	2—5	5—10	10—20	20—120	über 120
1909	22,1	2,4	5,4	60,0	9,2	0,9
1911	29,0	2,0	3,8	55,1	9,8	0,3
1913	26,2	6,1	3,5	56,6	7,1	0,5

Dabei ist jedoch zu bemerken, daß die Arbeiteransiedlung erst seit dem Jahre 1909 überhaupt kräftiger in Angriff genommen wurde. Vorher schwankte die Zahl der beiden untersten Größenklassen zusammengenommen nur um 10% herum. Insgesamt entfallen von den obengenannten 21 951 Stellen noch nicht 2000 auf die ausgesprochene Klasse der Arbeiterwohnheimstätten bis zu 2 ha. Eine genaue Angabe der Zahl ist erst vom Jahre 1901 ab möglich, wo sie zum ersten Male statistisch gesondert aufgeführt werden. Danach beträgt von 1901 bis Ende 1914 ihre Zahl 1752 und zwar entfallen davon 720 auf die Größenklasse unter 1 ha, 1032 in die Größenklasse 1—2 ha.

Die Zahl der auf Grund der Rentengutsgesetze von 1890/91 angesiedelten Familien beläuft sich bis Ende 1915 auf 22 190, von denen 5884 auf die Wohnheimstellen bis zu $2^1/_2$ ha kommen. Die letzteren wiederum verteilen sich folgendermaßen auf die einzelnen Provinzen:

Ostpreußen	Westpreußen	Brandenburg	Pommern	Posen	Schlesien	Ostprovinzen zusammen
671	245	576	383	966	496	3337

Sachsen	Schleswig-Holstein	Hannover	Westfalen	Hessen-Nassau	Rheinprovinz	Westprovinzen zusammen
423	410	593	1058	86	31	2547

Die Entwicklung von Jahr zu Jahr ist aus folgender Zusammenstellung ersichtlich:

Stellen	1908	1909	1910	1911	1912	1913	1914	1915
unter 1 ha . . .	410	504	624	352	372	361	375	218
„ 1—$2^1/_2$ ha .	139	169	200	225	221	208	96	122
zusammen	549	673	824	577	593	569	471	340

Wenn man auch in Betracht zieht, daß die Ergebnisse der beiden letzten Jahre unter der Wirkung des Krieges gelitten haben, läßt sich doch nur feststellen, daß auf Grund dieser Zahlen von einer hoffnungsfreudigen Entwicklung schwerlich gesprochen werden kann. In Wahrheit stehen die Aussichten für die Zukunft indessen sehr viel günstiger. Die Siedlungsgesellschaft „Sachsenland" hat bisher allein im Laufe des Krieges rund 400 Wohnheimstätten meist mit einem halben Morgen Landzulage fertiggestellt, rund 4000 Stellen sind von ihr in Vorbereitung genommen. Die ganze Entwicklung drängt dahin, daß nicht allein sie, sondern auch die anderen Siedlungsgesellschaften sich nach dem Kriege diesem Zweige ihrer Tätigkeit mehr als bisher zuwenden. Im Königreich Sachsen ist die kürzlich entstandene Landessiedlungsgesellschaft „Sächsisches Heim" auf die Kleinsiedlung von vornherein stark zugeschnitten worden. Auch in sonstigen Teilen des Reichs, wo Landessiedlungsgesellschaften begründet werden, wird sie im Vordergrunde stehen, weil, wie dies die folgenden Ausführungen zeigen werden, der Druck der Verhältnisse zur Pflege dieses Gebiets besonders zwingen wird.

II. Die Entwicklungslinien für die Zukunft

Im Sturme des Weltkrieges sind die Keime neuer Zeiten aufgegangen. Was der beredte Mund Lagardes, Hasses und vieler lebender Vorkämpfer der inneren Kolonisation nicht vermocht hat, das hat der männermordende Krieg jedem Dutzendpolitiker zur Erkenntnis

gebracht: wenn Deutschlands Volk gesund und machtvoll bleiben soll, fähig, sich nicht allein in dieser harten Stunde, sondern für alle Zeiten in der Welt zu behaupten, so muß der Baum des Volkes besser gepflegt werden, als vor dem Kriege geschehen ist. Gesunde, arbeitsfreudige, kampffähige Menschen wachsen nicht auf Pflaster und dunklen Höfen, sondern auf freier Scholle in Luft und Sonne. Der Erkenntnis von oben kommt entgegen die Sehnsucht der Massen. Das Volk selbst hat wieder Liebe gewonnen zur allernährenden Mutter Erde. Die Not des Hungerkrieges, der Schutz der Erdwälle im Grabenkrieg hat die undankbar abtrünnigen Kinder der Mutter Erde wieder zugeführt, sie wollen wieder mit ihr leben, sie selbst bebauen, ein Stück von ihr ihr Eigen nennen. Daher hat der Gedanke der Kriegsbeschädigtenansiedlung und der Heimstättenbewegung gezündet wie selten einer*. Der Andrang bei den Siedlungsgesellschaften während des Krieges läßt schon jetzt sicher erkennen: an Bewerbern wird es nicht fehlen für eine Siedlungstätigkeit großen Stiles nach dem Kriege. Die Pflicht des Staates und der berufenen Organisationen wird es sein, demgegenüber nicht zu enttäuschen.

Schwierigkeiten mannigfacher Art türmen sich, den Weg zu großen Ergebnissen zu sperren. Die Bauernsiedlung wird bis zur Unmöglichkeit erschwert, weil Gehöftbau und vor allem die Beschaffung des notwendigen lebenden und toten Inventars unbezahlbare Kosten und damit untragbare dauernde Lasten für die Stellenerwerber verursachen würden. Nur langsam wird dieser wichtigste Zweig der inneren Kolonisation innerhalb der alten Reichsgrenzen wieder in Fluß kommen, schnell hoffentlich in einem deutschen Neuland jenseits der Grenzen. Die Wiederbesetzung der durch den Krieg verwaisten deutschen Bauernhöfe wird bis dahin die vornehmste Aufgabe der Siedlungsgesellschaften sein. Die Aussichten der Kleinsiedlung sind sehr viel besser. Gewiß, die Bauschwierigkeit wird auch hier anfangs ein Hindernis bilden, doch ist zu hoffen, daß in Erkenntnis der Wichtigkeit der Wohnungsfrage bei der Demobilisierung Rücksicht genommen wird gerade auf die schnellstmögliche Förderung der Baustoff- und Wohnungserzeugung. Es wird sich heute nicht sagen lassen, wie weit diese und andere Schwierigkeiten für überwindbar zu gelten haben, wohl aber wird man Richtlinien aufstellen können, die den Organisationen der inneren Kolonisation beim Kampfe mit diesen Schwierigkeiten leitend sein können.

Die Landzulage und ihre Bedeutung

Die innere Kolonisation will die Menschen mit der Scholle in engen — auch wirtschaftlichen — Zusammenhang bringen. Nur ein Landstück, geräumig genug, einer größeren Anzahl von Kindern Tummelplatz, darüber hinaus aber auch ein Platz der Mitarbeit im Existenzkampf der Eltern zu sein, fördert die ausgesprochen bevölkerungspolitischen Ziele der inneren Kolonisation. Viel Kinder, viel Nutzen; dieser Grundsatz, der, von der Familie als wahr erkannt, der stärkste Hebel quantitativer Bevölkerungspolitik ist, kann nur Berechtigung haben, wenn das Landstück genügend Spielraum bietet für Kinderarbeit aller möglichen Altersstufen. Einfamilienhäuser mit wenig oder gar keinem Land sind bequemer, für Wenigkinderehen geeigneter und begehrter, sie haben aber für die Organisationen der inneren Kolonisation kein Interesse. Deshalb stemmen sich diese auch mit Recht dagegen, daß die Vorteile der Rentengutsbildung auch kleineren als ½ Morgen großen Stellen zuteil werden sollen. Die Stimmung des Volkes, die allgemeiner werdende Erkenntnis der Kommunalpolitiker ist nicht dahin auszunutzen, dem Rentengut die Möglichkeit der Ausdehnung bis auf 8 oder 5 a herab zu erkämpfen, sondern dahin, den Bewerbern die Übernahmemöglichkeit von mindestens ½ Morgen großen Stellen zu erzwingen. Wo der Platz zu enge scheint, wie im Westen, muß dahin gedrängt werden, ihn durch noch weiter ausgebaute Verkehrserleichterungen geräumiger zu machen. Wo Schranken der Gesetze entgegenstehen, muß der Druck des Ansiedlungswunsches der Massen benutzt werden, sie niederzubrechen.

* Vgl. unten Nr. 5 und 6. D. H.

Nicht Volksvermehrung allein, sondern auch Volksernährung begründet dringend diese Forderung. Weniger bloße Verzehrer, mehr Erzeuger von Nahrungsmitteln, das ist die Lehre, die das Ernährungsproblem dieses Krieges gegeben hat. Wie wir Zehntausende von Großstadtkindern in der Kriegsnot vom Standort der Konsumenten abgeschoben haben zur Arbeitsstätte des Nahrungsmittelerzeugers, so muß nach dem Kriege, wenn das Versetzen ganzer Familien wieder erleichtert ist, dieser Zug aufs Land sich ausdehnen auf die letzteren selbst. Die entgegengesetzten Strebungen: das Ansaugen der Menschen, insbesondere der Kriegsinvaliden durch städtische Industrien muß bekämpft oder doch in der Richtung beeinflußt werden, daß die neu sich bildenden Familien trotz der Zuwendung zur Industrie Unterkunft in halbländlicher Wohnweise finden. Der des Landbaues von seiner Kindheit her Kundige wird leicht der Selbsterzeugung im gartenmäßigen Anbau treu zu erhalten sein. Das Kapitalabfindungsgesetz gibt die Möglichkeit, ihn in dieser Richtung zu beeinflussen und einen daraufhin von ihm gefaßten Entschluß ohne Schwierigkeit in die Tat überzuführen.

Aufklärung unter den Kriegsbeschädigten

Nicht heute schon ist es Zeit, die Werbetrommel für solche Gedanken unter Kriegsbeschädigten usw. zu rühren. Die Tat könnte dem Gedanken auf dem Fuße nicht folgen, noch ist das Bauen untersagt und der Kosten wegen unmöglich. Zu groß ist auch die Gefahr, daß der Eifer enttäuscht, der Entschluß für immer erstickt wird. Für den Augenblick aber, wo der Friede die Sinne wieder friedensmäßigen Gedanken zuwendet, müssen die Organisationen der inneren Kolonisation sich bereit halten, die werbende Kraft des Kapitalabfindungsgesetzes, das einer Anregung ihrer Zentralstelle, der Gesellschaft zur Förderung der inneren Kolonisation, sein Dasein verdankt, voll und ganz auszunutzen.*

Die Beschaffung des Landes

Wird an Ansiedlungslustigen kein Mangel sein, so wird es an Land umsomehr fehlen. Hier werden Staat und Kommunen sich bereit finden müssen, geeignetes Land ihres Besitzes für Siedlungszwecke zur Verfügung zu stellen. Aber auch damit wird das Ziel nicht immer erreicht werden können, da nicht jede Kommune die für ihre Wohnungsentwicklung notwendigen Ländereien besitzt. Es wird vielmehr notwendig sein, landlosen Kommunen unter bestimmten, die Härten abschleifenden Bedingungen zum Zwecke gesunder Wohnungspolitik das Recht der Enteignung zu geben. Für die mehr ländlichen Gebiete, wo es weniger darauf ankommt, ob die Ansiedlung von Bauern, Landarbeitern usw. gerade hier oder an einer andern Stelle stattfindet, wird man sich mit der Einräumung eines Vorkaufrechts begnügen können. Bekanntlich forderte bereits das vor dem Kriege eingebrachte Grundteilungsgesetz ein solches Recht für den Staat, der seinerseits die Befugnis haben sollte, es an die gemeinnützigen Träger der inneren Kolonisation weiter zu übertragen. Dieses Gesetz, durch den Ausbruch des Krieges in seiner Beratung unterbrochen, muß, soweit das Vorkaufsrecht in Betracht kommt, neueingebracht und schleunigst verabschiedet werden. Neben der Landbeschaffung selbst sind besonders zwei Gründe für diese Forderung wichtig, deren Gewicht kaum überschätzt werden kann. Das Vorkaufsrecht des Staates bedingt Einrichtung einer, nach dem Entwurf des Grundteilungsgesetzes dem Regierungspräsidenten untergeordneten Stelle, bei der der gesamte Güterwechsel des Bezirks zusammenfließen würde. Diese Stelle, die in engster Fühlung mit den Siedlungsgesellschaften zu arbeiten hätte, gewönne dadurch einen Überblick über den Bodenmarkt, wie er heute niemandem möglich ist. Binnen 2 Wochen sollte sich der Staat oder sein Nachberechtigter entscheiden, ob er vom Rechte des Vorkaufs Gebrauch machen oder ob er den

* Vgl. unten Nr. 6. D. H.

Kauf passieren lassen will. Nur dann wird er in ihn einspringen, wenn erstens die Bedingungen und das Kaufobjekt für Ansiedlungszwecke günstig erscheinen und zweitens, wenn das Objekt so liegt, daß seine Besiedlung aus Gründen der vorliegenden Bevölkerungsverhältnisse erwünscht, die Durchführbarkeit der Arbeit trotz Kleinheit des Objektes zusammen mit einer anderen Siedlungssache unter Aufwand geringer Kosten möglich ist. Das Recht des Vorkaufs würde im Zusammenhange mit einer derartigen Zentralisierung des Bodenangebots die Möglichkeit wirklich planmäßiger Durchführung der inneren Kolonisation geben und damit erst eine Voraussetzung erfüllen, die heute in wünschenswertem Maße fehlt, weil die Siedlungsgesellschaften bisher mehr oder weniger auf den Zufall angewiesen waren, gute Ankaufsmöglichkeiten in schwach besiedelten, stark der Landflucht unterliegenden Gebieten oft gar nicht oder zu spät erfuhren. Noch wichtiger aber vielleicht ist ein zweites.

Die großen Landgesellschaften konnten sich aus naheliegenden Gründen mit der Besiedlung kleiner Objekte, Bauernhöfe usw., auf die einen eigenen Verwalter zu setzen zu kostspielig war, nicht abgeben, es sei denn, daß ihre Aufteilung von einem ihrer größeren Siedlungsobjekte aus betrieben werden konnte. Auch die Möglichkeit solcher gleichzeitigen Aufteilung nahegelegener Streuobjekte blieb bisher wenig ausgenutzt, weil die Siedlungsgesellschaft die Kaufgelegenheit zu selten erfuhr. Das Vorkaufsrecht könnte sie ihnen zuführen. Es würde die Gesellschaft unter anderem in den Stand setzen, die durch die Aufteilung eines großen Gutes von ihrer alten Nahrungsstelle verdrängten Landarbeiter auf solchen verstreut liegenden Objekten zum Nutzen des benachbarten Großgrundbesitzes in Arbeiterheimen anzusetzen. Überhaupt erfordert gerade eine großzügige Landarbeiteransiedlung, die nach dem Kriege infolge Schwindens der ausländischen Saisonarbeiter endlich in das Stadium praktischer Möglichkeit gerückt wird, mit in erster Linie das Vorkaufsrecht. Dieses wird einer großzügig und lückenlos in Angriff genommenen Dezentralisation der provinziellen Siedlungsgesellschaften zum Vorspann dienen. Es liegt in der Natur der Kleinsiedlungsarbeit, daß sie ohne finanzielle Verluste nur von örtlichen Siedlungsunternehmungen durchgeführt werden kann, die sich etwa am Umfang eines preußischen Kreises genügen lassen. Es wird daher auf organisatorischem Gebiete eine Hauptaufgabe der provinziellen Gesellschaften nach dem Kriege sein, solche Kreistochtergesellschaften ins Leben zu rufen. Sie werden es um so lieber tun — die Ausnutzung der damit gegebenen Gelegenheiten verpflichtet sie sogar dazu —, wenn ihnen die Ausübung des Vorkaufsrechtes die Gewißheit in Aussicht stellt, daß diesen Tochtergesellschaften genügendes Land dauernd zur Verfügung stehen wird. So fordert die seitens der Provinzialgesellschaften selbst nicht durchführbare Besiedlung von Streuobjekten — die vornehmste Grundlage der verstreuten Landarbeitersiedlung — die Schaffung eines dezentralisierten Systems von Kleinsiedlungsgesellschaften, und umgekehrt wird eine auf Stetigkeit und Dauer berechnete Arbeit der Kleinsiedlungsgesellschaften am nachdrücklichsten gefördert durch die Sicherstellung solcher Streusiedlungsobjekte auf dem Wege des Vorkaufsrechts. Nur nebenbei sei in diesem Zusammenhange bemerkt, daß auch die Erhaltung des Bauerntums dieses Vorkaufsrecht dringend notwendig macht. Nur durch seine Anwendung wird es den Siedlungsgesellschaften möglich sein, in allen Fällen, wo eine durch den Krieg verwaiste Bauernstelle in Gefahr steht, von benachbartem Besitz aufgesogen zu werden, einzugreifen und die Stelle mit einem kriegsbeschädigten Ansiedlungslustigen oder dergl. neu zu besetzen, oder aber sie an Arbeiteransiedler aufzuteilen.

Noch für eine andere wichtige Frage ist das Vorkaufsrecht des Staates beim Eigentumswechsel ländlicher Grundstücke eine überaus förderliche Voraussetzung. Soll die verstreute Kleinsiedlung auf dem Lande, soll vor allem die Landarbeiteransiedlung großzügig gelingen, so wird man bestrebt sein müssen, dem Kleinsiedler bei entsprechender Tüchtigkeit befriedigende Aufstiegsmöglichkeiten zu verschaffen. Auf einer Halb- oder Wenigmorgenstelle allein ist ein solcher schwer möglich. Zu diesem Zwecke muß dem Siedler Spielraum

geschaffen werden, entsprechend der mit den aufwachsenden Kindern steigenden Arbeitskraft. Dies kann nur geschehen, wenn ihm die Möglichkeit ausreichender Landpachtung gegeben, ist, dies hinwiederum nur, wenn die Landgemeinden in stand gesetzt werden, sich mehr als bisher mit dem im Osten leider so gründlich verschwundenen, verpachtbaren Gemeindelande zu versehen. Auch hier wird das Vorkaufsrecht wichtige Dienste zu leisten vermögen, entweder dadurch, daß die Siedlungsgesellschaften sich der Aufgabe der Gemeindelandbeschaffung gleichfalls annehmen oder aber, daß in diesem Falle das Vorkaufsrecht Landgemeinden, die einen entsprechenden Antrag stellen, unmittelbar übertragen wird. Der Wohnungserstellung auf dem Lande wird gerade die Erfüllung dieser Forderung besonders Vorschub leisten, weil auch der private Bau von Ein- und Mehrfamilienhäusern umso rentabler erscheinen muß, je mehr dem Mieter die Aussicht auf Anpachtung erwünschter Landflächen am Orte sichergestellt erscheint. Auch der preußische Ministerialerlaß knüpft ja die Zulassung einer Mietwohnung auf einem Rentengut mit Recht an die gesicherte Pachtmöglichkeit genügenden Landes.

Ausbau der Organisation

Es bedarf kaum der Hervorhebung, daß auch für den Fall, daß das Vorkaufsrecht aus irgendwelchen Gründen nicht erreicht würde, die Erstrebung der oben geschilderten Ziele bestehen bliebe. Schon haben ja auch die Landgesellschaften angefangen, die Dezentralisierung durch Begründung von Tochtergesellschaften durchzuführen. In erster Reihe hat die Landgesellschaft in Ostpreußen, wo die Wiederbesiedlung der Provinz diese Maßnahme am dringendsten erscheinen ließ, ein Netz von Kleinsiedlungsgesellschaften über die Kreise der Provinz ausgebreitet, deren Zahl 20 schon überschritten hat. In anderer Weise ist die Schlesische Landgesellschaft vorgegangen. Sie hat mit rund 50 Kommunen Verträge abgeschlossen, nach denen diese in ständiger Fühlung mit der Siedlungsgesellschaft die örtlichen Arbeiten der Besiedlung selbst übernehmen, die Heranführung der Käufer, die Kreditbeschaffung, die Erledigung aller Verhandlungen mit Behörden usw. aber der Landgesellschaft überlassen. Die Erfolge werden erweisen, ob dieser oder jener Weg der bessere ist, oder aber beide je nach den Verhältnissen ihre Berechtigung haben. Zu fordern ist nur, daß die Landgesellschaften grundsätzlich auf diesem Wege mit aller Energie fortfahren. Erst, wenn eine weitgehende Dezentralisation der ländlichen Siedlungsorganisationen durchgeführt ist, wird das vornehmste Ziel erreicht werden: jedem deutschen Bauernsohne, Handwerker oder Landarbeiter, sei er nun kriegsbeschädigt oder nicht, die Möglichkeit zu schaffen, in der Nähe seiner Heimat eine eigene kleine oder größere Heimstätte zu finden.

Zu einer nicht unwichtigen Vorbedingung dieses organisatorischen Ausbaues wird schon während des Krieges der Grund gelegt werden können: das ist die Heranziehung eines tüchtigen, im Betriebe der großen Landgesellschaften geschulten Personals zur Leitung der örtlichen Gesellschaften. Kriegsbeschädigte, Landwirte, Offiziere usw. stehen zu diesem Zwecke schon heute in genügender Zahl zur Verfügung.

Kreditbeschaffung

Sind so die Linien der anzustrebenden Entwicklung gezeichnet, so bleiben noch zwei Schwierigkeiten zu erwähnen, ohne deren Überwindung all diese Auseinandersetzungen eitel Hoffnung bleiben müßten: die Kredit- und die Bautenfrage. Was die erstere anbelangt, so ist von Preußen soeben ein Schritt getan worden, der aus Kreisen der inneren Kolonisation schon vor dem Kriege, damals allerdings ohne irgendwelche Aussicht auf Erfolg, angestrebt wurde, die Bürgschaftsübernahme des Staates für die Beleihung von Kleinsiedlungen. Wenn dieser Schritt zunächst auch nur einen Anfang bedeutet und nach des Finanzministers Erklärungen bedeuten soll, so steht damit doch die Möglichkeit offen, durch diese Bürgschaften zweite Hypotheken im Werte von 150 Millionen Mark decken

zu lassen. Es wird Aufgabe der Träger der inneren Kolonisation sein, die Vorteile dieses Gesetzes auch dem platten Lande zuzuführen. Landesversicherungsanstalt, Sparkassen, Landesnnd Provinzialbanken, Landschaften werden endlich mit Hilfe dieser Staatsbürgschaftsübernahme zu einem Werke herangezogen werden können, das bisher leider nur allzusehr von ihnen vernachlässigt worden ist; entsprechende Verhandlungen sind sofort anzuknüpfen. Besonders die Landschaften, die zum Nutzen des Großgrundbesitzes ein ausgesprochenes Interesse an der Landarbeiteransiedlung haben, werden unter Hinweis auf dieses Interesse zu bearbeiten sein. Auf sonstige Fragen der Geldbeschaffung einzugehen erübrigt sich, da diese wichtige Seite in einem anderen Kapitel dieses Buches behandelt wird, auf das hier verwiesen werden kann*.

Die Bautenfrage

Der Grundsatz, der zur Überwindung der Bauschwierigkeit helfen muß, heißt: zweckmäßig, schlicht, sparsam. Viel mehr als heute geschieht, sollte in dieser Beziehung die kommende Siedlungsarbeit durch Beeinflussung nicht nur der Fachleute, sondern auch der in Betracht kommenden Bevölkerungskreise, Soldaten, Lazarett-Insassen usw. vorbereitet werden. Ausgehend von der gemütlichen Sicherheit eines gut ausgebauten Unterstandes, nicht von der prunkvoll erscheinenden, spitzig und winklig in die Landschaft gesetzten „Landvilla", muß dem Ansiedlungslustigen sein zukünftiges Heim nahegebracht werden. Hier sind Stimmungen, die rechtzeitig und in richtiger Weise (durch Armee- und Lazarettzeitungen) vorbereitet werden, von weit größerem Werte als späteres Feilschen mit Baustofflieferanten und Bauunternehmern. Auf diesen Punkt ist umso mehr hinzuweisen, als er bedauerlicherweise bis vor kurzem völlig mißachtet wurde.

Zur Verbilligung des Baues selbst wird es notwendig sein, in der Wahl der Baustoffe nicht am Althergebrachten, Bodenständigen, so sehr wir sonst seinen Wert achten, zu kleben, sondern sich nicht zu scheuen, auch von weiterher billig herstellbare Stoffe heranzuholen oder neu von der Industrie dargereichte Mittel zu erproben. Um weitere Transporte zu erleichtern, wird man möglichst einmütig von seiten der Kreise der inneren Kolonisation wie der Wohnungsreform verlangen müssen, daß für den Kleinhaus- und Gehöftbau weitgehende Tarifermäßigungen seitens der Eisenbahnen gewährt werden. Vom Forstfiskus wird zu fordern sein, daß er nicht nur geeignete Parzellen zur Ansiedlung von Forst- und anderen Arbeitern, wie er dies in Preußen bereits erfreulicherweise getan hat, zur Verfügung stellt, sondern auch Holz — rechtzeitig geschlagen — besonders den ländlichen Wohnungserbauern zu billigen Preisen überläßt. Tritt dann zu diesen Erleichterungen und der angestrebten größtmöglichen Vereinfachung des Bauens noch nach friederizianischem Muster eine gewisse Vereinheitlichung der Gebäude — die keineswegs einer Schablonisierung gleichkommen soll — hinzu, indem eine Reihe von besonders zweckmäßigen Typen herausgearbeitet und in Massen vorgerichtet wird, so dürften die an sich sehr leistungsfähigen Organisationen der inneren Kolonisation in kurzer Zeit Großes zu schaffen vermögen. Je früher sie in dieser Beziehung ihre Aktion vorbereiten, um so schneller und umfangreicher wird sich ihr Wirken zu Gunsten der ländlichen Wohnungssucher fühlbar machen können. Wie sehr all diese Gedanken auch von behördlicher Seite erkannt werden, dafür gibt neben dem kürzlich erfolgten Erlaß von „Leitsätzen zur Förderung von Kleinhaussiedlungen und Kleinhausbauten" seitens des preußischen Ministers der öffentlichen Arbeiten** auch die Tatsache Kunde, daß seitens desselben Ministers ein ständiger Beirat zur Vorbereitung von Wohnungsfragen einberufen worden ist. Hier die entsprechenden Wünsche rechtzeitig und mit Nachdruck vorzutragen, wird Sache sowohl der Organisationen der inneren Kolonisation wie des städtischen gemeinnützigen Kleinwohnungsbaues sein.

* Zweiter Abschnitt, Kap. III, Nr. 1. D. H.
** Vgl. Erster Abschnitt, Kap. I, Nr. 6. D. H.

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Zum Schluß einen Blick über den engeren Rahmen des Aufsatzes hinaus: Wenn das Schicksal dem Deutschen Volke wohl will, wird sich seine Siedlungsaufgabe nicht auf das bisherige Gebiet Deutschlands beschränken. Jenseits der alten Grenzen, im Baltikum und Litauen, wird uns hoffentlich ein Zuwachsgebiet erstehen, auf dem großzügiger als im alten Deutschland ein Siedlungswerk durchgeführt wird, das gleichfalls der Vorbereitung schon in dieser Stunde bedarf. Neue den Verhältnissen angepaßte Organisationen müssen auch hier geschaffen werden, sobald die Stunde zum Handeln gekommen sein wird. Kein Zweifel, daß auch sie aufbauen müssen auf den Erfahrungen, die das Mutterland seit einem Menschenalter neu und wahrlich zur rechten Zeit gesammelt hat, aufbauen müssen aber auch auf Erfahrungen, die seit Friedrichs des Großen Zeit leider schier verloren gegangen waren. Ein fester Wille wird hier zupacken müssen, um Menschenmassen in Bewegung zu setzen, unter Dach zu bringen und wirtschaftlich zu fördern, wie sie in gleicher Zahl nur dieser große Kolonisator und die Zeit des deutschen Ordens bewegt hat. Hunderttausende deutscher Bauern harren in Rußlands Gefilden, geknechtet, enteignet der Erlösung und schauen aus nach ihrem alten Mutterland. Hunderttausende von deutschen Soldaten, der Freude an der Natur, am Erdgeruch der kurländischen Scholle teilhaftig geworden, warten des Augenblicks, wo das alte neubelebte Zauberwort sie hinausführen soll: Naer Oostland willen wy ryden, naer Oostland willen wy mee (mit).

Deutschlands Hoffnung ist, daß die dann kommende große Zeit kolonisatorischer Aufgaben den rechten Mann finde, der erfahren und festen Willens den Strom deutscher Menschen dahin lenke, wo sie der slawischen Flut endgültig Einhalt tun. Nur auf dem Fundament deutschen Bauerntums wird Deutschlands Machtstellung in der Welt sich weiter ruhig und sicher entwickeln können.

❖

5.

Die Wohlfahrtspflege auf dem Lande

Von Professor Heinrich Sohnrey, Geschäftsführer des Deutschen Vereins für ländliche Wohlfahrts- und Heimatpflege in Berlin

Die ländliche Wohlfahrtspflege erhielt ihren nachhaltigsten Anstoß von der Landflucht, die auch einen Maßstab dafür gibt, inwieweit der Zweck der Arbeit erreicht wird. Die Landflucht ist eben das augenfälligste und am tiefsten eingreifende Symptom einer Krankheit an unserem Volks- und Wirtschaftsorganismus.

Mit rohen Erfahrungstatsachen und allgemeinen Wanderungsziffern ist das Symptom Landflucht nicht zu erfassen, und der Kern des Übels nicht zu erkennen. Vor allen Dingen ist gar nichts gewonnen, wenn man das Problem nur in der Landarbeiterfrage oder in der Beschaffung der nötigen Arbeitskräfte für landwirtschaftliche Wirtschaftsbetriebe aller Größen sieht. Wenn es sich nur darum handelte, könnte man eine befriedigende Lösung mit ausländischen Arbeitern und vielleicht gar mit Kulis erstreben. Die Wurzel des Übels sitzt tiefer.

In unseren gegenwärtigen Binnenwanderungserscheinungen treffen zwei Strömungen zusammen: der Zug nach der Stadt und der Zug nach dem Westen. Das Zusammentreffen beider bedingt, daß der Osten besonders stark zu leiden hat, und sogar das oberschlesische Industriegebiet nicht das Ziel einer Binnenwanderung von nennenswertem Umfange ist, wenn man von Nahwanderungen absieht, während im Westen der auch dort vorhandene Zug vom Lande fast gänzlich durch den Zuzug vom Osten verdeckt wird.

Gerade der Westen zeigt uns aber, daß mit der Verpflanzung von Industrie auf das Land zwar die ländliche Bevölkerungsziffer gehoben werden kann, aber für die Bekämpfung der eigentlichen Landflucht nichts geschieht. Die Menschen wenden sich dann nämlich ohne Wanderung vom Lande (Landwirtschaft) ab und der Industrie zu, wie das auch bei sonst im Lande verstreuter Kleinindustrie, ja sogar bei der Landwirtschaft eng verwandten Forstbetrieben durchweg zu beobachtrn ist, — diese decken ihren Arbeiterbedarf auf Kosten der Landwirtschaft.

Die gesammte Binnenwanderung stellt eine als Massenerscheinung auftretende Wanderung zur höheren Kultur dar, wobei unentschieden bleiben kann, ob der Westen tatsächlich höhere Kultur besitzt als der Osten, oder ob die in der Nähe befindliche Industrie mehr bietet als die Landwirtschaft. Der Wandernde schätzt eben die ganzen Arbeitsverhältnisse und Bedingungen, die Wohn- und Lebensbedingungen seines Wanderungszieles höher ein als die seines bisherigen Wohn- und Arbeitsortes. Der Zug vom Lande im besonderen bedeutet eine direkte Abkehr von der Landwirtschaft, deren Arbeit als schwer, schmutzig und niedrig eingeschätzt wird, die den Menschen offenbar auch viel stärker bindet, als eine nach Stunden und Minuten abgegrenzte Arbeit in industriellen Betrieben. Dies kommt auch darin zum Ausdruck, daß die kleinen landwirtschaftlichen und Gartenbetriebe durch Arbeiter, Beamte aller Art, vor allem auch durch Geistliche und Lehrer selbst dort vernachlässigt werden, wo die Bedingungen für den Betrieb günstig sind, und die Eigenproduktion unleugbare Vorteile bietet.

Es besteht also eine Kluft zwischen dem Landbewohner und den ländlichen Verhältnissen, so daß jener sich in diesen nicht mehr wohl fühlt. Dies Übel greift insofern auf

den ganzen Volkskörper über, als die Ansicht viel verbreitet ist, daß die ländliche Kultur in ihrer Gesamtheit nicht nur etwa vorübergehend zufällig hinter der städtischen zurückstehe, sondern überhaupt als eine solche von geringerem Wert geschätzt wird.

Damit ergibt sich für die Wohlfahrtspflege die Aufgabe, einen Ausgleich zwischen den persönlichen Wünschen der Landbewohner und den ländlichen Verhältnissen zu schaffen.

Diese Aufgabe läßt offenbar zwei Wege zu ihrer Lösung zu: Man baut die Lebens- und Arbeitsverhältnisse auf dem Lande so aus, daß sie den berechtigten Ansprüchen der Landbewohner und Landarbeiter genügen. Ein Weg, der dort eingeschlagen werden muß, wo man die ländlichen Verhältnisse als zurückgeblieben ansieht. Wo man dagegen diese im allgemeinen für gut hält und das Übel somit in einer falschen Einschätzung durch die Landbewohner sieht, muß man den zweiten Weg beschreiten und versuchen, den Menschen wieder für die Eigenart des Landlebens zu gewinnen und ihn davon zu überzeugen, daß dieses zwar in vielem anders wie das Stadtleben sein müsse, ohne daß es in seinem Gesamtwert dahinter zurücksteht. Der erste Weg führt zu wirtschaftlich-sozialer Arbeit, der zweite zu Bildungsarbeit. In der Praxis lassen sich beide nicht scharf trennen; jede wirtschaftlich-soziale Arbeit verlangt zu ihrer Wirksammachung Ergänzung durch Volksaufklärungsarbeit, und jede Volksbildungsarbeit muß in ihrer Entwicklung notwendig auch zum Schaffen neuer Formen führen.

Das Wesen ländlicher Wohlfahrtsarbeit ist aber durch solche Bezeichnung der Gebiete und der Wege in seiner besonderen Eigenart nicht genügend charakterisiert, da sie zugleich ein Prinzip bedeutet, das bei aller Arbeit zur Geltung kommen muß. Die ländliche Wohlfahrtspflege besteht in dem freiwilligen Zusammenarbeiten aller Bevölkerungsklassen, sei es für sich allein, sei es mit behördlicher oder staatlicher Unterstützung, zur Verhütung oder Beseitigung von wirtschaftlichen Übelständen und zur Gesundung und Erstarkung des Landvolkes in sozialer, körperlicher und geistig-sittlicher Beziehung. Sie sucht ihre Arbeit in erster Linie in der Weckung und Stärkung der gegebenen Kräfte; nur wo diese nicht zureichen, ist eine anderweitige Unterstützung angezeigt und berechtigt.

Die Selbsthilfe steht unbedingt im Vordergrunde. Und ihr gesellt sich der Zusammenschluß zu gemeinsamem Wirken zu. Nicht wie beim patriarchalischen System oder bei der reinen Wohltätigkeit soll der eine geben und der andere nehmen, sondern die Teilnahme an der gemeinsamen Arbeit soll zu gleicher Zeit auch ein Anrecht auf einen Genuß oder Vorteil gewähren, wie andererseits nur der genießen soll, der seine Kraft in den Dienst der gemeinsamen Sache stellt. Daß durch solche Grundsätze eine gewiße Harmonie zwischen Wunsch und Wirklichkeit geschaffen wird, sei nur nebenher erwähnt.

Die Reformarbeit auf dem Gebiet der wirtschaftlich-sozialen Verhältnisse wird sich ganz naturgemäß in erster Linie den wirtschaftlich Schwachen zuwenden, bei denen der Abstand zwischen Wunsch und Wirklichkeit am größten zu sein pflegt. Es kann sich natürlich nicht darum handeln, die landwirtschaftliche und gärtnerische Tätigkeit irgendwie einschränken zu wollen. Gerade die Kriegszeit hat ja die ungeheure Bedeutung der Selbstversorgung durch eigene Wirtschaft gezeigt: daß alles darangesetzt werden muß, möglichst jede Familie auf dem Lande so zu stellen, daß sie in Zeiten der Not durch die eigenen Erzeugnisse mit dem Notwendigsten versorgt wird. Es liegt daher auch kein Grund vor, das Geldlohnsystem auf dem Lande noch weiter zu begünstigen; Förderung eines durch Vertrag genau fixierten Naturallohns in Verbindung mit Landdeputat erscheint vielmehr als der gegebene Weg. Daneben muß Vorsorge getroffen werden, daß das bereits vorhandene und nötigenfalls entsprechend zu vermehrende Land in öffentlicher Hand in erster Linie als Pachtland den kleinen Leuten zur Verfügung gestellt wird, um ihnen eine volle Ausnutzung der wirtschaftlichen Kräfte der Familie und einen bescheidenen Aufstieg zu ermöglichen, ohne gleich Stellen- und Wohnortswechsel vornehmen zu müssen, und um eine gesunde Volksschicht zu schaffen, aus der mit Hilfe der durch die innere Kolonisation

gebotenen Mittel immer mehr aufsteigen zur bäuerlichen Selbständigkeit. Dies kann nur durch Befestigung im landwirtschaftlichen Betriebe, auf keinen Fall durch Loslösung von ihm erreicht werden, und um der Wertschätzung landwirtschaftlicher Arbeit willen ist es dringend erwünscht, daß auch auf dem Lande ansässige Gebildete sich mehr dem landwirtschaftlichen Eigenbetriebe wieder zuwenden.

Eine Erleichterung kann ohnehin eintreten. Der Krieg hat schon die Verbreitung der Maschine auf dem Lande wesentlich gefördert; die kommenden Friedenszeiten werden diese Bewegung mit dem Ziele fortsetzen müssen, möglichst alle Arbeit der Maschine zuzuweisen, die diese vernünftigerweise leisten kann, und durch Ausnutzung aller Formen des genossenschaftlichen oder sonstigen Zusammenschlusses den kleinen Mann teilnehmen zu lassen an den Vorteilen der Maschinenarbeit, auch im Kleinbetriebe. Überhaupt erscheint es als Pflicht der wirtschaftlich Starken, den Schwachen teilnehmen zu lassen an den Errungenschaften neuzeitlicher Hilfsmittel für den landwirtschaftlichen Betrieb (Beteiligung an Bezugsvereinigungen, Betriebs- und Absatzgenossenschaften, Vermittlung von Zuchtmaterial usw.).

Bei Ausnutzung aller Hilfsmittel unserer Zeit wird es trotz der Abhängigkeit der Landwirtschaft von Jahreszeit und Witterung möglich sein, nicht nur im allgemeinen einen festbegrenzten Arbeitstag zu gewinnen, sondern auch den Landarbeitern durch zeitigen täglichen Arbeitsschluß oder durch Wiedereinführung des ehemals üblichen arbeitsfreien Sonnabendnachmittags die für den Betrieb der kleinen Eigenwirtschaft unbedingt nötige Arbeitszeit zu verschaffen, ohne die Ruhezeit des Sonntags zu scharf anzugreifen.

Eine derartige Regelung und Erleichterung der Arbeit darf aber auf keinen Fall zu einer Vernachlässigung der Handarbeit führen. Selbst bei größter Ausnutzung des Maschinenbetriebs bleibt für die Menschenhand in der Landwirtschaft immer noch ein reichlich gemessen Maß übrig. Sie wird daher stets auf Wertschätzung der Handarbeit achten müssen. Und der Landarbeiter, der in seinem eigenen Betriebe nicht häufig entschlossen selbst das Werk angreift, ohne auf die Ankunft der Maschine zu warten, wird nicht viel erreichen. Träger der Handarbeit in landwirtschaftlichem und Gartenbetriebe, im Hause, in Klüter- und Bastelkammer gehören mit zu den Bedingungen der Fortentwicklung ländlicher Kultur.

Wird so der kleine Mann viel mehr als bisher als vollgültiges und beschränkt selbständiges Glied dem ländlichen Wirtschaftsorganismus eingefügt, so wird sich von selbst ergeben, daß er auch teilhat an den Formen ländlichen Wirtschaftslebens, die gewissermaßen als Ergänzung der eigentlichen Erwerbswirtschaft bestehen (Versicherungen aller Art, Geldgenossenschaften, fachliches Bildungswesen usw.), und daß Formen gefunden werden, die die besonderen Bedürfnisse des kleinen Mannes berücksichtigen. Nicht minder notwendig wird es sein, ihn aber auch einzufügen in den ländlichen Rechts- und Verwaltungsorganismus. Die Arbeiterversicherung des Reiches kennt den Landarbeiter zwar als Versicherten, wenn auch immer noch nicht als dem Industriearbeiter gleichgestellten, aber in den vielen Organen zur Selbstverwaltung der Versicherungsunternehmungen begegnet man dem Landarbeiter außerordentlich selten; in den landwirtschaftlichen Berufsvertretungen fehlt er so gut wie ganz, ebenso in den Organen der Gemeindeverwaltung usw. Läßt man den kleinen Mann auf dem Lande nicht als vollberechtigten Bürger gelten, so braucht man sich nicht zu wundern, wenn er in die Stadt abwandert, wo ihm in dieser Hinsicht wesentlich mehr geboten wird.

Ebenso wird es notwendig sein, den kleinen Mann auf dem Lande wie überhaupt jeden Landbewohner bei der fürsorgenden Tätigkeit öffentlicher Organe in gleichem Maße zu berücksichtigen wie den Städter. Heute sind z.B. die Maßnahmen der Landesversicherungsanstalten zur Heilfürsorge fast ausschließlich für die Städter vorhanden, wie auch die von dort herfließenden Gelder zur Förderung des Kleinwohnungsbaues in überwiegendem Maße dem Industriearbeiter zugute kommen. Hebammenwesen, ärztliche Versorgung, Fürsorge für Kranke, Schwache und Alleinstehende liegen auf dem Lande oft noch sehr im argen. Die

Verkehrsverhältnisse, die damit in engem ursächlichen Zusammenhange stehen, sind vielfach noch sehr unentwickelt. Hier kann das Land aus eigener Kraft das zu wünschende Ziel nicht erreichen; Kreis und Staat und andere Korporationen müssen eingreifen, indem sie Volksgesundheit und Volkskultur höher einschätzen als Rentabilität des Betriebes.

Ein besonderes Kapitel bildet die ländliche Wohnungsfürsorge. Je mehr die innere Kolonisation fortschreitet, und je mehr die Ziele erreicht werden, die die Wohlfahrtspflege der Lohn- und Wirtschaftsorganisation des Landarbeiters steckt, desto mehr wird ja auch die ländliche Wohnungsfrage ihrer Lösung entgegengeführt werden. Ein Hauptproblem aber wird bleiben: der Großgrundbesitz und vor allem auch der Staat werden den ihnen zukommenden Anteil an der Last der Wohnungsfrage tragen müssen. Heute wohnen die Arbeiter des Großgrundbesitzers sowie des Staats und seine Beamten zum allergrößten Teil in den Miets- oder Eigentumshäusern der Dörfer, so daß für diese die Wohnungsnot in vielen Fällen gänzlich beseitigt wird, wenn sie von der bezeichneten Last frei würden. Aber die Wohnungsfrage ist für Staat- und Großbesitzer eine oft sehr schwerwiegende Geldfrage und für den letzteren oft auch eine Frage des Bodenrechts. Von beiden ist zu verlangen, daß sie ihren vollen Anteil an der Lösung der Wohnungsfrage übernehmen, vom Staat im besonderen noch, daß er die nötigen Baugelder erforderlichenfalls als Darlehen zur Verfügung stellt und entsprechende Gesetzesvorschriften trifft, um entgegenstehende Schwierigkeiten rechtlicher Art zu beseitigen.

In unmittelbarer Verbindung mit der Wohnungsfürsorge und Wohnungspflege stehen unzählig viele kleine, in ihrer Gesamtheit aber bedeutsame Dinge, die zweckmäßig unter die eigentliche Volksbildungsarbeit gestellt werden.

Bei der Volksbildungsarbeit auf dem Lande ist zu berücksichtigen, daß es auch etwas gibt, was man geistige Landflucht nennen könnte. Die Vernachlässigung ländlicher Bauweise, Wohnungseinrichtung, Trachten, Sitten, Lieder, Volksbelustigungen usw. und die Verpflanzung städtischen Allerweltskrams auf das Land wirkt vielleicht noch verwüstender, als es die Wanderung je vermöchte. Es wird die im Heimatboden wurzelnde und in ihrer Eigenart geschlossene ländliche Kultur zerstört, ohne daß etwas Lebensfähiges an deren Stelle tritt. Die Unzulänglichkeit städtischer Mittel und Mittelchen macht aus dem Unterschied der Art zwischen Stadt und Land einen des Grades, bei dem das Land unzweifelhaft im Nachteil ist.

Eine weitausschauende und umfassende Volksbildungsarbeit, die ganz und gar unter dem Banner der Heimatpflege getrieben wird, muß verlangt werden. Baupflege und Bauberatung, Naturpflege, ländlicher Hausfleiß und dörfliche Handwerkskunst verbunden mit allgemeiner Kunstpflege im ländlichen Geiste, Dorfkirche und Dorffriedhof, Gemeindehaus mit Vorträgen, Aufführungen, Musik und Gesang, Dorfbücherei und Lesesaal, Unterhaltungsabenden, Jugendpflege — Pflege des ländlichen Volkstums mit seinen Liedern, Festen und Spielen —, das sind Mittel, die zum Ziele führen, wenn in allem die Heimat oberstes Prinzip ist.

Für den Erfolg ist hier allerdings auch notwendig, daß der leitende Grundsatz der Wohlfahrtspflege zur Geltung kommt: Selbstschaffen auf dem sicheren Grunde der Dorf- und Volksgemeinschaft. Für berufsmäßiges Spezialistentum ist auf dem Lande wenig Raum. Das Volk muß selbst singen, musizieren, Theater spielen, schnitzen und weben, nach eigener Musik und eigenem Gesange tanzen und spielen, wenn das Werk gedeihen soll.

Aus sich selbst heraus kommt es schwerlich dahin, lernt es vor allen Dingen nicht die Schwierigkeiten überwinden, die die schon vorhandene städtische Scheinkultur bietet, welche noch fortwährend durch andauerndes dringendes und lockendes Angebot verstärkt wird. Nur durch tiefgehende und planmäßige Bildungsarbeit läßt sich etwas erreichen. Deswegen: Ausgestaltung des gesamten ländlichen Schulwesens in ländlich heimatlichem Sinne; Ausbau des Schulwesens auch durch Verpflanzung höherer Schulen aufs Land.

Daneben ist vom Staate zu verlangen, daß er die Gleichberechtigung ländlicher Kultur mit der städtischen durch die Tat anerkennt, also nicht mehr direkt oder indirekt es als eine Beförderung erscheinen läßt, wenn ein Lehrer, Geistlicher oder sonstiger Beamter nach der Stadt versetzt wird. Durch bare Münze und sachliche Vergünstigungen muß er anerkennen, daß jeder, der draußen auf dem Lande lebt und wirkt, durchweg größere Verantwortung zu tragen hat, als ein Gleichgestellter in der Sache. Der Staat muß zu einer durchgreifenden Förderung der Ansiedlung von Gebildeten aller Art auf dem Lande kommen, soweit diese nicht unbedingt an die Stadt gebunden sind; muß seine Schulen und Erziehungsanstalten, soweit Zweck und Einrichtung es zulassen, auch aufs Land hinaustragen und auch ländliche Garnisonen einrichten und muß endlich alles tun, um ein Einleben der aufs Land versetzten Personen in die Landbevölkerung zu begünstigen und zu verhindern, daß sie als städtische Elemente Fremdkörper darstellen, die ohne rechte Verbindung mit dem Dorfe stehen. Ohne daß der Staat seine einseitige Förderung der städtischen Kultur aufgibt, ist keine ländliche Wohlfahrtspflege denkbar.

Als besondere Wohlfahrtsarbeit des Staates oder der öffentlichen Korporationen ist endlich erforderlich, daß mindestens für jeden Landkreis ein Wohlfahrtspfleger aus öffentlichen Mitteln unter Heranziehung der beteiligten Gemeinden angestellt werde, der die im Kreise vorhandenen Kräfte anregt und organisiert, ohne die Frische des urwüchsigen Volkslebens zu stören. Es soll nicht Aufgabe sein, mit großartigen Neuschöpfungen zu prunken, sondern die Landbevölkerung wieder für eine echt heimatliche Kultur zu gewinnen, die Menschen wieder den tatsächlich gegebenen, oft freilich schlummernden Realitäten zuzuwenden. Eigentliche Neuschaffungen kommen erst in zweiter oder sogar dritter und vierter Linie. Nur auf diesem Wege, der das Gegebene voll ausnutzt und doch große Ziele nicht aus dem Auge verliert, erscheint es möglich, eine gesunde und starke Landkultur wieder ins Leben zu rufen, die im Volke etwas bedeutet und mit der städtischen Kultur zusammen eine volkliche Einheit bildet. Vernachlässigte ländliche Kultur kann nur zu immer stärkeren Gegensätzen zwischen Stadt und Land führen, die das ganze Volk in bedrohliche Gefahr stürzen.

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

6.

Kriegsbeschädigtenfürsorge durch Ansiedlung

Auf Grund der Verhandlungen des Reichsausschusses der Kriegsbeschädigtenfürsorge dargestellt von dem Wirklichen Geheimen Oberregierungsrat Dr. Metz, Präsidenten des Ober-Landeskulturgerichts zu Berlin

Bald nach Beginn des furchtbaren Weltkrieges zeigte sich im ganzen deutschen Volke das ernstliche, begeisterte Bestreben, den tapferen Kämpfern, welche Verletzungen und Krankheiten davongetragen hatten, ihre baldige endgültige Heilung und jede nur mögliche Verbesserung ihrer Lage zu bringen. In allen Teilen des Deutschen Reichs bildeten sich nebeneinander unter Mitwirkung der bundesstaatlichen Regierungen, in Preußen unter Mitwirkung der Provinzialverwaltungen, besondere Organisationen, die es sich zur Aufgabe stellten, die Fürsorge für die heimkehrenden Kriegsbeschädigten auszuüben. Das auf die Dauer unhaltbare Nebeneinanderarbeiten dieser Organisationen erforderte dringend eine Einrichtung, die allgemeine Richtlinien und Grundsätze aufzustellen imstande war und die bei der Ausführung gemachten Erfahrungen allen Beteiligten zugänglich machen konnte. Auf Anregung des Königreichs Sachsen wurde eine Zentralstelle unter dem Namen „Reichsausschuß der Kriegsbeschädigtenfürsorge" ins Leben gerufen. Darin sind alle amtlichen Fürsorge-Organisationen des Deutschen Reichs vereinigt. Nach den in der Gründungsversammlung aufgestellten Grundsätzen ist es Aufgabe des Reichsausschusses, den Organisationen der Kriegsbeschädigtenfürsorge durch Austausch der allerorts gemachten Erfahrungen und durch fortlaufende Beratungen unter Zuziehung hervorragender Sachverständiger Anregung, Gutachten und Rat zu bringen. Nicht nur die Zusammenarbeit aller amtlichen Fürsorge-Organisationen untereinander, sondern auch das Zusammenarbeiten der Kriegsbeschädigtenfürsorge mit den anerkannten privaten Wohlfahrtseinrichtungen soll er regeln und gewährleisten und zu den für die Kriegsbeschädigtenfürsorge bedeutungsvollen Gesetzen und Verordnungen durch entsprechende Vorschläge und Anträge Stellung nehmen.

Für die Erledigung seiner Aufgabe ist ein Reichsarbeitsausschuß aus Vertretern der deutschen Staaten und preußischen Provinzen gebildet worden. Für die Erledigung der laufenden Geschäfte sorgt eine Reichsgeschäftsstelle.* Unter den eingesetzten 10 Sonderausschüssen nimmt der „Sonderausschuß i für Ansiedlung und Wohnungsfürsorge" eine bedeutende Stelle ein. Gerade er wird mit dem Bund „Heimatschutz" eine enge Verbindung aufrecht zu erhalten haben, um das ihm gesteckte Sonderziel: die Verschaffung eines ebenso praktischen wie traulichen Heims unter Pflege der überlieferten ländlichen und bürgerlichen Bauweise zu erreichen. Wird eine solche Verbindung auch bei der inneren Kolonisation im allgemeinen zu begünstigen sein, so hat sie doch zweifellos bei der Fürsorge für die Kriegsbeschädigten eine besondere Bedeutung. Sollen die Kriegsbeschädigten die neue Heimat liebgewinnen und auf ihre Erhaltung bedacht bleiben, so kommen bei ihrer Ansiedlung einige allgemeine Richtlinien in Betracht, deren Außerachtlassung das ganze Werk schädigen könnte.

Das gilt vor allem von der Vermeidung der Errichtung von größeren, lediglich aus Kriegsbeschädigten zusammengesetzten Kolonien. Wenn trotzdem in den Tagesblättern

* Vgl. Zeitschrift „Die Kriegsbeschädigtenfürsorge". Verlag der Voßschen Buchhandlg., Nr. 1, S. 3.

immer wieder von solchen Zusammenballungen von Kriegsbeschädigten berichtet wird, so kann sich der Bund für Heimatschutz ein Verdienst erwerben, wenn er durch seine Landesvereine und Bauberatungsstellen solchen Gedanken möglichst entgegentritt. Die Gründe, die den Sonderausschuß i zu seiner einstimmigen Stellungnahme gegen solche Kolonien bestimmt haben, liegen auf der Hand. Es soll vermieden werden, daß die Kriegsbeschädigten sich als eine zu bevorzugende Klasse der Bevölkerung betrachten und deshalb besondere Vorteile beanspruchen. Das würde aber um so leichter geschehen können, weil schon ein Unzufriedener in einer derartigen Kolonie die Unzufriedenheit aller übrigen Kolonisten hervorrufen und damit die Willenskraft und die Lebensfreude beeinträchtigen könnte.

Einverständnis herrscht auch über die Frage, ob man die Schenkung von Ländereien oder Geld zu Ansiedlungszwecken zulassen oder gar empfehlen und fördern soll. Die Frage ist je nach Lage der Verhältnisse verschieden zu beantworten. Wenn z. B. ein Offizier einem seiner früheren Untergebenen ein Stück Land zur Besiedlung überweisen will, wird niemand etwas gegen die darin liegende dankbare Anerkennung einzuwenden haben. Werden aber von Einzelnen oder von Gesellschaften größere Landflächen zur Ansiedlung geschenkweise hergegeben, so erregt eine solche Schenkung, selbst wenn es zu einer — an sich verwerflichen — Massensiedlung nicht kommen sollte, das schwerwiegende Bedenken, daß dadurch die Begehrlichkeit der anderen, erregt wird und eine Unzufriedenheit entsteht, die das ganze an sich so schwierige Unternehmen der Ansiedlung von Kriegsbeschädigten nur schädigen kann. Unter keinen Umständen kann es aber gebilligt werden, daß Private die Mildtätigkeit des Publikums zur Schaffung von Kriegsbeschädigtensiedlungen öffentlich in Anspruch nehmen, da dadurch die Ansiedlung leicht den Charakter einer nur durch Almosen durchzuführenden Maßregel gewinnt. Der Ansiedler soll gerade von vorneherein von dem Gedanken erfüllt werden, daß er selbst, trotz der Verminderung seiner Arbeitskraft, durch die ihm verbliebene Leistungsfähigkeit, durch die Mitarbeit seiner Angehörigen und durch selbstbeschaffte Geldmittel sich eine Lebensstellung begründen muß. Nur solche durch eigene Mittel erworbenen Stellen, sei es auf dem Lande, sei es in der Stadt, erwecken die Liebe zur Heimat und schaffen die Kraft, das durch eigenes Vermögen erworbene und durch eigene Arbeit erhaltene Eigenheim dauernd zu bewahren. —

„Heimatschutz", „Heimatarbeit" sind, wie schon der Gleichanklang der Namen ergibt, in so enger Beziehung zueinander stehende Begriffe, daß an der Darstellung der Heimarbeit hier so wenig vorübergegangen werden kann, wie der Sonderausschuß i an ihr vorübergegangen ist. Nach seinen Beschlüssen ist eine umfangreiche, in sozialer und wirtschaftlicher Beziehung befriedigende Überführung von Kriegsbeschädigten zur Heimarbeit dann zu erwarten, wenn deren Verbesserung und Veredelung und die genossenschaftliche Organisation der gemeinnützigen Gartenstadtgesellschaften (mit Kleinwerkstätten, Verbrauchsgenossenschaften usw.) zur Durchführung gelangen. Eine „Gartenstadt" ist eine planmäßig gestaltete Siedlung auf wohlfeilem Gelände, das dauernd im Obereigentum der Gemeinschaft erhalten wird, derart, daß jede Spekulation mit dem Grund und Boden dauernd unmöglich ist. Sie ist ein neuer Stadttypus, der eine durchgreifende Wohnungsreform ermöglicht, für Industrie und Handwerk vorteilhafte Produktionsbedingungen gewährleistet und einen großen Teil seines Gebietes dauernd dem Garten und Ackerbau sichert. Die Gartenstadt ist also eine so wesentliche Förderung des Heimatschutzes und zugleich ein so erwünschtes Mittel für die Ansiedlung von Kriegsbeschädigten, daß ihr mit Recht eine besondere Darstellung in diesem Werke gewidmet ist*. Auf sie ist hier zu verweisen. Soweit und solange eine Ansiedlung in Gartenstadtanlagen nicht erfolgen kann, ist auch die Ansiedlung einzelner Heimarbeiter in den bestehenden Gemeinden durch die die Ansiedlung praktisch betreibenden Stellen erstrebenswert. —

* Zweiter Abschnitt, Kap. I, Nr. 1. D. H.

Ebenso dringend, ja fast noch dringender als die Neu-Ansiedlung von Kriegsbeschädigten, ist die Erhaltung des vorhandenen ländlichen Kleinbesitzerstandes.

Infolge der seit längerer Zeit bestehenden Verschuldung zahlreicher kleiner Besitzungen und der nach dem Kriege zu erwartenden Erschwerung der Hypothekenverhältnisse ist zu befürchten, daß eine große Anzahl von Kleinbesitzern, die kriegsbeschädigt und in ihrer Arbeitskraft beschränkt in die Heimat zurückkehrt, zum Verkauf ihrer Besitzung genötigt sein wird. Ihnen das eigene Heim möglichst zu erhalten, zu verhindern, daß sie daraus vertrieben, in der Großstadt sich verlieren, ist eine Aufgabe gesunder Bodenpolitik, ist die Erfüllung einer heiligen Dankespflicht der Allgemeinheit, ist Heimatschutz im besten Sinne. Die Fürsorge hat dahin zu streben, daß an Stelle hochverzinslicher kündbarer Hypotheken mäßig verzinsbarer, unkündbarer, tilgungsfähiger Realkredit beschafft wird. Der Abschluß von Lebensversicherungen zu Gunsten des Besitzers selbst oder zu Gunsten naher Angehöriger bildet, wenn andere Hilfsquellen fehlen, das Mittel, dessen gebühren- und stempelfreie Durchführung einer staatlich unterstützten Ansiedlungsbank zu übertragen ist. Als Geldgeber der nach dem Vorstehenden gesicherten Nachhypotheken kommen in Betracht:

1. die Lebensversicherungsanstalten,
2. öffentlich-rechtliche Anstalten, wie Feuersozietäten, Landesbanken,
3. die Reichsversicherungsanstalt für Angestellten-Versicherung,
4. die öffentlichen Sparkassen,
5. die Landesversicherungsanstalten.

Die Bürgschaft für den Eingang der Zinsen sollen, wenn möglich, die zuständigen örtlichen Genossenschaften übernehmen. Die gleiche Fürsorge hat sich gegebenenfalls auch auf die Witwen gefallener Kleingrundbesitzer zu erstrecken. Städtische Eigenheime von diesem Schutze auszuschließen, liegt meines Erachtens kein Grund vor. Die Schwierigkeiten der Durchführung der gemachten Vorschläge ist unverkennbar, aber ihre Notwendigkeit nicht zu bestreiten. Beizutreten ist auch allen Sonderausschlußbeschlüssen, die dahingehen, von vornherein alles zu vermeiden, was die Erhaltung der neugeschaffenen Stellen gefährden könne. Abzuweisen ist also vor allem das vielfach laut gewordene Verlangen, jedem Kriegsbeschädigten einen Anspruch auf Ansiedlung zuzugestehen. Ganz abgesehen davon, daß es dazu am nötigen Lande fehlen würde, ist der Gedanke eines subjektiven Rechts auf Ansiedlung völlig unvereinbar mit der Notwendigkeit einer gewissenhaften Auslese, die von staatlich dafür bestimmten Stellen aus der Zahl der Bewerber vorgenommen werden muß. Geschieht das nicht, so ist die Gefahr nahegerückt, daß ein nicht unbeträchtlicher Teil der Ansiedler nach kürzerer oder längerer Frist sein Heim verläßt und in der industriellen Großstadt untertaucht. Das ist aber in keiner Weise erwünscht, am wenigsten auch vom Standpunkte des Heimatschutzes. Er gerade muß ganz und wird besonders darauf achten, daß die angestrebte Seßhaftigkeit so vollkommen als möglich erreicht wird. —

Ein jeder Kriegsbeschädigte, der sich mit dem Gedanken trägt, sich ein eigenes Heim zu gründen, wird vor allem die Frage beantwortet sehen wollen, was ihm geboten werden kann, d. h. welche Ansiedlungsmöglichkeiten überhaupt in Betracht kommen. Solche gewähren:

1. bäuerliche, zur Ernährung einer Familie ausreichende Stellen von 8—15 ha besonders im deutschen Osten, unter sehr günstigen Verhältnissen bis zu 5 ha, ja 4 ha herabgehend;
2. Gärtnereien für Blumen-, Gemüse- und Obstbau möglichst in der Nähe von Städten mit guter Absatzgelegenheit, in der Größe von 1—4 ha (mit Kleintierhaltung);
3. Handwerkerstellen auf dem Lande, in der Größe von 1—4 ha, je nach Arbeitskräften, der Größe der Kundschaft usw.;
4. ländliche Arbeiterstellen mit so viel Land und Wiese, wie zur Durchwinterung einer Kuh erforderlich ist, d. h. je nach Größe, Güte und Zusammensetzung des Bodens 1—2 ha, ausnahmsweise auf leichtem Boden auch wohl 2,5 ha.

Den genannten landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Stellen schließen sich die als vorstädtische, halbstädtische oder auch als halbländliche Ansiedlungen (Gartendorf!) bezeichneten Stellen an, denen mindestens 12,5 a = einem halben Morgen Land beigegeben sind, eine Größe, die im allgemeinen genügen wird, einer Familie die nötige Menge an Gemüse und Kartoffeln zu liefern.

Daran reihen sich die Eigenheime an, die außer dem Häuschen nur mit einem kleinen Garten versehen sind. Die Gartenfläche sollte aber, wenn irgend möglich, so groß angelegt werden, daß dem Ansiedler und dem einzigen zuzulassenden Mieter die Möglichkeit zur Kleintierhaltung (Ziege, Schwein, Hühner usw.) gegeben ist. Die Gartenstadtbewegung scheint die Größe von 12,5 a nicht besonders zu begünstigen. Es wäre aber nach den Erfahrungen des Weltkrieges wirklich erwünscht, daß diese Größe möglichst angestrebt werde. Mit den ganz kleinen Eigenheimen, die auch in der Form von Reihenhäusern angelegt sein können und nur einige hundert Quadratmeter, ja noch weniger an Gartenfläche aufweisen, ist man schon bei der rein städtischen Anlage, an der Wohnungsfürsorge angelangt.

Der Sonderausschuß für Ansiedlung und Wohnungsfürsorge hat es als höchst erwünscht bezeichnet, daß die nun einmal nicht zu vermeidenden und in der nächsten Zeit wohl noch eine große Rolle spielenden Mehrfamilienhäuser höchstens 6 Wohnungen und höchstens 3 Geschosse enthalten. Von den Schrecken der Mietskaserne redet er gar nicht, sie sind aber nun einmal noch ein notwendiges Übel. (Sie wird von Professor Dr. Fuchs-Tübingen in einem Vortrag mit Recht als der gefährlichste Feind des Heimatschutzes bezeichnet. Zeitschrift „Heimatschutz", 7. Jahrgang, 1911, Heft IV, S. 145.)

Überblickt man diese Reihen von ländlichen, halbländlichen und städtischen Ansiedlungsmöglichkeiten, dann kann es nicht zweifelhaft sein, welchen Besiedlungsarten der Bund für Heimatschutz sein Wohlwollen zuwendet; aber der Bund kann nur davon ausgehen, daß lediglich die Wünsche der Kriegsbeschädigten maßgebend sind; auch innerhalb des Wunschgebietes der Ansiedlungsbewerber bleibt genug zu raten, zu helfen, zu schaffen zur Erhaltung und Einführung einer einfachen und volkstümlichen Bauweise. Das kann namentlich auch dann geschehen, wenn kleine Pachtungen errichtet werden und die Gebäude den Ansiedlern nur vermietet werden. Auch diese kleinen Mietsgebäude müssen sich der Fürsorge des Bundes erfreuen. Und sie werden es.

Der Bund muß nach Kräften — wie in dem zweiten Hefte „Heimatschutz" von 1915 S. 136 von Dr. Bonne zutreffend ausgeführt ist — dazu beitragen, „daß möglichst zahlreiche, wohnliche, wirklich deutsche Heimstätten entstehen, in denen das Wertvollste und Beste, was die deutsche Heimat hervorbringen kann, d. h. in denen möglichst viele starke, gesunde, kriegsfähige Männer geboren und erzogen werden." Er muß auch dazu beitragen, daß wir uns nach Möglichkeit für unsere Nahrungsmittelversorgung vom Auslande unabhängig machen. Dazu gehört eine sorgfältige, mühsame Ausnutzung des gesamten deutschen Bodens. An erster Stelle ist mit allen Kräften dahin zu wirken, daß die Grundstücke gefallener Kämpfer wieder an taugliche Wirte gelangen, sei es mit, sei es ohne Aufteilung oder Abzweigung einzelner Parzellen. Daß ferner Heiden und Moore kultiviert werden müssen, versteht sich von selbst, soweit das bei der Rücksicht auf Volksgesundheit und Erhaltung von Naturdenkmälern auszuführen ist. Es müssen möglichst überall viele angemessen umgrenzte Wirtschaftseinheiten geschaffen werden, die imstande sind, das angegebene Ziel zu erreichen. Wenn dabei in Gegenden, in denen der Großgrundbesitz oder das Großbauerntum stark überwiegen, ein Teil dieser größeren Einheiten aufgeteilt werden muß, so ist das eine soziale, bevölkerungspolitische, vaterländische und wirtschaftliche Notwendigkeit. Einer Zertrümmerung dieser für das Wohl des deutschen Volkes unentbehrlichen Besitzgrößen wird nur von Toren oder politischen Gegnern dieser Berufsstände das Wort geredet. Eine angemessene Verkleinerung ihrer Zahl, vielfach auch nur der Größe einzelner Güter, aber ist eine Forderung, auf der jeder Vaterlandsfreund und jeder Volkswirt ernstlich

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

bestehen muß. Bei dem großbäuerlichen Besitz liegt übrigens die Verkleinerung auch im Interesse der Besitzer selbst, da namentlich der Mangel an Arbeitskräften eine solche Maßregel erfordert. Sonst bieten Kirchen- und Schulländereien, entbehrliche Gemeindestücke, nach Befinden auch Domänenländereien, geeignetes Siedlungsland, und schließlich ist doch auch zu erhoffen, daß Privatpersonen und Gesellschaften durch Hergabe billigen Siedlungslandes einen hohen vaterländischen Dienst leisten und zugleich eine Dankespflicht gegen die braven Männer erfüllen, die mit Blut und Leben uns alle vor den russischen Verwüstungen bewahren.

Eine vortreffliche Vorbereitung für jede Besiedlung, also für den Erwerb und die Bewirtschaftung der oben unter 1—4 genannten Siedlungsstücke bildet das Kleingartenwesen*, das in Schreber-, Lauben- und Arbeitergärten-Kolonien zum Ausdruck kommt und namentlich während der Kriegszeit einen mächtigen Aufschwung genommen hat. Es zeigt klar, von welchem tiefen Drange nach einem Anteil an der Benutzung der heimischen Erde unser Volk durchdrungen ist. Diese Laubenkolonisten usw. bilden eine wertvolle Quelle für die Gewinnung von Ansiedlern. Kriegsbeschädigte, die seither solch eine kleine Gartenwirtschaft betrieben haben, werden glücklich sein, Stellen von 12,5 a und auch solche von größerem Flächengehalt als Eigentümer oder Dauerpächter zu erhalten; denn jetzt müssen sie jeden Augenblick gewärtig sein, ihr mühsam eingerichtetes und gedüngtes Gartenstückchen wieder abzugeben. Wo eine solche oder ähnliche gärtnerische oder landwirtschaftliche Beschäftigung — sei es als Eigentümer, sei es als Arbeiter — fehlt, wo auch die Frau nicht auf dem Lande erzogen ist und landwirtschaftliche Arbeiten in der Jugend geleistet hat, ist eine rein ländliche Ansiedlung nicht ins Auge zu fassen. Die Kriegsbeschädigten sind überhaupt in keiner Weise zu überreden, sich für die Ansiedlung oder gar für eine bestimmte Art der Ansiedlung zu entscheiden. Wohl aber sind sie über die Vorteile und über die Schwierigkeiten, sowie die persönlichen und wirtschaftlichen Bedingungen einer erfolgreichen Ansiedlung in aller Ruhe zu belehren und dadurch zu einer gewissenhaften Prüfung der Frage zu veranlassen, ob das Maß der ihnen verbliebenen Arbeitsfähigkeit und der ihnen in ihren Angehörigen zur Verfügung stehenden Arbeitskräfte, ihres Vermögens usw. ihnen gestattet, auf Ansiedlung bedacht zu sein. Soweit ländliche oder gärtnerische Betriebe in Frage stehen, ist festzustellen, ob ein Bewerber und seine Frau die erforderlichen technischen Kenntnisse besitzen, oder ob diese gegebenenfalls noch auf landwirtschaftlichen Schulen erworben werden können. Schließlich sind sie darüber nicht in Zweifel zu lassen, daß sie allein für das etwa beabsichtigte Unternehmen die Verantwortung zu übernehmen haben.

Um die Aufklärungsarbeit in den vorstehenden Bahnen zu halten, ist es erforderlich, daß sie einheitlich von der amtlichen Kriegsbeschädigtenfürsorge organisiert und geleitet wird, welche bei allen in Betracht kommenden Körperschaften und Verwaltungsstellen, namentlich denjenigen, die irgendwie mit Kriegsbeschädigten in Verbindung stehen, Aufklärungsschriften zu verbreiten hat. Eine Körperschaft in diesem Sinne bildet auch der Deutsche Bund für Heimatschutz. Dessen Landesvereine und Ortsgruppen können sich auf diesem außerordentlich wichtigen Gebiet durch Abhaltung von Versammlungen und Verbreitung von Einzelschriften die größten Verdienste erwerben. —

Bald nach Auftauchen des Gedankens, daß die Seßhaftmachung der Kriegsbeschädigten eine heilige Dankespflicht des gesamten deutschen Volkes bilde, setzten auch die Bestrebungen ein, für die zur Seßhaftmachung erforderlichen Geldmittel Sorge zu tragen. Denn wie schon im Eingang dargelegt ist, Almosenempfänger sollen unsere Kriegsbeschädigten nicht werden; ein Teil der Kosten für Land und Gelände oder beides müssen sie selbst aufbringen. Diese Bestrebungen haben durch das Reichsgesetz über Kapitalabfindung an Stelle von

* Vgl. Zweiter Abschnitt, Kap. I, Nr. 2. D. H.

Kriegsversorgung (Kapitalabfindungsgesetz) vom 3. Juli 1916 (R.G.Bl. S. 680) den erwünschten Erfolg gefunden. Danach können Personen, die aus Anlaß des gegenwärtigen Krieges auf Grund des Mannschaftsversorgungsgesetzes vom 31. Mai 1906 (R.G.Bl. S. 593) und des Militärhinterbliebenengesetzes vom 17. Mai 1907 (R.G.Bl. S. 214) Anspruch auf Kriegsversorgung haben, auf ihren Antrag zum Erwerb oder zur wirtschaftlichen Stärkung eigenen Grundbesitzes durch Zahlung eines Kapitals abgefunden werden. Das Gesetz zieht auch die städtische Siedlung in den Bereich seiner Fürsorge. Denn nach Absatz 2 kann eine Kapitalabfindung auch dann gewährt werden, wenn Versorgungsberechtigte zum Erwerb eigenen Grundbesitzes einem gemeinnützigen Bau- oder Siedlungsunternehmen beitreten wollen. Über den von den Rentenempfängern bei dem Bezirksfeldwebel, von den Witwen bei der Ortspolizeibehörde einzubringenden Antrag entscheidet in allen Fällen die oberste Militärverwaltungsbehörde. Eine Kapitalabfindung kann nach § 2 bewilligt werden:

1. wenn die Versorgungsberechtigten das 21. Lebensjahr vollendet und das 55. Jahr noch nicht zurückgelegt haben; ausnahmsweise kann auch nach dem 55. Lebensjahre eine entsprechende Abfindung gewährt werden,
2. der Versorgungsanspruch anerkannt wird,
3. nach Art des Versorgungsgrundes ein späterer Wegfall der Versorgung nicht zu erwarten ist,
4. für eine nützliche Verwendung des Geldes Gewähr besteht. Ob die Voraussetzungen von 1—3 vorliegen, entscheidet das zuständige Generalkommando, das in jedem Bescheide den Antragsteller darauf hinweist, daß er die endgültige Entscheidung der obersten Militärverwaltungsbehörde anrufen kann.

Als Abfindungssumme kann unter Berücksichtigung des Lebensalters des Kriegsbeschädigten ein Vielfaches der Kriegszulage, der Verstümmelungszulage und der Tropenzulage gewährt werden. Das Vielfache beginnt mit dem 18½fachen, wenn der Kriegsbeschädigte das 21. Lebensjahr vollendet hat, und fällt auf das 8¼fache, wenn der Anzusiedelnde das 55. Lebensjahr noch nicht zurückgelegt hat. Die Kapitalisierung der Kriegszulage allein ergibt hiernach eine Summe, die sich zwischen 3330 Mark und 1458 Mark bewegt.

Die Prüfung der nützlichen Verwendung des Kapitals (§ 2 No. 4) erfolgt nach den im Einvernehmen mit den obersten Militärverwaltungsbehörden zu erlassenden Anweisungen der Landeszentralbehörden.

Der Reichsausschuß, Sonderausschuß i, hat sich eingehend mit der Frage befaßt, in welcher Weise die Hauptfürsorge-Organisationen an der Aufgabe der Kriegsbeschädigtenansiedlung zu beteiligen sind. Nach seinen Beschlüssen sollen diese Organisationen die zur Ansiedlung geeigneten und sie wünschenden Kriegsbeschädigten den Stellen zuführen, die die Ansiedlung praktisch betreiben, die also in der Lage sind, das Verlangen nach Ansiedlung zu erfüllen. Für die städtische Siedlung sind das an erster Stelle die gemeinnützigen Baugenossenschaften, für die ländliche Siedlung die gemeinnützigen Landgesellschaften, wenigstens in Preußen*.

Bei der hohen Bedeutung einer guten Ansiedlung der Kriegsbeschädigten ist die Bildung örtlicher Siedlungsgesellschaften und Baugesellschaften anzuraten. Dabei ist zu verhüten, daß die Kriegsbeschädigten durch die Verwaltungskosten, Dividenden, Reserven, Rücklagen usw. und die Regelung der öffentlich-rechtlichen Verhältnisse allzusehr in Anspruch genommen werden. Der angesiedelte Kriegsbeschädigte unterliegt der allgemeinen Kriegsbeschädigtenfürsorge regelmäßig nur insoweit, als seine Verletzung oder Erkrankung dies erfordert.

---

* In neuerer und neuester Zeit auch in Bayern, Sachsen, Hessen, Elsaß-Lothringen, Koburg u. a. m. (Vgl. Zweiter Abschnitt, Kap. I, Nr. 4. D. H.)

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Ebenso wie auch für die Beschaffung billigen Bau- und Wirtschaftslandes gesorgt werden muß, so ist auch auf tunlichst billige Herrichtung der Gebäude um so mehr hinzuwirken, als allgemein befürchtet wird, daß nach dem Krieg ein Mangel an Kleinwohnungen in Aussicht stehe, und infolgedessen eine übermäßige Steigerung der Mietpreise und der Bodenkosten eintreten werde. Die Baukosten sind schon jetzt so hoch, daß eine wesentliche Steigerung den Fortgang des Besiedlungsgeschäftes ganz außerordentlich erschweren, vielfach sogar verhindern muß.

In der Gruppe für städtische Siedlung sind für eine weitgehende Verbilligung des Baues u. a. folgende Vorschläge gemacht worden:

1. gründliche Erleichterung der Bauordnungen und Ansiedlungsbedingungen für das Kleinhaus,
2. Einführung einer beschränkten Anzahl für die örtlichen Verhältnisse geeigneter Bautypen,
3. bei aller Wahrnehmung der künstlerischen und praktisch-wirtschaftlichen Gesichtspunkte möglichste Vereinfachung unter Weglassung aller nicht unbedingt erforderlichen und durch den Ansiedler auch später ausführbaren Ergänzungen (Veranden, Windfänge, Dachgeschoßausbauten, Hofpflasterungen usw.),
4. Herabsetzung der Tarife für die Beförderung der Baustoffe in geeigneten Fällen.

Diesen Vorschlägen der Gruppe für städtische Siedlung hat sich die Gruppe für ländliche Siedlung im wesentlichen angeschlossen. Auch sie verlangt für Verwaltungsbezirke, die den in Preußen bestehenden Provinzen und Regierungsbezirken entsprechen, einheitliche, den ländlichen und städtischen Verhältnissen angepaßte Baupolizeiordnungen. Sie verlangt ferner, daß diese Ordnungen erleichterte und einfachsten Verhältnissen entsprechende Bestimmungen für Kleinwohnhaus- und Wirtschaftsbauten enthalten. Bei der Durchführung der Bauten soll auf die möglichste Einfachheit und Kostenersparung hingewirkt werden, ohne daß die Bauten häßlich oder verunstaltend wirken würden. Dabei soll im einzelnen beim Aufbau die Weglassung aller unnötigen Zutaten und im Ausbau eine zwar gediegene, aber nur zweckentsprechende Herstellung aller Bauteile gefordert werden.

Es leuchtet ohne weiteres ein, daß diesen Wünschen gegenüber der Bund Heimatschutz die weitestgehende und sorgfältigste Mitarbeit entfalten muß und wird. Hier ist ein Arbeitsfeld, das besonders im Anfang, ehe sich die gewünschten Bautypen in unerwünschten Formen Eingang und Geltung verschafft haben, umfangreiche Aufklärung erfordert. Wohin seine Aufklärungsarbeit gerichtet sein muß, ist klar. Er wird insbesondere der Ansicht entgegenzutreten haben, daß einfache ruhige Schönheit der Bauweise wesentlich mehr Kosten verursache, als die Herstellung häßlicher, wenn auch zur Zeit vielleicht noch landesüblicher Bauarten*.

Die Rechtsform zu wählen, nach der die Kriegsbeschädigten ihr Heim erwerben sollen, ist ihnen selbst zu überlassen, wobei allerdings vorausgesetzt wird, daß sie über die Folgen ihrer Entschließung nach jeder Richtung hin aufgeklärt sind. Nach dem oben über die Aufklärungsarbeiten Gesagten darf man die Erwartung hegen, daß dies in vollem Maße geschehen wird. Es bleibt ihnen also überlassen, ob sie Eigentum erwerben oder von dem Erbbaurecht Gebrauch machen wollen; auch die Erbpacht zu wählen ist ihnen unbenommen, wo solche noch besteht oder da, wo sie zur Zeit nicht zulässig ist, eingeführt wird. Pacht und Miete sind nicht gänzlich auszuschließen; namentlich als Übergangszustand zum Eigentumserwerb sind sie unter Umständen sogar zu empfehlen, z. B. wenn der Erwerber befürchtet, durch das Eigentum an eine bestimmte Arbeitsstelle gebunden zu sein.

Der Eigentumserwerb vollzieht sich am besten nach den in Preußen bestehenden Rentengutsgesetzen, deren Nachahmung den anderen Staaten empfohlen werden kann, wenn die

* Vgl. auch Ministerialerlaß vom 11. Oktober 1909, Heimatschutz, V. Jahrgang, Heft 1/2, S. 25.

zur Zeit in dem niedrigen Kursstande der Rentenbriefe liegende außerordentliche Erschwerung und Verteuerung zu vermeiden ist*. Wie das geschehen könnte, ist hier nicht zu erörtern. Schwierig wird es auf jeden Fall sein. Am durchgreifendsten werden die Schwierigkeiten vermieden werden, wenn Staat oder Körperschaften wie die Landesversicherungsanstalten das bare Geld als Darlehn hergeben!

Maßregeln, welche den Zweck der Siedlung nicht nur für den Kriegsbeschädigten selbst, sondern auch für die Allgemeinheit dauernd sichern, werden in nicht geringer Anzahl empfohlen, besonders verschiedene Arten des Wiederkaufsrechtes. Bei der Miete ist das Kündigungsrecht des Vermieters möglichst einzuschränken. Die Abgabe von Wohnungen an Mieter ist zu vermeiden, wenn nicht mit der Wohnung ein angemessener Nutzgarten verbunden ist. —

Die den Einzelstaaten überlassene Organisation des Besiedlungswesens, besonders soweit die Kriegsbeschädigten in Betracht kommen, ist Gegenstand eingehender Erörterungen gewesen. Die Gruppe für die städtische Siedlung hat besonderen Wert auf die Feststellung gelegt, daß die Frage der Wohnungsbeschaffung und der Siedlung der in die Städte zurückgekehrten Kriegsbeschädigten nur im Zusammenhange mit den Gesamtaufgaben des städtischen Wohn- und Siedlungswesens behandelt werden kann; eine Besserung der tatsächlich vorhandenen Notlage sei nur von einer, einheitlichen Leitung unterstehenden großzügigen Wohnungs- und Siedlungspolitik seitens des Reichs, der Bundesstaaten und der Gemeinden zu erwarten, wie sie seit Jahrzehnten von den bestehenden Organisationen (der Zentralstelle für Volkswohlfahrt, dem Deutschen Verein für Wohnungsreform, dem Bund der Bodenreformer, der Deutschen Gartenstadt-Gesellschaft, den Baugenossenschaftsverbänden, den bundesstaatlichen Landeswohnungsvereinen und den provinziellen Vereinen zur Förderung des Kleinwohnungswesens) — zum Teil erfolgreich — angestrebt werde.

Damit kann man sich nur einverstanden erklären.

Für das ländliche Besiedlungswesen ist in Preußen in den Auseinandersetzungsbehörden (Generalkommissionen) eine geeignete Staatsbehörde vorhanden. Mit deren Hilfe kann jede Gesellschaft und jeder Privatmann Kriegsbeschädigten zu einem eigenen Heim verhelfen. Provinzielle Siedlungsgesellschaften bestehen ebenfalls in allen Provinzen; die Bildung kleinerer örtlicher Gesellschaften, deren ebenfalls schon eine ganze Anzahl vorhanden ist, fortzusetzen, empfiehlt sich sehr. In 5 thüringischen Staaten, in dem Herzogtum Anhalt, in Schaumburg-Lippe und Waldeck-Pyrmont werden die Auseinandersetzungsgeschäfte durch die preußischen Auseinandersetzungsbehörden auf Grund von Staatsverträgen besorgt. Es empfiehlt sich, daß diese Staaten die bestehenden Staatsverträge auf die Ansiedlung im allgemeinen oder doch auf die Ansässigmachung der Kriegsbeschädigten ausdehnen. Von den übrigen Staaten hat zuerst das Königreich Sachsen ein Gesetz über die Organisation der Ansiedlung von Kriegsteilnehmern am 5. Mai 1916 erlassen. Das Gesetz entspricht den Anregungen des Reichsausschusses, da es in der Kreishauptmannschaft Dresden als Generalkommission für Ablösungen und Gemeinheitsteilungen eine Vermittlungsbehörde für die Ansiedlung von geeigneten Kriegsteilnehmern, insbesondere von Kriegsbeschädigten einrichtet. Bei der Ausführung der Ansiedlung haben die Bezirksverbände mitzuwirken und hierbei den Aufträgen der Generalkommission Folge zu leisten. Eine zweckmäßige Mit-

* Das Wesen des „Rentengutes" besteht darin, daß der Verkäufer für den größten Teil des Kaufgeldes (jetzt meist 9/10) von dem Staate sogenannte Rentenbriefe erhält, die mit 3½ v. H., in der neueren Zeit meist mit 4 v. H. verzinst werden. Der Käufer zahlt bei 3½%-Rentenbriefen 4 v. H. 60½ Jahre lang, bei 4%-Rentenbriefen 4½ v. H. 56 1/12 Jahre an die Rentenbank und tilgt damit das Kaufgeld. Der Kurs dieser Rentenbriefe war nun schon vor dem Kriege erheblich gesunken. Der Verkäufer erleidet dadurch einen beträchtlichen Ausfall, der regelmäßig den Käufern zur Last gelegt wird und dadurch das Rentengut erheblich verteuert, wenn auch der Staat einen Teil des Ausfalles ersetzt. (Vgl. Zweiter Abschnitt, Kap. I, Nr. 4. D. H.).

wirkung geeigneter Sachverständiger und der Gemeinden ist vorgesehen. Danach erscheint, was die Hauptsache ist, eine staatliche Leitung und eine übermäßige Belastung der Anzusiedelnden mit Verwaltungskosten usw. ausgeschlossen. Das Gesetz kann nach Form und Inhalt als Muster für die Gesetzgebung anderer Staaten dienen.

In Bayern ist unter dem 15. Juli d. J. ein Gesetz erschienen, das sich von dem sächsischen Gesetze durchaus unterscheidet. Denn es beschränkt schon nach seiner Überschrift die Unterstützung der Ansiedlung auf Kriegsbeschädigte und zwar in landwirtschaftlichen Betrieben oder zur Stärkung landwirtschaftlichen Betriebes. Es bringt ferner nur die Regelung des Kostenpunktes und überläßt die Vorschriften über das Verfahren und über die persönliche Eignung der Erwerber den beteiligten Staatsministerien. Den Geldpunkt ordnet es im Anschluß an die Bestimmungen über die Landeskulturrentenanstalten. Diese sollen Darlehen auf Grundstücke geben können, die in der Regel 5 ha nicht übersteigen. Die Beleihung darf 75 v. H. des Wertes betragen; doch wird damit gerechnet, daß 50 v. H. von einer Hypothekenbank gegeben werden, so daß die Kulturrentenanstalt nur das dritte Viertel zu beleihen habe. Vorläufig werden 4 Millionen zur Verfügung gestellt, womit Rentengüter im Werte bis zu 16 Millionen gebildet werden können, wenn die erste Hypothek für 50 v. H. beschafft wird. Das Gesetz bringt noch weitere Vorschriften über die Sicherung des Darlehns, stellt die Gewährung von Ergänzungsdarlehn zur Deckung des Kursverlustes der Landeskulturrentenscheine in Aussicht und läßt auf Antrag des Eigentümers eine Verschuldungsgrenze im Grundbuche eintragen.

Es ist nicht ganz leicht, sich über die zu erwartenden Ergebnisse des Gesetzes ein klares Bild zu machen. Doch darf man hoffen, daß eine wohlwollende Ausführung der Schwierigkeiten Herr werden wird, die sich vielleicht aus der Anwendung der angezogenen Bestimmungen ergeben könnten. Jedenfalls ist es hoch erfreulich, daß auch der zweitgrößte Bundesstaat so schnell mit der Regelung der Ansiedlung vorgegangen ist*.

Die Ansiedlung eines Teiles der Kriegsbeschädigten, besonders auf dem Lande oder in halbländlichen Verhältnissen, oder in der Gartenstadt, ist eine Aufgabe von der allergrößten Bedeutung. Sie wird auf Jahre hinaus allen Vaterlandsfreunden Stoff zum Nachdenken geben und zahlreiche Männer, die im öffentlichen Leben stehen, bestimmen, ihre Dienste der großen Sache zu widmen. Allerdings gibt es einige Bedenkliche, die auf die in den unteren Volksklassen herrschende Abneigung gegen das Landleben und gegen den Erwerb eines Eigenheims hinweisen. Es ist gewiß nicht zu verkennen, daß vor dem Kriege ein übermäßiges Drängen nach der industriellen Arbeit und nach den Großstädten bestand. Wie sich die Industrie nach dem Weltkriege entwickeln wird, vermag niemand vorauszusehen. Sicher aber ist — und das ist die große Lehre des Weltkrieges —, daß wir Alle mit allen Kräften auf die Vermehrung der landwirtschaftlichen und gärtnerischen Erzeugnisse hinwirken müssen. Dafür gibt es nur ein Mittel, das ist eine verstärkte innere Kolonisation, vor allem die Seßhaftmachung der braven Männer, die ihr Leben auf das Spiel setzen, um uns Gut und Leben zu erhalten.

* Über die Entwicklung in Baden s. Schriften des Badischen Landeswohnungsvereins Heft 13: Der badische Baubund und die Landeswohnungsstiftung. Karlsruhe 1918. D. H.

❖

7.

Die Kriegerheimstätten-Bewegung

Von Adolf Damaschke, Vorsitzendem des Hauptausschusses für Kriegerheimstätten in Berlin

I. Die Bewegung

Am 20. März 1915 wurde in Berlin der „Hauptausschuß für Kriegerheimstätten" gegründet. 28 Organisationen erklärten ihren Beitritt. Heute gehören ihm 3557 Behörden und Organisationen an. Sieht man von den Behörden ab, so umfaßt der „Hauptausschuß" heute mehr als 5 Millionen deutscher Familien. Unter seinen Mitgliedern finden wir die Organisationen der kaufmännischen Angestellten, der Techniker, der Werkmeister, der Post-, Eisenbahn- und Telegraphenbeamten wohl restlos vertreten, ebenso auch die großen Organisationen auf dem Gebiet der Gesundheitspflege und der Bekämpfung des Alkoholismus. Von den deutschen Lehrervereinen aller Richtungen sind mehr als 500 seine Mitglieder, von den Arbeiterorganisationen sind es die evangelischen und die katholischen Arbeitervereine, die christlichen Gewerkschaften, die Hirsch-Dunckerschen Gewerkvereine und die freien Gewerkschaften, ebenso wie die wirtschaftsfriedlichen Organisationen. Unter der Vertretung der Behörden sei namentlich der Reichsverband Deutscher Städte hervorgehoben, der 761 deutsche Städte mit weniger als 25 000 Einwohnern umfaßt. Er begründete seinen Beitritt mit der wichtigen Erklärung:

„Das Heimatbewußtsein, die Vaterlandsliebe soll dem Krieger und seiner Familie durch den Besitz eines Stückes Heimatboden gestärkt werden, seine Kinder sollen unter besseren Bedingungen als bisher aufwachsen können, zum Segen der Volksgesundheit, der Wehrkraft und der Volkssittlichkeit. Die Heimstätten sollen zugleich dazu dienen, das Deutschtum an den Grenzen zu sichern und zu stärken, sowie den Zug vom Lande und den kleineren Städten nach den Großstädten zu hemmen. Es handelt sich um eine nationale Angelegenheit im höchsten Sinne und zugleich um eine solche, die auch den Interessen der kleineren Städte dienen kann."

Auch über die Grenze des Reiches hinaus zog die Bewegung ihre Kreise. Der Verfasser dieser Zeilen konnte in Böhmen, Mähren, Österreich-Schlesien, Steiermark, wiederholt auch in Wien, sowie in Ungarn über Kriegerheimstätten sprechen. Die Stadt Wien war die erste, welche am 4. November 1915 einmütig die Errichtung von städtischen Musterheimstätten und zwar zunächst für 686 Familien beschloß. In Steiermark hat der Statthalter Graf Clary die Gründung städtischer und ländlicher Musterheimstätten in Aussicht genommen. In Ungarn hat der Bischof von Stuhlweißenburg, Ottokar Prohaška, durch einen viel beachteten Antrag vom 13. April 1916 auf Nutzbarmachung aller Güter von mehr als 10 000 Katastral-Joch (= 5750 ha) für Kriegerheimstätten die Frage in Fluß gebracht.

II. Ihre Ursachen

Die Gründung des Hauptausschusses entsprang der Erinnerung an die Erfahrungen nach dem letzten großen Krieg. Am 10. Mai 1871 war der Friede geschlossen. Schon im Herbst desselben Jahres waren zahlreiche Familien in Berlin obdachlos. Es kam zu Verzweiflungsszenen, zum Bau von Bretterbuden für die obdachlosen Familien auf Straßen und Feldern. Als diese Bretterbuden niedergerissen werden mußten, in den letzten Juli-

tagen 1872, kam es zu den letzten Barrikadenkämpfen in Berlin, in denen es Hunderte von Verwundeten gab. Die Barackenbewohner waren zum Teil heimgekommene Krieger mit ihren Familien, die auf ihren Bretterbuden schwarzweiße Fahnen gehißt hatten und die vergeblich an den König um Hilfe telegraphierten. Unter solchen Enttäuschungen schlug die nationale Hochstimmung der Jahre 1870 und 1871 vielfach in Enttäuschung und Verbitterung um. Bei der Reichstagswahl am 3. Mai 71 hatte in dem ausgesprochensten Arbeiterstadtteil Berlins, dem VI. Wahlkreis, der sozialdemokratische Kandidat 82 Stimmen erhalten; bei der nächsten Wahl, am 10. Januar 1874, erhielt er in demselben Wahlkreis 2523 Stimmen. Größere Bedeutung noch gewann diese Enttäuschung für die innere Entwicklung der deutschen Arbeiterbewegung. Friedrich Engels schrieb eine Aufsatzreihe, in der er an diesem Beispiel den Arbeitern den Begriff des Klassenstaates klar zu machen versuchte:

„Der beste Beweis dafür, was die Arbeiter vom preußischen Staat zu erwarten haben, liegt in der Verwendung der französischen Milliarden, die der Selbständigkeit der preußischen Staatsmaschine, gegenüber der Gesellschaft, eine neue, kurze Galgenfrist gegeben. Ist auch nur ein Taler dieser Milliarden verwandt worden, um die auf die Straße geworfenen Berliner Arbeiterfamilien unter Dach zu bringen? Im Gegenteil, als der Herbst herangekommen, ließ der Staat selbst die paar elenden Baracken einreißen, die ihnen im Sommer als Notdach gedient hatten."

Es ist kein Geheimnis, daß es auch heute Strömungen gibt, welche auf eine ähnliche verhängnisvolle Entwicklung ihre Rechnung stellen, so daß der „Tag nach dem Siege" in dieser Beziehung ein Schicksalstag werden muß für die Zukunftsentwicklung unseres Volkes.

Ebenso lehrreich wie diese Erinnerungen ist eine Prüfung der Reformvorschläge, welche solche Zustände naturgemäß zeitigen mußten. Schultze-Delitzsch und Dr. Engel, der Direktor des Preußischen Statistischen Bureaus, forderten Genossenschaftshilfe, die dem Steigen der Bodenpreise gegenüber natürlich versagen mußten. Engel selbst hat uns Beispiele erhalten, wie einzelne Terraingesellschaften in wenigen Wochen Gewinne von 330000 und 498000 Talern machten. Der „Jahresbericht für Hypotheken und Grundbesitz pro 1871", den E. Salomon am 20. Januar 1872 erscheinen ließ, stellt mit Freuden fest:

„Gleich nach Friedensschluß trat eine bedeutende Nachfrage nach Grundbesitz ein .... Eine Folge war eine ganz enorme Steigerung der Mieten. Die natürliche Folge mußte eine Steigerung des Grundwertes sein und rief die Spekulationslust wach." Und zufrieden faßt er zusammen: „Das verflossene Jahr kann wohl als eines der ergiebigsten und günstigsten für den sogenannten Realkredit und Immobilienverkehr der letzten 10 Jahre bezeichnet werden."

Diese Zufriedenheit teilten wohl auch die Stadtverordneten von Berlin; denn sie lehnten einen dringlichen Antrag ihres Oberbürgermeisters Dr. Hobrecht vom 26. Juli 1872 ab, in dem er vorschlug, städtische Grundstücke auf längere Zeit „zum Zwecke und unter der Bedingung sofortiger Bebauung zu verpachten".

Auf der einen Seite Riesengewinne ohne jede Arbeitsleistung in wenigen Wochen, auf der anderen Seite das Wohnungselend in brutalster Form: das sind Erfahrungen, die auch ein Volk, wie das unsere, nach siegreichem Kriege nicht ein zweites Mal machen darf, zumal heute die Schichten unseres Volkes, die auf Mieten angewiesen sind, ungleich stärker an Zahl und Macht sind, als vor 45 Jahren!

Aus solchen Erinnerungen heraus erwuchs am 20. März 1915 ganz von selbst der feste Wille, alles daran zu setzen, daß diese Verhältnisse unter keinen Umständen sich wiederholen dürfen. Daß es heute schon Kreise gibt, die mit einer „Belebung" des Wohnungsmarktes, d. h. mit einer Steigerung der Wohnungsmieten und einer Erhöhung der Grundstückspreise nach dem Siege bestimmt rechnen, lag ja bereits offen zutage. Als die führenden Vertreter des Berliner Terrainhandels gelten wohl mit Recht die Herren Kommerzienrat Haberland und Rosenbaum; beide Herren sind ja auch die Väter des sogen. „Schutzverbandes für Grundbesitz". Herr Haberland hatte die Generalversammlung der Tempelhoferfeld-A.G. für Grundstücksverwertung am 2. Dezember 1914 mit dem Hinweis auf

die gute Zeit nach dem Kriege getröstet und Herr Rosenbaum hatte am 9. Februar 1915 an Terrainineressenten ein Schreiben gesandt, in dem er mahnte, sich schon jetzt ein Terrain zu sichern, da nach dem Kriege zweifellos die Preise dafür erheblich in die Höhe gehen. —

Naturgemäß kam zuerst der Gedanke, die Fragen der Wohnungsreform besonders in Angriff zu nehmen. Aber er wurde bald aufgegeben; denn eine Wohnungsreform wie die bisherige, würde im wesentlichen die Industriebezirke allein erfassen. Damit aber würde, wenn auch ungewollt, die Abwanderung vom Lande, die schon vor dem Kriege eine schwere Gefahr bedeutete, nur vermehrt werden. So beschloß man, den vom Bunde Deutscher Bodenreformer schon lange Zeit vertretenen Gedanken der Heimstättenerrichtung aufzunehmen, und zwar, um jede Verzögerung in seiner Durchführung zu vermeiden und die Hergabe besonderer Mittel zu rechtfertigen, die Forderung aufzustellen nach Kriegerheimstätten in Stadt und Land!

III. Die Ziele

Noch nie hat ein Wort auf sozialem Gebiet einen solchen Widerhall geweckt wie dieses.

Neben der Werbearbeit hat der Hauptausschuß es aber von vornherein als seine Pflicht erkannt, auch gangbare Wege zur Errichtung seines Zieles zu zeigen. Siedlungssache ist Landessache, und die Selbständigkeit der Einzelstaaten zu wahren wird jeder entschlossen sein, der die Fülle von Kraft erkannt hat, die aus der Eigenart unserer Stämme sprießt. Auf der andern Seite aber ist die Sorge für die Krieger, wie überhaupt jede Frage der Wehrkraft, Reichssache. Und die Mittel des Reichs galt es nutzbar zu machen, wenn das Werk wirklich groß, einheitlich und ohne Verzögerung seiner Erfüllung entgegengeführt werden sollte! Aus solchen Erwägungen beschloß nach langer ernster Vorarbeit der „Hauptausschuß" am 20. und 21. November 1915 folgende

Grundzüge für ein Kriegerheimstättengesetz:

§ 1. Das Reich gewährt den Bundesstaaten die Mittel (§§ 3—5) zur Errichtung von Familienheimstätten für die deutschen Kriegsteilnehmer oder ihre kriegsversorgungsberechtigten Hinterbliebenen (Kriegerheimstätten) unter folgenden Voraussetzungen:

1. Die Kriegerheimstätten müssen geeignet sein, einen körperlich und sittlich gesunden Volksnachwuchs zu sichern, die Wehrkraft des Volkes zu erhöhen und die Erträgnisse des heimischen Bodens zu steigern.
2. Soweit diese Ziele nicht eine andere Regelung erfordern, sollen unter den Bewerbern die ortsansässigen Kriegsbeschädigten und Kriegerwitwen und die kinderreichen Familien zuerst berücksichtigt werden.
3. Kriegerheimstätten können nur von Staaten, Gemeindeverbänden, Gemeinden oder von dazu ermächtigten gemeinnützigen Organisationen und Stiftungen errichtet werden. Diese können ihren gemeinnützigen Charakter nur mit Genehmigung des Bundesstaates und des Reiches ablegen und auch nur mit dieser Genehmigung über das dem Kriegerheimstättenzweck bestimmte Vermögen verfügen.
4. Die Kriegerheimstätten sind als solche ins Grundbuch einzutragen. Sie sind entweder
   Wohnheimstätten: Kleinhäuser mit Nutzgärten, oder
   Wirtschaftsheimstätten: Gärtnereien oder landwirtschaftliche Anwesen kleinbäuerlichen Umfangs. Diese dürfen nur beruflich geeigneten Bewerbern mit angemessenem Betriebskapital verliehen werden.
5. Bestehender Besitz kann in Kriegerheimstätten umgewandelt werden. (Vgl. das preußische Besitzfestigungsgesetz vom 30. März 1908 und vom 26. Juni 1912.)
6. Öffentlich-rechtliche Erschwerungen sind so weit zu beseitigen und die Verkehrseinrichtungen so zu fördern, daß die Zwecke der Kriegerheimstätten voll erreicht werden können.
7. Die Heimstätte wird zu Eigentum übertragen, und zwar kaufweise gegen eine für den Heimstättenausgeber zur ersten Stelle eingetragene Rentenforderung, die nur mit Zustimmung beider Teile und des Reiches ablösbar ist (vgl. das preußische Rentengutsgesetz vom 27. Juni 1890).
   Wohnheimstätten können auch auf der Grundlage des Erbbaurechtes und des Wiederkaufsrechtes errichtet werden.

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

8. Der Heimstättenausgeber hat das Recht auf Wiederauflassung der Kriegerheimstätte gegen Erstattung des Wertes der Baulichkeiten und Bodenverbesserungen, wenn der Heimstättner die Heimstätte veräußert oder aufgibt, sie nicht dauernd selbst bewohnt oder bewirtschaftet, oder wenn sie an andere Erben als solche gerader Linie fällt; und die Pflicht der Rücknahme bei Aufgabe von Wohnheimstätten aus zwingenden Gründen.

Eine Veräußerung der Heimstätte ist nur im Einverständnis mit der Ehefrau zulässig.

Dauernde grobe Mißwirtschaft gibt dem Heimstättenausgeber das Recht auf Wiederauflassung der Heimstätte.

9. Eine Beleihung von Kriegerheimstätten kann nur in Form von unkündbaren und löschungspflichtigen Tilgungshypotheken erfolgen, und zwar nur für zweckmäßige Bauten oder sonstige Verbesserungen. Für alle anderen Schuldeintragungen ist das Grundbuch der Kriegerheimheimstätte geschlossen.
10. Mindestens 10 v. H. der Baukosten soll der Heimstättenbewerber grundsätzlich aus eigenen Mitteln oder durch eigene Arbeit aufbringen. Wird ihm dieser Betrag von einer gemeinnützigen Kasse geliehen, so kann dafür eine Hypothek auf die Kriegerheimstätte eingetragen werden, ebenso zu Gunsten des Reiches für darlehnsweise kapitalisierte Invaliden- oder Hinterbliebenenrenten.
11. Die Kriegerheimstätte kann wegen nicht eingetragener privatrechtlicher Forderungen nicht in Zwangsversteigerung gebracht werden. Sie ist unteilbar und durch Erbgang nur auf einen Erben übertragbar, und bei Mangel letztwilliger Verfügung auf das jüngste Kind.
12. Die vorstehenden Bestimmungen finden sinngemäße Anwendung auf Häuser mit Wohnungen zur Dauermietung.

Die Häuser müssen im Flachbau errichtet sein, und jede Wohnung muß einen damit zusammenhängenden Garten und einen besonderen Hauseingang haben.

§ 2. Das Organ des Reiches für die Kriegerheimstätten ist das dem Reichsamt des Innern eingeordnete Reichsheimstättenamt.

§ 3. Für die Bebauung gewährt das Reich die Beleihung bis zu 90 v. H. der reinen Baukosten, die als nötig und zweckmäßig vom Heimstättenausgeber anerkannt sind.

Während des Krieges und zwei Jahre danach tritt eine Beleihung durch die Darlehnskassen ein, die unter entsprechendem Ausbau ihrer Verfassung bis zu 500 Millionen Mark Darlehnskassenscheine dafür ausgeben dürfen. Diese Beleihung ist mit 4 v. H. zu verzinsen. Diese gesamte Einnahme dient zur Einlösung der zu diesem Zwecke verausgabten Darlehnskassenscheine. Innerhalb der genannten Frist hat eine endgültige gesetzliche Regelung die öffentlichen oder öffentlich beaufsichtigten Spargeldsammelstellen (Sozialversicherungen, Privatversicherungen, Sparkassen u. ä.) mit einem Teil ihrer Jahresanlagen der Heimstättenbildung dienstbar zu machen.

§ 4. Für Darlehen anderer öffentlicher Geldgeber für die Kriegerheimstätten übernimmt das Reich die Bürgschaft bis zu 90 v. H. der reinen Baukosten.

§ 5. Den Kriegsbeschädigten und Kriegerwitwen ermöglicht das Reich durch Kapitalablösung des Kriegszuschusses zur Invalidenrente die Erwerbung einer Heimstätte.

§ 6. Die Bundesstaaten haben in geeigneten Bezirken Heimstättenamtmänner zu berufen, die in Fühlung mit den zuständigen Stellen (Bezirkskommandos usw.) Auskunftserteilung und Hilfe jeder Art bei Errichtung und Bewirtschaftung der Kriegerheimstätten zu bewirken haben.

§ 7. Den Boden beschafft der Heimstättenausgeber (§ 1,3). Ist für Wohnheimstätten geeigneter unbebauter Boden nach dem Ermessen des Reichsheimstättenamts nicht verfügbar, erschließbar oder nicht freihändig zu erwerben, so kann vom Reichsheimstättenamt dem Heimstättenausgeber das Enteignungsrecht verliehen werden (vgl. Reichsrayongesetz vom 21. Dezember 1871). Boden, dessen Preis 1 Mark für den Geviertmeter nicht erreicht, kann nicht enteignet werden. Muß enteignet werden, so bestimmen die entsprechend auszubauenden Preisprüfungsstellen für Lebensbedürfnisse den gerechten Preis des Baubodens.

§ 8. Wenn das Reich selbst außerhalb des eigentlichen Reichsgebietes oder im Reichsgebiete auf ihm gehörigen Boden Kriegerheimstätten errichtet, so finden die Vorschriften dieses Gesetzes entsprechende Anwendung.

§ 9. Der Name „Kriegerheimstätten" darf nur geführt werden für Siedlungen, die den Bestimmungen dieses Gesetzes entsprechen.

IV. Auf dem Wege zum Ziele

Es galt zunächst natürlich, die deutsche Volksvertretung für eine grundsätzliche Erklärung in dieser Sache zu gewinnen und dabei diese Frage möglichst allem Parteistreit zu entheben, damit sie von vornherein erscheine als ein Teil der großen nationalen Aufgaben,

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

die in den unvergessenen Augusttagen 1914 in unserm Volke lebendig wurden. Dies ist denn auch gelungen. Zwar hat der Hauptausschuß (Budgetkommission) des Reichstags eine Entschließung für ein solches Gesetz zunächst nur mit 13 gegen 11 Stimmen angenommen. Aber gerade hier zeigte sich, wie mächtig der Gedanke doch bereits geworden war. Es geschah das Außergewöhnliche, daß die Fraktionen, deren Vertreter in jenem Ausschuß gegen diese Entschließung gestimmt hatten, trotzdem beschlossen, in der Vollsitzung für sie zu stimmen, so daß am 24. Mai d. J. einstimmig vom Deutschen Reichstag folgende Entschließung angenommen wurde:

> „Der Herr Reichskanzler wird ersucht, die Bestrebungen nach Schaffung von Heimstätten für Kriegsteilnehmer oder versorgungsberechtigte Hinterbliebene tatkräftig zu fördern und baldmöglichst einer gesetzlichen Regelung zu unterziehen mit dem Ziele, Rechtsgrundlagen zu schaffen, welche solche Heimstätten ihrem Zweck dauernd erhalten."

Eine wichtige Teilforderung der „Grundzüge" hat das Kapitalabfindungsgesetz vom 3. Juni 1916 erfüllt. Es wird damit die in § 5 geforderte Geldbeschaffung für die Kriegsbeschädigten und Kriegerwitwen in so weitem Umfange ermöglicht, daß alle anderen Geldquellen, deren Nutzbarmachung die „Grundzüge" fordern, für die unbeschädigten Kriegsteilnehmer nutzbar gemacht werden könnten. Auch hier sind schon wichtige Schritte vorwärts zu verzeichnen, so das „Gesetz zur Förderung der Ansiedlung" in Preußen, so die erhöhten Mittel, die das Königreich Sachsen durch das Gesetz „betr. die Ansiedlung von Kriegsteilnehmern" vom April 1916 bewilligt hat. Auch die Entschließung des Reichstags vom 24. Mai 1916, welche fordert, daß das „Gesetz betreffend Bürgschaft des Reiches zur Förderung des Baues von Kleinwohnungen" seinen Fonds von 25 Millionen auf 250 Millionen erhöhe und die Bürgschaft auch „für Kriegsteilnehmer und deren Hinterbliebene" auszudehnen, bedeutet einen wichtigen Schritt vorwärts.

Die Kriegerheimstättenbewegung ist heute so stark, daß ein offener Widerstand kaum zu fürchten ist. Selbst das Gesamtpräsidium des sogenannten „Schutzverbandes für deutschen Grundbesitz" hat sich am 29. November 1915 für Kriegerheimstätten ausgesprochen —

> „... aber sie (die Siedlung) hat auch zu gutem deutschen Rechte zu erfolgen, nicht zu einem schlechteren Recht, wie es die Bodenreformer empfehlen. Aber besonders ist es fehlerhaft und entschieden zu verwerfen, wenn der Krieger die Heimstätte nicht unbeschränkt veräußern darf".

Es versteht sich von selbst, daß mit einer solchen Bestimmung der Charakter der Heimstätte einfach aufgehoben würde. „Unbeschränkte" Veräußerungsmöglichkeit ohne Sicherung gegen spekulativen Mißbrauch, das hieße nichts anderes, als das Reichs-, Staats-, Gemeinde- und Kirchen-Land auf dem Wege über die Kriegerheimstätten in kurzer Zeit der Privatspekulation auszuliefern. Das Wort Heimstätte würde sehr bald eine innere Unwahrheit werden, und die, denen wir damit dienen wollten, müßten sich mit Recht als betrogen fühlen. Es hat deshalb besondere Bedeutung, daß der Deutsche Reichstag in seiner einstimmigen Entschließung vom 24. Mai 1916 Rechtsgrundlagen fordert, welche bewirken sollen, daß die Kriegerheimstätten ihrem Zweck dauernd erhalten bleiben.

Die Professoren W. von Blume-Tübingen und H. Erman-Münster haben aus den oben mitgeteilten „Grundzügen" heraus zwei einander ergänzende Gesetzentwürfe ausgearbeitet, von denen der erste, privatrechtliche, ein für jedermann zugängliches „Heimstättenrecht" begründen will, während der zweite, öffentlich-rechtliche Gesetzentwurf, über die „Kriegerheimstätten", den Bundesstaaten Reichsmittel zuzuführen bestimmt ist, welche solche Heimstätten für die deutschen Kriegsteilnehmer, d. h. „für alle im Kriegs- oder Hilfsdienst tätigen Personen und für ihre versorgungsberechtigten Hinterbliebenen" schaffen wollen. Würden diese Entwürfe Gesetzeskraft erhalten, so wäre damit eine organische Reform unseres gesamten Siedlungswesens angebahnt, die sich wohl dem Werke an die Seite setzen läßt, das vor hundert Jahren in der Not der napoleonischen Kriege in der Stein-Hardenbergschen Gesetzgebung geschaffen wurde.

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Literatur

Grundsätzlich und namentlich historisch behandelt die Frage der Kriegerheimstätten: A. Damaschke, „Die Bodenreform", G. Fischer, Jena 1916 (61.—70. Tausend), Kapitel: „Der Weltkrieg im Lichte der Bodenfrage". — Von der Praxis der Kriegerheimstätten handelt der 2. Teil von Damaschkes „Aufgaben der Gemeindepolitik" (26.—27. Tausend): „Die soziale Verwertung des Gemeindegrundeigentums". (Verlag G. Fischer, Jena). — Eine kurze Zusammenfassung der Grundsätze und Auseinandersetzung mit den Gegnern bietet: Damaschke, Kriegerheimstätten — eine Schicksalsfrage (Verlag Bodenreform, Berlin, 140. Tausend). — Eine Vereinigung von Theorie und Praxis geben die Verhandlungen auf dem Darmstädter Kongreß für Bevölkerungspolitik von A. Damaschke, H. von Wagner, Oberbürgermeister von Ulm, Geheimrat Erman-Münster, Legationsrat von Schwerin. Herausgegeben vom Oberbürgermeister Gläßing, Darmstadt, Falkenverlag (47. Tausend). — Die Grundzüge für ein Kriegerheimstättengesetz erläutert im einzelnen Geheim. Justizrat Prof. Dr. H. Erman in Heft 64 der „Sozialen Zeitfragen" (Verlag Bodenreform G. m. b. H. Berlin). — Die Bedeutung der Kriegerheimstätten für Wehrkraft, Erziehung, Sittlichkeit und Beamtenschaft haben Generalleutnant Rohne, Prof. Rein, Pastor Wehrmann und Schriftleiter Falkenberg dargelegt in Heft 61 der „Sozialen Zeitfragen" (Verlag Bodenreform G. m. b. H. Berlin); ihre Bedeutung für die Arbeiterschaft, die Gemeinden und die Volksgesundheit der Arbeitersekretär Joos, der 1. Bürgermeister Dr. Belian von Eilenburg und Geheimrat Prof. Dr. Siegert in Heft 62 der „Sozialen Zeitfragen" (Verlag Bodenreform G. m. b. H. Berlin). — Konrad Hanf hat drei illustrierte Sonderhefte der „Baurundschau" herausgegeben (Verlag K. Hanf D.W.B., Hamburg). — Über Kriegerheimstätten in Wien unterrichtet der Magistratsrat Dr. Sagmeister, Kriegerheimstätten in Österreich, Verlag Gerlach & Wiedling in Wien; über die Bewegung in Böhmen und über die ganze Frage Prof. Rauchberg, „Kriegerheimstätten", Verlag der Manzschen K. u. K. Hof-, Verlags- und Universitäts-Buchhandlung in Wien.

❖

Kapitel II

Reformen bei den städtischen Mietshäusern

1.

Die Sanierung der Mietskasernen*

Von Dr.-Ing. Martin Wagner, Abteilungsvorsteher im Verband Groß-Berlin

Die Sanierung des großstädtischen Wohnungswesens bedarf aus mehr als einem Grunde einer durchgreifenden Lösung. Die gewaltigen Hemmungen, die der Neubautätigkeit nach dem Kriege entgegenstehen werden, zwingen den verantwortlichen Siedlungspolitiker, auch aus den bestehenden Behausungsformen dasjenige Maß von wirtschaftlichen, sanitären und kulturellen Wohnwerten herauszuziehen, das zur Stärkung und Erhaltung der Volkskräfte in den Großstädten nicht entbehrt werden kann. Man würde dem Neunzehntel der großstädtischen Bevölkerung einen sehr schlechten Dienst erweisen, wollte man sie in ihrem Behausungsbedarf lediglich auf die Reformen auf Neuland vertrösten und Mietskasernen — Mietskasernen sein lassen. Der großzügigen Siedlungspolitik auf Neuland muß eine mindestens ebenso großzügige Sanierungspolitik auf dem bebauten Boden parallel gehen. Beide bedingen sich organisch.

Welche Gründe drängen nun zur Lösung des Sanierungsproblems großstädtischer Mietshauswohnungen? 1. Die nicht mehr aufzuhaltende Umstellung des großstädtischen Wohnungswesens von der zentralen zur dezentralisierten Siedlungsform muß notgedrungen den Ertrag bestehender, teils veralteter, teils ungesund und unwirtschaftlich angelegter Wohnviertel nachhaltig beeinflussen. Je radikaler und umfänglicher die Dezentralisation im suburbanen Vorland betrieben wird, um so einschneidender muß sie auf die bestehenden Behausungen wirken. Diese Wechselwirkung darf bei aller Fürsorge um die Erstellung neuer, gesunder Behausungen nicht unterschätzt werden. Die radikale Verfolgung umfänglicher Neubaupläne kann sogar eine durchgreifende Sanierung bestehender Wohnviertel im höchsten Maße gefährden. Die großen siedlungspolitischen Zusammenhänge zu beachten, ist daher eine der wichtigsten Grundforderungen praktischer Sanierungsarbeit. 2. Ist es richtig, daß wir nach dem Kriege mit einer Kleinwohnungsnot zu rechnen haben, deren Ursache zum Teil in der Abwanderung der Bevölkerung aus den größeren Wohnungen in kleinere Wohnungen zu suchen ist, dann bedingt die Kleinwohnungsnot eine Ertragsnot der Grundstücke mit größeren Wohnungen, die schon wegen ihrer ungünstigen Einwirkung auf den Realkreditmarkt und das gemeindliche Steuerwesen nicht erwünscht sein kann und daher sanierungspolitische Maßnahmen erfordert. 3. Die erheblichen Kriegsleistungen, die dem großstädtischen Grundbesitz durch die Obdachspflicht gegen die Kriegsteilnehmer auferlegt sind, wurden auf die Schultern eines Gewerbestandes gelegt, der es seit Jahrzehnten verabsäumt hat, für ungünstige Konjunkturen hinreichende Reserven zurückzustellen. Der Mangel an Rückstellungen und Abschreibungen im großstädtischen Grundbesitz ist nachgerade zu einer Quelle von Notständen geworden, denen

* „Sanierung" ist hier im allgemeinen nicht in dem sonst üblichen technischen, sondern im wirtschaftlichen Sinn verstanden. D. H.

nach dem Kriege mit außerordentlichen Mitteln zu begegnen sein wird. 4. Zählt man zu obigen Gründen noch die Entwertungen durch technische und kulturelle Fortschritte im Wohnhausbau, durch das Aufkommen neuer Wohnsitten, durch Verschiebungen in den Grundstückswerten und durch verfehlte Maßnahmen in der städtischen Siedlungspolitik, dann kann über die Notwendigkeit einer praktisch durchgreifenden Sanierung des engräumigen Wohnungswesens ein Zweifel kaum noch bestehen.

Innerhalb des knapp abgesteckten Rahmens der vorliegenden Erörterungen über die Wohnungsfrage nach dem Kriege ist es nicht möglich, die Frage der Sanierung der Mietskasernen, d. h. des landläufigen engräumigen Siedlungssystems, nach ihrer ganzen Tragweite zu behandeln. Was geboten werden kann, ist nur ein kurzer Überblick über die Kernpunkte des Problems.

Folgt man den Ursachen der Siedlungsnotstände, so läßt sich das gesamte Sanierungsproblem in zwei Hauptfragen zerlegen: 1. welche allgemeinen Maßnahmen sind zu ergreifen, um das engräumige Siedlungssystem zu verbessern? und 2. welche besonderen Maßnahmen sind zur Sanierung einzelner notleidender Grundstücke notwendig?

I. Allgemeine Richtlinien für eine großstädtische Sanierungspolitik

Der Mangel an genügenden Abschreibungen ist im Wohnungswesen eine allgemein bedauerte Tatsache. Daß dieser Mangel an Abschreibungen und die ungenügende Bereitstellung an Erneuerungskapital aber auch für ganze Stadtteile zutrifft, ist bisher noch sehr wenig beachtet worden. Wo ist das städtische Konto, das der Siedlungserneuerung das notwendige Kapital zuführt? Verfallen und veralten ganze Stadtteile nicht genau so wie einzelne Häuser, wie Werkstätten und Maschinen? Die Sache liegt in der gesamten Siedlungsanlage nicht anders als bei den Siedlungseinheiten, den einzelnen Grundstücken. Soll ein Unternehmen leistungsfähig bleiben, so muß es dem jeweiligen Zeitbedürfnis angepaßt werden. Dieser Satz gilt im besonderen Maße für das Siedlungswesen. Ist das gesamte Siedlungsfeld nach Lage, Form und Bedienung rückständig, dann nutzt es wenig, daß das einzelne Grundstück sich auf zeitgemäßere Anforderungen einzurichten versucht. Die Sanierung des Einzelbesitzes ist nicht denkbar, ohne daß das Traggerüst der Besitzwerte, das Verkehrswesen, das Bauordnungswesen, das Bebauungsplanwesen, das Wohnungswesen, die Organisation des Realkredits und die Siedlungsverwaltung und -Gesetzgebung ständig ausgebessert, und auf neue Belastungen hin verstärkt wird.

„Die Conservation der Städte verdient umb so viel mehr Attention, weile der Städte Nahrung, Wohlstand und Wandel diejenigen Quellen seynd, worauß die Accise und folglich die Conservation Ew. Königl. Mayst. Militär-Etats herfließet" (Kriegs- und Etatsminister von Grumbkow an den König Friedrich Wilhelm I. 1713). Der Begriff der „Conservation der Städte" ist dem modernen Stadtbau verloren gegangen. Was heißt Conservation? Werterhaltung in dem doppelten Sinne der Sacherhaltung und der Kapitalerhaltung! Der fürsorgliche Kaufmann legt sich für seine Betriebswerke einen Unterhaltungs- und einen Erneuerungsfonds an. Der Hausbesitzer führt in seinen Jahresabschlüssen wohl einen Unterhaltungs-, aber in den seltensten Fällen einen Erneuerungsfonds oder Amortisationsfonds. Und welche Verpflichtungen hält die Stadtgemeinde gegenüber dem oder besser: „ihrem" Stadtbau ein? Gewiß, sie unterhält die Straßen und Plätze, erneuert das Pflaster und sammelt für diese und ähnliche Zwecke Mittel an. Aber erschöpft sich die Werterhaltung des Stadtkörpers mit der Instandsetzung der Straßen und Plätze? Hätte sich der Rechtsbegriff des Obereigentums über die gesamte Gemarkung aus den früheren Jahrhunderten reiner erhalten, als es heute der Fall ist, dann würde man gar nicht erst nach den Fällen zu fragen haben, in denen die Stadtgemeinde werterhaltend für den Stadtkörper einzutreten hat. Der Stadtkörper wird entwertet: durch allgemeine Konjunkturschwankungen,

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Abschnürung von Verkehrsmitteln, Aufkommen von Konkurrenzsiedlungen und andere Entwicklungsvorgänge, die sich der Abwehr durch die Stadtgemeinde entziehen. Fernerhin: durch verfehlte Maßnahmen der städtischen Siedlungspolitik, neue Wohnsitten, Verschiebungen in den Bodenwerten; vor allem aber durch technische und kulturelle Fortschritte. Für diese Entwertungen gibt es in den städtischen Etats kein Abschreibungskonto. Sie sind zum größten Teil zu Lasten des privaten Grundbesitzers geschrieben worden. Nun muß man doch sagen, daß der Grundbesitz neben der Erhaltung und Abschreibung seiner Kapital- und Sachgüter nicht auch noch für Entwertungen Vorsorge treffen kann, deren Abwendung sich seiner Einwirkung entzieht. Hierfür hat der Obereigentümer des Stadtkörpers, die Stadtgemeinde, einzutreten.

Die Stadt kann nicht ausschließlich passive Abgabenpolitik treiben; sie muß auch aktive Werterhaltungs- und Wertsteigerungspolitik treiben. Wenn die Stadt den Wertzuwachs erfaßt, der durch die Arbeit der Allgemeinheit hervorgerufen wird, dann hat sie auch die Pflicht, gegen eine Wertverminderung einzutreten, die sich der Gegenwirkung durch den einzelnen Grundbesitzer entzieht; und dies um so mehr, als die Wertverminderung den Zufluß der städtischen Einnahmen bedroht. Wenn die Stadtgemeinde den Umsatz von Sachgütern steuerlich erfaßt, dann hat sie im wohlverstandenen Eigeninteresse auch die Pflicht, gegen die Hemmungen im Umsatz einzutreten. Sie hat für die Hebung der Siedlungswirtschaft zu sorgen, deren Entwicklung auf einen toten Punkt geraten ist; sie hat für eine Beschleunigung ertragsloser Übergangsentwicklungen einzutreten. Betreibt man eine positive Politik auf dem Felde der Stadterweiterung und des Gebietszuwachses, dann darf man auch die Gebietsfestigung und Gebietserneuerung nicht übersehen. Kurz: der Stadterweiterungspolitik entspricht eine Meliorations- und Sanierungspolitik.

Mit der Wiederbelebung der Wirtschaftsverhältnisse nach dem Kriege eröffnet sich für die Stadtverwaltungen allgemein die Pflicht, auf dem Gebiet des Stadtbaus eine durchgreifende werterhaltende und wertsteigernde Meliorationspolitik zu betreiben und die Milliardenwerte ihres Stadtkörpers durch einen Sanierungsfonds zu schützen.

Fragen wir zunächst, für welche Siedlungsnotstände der Sanierungsfonds Abhilfe bringen soll? Da ist zu nennen: zur Förderung von Geschäfts- und Wohnungsumbauten; zur Beseitigung von Wohnungsmißständen; zur Beschaffung von Wohnungsergänzungen und Gemeinschaftseinrichtungen, die geeignet sind, den Wohnwert der Wohnviertel zu heben; zur Anlage von Spiel- und Sportplätzen; zum Umbau von Straßenräumen und zur Verschönerung des Stadtbildes; zum Grundstücksankauf für öffentliche Zwecke und für Siedlungszwecke; zur Erschließung von Bauland; zur Anlage neuer Aufteilungsstraßen; zur Bewerkstelligung von Straßendurchbrüchen; zur Anlage von Verkehrsstraßen; zur Betriebs- und Bauunterstützung von Verkehrsmitteln; zur Unterstützung von Siedlungsgesellschaften; zur Abfindung von Grundstücksbeschränkungen im öffentlichen Interesse; zur Bereitstellung von Realkreditkapital; zur Förderung der Entschuldung des Grundbesitzes; zur Ablösung gestundeter Mietsschulden. Das ist mit anderen nicht aufgezählten Maßnahmen gewiß kein beschränktes Programm. Zu ihm sind dann noch die Mittel zu rechnen, die der Verwaltungsbetrieb des Stadtbaupflegeamts, d. h. einer städtischen Amtsstelle, erfordert, welche die Stadterweiterungs- und Sanierungspolitik zu betreiben hat.

Wie hoch die Beträge für die Sanierung des engräumigen Wohnungswesens im einzelnen sein müssen, läßt sich nur von Fall zu Fall beurteilen. Ein roher Maßstab für die Höhe dieser Beträge läßt sich indessen aus der Erwägung heraus finden, daß die Stadtgemeinde als Obereigentümer des Stadtkörpers für dessen Sach- und Werterhaltung Abschreibungen und Rückstellungen zu machen hat, die zu den Amortisationspflichten des privaten Grundbesitzes in einem festen Verhältnis stehen. Diese Verhältnisziffer festzustellen, ist bisher nicht versucht worden. Eine allgemein gültige Formel dürfte sich für sie auch schwer finden lassen. Wenn man aber bedenkt, daß eine Abschreibungspflicht bis zu 1/2 v. H. des

gemeinen Wertes für den privaten Grundbesitz allgemein anerkannt wird, dann kann ein ähnlicher Betrag für die Melioration des gesamten Stadtbaus als nicht zu hoch bezeichnet werden. Unter Anlegung dieses rohen Maßstabes würde sich die Abschreibung auf die Entwertung des Stadtbaus von Neukölln — um ein Beispiel anzuführen — auf jährlich etwa 3½ Millionen Mark stellen. Welche Mittel bringt diese Gemeinde nun auf, um den Sach- und Kapitalwert ihres Stadtkörpers (von der Gemeinde eingeschätzt auf 730 Millionen Mark) zu erhalten? Die Hauptaufwendungen* erstrecken sich hier auf die Straßenunterhaltung, Straßenreinigung und -besprengung, Straßenbeleuchtung, Unterhaltung gärtnerischer Anlagen, Kanalisationsbetrieb und andere unwesentlichere Posten. (Erst in den letzten Jahren ist diese Gemeinde dazu übergegangen, mit einer Anstalt für erste und zweite Hypotheken dem städtischen Grundstückswesen zu Hilfe zu kommen. Diese Aufwendungen scheiden aus der vorliegenden Betrachtung insofern aus, als die erforderlichen Mittel auf dem Wege der Anleihe beschafft werden und sich selbst verzinsen.) Für obige Zwecke werden von der Gemeinde jährlich etwa 2½ Millionen Mark ausgegeben, während sie den Stadtbau durch Grund-, Umsatz-, Wertzuwachssteuer, Gebühren und Abgaben mit etwa 4,75 Millionen Mark belastet hat. Dieses Verhältnis zwischen der größeren steuerlichen Belastung des Stadtkörpers und dem geringeren Aufwand für seine Werterhaltung und Wertsteigerung ist für die meisten engräumig gebauten Großstädte typisch. Der Stadtkörper ist in den Zeiten der aufsteigenden Konjunktur nicht als pflegebedürftig, sondern im stärksten Grade als abgabefähig betrachtet worden. Das Vertrauen in die unversiegbare Quelle der Grund- und Gebäudesteuer ist so groß gewesen, daß viele — besonders einkommenschwache — Gemeinden auf der Grundsteuer ihr ganzes Finanzsystem aufgebaut haben. Eine übertriebene Einschätzung des Grund und Bodens, die nur mit Hilfe des engräumigen, hochgeschossigen Siedlungssystems möglich war, machte den Stadtkörper in einem Maße abgabefähig, das auf die Dauer keinesfalls eingehalten werden konnte. Es wird sich in den kommenden Jahren auch in den Stadtverwaltungen mehr und mehr die Überzeugung durchsetzen, daß die Abgaben vom Grund- und Hausbesitz in steigendem Maße für dessen Sanierung, d. h. für seine Werterhaltung und Wertsteigerung, zur Verwendung kommen müssen. Diese Einsicht würde nicht unwesentlich gestärkt werden, wenn man daran ginge, für den Stadtbau einen in sich abgeschlossenen Etat aufzustellen, aus dem Leistung und Gegenleistung klar ersichtlich sind.

Die strengste Rücksichtnahme auf die im Stadtbau gebundenen Kapitalwerte ist die erste Voraussetzung für eine positiv-praktische Sanierungspolitik. Die Erhaltung der Werte oder gar ihre Steigerung ist von einer zielbewußten Förderung der hervorstechenden Nutzzwecke der einzelnen Siedlungsgebiete, d. h. von einer planmäßigen Differenzierung, abhängig. Wohnstraßen erfordern eine andere siedlungstechnische und wirtschaftliche Pflege als Geschäfts- und Verkehrsstraßen. Welche grundsätzlichen Maßnahmen lassen sich nun ergreifen, um gefährdete Siedlungswerte zu erhalten und zu steigern? Es ist schon gesagt worden, daß der Einzelbesitz nicht saniert werden kann, ohne daß die Gemeindeverwaltung das Traggerüst der Besitzwerte: das Verkehrswesen, das Bauordnungs- und Bebauungsplanwesen, das Wohnungswesen, den Realkredit und die Siedlungsverwaltung und -gesetzgebung ständig überwacht und verstärkt. Nur andeutungsweise kann hier skizziert werden, nach welcher Richtung dies im besonderen zu geschehen hat.

a) Verkehrswesen. In den meisten Fällen hat das Verkehrswesen an dem Verfall einzelner Siedlungsgebiete keinen ausschlaggebenden Anteil, es sei denn, daß es sich um Verkehrsverlegungen oder Verkehrsneugründungen handelt, die neue Konkurrenzsiedlungen schaffen und alte Siedlungen dadurch entwerten. Ähnliche Wirkungen können auch Tarifänderungen, Verlegung von Haltestellen und Bahnhöfen ausüben. Es wird von Fall zu

* Die Zahlen sind dem normalen Etatsjahr 1914 entnommen.

Fall zu prüfen sein, welchen Einfluß diese Faktoren auf etwaige Entwertungen oder Wertsteigerungen besitzen.

b) Bebauungsplan und Bauordnung. Als in den Jahren 1894 und 1895 der Minister der öffentlichen Arbeiten an die Stadtverwaltung von Berlin und Charlottenburg das Ersuchen richtete, nachträglich in die allgemeine und grundsätzliche Revision der Bebauungspläne in dem Sinne einzutreten, daß die zu tiefen Baublöcke durch Einlegung neuer Straßenzüge aufgeteilt würden, weigerte sich der Magistrat Berlin dieser Aufforderung nachzukommen, mit der Begründung: „Sache der Behörden sei es nicht, in weiser Voraussicht einer fernen Zukunft schon jetzt der Industrie und dem Wohnbedürfnis ihre Stätten im Bebauungsplan anzuweisen, vielmehr sei es weit besser, den Bebauungsplan so zu gestalten, daß er jedem Bedürfnisse, wo und zu welcher Zeit es Befriedigung heischt, Raum gewähre." In dieser Begründung liegt die Erklärung für den Fehlkurs in der Entwicklung des Siedlungswesens während des letzten Menschenalters. Das „freie Spiel der Kräfte" wurde auch da zum Prinzip erhoben, wo planvolle Gebundenheit, vorausschauendes Handeln und werktüchtige Differenzierung die gegebene Grundlage für den Stadtaufbau bildet. Das freie Spiel der Kräfte förderte die Privatinteressen auf Kosten der Gemeininteressen. Wenn man vorhatte, den Bebauungsplan so zu gestalten, daß er jedem Bedürfnisse, wo und zu welcher Zeit es Befriedigung heischt, Raum gewähre, dann ist von dieser Absicht genau das Gegenteil erreicht worden. Was an den nach diesem Prinzip aufgebauten Städten die besondere Kritik herausfordert, ist gerade der Umstand, daß sie für nachträgliche Korrekturen so gut wie gar keinen Spielraum lassen und dadurch das Sanierungswerk so unendlich erschweren. Verkehrliche Gesichtspunkte drängen auf Verbreiterung der Verkehrsstraßen zugunsten eines verbesserten Verkehrsprofils; das freie Spiel der Kräfte hat aus den Wohnstraßen Verkehrsstraßen gemacht und dem tatsächlichen Verkehr den Raum zum Atmen beschnitten. — Gesundheitliche Gesichtspunkte drängen auf eine Durchsetzung der Wohnviertel mit Freiflächen, mit Spielplätzen und Parkanlagen; das freie Spiel der Kräfte hat das Freiland bis auf einige dekorative Plätze aufgesogen. — Schönheitliche Gesichtspunkte drängen auf eine würdige Ausgestaltung des Straßenraumes, auf eine beherrschende Stellung der öffentlichen Gebäude; das freie Spiel der Kräfte hat die Straßenbilder zu Zufallsgebilden schlimmster Art gemacht, hat dahin geführt, daß die öffentlichen Gebäude auf dem Hinterland der Baublöcke errichtet werden. — Kulturelle Gesichtspunkte drängen auf eine flache Bauweise mit gesunden licht- und luftreichen Wohnungen; das freie Spiel der Kräfte hat uns die Mietskaserne mit fünfreihigen Hinterhäusern und undurchlüftbaren Wohnungen geschaffen.

Man darf sich nicht der Hoffnung hingeben, die Fehler einer jahrzehntelangen Siedlungspolitik durch einschneidende Sanierungen völlig beseitigen zu können. Trotz der entgegenstehenden Schwierigkeiten wird das Ziel jedoch so weit wie möglich zu stecken sein. Der Bebauungsplan wird einer eingehenden Nachprüfung zu unterziehen und dort, wo sich Änderungsmöglichkeiten bieten, werden Neuformungen zu bewirken sein. Besondere Sorgfalt ist dem Bauordnungswesen zuzuwenden. Auf diesem Gebiet lassen sich noch erhebliche Verbesserungen erreichen, weil erfahrungsgemäß die bauliche Entwicklung in die schlechten Bauordnungen der vergangenen Siedlungszeit noch nicht hineingewachsen ist. Die kommende Sanierung wird in erster Linie von einer Bauzoneneinteilung auszugehen haben, die die zukünftige Entwicklung der unterschiedlichen Bauviertel nach der Art ihrer hervorstechenden Nutzzwecke unter besonderen Schutz stellt. Es werden zu unterscheiden sein: eine Geschäfts- und Bureauhauszone, Wohnviertel für größere Wohnungen und Wohnviertel mit Mittel- und Kleinwohnungen und gewerbliche und industrielle Siedlungen. Innerhalb dieser Zonen ist die bauliche Ausnutzung nach bebaubarer Fläche und Geschoßzahl, der Art der besonderen Nutzzwecke der Bauviertel, den bestehenden baulichen Zuständen, den Bodenwerten und den jeweiligen Sanierungsbedürfnissen anzupassen.

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

c) Wohnviertel mit großen Wohnungen bedürfen einer sorgfältigen Pflege in der Ausstattung des Straßenraums und der Wohnungseinrichtungen. Man muß sich stets vor Augen halten, daß diese sanierungsbedürftigen Wohnviertel mit den neuen Wohnungen der Vororte und Landhausviertel in schärfsten Wettbewerb zu treten haben. Sie müssen daher mit allen Einrichtungen der neuzeitlichen Wohnkultur ausgestattet sein. Diese Forderung bezieht sich nicht nur auf den Innenraum, für den der einzelne Hausbesitzer zu sorgen hat, sondern auch auf den Straßenraum, den die Gemeinde unter Pflege nehmen muß. Die Wohnstraßen müssen im ganzen individueller gestaltet werden. Sie dürfen nicht wie auf Vorrat gearbeitete Schläuche aussehen. Wohnlage, Wohnungsgrößen, Haushöhen, die Art der Bebauung, Straßenlänge und Straßenbreite geben hinreichend Veranlassung, den Straßenraum abwechselungsreicher zu gestalten. Unter den besonders wirkungsvollen Mitteln zur wohnlicheren Gestaltung des Straßenbildes seien genannt: Beseitigung der Vorgartengitter, Anlage flach ansteigender Vorgartenterrassen, Berankung der Hauswände, Einlage von Rasenstreifen in die Bürgersteige, Pflanzung von Baumgruppen anstelle der langweiligen Baumreihen, harmonische Farbenwirkung in den Hauswänden, Einschränkung der unnötig breiten, kalt und nüchtern wirkenden Verkehrsflächen von Fahrdamm und Bürgersteig; größere Sorgfalt bei der Gestaltung der Straßenabschlüsse und Straßeneingänge u. a. m. Zur Durchführung dieser Maßnahmen ist erforderlich, daß die Stadtgemeinde auf dem Wege des Erlasses eines Ortsstatuts sich das Recht der Ausgestaltung des Straßenraums im obigen Sinne verschafft. Die Neugestaltung des Straßenraumes wird nicht von heute auf morgen erfolgen können, sondern sich auf Jahrzehnte hin zu erstrecken haben und in engste Beziehung mit den Pflasterplänen zu bringen sein.

d) Wohnviertel mit Mittel- und Kleinwohnungen sind an sich schwerer zu sanieren als die Wohnviertel mit großen Wohnungen, weil die meistens hohe hypothekarische Belastung der Grundstücke bei dem Mangel an Abschreibungen für die Aufnahme von Meliorationskredit keinen hinreichenden Spielraum läßt. Sollten sich indessen die Grundstückserträge, verursacht durch einen zeitweiligen Wohnungsmangel, nach dem Kriege heben, dann ist es wohlverstanden Pflicht der Stadtgemeinde, einen Teil der gesteigerten Grundstückserträge für die Sanierung nutzbar zu machen. Die Mittel, die aus einer etwaigen Ertragssteigerung der Grundstücke gewonnen werden können, sind zu verwenden: zur Hergabe von Meliorationskredit für Wohnungsumbauten nach der Richtung einer zeitgemäßen Wohnungsausstattung, zur Beseitigung von Wohnungsmängeln, zur Beschaffung von Kinderspielplätzen und Freiflächen, zur Einrichtung von Dachgärten, zur wohnlicheren Gestaltung des Straßenbildes, zur Beschaffung von Wohnungsergänzungen, wie Kinderbewahranstalten, Leseräumen und sonstigen öffentlichen Einrichtungen, die die Wohnlichkeit der Stadtteile heben.

Ferner ist daran zu denken, die Sanierung zu fördern durch eine Veredlung der Teilvermietung, Beschaffung von Ledigenheimen und Einrichtung von Einküchenhäusern.

Teilvermietung: Es ist bekannt, daß in Mittel- und Kleinwohnungsvierteln das Abvermietungswesen besonders stark ausgebreitet ist, und daß die Grundstückserträge hierdurch auf ihrer besonderen Höhe gehalten werden. An die Beseitigung des Abvermietungswesens ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht zu denken; es kann nur eine Veredlung in Frage kommen. Zu diesem Zweck wird vorgeschlagen, die Abvermietung an eine Konzession zu knüpfen und mit einer städtischen Steuer zu belegen. Dieser Vorschlag erfolgt aus der Erwägung, daß die Teilwohnungsmieter meist ledige Erwerbstätige sind, die im Verhältnis zu ihrem Einkommen nur einen geringen Bruchteil für das Wohnungswesen aufwenden und an allen öffentlichen Einrichtungen vollen Anteil haben, ohne zu ihren Lasten Wesentliches beizutragen. Die Abgabe muß indessen so gefaßt werden, daß die Vollmieter und Hausbesitzer durch sie nicht belastet werden. Die aus der Abver-

mietungssteuer fließenden Mittel wären rückwirkend auf die Verbesserung und innere Sanierung des Teilvermietungswesens zu verwenden.

Ledigenheime: Zur Ergänzung und zur Unterstützung der Veredlungsbestrebungen des Teilvermietungswesens sind Ledigenheime, insbesondere für werktätige Frauen zu errichten. Die Errichtung dieser Heime ist, wenn möglich, der privaten Initiative unter städtischer Förderung zu überlassen. In Ertragsnot geratene Grundstücke sind für diesen Zweck mit bescheidenen Mitteln auszubauen.

Einküchenhäuser: Der Vorschlag, das Einküchenhaus in das Sanierungsproblem mit hineinzuziehen, geht von dem Gedanken aus, den steuerkräftigen kinderlosen oder kinderarmen Haushaltungen für die Ansiedlung in sanierungsbedürftigen Stadtvierteln einen stärkeren Anreiz zu bieten. Gewiß haben wir nach dem Kriege mit einer verstärkten Erwerbstätigkeit der Frauen, wie auch mit einer noch lange den Krieg überdauernden Rationierung der Lebensmittel zu rechnen. Zur Förderung der Behausung der Kriegsgetrauten und der Steigerung der Eheschließungen dürften wenige Mittel wirksamer sein als das, der erwerbstätigen Frau die Sorgen des Haushalts abzunehmen.

e) Geschäfts- und Bureauhäuser. Die erste Voraussetzung für die Förderung des Geschäfts- und Bureauhauses ist die Festlegung einer Geschäftshauszone. Der Geschäftshausbau bedarf dringend einer siedlungspolitischen Schutzzone, wenn er dem Grundbesitz hinreichende Rente bringen soll. Das übertriebene Angebot von Geschäfts- und Bureauräumen in Wohnvierteln muß hierdurch herabgemindert werden. Die Geschäftshauszone nach Bedarf zu erweitern liegt stets in der Hand der Gemeinde. Als weitere Maßnahme erscheint es notwendig, daß die Stadt für den durch Geschäftsschließungen und Betriebsverlegungen notwendig gewordenen Umbau von Läden und Bureauräumen aus einem Stadtbaupflegefonds hinreichendes Meliorationskapital zur Verfügung stellt oder vermittelt. Die Hauptschwierigkeit in der Sanierung der Geschäfts- und Bureauhausviertel liegt darin, daß die bauliche Ausnutzung der Grundstücke fast überall bis zur zulässigen Grenze erfolgt ist, und daß die Verschuldung in den meisten Fällen eine Höhe erreicht hat, die einem ertragreichen Umbau unübersteigbare Grenzen zieht. Eine erfolgreiche Sanierung ist daher nur durch eine stärkere Ausnutzung der Grundstücke in bezug auf die Geschoßzahl möglich. Das 6. und 7. Geschoß ist eine wirtschaftspolitische Notwendigkeit, von der um so eher Gebrauch gemacht werden kann, als für Wohnungen in diesen Häusern — mit Ausnahme einer Hausmannswohnung — kein Bedürfnis vorhanden ist. Wenn in den 6—7stöckigen Geschäftshäusern selbständige Wohnungen unter Verbot gestellt werden, dann ist nicht einzusehen, welche Schäden die Durchbrechung des geheiligten fünften Stockwerks für Geschäfts- und Bureauzwecke bringen könnte.

II. Besondere Maßnahmen zur Sanierung einzelner notleidender Grundstücke

Nach dem Kriege dürfte in besonderem Maße eine Ertragsnot der Grundstücke mit größeren Wohnungen Platz greifen. Um diesem Notstand entgegenzuarbeiten und zugleich einer Kleinwohnungsnot zu steuern, hat man vielfach vorgeschlagen, die größeren Wohnungen in kleinere aufzuteilen. So einleuchtend dieser Vorschlag zuerst sein mag, so schwierig und gefährlich ist seine Ausführung. Ganz abgesehen davon, daß der Bedarf an Kleinwohnungen nicht dort Befriedigung sucht, wo große Wohnungen vorhanden sind, daß der Wohnwert eines Stadtteils mit großen Wohnungen durch die Zwischenschiebung von Kleinwohnungen gefährdet wird, daß die Aufteilung der großen Wohnungen zu gesunden kleinen Wohnungen auf erhebliche technische Schwierigkeiten stößt (Treppenhäuser, Küchenanlage, Be- und Entwässerung u. a. m.), daß diese Umwandlung der Behausungen stets zu unerfreulichen Grundrißlösungen führen muß — ganz abgesehen von all diesen Einwänden, ist sie auch wirtschaftlich nicht zu rechtfertigen. In Berlin z. B. hat der Boden, auf dem Kleinwohnungen in fünfstöckigen Mietskasernen errichtet werden, einen Wert von 90—120 Mark. Die größeren

Wohnungen rentieren sich indessen auf einem Bodenwert von 200—500 Mark. Der Quadratmeter bebaute Fläche von fünfstöckigen Häusern mit Kleinwohnungen kostete in Berlin etwa 350—375 Mark. Die gleiche Fläche kostete bei Häusern mit größeren Wohnungen 400—500 und mehr Mark. Zieht man hierzu in Betracht, daß der Umbau größerer Wohnungen zu Kleinwohnungen nicht unerhebliche Baukosten erfordert, dann ist ersichtlich, daß die auf diesem Wege geschaffenen Kleinwohnungen entweder zu einem unerschwinglichen Mietpreis vermietet werden müssen, oder aber Abschreibungen und Entwertungen verursachen, die dem Begriff „Pleite" näher als dem der Sanierung stehen.

In der Fachliteratur und jüngst noch in dem von der Kunstdeputation der Stadt Berlin ausgeschriebenen Wettbewerb um die Sanierung des „Alten Westens" ist wiederholt der Vorschlag gemacht worden, notleidende und schlechte Stadtteile und Grundstücke durch radikalen Abbruch und Neubau zu sanieren („Sanierung" im engeren technischen Sinn). Auch das Ergebnis des obigen Wettbewerbs hat wieder gezeigt, daß dieser Eingriff in den Stadtbau nur in den seltensten Fällen mit wirtschaftlichem Erfolg ausführbar ist und nach dem Kriege auf ganz besondere Schwierigkeiten stoßen muß. Setzen wir den Fall, daß der einzelne Grundstücksbesitzer sich zu einer solchen Maßnahme entschließen wollte, dann hätte er sich folgende Rechnung aufzumachen: Bodenwert = 75000 Mark, Bautenwert = 125000 Mark. Da das ganze Grundstück in der Regel mit mehrstelligen Hypotheken belastet ist, so muß der Bauwert abzüglich der Altmaterialien dem zukünftigen Bodenwert zugeschlagen werden; es ergibt sich dann folgende Rechnung für den Neuaufbau: Bodenwert = 200000 Mark abzüglich Altmaterial, Bautenwert = 200000 Mark (Höhe nicht feststellbar wegen Baukostenverteuerung, Schwierigkeiten in der Baugeldbeschaffung und Baugeldablösung usw.). Die Schwierigkeit in der radikalen Sanierung der einzelnen Grundstücke besteht demnach darin, daß die Ertragssteigerung durch den Um- und Neubau so erheblich sein muß, daß die Abschreibung der alten Bauwerte ohne weiteres durchführbar ist.

Noch schwieriger als die Sanierung des einzelnen Grundstücks gestaltet sich eine solche Sanierung ganzer Stadtteile, weil hier zu Lasten des neuen Ertragssolls noch diejenigen Unkosten zugeschlagen werden müssen, die entstehen aus dem freihändigen überbewerteten Ankauf der Grundstücke, aus überteuerten Enteignungspreisen, aus dem langjährigen Zinsverlust bis zum völligen Aufbau des Stadtteiles, aus den nicht unerheblichen Verwaltungskosten und aus den Aufschließungsunkosten (Straßenneubauten, Kanäle, Leitungen, Verkehrsanschluß u. a. m.). Zudem ist in Betracht zu ziehen, daß die Sanierung alter Stadtteile nach Grundsätzen zu erfolgen pflegt, die die restlose Ausschlachtung der Grundstücke mit Rücksicht auf eine gesündere Wohnweise nicht gestatten. Alles in allem kann man sagen, daß die wirtschaftsgemäßen Bedingungen für den radikalen Abbruch ganzer Grundstücke und Stadtteile (die Sanierung im engeren technischen Sinn) nur in den seltensten Fällen gegeben sein werden und nur dann unberücksichtigt bleiben können, wenn Leben, Sicherheit und Gesundheit der städtischen Bevölkerung durch die alten baulichen Zustände ernsthaft gefährdet sind.

Die Sanierung notleidender Mietskasernen (im weiteren Sinn) ist keinesfalls durch eine Ertragssenkung, sondern nur durch eine Ertragserhaltung und Ertragssteigerung zu erreichen. Die allgemeinen Maßnahmen, die auf eine Ertragssteigerung hinwirken können, sind bereits erörtert worden. Im engsten Zusammenhang mit ihnen und — wenn möglich mit Unterstützung der städtischen Organe — werden die Grund- und Hausbesitzer selbst Maßnahmen ergreifen müssen, um ihren Besitz zu sanieren. Solche Maßnahmen sind: Umbau von Läden und Wohnungen nach den Grundsätzen neuzeitlicher Wohnsitten und guter Wohnkultur; Beschaffung von Wohnungsergänzungen wie: Dachgärten, Laubengärten, Spielzimmer u. a. m. In einzelnen Fällen wird es auch möglich sein, die Grundstücke ertragreicheren Nutzzwecken zuzuführen, sei es durch Umbau der Wohnhäuser

für Geschäfts- und Bureauzwecke, sei es durch Erweiterung der mietbaren Wohnwerte in der Form von Fremdenheimen und Einküchenhäusern oder durch eine bessere Organisation im Abvermietungswesen.

Auf die wirtschaftlichen Vorteile der einzelnen Sondermaßnahmen zur Sanierung notleidender Mietshäuser näher einzugehen, ist aus Mangel an Raum nicht möglich. Es kann nur allgemein und mit allem Nachdruck betont werden, daß der Wirtschaftsertrag aus großstädtischen Mietshäusern erheblicher Steigerung fähig ist, wenn das Hausbesitzergewerbe mehr als bisher von sachverständigen Händen betrieben wird. Sagt man zuviel, wenn man behauptet, daß der stärkste Aktivposten des deutschen Nationalvermögens — die Immobilien der Großstädte — in den meisten Fällen nicht sachverständig verwaltet wird? Ja, daß die Entledigung aller Sachkenntnis im Hausbesitzgewerbe sogar als ein positiv verfolgtes System zu betrachten ist, dessen vornehmster Zweck darin liegt, die Immobilien zu mobilisieren, sie leicht und möglichst häufig von Hand zu Hand wandern zu lassen? Die wirtschaftliche Stärkung und Gesundung des Hausbesitzers ist gewiß nicht in letzter Linie abhängig von weitreichender gewerblicher Sachkenntnis. Noch vor 100 Jahren lag der Hausbesitz wohl aufgehoben in den Händen von Handwerkern, die ihren Besitz für eigene Zwecke fürsorglich pflegten. Heute liegt das Mietshauswesen in Händen, die an dem Grundbesitz kein anderes als ein Umsatz- und allenfalls ein Renteninteresse haben. Mit diesem Interesse allein lassen sich aber Sachgüter auf die Dauer wirtschaftsgemäß nicht verwalten. Die durchgreifende Sanierung des großstädtischen Hausbesitzes verlangt für die von Jahr zu Jahr gesteigerten differenzierten Wohnwerte eine ebenso gesteigerte Sachkenntnis im Betrieb und in der Verwaltung des Hausbesitzes. Die Pflege von Besitzwerten, die in umfangreichen technischen Anlagen liegen, ebenso wie ihre sonstige Verwaltung und das Vermietungsgeschäft kann auch mit dem besten Willen einer Witwe oder eines Lehrers nicht betrieben werden. Die Reform des Mietskasernenwesens wird daher wesentlich davon abhängen, ob es gelingt, die Renteninteressen sachunkundiger Hausbesitzer in einer übergeordneten Wirtschaftsgemeinschaft (G. m. b. H. oder Akt.-Ges.) mit sachverständiger Leitung zu vereinigen. Sollte die Sanierung der großstädtischen Mietskasernen in stärkerem Grade aus öffentlichen Mitteln unterstützt werden müssen, dann dürfte auch das Interesse der Geldgeber auf eine vorgeschulte sachkundige Hausbesitzverwaltung hinzielen. Das Interesse der Mieter bewegt sich mit der steigenden Differenzierung des Wohnwesens schon seit Jahren auf dieser Linie, die ohne Frage auch auf neue und höhere Ziele in der allgemeinen Stadtkultur hinweist.

❖

2.

Das Bürgerhaus

Von Hofrat Dr. P. Busching, Generalsekretär des Bayerischen Landesvereins zur Förderung des Wohnungswesens, in München

Im folgenden soll über das Bürgerhaus im Rahmen der städtischen Kleinwohnungsfürsorge gesprochen werden. Daher ist grundsätzlich zu betonen, daß nicht in Frage kommt das sogenannte „herrschaftliche" Bürgerhaus, als Ein- oder Mehrfamilienhaus, und das frühere Patrizierhaus des ausgehenden Mittelalters bis ans Ende des Barock, sondern nur ein spezieller neuzeitlicher Wohnhaustypus. Gleichfalls unberührt bleibt jener Typus des Bürgerhauses, welcher sich als Zwei- bis Dreifamilienhaus darstellt und namentlich in Westdeutschland häufig zu finden ist. Kleine Leute bauen derartige Häuser und vermieten eine oder zwei Wohnungen, um selbst in der zweiten oder dritten Wohnung billig sitzen zu können. Das größere städtische Mietshaus, von dem hier gesprochen werden soll, beherrscht heute, abgesehen von den westlichen Gegenden des Reichs, allenthalben den weiteren Umkreis des Stadtkerns. Es bildet den eigentlichen Typus des großstädtischen und auch schon des mittelstädtischen Normalhauses, und es wird, je weiter die Sitte des Zur-Miete-Wohnens sich verbreitet, zweifellos immer mehr vorherrschend werden. Das Problem ist daher: die Bedürfnisse der Kleinwohnung dem Typus des Mietshauses einzufügen, ohne auf der einen Seite die Kleinwohnung des notwendigsten Zubehörs zu berauben, auf der anderen Seite die Wirtschaftlichkeit, das erste Erfordernis der Kleinwohnung, leiden zu lassen. Im allgemeinen unterscheidet sich heutzutage äußerlich das „herrschaftliche" Bürgerhaus mit Mittel- und großen Wohnungen von dem Mietshaus mit ausschließlich Kleinwohnungen nicht; erst wenn man sich Höfe und Rückgebäude ansieht, wird der Unterschied offenbar. Der eigentliche Unterschied zwischen dem großstädtischen Mietshaus für „bessere Parteien" und dem für die minderbemittelten Klassen liegt darin, daß die Minderbemittelten zu wenig Licht und Luft erhalten, daß sie in ihren Wohnungen aufs engste zusammengedrängt leben, daß viele Wohnungen nicht abgeschlossen sind und daß diesen Wohnungen alles das fehlt, was auch nur als primitivster „Komfort" bezeichnet werden muß und unbedingt erforderlich ist: also eigener Vorplatz, Speisekammer, Balkon, Keller- und Speicheranteil.

In Zukunft wird, wie gesagt, das Mietshaus in unserem engeren Sinne eine besonders große Rolle spielen; denn es ist keine Frage, daß auch nach dem Kriege der überwiegend größte Teil der städtischen Bevölkerung in Mietwohnungen Unterkunft suchen und finden wird. Es liegt in der menschlichen Natur begründet, daß es immer nur eine kleinere Minderheit sein wird, die sich durch Gründung eines dauernden eigenen Heims die Möglichkeit eines wirtschaftlichen Emporkommens an anderer Stelle verkümmern lassen wird und kann. Die Ausgestaltung des Mietshauses für Kleinwohnungen ist daher die allernotwendigste Ergänzung der Wohnungsreform der Zukunft. Selbst Millionen von Kriegerheimstätten auf dem Lande und in gartenstadtmäßigen Siedlungen würden die Ausgestaltung des Mietshauses nicht überflüssig machen. Im Gegenteil: man wird sagen können, daß bei Fortdauer des gegenwärtigen Systems der städtischen Mietskaserne mit Rück- und Seitengebäuden der Segen der weiträumigen Bauweise nur einem kleinen Bruchteil der Bevölke-

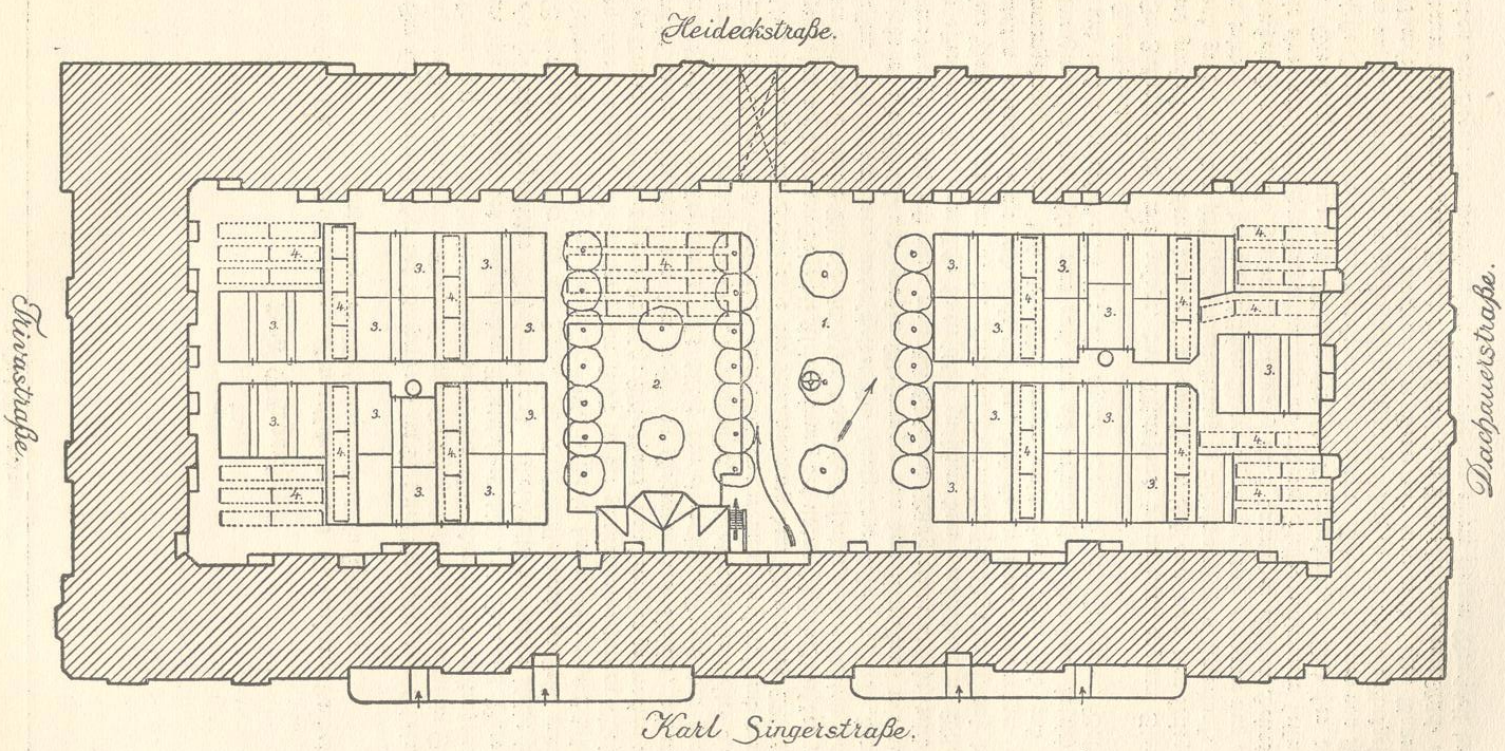


Abb. 1. Bauanlage des Vereins für Verbesserung der Wohnungsverhältnisse in München 1911—1912
225 Wohnungen zu 2—4 Räumen. Baupreis 1 077 000 Mark. Grundstückspreis 24 Mark für den qm

rung zuteil werden wird, während der andere Teil, die Mehrzahl, unter fortdauernd drückend schlechten Wohnungsverhältnissen aufs schwerste leiden muß, wenn nicht das gute Mietshaus, das heute sogen. „Bürgerhaus", d. h. ein mittelgroßes Mietshaus mit mäßiger Geschoß- und Wohnungszahl und ohne Seiten- und Hinterhäuser, sich durchsetzt.

Die technischen und wirtschaftlichen Voraussetzungen einer weiten Verbreitung dieses Bürgerhauses sind wohl überall gegeben. Unter den wirtschaftlichen Voraussetzungen steht in erster Linie das Vorhandensein verhältnismäßig billigen Geländes und die Möglichkeit einer vertikalen Überbauung, welche noch eine Rente ergibt. Daher sind die Möglichkeiten des Bürgerhauses mit Kleinwohnungen auf die Außenbezirke mit verhältnismäßig noch billigem Grund und Boden beschränkt, weil eine Beschränkung der Ausnützung des Bauplatzes zu den wesentlichen Voraussetzungen des Baues von Bürgerhäusern gehört. Mit anderen Worten: ein Bürgerhaus mit Rück- und Seitengebäude hat keine Daseinsberechtigung; dagegen ist das mehrgeschossige Mietshaus eine brauchbare Form für große

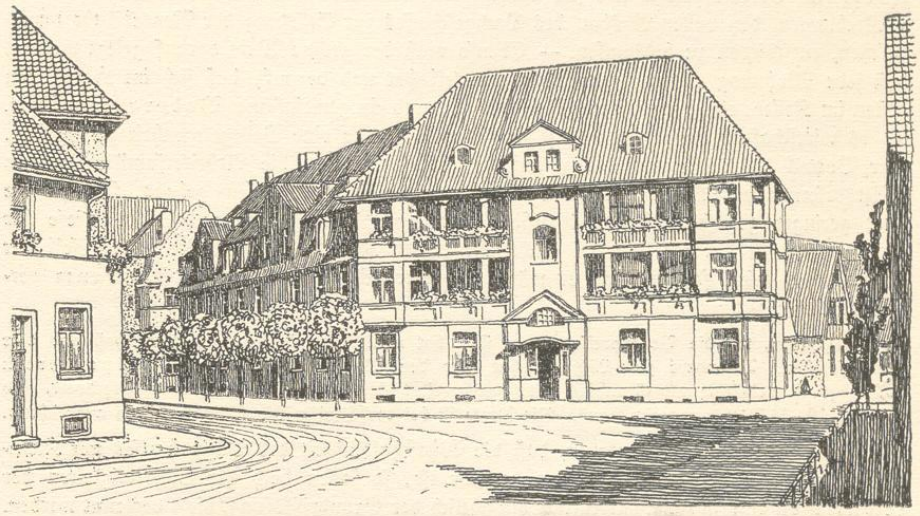


Abb. 2. Häusergruppe Alfredshof, Essen a. R. (Krupp)

geschlossene Bauanlagen, welche durch mehrere Straßen begrenzt sind und einen großen Hof mit Grünflächen und Nutzgärten umschließen (vgl. Abb. 1). In dieser Beziehung sind eine Reihe mustergültiger Lösungen bereits vorhanden, deren wirtschaftliche Ergebnisse die Möglichkeit des Bürgerhauses für Kleinwohnungen unwiderleglich beweisen. Für die ästhetische Lösbarkeit des Problems sei verwiesen auf Krupps Alfredshof (Abb. 2).

Bezüglich der vertikalen Ausnützung der Grundstücke müssen in gleicher Weise die wirtschaftlichen wie die gesundheitlichen Gesichtspunkte maßgebend sein. Zuzugeben ist, daß sich das Bürgerhaus in der Form des Vierfamilienhauses mit je zwei Wohnungen am Stiegenhaus unter den gegenwärtigen Verhältnissen des großstädtischen Terrainmarktes, des Baugewerbes, des Baukredits und des Baupolizeirechts nicht durchführen läßt, so wünschenswert natürlich auch das Vierfamilienhaus wäre. Dagegen erscheint die Form des zwei- bis dreigeschossigen Mietshauses, wenn nötig mit zu Wohnzwecken halb ausgebautem Dachgeschoß, annehmbar. In dieser Beziehung sei auf die Staffel 4 der Münchener Staffel-Bauordnung besonders hingewiesen, welche eine Bebauung von Erdgeschoß und zwei Obergeschossen und dazu die Möglichkeit des Ausbaues des halben Dachgeschosses zu Wohnzwecken zuläßt. Für das Ideal des Bürgerhauses wäre allerdings die in der

Münchener Staffelbauordnung auch noch gegebene Möglichkeit der Erstellung von eingeschossigen Rückgebäuden abzulehnen; übrigens sind solche eingeschossige Rückgebäude als Wohnbauten in der Regel unwirtschaftlich und unhygienisch. Bei dem Bürgerhaus mit Erdgeschoß und zwei Obergeschossen besteht die Möglichkeit, an jedem Stiegenhaus zwei, höchstens drei Wohnungen anzubringen und im Dachgeschoß noch Raum für eine weitere Wohnung zu schaffen.

Die baupolizeilichen Anforderungen bezüglich der Feuersicherheit können bei einem Wohnhaus mit zwei Obergeschossen für insgesamt sieben, höchstens zehn Parteien wesentlich geringer sein als bei der Mietskaserne, und in der baupolizeilichen Praxis sind Erleichterungen diesbezüglich schon vielfach gewährt worden: Verringerung der Abschlußmauerstärken des Stiegenhauses, Verringerung der Stufenbreite, Möglichkeit der Verwendung von Weichholz im Stiegenhaus, wenn nur die Stufen selbst aus Hartmaterial bestehen usw. Bei der Ausgestaltung des Dachgeschosses ist stets darauf zu sehen, daß genügend Speicherraum sowohl für Vorratsspeicher wie für Wäschespeicher verbleibt; aus diesem Grunde sind alle Bestrebungen, den vollen Ausbau des Dachgeschosses zur Stärkung der Rentabilität durchzusetzen, entschieden zu bekämpfen. — Ebenso muß der größte Wert darauf gelegt werden, daß jede Wohnung einen eigenen Kelleranteil hat und darauf, daß sich im Haus, am besten im Keller, eine gemeinsame Waschküche und ein gemeinsamer Baderaum befindet, wo es wirtschaftlich nicht möglich ist, in jeder Wohnung eine Badegelegenheit zu schaffen. Der Vorteil des Kelleranteils liegt auf der Hand. Hätten die Arbeiterfamilien in den Mietskasernen im Winter 1916/17 Keller für Kohlen und Kartoffeln gehabt, so wäre die Not geringer gewesen. Im Bürgerhaus von rund 15 m Breite und 12 m Tiefe für 10 Parteien ist für jede Partei leicht ein lichter Kellerraum zu bieten; groß soll der Raum nicht sein, so erwünscht es wäre, wenn er sich zu einem Werkstattraum verwenden ließe.

In Berlin, wo die Bodenpreise enorm sind, hat man Bürgerhäuser mit Erdgeschoß und vier Obergeschossen. Besonders gute Lösungen hat hier der Berliner Bau- und Sparverein E. G. m. b. H. geliefert; als Grundsatz gilt: nur zwei, höchstens drei Wohnungen im Stockwerk, also auch nur 10—14 Wohnungen im Haus. Die Rente ist bei verhältnismäßig billigen Mieten ausreichend.

Kann somit behauptet werden, daß die Wirtschaftlichkeit des Bürgerhauses mit Kleinwohnungen auch in den Großstädten gegeben ist, so sollen doch die Schwierigkeiten der technischen Ausführung, namentlich hinsichtlich der Grundrißlösung, nicht verkannt werden. Hier erweist sich eben die Überlegenheit des Ein- und Zweifamilienhauses. Eine wesentliche Schwierigkeit für den Architekten liegt darin, daß die im allgemeinen hohen Bodenpreise, die ja an und für sich schon zur Mehrgeschossigkeit zwingen, darauf hinführen, daß an Breite der Räume gespart, dagegen eine Entwicklung in die Tiefe geboten ist, insbesondere wenn auf Rückgebäude verzichtet wird. Quadratische Wohn- und Schlafräume, die hinsichtlich der Belichtung und Wohnlichkeit am besten geeignet wären, lassen sich deshalb vielfach nicht anlegen, und durch die notwendige Schaffung tiefer Räume wird die Belichtung ungünstig beeinflußt. Das wird dann besonders fühlbar, wenn vor der Küche bezw. Wohnküche sich gedeckte Lauben (Loggien) befinden, die andererseits bei dem Mangel an Vorratsräumen, bei dem notwendigerweise bescheidenen Ausmaß des Vorplatzes und bei dem Zwang, einen verfügbaren Raum für die Wohnräume zu gewinnen, wiederum ein unbedingtes und unentbehrliches Zubehör der Kleinwohnung im Bürgerhaus sind. Denn es muß ja bedacht werden, daß auch die Speicheranteile und Kelleranteile bei einer Mehrzahl von Kleinwohnungen räumlich nur beschränkt sein können, wenn gleichzeitig für genügenden Raum zu Waschküche und Badezimmer im Keller, zum Waschspeicher im Dachgeschoß zur Verfügung gestellt werden soll, und wenn, wie das meistens der Fall sein wird, eine teilweise Ausnützung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken aus wirtschaftlichen Erwägungen nicht zu umgehen ist.

In der Grundrißgestaltung muß der oberste Grundsatz sein, sich genau einzurichten und nach Quadratzentimetern zu rechnen. Bei der Anlage der Türen und Fenster muß vorausberechnet werden, wo der geeignetste Platz für Möbel, Schränke und Betten bleibt, unter Umständen auch auf Kosten der äußeren Wirkung. Alles Unnötige, namentlich auch eine übertriebene Stockwerkshöhe (2,7 m lichte Höhe werden auch in großstädtischen Verhältnissen bei normalen Straßenbreiten genügen) ist streng zu vermeiden. Vor allem sollte man dunkle Kammern nicht einbauen, weil sie entweder als Schlafräume für Kinder benützt werden oder aber rasch zu Schmutzlöchern werden. Ferner sind zu vermeiden größere Speisekammern, die in die Küche eingebaut werden. Denn größere Speisekammern sind in Kleinwohnungen meistens überflüssig und lassen sich in allen Fällen durch entsprechend geräumige, ventilierbare Speiseschränke in der Küche ersetzen; für solche Speiseschränke gibt es vielbewährte Muster.

Was nun die Grundrisse im Einzelnen anbetrifft, so sind die Schwierigkeiten bei reinen Zweiräume-Wohnungen besonders groß. Die zweiräumige Wohnung, die aus Wohn- und Kochzimmer sowie Schlafzimmer besteht, ist ja immer nur ein kümmerlicher Notbehelf, aber es läßt sich nicht leugnen, daß sie für einen großen Teil der minderbemittelten Bevölkerung bei den heutigen Erwerbsverhältnissen nun einmal nicht zu entbehren ist. Da ist es denn nötig, einerseits die zwei Räume so groß und hell wie möglich zu gestalten, andererseits wenigstens durch Durchlüftung oder Querlüftung dafür zu sorgen, daß die gesundheitlich ungünstige Wohnform wenigstens indirekt etwas verbessert werden kann. Leider gibt es in Deutschland eine große Anzahl Grundrisse von Kleinwohnungsbauten, in denen auf ein Stockwerk vier gleiche zweiräumige Wohnungen kommen, deren jede nach einer Himmelsrichtung gelegen ist, und in denen daher von Durchlüftung oder Querlüftung keine Rede sein kann. — Wenn schon die zweiräumige Wohnung nicht zu vermeiden ist, so möge besonders darauf geachtet werden, daß der eigentliche Wohn- und Lebensraum, nämlich die Küche, so groß wie möglich gestaltet werde, und daß der Arbeitsraum nahe dem Kochherd von dem eigentlichen Wohnraum nahe dem Fenster möglichst getrennt werde, wohl aber noch Licht genug erhalte. Auch empfiehlt sich bei allen zweiräumigen Wohnungen die Anbringung von Loggien (Lauben). In Süddeutschland ist die Wohnküche weit verbreitet; in Berlin hält man an der kleinen Küche fest, wie die Grundrisse des Berliner Bau- und Sparvereins (Abb. 3) zeigen, die als die „vorteilhafteste Bauweise für Berliner Kleinwohnungen" bezeichnet werden; ideal ist diese Lösung freilich nicht.

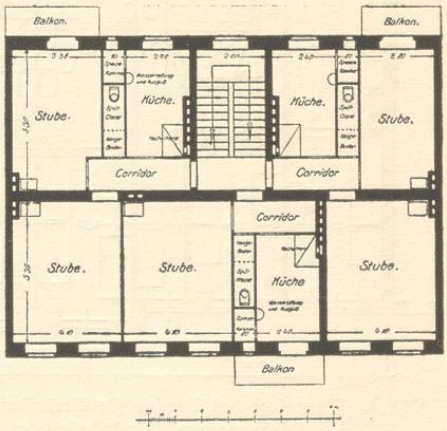


Abb. 3. Ausgeführte dritte Bauweise: Je drei Wohnungen an einer Treppe

Erfahrungsgemäß vorteilhafteste Bauweise für Berliner Kleinwohnungen. Mäßige Baukosten — mäßige Mieten
Drei Wohnungen nach zwei Himmelsrichtungen liegend, Mittelwohnung durch Treppenhaus durchlüftbar

Wenn vielfach behauptet wird, daß in der Küche nicht gewohnt werden soll, so muß dieser an und für sich richtige Grundsatz aufgegeben werden, wo es sich eben nur um zwei Räume handelt; denn nach Lage der Dinge ist es noch unhygienischer, im Wohnraum zu schlafen, als in der Küche zu essen und zu arbeiten. Daher ist die große Wohnküche mit Kachelherd (Sessellofen) und Gaskochapparat für die Zweiräume-Wohnung noch das Beste.

Wenn man die notwendige räumliche Beschränkung als eine bedauerliche, aber vorerst unvermeidliche Begleiterscheinung des großstädtischen Kleinwohnungswesens hinnimmt, so

muß man wenigstens danach trachten, nach Möglichkeit Räume hinzuzugewinnen, welche nicht als volle Zimmer gerechnet werden können, aber doch die Möglichkeit einer Trennung der Geschlechter beim Schlafen gewähren. Deshalb soll mit allem Nachdruck dafür eingetreten werden, daß, wo immer möglich, zu zweiräumigen, auch zu dreiräumigen Wohnungen noch ein direkt belichteter Schlafraum gegeben werde, der mit einem einfachen Ofen ausgestattet wird und der Raum bietet für höchstens zwei Betten. Auf diese Weise wird das einzige Schlafzimmer der Wohnung zugunsten heranwachsender Söhne oder Töchter entlastet, und, was besonders wichtig ist, die Benützung der Wohnküche als Schlafraum verhindert. Es hat sich auch gezeigt, daß, wo die wirtschaftlichen Verhältnisse zur Untervermietung drängen, das Vorhandensein einer solchen direkt belichteten „Schlafkammer" vor den schlimmsten Folgeerscheinungen des Schlafstellenwesens zu bewahren vermag. Die Wirtschaftlichkeit der Anlage solcher „hellen Schlafkammern" mit 6—8 qm Fläche ist einwandfrei erwiesen; die Baukosten erhöhen sich um ein Erhebliches weniger

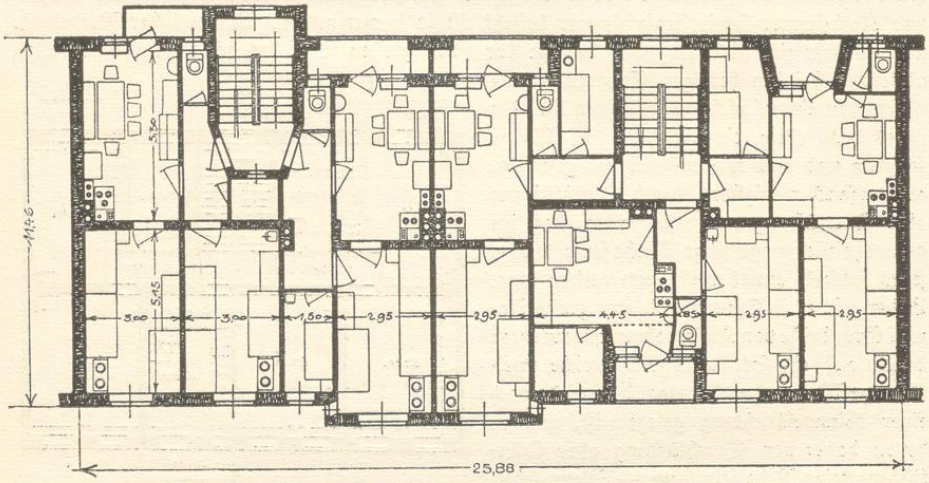


Abb. 4. Bauanlage des Vereins für Verbesserung der Wohnungsverhältnisse in München (e. V.) Wohnungen mit direkt belichteten Schlafkammern (Arch. Joh. Mund)

bei Anlage derartig schmaler, aber verhältnismäßig tiefer Räume, als wenn man etwa die zweiräumige Wohnung durchgängig durch Wohnungen mit drei gleich großen Räumen ersetzen wollte (Abb. 4).

Was nun die Größe der Räume anbetrifft, so hat sich im Allgemeinen gezeigt, daß für bescheidene Verhältnisse, wie sie im Bürgerhaus für Kleinwohnungen angenommen werden müssen, ein Ausmaß von 15—20 qm zur Not ausreicht. Bei den Bestimmungen, welche der Stadtmagistrat München über die Beleihung von Kleinwohnungsbauten aus Mitteln der Landeskultur-Rentenanstalt erlassen hat, ist ausdrücklich ausbedungen, daß die einzelnen Wohn- und Schlafräume mindestens 15 qm haben sollen. Für „helle Schlafkammern" genügen, wie gesagt, 6—8 qm Fläche.

Wir möchten nicht unterlassen, für Bürgerhäuser mit etwas größeren Kleinwohnungen auf einige Typen hinzuweisen, die sich wirtschaftlich und technisch bewährt haben. 1) Es ist möglich, jeder Wohnung einen eigenen Baderaum zu geben, ohne daß der Wohnraum deshalb ungebührlich beschränkt wird. Der Münchner Verein für Verbesserung der Wohnungsverhältnisse e. V. hat solche Typen mit Erfolg angewendet (Abb. 5, 6). Es handelt sich um Wohnungen mit im übrigen 2 normalen Schlafräumen, Wohnküche und geräumiger direkt belichteter Schlafkammer. Die Lösung in Abb. 6 ist noch zweckmäßiger als die in Abb. 5. — 2) Die Rücksichtnahme auf kinderreiche Familien, die in Zukunft

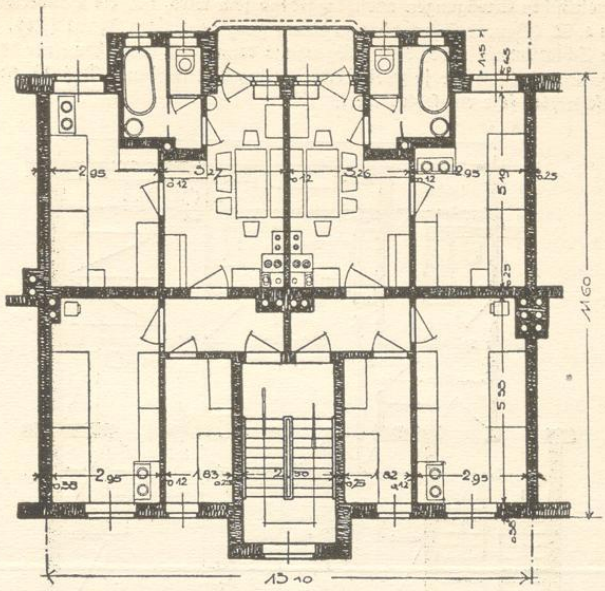


Abb. 5. Kleinwohnungen mit eigenem Baderaum
Verein für Verbesserung der Wohnungsverhältnisse in München e. V.

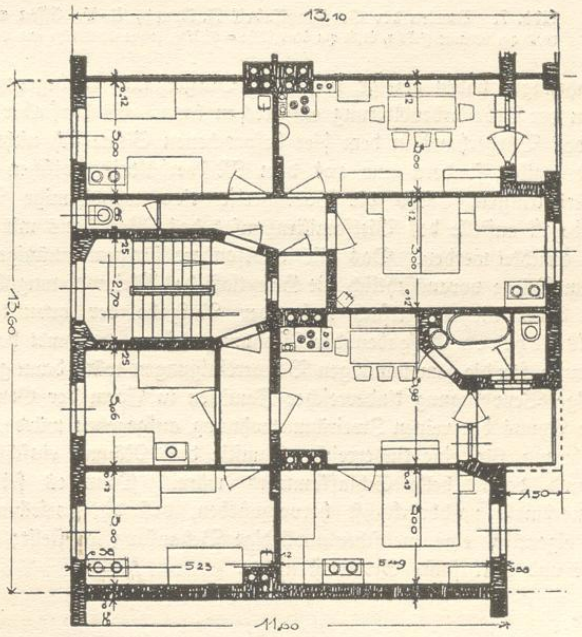


Abb. 6. Kleinwohnungen mit eigenem Baderaum
Verein für Verbesserung der Wohnungsverhältnisse in München e. V.

aus bevölkerungspolitischen Erwägungen ausschlaggebend sein wird, hat die Bauverwaltung der Firma F. Krupp in Essen a. R. (Baurat Schmohl) zu einem ganz neuartigen Typus (Abb. 7) geführt. Das rund 16 qm große Schlafzimmer neben dem Stiegenhaus kann durch Einziehen einer dünnen Trennungswand in zwei tiefe Schlafräume für je zwei Kinder verwandelt werden. Das ist für die erwünschte Trennung der Geschlechter sehr empfehlenswert.

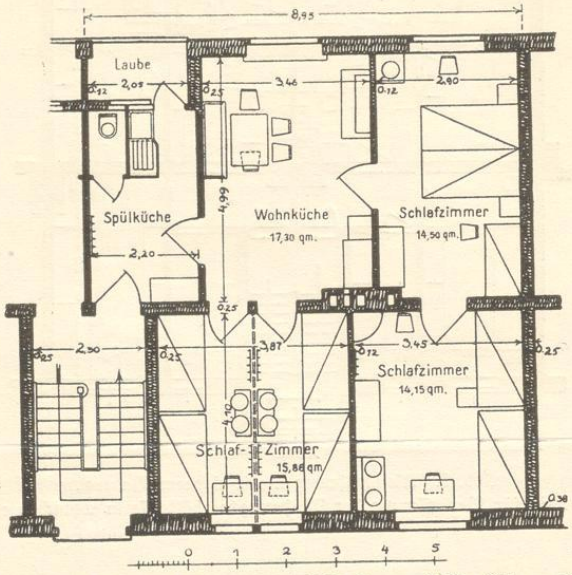


Abb. 7. Bauten der Großstahlfabrik F. Krupp, A.-G., Essen a. R.
90,40 qm bebaute Fläche, 61,81 qm Nutzfläche = 68,37% (ohne Spülküche und Laube)

Die Erfahrungen haben gezeigt, daß das „Bürgerhaus" in begrenztem Maße billigen Anforderungen der Arbeiterbevölkerung entsprechen kann. Es darf aber dabei nie verkannt werden, daß das Bürgerhaus in dem hier besprochenen Sinne sich nicht aus einer inneren Notwendigkeit ergibt, sondern nur aus dem Mißverhältnis zwischen Bodenpreisen und Einkommensverhältnissen. Wo die Bodenpreise eine weiträumige Bebauung zulassen, sollte daher überall anstelle des Vielfamilienhauses das Wohnhaus mit einer bis höchstens vier Familien errichtet werden. Das gilt insbesondere für gemeinnützige Bauvereinigungen, denen nach dem Kriege voraussichtlich die Hauptlast des Kleinwohnungsbaues zufallen wird, und die sich leider bisher vielfach mehr der Aufgabe der quantitativen Wohnungsbeschaffung als höheren Aufgaben der Wohnungsreform gewidmet haben. Eine wesentliche Erleichterung für die gemeinnützigen Bauvereinigungen wäre dann gegeben, wenn durch eine planmäßige Bevorzugung kinderreicher Familien in Form der Gewährung von Mietzuschüssen der Typus der reinen Zweiräumewohnung aufgegeben würde, und das Mindestmaß der Wohnung für eine kinderreiche Familie drei Räume einschließlich Küche oder Wohnküche und dazu „helle Schlafkammer" wäre. Denn es sei nicht unterlassen, am Schluß nochmals nachdrücklichst hervorzuheben, daß die zweiräumige Wohnung für eine Familie eigentlich eine menschenunwürdige Behausung darstellt; daran ändert auch der sparsamste und praktischste Grundriß nichts.

Kapitel III
Die Geldbeschaffung

1.
Die Kapitalbeschaffung für das Wohnungswesen nach dem Kriege

Von Dr. K. v. Mangoldt, Generalsekretär des Deutschen Vereins für Wohnungsreform und Geschäftsführer des Deutschen Wohnungsausschusses

Vorbemerkung: Wir gehen bei dieser ganzen Abhandlung von der Voraussetzung aus, daß das gegenwärtige ungeheure Ringen seinen Abschluß durch einen für Deutschland günstigen Frieden mit den daraus entspringenden vorteilhaften Folgen für die äußeren und inneren Zustände unseres Landes und Volkes findet. Rechneten wir nicht mit dieser Voraussetzung, so würden die nachfolgenden Ausführungen, die ja die Zeit nach dem Friedensschluß behandeln, sich wesentlich anders gestalten müssen. — Unter „Kapital" verstehen wir in dieser Abhandlung: in Geld ausgedrückte Verfügungsgewalt über wirtschaftliche Güter. Doch muß zur Bestimmung des Begriffes im einzelnen auch immer der Sinn des ganzen Zusammenhanges herangezogen werden.

I. Der Kapitalbedarf für das Wohnungswesen nach dem Kriege

Wenn nach einem für Deutschland günstigen Frieden Industrie, Gewerbe und Handel wieder einer regen Friedenstätigkeit sich erfreuen, die Landwirtschaft ihre ganze Schaffenskraft anspannt, die innere Kolonisation in großen Zügen vorwärts geführt wird, die Städte sich von ihrem jetzigen Rückschlage zu erholen beginnen und zahlreiche Eheschließungen und Geburten stattfinden, werden wir uns auf einen sehr bedeutenden Kapitalbedarf für das Wohnungswesen einrichten müssen. Schon vor dem Kriege hatten wir vielerorts eine starke Wohnungsnot und während des Krieges hat die Bautätigkeit, wie bekannt, nur sehr wenig für das Wohnungswesen leisten können; deshalb wird die große Masse der aus dem Felde Heimkehrenden vielfach nur einen sehr ungenügenden Wohnungsvorrat vorfinden, und es wird das dringende Bedürfnis nach einer umfassenden Neuherstellung von Wohnungen vorliegen. Auch die neuesten statistischen Feststellungen weisen in diese Richtung. Schon aus diesen Gründen also werden sich sehr bedeutende Ansprüche des Wohnungswesens an den Kapitalmarkt ergeben. Es kommen aber noch mannigfache weitere in der gleichen Richtung wirkende Umstände hinzu. Die Baukosten sind gewaltig gestiegen, und die Neubauten erfordern dementsprechend sehr viel größere Summen, außerdem tritt der Geldbedarf für die zahllosen während des Krieges aufgeschobenen Reparaturen u. dgl. hinzu. Wenn unser Wohnungswesen ferner die gewünschte allgemeine Entwicklungsrichtung auf eine starke Dezentralisation hin nimmt, so wird auch das in vielen Fällen zu einem Mehrbedarf an Kapital führen, da neue Wohngelegenheiten abseits der bereits bestehenden geschaffen werden müssen; auf alle Fälle werden aber doch umfangreiche Verlegungen industrieller Werke stattfinden und einen solchen Mehrbedarf hervorrufen. Aber nicht nur um den Neubau wird es sich handeln, sondern auch die bestehenden Wohnungen und -Viertel werden vielfach verbessert werden müssen. Ebenso wird es gelten, für fällig gewordene Hypotheken, die zur Zurückziehung kommen, sowie für rückständige Hypothekenzinsen, die in Hypothekenkapitalien umgewandelt werden sollen, Realkreditkapital zu finden, vielleicht

werden auch umfassende Mietsteigerungen kapitalisiert werden sollen. Endlich werden zu dem allem sehr möglicher Weise auch noch die Ansprüche neuer, uns irgendwie angegliederter Gebiete treten. Kurz — wo man hinsieht: Ansprüche über Ansprüche des Wohnungswesens an den Kapitalmarkt, und wenn auch anderseits durch die ungeheuere Teuerung des Bauens nach dem Kriege diese Ansprüche wiederum verringert werden, so bleibt doch voraussichtlich ein sehr starker Kapitalbedarf übrig.

Diese Ansprüche des Wohnungswesens treffen aber nach Friedensschluß aller Voraussicht nach mit zahlreichen Ansprüchen zusammen, die von anderen Seiten an den Kapitalmarkt gestellt werden. Das Reich wird auch nach Friedensschluß noch eine oder mehrere große Anleihen aufnehmen müssen, die einzelnen Bundesstaaten und ebenso die Gemeinden werden den lange zurückgehaltenen großen Anleihebedarf geltend machen, Industrie und Handel, vielleicht auch die Landwirtschaft, werden mit gewaltigen Kapitalansprüchen hervortreten, und bei der ungeheuren Umwälzung aller Verhältnisse wird auch die Inanspruchnahme des Kapitals als Deckungsmittel für Tagesverbrauch und Lebensunterhalt voraussichtlich einen beträchtlichen Umfang annehmen.

Mit der Deckung dieses ungeheuren Bedarfes aber wird es nach dem Kriege voraussichtlich recht schlecht aussehen. Die Neubildung von Kapital auf Grund von Überschüssen der Nation kann doch nur langsam vor sich gehen, zumal unsere Arbeitskraft nach dem Kriege durch die Unzahl Gefallener, Verwundeter und Kranker stark geschwächt sein wird, und die durch Jahrzehnte emsiger Arbeit ausgebauten ergiebigen Handelsbeziehungen vor der Hand in weitem Umfange zerstört sind. Das vorhanden gewesene Kapital der Nation aber, soweit es überhaupt flüssig zu machen ist, dürfte bis auf geringe Reste durch die Kriegsanleihen aufgesaugt sein. Man kann vielleicht einwenden, daß doch die ungeheuren Beträge eben dieser Kriegsanleihen zur Verfügung ständen und flüssig gemacht werden könnten; allein dies wird doch nur in bescheidenem Umfange möglich sein, und vermehrt überdies den Vorrat der Nation an wirtschaftlichen Gütern doch nur insoweit, als der Absatz der Kriegsanleihenbeträge ins Ausland erfolgt. Die Verzinsung und Tilgung der Kriegsanleihen wird zwar alle Jahre eine Anzahl von Milliarden ins inländische Publikum bringen, aber da dem eine noch stärkere Belastung eben dieses Publikums durch eine ungeheuer gewachsene Besteuerung gegenüber steht, so wird wohl aus diesen Beträgen nicht allzuviel für die Kapitalisierung übrig bleiben. Man könnte noch daran denken, ausländisches Kapital in größerem Umfange heranzuziehen; aber die wenigen Länder, die durch die Kriegsstürme hindurch ihre Kapitalien gerettet oder sogar vermehrt haben, werden von allen Seiten, von der halben Welt in Anspruch genommen werden, und aus der vermutlich größten Kapitalquelle nach dem Kriege, aus den Vereinigten Staaten von Nordamerika, zu schöpfen, hätte natürlich gerade für uns die allerschwersten Bedenken. Eine wesentliche Besserung der Lage könnte dagegen eine große Kriegsentschädigung bringen und auch aus diesem Grunde wäre eine solche sehr erwünscht. Aber dieser Faktor ist doch vor der Hand zu unsicher, um ihn in die Rechnung einzusetzen.

Aller Voraussicht nach wird also nach dem Kriege, wenigstens zunächst, einer außerordentlichen Nachfrage nach Kapital nur ein verhältnismäßig recht geringes Angebot gegenüberstehen, es sei denn, daß wir eine große Kriegsentschädigung erhalten, und dieses Verhältnis kann sich auch nur allmählich ändern. Selbstverständlich muß dieser Zustand auch auf dem Gebiete der Versorgung des Wohnungswesens mit Kapital seinen Ausdruck finden. Nun ist ja allerdings für das Wohnungswesen in erster Linie nicht der allgemeine Stand von Nachfrage und Angebot von Kapital maßgebend, sondern der von Nachfrage und Angebot von Realkredit. Aber es ist zu fürchten, daß auf diesem Sondergebiete die Verhältnisse eher noch schlimmer liegen werden als auf dem allgemeinen. Die eingangs dargelegten großen Ansprüche des Wohnungswesens an den Kapitalmarkt werden in der Hauptsache Realkredit verlangen,

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

dazu werden gewaltige Ansprüche an Realkredit auch von der Industrie, dem Handel und der Landwirtschaft sowie auch zu Konsumzwecken erhoben werden. Andererseits ist damit zu rechnen, daß die Neigung der kapitalbesitzenden Stellen, gerade dem Realkredit für das Wohnungswesen ihr Kapital zur Verfügung zu stellen, verhältnismäßig gering sein wird. Man wird annehmen dürfen, daß nach dem Kriege unter dem Druck der Verhältnisse die Stimmung im allgemeinen stark dahin gehen wird, schnelle Gewinne zu machen und hohe Zinsen zu erzielen. Dazu, solche zu gewähren, ist aber das Wohnungswesen an sich nicht gerade geeignet, und die Sozialpolitik des Staates, der Gemeinden und anderer Stellen wird vermutlich ebenfalls dahin wirken, das Steigen der Mieten und die Boden- und Häuserspekulation u. dgl. nach Möglichkeit zu beschränken. Ebenso werden die Erfahrungen, die das Kapital in der Kriegszeit anscheinend mit den nachstelligen Hypotheken gemacht hat, wohl abschreckend wirken. Andererseits sind ja freilich die Kriegserfahrungen mit den ersten Hypotheken auf städtischen Gebäuden bisher im allgemeinen nicht schlecht gewesen, aber ob sie hinreichen werden, die Wirkungen des vermehrten Gewinnstrebens und der gewaltigen Konkurrenz der Kriegs-, Staats- und Gemeindeanleihen auszugleichen, ist doch sehr zweifelhaft.

Das Kapital für das Wohnungswesen ist aber nicht nur als Leihkapital notwendig, sondern auch als Eigenkapital des Hausbesitzes. An diesem aber dürfte es infolge der Kriegserfahrungen des Hausbesitzes nach dem Kriege erst recht fehlen, wenigstens soweit es sich um größere Miethäuser handelt.

Nach alledem werden wir in der Kapitalbeschaffung für das Wohnungswesen nach dem Kriege voraussichtlich einer ganz außerordentlichen Lage voll der größten Schwierigkeiten gegenüberstehen. Diese außerordentliche Lage fordert auch außerordentliche Maßregeln.

II. Verringerung des Bedarfs

Wenn über Mangel an Realkredit, überhaupt an Kapital für Bau- und Wohnungszwecke geklagt wird, so wird zur Abhilfe in der Regel nur daran gedacht, wie der Kapitalzufluß vermehrt werden kann. Der nach dem Kriege voraussichtlich auf längere Zeit überhaupt nicht völlig zu beseitigende Kapitalmangel legt es aber besonders nahe, doch auch einmal den andern an sich möglichen Weg der Abhilfe, nämlich den der planmäßigen Herabsetzung des Bedarfs, recht gründlich zu prüfen. Diese Prüfung wird ergeben, daß hier viel stärkere Möglichkeiten vorliegen, als gemeinhin angenommen wird.

Zunächst wird bisher das dem Wohnungswesen zufließende Kapital in recht beträchtlichem Umfange mit in Anspruch genommen durch den Grund und Boden. Bei der endgültigen Regelung der Hypothekenverhältnisse der neu erbauten Häuser werden bisher jahraus jahrein gewaltige Summen für die Befriedigung der Ansprüche der Bodenbesitzer für die Ablösung der Bodenpreise aufgewendet, oder, soweit die Bodenbesitzer ihre Forderungen für die Baustellen als Hypotheken stehen ließen, werden sie doch durch späteren Verkauf dieser Hypotheken den Kapitalmarkt häufig in Anspruch genommen haben. Wenn man bedenkt, daß in unseren großen Städten bisher oft $^1/_4$ und noch mehr des Gesamtherstellungswertes der Neubauten auf den Bodenwert entfiel, kann man ermessen, um welche Summen es sich handelt. Diese Summen könnten nun in Zukunft ausgeschaltet oder doch mindestens sehr verringert werden. Soweit wie es gelingen sollte, das Erbbaurecht als diejenige Form, in der der Boden zur Bebauung ausgetan wird, einzubürgern, würde der Anspruch auf Kapitalzahlung für den Bodenwert überhaupt wegfallen, nur daß die Unkosten für die Aufschließung und Herrichtung des Gebäudes natürlich auch dann noch dem Kapitalmarkte entnommen werden müßten. Praktisch weit wichtiger noch aber wäre jedenfalls, durch eine kräftige und zielbewußte Bodenpolitik die Bodenpreise und damit eben auch die Ansprüche an den Kapitalmarkt möglichst herabzudrücken. Zugleich würde damit auch das bisher für das Terraingeschäft dauernd gebrauchte Kapital wesentlich verringert und so ebenfalls eine

Erleichterung des Kapitalmarktes geschaffen. Eine gute Bodenpolitik würde also auch zur Lösung der Realkreditfrage für das Wohnungswesen nach dem Kriege viel beitragen können. Übersehen darf freilich nicht werden, daß eine gute Bodenpolitik durch Herbeiführung weiträumiger Siedlung andererseits mehr Boden verbraucht und insoweit allerdings den Kapitalanspruch wieder steigert.

Die Menge des aufzubringenden Kapitals kann aber weiter sehr beträchtlich herabgesetzt werden durch Verringerung des Bauaufwandes. Hier kommen eine ganze Reihe Möglichkeiten in Betracht. Zunächst einmal wird durch Maßregeln der Verwaltung, vielleicht auch der Gesetzgebung nach Möglichkeit der starken Verteuerung entgegenzuwirken sein, die im Gefolge des Krieges, wie es scheint, zahlreiche Baumaterialien durch die Syndizierungs- und Preisvereinbarungspolitik der Baustoffindustrie erfahren haben. Ein weiteres sehr wichtiges Mittel, um namentlich in der ersten Zeit nach dem Kriege den Bauaufwand zu verringern, würde die Heranziehung des militärischen Baumaterials sein. Die Militärverwaltung wird bei Friedensschluß voraussichtlich über große Mengen Holz, Eisen, ungebrauchten Zement und in kleineren Mengen auch über andere Materialien, die für bürgerliche Bauzwecke gebraucht werden können, verfügen. Wenn diese Materialien zu billigen Preisen und unter Vorsorge dafür, daß diese billigen Preise dem endgültigen Verbraucher auch wirklich zugute kommen, dem Wohnungswesen dienstbar gemacht würden, so könnte unmittelbar wie mittelbar eine recht erhebliche Verbilligung des Wohnungsbaues erzielt werden. Diese Verbilligung kann weiter sehr stark gefördert werden durch Herabsetzung der behördlichen Anforderungen sowohl an die Geländeaufschließung und Straßenherstellung (was allerdings bei der Bodenpolitik schon berücksichtigt ist), wie an den Bau selber, was beides besonders bei dem Kleinhaus und der Kleinhaussiedlung möglich und neuerdings ja in Preußen, Sachsen und anderen Einzelstaaten auch stark in Angriff genommen ist. Ob und wieweit Verbilligungen des Bauens durch technische Neuerungen möglich sind, muß Verfasser dahingestellt sein lassen, jedenfalls verdient aber auch dieser Punkt ernsteste Aufmerksamkeit. Dagegen könnte sicher eine andere Organisation des Baubetriebes sehr verbilligend wirken. Bisher ist bei uns ein großer, vielleicht der überwiegende Teil wenigstens der kleineren Wohnungen durch kleine vermögenslose und oft auch unsolide Bauunternehmer erstellt worden. Diese bauen, mindestens in sehr weitem Umfange, ungemein viel teurer, als es kapitalkräftige und solide Bauunternehmer tun würden, nach Aufstellungen für Frankfurt a. M. z. B. vor einigen Jahren um 25%. Es muß möglich sein, dieses unwirtschaftliche Bausystem durch ein wirtschaftlicheres zu ersetzen. Die umfassende Wiedereinbürgerung des Kleinhauses, nach Möglichkeit verbunden mit dem Bestellungsbau, eine gute Bodenpolitik, Eröffnung öffentlicher Geldquellen für die Bautätigkeit und andere Maßregeln würden vermutlich zu diesem Ziele führen und sind deshalb auch unter dem Gesichtspunkte der Erleichterung des Kapitalmarktes für das Wohnungswesen zu fordern. Die Ausbreitung des Bauens durch gemeinnützige Genossenschaften und Gesellschaften und namentlich auch durch die Arbeitgeber würde jedenfalls auch zum großen Teil zu billigeren Bauten führen. Neuestens gewinnt aber noch eine Idee allmählich Gestalt, die vielleicht eine recht erhebliche Verbilligung des Bauens herbeiführen würde, nämlich die Gründung großer gemeinnützig orientierter, wenn auch geschäftlich arbeitender Boden- und Siedlungsgesellschaften, die auf der umfassenden Mitwirkung der öffentlichen Körperschaften beruhen*. Geber des Grundkapitals und Träger dieser Gesellschaften, die je etwa für den Umkreis einer großen Stadt und ihrer weiteren Umgebung oder für ein oder mehrere Landkreise oder auch für den Umfang einer ganzen Provinz, dann aber vermutlich mit Untergesellschaften, zu begründen wären, hätten vor allem zu sein der Staat, die Provinz, die betreffenden kommunalen Körperschaften, die Industrie und der organi-

* Vgl. Zweiter Abschnitt, Kap. I, Nr. 4. D. H.

sierte Konsum in Gestalt der Konsumvereine, der Arbeiter- und Angestelltenverbände usw. Durch den vom preußischen Wohnungsgesetz vorgesehenen Fonds von 20 Millionen Mark für die Begründung solcher oder ähnlicher Gesellschaften erscheint die Verwirklichung dieses Gedankens besonders in die Nähe gerückt. Eine Verbilligung des Bauens wäre nun von solchen Gesellschaften besonders zu erwarten durch ihr enges Zusammenwirken mit den öffentlichen Gewalten, das ihnen viele Vorteile gewähren würde, und durch sorgsame Pflege des Typenbaues d. h. der Massenherstellung marktgängiger aber guter Typenware an Häusern und Wohnungen. Eine kurze, aber einleuchtende Darlegung der verbilligenden Wirkungen solcher Gesellschaften, die er „Gemeinwirtschaftliche Baubetriebe" nennt, gibt Dr.-Ing. M. Wagner in seiner bemerkenswerten Broschüre „Bauwirtschaft, Realkredit und Mieten in und nach dem Kriege" (Stuttgart, Enke, 1917, S. 33—36).

Wie man sieht, sind die Aussichten auf eine erhebliche Verringerung des Bauaufwandes und damit auch natürlich des Kapitalaufwandes bei energischem Willen keineswegs so ganz gering. Es können aber noch weitere Wege zu dem gleichen Ziele beschritten werden.

In der Dezembernummer 1913 der „Mitteilungen des Deutschen Vereins für Wohnungsreform" hat Architekt Hugo Wagner, damals in Bremen, den Vorschlag gemacht, auf die Errichtung sogenannter Provisorien im Kleinhausbau zuzukommen. Er berechnet, daß ein solches provisorisches kleines Haus nach den damaligen Preisen für 1000 Mark errichtet werden könne; nach einer Reihe von Jahren soll es an der betreffenden Stelle abgebrochen und an anderer wieder aufgebaut werden, die Kosten seiner Versetzung und Erneuerung sind in die ganze Berechnung einbezogen. Wenn nun eine Familie etwa 6 Jahre in einem solchen Provisorium wohnt, so erspart sie so viel an der Miete, daß sie mit diesen Ersparnissen dann eine recht beträchtliche Anzahlung für die Errichtung eines endgültigen eigenen Hauses leisten kann. Kämen nach dem Kriege solche Provisorien in großer Zahl zur Errichtung, so träte in der Tat eine sehr bedeutende Erleichterung der Kapitalbeschaffung für das Wohnungswesen ein; der augenblickliche Kapitalanspruch für Neubauten wäre um vieles geringer, und die ersparten Zinsen würden den Kapitalmarkt bereichern. —

Das leitet zu einem weiteren Gedanken über. In älteren einfacheren Zeiten haben auch bei uns die späteren Eigentümer und Bewohner eines Hauses vielfach — und oft in recht umfassender Weise — bei der Errichtung dieses Hauses selber mitgeholfen, selber erhebliche Teile, unter Umständen wohl sogar das Ganze, gebaut. Auch die Mithilfe der Nachbarschaft pflegte dabei eine nicht unbeträchtliche Rolle zu spielen. Würde es nicht ratsam und möglich sein, diese älteren Formen des Bauens etwas mehr wieder zu beleben und auch auf diese Weise Kapital zu sparen? Voraussetzung wäre natürlich das Kleinhaus und jedenfalls auch eine weiträumige Siedlung, denn für eine dichte Besiedlung würden sich solche primitiven Bauten nicht eignen. Aber diese Voraussetzung einmal angenommen: wären da in der kapitalarmen und bedrängten Zeit, der wir entgegen sehen, solche Dinge so ganz unmöglich? Landrat Berthold, der kürzlich verstorbene hochverdiente praktische und theoretische Vorkämpfer des kleinen Eigenhauses mit Landzulage, erzählt in einem seiner Vorträge* von einem Manne in seinem Kreise, der sich auf Jahre in einem alten Holzschuppen, den er kaufte und als Wohnung auf- und ausbaute, inmitten des ihm gehörigen Landes, mit seiner Familie so wohl fühlte, wie sonst in seinem ganzen Leben nicht. In demselben Vortrage macht Landrat Berthold auf die außerordentliche Einfachheit und Billigkeit aufmerksam, die er an holländischen Kleinhäusern beobachtet habe, und auch bei uns selber sind noch in den letzten Jahrzehnten gelegentlich, z. B. in der oldenburgischen Moorkolonisation, ungemein einfache Verhältnisse vorgekommen. Bei so einfachen Bauten aber kann ein praktisch geschickter Mann sicher vieles selber leisten, zumal wenn er von den Nachbarn unterstützt wird. Auch ist bis an die Schwelle des Krieges eigene bauliche Mithilfe der späteren Hauseigentümer beim Bau immerhin noch bei uns vorgekommen, z. B. war sie im Mansfelder Bergrevier ziemlich verbreitet. Erwähnt sei z. B. auch, daß gerade bei einer allerneustens propagierten billigen Hausform, dem sogenannten Stampfbau, schon darauf aufmerksam gemacht worden ist, daß der künftige Hauseigentümer mit seinen erwachsenen Kindern beim Stampfen der Hausmauern helfen und so Arbeitslohn an Dritte ersparen könnte, zumal der lange Schützengrabenkrieg so vielen Deutschen einen praktischen Begriff wenigstens von den einfachsten Bauarbeiten gegeben habe. Vielleicht ließe sich der Selbstbau sogar im Anschluß an eine jetzt sehr verbreitete Einrichtung in unseren großen und kleinen Städten erzielen, nämlich im Anschluß an die sogenannten Laubenkolonien**. In deren Sommerhäuschen, da,

* In dem Sonderheft des Preuß. Landesökonomiekollegiums „Die Geldbeschaffung für Arbeiterwohnungen auf dem Lande" (Verlag Parey, 1912, 50 Pfg.).

** Vgl. Zweiter Abschnitt, Kap. I, Nr. 2. D. H.

wo diese einen etwas größeren Umfang haben, wird jetzt schon vielfach im Sommer wochen-, ja monatelang von den betreffenden Familien gewohnt. Wäre es so unmöglich zu denken, daß sich daraus Kolonien entwickeln könnten, in denen das ganze Jahr gewohnt wird, und in denen der betreffende Bewohner beim Ausbau selber kräftig mit Hand anlegt?

Sicher wollen alle diese Dinge mit großer Vorsicht angefaßt sein, wenn wir nicht in große hygienische Mißstände hineinkommen sollen; aber sicher sind wir andererseits durch unsere bisherige Entwicklung doch auch in so manches Vorurteil hineingeraten, das abzulegen uns in der kommenden harten Zeit von Vorteil sein wird. Welche Erleichterungen im übrigen derartige Veränderungen im Bauwesen für die Kapitalbeschaffung für das Wohnungswesen bedeuten würden, braucht nicht weiter auseinandergesetzt zu werden.

Endlich spielt für den Kapitalbedarf für das Wohnungswesen nach dem Kriege eine große Rolle auch das bereits bebaute Gebiet. Wenn die vielen Milliarden Hypothekenkapital, die in unseren bestehenden Quartieren angelegt sind, nach dem Kriege in Bewegung gerieten und auch nur zu einem mäßigen Teile zurückgezogen und dem Wohnungswesen entfremdet würden, so entstände ein ungeheurer Kapitalbedarf, für den Deckung zu schaffen kaum möglich wäre. Es wird daher kaum zu umgehen sein, die fällig gewordenen oder fällig werdenden Hypotheken nach dem Kriege durch irgendwelche Zwangsvorschriften noch auf eine Reihe von Jahren auf den betreffenden Grundstücken festzuhalten. Auf der anderen Seite ist freilich auch darauf Rücksicht zu nehmen, daß nicht durch gar zu scharfe Vorschriften das Kapital von der notwendigen Neuanlage in Hypotheken abgeschreckt oder üble allgemeine volkswirtschaftliche Wirkungen hervorgerufen werden. Aber auch durch Neuanlage von Hypotheken in den bereits bestehenden Quartieren kann der Kapitalbedarf auf dem Realkreditmarkte sehr gesteigert werden. Es ist zu fürchten, daß, wenn nicht zu sehr durchgreifenden sozialpolitischen Maßregeln geschritten wird, die Mieten in diesen Quartieren gewaltig steigen werden. Das würde dann zu großen Reinertragssteigerungen der betreffenden Häuser und schließlich durch Verkauf und weitere Hypothezierung dieser Häuser und Weitervergebung der neuen Hypotheken zu starken Ansprüchen an den Realkreditmarkt führen. Um welche gewaltige Summen es sich da unter Umständen handeln würde, dafür mag man ein interessantes geschichtliches Beispiel aus der bereits oben erwähnten Wagnerschen Broschüre „Bauwirtschaft, Realkredit und Mieten usw." S. 15—17 entnehmen. Es würde daher auch für die Erleichterung des Kapitalmarktes für das Wohnungswesen nach dem Kriege sehr von Vorteil sein, die eben erwähnten Mietsteigerungen, soweit sie Reinertragssteigerungen der betreffenden Häuser bedeuten würden, durch eine kraftvolle Sozialpolitik nach Möglichkeit zu verhindern.

Überblickt man all das in diesem Abschnitt Angeführte, so ergibt sich, daß doch recht bedeutende Möglichkeiten vorliegen, den Kapitalbedarf für das Wohnungswesen nach dem Kriege herabzudrücken. Aber freilich darf man auf der anderen Seite eines nicht vergessen: dadurch, daß fast alle die angeführten Mittel bauverbilligend wirken, wird zugleich die bauhemmende Wirkung der Bauteuerung nach dem Kriege bis zu einem gewissen Grade aufgehoben. Es würde also mit einer Steigerung der Bautätigkeit und damit natürlich wiederum mit einer Vermehrung des Kapitalbedarfs zu rechnen sein, also der Verringerung des Kapitalbedarfs durch die oben erörterten Mittel wieder entgegengewirkt werden. Man darf sich aber sagen, daß der auf diese Weise hervortretende Mehrbedarf im allgemeinen ein solcher ist, dessen Befriedigung gleichfalls dringend zu wünschen ist und dem daher die erörterten Hilfsmaßnahmen ebenfalls mit Recht zugute kommen würden.

Im übrigen zum Schlusse noch eine Bemerkung. Wenn man die im vorstehenden erörterten Möglichkeiten zur Kapitalersparnis voll ausnutzen will, so wird eine Politik von einer gewissen Härte und Kargheit notwendig sein. Aber vielleicht wäre gerade diese Härte und Kargheit unsere Rettung auf dem Gebiete des Wohnungswesens. Eine so

breit gewordene und so feststitzende falsche Entwicklung wie sie das Wohnungs- und Siedlungswesen unserer nichtlandwirtschaftlichen Bevölkerung genommen hat, ist nicht mit sanften Mitteln wieder in die richtige Bahn zu lenken. Wenn aber nach dem Kriege zu der vaterländischen Notwendigkeit, die richtige Ansiedlungsform für die kinderreichen Familien durchzusetzen, und zu der weiteren Notwendigkeit, auch der nichtlandwirtschaftlichen Bevölkerung ein gewisses Maß von Lebensmittelerzeugung möglich zu machen, noch der Zwang tritt, aufs äußerste an Kapital zu sparen, so werden wir doch wohl endlich mindestens bedeutende Fortschritte in der Richtung auf die Dezentralisation, billige Bodenpreise und das Kleinhaus mit Garten und Land machen, denn alle die eben genannten bedeutungsvollen Umstände drängen in diese Richtung!

III. Die bisherigen Hauptquellen und ihre Unzulänglichkeit

Auch bei voller Berücksichtigung der im vorangehenden Abschnitte erörterten Möglichkeiten bleibt doch voraussichtlich ein ansehnlicher Kapitalbedarf für das Wohnungswesen nach dem Kriege auf alle Fälle übrig. Seine Deckung kann erfolgen entweder durch die eigenen Mittel der Bauenden und Hausbesitzer oder durch ihren Personalkredit oder endlich durch den Realkredit. Die Hauptrolle bisher spielt der Realkredit und wird sie auch in Zukunft spielen. Wir haben also in erster Linie und vor allem die Frage zu erörtern, wie es nach dem Kriege mit dem Realkredit für das Wohnungswesen aussehen wird, daneben ist dann — es geschieht dies im nächsten Abschnitt — noch ein Blick auf die eigenen Mittel und den Personalkredit der Bauenden und Hausbesitzer zu werfen.

Wer waren nun bis vor dem Kriege die Hauptgeber des Realkredits für unser Wohnungswesen?

Bei Beantwortung dieser Frage wollen wir ausgehen von Mitteilungen, die ein ausgezeichneter Fachmann, Dr. F. Schwartz, Direktor der preußischen Central-Bodenkredit-Aktiengesellschaft, 1914 in einem Gutachten für die Reichs-Immobiliarkredit-Kommission gemacht hat (Drucksache Nr. 4 dieser Kommission). Nach dieser Quelle vermehrte sich im Durchschnitt der 9 Jahre 1903—1911 der Bestand an „städtischen Hypotheken" bei

den deutschen Hypothekenaktienbanken	um	443,7	Millionen Mark
den privaten deutschen Versicherungsgesellschaften	„	231,9	„ „
den preußischen Sparkassen	„	281,2	„ „
zusammen		956,8	Millionen Mark

also zusammen um rund 957 Millionen Mark im Jahre. Dies sind sogar noch Mindestziffern, insofern als von den genannten Instituten Hypotheken jedenfalls auch mit Hilfe von Rückzahlungen auf bisher schon bestandene Hypotheken gewährt worden sind, während die obigen Ziffern nur die Vermehrung des Bestandes angeben. Dies sind zweifellos die hauptsächlichsten derjenigen nicht physischen Stellen, die die Gewährung „städtischer Hypotheken" pflegen; es gibt aber noch eine ganze Anzahl kleinerer solcher Stellen. Schwartz nennt als solche: genossenschaftliche Bodenkreditinstitute (wie z. B. das Brandenburgische Pfandbriefamt), staatliche und provinzielle Bodenkreditinstitute (z. B. die Landesbanken), städtische Hypothekenbanken u. dgl., die Landesversicherungsanstalten, die Reichsversicherungsanstalt für Angestellte, die öffentlich-rechtlichen Lebensversicherungsinstitute, die außerpreußischen Sparkassen, private Bankinstitute aller Art, Bau- und Terraingesellschaften, Stiftungen, staatliche, kommunale und kirchliche Fonds. Hiermit dürfte aber diese Art von Kapitalgebern, wenn auch nicht unbedingt vollständig, so doch im wesentlichen aufgezählt sein. Schwartz schätzt nun, daß alle die angeführten Stellen, einschließlich die Hypothekenbanken, privaten Versicherungsgesellschaften und Sparkassen, in den Jahren 1903—1911 im Durchschnitt jährlich vielleicht über 1200 Millionen Mark Zuwachs an „Städtischen Hypotheken" hatten; sie haben also mindestens diese Summe im Durchschnitt jährlich dem städtischen Hypothekenkredit zur Verfügung gestellt. Legt man diese Ziffer zugrunde und rechnet man auf die außerpreußischen Sparkassen eine

jährliche Gewährung „städtischer Hypotheken" in Höhe der Hälfte des preußischen Betrages, so würde sich die Gewährung der „Institutshypotheken" folgendermaßen verteilen:

Es haben 1903—1911 „städtischen Hypothekarkredit" gewährt jährlich im Durchschnitt in runden Ziffern:

die deutschen Hypothekenaktienbanken	444	Millionen Mark
die deutschen Sparkassen (281+140)	421	„ „
die privaten deutschen Versicherungsgesellschaften	232	„ „
die übrigen „Institute"	103	„ „
zusammen	1200	Millionen Mark

In diesen 1200 Millionen Mark sind nun freilich nicht nur die für Wohnungszwecke, sondern auch die für Fabriken, Geschäftsgebäude usw. verwendeten Hypotheken enthalten. Aber man wird annehmen dürfen daß, auch wenn man diese letzten Hypotheken ausschiede und nur die Hypothekengewährung für das eigentliche Wohnungswesen allein betrachtete, sich das bisher gewonnene Gesamtbild zwar vielleicht etwas, aber nicht in seinen Grundzügen verändern würde. Ausdrücklich bemerkt sei jedoch noch, daß es sich bei den 1200 Millionen Mark bei der ganz überwiegenden Hauptmasse um erste Hypotheken handelt.

Zu diesen bisher aufgezählten Gebern der ersten Hypotheken für das städtische Wohnungswesen treten nun aber noch, mit einem gleichfalls im ganzen jedenfalls ziemlich bedeutenden Betrage, Privatkapitalisten; denn daß solche bis vor dem Kriege ebenfalls in beträchtlichem Umfange erste Hypotheken gaben, scheint sicher zu sein.

Die zweiten und die nachstelligen Hypotheken überhaupt für das städtische Wohnungswesen dürften aber ganz überwiegend von Privatkapitalisten gegeben worden sein, wobei dahingestellt bleiben mag, wie weit die neuerliche Abneigung des Privatkapitals gegen diese Anlage in den letzten Jahren vor dem Kriege um sich gegriffen hatte. Diese Feststellungen führen aufs neue zu dem übrigens ja auch schon vorher bekannten Ergebnisse, daß vor dem Kriege die Hauptkapitalgeber des Realkredits für das städtische Wohnungswesen, soweit die erste Hypothek in Betracht kommt, waren: Hypothekenbanken, Sparkassen, private Versicherungsgesellschaften und Privatkapitalisten und daneben noch eine Reihe juristischer Personen des öffentlichen und Privatrechts, daß aber für die nachstelligen Hypotheken ganz überwiegend Privatkapitalisten in Betracht kamen.

Erheblich anders gestaltet sich das Bild aber für die kleineren Orte und für das platte Land, ohne daß wir genau sagen könnten, wo hier die Grenze gegenüber den größeren Orten zu ziehen ist. Die Versicherungsunternehmungen spielten hier als Geber des Realkredits für das Wohnungswesen gar keine Rolle, die Hypothekenaktienbanken nur eine sehr mäßige. Dafür treten, wie bekannt, die Sparkassen und offenbar auch die privaten Geldgeber ganz in den Vordergrund, daneben mögen auch eine Anzahl öffentlich-rechtlicher Institute wie Landesbanken, Landesversicherungsanstalten und kommunale oder kirchliche Fonds oder Kassen, sowie auch Stiftungen erheblicher beteiligt sein. Die nachstelligen Hypotheken dürften aber wiederum ganz überwiegend von privaten Kapitalisten gegeben sein.

Es ist nun aber sehr zweifelhaft, ob diese bisherigen Hauptquellen des Realkredits für das Wohnungswesen nach dem Kriege auch nur annähernd genug für den Bedarf liefern werden.

Die Hypothekenbanken müssen ihre Mittel aus dem allgemeinen Kapitalbecken der Nation schöpfen und da dieses, wie wir oben gesehen haben, nach dem Kriege aller Voraussicht nach verhältnismäßig wenig ergiebig sein wird, so werden auch die Hypothekenbanken jedenfalls nur sehr ungenügend bedacht werden können. Die Summen aber, die sie tatsächlich erlangen, werden sie vielleicht geneigt sein, vorzugsweise zur Finanzierung von Geschäftsbauten aller Art zu verwenden, wo ein höherer Zinsertrag winken dürfte. Auch ist es wohl fraglich, ob die Hypothekenbanken mit den Zinsen für Hypotheken auf Wohnhäuser schnell

und stark genug werden in die Höhe gehen können, um überhaupt in dem allgemeinen Konkurrenzkampfe um das Kapital verhältnismäßig große Summen für das Wohnungswesen heranzuziehen.

Die Sparkassen werden voraussichtlich auch unter dem allgemeinen Kapitalmangel leiden und im übrigen jedenfalls genötigt sein, ebenfalls hohe Zinsen zu nehmen.

Die privaten Versicherungsgesellschaften werden zwar auch nach dem Kriege jedenfalls große Jahreseingänge haben, aber andererseits für ihr anzulegendes Kapital wahrscheinlich ausgesprochen die höchstmöglichen Zinsen suchen und diese im allgemeinen beim Realkredit für das Wohnungswesen wohl nur in recht beschränktem Grade finden. Auch die Landesversicherungsanstalten und wohl auch die Reichsversicherungsanstalt für Angestellte dürften in ihren Ausleihungen für das Wohnungswesen für eine Reihe von Jahren nach dem Kriege stark beschränkt sein.

Auch beim privaten Kapital wird sich voraussichtlich dieselbe Lage wiederholen: wesentlich verkleinerter Vorratsstand und verstärkter Trieb nach hohen Zinsen, dem der Realkredit für das Wohnungswesen nur schlecht entsprechen kann, und nicht so sehr viel anders wirdes bei einem großen Teile der sonstigen kleineren Kapitalgeber stehen.

Nach alledem werden also die bisherigen Hauptgeber des Realkredits für das Wohnungswesen nach dem Kriege nur sehr Mäßiges zu leisten vermögen und im übrigen großenteils auch nur gegen recht hohe Zinsen. Gegenüber steht aber ein starker und drängender Bedarf. Außerdem ist aber doch auch mit dem Bedarf zu rechnen, der zwar so hohe Hypothekenzinsen, wie sie nach dem Kriege an und für sich voraussichtlich gefordert werden, nicht zahlen kann, dessen Befriedigung aber doch aus den dringendsten wirtschaftlichen, sozialen, politischen und menschlichen Gründen erforderlich ist. Aller Wahrscheinlichkeit nach wird also nach dem Krieg eine außerordentliche Lage vorhanden sein, die auch außerordentliche Mittel verlangt. Der unbedingt notwendige Realkredit für das Wohnungswesen muß beschafft werden. Es kommt hinzu, daß wir hoffentlich und voraussichtlich nach dem Kriege in eine neue Ära unseres Wohnungs- und Siedlungswesens eintreten werden, in eine Ära der Reform, der Dezentralisation und des kleinen und kleinsten Objektes. Für diese Bedürfnisse haben sich die bisherigen Quellen des Realkredits aber großenteils überhaupt nur in ganz geringem Grade zugänglich erwiesen und vollends werden sie nicht genügen, wenn man im Gefolge der Bauverbilligung an Dinge wie die oben erwähnten „Provisorien" und den „Selbstbau" der Bevölkerung denkt. Auch aus diesem Grunde also werden außerordentliche, auf die Lage besonders zugeschnittene Maßregeln notwendig sein.

IV. Neue Kapitalquellen für das Wohnungswesen nach dem Kriege

Es ist selbstverständlich nicht möglich, auf alle neuen für das Wohnungswesen nach dem Krieg in Betracht kommenden Kapitalquellen im Rahmen dieser kurzen Abhandlung einzugehen, nur einige besonders wichtige seien kurz erörtert. Den Beginn wollen wir mit der Frage machen, ob nicht in höherem Maße eigene Mittel der Bauenden und Hausbesitzer oder auch ihr Personalkredit in das Wohnungswesen hineingesteckt werden könnten, womit wir zugleich eine Lücke ausfüllen, die bei den Erörterungen im vorigen Abschnitte noch geblieben ist.

1. Stärkere Heranziehung eigener Mittel sowie des Personalkredits der Bauenden und Hausbesitzer

Betrachten wir zuerst den Fall von Neubauten! Durch eine Reform in unserem Wohnungswesen würden voraussichtlich die bemittelten und soliden Baugeschäfte in der Bauunternehmung wieder mehr Raum gewinnen. Sie wären natürlich auch eher in der Lage, nicht nur vorübergehend, sondern auch dauernd etwas mehr eigenes Kapital in die Bauten zu stecken, doch liegt auf der Hand, daß diese Hilfe kaum sehr ins Gewicht fallen

könnte, da die Bauunternehmer ihr Kapital im wesentlichen doch immer wieder aus den Bauten herausziehen müssen.

Ein anderer Weg, an den man vielleicht denken könnte, wäre, denjenigen Bauenden und Hausbesitzern, die ein größeres eigenes Kapital in die Häuser stecken, von öffentlicher Seite gewisse Begünstigungen zu gewähren, insbesondere bei den Steuern. Sehr viel wird man sich auch hiervon freilich wohl kaum versprechen dürfen.

Eine stärkere Hilfe würde dagegen wahrscheinlich die allgemeinere Einbürgerung des Kleinhauses bedeuten. Einmal würde, was die Neubauten angeht, bei den Kleinhäusern der Prozentsatz derjenigen Häuser, bei denen das eigene Kapital der Besitzer von Anfang an einen größeren Anteil des Gesamtwertes ausmacht, doch möglicherweise größer sein als bei dem großen Miethause, namentlich aber dürfen wir uns mit dem Kleinhause der Zukunft doch wohl in sehr zahlreichen Fällen allmähliche Tilgung der Hypotheken verbunden denken, und durch diese Tilgung würden aus den Einkünften der Hausbesitzer dem Realkreditmarkte neue Mittel zugeführt.

Bei den bestehenden Häusern würde ebenfalls die Tilgung, sei sie nun eine allmähliche oder eine plötzliche durch einmalige Abzahlung auf die Hypothekenschulden, das dem Realkreditmarkte zur Verfügung stehende Kapital durch Zuflüsse aus den Mitteln der Hausbesitzer bezw. der hinter ihnen stehenden Mieter vermehren. Öffentliche Maßnahmen oder Maßregeln der Hypothekengläubiger, die die Tilgung begünstigen, würden also im allgemeinen in der Linie einer Erleichterung des Kapitalmarktes für das Wohnungswesen liegen.

Endlich wird man wohl behaupten dürfen, daß die Gesundung unseres Baugewerbes durch stärkere Ausbreitung der bemittelten und soliden Bauunternehmer und die Gesundung unseres Wohnungswesens durch Ausbreitung des Kleinhauses wahrscheinlich auch den Personalkredit der Bauenden und Hausbesitzer stärken und sie so ebenfalls befähigen würde, mehr eigene Mittel in die Häuser zu stecken.

2. Beschaffung von Realkredit durch die öffentlichen Körperschaften

Es liegt nahe — und uns in Deutschland bei unserer Gewöhnung an Staatshilfe vielleicht besonders —, in der Notlage nach dem Kriege die Beschaffung wenigstens des nötigsten Realkredits von den öffentlichen Körperschaften, von Reich, Staat und Gemeinde, zu verlangen. Dieses Verlangen muß angesichts der zu erwartenden Verhältnisse an und für sich auch als durchaus berechtigt bezeichnet werden, und zwar nicht nur für die Beschaffung von Kapital überhaupt, sondern auch für die Beschaffung zu erträglichen Zinsbedingungen, ja es wird vielfach gar kein anderer Ausweg bleiben. Aber freilich werden die öffentlichen Körperschaften nach dem Kriege derartig mit Schulden und finanziellen Anforderungen überlastet sein, daß es die größten Schwierigkeiten haben wird, die Ansprüche des Wohnungswesens durchzusetzen. Immerhin müßten Reich, Staat und Gemeinden wenigstens das irgend Mögliche tun, und es würde von Vorteil sein, wenn sich Reich und Staat hierbei von vornherein möglichst zu einem einheitlichen Gesamtwerke verbänden.

Zu fordern ist zunächst einmal die direkte Hergabe größerer Summen für den Realkredit für das Wohnungswesen, namentlich zur Erbauung neuer Wohnungen. Die hierfür vom Reich, Staat und Gemeinde zusammen zur Verfügung zu stellende Summe kann kaum groß genug sein. Diese Beträge werden außerdem, mindestens in vielen Fällen, zu besonders mäßigem Zinsfuße auszuleihen sein, um die sonstige außerordentliche Verteuerung der Wohnungen etwas auszugleichen. Den Unterschied gegen die Zinsen, die die öffentlichen Körperschaften selbst zahlen müssen, würden diese letzteren, wenigstens für eine Reihe von Jahren, tragen müssen.

Neben der direkten Kapitalhergabe kommt weiter die Übernahme von Bürgschaften für Hypothekenkapital durch die öffentlichen Körperschaften in Betracht, die ja auch schon vom Reiche aufgenommen und vom Preußischen Bürgschaftsicherungsgesetzentwurfe vorgesehen

worden ist. Auch diese Art der Hilfe zur Kapitalbeschaffung ist nach dem Kriege dringend und in großem Ausmaße zu fordern. An und für sich vermag sie sich natürlich auf viel größere Summen als die direkte Kapitalhergabe zu erstrecken, aber bei der Kargheit des Kapitalmarktes nach dem Kriege wird die Kapitalaufbringung auch mit dieser Unterstützung natürlich verhältnismäßig enge Grenzen haben. Die Aufbringung der ersten Hypotheken würde überdies durch die öffentliche Bürgschaft wohl meist gar nicht einmal so besonders erleichtert werden, da die erste Hypothek ja in sich schon eine große Sicherheit besitzt; dagegen wäre die Erleichterung durch die Bürgschaft bedeutend für die nachstelligen Hypotheken. Hier handelt es sich um weit geringere Summen, die viel leichter aufzubringen sind; hier hätte auch die durch die öffentliche Bürgschaft geschaffene Sicherheit eine ganz andere Bedeutung. Zudem herrschte bekanntlich schon vor dem Kriege großer Mangel an solchen Hypotheken. Nach dem Kriege tritt nun noch die Wirkung des allgemeinen Kapitalmangels und weiter die Wirkung der schmerzlichen Erfahrungen, die die Eigner nachstelliger Hypotheken mit diesen im Kriege, wie es scheint, gemacht haben, hinzu — und doch sind nachstellige Hypotheken eine unbedingte Notwendigkeit. Hier liegt also ein großes, wichtiges und fruchtbares Feld für die öffentliche Tätigkeit vor.

Außer der direkten Kapitalhergabe und der Bürgschaftsübernahme gibt es natürlich noch eine ganze Reihe anderer Wege, auf denen die Hilfe der öffentlichen Körperschaften für die Kapitalbeschaffung eingesetzt werden kann, von denen wir nur wenige anführen können. Wir nennen z. B. die Ausnutzung der preußischen Rentengutsgesetzgebung sowie auch des Kapitalabfindungsgesetzes, die öffentliche Hilfe für die Begründung von „Stadtschaften", ferner auch öffentliche Hypothekenvermittlung Gründung einer Reichswohnungskasse nach den Vorschlägen des sozialdemokratischen Abgeordneten Peus, die durch Zwangssparbeiträge gespeist werden soll u. a. m. Auch der in verschiedenen Vorschlägen verkörperte Gedanke, durch Ausgabe von Papiergeld, für das keine Zinsen gezahlt zu werden brauchen, Kapital zu beschaffen, sei erwähnt. Ein außerordentlich wichtiger Gesichtspunkt ist sicher ferner der, planmäßig nach aller Möglichkeit Maßregeln zu treffen, um die Geneigtheit des privaten Kapitals zur Anlage im Realkredit und im Wohnungswesen überhaupt zu erhöhen, entgegenstehende Hindernisse aber zu beseitigen. Es kommen z. B. in Betracht steuerliche Maßregeln und Maßnahmen zur besseren Abbürdung der durch den Krieg veranlaßten Rückstände an Hypothekenzinsen. Wir können aber auf alle diese Möglichkeiten hier nicht mehr eingehen. Nur drei besondere große, neuerdings aufgetauchte Reformgedanken, die die Kapitalbeschaffung mit öffentlicher Hilfe behandeln, wollen wir noch kurz erörtern.

3. Drei besondere Wege

Die drei nachfolgend behandelten, neuerdings zur Bekämpfung der Kapitalnot und Mietsteuerung nach dem Kriege gemachten bedeutsamen Vorschläge haben das gemeinsam, daß sie sich nicht auf der Freiwilligkeit, sondern auf öffentlichen Zwang aufbauen. Außerdem stimmen zwei von ihnen darin überein, daß sie das Einkommen der Nation, noch ehe es in den Kapitalisierungsprozeß eingetreten ist, heranziehen wollen. Man wird diese Übereinstimmung nicht als einen Zufall betrachten dürfen, sondern vielmehr als die natürliche Folge der Tatsache, daß wer angesichts des Kapitalmangels der kommenden Zeit mit Sicherheit und womöglich zu herabgesetztem Zinsfuße größere Kapitalien beschaffen will, eben mehr oder minder zum Zwang greifen und sich an das Einkommen der Nation, nicht an ihren Kapitalbesitz halten muß.

a) Vorschlag Beuster

Stadtbaurat a. D. Beuster, städtebaulicher Dezernent des Zweckverbandes Groß-Berlin, hat 1915 eine sehr bemerkenswerte Broschüre „Städtische Siedlungspolitik nach

dem Kriege" (Carl Heymann, 1 Mark) erscheinen lassen, die neben einer Fülle anderer Reformgedanken auch bedeutsame Reformvorschläge zur Realkreditfrage enthält.

Beuster will „für das Wohnungswesen der minderbemittelten Volksklassen sowie für die Förderung des kleinen Grundeigentums" eine besondere Hilfsaktion ins Leben gerufen sehen zur Beschaffung von Realkredit, die indes zunächst nur Neubauten, die den Ansprüchen der Reform entsprechen, zugute kommen soll. Beuster geht nun von dem Gedanken aus, daß angesichts der schwierigen Lage des Kapitalmarktes nach dem Kriege der offene Geldmarkt zu vermeiden sei, dafür aber bereits vorhandene Geldquellen in Anspruch zu nehmen seien, und zwar vor allem solche, die entweder stark aus den Mitteln des kleinen Mannes gespeist würden, oder die besondere öffentliche Vorrechte genössen. So kommt er zu dem Vorschlage, daß die Hypothekenbanken, Sparkassen und privaten Versicherungsgesellschaften, ferner aber auch die Landesversicherungsanstalten, die Reichsversicherungsanstalt für Angestellte usw. durch gesetzlichen Zwang verpflichtet werden sollen, einen gewissen Bruchteil dessen, was sie jährlich an Hypotheken ausgeben oder was sie als Vermögenszuwachs haben, dem Realkredit des Kleinwohnungs- und Kleinhauswesens zuzuführen. Über die so zu gewinnenden Summen macht Beuster folgende verlockende Tabelle auf:

Gruppe 1:

	haben in den letzten Jahren durchschnittlich jährlich in Hypotheken neu angelegt Millionen Mark	sollen davon in Zukunft durch gesetzlichen Zwang jährlich in Kleinwohnungs- und Kleinhaus-Hypotheken anlegen Millionen Mark
Die deutschen Hypothekenbanken	450	1/3 = 150
„ Sparkassen	700	2/3 = 465
„ privaten Versicherungsgesellschaften .	330	1/2 = 165
		Sa. = 780

Gruppe 2:

	Durchschnittlicher jährlicher Vermögenszuwachs Millionen Mark	Davon sind dem Realkredit des Kleinwohnungs- und Kleinhauswesens jährlich zuzuführen Millionen Mark
Die Landesversicherungsanstalten	80	1/2 = 40
„ Reichsanstalt für Angestellte	180	1/2 = 90
„ Berufsgenossenschaften	?	?
„ Krankenkassen	?	?
ferner:		
„ Gewerkschaften und Angestelltenverbände	23	10
		Sa. geschätzt 200

Allein gegen diesen Gedanken erheben sich sehr gewichtige Einwände. Zunächst erscheinen die von Beuster errechneten Ziffern als viel zu hoch. Die Hypothekenaktienbanken z. B. haben zwar, wie wir ja auch oben aus den Aufstellungen von Dr. Schwartz gesehen haben, annähernd 450 Millionen Mark „städtische Hypotheken" im Jahre gegeben — aber vor dem Kriege! Es ist keine Rede davon, daß sie eine derartige Summe bald nach dem Kriege wieder erreichen könnten. Außerdem stecken in diesen 450 Millionen Mark jedenfalls bereits, wenn vielleicht auch nicht gerade viel Kleinhaus-, so doch in erheblichem Umfange bereits Kleinwohnungshypotheken. Diese müßten doch zunächst einmal von den 450 Millionen Mark abgesetzt werden, wenn das Drittel, das Beuster den Hypothekenbanken nehmen will, eine reine Vermehrung des Realkredits für Kleinhaus- und Kleinwohnungshypotheken darstellen soll. Ebenso läßt sich die bei den Sparkassen errechnete Ziffer mit den gewichtigsten Gründen angreifen, u. dgl. m. Die zu gewinnende Summe wäre also, wenn man dem Beusterschen Vorschlage überhaupt folgen will, jedenfalls sehr viel

geringer anzusetzen. Aber auch der Grundgedanke des Vorschlages an sich ist nicht ganz einwandfrei. Auch der Realkredit, dem die Hypothekenbanken usw. bisher ihre Mittel gewidmet haben, ist auf alle Fälle doch mindestens zum großen Teile berechtigt und notwendig. Wenn nun in einer ohnedies so bedrängten Zeit, wie wir sie nach dem Kriege zu erwarten haben, ein derartiger Eingriff erfolgt, werden da nicht auch diese berechtigten und notwendigen Zwecke schwer geschädigt werden? Mindestens wäre doch eine individuelle Prüfung bei jedem einzelnen Institut und für jeden einzelnen Fall notwendig, und die würde wohl kaum durchführbar sein. Immerhin ist der Grundgedanke, das Geld des kleinen Mannes dem kleinen Manne auch wieder dienstbar zu machen und sozialen Bevorrechtungen soziale Pflichten auch auf dem Kapitalmarkte gegenüberzustellen, an sich so gesund, daß doch ernstlich näher geprüft werden sollte, wie er sich vielleicht durchführen ließe.

b) Vorschlag Schmittmann

Professor B. Schmittmann-Cöln hat in umfassender und sehr verdienstlicher Weise, gestützt auch auf schon früher von verschiedenen anderen Seiten geäußerte Gedanken, 1917 in einer größeren Schrift: „Reichswohnversicherung. Kinderrenten durch Ausbau der Sozialversicherung" (Stuttgart, Enke) einen umfassenden, wohlbegründeten Plan zur Unterstützung kinderreicher Familien und insbesondere Verbesserung ihrer Wohnungsverhältnisse vorgelegt, der auch für unseren Gegenstand hier große Bedeutung hat.

Schmittmann geht von dem Grundgedanken aus, daß die jüngeren ledigen Arbeiter und Angestellten verhältnismäßig sehr reichlich verdienen, während der Verdienst der Familienväter mit größerer Familie im Verhältnis zu ihren Familienlasten unverhältnismäßig niedrig ist, sowie auch nicht mit diesen Lasten steigt, sondern stille steht, ja oft ins Sinken kommt, ehe die Kinder herangewachsen sind. Er will daher diese jüngeren ledigen Arbeiter und Angestellten, ebenso aber auch die verheirateten, aber kinderlosen oder kinderarmen mit Zwangsversicherungsbeiträgen belasten, zu denen die Arbeitgeber die Hälfte zahlen sollen, und auf Grund dieser Beiträge dann erhebliche Zuschüsse an die kinderreichen versicherten Familien zahlen. Durch verschiedene Einrichtungen soll diese Versicherung eng mit dem Wohnungswesen verknüpft und seiner Verbesserung stark dienstbar gemacht werden.

Uns interessiert an dieser Sache hier in der Hauptsache natürlich, ob und wieweit sie die Kapitalbeschaffung für das Wohnungswesen nach dem Kriege günstig beeinflussen könnte. Schmittmann will seine Versicherung für die Arbeiter an die Invalidenversicherung anlehnen, und er schätzt auf Grund einer Reihe von Berechnungen, daß allein die an die Invalidenversicherung angeschlossene Versicherung jährlich etwa 500 Millionen Mark ergeben würde. Diese eingehenden Beiträge sollen nach dem Kapitaldeckungsverfahren zu Vermögensfonds angesammelt, und aus diesen dann die Renten gezahlt werden. Immerhin ist wohl anzunehmen, daß ein Teil der jährlich eingehenden Summen sogleich wieder zu Rentenauszahlungen verwandt werden müßte. Trotzdem aber würde der Kapitalmarkt für das Wohnungswesen auf diese Weise voraussichtlich eine ansehnliche Stärkung erfahren, zumal die angesammelten Vermögensbestände ganz direkt dem Wohnungswesen dienstbar gemacht werden sollen; sie sollen nämlich, „soweit ihre Zinsen nicht in erster Linie zur Finanzierung der Kinderrenten benötigt werden, als Wohlfahrtsdarlehen zur Erstellung von Wohnungen für Kinderreiche" hergeliehen werden. Außerdem ist vorgesehen, daß die Kinderrenten mittels Kapitalabfindung zum Erwerbe von Eigenheimen und dgl. sollen benutzt werden können.

In eine nähere Kritik des Planes im ganzen und seiner Einzelheiten können wir hier nicht eintreten. Kommt er aber zur Durchführung, so liegt auf der Hand, daß er die Kapitalbeschaffung für das Wohnungswesen nach verschiedenen Richtungen hin erleichtern würde. Er verdient also auch unter diesem Gesichtspunkte die ernsteste Beachtung.

c) Vorschlag Wagner

Einen sehr bemerkenswerten Vorschlag hat endlich Dr. Ing. Martin Wagner in seiner von uns schon mehrfach erwähnten Schrift „Bauwirtschaft, Realkredit und Mieten in und nach dem Kriege" (Stuttgart, Enke, 1917) gemacht.

Er geht davon aus, daß die Mieten in den neu zur Errichtung kommenden Wohnungen nach dem Kriege außer durch die Teuerung des Hypothekenzinsfußes usw. namentlich auch durch die außerordentliche Steigerung der Baukosten gewaltig werden verteuert werden. Diese letztere große Ver-

teuerung lasse sich aber vermeiden. Auch die Mieten der bereits bestehenden Wohnungen würden sich entsprechend der Baukostensteigerung bei den neuen Wohnungen verteuern, was für die betreffenden Hausbesitzer einen großen unverdienten Gewinn darstelle. Man solle deshalb eine Mietsteuer auf die bereits bestehenden Wohnungen legen und aus ihr Zuschüsse zu den Mieten der neu entstehenden Wohnungen draußen geben, und zwar in solcher Höhe, daß dadurch die durch die Baukostensteigerung bewirkte Verteuerung ausgeglichen werde. Es leuchtet ein, daß es dazu keiner so sehr starken Belastung der bereits bestehenden Wohnungen bedürfen würde, da diese an Zahl ja die neu entstehenden weit überragen. Auf diese Weise würden nicht nur die neuen Wohnungen, sondern durch ihre Konkurrenz auch die bereits bestehenden einigermaßen billig gehalten, der unverdiente Gewinn der Hausbesitzer unmöglich gemacht, und den Gemeinden usw., in deren Hand die Subventionierung der neu entstehenden Wohnungen läge, ein gewaltiger segensreicher Einfluß auf das Bauwesen verschafft.

Verfasser dieses Aufsatzes hier hat diesen Vorschlag des näheren durchgeprüft und das Ergebnis dieser Prüfung gleichlautend an zwei Stellen niedergelegt („Mitteilnngen des Deutschen Vereins für Wohnungsreform", Juli 1917 und „Schriften des Deutschen Wohnungsausschusses", Heft 3 „Wohnungsfrage und Übergangswirtschaft", Carl Heymann 1917). Er ist zu dem Schlusse gekommen, daß der Wagnersche Vorschlag, wenn auch in veränderter Form, recht wohl durchführbar und sehr nützlich wäre. Es ergibt sich, daß, wenn man von dem Grundgedanken des Wagnerschen Vorschlages ausgeht, unter gewissen, der Wirklichkeit möglichst angenäherten Voraussetzungen, mit Hilfe einer im Laufe von 10 Jahren sich allmählich bis auf 10% der Miete steigernden Mietsteuer eine Zahl von neuen Wohnungen, die 15% des Bestandes der vorher vorhandenen Wohnungen gleichkommt, mit derartigen Mietzuschüssen versehen werden könnte, daß die Verteuerung durch die Baukostensteigerung ausgeglichen wird. Außerdem würden noch sehr erhebliche Geldmittel für andere Reformzwecke im Wohnungswesen übrig bleiben.

Nachträglich hat sich herausgestellt, daß Dr. Wagner in seinen allerdings reichlich kurz gehaltenen Ausführungen in der oben genannten Schrift nicht Mietszuschüsse, sondern die Aufbringung von Baukostenzuschüssen zur Erbauung der neuen Wohnungen gemeint hat. In einer, in den „Mitteilungen des Deutschen Vereins für Wohnungsreform" abgedruckten Zuschrift gibt er zur Erläuterung folgendes lehrreiche Beispiel:

„Groß-Berlin hat rund 1 000 000 Wohnungen ohne Gewerberäume. Der gesamte Mietertrag dieser Wohnungen mag etwa 500 Millionen Mark betragen, demnach beträgt (bei 7%iger Verzinsung) das Anlagekapital 7 000 000 000 Mark, 75% Bauwert 5 250 000 000 Mark. Der Anlagewert einer Wohnung beträgt 7 000 Mark. Die jährliche Neuerstellung der Wohnungen soll in Groß-Berlin 2% des alten Bestandes, also 20 000 Wohnungen betragen. Hierfür sind jährlich 20 000 mal 7 000 Mark = 140 000 000 Mark notwendig. Hiervon entfallen auf den Boden 25% = 35 000 000 Mark, auf den Bau 75% = 105 000 000 Mark. Nimmt man an, daß die Baukosten nach dem Krieg um 50% gesteigert sein werden, dann wären etwa 50 000 000 Mark Baukostenzuschüsse jährlich aufzubringen. Dieser Betrag kann durch eine Beschlagnahme der Mietsteigerung in einer Höhe von 10% des Mietertrages gedeckt werden".

Auf diese Weise würde allerdings ganz unmittelbar auch Kapital in erheblichem Umfange für die Bautätigkeit beschafft.

*

Zu den Abschnitten 2 und 3, die die Kapitalbeschaffung aus öffentlichen oder halböffentlichen Mitteln behandeln, ist noch eine gemeinsame Bemerkung zu machen. Es ist schon oben, am Schlusse von Abteilung III, darauf hingewiesen worden, daß neue Wege der Kapitalbeschaffung auch angesichts der zu erwartenden andersartigen Gestaltung unseres Wohnungswesens nach dem Krieg—der Dezentralisation, der Einbürgerung kleiner und kleinster Objekte, der etwaigen Verwirklichung solcher Dinge wie der sog. „Provisorien" und des „Selbstbaus" der Bevölkerung usw. — notwendig sein werden. Hier ist nun zu betonen, daß es vor allem Aufgabe der öffentlichen oder halböffentlichen Kapitalbeschaffung sein wird, auch diese neuen Wege zu beschreiten.

4. Verschiedenes

Endlich kommen natürlich noch eine Anzahl verschiedener sonstiger Wege in Betracht, um die Kapitalbeschaffung für das Wohnungswesen nach dem Kriege zu vermehren oder zu erleichtern. Es ist unmöglich, auf diese Wege hier noch des näheren einzugehen. Nur stichwortartig seien ein paar Gedanken angeschlagen:

a) Ein Gedanke, der unter Umständen ziemlich weit führen könnte, ist der, die Arbeitgeber irgendwie organisch zur Kapitalbeschaffung für das Wohnungswesen mit heranzuziehen.

b) Einiges vermöchte wohl auch die Ausbreitung der Hypothekarlebensversicherung zu leisten.

c) Die Übernahme der Vermittlung, Verwaltung und Beratung für erste, namentlich aber für nachstellige Hypotheken durch die Landesbanken, Sparkassen usw. würde den Hypotheken etwas von der Bequemlichkeit dieser Wertpapiere verleihen und damit ihre Beliebtheit beim Publikum vermehren.

d) Die Gewährung von Mitteln von gemeinnütziger Seite durch Errichtung von Stiftungen und dgl.

e) Gründung von gemeinnützigen Vermittlungsstellen für größere örtliche Bezirke, etwa die Provinzen, zur Nutzbarmachung aller in Frage kommender Kapitalquellen.

f) Planmäßige Nutzbarmachung der Gelder der sozialen Versicherung nicht nur bei den Landesversicherungsanstalten, sondern auch bei den Krankenkassen und Berufsgenossenschaften, der Reichsversicherungsanstalt für Angestellte, und ebenso der Gelder gemeinnütziger Stiftungen und dgl.

V. Änderungen in unserem Realkreditsystem*

1. Allgemeines

Es braucht nicht weiter auseinandergesetzt zu werden, daß die ganze Frage der Kapitalbeschaffung für das Wohnungswesen auf das engste mit den Rechtsätzen unseres Realkreditwesens, mit unserem ganzen Realkreditsystem, zusammenhängt. Es ist deshalb zum Schluß noch ein kurzer Blick auf diese Zusammenhänge zu werfen und auf die Frage einzugehen, ob vielleicht durch Änderungen in unserem Realkreditsystem die Kapitalbeschaffung nach dem Kriege erleichtert werden könnte. Selbstverständlich kann diese ganze ungemein schwierige und verwickelte Frage hier nicht umfassend erörtert, sondern es können nur einzelne wichtigere Gedanken angedeutet werden.

Da ist nun zunächst zu sagen, daß unser Realkreditsystem mit seiner Klarheit und glänzenden formalen Durchbildung an und für sich die Beschaffung von Realkredit ungemein begünstigt und erleichtert hat. Auf der Grundlage dieses Realkreditsystems sind ja denn auch bei uns schier ungezählte Milliarden für den Realkredit beschafft worden. Auf der anderen Seite lassen sich aber doch wichtige Punkte aufführen, wo unser Realkreditsystem die Beschaffung ausreichenden Realkredits für das Wohnungswesen wesentlich beeinträchtigt. Zwei Punkte scheinen uns da hauptsächlich in Frage zu kommen: einmal bewirkt unser Realkreditsystem eine starke Vermehrung des Kapitalbedarfs, von der man doch zweifeln kann, ob sie nicht vermeidbar wäre, und zum anderen gibt es gewisse einzelne Mängel in unserem Realkreditsystem, die die Heranziehung von Kapital erschweren.

2. Vermehrung des Kapitalbedarfs

Unser Realkreditsystem macht eine leichte und unbeschränkte Verschuldung der Grundstücke und damit auch ihres reinen Bodenwertes möglich. Es ist nicht unwahrscheinlich, daß dadurch die Bodenpreise empfindlich in die Höhe getrieben werden. Gesteigerte Boden-

* Vgl. Erster Abschnitt, Kap. I, Nr. 5. D. H.

preise bedeuten aber, wie schon weiter oben dargelegt, natürlich auch eine Vermehrung des für den Realkredit überhaupt erhobenen Kapitalanspruches. Eine besondere Rolle spielen hierbei noch die Mißstände in unserem Schätzungswesen, von denen jetzt wohl ziemlich allgemein anerkannt ist, daß sie stark zur Auftreibung der Bodenpreise beitragen.

Aber hinter dieser Frage liegt doch noch eine andere größere, die wir nur aufwerfen, nicht entscheiden wollen. Ist es überhaupt richtig, die Realkreditverschuldung zuzulassen und die Einrichtung unseres Realkreditsystems zur Verfügung zu stellen für die Verschuldung des reinen Bodenwertes? Wäre es nicht grundsätzlich geboten und richtig, diese Realkreditverschuldung nur zuzulassen für den sogenannten Meliorationskredit, in unserem Falle also für die Kosten der tatsächlichen Aufschließung von Straßen usw. und die der Schaffung von Bauwerken? Oder, wenn man die Verschuldung des reinen Bodenwertes nicht ausschließen will, wäre es nicht wenigstens notwendig, sie grundsätzlich in ihrem dinglichen Range im Grundbuch hinter die Meliorationsverschuldung zurückzustellen? Diese ganze überaus schwerwiegende Frage hat ja sicher sehr verschiedene Seiten. Uns interessiert hier im besonderen die Wirkung, die wohl nicht bestritten werden kann, daß durch diese Zulassung der Realkreditverschuldung des reinen Bodenwertes viele Milliarden beansprucht werden, die anderenfalls wohl mindestens doch zum großen Teile dem Meliorationskredit, der Schaffung von Bauwerken usw., zugute kommen würden. Die Realkreditverschuldung des reinen Bodenwertes konkurriert also, und zwar durch ihre grundbuchliche Stellung in sehr bevorzugter Weise, mit dem übrigen Realkredit und nimmt diesem einen erheblichen Bruchteil der Mittel weg. Der Kapitalmarkt für diesen letzteren wird also erheblich beeinträchtigt — eine Wirkung unseres Realkreditsystems, auf die ja namentlich Professor Eberstadt immer wieder nachdrücklich hingewiesen hat.

Unser Realkreditsystem vermehrt den Kapitalbedarf aber weiter auch noch dadurch, daß es keine planmäßige Vorsorge für die Tilgung der einmal aufgenommenen Realkreditschulden kennt. Auf diese Weise findet die Wiedergewinnung der einmal für den Realkredit aufgewendeten Mittel nur in gänzlich ungenügendem Grade statt. Endlich dürfen wir unser Realkreditsystem wohl auch in ziemlich beträchtlichem Grade mit verantwortlich machen für den Bauschwindel und für die Zurückdrängung der soliden und einigermaßen bemittelten Bauunternehmer überhaupt. Der an die Stelle von diesen tretende unbemittelte und oft auch unsolide Bauunternehmer baut aber, wie weiter oben schon dargelegt worden ist, sehr viel teurer, und dadurch wird wieder der Kapitalbedarf gesteigert.

3. Erschwerung der Beschaffung von Realkredit

Hier ist zunächst auf einen gerade für das Wohnungswesen ungemein wichtigen Punkt hinzuweisen. Nicht zwar gerade durch die rechtlichen Einrichtungen unseres Realkreditwesens, wohl aber durch seine tatsächlichen, ist nämlich bei uns der Realkredit für kleine Orte und wirklich kleine Objekte, also das eigentliche Kleinhaus, sehr erschwert und stiefmütterlich behandelt. Die auf dem Realkreditmarkte so überragenden Geldgeber der Hypothekenaktienbanken und privaten Versicherungsgesellschaften sowie eine Anzahl anderer Realkreditgeber bevorzugen zum großen Teile ganz einseitig die größeren Städte und größeren Objekte und vernachlässigen die kleinen Orte und kleinen Objekte. Die Verwaltungskosten und die Verwaltungsmühe sind bei dem großen Objekt verhältnismäßig viel kleiner, die Institute sind mit ihren Agenten usw. überhaupt vorzugsweise auf die großen Orte eingearbeitet u. dgl. m. Es leuchtet ein, einen wie schweren Mißstand in der Kapitalbeschaffung das für das Wohnungswesen darstellt, gerade wenn man im Wohnungswesen auf bessere Zustände hinarbeitet.

Ferner erscheinen aber gewisse einzelne Regelungen in unserem Realkreditsystem über die neuerdings viel Klage geführt worden ist, in der Tat als der Kapitalheranziehung recht hinderlich. Es seien im besonderen genannt die neuerdings viel angefochtenen Rechts-

sätze betreffend das Recht zur Abtretung der Mietbeträge und die mangelhafte Rechtsstellung der Hypothekengläubiger demgegenüber — ein Punkt, in dem ja vor nicht langer Zeit bereits eine gewisse gesetzgeberische Abhilfe erfolgt ist —, ferner gewisse Unklarheiten, die öfters noch nach der Bebauung von Grundstücken über die Nachforderung von Anliegerbeiträgen bestehen.

4. Abhilfe

Um den hier genannten, den Kapitalmarkt für das Wohnungswesen ungünstig beeinflussenden Wirkungen unseres Realkreditsystems entgegenzutreten, kämen eine ganze Reihe verschiedener Maßregeln in Betracht. Es ist unmöglich, sie hier des näheren zu erörtern. Insbesondere muß auch davon abgesehen werden, hier zu so schweren und weittragenden Fragen Stellung zu nehmen, wie die, ob etwa dem Bauaufwand eine pfandrechtliche Vorzugsstellung vor dem Bodenwerte gegeben, ob vielleicht sogar das Grundbuch für die Belastung des reinen Bodenwertes geschlossen werden soll, ferner ob etwa eine Verschuldungsgrenze und eine Zwangstilgung der Realkreditschulden eingeführt werden sollen. Dagegen kann immerhin soviel gesagt werden, daß einige andere Maßregeln jedenfalls notwendig sind, so vor allem z. B. die Reform unseres Schätzungswesens, gewisse Änderungen im Zwangsvollstreckungsrecht und wohl auch die Abschaffung der Eigentümerhypothek, letzteres insbesondere, um die Tilgung zu erleichtern. Übrigens hat im Jahre 1913 ein besonderer Ausschuß des Deutschen Vereins für Wohnungsreform ein wohlerwogenes, kurzgefaßtes Reformprogramm für die ganze Realkreditfrage aufgestellt, das insbesondere auch zu der rechtlichen Seite der Frage kritisch und positiv Stellung nimmt. Es ist abgedruckt in der Dezembernummer 1913 der „Mitteilungen des Deutschen Vereins für Wohnungsreform".

VI. Schluß

Blicken wir auf den ganzen Weg zurück, den unsere Erörterung zurückgelegt hat, so wird ohne weiteres klar, um eine wie große und schwierige Aufgabe es sich bei der Kapitalbeschaffung für das Wohnungswesen nach dem Kriege handelt. Zugleich zeigt sich aber doch auch, daß noch eine Menge Wege zur Lösung vorhanden sind, die Erfolg versprechen. Geben wir uns deshalb der Hoffnung hin, daß es dem neuen, siegreich aus dem ungeheuersten Kriege aller Zeiten hervorgehenden Deutschland gelingen wird, auch dieser Schwierigkeiten Herr zu werden.

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

2.

Grundrentenanstalten und Darlehnskassen für den städtischen Hausbesitz

Von Generalsekretär H. Vormbrock in Münster i. W.

Grundrentenanstalten und Darlehnskassen für den städtischen Hausbesitz sind bisher fast ausschließlich von Gemeinden und Kommunalverbänden errichtet worden oder doch mit ihrer Unterstützung zustande gekommen. Es handelt sich also hauptsächlich um gemeindliche Einrichtungen. Sie bilden mittelbar ebenfalls ein wertvolles Mittel der gemeindlichen Wohnungspolitik, der bekanntlich der Gedanke zugrunde liegt, daß es in erster Linie Aufgabe der Gemeinden ist, die örtlich notwendigen Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse zu treffen oder doch nach Kräften zu fördern. Wir haben es mit einer der vielfachen Formen der gemeindlichen Realkredithilfe zu tun, wie sie in der Schaffung von örtlichen Einrichtungen für die Gewährung erststelligen und nachstelligen Hypothekar-Kredits, in der Bürgschaftsleistung für Baudarlehen usw. zum Ausdruck kommt. Die Grundrentenanstalten und Darlehnskassen sollen in erster Linie den leistungsschwachen Hausbesitz stützen und schützen und zwar in den Fällen, wo es sich um eine Verbesserung des Grundstücks bezw. Hausbesitzes handelt, deren Kosten aber der minderbemittelte Hausbesitzer nicht auf einmal zu zahlen in der Lage ist. Wir haben es also mit einem Meliorationskredit im besten Sinne für den städtischen Haus- und Grundbesitz zu tun. Am klarsten geht das aus der meist gleichlautenden Zweckbestimmung derartiger Grundrentenanstalten und Darlehnskassen neuerer Zeit hervor. Die Satzungen besagen in der Regel: Die Grundrentenanstalten und Darlehnskassen sollen den Zweck haben, den Haus- und Grundeigentümern die Bestreitung der Kosten zu erleichtern, welche ihnen entstehen:

1. für den Anschluß einer Besitzung an die städtische Kanalisation,
2. für die Offenlegung und den Ausbau von Straßen und Plätzen,
3. für öffentliche Veranstaltungen auf Grund schon bestehender oder noch zu erlassender gesetzlicher und ortsstatutarischer Bestimmungen.

Auch die nicht immer auf öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen beruhenden Veranstaltungen kommen in Betracht wie:

1. die Offenlegung, die vorläufige Einrichtung und der endgültige Ausbau von Straßen und Plätzen zur Erschließung von Grundstücken für die Bebauung,
2. die den Grundbesitzern auf Grund des Ortsgebrauchs obliegende einmalige Einrichtung und dauernde Unterhaltung der Bürgersteige,
3. der Anschluß der Besitzung an die städtische Wasserleitung,
4. die auf dem Grundstück im Anschluß an die städtische Kanalisation aufzuführenden Entwässerungsanlagen,
5. öffentliche Veranstaltungen, deren Kosten im Wege freiwilliger Beitragsleistung von den Betreffenden ganz oder teilweise aufgebracht werden.

In erster Linie wollen mithin die Grundrentenanstalten und Darlehnskassen die Entrichtung der Anliegerbeiträge und der etwa sonst noch, z. B. nach den Bestimmungen des preußischen Kommunalabgabengesetzes, zu entrichtenden Beiträge erleichtern. Diese Beiträge und Gebühren sollen in Renten umgewandelt werden, sodaß sie alljährlich in Form von Annuitäten gezahlt und auf diese Weise weniger drückend empfunden werden, daher auch wohl die Bezeichnung „Grundrentenanstalten".

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Es bedarf kaum des Nachweises, daß solche Einrichtungen in hohem Maße befähigt sind, zur Gesundung und dauernden Gesunderhaltung namentlich des privaten Hausbesitzes beizutragen, für den sie erfahrungsgemäß fast ausschließlich in Betracht kommen. Das ist auch noch gelegentlich der Beratung des preußischen Wohnungsgesetzes im Abgeordnetenhause zum Ausdruck gekommen. Das preußische Abgeordnetenhaus hat bei der Beschlußfassung über das Wohnungsgesetz nämlich folgende Entschließung gefaßt:

„Die Königliche Staatsregierung zu ersuchen, auf die Einrichtung von Anstalten hinzuwirken, die die Umwandlung von Anliegerlasten und von etwa sonst nach den Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes zu entrichtenden Beiträgen in Renten übernehmen."

Die Zahl der bisher in Deutschland eingerichteten Grundrentenanstalten und Darlehnskassen dieser Art ist nicht sehr erheblich. Leider stehen aus jüngster Zeit die Zahlen nicht zur Verfügung. Nach einer 1913 erfolgten Veröffentlichung des statistischen Amts der Stadt München über die Wirksamkeit der deutschen Stadtgemeinden auf dem Gebiete des Realkredits befanden sich anfangs 1913 in Deutschland 21 derartige Anstalten. Die größte ist die in Dresden. Sie hatte bis Anfang 1913 insgesamt 15147840 Mark an Darlehen verausgabt. An zweiter Stelle steht die städtische Grundrentenanstalt Mülheim (Ruhr), die bis zu dem gleichen Zeitpunkt 905414 Mark dargeliehen hatte. Unmittelbar vor dem Kriege machte sich in vielen Städten bereits eine starke Bewegung geltend, gleiche Einrichtungen ins Leben zu rufen. Leider hat der Krieg auch diese Bewegung fast ganz zum Stillstand gebracht.

Die Organisation der Grundrentenanstalten und Darlehnskassen ist verschieden. Sie sind aber — wie schon gesagt — in der Regel öffentlich-rechtliche Einrichtungen der Gemeinden und Kommunalverbände, also Gemeinde- oder Kommunalanstalten. Sie werden von besonderen Ausschüssen verwaltet, zum Teil sind sie auch mit bestehenden Hypothekenanstalten oder mit Sparkassen organisch und in Personengemeinschaft verbunden. Es ist natürlich nicht unter allen Umständen notwendig, daß solche Einrichtungen öffentlich-rechtlichen Charakter haben. Es kann auch die private Rechtsform der Genossenschaft oder Kapitalgesellschaft (G. m. b. H. oder Akt.-Ges.) in Betracht kommen. Eine Beteiligung der Gemeinden in irgend einer Form ist aber unter allen Umständen erwünscht. Die gemeindliche Beteiligung an der privaten Rechtsform könnte in der Übernahme von Geschäftsanteilen bei einer Genossenschaft oder durch Beteiligung an einer G. m. b. H. oder durch Übernahme von Aktien bei einer Aktiengesellschaft zum Ausdruck kommen. Wir hätten es dann mit einer Art gemischt-wirtschaftlicher Unternehmung zu tun, die ohnehin für das Wohnungs- und Siedlungswesen große Bedeutung hat*. Wichtig ist wohl auf jeden Fall, daß die Gemeinde, wenn sie nicht selbst Trägerin solcher Anstalten ist, einen entscheidenden Einfluß auf deren Gestaltung und Geschäftsführung hat. Denkbar ist ferner eine Regelung dahingehend, daß die Gemeinden zwar Träger dieser Anstalten sind, daß dann aber private Organisationen des Haus- und Grundbesitzes, wie Genossenschaften oder Gesellschaften, durch Übernahme von Sicherheitsleistungen, z. B. von sog. Ausbietungsgarantien, den gemeindlichen Grundrentenanstalten und Darlehnskassen erhöhte oder ergänzende Gewähr bieten.

Die Sicherstellung der Darlehen aus den Grundrentenanstalten und Darlehnskassen macht ohnehin in vielen Fällen Schwierigkeiten, Sicherheiten müssen aber bei Hergabe öffentlicher Gelder unter allen Umständen vorhanden sein. So wird auch von den Grundrentenanstalten und Darlehnskassen im allgemeinen eine grundbuchliche Sicherstellung verlangt. Das geschieht in verschiedener Form. Dem Charakter der Grundrentenanstalten entspricht es am meisten, wenn die Sicherstellung in Abteilung II des Grundbuchs durch Eintragung einer Jahresrente als Reallast auf eine Reihe von Jahren

* Näheres hierüber in dem Aufsatz von Ministerialdirektor Dr. Freund in: Praktische Wohnungsfürsorge von Dr. Altenrath und Bormbrock. Münster 1915, Bredt.

erfolgt. Üblich ist aber auch die einfache hypothekarische Sicherstellung in Abteilung III des Grundbuchs.

Wohl nur selten kann aber wohl von erstklassigen bezw. erststelligen Sicherheiten die Rede sein. Sie wird deshalb auch in der Regel nicht gefordert. Üblich ist meist die Bestimmung, daß die Darlehn innerhalb 75 oder 80% des Wertes des zu belastenden Grundstücks sich bewegen müssen. Daneben sind Sicherstellungen durch Bürgschaft oder Hinterlegung von Wertpapieren zulässig. Es wird auch wohl auf besondere Sicherstellung verzichtet, wenn ein Darlehn nur in geringer Höhe in Anspruch genommen wird, wenn es z. B. 250 Mark nicht überschreitet. Jedenfalls ist die Sicherheitsleistung bei derartigen Einrichtungen wohl noch ein wunder Punkt. Wenn man aber daran denkt, daß Reich und Staat z. B. an Baugenossenschaften Darlehn in Höhe von 90% der tatsächlichen Herstellungskosten gewähren, daß auch Gemeinden in steigendem Maße selbstschuldnerische Bürgschaften für Darlehen an gemeinnützige Bauvereinigungen in gleicher Wertgrenze und zum Teil darüber hinaus bis 100% ungefährdet übernommen haben, und daß auch der preußische Staat in ähnlicher Richtung — wenn auch beschränkt auf die gemeinnützige Bautätigkeit — vorgehen will, so dürfte es sich fragen, ob nicht auch bei den Grundrentenanstalten und Darlehnskassen für den städtischen Hausbesitz eine Heraufsetzung der Beleihungsgrenze möglich ist. In vielen Fällen wird aber auch damit nicht gedient sein, weil ohnehin der Hausbesitz, namentlich in den Städten, schon weit über das zulässige Maß überlastet ist. Inwieweit dabei durch die schon erwähnten ergänzenden Sicherheitsleistungen besonderer Organisationen der Hausbesitzer (Genossenschaften oder Gesellschaften) Abhilfe geschaffen werden kann, bleibe hier dahingestellt. Auch die Selbsthilfe des Haus- und Grundbesitzes hat wegen der meist beschränkten Kreditfähigkeit und Leistungsschwäche der Hausbesitzer ihre Grenzen. Die Bildung von Genossenschaften und Gesellschaften tut es allein nicht, denn der Zusammenschluß von überschuldeten Hausbesitzern würde kaum eine geeignete Grundlage für eine erhöhte Sicherheitsleistung bieten können.

Soweit die Grundrentenanstalten oder Darlehnskassen gemeindliche Anstalten sind, erhalten sie in der Regel ihre Betriebsmittel von den Gemeinden oder unter deren Gewährleistung von den Sparkassen oder anderen öffentlich-rechtlichen Geldinstituten, so z. B. auch von sozialen Versicherungsträgern, wie Landesversicherungsanstalten. Zum Teil sind die Mittel auch aus besonderen Anleihen beschafft worden. Vor dem Kriege war es möglich, den Grundrentenanstalten und Darlehnskassen die erforderlichen Betriebsmittel in der Regel zu dem mäßigen Zinssatz von 4% zur Verfügung zu stellen. Wenn es sich auch bei den Grundrentenanstalten und Darlehnskassen um gemeinnützige Einrichtungen handelt, so sind doch dabei rein wirtschaftliche Grundsätze nicht außer acht zu lassen. Es muß deshalb auf die Erzielung eines Reingewinns Bedacht genommen werden, um Rücklagen für etwaige Verluste zu bilden und die Betriebsmittel zu verstärken. Die Grundrentenanstalten und Darlehnskassen geben die ihnen zur Verfügung gestellten Betriebsmittel daher in der Regel mit einem Zinsaufschlag von ½ bis 1% an die Darlehnsnehmer weiter.

Die Bestimmungen über die Verzinsung und Tilgung sind bei den einzelnen Anstalten ganz verschieden. Die Regel ist die Form der Annuität, d. h. der jährlichen Rente. Unter Berücksichtigung der Friedenszinssätze betrugen damals die Ausleihezinssätze in der Regel nicht über 5%. Dagegen waren die Tilgungssätze sehr verschieden, zum Teil auch noch abgestuft nach der Art der öffentlichen Lasten, die durch das Darlehn abgebürdet werden sollten. Es waren Tilgungssätze von 4 bis 10% in Geltung.

Wenn, wie schon angedeutet, die Neuerrichtung von Grundrentenanstalten und Darlehnskassen während des Krieges nicht die Fortschritte gemacht hat, die man nach dem starken Interesse, das diesen Einrichtungen vor dem Kriege entgegengebracht wurde, annehmen durfte, so ist das bei der Überlastung der Gemeinden mit unaufschiebbaren Kriegsaufgaben

verständlich. Aber die Bedeutung dieser Einrichtungen ist nicht etwa geringer geworden, sie wird wohl infolge des Krieges noch eine wesentlich erhöhte sein. Es wird vor allem daran zu denken sein, die Zweckbestimmung und die Tätigkeit dieser Anstalten und Darlehnskassen noch zu erweitern. Sie müssen befähigt werden, Meliorationskredit in weitestem Sinne zu gewähren. Infolge des Krieges werden in den Städten zahlreiche Hausbesitzer gezwungen sein, ihre größeren Wohnungen in kleinere umzuwandeln; denn wir haben mit der Tatsache zu rechnen, daß weite Schichten der Bevölkerung leider ihr Wohnungsbedürfnis einschränken und daher anstatt der bisher inne gehabten größeren Wohnung eine kleinere mieten müssen. Die Umwandlung von größeren in kleinere Wohnungen hat sich in der Tat schon während des Krieges in erheblichem Maße bemerkbar gemacht. Vom Standpunkte der Gesunderhaltung unserer Wohnungsverhältnisse hat deshalb auch die Öffentlichkeit ein großes Interesse daran, daß diese Umwandlung von großen Wohnungen in kleinere in einer Weise geschieht, die wohnungsreformerischen Grundsätzen gerecht wird. Das erfordert in vielen Fällen Umbauten und Änderungen, die mit nicht unerheblichen Kosten verbunden sind. Die Aufwendung dieser Kosten muß den Hausbesitzern erleichtert und ebenfalls durch Darlehnsgewährung aus den Grundrentenanstalten und städtischen Darlehnskassen ermöglicht werden. Ferner muß deren Inanspruchnahme auch dann möglich sein, wenn beim Zustandekommen des preußischen Wohnungsgesetzes minderbemittelte Hausbesitzer auf Grund gesetzlicher Bestimmungen aus Gründen der Wohnungsverbesserung gezwungen werden, bauliche Veränderungen in ihren Häusern und Wohnungen vorzunehmen. Gerade in solchen Fällen könnte die Hilfe der Grundrentenanstalten von der allergrößten Bedeutung sein und segensreich wirken. Die Sanierung ganzer Wohnviertel ist mit Hilfe der Grundrentenanstalten denkbar*. Das legt weiter den Vorschlag nahe, daß die Grundrentenanstalten und Darlehnskassen im engsten Einvernehmen mit den zu errichtenden Wohnungsämtern und den anzustellenden Wohnungsbeamten arbeiten. Wir möchten uns also dafür aussprechen, daß die Zweckbestimmung der Grundrentenanstalten und Darlehnskassen möglichst allgemein und weit gefaßt wird, etwa in der Weise, daß Darlehen daraus gegeben werden für alle Aufwendungen, die der Verbesserung von bebauten und unbebauten Grundstücken dienen.

Schon diese kurzen Andeutungen dürften zeigen, daß die Grundrentenanstalten und Darlehnskassen, namentlich wenn sie in der vorgeschlagenen Richtung weiter ausgebaut und umgestaltet werden, zu einem unentbehrlichen Mittel der Wohnungspolitik und Wohnungsreform zu werden versprechen. Es ist deshalb dringend wünschenswert, daß namentlich in den größeren Gemeinden und Städten die Schaffung solcher Einrichtungen mit den sonstigen örtlichen wohnungsreformerischen und wohnungspolitischen Maßnahmen Hand in Hand geht.

Näheres über Art und Einrichtung der bisher üblichen Grundrentenanstalten und Darlehnskassen enthalten folgende Schriften: Dr. Lindecke: Die Beschaffung zweiter Hypotheken mit Hilfe der Gemeinden, Düsseldorf 1913; ferner 11. Jahresbericht des Westf. Vereins zur Förderung des Kleinwohnungswesens, Münster 1913 (Selbstverlag des Vereins); Westf. Wohnungsblatt, Jahrgang 1914, Heft 1 und Dr. Kuczynski: Das Wohnungswesen und die Gemeinden in Preußen. Breslau 1916, Wilh. Gottl. Korn.

* Vgl. Zweiter Abschnitt, Kap. II, Nr. 1. D. H.

Schluß

1.

Die Wohnungsfürsorge für kinderreiche Familien

Von Landesrat Dr. Mewes in Düsseldorf

Wenn die Wohnungsverhältnisse der kinderreichen Familien bis vor kurzem in der öffentlichen Erörterung beinahe gar keine Rolle gespielt haben, so hängt das wohl damit zusammen, daß das Interesse der Öffentlichkeit sich seit Jahren immer weniger mit der Erforschung der bestehenden Wohnungszustände als mit Fragen der praktischen Wohnungspolitik beschäftigt hat. Tatsächlich ist die Wohnungsfrage der kinderreichen Familien eine potenzierte Form fast aller Probleme, aus denen die Wohnungsfrage im einzelnen besteht. Niemanden treffen alle die Not- und Übelstände, deren Beseitigung im Laufe der Jahre angestrebt oder in Angriff genommen ist: Wohnungsnot, Steigerung der Baukosten, Bodenpreise und Mieten, Zusammendrängung in großen Mietshäusern usw. im Grunde so empfindlich, wie die wirtschaftlich am schwersten tragenden Familien mit vielen Kindern; für niemand ist die Dezentralisation des Wohnens und Siedelns, das Leben im einfachen Kleinhause mit Stall und Land ein so dringendes Bedürfnis wie für sie. Für keine andere Art von Mietern oder Wohnungsbedürftigen ist — wegen ihrer verhältnismäßigen Schwäche, Bedürftigkeit und Organisationsunfähigkeit — so schwer eine befriedigende Abhilfe zu finden. — Das aber, was an Fortschritten und Neuerungen wirklich erreicht ist, ist noch immer viel weniger den kinderreichen Familien zugute gekommen als den bessergestellten kinderarmen Familien, weil eben ihre Verhältnisse allzuwenig Berücksichtigung gefunden haben.

Auf die großen Gefahren, die hierin liegen, haben einige Vorkommnisse zwar schon vor dem Kriege hingewiesen; der ganze Umfang der Gefahr ist uns aber erst durch den Krieg zum Bewußtsein gekommen. Mit einer Deutlichkeit, die nicht mehr mißverstanden werden kann, haben uns die Ereignisse gelehrt, daß das Deutsche Reich bei seiner eigentümlichen geographischen Lage seine politische und kulturelle Selbständigkeit und Zukunft nur dann sichern kann, wenn die Entwicklung seiner Volkszahl und Volkskraft nicht zurückgeht.

In dieser Hinsicht liegt Grund zu ernsten Besorgnissen vor. Denn trotz der absoluten Zunahme der Bevölkerung und der noch immer steigenden Zahl der Eheschließungen nimmt die Zahl der Geburten seit einer Reihe von Jahren beständig ab.

Im Jahre 1901 wurden im Deutschen Reiche 2032313 Kinder lebend geboren, 1910 nur mehr 1924778 und 1913 nur 1838750.

Auf je 1000 Einwohner kamen in Deutschland im Durchschnitt des Jahrzehnts 1861/70: 37,2 Lebendgeborene, 1881/90: 36,8 und 1891/1900 noch 36,1; dagegen 1901/10 nur mehr 32,9 (1913 sogar nur mehr 27). Auf je 1000 Ehefrauen unter 45 Jahren kamen im Reiche 1890/91: 323 Lebendgeborene und 1900/1901: 313, 1910/11 aber nur noch 249 (nach Oldenberg). In keinem anderen Lande ist der Geburtenrückgang so scharf und so schnell eingetreten wie in Deutschland; und zwar ist er bezeichnenderweise in den Städten im allgemeinen wesentlich größer als auf dem Lande. Es liegen hierüber eine ganze Reihe von Zahlen vor; am schärfsten äußert er sich natürlich in Berlin, wo beispielsweise im Jahre 1880 noch 205,6 ehelich Geborene auf je 1000 Ehefrauen gezählt wurden, 1910 aber nur mehr 90,5.

Nun ist zwar die Geburtenabnahme zum Teil wett gemacht durch die erhebliche Verminderung der Sterblichkeit und besonders der Kindersterblichkeit; denn 1881/1890 starben von je 1000 Lebenden 25,1, 1901/1910 aber nur 18,7 (1913: 15). Aber dieser Ausgleich findet seine natürliche Begrenzung

dadurch, daß der Rückgang der Sterblichkeit langsamer vor sich geht und eine gewisse Untergrenze niemals überschreiten kann. Tatsächlich ist ja auch die Geburtenziffer (auf 1000 Einwohner) in den letzten 12 Jahren um 7,7 gesunken, die Sterblichkeit aber nur um 4,4.

Die mannigfachen Ursachen des Geburtenrückganges darzustellen ist hier nicht der Ort. Es handelt sich ohne Zweifel großenteils um eine gewollte Beschränkung, deren Beweggründe — nicht ausschließlich, aber doch sehr stark — in den wirtschaftlichen Schwierigkeiten wurzeln, die sich mit zunehmender Kinderzahl namentlich in den ärmeren Volksschichten einzustellen pflegen, und die zu überwinden die eigene Kraft meistens nicht ausreicht.

Unter diesen Schwierigkeiten ist die Wohnungsfrage wohl die ernsteste. Denn hier birgt der heutige Notstand zugleich große Gefahren für das Aufwachsen, die leibliche und seelische Gesundheit des vorhandenen Kinderreichtums in sich.

Die Wohnungsnot der kinderreichen Familien — als solche sind im allgemeinen nur Familien mit mehreren unerwachsenen Kindern zu betrachten — hat eine quantitative und eine qualitative Seite. Die erstere ist die bekanntere; es sind die endlosen Schwierigkeiten der kinderreichen Familien, bei Wohnungswechsel ein Unterkommen zu finden. Besorgnis wegen der erhöhten Abnutzung des Hauses und Rücksichtnahme auf die Wünsche der übrigen Hausgenossen oder Mieter halten ja die Mehrzahl der Vermieter davon ab, Familien mit vielen Kindern aufzunehmen. Selbst Wohnungen für verheiratete Angestellte (wie Pförtner, Gärtner u dgl.) werden vielfach von vornherein nur auf kleine Familien eingerichtet. Zu dem Ausschluß von dem großen Wohnungsmarkte — so muß man es tatsächlich nennen —, dem die kinderreichen Familien unterliegen, tritt hier also die Beschränkung auf dem Arbeitsmarkte. Dabei ist wohl kein Mieter gegen seinen Willen so häufig dem Wohnungswechsel mit all seinen Übeln ausgesetzt wie die kinderreiche Familie. Man kann es durchaus verstehen, wenn in einer Erhebung, die die Düsseldorfer „Vereinigung für Familienwohl" unter zahlreichen Müttern mit mindestens 8 Kindern im Regierungsbezirk Düsseldorf veranstaltet hat, immer wieder geschildert wird, mit welchen Mühen, bitteren Gefühlen und Qualen jede Wohnungsuche für die Eltern verbunden ist — gilt doch ihr Kinderreichtum nicht nur als Torheit, sondern fast als Makel —, und wie man bei jeglichem äußeren Anlaß, vor allem aber bei neuem Familienzuwachs, in ständiger Furcht vor der Kündigung lebt. Eben deshalb ist auch nach vielfachen Beobachtungen die kinderreiche Familie trotz ihrer Bedürftigkeit im allgemeinen ein sehr gewissenhafter Mietzahler und, wenn sie wohnen bleiben darf, ein seßhafter Mieter.

Zu diesen Nöten treten die qualitativen Mängel. Gute Häuser und gute Wohnungen, soweit sie nicht von gemeinnütziger Seite dargeboten werden — und das kann doch immer nur ein kleiner Teil sein —, bleiben kinderreichen Familien der Regel nach verschlossen. So sind sie in erster Linie auf die alten Häuser, auf gesundheitlich mangelhafte Wohnungen, auf unbeliebte Straßen und selbst auf übelberufene Gegenden angewiesen; und mit den gesundheitlichen Gefahren dieses Zustandes verbinden sich schwere Schäden, denen das ganze Fühlen und Denken der heranwachsenden Kinder hier ausgesetzt ist. Auch die räumliche Beengung, in der sich alle Lebensvorgänge abspielen, die ungenügende Zahl und dichte Belegung der Schlafräume und die meist damit verbundene Bettennot sind nicht geeignet, die Gesundheit der heranwachsenden Kinderschar zu fördern und ihren Vorstellungskreis richtig zu entwickeln. Denn in der Größe der Wohnung muß sich ja die kinderreiche Familie schon wegen ihrer sonstigen schweren Belastung den größten Beschränkungen unterwerfen; es fehlen die Mittel, um eine der Familienstärke angemessene Wohnung zu bezahlen.

Angesichts der ungeheuren Opfer, die der Weltkrieg von uns fordert, darf die Öffentlichkeit im Interesse unserer Zukunft als Kulturvolk diese alles gewöhnliche Maß übersteigende Wohnungsnot der kinderreichen Familien nicht mehr als eine zwar bedauerliche, aber scheinbar unabänderliche Erscheinung hinnehmen. Eine große Wahrscheinlichkeit spricht überdies dafür, daß die Verhältnisse nach dem Kriege nicht etwa eine Besserung, sondern eine Verschlimme-

rung erfahren werden, wenigstens an all den Orten, in denen durch den Krieg Mangel an Kleinwohnungen auftreten wird. Daß hierunter die kinderreichen Familien verhältnismäßig am stärksten leiden werden, kann nicht zweifelhaft sein; ebensowenig, daß eine Verschlimmerung bevölkerungspolitisch sehr bedenkliche Wirkungen haben müßte — muß doch ohnehin befürchtet werden, daß die Einschränkungen in der Lebenshaltung, mit denen sich ein großer Teil des Volkes infolge der Verteuerung und der Kriegslasten abfinden muß, zu einer weiteren Geburtenbeschränkung führen kann.

Nun ist allerdings gelegentlich darauf hingewiesen worden, daß das Wohnungselend der kinderreichen Familien in der Hauptsache eine Folge ihrer allgemeinen Notlage sei. Das ist teilweise richtig; indessen darf daraus nicht der Schluß gezogen werden, daß mit einer Hebung ihrer wirtschaftlichen Lage, d. h. ihrer Einkommensverhältnisse (Gewährung von Kinderrenten oder dgl.) auch die besondere Wohnungsnot der Kinderreichen verschwinden werde. Denn die gegenwärtigen Zustände sind doch vor allem daraus hervorgegangen, daß Familien mit mehreren oder gar vielen Kindern wegen der stärkeren Abnutzung der Wohnungen und wegen der durch die Kinder befürchteten oder auch verursachten Unruhe und Mißhelligkeiten von vornherein und allgemein unwillkommene Mieter in unseren Mietshäusern sind. Das ändert sich nicht, wenn die kinderreichen Familien wirtschaftlich in die Lage versetzt werden, mehr an Miete aufzuwenden; viel eher könnte letzteres zu einer — für sie selbst in kurzer Frist mehr oder weniger fruchtlosen — Steigerung der Mieten für Kinderreiche führen. Schließlich besteht an sich noch keine Gewähr dafür, daß ein erhöhtes Einkommen auch zur objektiven Verbesserung des Wohnens verwendet werden würde.

So sehr es der Billigkeit entspricht, den Familien, die durch das Aufziehen einer größeren Kinderzahl mehr als die Durchschnittsleistung zur Erhaltung und Verstärkung unserer Volkskraft beitragen, auf Kosten der Allgemeinheit und der leistungskräftigeren Kinderarmen einen Ausgleich zu gewähren, so können wir doch außerdem eine planvolle Wohnungspolitik zu ihren Gunsten unter keinen Umständen entbehren. Unsere gesamte Wohnungspolitik sollte vielmehr bewußt und planmäßig unter den bevölkerungspolitischen Gesichtswinkel: Rücksicht auf die Größe, Gesundheit und Kraft unseres Volkes und Volkstums eingestellt werden. Alle anderen Gesichtspunkte, die die wohnungspolitische Bewertung und das Vorgehen im Einzelfalle bisher zu bestimmen pflegten: Hebung der Volksgesundheit, sittliche Rücksichten, kulturelle Fortentwicklung, wirtschaftliche Förderung der Minderbemittelten, Ausgleichung sozialer Gegensätze, Schönheit im Aufbau des Straßen- und Ortsbildes usw., ordnen sich diesem bevölkerungspolitischen Grundgedanken zwanglos und harmonisch ein. Dementsprechend müssen künftig bei allen Maßnahmen zur Verbesserung von Wohnverhältnissen grundsätzlich die Bedürfnisse der großen Familien vor allem berücksichtigt werden.

Wenn das bisher kaum der Fall gewesen ist, so hängt das zum Teile mit unserer bis vor kurzem ganz ungenügenden Kenntnis der Zustände zusammen. Auch heute liegen nur von wenigen Stellen objektive und genauere Untersuchungen über die Wohnverhältnisse kinderreicher Familien vor (vgl. Literaturangabe). Wirkliche Sicherheit wird aber erst dann in die örtlichen Abhilfsmaßnahmen wie auch in das notwendige allgemeine Vorgehen hineinkommen, wenn derartige sorgfältige Feststellungen für eine größere Zahl von Orten vorliegen, die das lokal Bedingte von dem Allgemeingültigen zu scheiden gestatten. Die Einleitung solcher Untersuchungen wäre also dringend zu wünschen.

Im einzelnen muß die Abhilfe praktisch sowohl bei der Wohnung wie auch bei den Bewohnern selbst ansetzen.

Die Verbesserung der gegenwärtig von den kinderreichen Familien benutzten Wohnungen setzt notwendig eine gutorganisierte Wohnungsaufsicht mit durchgebildeten Wohnungspflegern voraus*.

* Vgl. Erster Abschnitt, Kap. I, Nr. 7. D. H.

Wo eine mit Ernst und wirklichem Verständnis, unter Heranziehung sozial geschulter, auch in der Haushaltsführung bewanderter Frauen durchgeführte Wohnungsaufsicht („Wohnungspflege") sich vor allem nach den kinderreichen Familien umsieht, werden schon in zahlreichen Fällen durch Beratung und Belehrung über richtige und zweckmäßige Benutzung der vorhandenen Räume (Schlafräume!), durch Behebung kleiner, aber empfindlicher Mängel, durch kluges Verhandeln mit dem Hauswirt, dem der kinderreiche Mieter oft aus Furcht vor der Kündigung gar keine Wünsche auszudrücken wagt, durch Einwirkung auf die Gesundheitspflege der Kinder usw. vorläufig immerhin einigermaßen befriedigende Verhältnisse hergestellt werden.

Dr. Marie Baum berichtet, daß sich bei den von ihr untersuchten kinderreichen Familien im Stadtkreise Düsseldorf die vorgefundenen Wohnungsmängel in etwa 42% der Fälle (im Landkreise in 38%) schon durch sorgfältige wohnungspflegerische Beratung allein wenigstens soweit beheben lassen würden, daß die polizeilichen usw. Mindestanforderungen erfüllt würden.

Wie wichtig Ausbau und Handhabung der Wohnungspflege gerade für die kinderreichen Familien ist, wird ohne weiteres klar, wenn man sich vor Augen hält, in wie hohem Maße sie in objektiv schlechten Wohngelegenheiten hausen müssen, und welche Arbeitslast auf der Mutter ruht. Außerdem wird die Herstellung neuer Wohnungen nach dem Kriege durch Rohstoffknappheit und die Verteuerung der Löhne, Arbeitsstoffe und des Geldes sicher zunächst eine beschränkte bleiben. Um so sorgfältiger muß die Verbesserung der älteren Wohnungen betrieben und in geeigneten Fällen selbst durch öffentliche Zuschüsse bezw. Nachhypotheken (Gemeindeaufgabe) unterstützt werden.

Fühlbare Erleichterungen können den kinderreichen Familien der größeren Städte durch sogenannte Wohnungsergänzungen verschafft werden. Den Kindern, die ihren gesunden Tätigkeitsdrang und Bewegungstrieb auf staubigen und verkehrdurchfluteten Straßen oder in den Höfen der Miethäuser zur Geltung bringen müssen, richte man reichlichere, ruhige und staubfreie Spielplätze ein; die Kleinen im vorschulpflichtigen Alter beschäftige man mehr als bisher in Kinderhorten, mit denen für die Größeren Aufenthalts- und Beschäftigungsräume bei ungünstigem Wetter verbunden werden mögen. Zu wertvollen Diensten können die Kinder auch da angeleitet werden, wo in der Nähe Pachtgärten zur Verfügung gestellt werden können. All das entlastet die Mütter, vermindert die Reibungen im Hause und gewöhnt die Kinder selbst an vernünftige und nutzbringende Tätigkeit.

Soweit aber im Rahmen der bestehenden Wohnverhältnisse die notwendigen Verbesserungen nicht zu erreichen sind, bleibt nur der Wohnungswechsel, die Verlegung der kinderreichen Familien in andere, befriedigendere Wohnungen übrig. Hier beginnt freilich für den Praktiker erst das eigentliche Problem. Wir wissen, daß die eifrigsten Bemühungen kinderreicher Familien, gute Wohnung zu bekommen, an zwei Umständen zu scheitern pflegen: in erster Linie an der Ablehnung seitens der Vermieter, in zweiter Linie (nicht immer) an der wirtschaftlichen Unmöglichkeit, den für eine angemessene Wohnung erforderlichen Mietpreis zu zahlen. Beides hängt so innig miteinander zusammen, daß es ebenso zwecklos ist, kinderreichen Familien gute Wohnungen zu besorgen, wenn die Mittel nicht vorhanden sind, um sie zu bezahlen — wie es überflüssig ist, für die Beschaffung der Geldmittel zu sorgen, wenn schließlich die erforderlichen Wohnungen nicht beschafft und festgehalten werden können. Es muß also unter allen Umständen darauf gehalten werden, daß für beides die richtigen Wege gesucht und gefunden werden.

Gute Wohnungen zu beschaffen, ist wiederum in zweifacher Weise möglich: entweder durch Gewinnung (Anmieten oder Ankauf) vorhandener Wohnungen oder durch Bau und entsprechende Verwertung neuer Wohnungen.

Kinderreichen Familien vorhandene ausreichende Wohnungen zugänglich zu machen, wird nach wie vor sehr schwierig bleiben. Denn die wesentlichen Ablehnungsgründe des Vermieters können zwar gemildert werden (durch Wohnungspflege und Wohnungsergän-

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

zungen gemeinnütziger Art), werden dadurch aber kaum völlig zu beseitigen sein. Auch ein wirtschaftlicher Anreiz, an kinderreiche Familien zu vermieten, läßt sich schwer schaffen. Daß er in der bloßen wirtschaftlichen Kräftigung des kinderreichen Mieters (Kinderrenten, Mietzuschüsse) noch keineswegs liegt — wenigstens nicht für die Dauer —, wurde oben schon dargelegt. Wenig Aussicht bietet — von besonderen Fällen abgesehen — auch der Gedanke, den Hausbesitzer durch steuerliche Vergünstigungen oder gelegentliche Kreditvorteile hierfür zu gewinnen. Berechnungen haben gezeigt, daß derartige Vergünstigungen — soweit sie überhaupt möglich sind — in der Regel doch viel zu geringe Summen ausmachen, als daß sie den meisten Vermietern als eine genügende Gegenleistung für die von ihnen befürchteten Nachteile erscheinen werden.

Am stärksten gilt das für die großen Mietshäuser; hier sind an sich schon sämtliche Reibungsflächen groß und die sich selbst überlassenen Kinder unmöglich so im Zaum zu halten, wie es gewünscht wird — geschweige denn nützlich zu beschäftigen; dagegen ist das Band zwischen Vermieter und Mieter sehr locker, und der erstere wird am leichtesten geneigt, vielmehr auch gezwungen sein, Rücksicht auf die Wünsche und Klagen der übrigen Mieter, besonders derjenigen mit kleiner Familie zu nehmen. Ohne Zweifel hat die Ausbreitung des reinen „Zurmietewohnens" in Vielfamilienhäusern sehr viel zur Entwicklung und wachsenden Verschärfung der heutigen Zustände beigetragen („kinderfeindliche Mietskaserne").

Die einzige Möglichkeit, trotz aller Schwierigkeiten mehr gute Mietwohnungen für Kinderreiche heranzuziehen, scheint eine planmäßige Beeinflussung der öffentlichen Meinung in einem diesen Familien günstigen Sinne und gleichzeitig ein fürsorgerisches Eingreifen zu sein, dessen Ziel sein muß: fortdauernd in ordentlichen Häusern geeignete Wohnungen für kinderreiche Familien — am zweckmäßigsten Erdgeschoßwohnungen — zu ermitteln, sie selbst anzumieten oder doch die Wohnungsuchenden bei den Verhandlungen mit den Vermietern energisch zu unterstützen und nötigenfalls wirtschaftliche Erleichterungen einzuleiten (Aufbringung der höheren Mietsumme, Beschaffung von Betten usw.). Diese Fürsorge dürfte zweckmäßig von einer besonderen Organisation ausgeübt werden („Fürsorgestelle für kinderreiche Familien", Wohnungsfürsorgeverein u. dgl.), die natürlich engste Fühlung mit der Wohnungspflege und dem Wohnungsnachweise halten und über gewisse Geldmittel aus Beiträgen der Gemeinde, der Bürgerschaft usw., wenn irgend möglich auch des Staates und der Sozialversicherung verfügen muß. Ob die Fürsorge gegebenenfalls auch vom Wohnungsamt der Stadt oder Gemeinde allein erfolgreich durchgeführt werden kann, wird ganz von dessen Organisation und leitenden Persönlichkeiten sowie dem Geiste abhängen, der die Arbeiten des Wohnungsamtes beherrscht. Eine rein behördliche Handhabung der Fürsorge würde kaum das Richtige sein, weil ihr das wirksame liebevolle Interesse und die Beweglichkeit der freien sozialen Hilfstätigkeit fehlen würde, die sich neuerdings wieder in der Kriegswohlfahrtspflege bewährt haben.

Ob es immer ausreicht, den kinderreichen Familien in dieser Weise beim Anmieten usw. guter Wohnungen behilflich zu sein — über die Aufbringung der Mietkosten ist später besonders zu sprechen —, kann allein die Erfahrung entscheiden. Unter allen Umständen aber muß vermieden werden, das Verantwortungsgefühl und den Trieb, die Schwierigkeiten soweit wie möglich durch eigene Kraftanspannung zu überwinden, zu ersticken. Es empfiehlt sich deshalb, das bei Arbeitgeberwohnungen, stellenweise auch in der gemeinnützigen Bautätigkeit angewendete Verfahren hier ebenfalls ins Auge zu fassen: den Mietern für besondere Leistungen, wie gute Instandhaltung und Pflege der Wohnung, Erfolge im Gartenbau usw., Prämien zu gewähren. Erwägenswert ist aber auch die Errichtung von Mietgenossenschaften durch kinderreiche Mieter, welche geeignete Häuser von der Gemeinde oder privaten Besitzern zu festem Mietpreise und mit der Verpflichtung zu bestimmter Instandhaltung anmieten und die einzelnen Wohnungen an die Mitglieder abvermieten.

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Immerhin darf man sich darüber keiner Täuschung hingeben, daß die Mietwohnung im Mehr- oder gar Vielfamilienhause stets eine mangelhafte Wohnform für die kinderreiche Familie bleibt. Das eigentliche Ziel muß die Unterbringung im einfachen ländlichen oder halbländlichen (auch vorstädtischen) Kleinhause sein, wo die Reibungen mit Nachbarn sich auf ein Minimum verringern, Gartenbau und Kleinviehhaltung eine Verbesserung und Verbilligung in der Lebenshaltung und zugleich eine nützliche Beschäftigung der Kinder ermöglichen, und wo deren körperliche und geistige Entwicklung selbst bei beschränkten Raumverhältnissen niemals den gleichen Schädigungen ausgesetzt ist wie in der städtischen Mietwohnung. Keine Erscheinung zeigt wohl das Gefährliche in der Entwicklung unseres Wohnsystems sowie die Bedeutung und Notwendigkeit der Dezentralisation des Wohnens handgreiflicher als die Wohnverhältnisse der kinderreichen Familien. Die Fürsorgeorganisationen müssen deshalb vor allem bemüht sein, Kleinhäuser dieser Art zu ermitteln und kinderreiche Familien aus dem Stadtinnern hinauszuführen. Nach den Lehren des Krieges wird es ihnen in der Regel nicht schwer werden, ihre Schützlinge dazu zu bewegen; treten doch auch die Arbeiterorganisationen jetzt mit erfreulicher Entschiedenheit für diese Siedlungsform ein. Anderseits wird das „Draußenwohnen" neuerdings wieder bedenklich erschwert dadurch, daß die neue Reichs-Verkehrssteuer leider auch auf einen großen Teil des Nahverkehrs und auf den Straßenbahnverkehr ausgedehnt ist. Um so sorgfältiger muß künftig bei der Tarifpolitik der Staatsbahnen, der Städte und Kleinbahnunternehmungen jede weitere Verteuerung des Vorort- und Nahverkehrs vermieden und das Augenmerk der Aufsichtsbehörden bei Tariferhöhungen auf diesen Punkt gelenkt werden.

Verhältnismäßig die günstigsten Wohnbedingungen für kinderreiche Familien bietet die gemeinnützige Bautätigkeit*. Es ist denn auch von den verschiedensten Seiten aus verlangt worden, daß sie gerade diesen Teil der Wohnungsfürsorge in erster Linie übernehme. Soweit diese Forderung auf die Zinsvergünstigungen, Stempel- und Gerichtskostenermäßigungen gestützt wird, die die gemeinnützigen Bauvereine genießen, ist sie nicht berechtigt; denn den Ermäßigungen und Vorzugsbedingungen stehen durchweg erhebliche Beschränkungen in bezug auf die wirtschaftliche Ausnutzung der geschaffenen Wohnungen, höhere Anforderungen an die Beschaffenheit der letzteren und eine wesentlich stärkere Tilgung für die Hypothekendarlehen gegenüber, als bei privaten Bauten üblich ist. Wohl aber wird man ihre besondere Mitwirkung an der Lösung unseres Problems dann fordern dürfen, wenn man ihre Aufgabe nicht mit der Herstellung guter und billiger Wohnungen für einen beschränkten Personenkreis als erschöpft betrachtet, sondern besonderes Gewicht auf ihren vorbildlichen, bahnbrechenden Einfluß legt. Tatsächlich ist auch durch Erhebungen von Baugenossenschaftsverbänden (besonders in der Rheinprovinz und Westfalen) festgestellt worden, daß eine große Zahl gemeinnütziger Bauvereine schon in beträchtlichem Maße für kinderreiche Familien gesorgt haben, stellenweise sie planmäßig und grundsätzlich vor anderen Mietern bevorzugt haben. Am weitesten sind darin einige gemeinnützige Baugesellschaften gegangen, in deren Verwaltung ja humanitäre Gesichtspunkte eine größere Rolle zu spielen pflegen (allen voran in Aachen und Frankfurt), während den Baugenossenschaften durch die Gleichheit der Mitgliederrechte, die erforderlichen Einzahlungen auf den Geschäftsanteil und die Schwierigkeit, kinderreiche Familien überhaupt zu genossenschaftlicher Selbsthilfe zu gewinnen, engere Grenzen gezogen sind. Indessen liegt auch innerhalb dieser Grenzen genügender Spielraum, um die von Genossenschaften nach dem Gedanken der Gemeinnützigkeit erbauten Wohnungen ordentlichen kinderreichen Familien ebenfalls zugänglich zu machen, und zwar mit Vorzugsrechten zugänglich zu machen.

„Es ist nicht nur genossenschaftsrechtlich zulässig, sondern auch praktisch möglich, die Kinderzahl bei der Vergebung der Genossenschaftswohnungen mit entscheiden zu lassen (Gewährung von Zusatzlosen

* Vgl. Erster Abschnitt, Kap. III, Nr. 3. D. H.

im Falle der Verlosung oder auch Vergebung nach einem entsprechend aufgebauten Punkte-System). Bei der Erwerbung des genossenschaftlichen Geschäftsanteils empfiehlt sich nötigenfalls einstweilen die finanzielle Hilfeleistung durch die Fürsorgestelle.

Grundsätzlich sind deshalb Bestrebungen (z. B. der Darlehensgeber), gemeinnützige Bauvereine noch mehr zur Berücksichtigung kinderreicher Familien zu veranlassen, nicht nur unbedenklich, sondern auch zweckmäßig. Darüber ist sich freilich wohl niemand im unklaren, daß insbesondere die Baugenossenschaften mit Rücksicht auf die Entwicklung ihrer Kapitalkraft und das notwendige innergenossenschaftliche Leben, auch aus technischen Gründen (Grundrißlösungen usw.) sich niemals ausschließlich auf die Fürsorge für kinderreiche Familien werden einstellen können.

Auch darüber besteht wohl kein Zweifel, daß die Zahl der bei gemeinnützigen Bauvereinen unterzubringenden kinderreichen Familien immer nur eine beschränkte sein kann. Immerhin mag darin im Laufe der Zeit noch eine Verschiebung zugunsten der kinderreichen Familien eintreten. Denn es wird in vielen Fällen nichts anderes übrig bleiben, als neue Wohngelegenheiten für kinderreiche Familien zu schaffen, wenn man sie überhaupt oder besser unterbringen will als bisher; und dabei muß auf die Hilfe der gemeinnützigen Bautätigkeit doch besonderer Wert gelegt werden — einmal weil anzunehmen ist, daß sie nach dem Kriege leichter und schneller wieder in Gang kommen wird als die private Bauunternehmung, dann aber auch deshalb, weil sie eher als diese geneigt und in der Lage ist, sich beim Bau, der Einrichtung und der Verwaltung der Häuser den Bedürfnissen und Verhältnissen kinderreicher Familien anzupassen.

In dieser Beziehung haben sich einige besondere Gesichtspunkte ergeben. In erster Linie ist wieder auf den Bau einfacher ländlicher oder halbländlicher Kleinhäuser mit Garten und Stallung hinzuweisen. Daß das Kleinhaus bei geschickter Boden- und Baupolitik auch in mittleren und großen Städten bezw. in ihrer unmittelbaren Nähe für den Arbeiter wirtschaftlich durchaus möglich ist, zeigen die Erfahrungen der gemeinnützigen Bauvereine in den westlichen Provinzen*, die Arbeiten der Gartenstadtgesellschaft und der mit ihr zusammenhängenden Siedlungsunternehmungen, neuerdings die vom Reichsamt des Innern ausgegangene große Siedlung Staaken und schließlich einzelne Rentengutskolonien der Siedlungsgesellschaften des Ostens in der Nähe von Städten. Gewiß sind die Voraussetzungen dafür nicht oder nicht mehr überall sämtlich vorhanden; aber die Beispiele mehren sich doch, daß auch hier anscheinend unübersteigbare Hindernisse durch energisches Zugreifen weitgehend überwunden werden können. Allerdings muß beim Kleinhause sehr scharf gerechnet werden; es kommt nicht nur auf einen billigen Bodenpreis an (gegebenenfalls Erbbaurecht für fiskalisches, städtisches oder Stiftungsgelände!), sondern auch auf Herabdrückung der Baukosten und der Geländeaufschließungs- und Straßenkosten. Die Ersparnisse, die durch eine sinngemäße Ermäßigung vielfach übertriebener baupolizeilicher und gemeindlicher Anforderungen in diesen beiden Hinsichten beim Kleinhause zu machen sind, fallen angesichts der ganz bedenklichen Verteuerung der Rohstoffe, Löhne usw. doch ins Gewicht.

Erhöhte Aufmerksamkeit muß in Zukunft einer rationellen Nutzbarmachung der Hausabwässer und Fäkalien zugewendet werden (etwa durch Untergrundberieselungsverfahren); die zentrale Schwemmkanalisation bedeutet für vorstädtische Kleinhäuser nicht nur eine Verteuerung, sondern zugleich eine Vergeudung von Dungstoffen. Die große Bedeutung der Verkehrspolitik für die außenstädtische Ansiedlung wurde oben schon erwähnt**.

Wünsche und Sorgen anderer Art treten beim Bau der städtischen Mietwohnungen hervor, die trotz allem auch in Zukunft für kinderreiche Familien nicht zu entbehren sind.

* In der Rheinprovinz entfallen von den Wohnungen, die die gemeinnützige Bautätigkeit erstellt hat (etwa 21 500), $^4/_5$ auf Ein- und Zweifamilienhäuser, in Westfalen $^3/_4$.

** Vgl. Erster Abschnitt, Kap. II, Nr. 7. D. H.

Sie liegen im wesentlichen auf technischem Gebiete und werden freilich wohl nur von der kommunalen und der gemeinnützigen Bautätigkeit genügend berücksichtigt werden: Größe und Anordnung der Wohnungen, Größe, Zugänglichkeit und Einrichtung der Zimmer*, Beigabe reichlicher und guter Nebenräume (Spülküchen, Speisekammer, Wandschränke, Keller, selbständiger Abort u. dgl.) und schließlich äußerste Zweckmäßigkeit, Gediegenheit und Einfachheit der inneren Ausstattung, besonders der stark beanspruchten Wohnungsteile (Treppen, Fußböden, Verputz oder Verkleidung der Zimmer- und Flurwände, Anstrich der Holzteile, Lüftungseinrichtungen, Installation usw.) — In den für kinderreiche Familien bestimmten Wohnungen der Amsterdamer Vereinigung „Arbeiterwohnung" wird neuerdings jede Schlafkammer von vornherein mit zwei festen, zur Wohnung gehörigen Betten versehen.

Das Vorausgegangene hat erkennen lassen, daß eine wirkliche Besserung in den Wohnverhältnissen der kinderreichen Familien in hohem Maaße von finanziellen Bedingungen abhängig ist. Es ist deshalb wiederholt versucht worden, einen Weg zu finden, um die Mietpreise guter Wohnungen für Kinderreiche mit ihren wirtschaftlichen Verhältnissen in Einklang zu bringen.

In Amsterdam sind als Ersatz für unbewohnbare Häuser 3500 neue Wohnungen durch die Stadtgemeinde und die Vereinigung „Arbeiterwohnung" in Angriff genommen worden, deren Mietpreis auf 1/6 des durchschnittlichen Einkommens der künftigen Bewohner berechnet wird; den Unterschied zwischen diesem Mietpreise und dem wirklichen Mietwerte (zwischen etwa 20 und 45% des letzteren) tragen Stadt und Staat zu gleichen Teilen. Die Frankfurter Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen gewährt mit Hilfe von Stiftungsmitteln Familien mit 5 und mehr kleinen Kindern eine beträchtliche Mietermäßigung. Ähnliche Beispiele werden aus anderen Städten sowie auch von Arbeitgebern berichtet. Um die gemeinnützigen Bauvereine in die Lage zu versetzen, noch mehr kinderreiche Familien als bisher aufzunehmen, ihnen genügend große Wohnungen zu geben, Kinderhorte, Spielplätze und Nutzgärten zu bieten, stellt die Landesversicherungsanstalt Rheinprovinz ihren Bauvereinen neuerdings besondere Beihilfen zur Verfügung. Die Gemeinden könnten Zuschüsse dieser Art zweckmäßig aus Sparkassenüberschüssen entnehmen. Endlich regt ein Erlaß des preußischen Ministeriums des Innern vom 15. April 1916 die Errichtung von Stiftungen an, um kinderreiche Familien zu billigen Mietsätzen unterbringen zu können. Nach Zeitungsmeldungen hat der Gedanke auch bereits an einzelnen Stellen in Stiftungen zur Verbesserung der Wohnverhältnisse kinderreicher Familien Gestalt gewonnen.

Immerhin beschränken sich solche anerkennenswerten Vergünstigungen noch auf einen kleinen Kreis kinderreicher Familien und erreichen die in schlechten Privatwohnungen lebenden nur in besonderen Fällen. Wesentlich weiter können schon die Fürsorgestellen für kinderreiche Familien, wie sie oben gefordert sind, gehen, wenn sie über einigermaßen reichliche Mittel verfügen. Auch hier ist die Landesversicherungsanstalt Rheinprovinz vorgegangen, indem sie kürzlich den mittleren und größeren Städten ihres Anstaltsbezirks Zuschüsse für die Errichtung und den Betrieb solcher Stellen zugesagt hat, wenn auch aus örtlichen Mitteln entsprechende Aufwendungen gemacht werden. Ohne Zweifel lassen sich auf diesem Wege auch nur Einzelfälle lindern oder befriedigend ordnen. Indessen auch das ist schon ein großer Fortschritt, solange es an einer allgemeinen Fürsorge für Kinderreiche überhaupt noch fehlt. Außerdem schaffen die dabei zu machenden Beobachtungen ein Erfahrungsmaterial, das für eine Regelung auf breiterer Grundlage wertvoll ist und die Lösung der ganzen Frage beschleunigen muß. Demgegenüber sollte ein Bedenken, daß die Tätigkeit von Fürsorgestellen nur eine Art Wohltätigkeit sei, zurücktreten.

Diese Lösung der ganzen Frage aber kann nur in der Richtung liegen, daß kinderreichen Familien ein Rechtsanspruch auf bestimmte geldliche Leistungen gewährt wird — seien es Erziehungsbeihilfen, gesetzliche Zulagen für den Haushalt oder Kinderrenten. Die Not der Zeit hat eine ganze Reihe von Vorschlägen und Plänen für gesetzliche Maßnahmen hervorgebracht, die im Rahmen dieser Sonderdarstellung näher zu untersuchen leider nicht

* Vgl. Zweiter Abschnitt, Kap. II, Nr. 2. D. H.

angeht. Es mag dafür auf die im Literaturverzeichnis bezeichneten Arbeiten von Grotjahn (Elternschaftsversicherung), Jahn (staatliche Kinderversicherung), Seelmann (Erziehungsbeihilfen), Zeiler (gesetzliche Haushalts- und Erziehungsbeihilfen), Schmittmann (Wohnrenten)* und Düttmann (Zahlung von Kinderrenten durch die Invalidenversicherung) sowie auf einen Plan der Kgl. bayrischen Verkehrsverwaltung, für ihre Beamten die Versicherung von Kinderzulagen (und Witwenrenten) durchzuführen, hingewiesen werden. Ein einigermaßen gesichertes Urteil über die zweckmäßigste Art und die Wirkung des erforderlichen Vorgehens läßt sich — auch nach den angedeuteten Vorschlägen — gegenwärtig noch in keiner Weise abgeben; doch scheint die Zwangsversicherung, wenn der Versichertenkreis nicht zu eng abgegrenzt, die Versicherungsbedingungen und die Leistungen wirklich zweckmäßig ausgestaltet werden, noch der aussichtsvollste Weg zu sein.

Neben diesen geldlichen Leistungen aber muß unter allen Umständen die Wohnungsfürsorge für die kinderreichen Familien selbständig aufgebaut und mit Nachdruck und liebevoller Sorgfalt durchgeführt werden.

Literatur:

Schriften der Zentralstelle für Volkswohlfahrt, Neue Folge, Bd. 12. — Marie Baum, Wohnweise kinderreicher Familien in Düsseldorf-Stadt und -Land. — Else Heine, Wohnweise kinderreicher Familien in M.-Gladbach (Rheinische Blätter für Wohnungswesen und Bauberatung, 1917, Nr. 2-3). — Stoffers, Kinderreiche Mütter (nach Erhebungen der „Vereinigung für Familienwohl"). — Die Wohnungsverhältnisse kinderreicher Familien in badischen Städten (Schriften des Badischen Landeswohnungsvereins, Heft 14). — Grotjahn, Geburtenrückgang und Geburtenregelung. — v. Gruber, Ursachen und Bekämpfung des Geburtenrückganges im Deutschen Reich. — Flesch, Die Wohnungsnot der kinderreichen Familien (Zeitschrift für Wohnungswesen 13. Jahrg. Nr. 16). — Seelmann, Geburtenrückgang und Reichsversicherung („Arbeiterversorgung. 1916"). — Schmittmann, Reichswohnversicherung, Kinderrenten durch Ausbau der Sozialversicherung. — Düttmann, Die Lohn- und Wohnfrage (aus Faßbender, „Des Deutschen Volkes Wille zum Leben"). — Zeiler, Gesetzliche Zulagen für jeden Haushalt. — Paull, Die neue Familie. — Verhandlungen der X. Konferenz von Vertretern der Deutschen Baugenossenschaftsverbände (20. Oktober 1916). — Verhandlungen der 19. Generalversammlung des Rheinischen Vereins für Kleinwohnungswesen (2. Dezember 1916). — Verschiedene Einzelaufsätze in den Rheinischen Blättern für Wohnungswesen und Bauberatung. — Erman, Die Nachwuchsfrage („Deutsche Arbeit", 1917, Heft 1).

* Vgl. oben S. 427. D. H.

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

2.

Die Aufgaben von Reich, Staat und Gemeinde in der Wohnungs- und Siedlungsfrage

Von Universitätsprofessor Dr. Carl Johannes Fuchs in Tübingen

Als Ergebnis des vorliegenden Werkes kann ein Doppeltes bezeichnet werden: der Krieg hat die Schwierigkeiten auf dem Gebiete der Wohnungsfrage zunächst verdoppelt und verdreifacht, aber er hat auch andererseits die fundamentalen Fehler unseres bisherigen großstädtischen Wohnungs- und Siedlungswesens im Herrschaftsgebiet des großen Mietshauses und die Notwendigkeit einer grundsätzlichen Umgestaltung in der Richtung einer möglichst weitgehenden Dezentralisation den weitesten Kreisen in Regierung wie Bevölkerung so klar wie noch nie vor Augen geführt und dadurch dieser Reform einen Anstoß gegeben, wie sie ihn ohne den Krieg noch lange nicht erhalten hätte. Und so dürfen wir hoffen, daß nach glücklicher Überwindung der auf diesem Gebiet allerdings besonders großen und schwierigen Aufgaben der Übergangswirtschaft die dauernde Frucht des Krieges doch ein Fortschritt auf dem Weg zu längst erkannten und aufgestellten Zielen sein wird.

Die Lösung der Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege bedarf aber, wenn sie gelingen soll, des Zusammenwirkens aller dafür in Betracht kommenden Faktoren: der öffentlichen Gewalten, der Arbeitgeber, der Wohnungskonsumenten, also insbesondere der gemeinnützigen Bautätigkeit, aber auch des richtig geleiteten und gemeinnützig beschränkten privaten Baugewerbes, sowie aller nicht unmittelbar selbst interessierten gemeinsinnigen Freunde der Wohnungsreform. Hier sind zum Schluß nur die Aufgaben der öffentlichen Gewalten noch einmal kurz zusammenzufassen und untereinander abzugrenzen*.

Das Reich hat zunächst unzweifelhaft die Pflicht, über die erste Not, welche sich infolge zu langen Säumens der verantwortlichen Stellen trotz rechtzeitiger Warnung seitens der Wohnungsreformer nun doch mit Kriegsausgang bedauerlicherweise in großem Umfang einzustellen droht, ja zum Teil schon begonnen hat, hinwegzuhelfen durch die Gewährung größerer Barmittel in der Höhe von einer halben bis einer Milliarde Mark. Diese Mittel hat es den Einzelstaaten und durch diese bezw. die Gemeinden der gemeinnützigen und der gemeinnützig — d. h. in bezug auf Mietpreise, Hausform usw. — zu beschränkenden privaten Bautätigkeit zur Verfügung zu stellen, um den Bau von neuen Kleinwohnungen in dem benötigten Umfang trotz der augenblicklichen außerordentlichen und jedenfalls vorübergehenden Erhöhung der Baukosten, welche die in der nächsten Zeit gebauten Häuser mit späterer Entwertung bedroht, überhaupt möglich zu machen und insbesondere durch Gewährung von Bauzuschüssen so zu verbilligen, daß die Mieten der neugeschaffenen Woh-

* Vgl. Fuchs, Die Wohnungsfrage vor und nach dem Kriege. Aufsätze und Vorträge zur Wohnungsfrage. Neue Folge. München und Leipzig 1917, Nr. VII: „Preußisches oder Reichswohnungsgesetz?“ und VIII: „Die Aufgaben der Wohnungspolitik in und nach dem Kriege“. Ferner Schriften des Deutschen Wohnungsausschusses Heft 1—4. Berlin 1917 und 1918 (in Heft 1: Fuchs, „Wohnungsfrage und Krieg“ und Mangoldt, „Wohnungsreform durch das Reich“; in Heft 4: Fuchs, „Die Wohnungsfrage nach dem Kriege“) und Kuczynski, Die Wohnungsfrage nach dem Kriege (Schützengrabenbücher des Deutschen Volkes Nr. 34, 1916).

nungen keine unverhältnismäßige Höhe erreichen und nicht eine entsprechende allgemeine Mietssteigerung auch der alten Wohnungen nach sich ziehen. Außerdem sind damit, soweit erforderlich, Behelfsbauten (Baracken, verlegbare Häuser usw.) zu errichten.

Zur Verwaltung dieser Reichsmittel ist die längst vom Reichstag wie von allen Wohnungsreformern geforderte Zentralstelle, jetzt im Reichswirtschaftsamt, — ein Reichswohnungsamt oder Reichswohnungsfürsorgeamt — ungesäumt zu schaffen. Das Reich muß überhaupt grundsätzlich den Standpunkt aufgeben, daß die Wohnungsfürsorge Sache der Einzelstaaten sei — ein Standpunkt, der sich nicht mehr aufrecht erhalten läßt, wenn man die Bedeutung der Wohnungsverhältnisse für die dem Reich verfassungsgemäß obliegende Pflege der Volksgesundheit und für die von ihm bereits übernommene Bevölkerungspolitik berücksichtigt.

Daneben ist, speziell für die Zwecke der Kriegeransiedlung, aber über sie hinausgehend, ein allgemeines Heimstättengesetz zu schaffen, welches eine vor spekulativer Ausnützung schützende Rechtsform der „Heimstätte", etwa nach dem Muster des Ulmer Wiederkaufsrechtes, einheitlich für das ganze Reich und für alle Reichsangehörigen schafft und daneben etwa den Kriegsteilnehmern besondere Vergünstigungen gewährt. Auch das schon vor dem Kriege im Entwurf fertiggestellte Erbbaurechtsgesetz zur Erleichterung der Beleihung des Erbbaurechtes muß mit größter Beschleunigung zur Einführung kommen. Ebenso erscheint auch trotz zum Teil — aber eben nur zum Teil — genügender Landesgesetzgebung ein Reichsenteignungsgesetz notwendig, welches allgemein den Gemeinden nicht nur für den eigenen Bedarf, sondern auch für den der gemeinnützigen und der gemeinnützig beschränkten privaten Bautätigkeit bei vorhandenem Mangel an Kleinwohnungen das Recht zur Enteignung von Baugelände verleiht.

Darüber hinaus muß auch immer wieder — so wenig Aussicht diese Forderung auch hat — verlangt werden, daß durch ein „Reichswohnungsgesetz" die Wohnungsaufsicht in gewissen großen Grundzügen für das ganze Reich obligatorisch gemacht wird, während die Durchführung den Einzelstaaten verbleiben kann*. Auch eine „Reichsbauordnung", welche die Erleichterung der Anforderungen für Kleinhäuser und die richtige Abstufung der Bebauungspläne und Bauordnungen im Interesse des Flachbaus allgemein vorzuschreiben hätte, muß mit dem jüngst verstorbenen Nestor der deutschen Städtebaukunst, Dr. Baumeister, nach wie vor als möglich und wünschenswert bezeichnet werden.

Endlich wäre auf dem Gebiete des Realkreditwesens die Inkraftsetzung des zweiten Teils des Bauhandwerkerschutzgesetzes zu verlangen, sowie eine Änderung des Hypothekenbankgesetzes, durch welche die Hypothekenbanken verpflichtet würden, einen bestimmten Teil ihrer Hypotheken für Kleinwohnungsbauten zu geben, wogegen ihnen für diesen Fall eine höhere Pfandbriefausgabe im Verhältnis zum Grundkapital und damit eine größere Verdienstmöglichkeit zu gewähren wäre, ebenso wie auch für die Beleihung von Kleinhäusern unbedenklich eine Hinaufsetzung der Beleihungsgrenze erfolgen kann**. Außerdem wäre zur Behebung der augenblicklichen Not des Hausbesitzes die jüngst erlassene Mieterschutzverordnung durch eine Hypothekenschuldnerschutzverordnung zu ergänzen, welche auch die Erhöhung der Hypothekenzinsen an die Genehmigung eines Einigungsamtes knüpft, oder darüber noch hinausgehend, dem Hausbesitz ein Spezialmoratorium zu gewähren, welches ihn auf mehrere Jahre nach Friedensschluß vor Erhöhung der Zinsen und Kündigung schützt, unter der Bedingung der Übernahme der Tilgung für einen Teil der Hypothek und des Ausschlusses einer nicht sonst gerechtfertigten Mietsteigerung***.

* Vgl. Fuchs a. a. O. S. 132.
** Vgl. Fuchs a. a. O. S. 170.
*** Vgl. Fuchs a. a. O. S. 184.

Gegenüber diesen Aufgaben des Reichs haben die Einzelstaaten zunächst die Durchführung der im vorhergehenden verlangten, vom Reich vorgeschriebenen Maßregeln zu besorgen und daneben, konkurrierend mit dem Reich, aber auf Grund einer zu vereinbarenden Arbeitsteilung, in der ersten Zeit ebenfalls die Unterstützung der Neuschaffung von Kleinwohnungen mit baren Geldmitteln und mit Bürgschaftsleistung zu übernehmen. Ferner kommt für sie jetzt vor allem, soweit nicht schon erfolgt, die Gründung von Landessiedlungsgesellschaften und Beteiligung an diesen, sowie die Einrichtung von Landessiedlungsstellen, denen für den ganzen ländlichen Grundstücksverkehr ein staatliches Vorkaufsrecht einzuräumen ist, in Betracht. Außerdem sind, soweit nötig, die Landesbauordnungen in der Richtung der Erleichterung des Flachbaues und des Kleinhauses weiterzubilden oder umzugestalten oder solche, wo überhaupt noch nicht vorhanden, zu schaffen. In Preußen ist ferner die bereits in Angriff genommene Reform des Schätzungswesens und die Schaffung von „Stadtschaften" möglichst rasch durchzuführen*.

Die Gemeinden und sonstigen Kommunalverbände dagegen haben auch ihrerseits Geldmittel in Konkurrenz mit Reich und Einzelstaat zur Förderung des Neubaus von Kleinwohnungen beizusteuern, vor allem aber die richtige Verwendung dieser gesamten Mittel in die Wege zu leiten, indem sie insbesondere lokale Siedlungsgesellschaften für ihr Gebiet und vielleicht den nächsten Umkreis gründen und sich daran auch beteiligen, indem sie ferner den Wohnungsnachweis mit Meldezwang einführen und kommunale Wohnungsämter einrichten, in denen die ganze Wohnungsfürsorge zusammenläuft; ferner werden sie auch gegebenenfalls die Enteignung des nötigen Baugeländes für die gemeinnützige und die gemeinnützig beschränkte private Bautätigkeit vorzunehmen und nötigenfalls auch selbst nicht nur für ihre Arbeiter und Angestellten, sondern allgemein für die unteren oder mittleren Klassen der städtischen Bevölkerung Wohnungen zu errichten haben. So sind sie tatsächlich die Hauptträger der ganzen Wohnungsreform.

Allen öffentlichen Instanzen gemeinsam ist endlich die Schaffung einer geeigneten Organisation des Siedlungswesens; sie würde sich nach Wagner** bei den den Städten übergeordneteu Behörden etwa wie folgt zu gestalten haben:

„1. Einem Reichssiedlungsamt ist die Aufgabe zuzuweisen, die allgemeinen siedlungspolitischen Rahmengesetze aufzustellen; sei es in bezug auf die sanitäre Gesetzgebung, sei es, daß sie allgemeine Kolonisationsfragen behandeln. Fernerhin hat dieses Amt die reichseigene praktische Ansiedlungspolitik zu betreiben.

2. Dem Landessiedlungsamt sind Funktionen zu übertragen, die sich auf die technische, wirtschaftliche und wissenschaftliche Förderung des Siedlungswesens beziehen, die eine durchgreifende Schulung des Beamtenkörpers umfassen, und die die Berechtigung zu letztinstanzlichen Entscheidungen in sich schließen. Von ihnen werden ferner die speziellen Landesgesetze, Ausführungsbestimmungen und Erlasse auszugehen haben. Inwieweit ihnen auch neuzuschaffende oder bestehende öffentlichrechtliche Realkreditinstitute zu unterstellen sein werden, wird von der allgemeinen Regelung dieser Frage abhängen.

3. Die Bezirkssiedlungsämter würden die unmittelbare Aufsicht über das Siedlungswesen der Städte und Kreise zu führen haben. Sie sind in weitgehendem Maße von übergeordneten Stellen in ihrer Geschäftsführung unabhängig zu machen.

Diese Organisationsvorschläge lassen sich ohne wesentliche Änderungen in den zurzeit geltenden Zuständigkeiten der Behörden und ohne

* Vgl. Fuchs a. a. O. S. 177 ff.
** Bauwirtschaft, Realkredit usw.

wesentliche Belastung des Personaletats von Reich und Staat durchführen. Der Anstoß des städtischen Siedlungswesens wird von den Reichs- und Landesbehörden auszugehen haben, da nicht zu erwarten ist, daß die Kommunalverwaltungen aus sich heraus durchgreifende Organisationen ohne die Unterstützung der Aufsichtsbehörden vorzunehmen imstande sind."

Wenn die öffentlichen Gewalten in dieser Weise sich ihrer Pflichten auf dem Gebiete des Wohnungswesens bewußt werden und mit der Selbsthilfe der Arbeitgeber und der Wohnungsbedürftigen und den auf diesem Gebiete sich betätigenden Freunden der Wohnungsreform in der richtigen Weise zusammenwirken, dann — aber auch nur dann — wird es möglich sein, nicht nur das furchtbare Gespenst einer großen Wohnungsnot nach dem Kriege zu bannen, sondern auch zu erreichen, daß die Wohnungsverhältnisse der Massen unseres Volkes nach dem Kriege nicht schlechter, sondern besser werden als vorher, und so das Kriegsziel unserer Feldgrauen verwirklicht wird, das sie beim Ausmarsch mit den Worten an die Eisenbahnwagen geschrieben haben:

„Unsere Kinder sollen es besser haben!"

❖

Nachtrag

Das preußische Wohnungsgesetz*

Am 28. März ist endlich das preußische Wohnungsgesetz zustande gekommen und am 1. April in Kraft getreten. Es bedeutet immerhin, wenn auch gewiß nicht zu viel von ihm erwartet werden darf, einen wesentlichen Fortschritt in der staatlichen Wohnungsfürsorge in Preußen. Seine wichtigsten Bestimmungen betreffen die folgenden Punkte:

I. Geländebeschaffung und Förderung des Flachbaus. Für die Geländebeschaffung ist von besonderer Wichtigkeit die Einführung eines Enteignungsrechtes und die Ermöglichung der Zwangseingemeindung bezw. -umgemeindung mit Rücksicht auf das Wohnungsbedürfnis (Art. 1a und 1b). Einen wesentlichen Fortschritt stellt ferner die Bestimmung dar, daß die sogen. Lex Adickes (Umlegung) durch einfaches Ortsstatut, das nur durch den Bezirksausschuß genehmigt werden muß, für eine Gemeinde eingeführt werden kann.

Besonders wichtig sind aber die neuen Bestimmungen im Art. 2, die eine Förderung des Flachbaus bezwecken: durch Bauordnungen kann bestimmt werden, daß überall da, wo Fluchtlinien nicht festgestellt sind, nur offene Bauweise mit Gebäuden von nicht mehr als einem Obergeschoß über dem Erdgeschoß zulässig ist. Ferner sollen durch die Bauordnungen Bestimmungen eingeführt werden, durch die in ländlichen Verhältnissen und überall dort, wo die offene Bauweise üblich und wirtschaftlich durchführbar ist, die Errichtung von Wohnhäusern mit freistehenden Brandgiebeln verhindert wird. Der Förderung des Flachbaus dienen auch die Bestimmungen, die sich auf Erleichterungen und Begünstigungen für Wohnstraßen beziehen. So wird die ganze oder teilweise Erlassung oder Stundung der Anliegerbeiträge und Gebühren auf die Straßen beschränkt, die für den Ausbau mit Häusern von höchstens einem Obergeschoß über dem Erdgeschoß bestimmt sind. Ferner soll durch Polizeiverordnung der Fuhrwerksverkehr für Wohnstraßen, Wohnwege usw. beschränkt werden können. In gleicher Richtung wirken die Bestimmungen über den Dispens vom Bauverbot, durch die der Dispens zur Errichtung von Gebäuden mit mehreren Stockwerken ausgeschlossen wird, wenn die Gemeinde nachweist, daß geeignete Maßnahmen ergriffen sind, um dem Bedürfnis nach Klein- oder Mittelwohnungen durch Errichtung von Häusern mit höchstens einem Obergeschoß über dem Erdgeschoß ausreichend Rechnung zu tragen, und wenn die Gewähr gegeben ist, daß diese Maßnahmen auch zur Durchführung gelangen werden.

II. Wohnungsordnungen und Wohnungsaufsicht. Über die Benutzung der Gebäude bestimmt Art. 3:

Die Benutzung der Gebäude zum Wohnen und Schlafen kann durch allgemeine Vorschriften (Wohnungsordnungen) im Wege der Polizeiverordnung geregelt werden. In der Regel sollen die Wohnungsordnungen als Orts- oder Kreispolizeiverordnungen erlassen werden. Für Gemeinden und Gutsbezirke mit mehr als 10000 Einwohnern sind solche Wohnungsordnungen zu erlassen. Durch die Wohnungsordnungen ist vorzuschreiben, daß als Wohn- oder Schlafräume (auch Küchen) nur solche Räume benutzt werden dürfen, welche zum dauernden Aufenthalte von Menschen baupolizeilich genehmigt sind. Aus-

* Vgl. dazu: „Die nächsten Aufgaben aus dem Preußischen Wohnungsgesetz" (Westfälisches Wohnungsblatt, Jahrg. 8, Heft 4/5, S. 89 ff.).

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

nahmen sind nur zulässig für Gebäude, die zur Zeit des Inkrafttretens des Wohnungsgesetzes bereits bewohnt waren.

Die Wohnungsverordnungen können ferner insbesondere Vorschriften treffen über:

1. eine den gesundheitlichen Anforderungen entsprechende bauliche Beschaffenheit und Instandhaltung der Wohn- und Schlafräume (auch Küchen), der Hausflure, Treppen, Höfe und sonstigen der gemeinsamen Benutzung der Hausbewohner dienenden Teile des Hauses,
2. eine den Anforderungen des Familienlebens entsprechende Trennung der von verschiedenen Haushaltungen benutzten Wohn- und Schlafräume (auch Küchen) voneinander,
3. die Zahl und die Beschaffenheit der erforderlichen Kochstellen, Wasserentnahmestellen, Ausgüsse, Aborte, wobei in städtischen Verhältnissen in der Regel zu fordern ist, daß ein Abort von höchstens 2 Familien benutzt werden darf,
4. die im gesundheitlichen und sittlichen Interesse zulässige Belegung der Wohn- und Schlafräume (auch Küchen),
5. die Einrichtung, Ausstattung und Unterhaltung der von Dienst- oder Arbeitgebern ihren Dienstboten, Gewerbegehilfen (Gesellen, Gehilfen, Lehrlingen), Handlungsgehilfen, Handlungslehrlingen oder sonstigen Angestellten oder Arbeitern zugewiesenen Schlafräume,
6. die Bedingungen, unter denen die Aufnahme nicht zur Familie gehöriger Personen gegen Entgelt als Zimmermieter (Zimmerherren), Einlieger (Einlogierer, Miet-, Kost- und Quartiergänger) oder Schlafgänger (Schläfer, Schlafleute, Schlafsteller, Schlafgäste, Schlafburschen und -mädchen) statthaft ist,
7. die zur Durchführung der getroffenen Bestimmungen den Beteiligten, namentlich hinsichtlich der Anzeigen, Aushänge usw. obliegenden Verpflichtungen.

Für Städte über 10 000 Einwohner sollen die Wohnungsordnungen die vorstehenden Bestimmungen enthalten.

Die Wohnungsaufsicht, die Aufsicht über das Wohnungswesen, ist nach Art. 4 eine Gemeindeangelegenheit. Sie liegt, unbeschadet der allgemeinen gesetzlichen Befugnisse der Ortspolizeibehörden, dem Gemeindevorstand ob. Er hat sich von den Zuständen im Wohnungswesen fortlaufend Kenntnis zu verschaffen, auf die Fernhaltung und Beseitigung von Mißständen, sowie auf die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse, namentlich der Minderbemittelten, hinzuwirken und die Befolgung der Vorschriften der Wohnungsordnung zu überwachen.

Für Gemeinden mit mehr als 100 000 Einwohnern ist zur Durchführung der Wohnungsaufsicht ein Wohnungsamt zu errichten. Zur Durchführung der Wohnungsaufsicht sind ein oder mehrere für diesen Dienstzweig geeignete Personen (Wohnungsaufseher oder Wohnungspfleger) einzustellen. Für Gemeinden von mehr als 50 000 bis 100 000 Einwohnern kann durch Anordnung der Aufsichtsbehörde die Errichtung eines den vorstehenden Bestimmungen entsprechenden Wohnungsamtes vorgeschrieben werden. Für Gemeinden von mehr als 10 000 bis 50 000 Einwohnern kann durch Anordnung der Aufsichtsbehörde die Anstellung besonderer sachkundiger beamteter (besoldeter oder ehrenamtlich tätiger) Wohnungsaufseher vorgeschrieben werden. Mehrere Gemeinden können sich mit Genehmigung der staatlichen Aufsichtsbehörde zur Errichtung eines gemeinsamen Wohnungsamtes für ihre Bezirke vereinigen. Unter der gleichen Voraussetzung kann auch ein weiterer Kommunalverband für seinen Bezirk oder Teile seines Bezirks ein gemeinsames Wohnungsamt errichten.

Dem Wohnungsamte können von der Gemeinde, sofern sich mehrere Gemeinden zur Errichtung eines gemeinsamen Wohnungsamtes vereinigt haben, durch übereinstimmende Beschlüsse der beteiligten Gemeinden und, sofern die Errichtung durch einen weiteren

Kommunalverband erfolgt, durch Beschluß des letzteren andere verwandte Aufgaben übertragen werden. Es kann also von einem Wohnungsamt im engeren und weiteren Sinne gesprochen werden. Sofern nicht für die Nachweisung kleinerer Wohnungen durch andere Einrichtungen in ausreichender Weise gesorgt ist, sind in Gemeinden mit mehr als 10000 Einwohnern gemeindliche Wohnungsnachweise zu errichten. Zugleich ist durch Polizeiverordnung den Vermietern solcher Wohnungen die Pflicht zur Anmeldung verfügbarer Wohnungen und zur Abmeldung vermieteter Wohnungen aufzuerlegen.

Den Regierungspräsidenten, für den Landespolizeibezirk Berlin dem Oberpräsidenten, sind zur Ausübung der Aufsicht über die Tätigkeit der Gemeinde- und Ortspolizeibehörden, soweit sich dazu ein Bedürfnis ergibt, Bezirkswohnungsaufsichtsbeamte beizugeben.

Den Wohnungsordnungen und der Wohnungsaufsicht unterliegen nach Art. 5:

1. Wohnungen, die einschließlich Küche aus vier oder weniger zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen bestehen,
2. größere Wohnungen, in denen nicht zur Familie gehörige Personen gegen Entgelt als Zimmermieter (Zimmerherren), Einlieger, (Einlogierer, Miet-, Kost- und Quartiergänger) oder Schlafgänger (Schläfer, Schlafleute, Schlafsteller, Schlafgäste, Schlafburschen und -mädchen) aufgenommen werden,
3. Wohn- oder Schlafräume, die von Dienst- oder Arbeitgebern ihren Dienstboten, Gewerbegehilfen (Gesellen, Gehilfen, Lehrlingen), Handlungsgehilfen, Handlungslehrlingen oder sonstigen Angestellten oder Arbeitern zugewiesen sind,
4. solche Wohn- oder Schlafräume in Mietwohnungen, die im Keller oder in einem nicht vollausgebauten Dachgeschosse liegen,
5. Ledigenheime und Arbeiterlogierhäuser.

Eigenwohnungen der in Abs. 1 Nr. 1 bezeichneten Art in Gebäuden, die ausschließlich von einer Familie bewohnt werden, sollen, sofern nicht in ihnen Personen gemäß Nr. 2 aufgenommen werden, den Wohnungsordnungen nur dann unterstellt werden, wenn dafür ein besonderes Bedürfnis vorliegt.

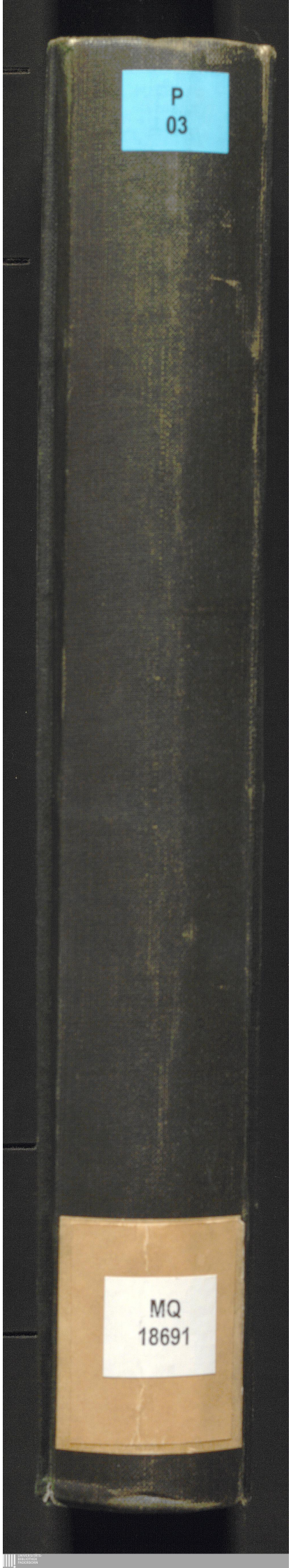
Auf Grund der Wohnungsordnungen sollen Anforderungen, die den Wohnungsinhaber zu einem Wohnungswechsel nötigen, bei Mietwohnungen in der Regel nur gestellt werden, wenn die Wohnungen nach Erlaß der Wohnungsordnung bezogen werden oder das Mietverhältnis nach diesem Zeitpunkte verlängert oder trotz Zulässigkeit der Kündigung oder länger als sechs Monate fortgesetzt wird.

III. Förderung der Produktion von Kleinwohnungen. Durch Art. 6 wird der Staatsregierung zur Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit der Betrag von 20 Millionen Mark zur Verfügung gestellt, der zur Beteiligung des Staates mit Stammeinlagen bei gemeinnützigen Bauvereinigungen zu verwenden ist.

❖

03MQ18691

UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN


P
03
MQ
18691