



UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege

Fuchs, Carl Johannes

Stuttgart, 1918

Einleitung

[urn:nbn:de:hbz:466:1-96495](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:hbz:466:1-96495)

Einleitung

Einleitung

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 Bevölkerungsbeziehung, einer Bewegung von so gewaltiger Größe, wie sie kein uns vorausgehender Zeitabschnitt gekannt hat. Denn sie erschöpft sich nicht in einer Wanderungsbeziehung, 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 Vorsehrung 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 Lager- und Schuppen, in Durchgängen, an engen winkligen 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

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 ausgenutzt, planlos angelegter Wohnbezirke entstehen.

Zum ersten Male zeigte jetzt die Allgemeinheit Interesse für die „Wohnungsfrage“. Die Epidemien, die Landespesten 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 vorausgehende 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

und die Gegner des neuen Städtebaus sind es gewesen, die in geradezu slavischer 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 Außerlichkeiten — „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, Raup, 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 Bodenkaptalisierung; ob um die Anregung zum Bau von Arbeitervierteln, zur Errichtung von Werkwohnungen, 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,

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 Grundstückspekulation 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 Anlage von Straßen. Zweifellos handelt es sich bei dem Dekret um ein Sanierungs-gesetz; 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 Ansummen 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“

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 Stockwerkhäufung 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 teure Straße verlangt als Gegenstück die Zusammendrängung der Bevölkerung durch Stockwerkhäufung. Während äußerlich die Straße eine stattliche Bauweise vortäuschte, entstanden das Vielwohnungshaus und die Mietskasernen 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 Werkwohnungen, Wohnungsanlagen in Verbindung mit größeren Fabriken, gefördert. Man veranlaßte die Arbeitgeber, in den Industriebezirken Kleinwohnungen, zumeist in Form von Arbeiterfriedhöfen, zu errichten. Solche Anlagen, als „Cités ouvrières“ bezeichnet, gelangten vielfach zur Ausführung; z. B. 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.

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 Stockwerkhäufung 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 Stadtereinigung 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 Häufervierteln und der Neuanlage 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 teure, herrschaftliche Wohnungen. Für das Kleinwohnungswesen war in vielen Beziehungen eine offenkundige Verschlechterung eingetreten. Infolge der Niederlegung alt-

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 vorausah. 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 Vorfrage 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

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 25 000 Einwohnern wohnen in Belgien nicht weniger als 75 % der Gesamtbevölkerung; nur 25 % entfallen auf Gemeinden von mehr als 25 000 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 90 000 ermittelt worden, so daß heute die Zahl von 100 000 neu angesiedelter Kleinbesitzer erreicht wäre; — in einem Zeitraum von kaum zwei Jahrzehnten und in einem Lande von $7\frac{1}{2}$ 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 Zweifamilienhaus 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.

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 Reg 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 fest ein allgemeiner Aufschwung der niederländischen Volkswirtschaft ein; Handel, Schifffahrt 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 Stockwerkhäufung 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 Stockwerkhäufung 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 Angeschmack, 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 Wohnungsbenußung 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 Geländegebiets 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.

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 Wohnungspolitik in Holland verworfen. Dem Vordringen der Stockwerkhäufung 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 Stockwerkhäufung 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 vorausgehenden 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 Modifikation 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 E. 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-

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 privat-gewerblichen Tätigkeit obliegt, ist das Werk der Spekulation; jedoch nicht der den Bodenpreis auftreibenden und das Baugewerbe fesselnden Wertspekulation, sondern das Werk der Handelspekulation, d. h. des spekulativen Baugewerbes, das das Risiko und die Arbeit der Marktvorforgung 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 Grundstücksrisiken oder Grundstückskreditrisiken — 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 Zweinwohnungshaus 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./s. 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 Bohn- 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.

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, Gemüsezuucht und Kleinviehhaltung betreiben konnte, und die für die Befriedigung der Haushaltsbedürfnisse eine erhebliche Bedeutung hatte. Der im neueren Städtebau erzwingene Wegfall der Eigenproduktion zählt zu den wesentlichsten Umwälzungen in der Lebenshaltung des Arbeiters und müßte — was indes regelmäßig übersehen wird — bei Vergleichen 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 zugehöriger 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

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 Mietskasernen 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 Stockwerkbau abzielenden Maßnahmen wurde eine vollständige Umwälzung der Bauformen, zugleich aber der Bodenpreisbildung und der Bodenkaptalisierung 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 Mietskasernen entwickelt worden.

Bis in die neunziger Jahre bestand das Axiom: der hohe Bodenpreis erzwingt die Mietskasernen. 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 Stockwerkhäufung 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 Bauprogramm der Mietskasernen, 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 Mietskasernen 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 Ryllmann) tatsächlich nur $\frac{3}{10}$ des Bodens überbaut; $\frac{7}{10}$ 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 Kleinhauseinsiedlungen 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 Geländeaussnutzung 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 Lagenburger 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 Stockwerkhäufung verbundenen Verhältnisse in der Bodenkaptalisierung 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 unsoliden 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 Feuergefährdung 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, Feuerficherheit, Interesse des Verkehrs. Die Tendenz dieser Bauordnungen war, das Maximum an Anforderungen zu stellen, das für die großen Bauformen und für die Stockwerkhäufung 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 Geländeaussnutzung 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 verfügbaren Bodenspekulation abhängig ist — wird überdies nach den Gebieten der stärksten Geländeaussnutzung 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 Mietskasernen zu umfangreichen toten Aufwendungen (gemeinsame Korridore für die Zugänglichmachung der Kleinwohnung, kostspieliges sogenanntes feuer sicheres 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 Ankosten 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 Beilehung 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 Hypothekenskapital belaufen sich auf reichlich $2\frac{1}{4}$ Milliarden; hierbei sind, wie sich von selbst versteht, die erheblich höheren, für die Verzinsung der haftenden Bodenverschuldung benötigten Summen, die etwa $3\frac{1}{2}$ 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 Preisaufreibung 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 Bodenbesizers 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 Ansammlungen 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 hervor getan. 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. Straßenluzus 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 bedeutungsvolle 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 handle; 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.

2.

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

Von Professor Richard Peterfen 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 Geschäftstadt. 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 Mietskasernen 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 Wohnungswesens* 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. S.

** Vgl. die folgende Abhandlung: „Miete und Einkommen“. D. S.

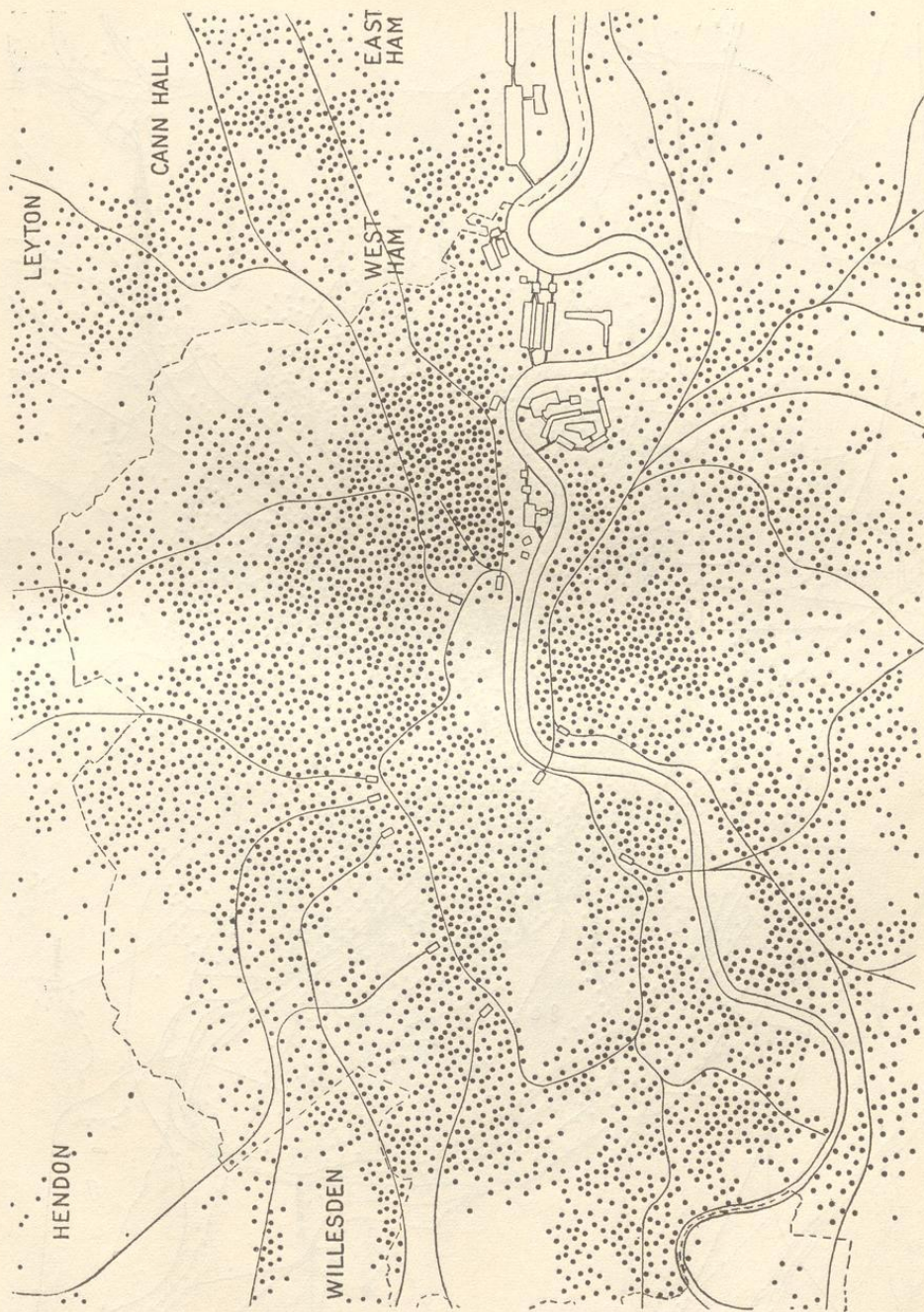


Abb. 1. Dichtigkeit der Bevölkerung in London 1906

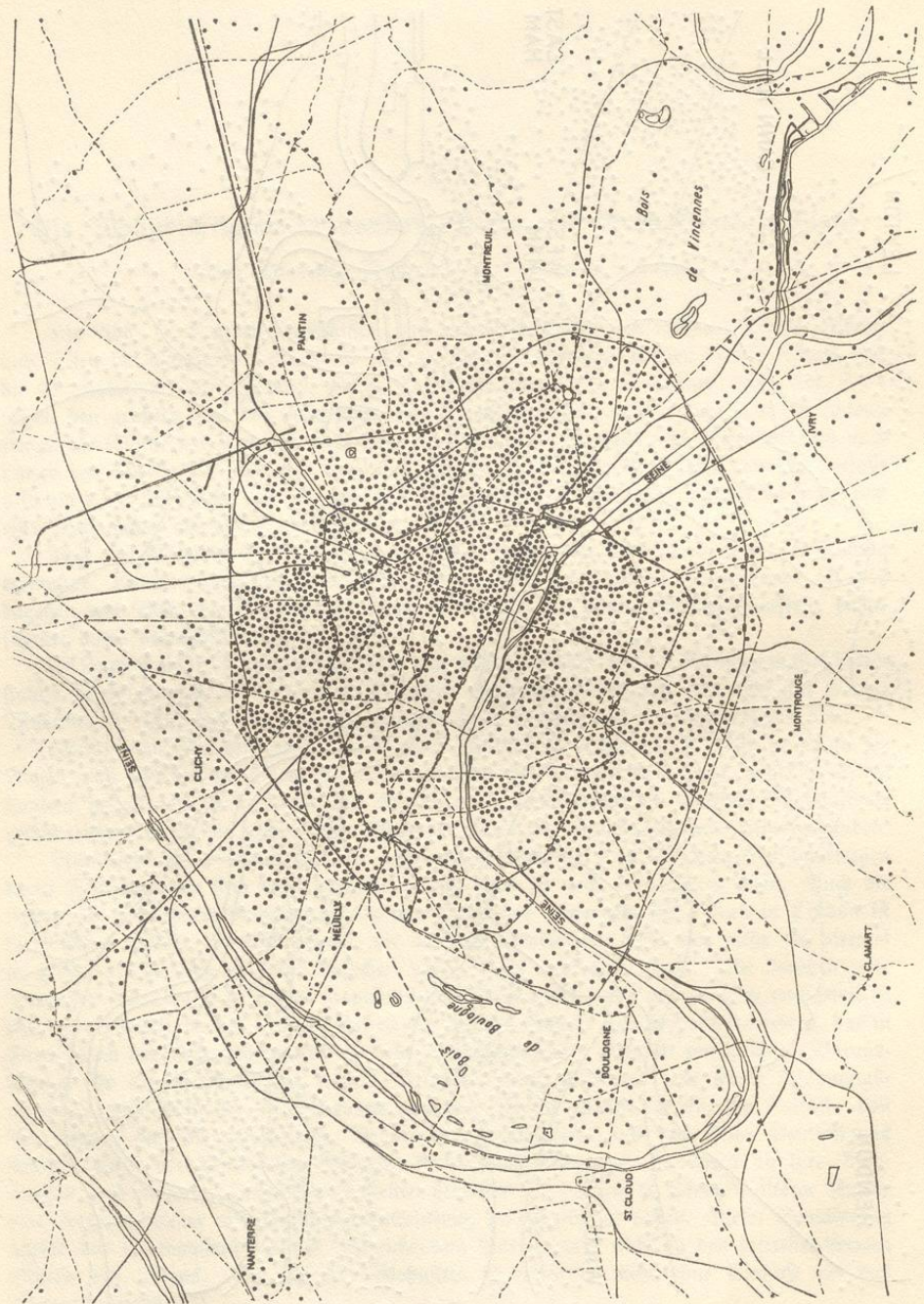


Abb. 2. Dichtigkeit der Bevölkerung in Paris 1906

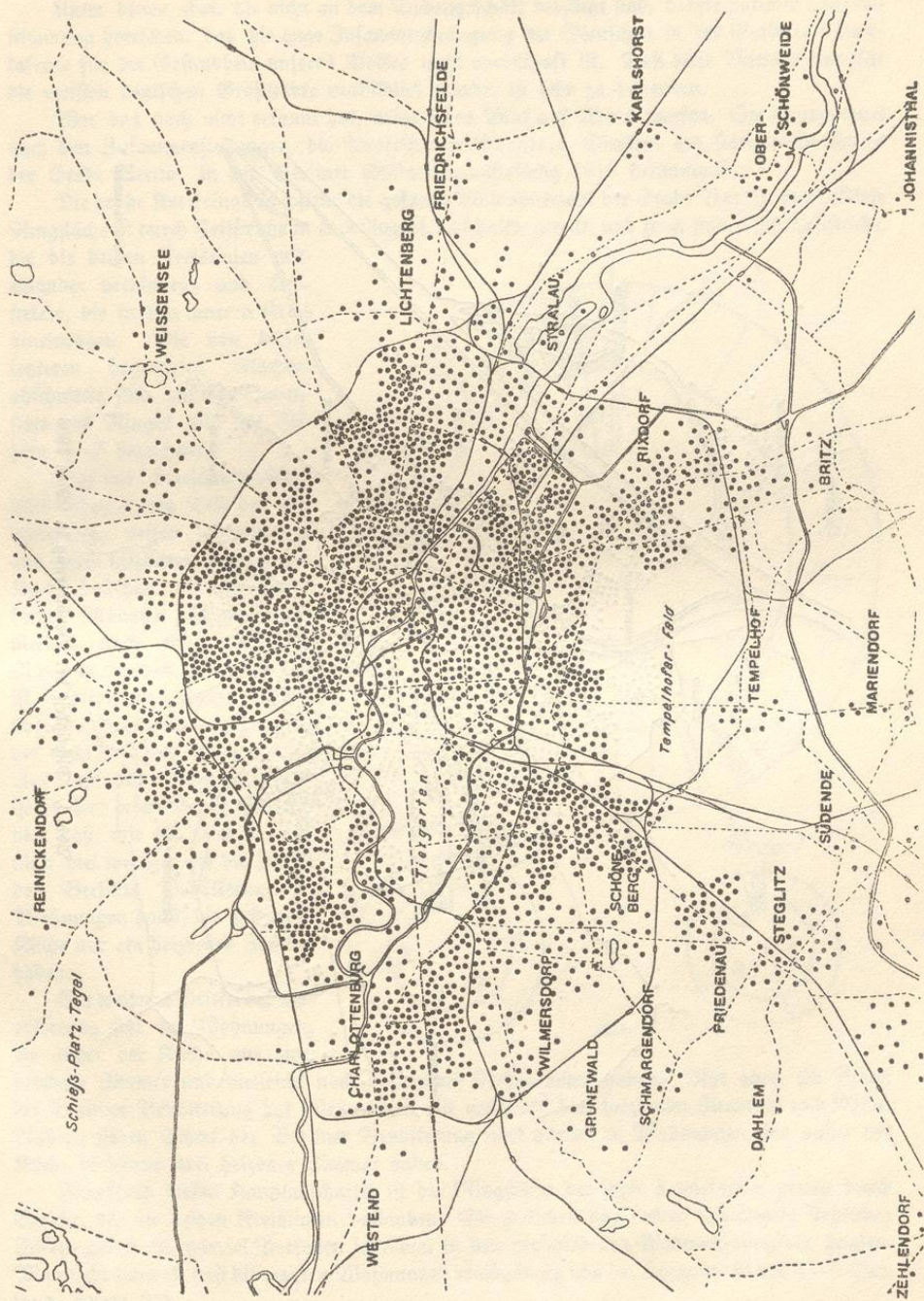


Abb. 3. Dichtigkeit der Bevölkerung in Berlin 1905

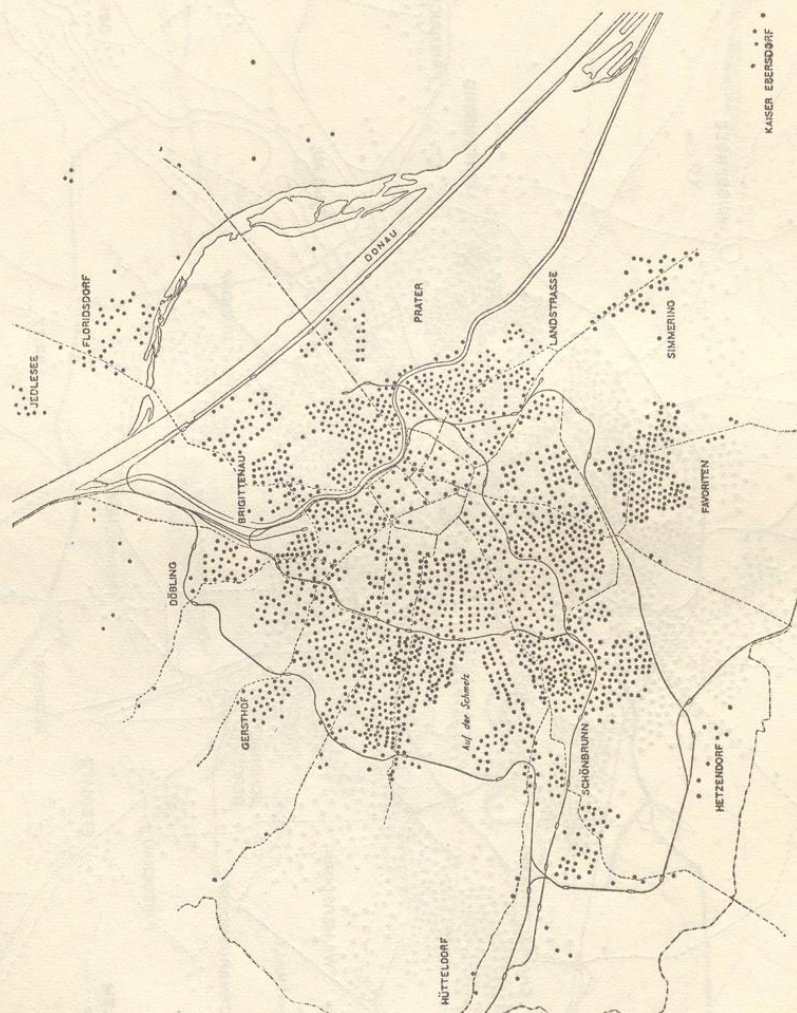


Abb. 4. Dichtigkeit der Bevölkerung in Wien 1906

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 Kreisringsfläche stellt die gesamte Einwohnerzahl der Stadt Berlin dar. Diese Ringsfläche 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 Flächenabschnitte sind auf der Innenseite des Ringes mit den Ziffern 0—7 bezeichnet.

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 haufen in Wohnungen, die außer der Küche höchstens drei heizbare Zimmer haben.

Innerhalb dieser Hauptabschnitte ist die Ringsfläche 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 haufen. 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.

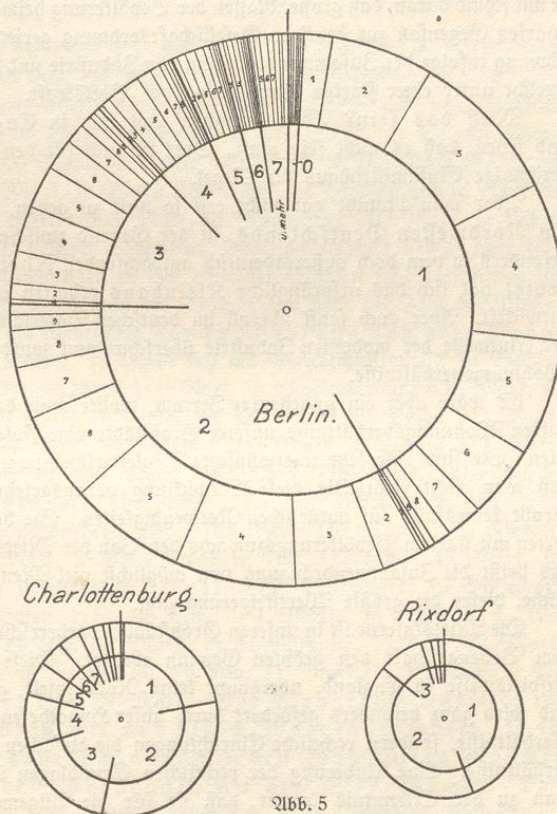


Abb. 5

Diese Zahlen stehen in einem schreienden Gegensatz zu den palastähnlichen Schaufensten unserer Wohnstraßen. Was sich hinter dem zusammengeklebten Stück 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 ungeheure und unangemessene Gewinne ziehen. Diese Wege zu erörtern, ist Aufgabe der verschiedenen Abschnitte des vorliegenden Wertes.

3.

Miete und Einkommen

Von Dr. Ruczynski, 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 Neuföln 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 Neuföln 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 Neuföln 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 brauchen, 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 Fleisch 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 unbefristete Tatsache. Sinegen 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 sparen. 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 andererseits eine Erhöhung des Einkommens keine wesentliche Verbesserung des Wohnungswesens gebracht hat, miteinander vereinigen? 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 Einkommensstufen aber ist der Anteil der Miete geringer geworden. Es ergibt sich also:

Die Mietquote 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 haufen 400 000 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 Duzend 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.

Mag immerhin das Verhältniß von Miete und Einkommen auch in Zukunft daselbe 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 glütiges Kriegsgeschehn 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!



