



UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege

Fuchs, Carl Johannes

Stuttgart, 1918

Erster Abschnitt Die Wohnungsproduktion und ihre Grundlagen vor dem
Kriege

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

Erster Abschnitt

**Die Wohnungsproduktion
und ihre Grundlagen vor dem Kriege**

und ihre Grundlagen vor dem Kriege
Die Wohnungsexpansion
Erster Teil

Kapitel I

Wirtschaftlich-rechtliche Grundlagen

1.

Nachfrage und Angebot auf dem Wohnungsmarkt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Die Wohnungsnachfrage

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

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

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

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

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

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

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

Es befanden sich vom Hundert der Bevölkerung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*** Genauer: mit Überschuß zugewanderter Haushaltungen.

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

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

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

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

Hiernach betrug die durchschnittliche jährliche Zunahme

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

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

Die Zahlen geben insofern nicht genau die aus Vermehrung der Haushaltungen herrührende Vermehrung des Wohnungsbedarfs wieder, als der Begriff der Haushaltung bei den Volkszählungen sich nicht ganz streng mit dem der Wohnungshaushaltung deckt, auch bei den verschiedenen Volkszählungen nicht ganz gleichmäßig aufgefaßt worden ist. Insbesondere ist die Abgrenzung der Familienhaushaltungen von den sonstigen, insbesondere den Anstalts-Haushaltungen eine schwankende, und unter letzteren befinden sich teils solche, die eine Wohnung, teils solche, die keine Wohnung innehaben (z. B. Krankenhäuser, Gasthöfe). Man kann also weder sich auf die Familienhaushaltungen beschränken, noch die gesamten Haushaltungen als Wohnungsverbraucher ansehen. Die Zunahme der Haushaltungen ist in Deutschland bisher noch im Steigen begriffen. Seit dem Ende der 90er Jahre wird man den jährlichen Wohnungsmehrbedarf der Haushaltungen auf rund 200 000 schätzen können.

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

In Berlin schwankte in den Jahren 1907 bis 1911 die Zahl der durch Abbruch beseitigten Wohnungen, soweit ermittelt, zwischen 1048 und 1782 und betrug durchschnittlich 1485. Da bei 11% der Abbrüche die Wohnungszahl nicht ermittelt ist, mag man die Zahl der beseitigten Wohnungen auf 1648 schätzen, das sind knapp 0,3% der Berliner Wohnungen. Setzt man die Zahlen des Wohnungsabgangs, die das Statist. Jahrbuch deutscher Städte (19. Jahrg. S. 83) für 1910 mitteilt, in Beziehung zum Wohnungsbestand, so findet man in einem einzigen Falle den Prozentsatz 1 (Hamburg) und einmal 0,9 (Posen), sonst schwanken die Sätze zwischen 0 und 0,6, sind aber meist unter 0,4*. Man möchte ein höheres Ergebnis erwarten, wenn man die Angabe des Deutschen Baukalenders zugrunde legt, wonach die durchschnittliche Dauer (städtischer) Wohnhäuser auf 100 bis 200, im Durchschnitt also 150 Jahre zu schätzen ist. Danach würden also jährlich $\frac{1}{150}$ oder $\frac{2}{3}\%$ des Wohnungsbestandes eingehen. Tatsächlich aber sind unsere Städte in den letzten Jahren so stark gewachsen, der Wohnungsbestand ist also im Gesamtdurchschnitt so jung, daß man höchstens mit der Hälfte hiervon, also 0,3% rechnen kann. Bei einem Bestande von 14 bis 15 Millionen Wohnungen im Deutschen Reich wären das 42 000 bis 45 000 Wohnungen. Hierzu käme der Ersatz für die durch Feuer und andere elementare Ereignisse zerstörten Wohnungen. Daß es sich hierbei nicht um ganz geringfügige Zahlen handeln kann, zeigt die preussische Statistik. Berechnet man die Durchschnittszahl der Immobiliarschadenbrände mit einem Schaden von über 1000 Mark, so findet man für die Jahre 1911 bis 1913 einen Jahresdurchschnitt von 10 129 solchen Bränden, darunter 4277 mit über 6000 Mark Schaden. Wird es sich nun auch vielfach nicht um Wohngebäude handeln, so kann man doch wohl mit mindestens 10 000 zerstörten Wohnungen, für das Reich also vielleicht mit 15 000 rechnen, von denen aber wohl höchstens 10 000 durch Neubau ersetzt werden müssen. Durch Hochwasser- und Überschwemmungsschäden wurden in Preußen im Jahresdurchschnitt 1911/1914 an Gebäuden aller Art 289 344 Mark Schaden angerichtet. Die Zahl der hierbei zerstörten Wohnungen dürfte aber gering sein.

Im ganzen dürften es mindestens 250 000 Wohnungen sein, die nach den Verhältnissen der letzten Jahre im Deutschen Reiche jährlich neu erforderlich, also durch Neubauten bereitzustellen wären.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wollte man hiernach die Summe der Zugzugsüberschüsse aller Zuwanderungsgemeinden des Reichs im Durchschnitt wohl kaum zu hoch mit 300 000 schätzen und hiervon 7% auf Familienhäupter rechnen, so käme man auf eine Mehrnachfrage nach Wohnungen infolge der Binnenwanderungen von 21 000. Als jährlicher Mehrbedarf an Wohnungen infolge natürlicher Haushaltungsvermehrung, Fortfalls von alten Wohnungen und Binnenwanderung würden sich hiernach etwa 270 000 ergeben. Rechnet man die Herstellungskosten einer Wohnung mit 5000 Mark — ein für die Zeit nach dem Kriege wohl zu niedriger Ansat —, so ergibt dies einen jährlichen Kapitalbedarf von 1 Milliarde 350 Millionen Mark. Bei der hier berechneten Nachfrage von 270 000 Wohnungen erscheint aber 250 000 als einigermaßen gleichbleibende bzw. langsam wachsende Größe, 20 000 jedoch als ein roh geschätzter Durchschnitt aus dem stark schwankenden Wanderungsbedarf.

Wie sehr die Zugzugsüberschüsse von Jahr zu Jahr schwanken, dafür sei als Beleg angeführt, daß in 12 deutschen Großstädten von über 200 000 Einwohnern die Summe der Zugzugsüberschüsse, abzüglich der Fortzugsüberschüsse, im Jahre 1905 91 214, im folgenden Jahre aber 76 615 betrug, Zahlen, die sich aus der städtischen Wanderungsstatistik beliebig ergänzen ließen*.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Das Wohnungsangebot

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

* Eine Statistik des Wohnungswechsels nach Wohnungsgrößenklassen findet sich für Frankfurt a. M. (3. B. Statist. Jahresübersichten für 1913/14 S. 9) und Charlottenburg (Charlottenburger Statistik, 27. Heft, S. 11).

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

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

Die Wohnungserzeugung ist keine einheitliche Produktionstätigkeit, sondern sie setzt sich aus einer Reihe mannigfaltig bedingter Vorgänge zusammen, die in der Regel verschiedene wirtschaftliche Träger haben, und deren ungestörten Sinecuregreifens es bedarf, soll die Bautätigkeit in tunlichster Anpassung an die Marktlage erfolgen. Dieser Forderung kann aber infolge der Verwickeltheit der Vorgänge im allgemeinen nicht genügt werden. Der erste wirtschaftliche Vorgang ist der Erwerb des Grund und Bodens. Unter den neuzeitlichen städtischen Verhältnissen ist es selten, daß der Urbesitzer des unbebauten Bodens diesen mit Wohnhäusern bebaut. Da es sich in der Regel noch um landwirtschaftlichen Besitz handelt, so hat je nach den Besitzverhältnissen eine Zerstückelung oder eine Zusammenlegung der landwirtschaftlichen Grundstücke für den Bebauungszweck zu erfolgen, die in der Regel ebenfalls nicht durch den Urbesitzer, sondern durch den gewerbsmäßigen Bodenhändler („Bodenspekulanten“), oft eine Erwerbsgesellschaft, erfolgt. Die Zusammenlegung erweist sich bei zersplittertem Grundbesitz, da es dabei eine größere Anzahl von Besitzern unter einen Hut zu bringen heißt, als so schwierig, daß daraus ernste Hemmungen der Bautätigkeit und der Stadterweiterung entstehen, so daß neuerdings hier die Gesetzgebung eingzugreifen begonnen hat (Vgl. Abt. 10). Ist schon in diesen Fällen die Mitwirkung der Gemeinde erforderlich, so gilt dies noch mehr von der zur Vorbereitung der Bebauung weiterhin erforderlichen Offenlegung und Herstellung der Straßen, sofern nicht an bereits fertigen Straßen gebaut wird. Es sind also eine Reihe wichtiger privater und öffentlicher Rechtsgeschäfte, von denen namentlich die letzteren oft zeitraubende Verhandlungen erfordern, oft überhaupt nicht zustandekommen, die der eigentlichen Bebauung voranzugehen haben. Diese pflegt nicht durch den Grundstückshändler selbst, sondern durch eine neue Persönlichkeit, den Bauunternehmer, zu erfolgen, der seinerseits wieder weitere selbständige Unternehmer, die Bauhandwerker, zu beschäftigen pflegt. Erwerb des Bodens, Herstellung der baureifen Grundstücke und vor allem die Bebauung selbst erfordern meist größere Kapitalien, die der Grundstückshändler oder Grundstücksbesitzer häufig, der Bauunternehmer und der Bauhandwerker der Regel nach nicht selbst besitzt, die sie sich also im Wege des Darlehns gegen hypothekarische Sicherung beschaffen müssen. Daher tritt zu den bisher schon genannten Wirtschaftspersönlichkeiten als vielleicht wichtigste der Baugeldgeber. Aber weder der Grundstücksbesitzer als Bauherr, noch gar der Bauunternehmer hat der Regel nach die Absicht, das fertige Haus dadurch zu verwerten, daß er es auf den Wohnungsmarkt bringt, d. h. die Wohnungen vermietet. Vielmehr will er sein und des Baugeldgebers Kapital wieder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Die tatsächliche Gestaltung des Wohnungsmarktes bis zum Weltkrieg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

zwei- und dreimal im Jahre) an tunlichst den gleichen Tagen, meist im Herbst nach den Oktoberumzügen, stattfindenden Leerwohnungszählungen ist die Berechnung der Zahl der leerstehenden auf 100 vorhandene Wohnungen. Je nachdem diese Leerwohnungsziffer hoch oder niedrig ist, stellt man Wohnungsüberangebot oder Wohnungsmangel fest. Die Städtestatistik hat sich nun bemüht, als Mitte zwischen diesen äußersten Fällen eine Normalziffer zu finden. Auf Grund der Leipziger Erfahrungen hatte Hassé 1893 einen Leerwohnungsvorrat von 3 bis 4% als normal bezeichnet, und ihm folgend hat man lange in den verschiedensten Städten den Satz von 3% als Normalatz bezeichnet. Zimmermann* hat die Allgemeingültigkeit des Satzes durch Hinweis auf den durchschnittlichen Bevölkerungszuwachs und das Durchschnittsverhältnis der Bautätigkeit zum Leerwohnungsvorrat zu begründen gesucht. Schäfer** hat dann den interessanten Versuch unternommen, die Höhe des Normalatzes für Dresden theoretisch zu bestimmen. Er geht hierbei von dem Standpunkt aus, daß der Vorrat, abgesehen von der Deckung des Neubedarfs an Wohnungen, genügen müsse, um die Umzüge am Hauptumzugstermin in angemessener Zeit zu bewerkstelligen. Indem er bestimmte Ansätze für die zur Leermachung und Instandsetzung der Wohnungen erforderliche Zeit macht, kommt er für Dresden und das Beobachtungsjahr auf den Satz von $3\frac{1}{2}\%$. Es scheint jedoch, daß Schäfer auf einen verhältnismäßig neben-sächlichen Umstand zu großes Gewicht gelegt hat, da tatsächlich häufig genug Umzüge in noch teilweise besetzte Wohnungen erfolgen, die auch erst später instandgesetzt werden. Mit Recht hat darum Stöwiesand*** in einer kritischen Nachprüfung der Hasséschen und Schäferschen Regel den Hauptwert darauf gelegt, daß der Wohnungsvorrat groß genug sei, um noch den künftigen Mehrbedarf infolge des zu erwartenden Bevölkerungszuwachses zu decken, und zwar sollen in jedem Augenblick mindestens so viele Wohnungen nötig sein, als ein Vierteljahr später Haushaltungen vorhanden sind. Da sich dies aber nie genau vorherberechnen lasse, da auch der großstädtische Wohnungsmarkt kein einheitlicher sei, so sei es erforderlich, daß die Leerwohnungszahl um das Doppelte, und wenn besonders schwere Mißstände hinsichtlich einzelner Wohnungsgrößtenklassen oder in einzelnen Stadtteilen bestünden, um bis zum Dreifachen größer sei als jene Gesamtmindestzahl. Soltau, der früher† in Anlehnung an Schäfer davon ausging, daß ein Teil der Umzüge in leerstehende Wohnungen erfolgen müsse, und je nach der Größe dieses Teils die notwendige Leerwohnungsziffer mathematisch bestimmen wollte, hat in seiner wertvollen späteren Untersuchung†† die Bestimmungsmöglichkeit eines Normalvorrats für noch nicht spruchreif erklärt, die Schäfersche Theorie abgelehnt und Stöwiesand gegenüber zwar den grundsätzlichen Ausgangspunkt (Zuwachs an Haushaltungen) als richtig anerkannt, aber auf die Willkürlichkeit der Annahme hingewiesen, daß gerade der Zuwachs eines Vierteljahrs zu berücksichtigen und die gefundene Mindestziffer gerade mit 2 oder 3 zu vervielfachen sei. In der Tat wird man sagen müssen, daß es einen für alle Städte gültigen Normalatz nicht geben kann, daß aber für jede einzelne Stadt auf Grund längerer Erfahrungen insbesondere hinsichtlich des Bevölkerungszuwachses wohl derjenige Satz gefunden werden könnte, bei dem sich Mieter- und Vermieterinteressen am ehesten das Gleichgewicht hielten. Nicht zu vergessen ist freilich gegenwärtig, daß die Verhältnisse vor dem Kriege für die Beurteilung der Entwicklung nach dem Kriege nur noch beschränkten Wert haben.

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

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

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

† Beilage zum Monatsbericht der Stadt Charlottenburg Juli 1909.

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

Bautätigkeit und Leerwohnungsvorrat in deutschen Städten***Überficht 1****a) Zahl der durch Neubau entstandenen Wohnungen auf 10 000 Einwohner****

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

Überficht 2**b) Jährlicher Zugang an Wohnungen im Verhältnis zum Anfangsbestande**

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

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

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

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

Übersicht 3

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

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

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

Übersicht 4: d) Prozentfüße der leerstehenden Wohnungen*

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

* Für jede Stadt ist die vorkommende Höchstzahl fett, die Niedrigstzahl schwach gedruckt.

Überficht 5

e) Verhältnis von Bautätigkeit und Leerwohnungsvorrat

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

* Bis 1907 Rohzugang, seit 1908 Reinzugang.

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

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

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

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

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

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

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

4. Die Wirkungen des Krieges

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

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

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

besondere Kleinwohnungen, welcher der Ausfall der Neuwohnungen durch das Darniederliegen der Bautätigkeit gegenübersteht. Dieser Ausfall muß nach dem, was oben über das normale Anwachsen des Wohnungsbedarfs ausgeführt wurde, bedeutend sein. Wurde doch mit einem durchschnittlichen jährlichen Mehrbedarf von 270 000 oder, wenn man, wie es hier für die Kriegsjahre geschehe, von dem durch die Zugugsüberschüsse hervorgerufenen Bedarf ganz absteht, von 250 000 Wohnungen gerechnet. Schätzt man auf Grund der Statistik über die Bautätigkeit, die ja nur eine lückenhafte Teilstatistik ist, daß hiervon im Jahre 1914 die Hälfte, im Jahre 1915 ein Fünftel, in den Jahren 1916 und 1917 je ein Zehntel durch Neubauten beschafft worden ist, so würde der Ausfall dieser vier Jahre nicht weniger als $[4 \cdot 250\,000 =] 1\,000\,000 - (125\,000 + 50\,000 + 25\,000 + 25\,000 =) 225\,000 =]$ 775 000 Wohnungen betragen, das wäre die Wohngelegenheit für $3\frac{1}{2}$ Millionen Menschen.

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



2.

Die Stadterweiterung

Von Städt. Baurat A. Muesmann in Stuttgart

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

* Vgl. unten: „Die Bauordnungen“. D. S.

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

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

* Vgl. unten Nr. 9. D. S.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.

Die Bodenfrage (Bodenparzellierung und Bodenpolitik)

Von Universitätsprofessor Dr. Rudolf Eberstadt in Berlin

I.

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

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

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

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

Es sollte eigentlich ausgeschlossen sein, daß derartige monströse Unterschiede, in denen die wirtschaftsgemäßen Voraussetzungen geradezu auf den Kopf gestellt sind, in gutgläubiger Weise als das Ergebnis einer „wirtschaftlichen Entwicklung“ bezeichnet werden. Mit volkswirtschaftlichen Faktoren hat der große Gegensatz der städtischen Bodenpreisgestaltung nichts zu tun. Die Dinge liegen nicht so, daß der zaghafte Engländer sich mit 5–10 Mark für den qm Bauland begnügt, und der anspruchlose Belgier bei 3½–8 Mark für den qm

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

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

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

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

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

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

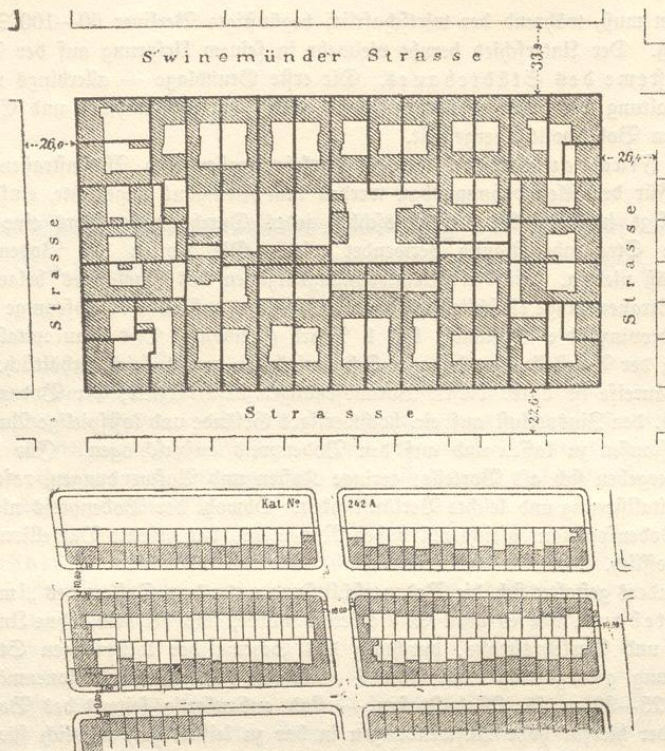


Abbildung 1

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

Zu der zweiten Gruppe der Gemeinden zählen Steglitz, Lichterfelde, Tegel, Pantow, Weißensee, Mariendorf, die noch rund 4 % des Kleinwohnungsbestandes umfassen und in der Bauklasse I bei $3\frac{1}{2}$ bis 4 Geschossen einen Durchschnittspreis von 42,5 Mark aufweisen. Bodenpreise unter 20 Mark finden sich in einigen nördlichen Vororten (Friedrichsfelde, Hermsdorf, Wittenau usw.), die wenig über 1 % des Groß-Berliner Wohnungsbestandes enthalten und für den Kleinwohnungsbau zurzeit überhaupt nicht in Betracht kommen. Der Baustellenpreis ist hier nur ein *nomine*ll niedriger, da es sich zumeist um Gelände der — im Gegensatz zu dem Gebiet der Mietskasernen — stark beschränkten Bauklassen handelt, bei denen die Bebaubarkeit bis auf 30 % der Bodenfläche und zwei Geschosse Bauhöhe heruntergeht. Bei Vergleich mit England und Belgien, die für den Flachbau regelmäßig eine Ausnutzung von 75 % bis 66 $\frac{2}{3}$ % zulassen, ist der Berliner Bodenpreis der stark beschränkten Bauklassen zu verdoppeln, gegenüber der Mietskasernenbebauung zu vervierfachen. Die Lage der Baustellen ist zudem eine minder gute, ferner ist der Anschluß an Kanalisation nicht allgemein vorhanden oder vor dem Verlauf der Baustellen nicht allgemein ausgeführt und Realkredit für Bauunternehmer nicht erhältlich, sodaß der Mangel jeder Bautätigkeit auf dem Gelände dieser ausgesonderten Bezirke sich unschwer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II.

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

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

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

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

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

III.

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

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

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

In einer ganzen Reihe von Gemeinden liegen hinsichtlich des Erwerbs und der Verwertung öffentlichen Grundbesitzes Erfahrungen vor, die nicht allzu ermutigend lauten. Öffentlicher Grundbesitz ist in den letzten Jahrzehnten in Deutschland vielfach zur Bebauung gelangt. Durch die Festungsauflassungen in Köln und in Posen wurden mehrfach große Geländeflächen verfügbar; für das Kleinwohnungs-wesen und die Siedelungs-weise wurden hierbei schwerlich wohnungstechnische Fortschritte erzielt. In Posen zeigt die jüngste Statistik sogar, daß die ungünstigste Entwicklung in der Überfüllung der Klein-wohnungen sich in den Neubaubezirken vollzieht. Die Verwertung fiskalischen Geländes in Magdeburg und Königsberg hat für die Kleinwohnung kaum wesentliche Vorteile gebracht, und der Erfolg der baulichen Erschließung des Tempelhofer Feldes in Berlin ist wohl der Allgemeinheit noch gegenwärtig. Auch in einer Anzahl von Ge-meinden wird die Verwertung öffentlichen Grundbesitzes nach sogenannten kommunal-fis-kalischen Gesichtspunkten vorgenommen, die, wie gesagt werden muß, sogar dem lediglich finanzpolitischen Interesse der Gemeinde in keiner Weise entsprechen. Wo die allgemeine Bodenpolitik in den Städten eine schlechte ist, sind wir durch den öffentlichen Besitz nur wenig gebessert. Fiskus und Gemeinde können und wollen sich in solchem Fall nicht aus-schließen von der allgemeinen Preisbildung, sondern bleiben in den Forderungen für ihre Bodenwerte kaum hinter dem Privatbesitz zurück.

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

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

* Vgl. unten: „Das Wiederkaufrischt“. D. S.

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

4.

Die Rechtsformen der Bodenbindung**a) Das Erbbaurecht***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wiederkaufsrecht

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) falls und so oft der Grundstücks-Eigentümer oder seine Rechtsnachfolger (insbesondere die Erben) das Grundstück innerhalb des Zeitraums von 100 (einhundert) Jahren von heute ab veräußern wollen. Es gilt dies auch dann, wenn Miterben, an welche das Grundstück durch Erbfolge gelangt ist, dasselbe einem oder mehreren von ihnen zu Eigentum überlassen;
- b) falls der Eigentümer des Wohnhauses trotz erfolgter einmaliger schriftlicher Verwarnung Wohnungen zu Mietzinsen vermietet, welche den vom Gemeinderat festgesetzten Höchstbetrag übersteigen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) sofern der Käufer oder seine Rechtsnachfolger das verkaufte Grundstück der eben bezeichneten Zweckbestimmung entziehen, steht der Stadtgemeinde das Recht zu, das Grundstück um den heute bezahlten Kaufpreis zurückzuerwerben. Ein etwa vom Käufer oder seinen Rechtsnachfolgern auf dem Grundstück gemachter Verbesserungsaufwand wird bei dem Wiederkauf insoweit in Rechnung genommen und dem Kaufpreis zugeschlagen, als diese Verbesserung zur Zeit des Wiederkaufs noch den Wert des Grundstücks erhöht, wogegen bei etwa eingetretener Verschlechterung des Grundstücks der Kaufpreis sich entsprechend ermäßigt. Dieses Wiederkaufsrecht kann, wenn das ganze Grundstück der genannten Zweckbestimmung entzogen wird, in bezug auf das ganze Grundstück, wenn einzelne Teile der Zweckbestimmung entzogen werden, in bezug auf diese Teile des Grundstücks ausgeübt werden;
- b) im Falle der Veräußerung des ganzen Grundstücks durch den Käufer (mit den erstellten Bauten) tritt das Wiederkaufsrecht der Stadtgemeinde dann nicht ein, wenn die Zweckbestimmung der Besiedelung des Grundstücks mittels industrieller Anlagen aufrecht erhalten bleibt und die sämtlichen von dem Bestimmungsvorgänger eingegangenen Verpflichtungen hinsichtlich der Wiederkaufsrechte der Stadtgemeinde der letzteren gegenüber von dem Rechtsnachfolger oder den Rechtsnachfolgern übernommen werden;
- c) wenn der Käufer nicht überbaute Teile des Grundstücks verkaufen wollte, so steht der Stadtgemeinde ein Wiederkaufsrecht bezüglich dieser Teile um den heute bezahlten Preis, zuzüglich 3% Zinsen vom Tage der Auflassung ab zu. Als überbaut ist das Grundstück oder ein zu veräußernder Teil desselben dann zu betrachten, wenn solche zu mehr als 2 Drittel mit Wohn- oder Fabrikgebäuden, zu welsch letzteren jedoch offene Schuppen oder ähnliche Bauten nicht gezählt werden, überdeckt sind;
- d) würde die Stadtgemeinde Ulm Abschnitte des Grundstücks für den Zweck der Anlage ortsbauplanmäßiger Straßen innerhalb der nächsten 15 Jahre von heute ab erwerben wollen, so stünde derselben — nötigenfalls auch der Hospitalstiftung Ulm — bezüglich der zur Straße erforderlichen Fläche das Wiederkaufsrecht zu dem heutigen Kaufpreis ohne Zinsen zu. Hierbei kann es sich jedoch nur um den Abschnitt des Grundstücks an der Peripherie, nicht aber um die Durchquerung desselben mit Straßenanlagen handeln, auch fällt das Wiederkaufsrecht weg, nachdem massive oder aus Fachwerk erstellte Bauten auf dem abzutretenden Straßenplazze errichtet worden sind.

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

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

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

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

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



5.

Das Realkreditwesen

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

Einleitung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Begründung des Realkredits

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Kapitalzusammenführung

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

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

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

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

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

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

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

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

6.

Die Bauordnung

Von Dr. Karl Keller in Berlin-Lantwisch

I. Begriff der Bauordnung

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

II. Rechtsquellen und Geltungsbereich

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

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

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

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

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

III. Ziele der Regelung

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

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

IV. Die Arten der baupolizeilichen Vorschriften

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

* Dieser Erlaß schreibt allgemein vor, daß jedem Baugesuche die Ansichten aller Schaufseiten be-gefügt werden müssen, die für die Prüfung der Frage nach der Verunstaltung des Ortsbildes erforder-lich sind. Hier wird also die Berücksichtigung ästhetischer Gesichtspunkte der Baupolizei zur Pflicht gemacht.

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

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

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

V. Bauordnung und Hygiene*

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

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

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

** Vgl. unten Nr. 7. D. S.

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

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

So viel über die Anforderungen, die an die einzelne Wohnung gestellt werden. Was schreiben ferner die Bauordnungen über die Gebäude im ganzen und ihre Stellung zueinander vor? Hier sind die Abstands- und Flächenregeln zu nennen. Hinsichtlich des Abstandes der Vorderhäuser voneinander wird gewöhnlich bestimmt, daß dieser mindestens gleich der Gebäudehöhe sein müsse, so daß sich ein Lichteinfallswinkel von 45 Grad ergibt. Rußbaum hält aber diesen Gebäudeabstand für zu gering und fordert für Mitteldeutschland mindestens $\frac{2}{5}$, für Norddeutschland $\frac{1}{4}$ der Gebäudehöhe. In Wirklichkeit dürfte auch in Neubaugebieten der Abstand meist etwas größer sein. Andreas Voigt hat behauptet, daß die Abstandsregel „Gebäudeabstand gleich Gebäudehöhe“ das Kleinhaus auf Kosten der Hygiene bevorzuge. Die Abstände müßten bei Kleinhäusern größer sein. Das trifft aber hinsichtlich der Belichtung nicht zu; denn hier wird die bessere Belichtung der oberen Geschoße der Etagenhäuser durch die schlechtere der unteren wieder ausgeglichen. Nicht ganz unrichtig ist es hinsichtlich des Luftzutritts, denn die Tiefe der Gebäude pflegt nicht proportional der Höhe zu wachsen, sondern langsamer als sie, so daß bei Häusern mit mehr Geschoßen sich ein etwas günstigeres Verhältnis zwischen dem Rauminhalt der Häuser und den von den Häusern eingeschlossenen Luftwürfeln ergibt. Bei Hintergebäuden begnügt man sich in vielen Bauordnungen, z. B. in Berlin, mit einem viel geringeren Abstand und einem ungünstigeren Lichteinfallswinkel als bei Vordergebäuden, obwohl an Gebäude, die im Inneren eines Baublocks liegen, strengere Anforderungen gestellt werden müßten, als an solche, die an der Straße liegen. Eine Verbesserung der Belichtung und Durchlüftung sucht man mitunter durch die Bestimmung zu erreichen, daß Hintergebäude an Höhe und Geschoßzahl hinter den Vordergebäuden zurückbleiben müssen; doch kommt diese Maßnahme mehr den Wohnräumen in den Vordergebäuden als in den Hintergebäuden selbst zugute. Ganz unzureichend sind oft die Vorschriften über den Abstand von der Nachbargrenze; ist es doch z. B. in Berliner Neubaugebieten gestattet, 6 m von der Nachbargrenze entfernt ein Gebäude zu errichten, auch wenn der Nachbar unmittelbar an der Grenze eine 25 m hohe Brandmauer errichtet. Manche Bauordnungen begehen den logischen Fehler, daß sie den Abstand eines Gebäudes von der Nachbargrenze nach seiner eigenen Höhe bemessen, obwohl sich natürlich dieser Abstand nach der Höhe des Nachbargebäudes richten muß; um den erforderlichen Abstand festzustellen, muß man von der Annahme ausgehen, daß unmittelbar auf der Nachbargrenze ein Gebäude in der größten durch die Bauordnung zugelassenen Höhe errichtet wird, es sei denn, daß eine andere Bebauung durch grundbuchliche Eintragung gesichert

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

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

Die Abstandsregeln werden meist durch Flächen- und Höhenregeln ergänzt, d. h. durch die Bestimmung, daß nur ein bestimmter Teil des Grundstücks bebaut werden, und daß ein Gebäude nur eine bestimmte Höhe (15 m, 22 m) oder eine bestimmte Anzahl von Geschossen haben darf. Dabei wird die Baudichtigkeit in der Regel vom Zentrum nach der Peripherie des Ortes abgestuft (etwa von $\frac{3}{4}$ auf $\frac{2}{10}$ oder $\frac{2}{10}$ der Fläche und von 5 auf 2 Geschosse). In Berlin sucht man der Errichtung zu vieler Hintergebäude dadurch entgegenzuwirken, daß man die Ausnutzbarkeit der Grundstücke bei größerer Tiefe einschränkt. Die Errichtung von Hintergebäuden (Seitenflügeln und Quergebäuden) wird bald — wie in Berlin — in weitestgehendem Maße zugelassen, bald sucht man sie durch allerlei Bestimmungen zu erschweren (Begrenzung der Tiefe der Seitenflügel, Verbot der gleichzeitigen Errichtung von Seitenflügeln und Quergebäuden, Verbot, daß an beiden seitlichen Grundstücksgrenzen Seiten- und Hintergebäude errichtet werden dürfen, oder daß die Hintergebäude einer Straße eine geschlossene Reihe bilden dürfen usw.). Die weitestgehende Vorschrift ist die Festsetzung von rückwärtigen Baufluchtlinien, wie sie sich in einzelnen Bauordnungen findet; doch wird man hiermit vorsichtig sein müssen, wenn man nicht die Wohnungen zu sehr mit Straßenbaukosten belasten will. In hygienischer Beziehung sind die Seitenflügel wegen der fehlenden Querlüftung bedenklich; daß ihre Errichtung wegen des Mißverhältnisses zwischen Wohnfläche und Mauerwerk auch wirtschaftlich unzweckmäßig ist, wurde bereits öfter nachgewiesen*. Redlich empfiehlt daher, die großen Berliner Baublöcke in der Weise auszunutzen, daß man Häuserzeilen und Wohn-gassen miteinander abwechseln läßt, also den ganzen Baublock in Streifen zerlegt**. Einen ähnlichen Vorschlag hat auch Rußbaum*** und neuerdings Wilhelm Dees in seiner vom Schutzverbande für deutschen Grundbesitz gekrönten Preisschrift „Zwei Fronten“ gemacht. Andere wollen den Rand der Baublöcke mit hohen Etagenhäusern, das Innere aber mit Kleinhäusern an schmalen Wohnstraßen bebauen. Vgl. die Pläne von Goecke, von Eberstadt, Möhring und Petersen, von Kuczynski und Lehweß. Die Vorschläge von Eberstadt, Möhring und Petersen sind enthalten in der amtlichen Veröffentlichung über den Wettbewerb „Groß-Berlin“, S. 5 ff. und S. 29 ff., die von Kuczynski und Lehweß sind abgedruckt im Jahrbuch der Bodenreform, Bd. 8, Heft 2†. An beiden Stellen werden auch Entwürfe von Bauordnungsbestimmungen mitgeteilt.

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

* Keller und Nize: „Groß-Berlins bauliche Zukunft“, S. 105 ff.

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

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

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

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

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

VI. Bauordnung und Miete

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VII. Bauordnung und Ästhetik**

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

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

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

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

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

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

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

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

schiedener Höhe und verschiedener Gebäudeflucht aneinander, sowie die Anpassung der Dach- und Fassadengestaltung an die Umgebung gefordert werden¹¹⁾ Am leichtesten ist die Forderung eines harmonischen Straßenbildes dort zu erfüllen, wo große Flächen in den Händen eines einzigen Bodenbesitzers (Staat, Gemeinde, Terraingesellschaft) sind, der beim Verkauf der einzelnen Parzellen den Käufern die Einhaltung eines bestimmten Bauplanes durch grundbuchliche Eintragung zur Pflicht machen kann. Vielleicht ist hier von den gemeinnützigen Bodengesellschaften, die Dr. v. Mangoldt nach dem Vorbilde der gemeinnützigen Landgesellschaften für die innere Kolonisation errichtet wissen will, und an denen sich der Staat, die Provinz, Gemeinde, die Baugenossenschaften, Gewerkschaften, Arbeitgeber usw. beteiligen sollen, eine gründliche Besserung zu erhoffen¹²⁾.

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

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

¹¹⁾ Vgl. das Ostpreußenheft der Zeitschrift „Heimatschutz“, S. 355.

¹²⁾ Vgl. Artikel 6 § 1 des Wohnungsgesetzentwurfes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

* Vgl. Engelbrecht, Für und wider das Strohdach, Bauwelt vom 9. November 1916.

** Vgl. Bredt, Die Heimatschutzgesetzgebung der deutschen Bundesstaaten, Düsseldorf 1912.

*** Altkeraths Sammelwerk, S. 365.

† Vgl. C 114 der dem preussischen Erlasse vom 26. März 1917 beigegebenen Leitfänge.

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

VIII. Bauerleichterungen für Kleinhäuser

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

	dem Vorschlag des Vereins	Das Haus kostete in Mark nach					
		den Bezirksbauordnungen für			Mehrkosten gegen den Entwurf		
		Münster Städte	Minden	Arnberg Landkreis	Münster	Minden	Arnberg
als freistehendes Doppelhaus	9 726	11 095	10 444	11 055	1 369	718	1 329
als eingebautes Doppelhaus (Reihenhaus)	8 734	10 683	9 491	10 060	1 949	758	1 326

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

** Vgl. unten Kap. III, Nr. 1. D. 5.

7.

Wohnungsaufsicht und Wohnungsordnung

Von Landeswohnungsinспекtor Gresschel in Darmstadt

1.

Die Wohnungsaufsicht**1. Notwendigkeit und Aufgaben**

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

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

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

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

- a) sie hat die tatsächlichen Verhältnisse festzustellen, und soweit Mängel gesundheitlicher und sittlicher Art, ferner Mängel im baulichen Zustand von Haus und Wohnungen vorliegen, auf deren Beseitigung hinzuwirken;
- b) hat sie dafür zu sorgen, daß wirklich gute Wohnungen nicht durch die Art ihrer Benutzung in schlechte verwandelt werden;
- c) es liegt ihr ob, die Leute erzieherisch zu beeinflussen nach der Richtung der Wertschätzung einer guten Wohnung, sowohl für die Gesundheit des einzelnen, als auch für das Wohlergehen der ganzen Familie;
- d) sie hat dahin zu wirken, daß sich die gegenwärtigen Zustände nicht verschlechtern, sich nicht weitere Mißstände einnisten, seien es solche im einzelnen oder in ganzen Straßen und Vierteln;
- e) sie muß bei der Bekämpfung solcher Mißstände mitwirken, die zwar außerhalb des engeren Bereichs der WL. liegen, deren Ursache aber mittelbar oder unmittelbar zum Teil

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

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

2. Grundlagen für die Wohnungsaufsicht

Grundlagen für die Wl. bilden Gesetze bzw. auf solchen beruhende Verordnungen, sogenannte „Wohnungsordnungen“.

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

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

§ 1.

In allen Gemeinden sind folgende Räume:

1. Familienwohnungen, die einschließlich Küche aus vier oder weniger Räumen bestehen,

2. Familienwohnungen ohne Rücksicht auf die Größe:

a) wenn sie in Mansarden, Dach- oder Kellergeschossen liegen,

b) wenn in ihnen andere als unter Ziff. 4 bezeichnete fremde, nicht zur Familie gehörige Personen beherbergt werden,

3. Schlafstellen,

4. Schlafräume der Angestellten (Dienstboten, landwirtschaftliches Gesinde, Lehrlinge usw.)

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

§ 2.

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

§ 3.

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

§ 4.

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

§ 5.

Dieses Gesetz tritt am in Kraft.

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

Die in einzelnen Bundesstaaten bereits bestehenden Grundlagen sind folgende:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Organisation der Wohnungsaufsicht

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

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

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

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

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

Beamte des Wohnungsamtes haben auch die W.A. durchzuführen. In größeren Städten und Gemeinden bedarf es hierzu der Anstellung mindestens einer hauptamtlich tätigen Kraft, in anderen deren mehrere. Hierbei ist selbstverständlich das Bedürfnis maßgebend, indessen wird man im allgemeinen sagen können, daß in Gemeinden von mehr als 25 000 Einwohnern immer mindestens ein Wohnungsaufsichtsbeamter notwendig ist.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Wirkungsbereich der Wohnungsaufsicht

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Bereits bestehende Einrichtungen für die Wohnungsaufsicht

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II.

Die Wohnungsordnung

1. Notwendigkeit von Wohnungsordnungen

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

- a) welche für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume der Wl. unterliegen,
- b) welche Anforderungen an diese Räume zu stellen sind und
- c) welches Verfahren bei Beseitigung von Mißständen zu beobachten ist.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Der Mindestluftraum

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

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

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

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

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

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

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

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

durch die Möbel und durch Öfen, die man selbst bei ärmlicher Wohnungseinrichtung auf etwa $1\frac{1}{2}$ cbm pro Person veranschlagen kann.

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

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

Die Wohnungspflegegesetze in Bremen und Lübeck, die beide neueren Datums sind, schreiben vor, daß der gesamte Luftraum einer Wohnung so groß sein muß, daß auf jeden Bewohner 15 cbm, auf Kinder bis zum Ende des schulpflichtigen Alters $7\frac{1}{2}$ cbm Luftraum entfallen. Bei Einfamilienhäusern kann in Lübeck hierbei der Dachboden mit in Rechnung gezogen werden. Kinder unter einem Jahre (die doch besonders stark zur Luftverschlechterung beitragen) bleiben außer Betracht; in Bremen dürfen die ausschließlich zu einer einzelnen Wohnung gehörigen Treppen und Flure mitgerechnet werden. Die Maße für Schlafräume allein betragen 10 bzw. 5 cbm; dabei dürfen in Bremen den Schlafräumen benachbarte, mit diesen in unmittelbarer Verbindung stehende Räume, sofern dieselben den Benutzern der Schlafräume zur unbehinderten Verfügung stehen, mitgerechnet werden. Das bedeutet leider eine erhebliche Abschwächung der obigen Forderung von 15 bzw. $7\frac{1}{2}$ cbm, da der Regel nach die Schlafräume neben Wohnräumen liegen werden.

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

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

3. Die zu stellenden Anforderungen

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

- a) Größe, bauliche und hygienische Beschaffenheit der Wohn- und Schlafräume,
- b) Benutzung dieser Räume und der Küche. (Sauberekeit in der Wohnung nebst Zubehörsachen, Verbot der Lagerung übelriechender Gegenstände oder der Vornahme übelriechender Arbeiten in den Wohnungen, zweckwidrige Benutzung der Räume, z. B. Hervor-

* Vgl. unten Kap. II, Nr. 4. D. 5.

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

- c) Forderungen der Sittlichkeit,
- d) die an die Nebenräume (z. B. Aborte) und Zugänge (Treppen, Hausflure, sowie hinsichtlich der Be- und Entwässerung zu stellenden Anforderungen),
- e) Zustand der Heizgelegenheiten,
- f) Bedingungen, unter denen die Aufnahme familienfremder Personen (Zimmermieter, Kostgänger, Schlafleute, Schlafburschen und -Mädchen) gestattet ist. Einrichtung, Ausstattung und Unterhaltung der diesen Personen zugewiesenen Räume, der Betten- und Waschgelegenheiten in denselben, z. B. Größe, Zugänge, Verschließbarkeit,
- g) Einrichtung, Ausstattung und Unterhaltung der von Dienst- und Arbeitgeberern ihren Dienstboten oder Gewerbegehilfen (Gesellen, Lehrlingen, Wanderarbeitern usw.) zugewiesenen Wohn- und Schlafräume,
- h) Beschaffenheit und Instandhaltung der Höfe,
- i) die zur Durchführung der getroffenen Bestimmungen den Beteiligten namentlich hinsichtlich der Anzeigen, Aushänge usw. obliegenden Verpflichtungen.

Die Mindestforderungen sollen sich der Regel nach erstrecken auf:

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

4. Geltungsbereich der Wohnungsordnung

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

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

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

5. Bereits erlassene Wohnungsordnungen

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

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

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

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

6. Anzeige der aufsichtspflichtigen Wohnungen usw.

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

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

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

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

7. Verfahren bei Beseitigung von Mängeln

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

Die Anordnungen der Wl. können Erledigung finden:

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

Er kann bestehen:

a) in Räumung der Wohnungen,

b) darin, daß die Polizei die Anordnungen auf Kosten der Verpflichteten ausführen läßt;

3. durch Verhängung von Ordnungsstrafen.

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

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

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

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

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

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

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

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

8.

Die Besteuerung

Von Stadtsyndikus Sembritzki in Charlottenburg

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

Die Grund- und Gebäudesteuer

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

keine Verschulbung begünstigen und ist daher auch aus wohnungspolitischen Gründen unbedingt abzulehnen.

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

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

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

Die Grundwertsteuer

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

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

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

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

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

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

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

Die Einkommensteuer

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

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

Miet- und Wohnungssteuern

Miet- und Wohnungssteuern müssen vom Standpunkt der Wohnungsreform unbedingt verworfen werden, weil sie den Wohnungsaufwand unmittelbar treffen, also das Wohnen verteuern. Sie wirken damit nicht nur dem Streben nach einer Verbilligung des Wohnens, sondern noch mehr der oft nur um den Preis eines höheren Aufwandes zu erreichenden Verbesserung des Wohnungswesens entgegen. Die Steuer ist um so gefährlicher, als ohnehin jede Wohnungsreform mit der Neigung weiter Kreise, bei beschränktem Unterhaltsspielraum zuerst an der Wohnung zu sparen, zu kämpfen hat. In Preußen ist die Neueinführung von Miet- und Wohnungssteuern durch das Kommunalabgabengesetz von 1893 verboten, und solche Steuern werden nur noch in wenigen Städten erhoben, z. B. in Danzig, wo ihr Aufkommen im Jahre 1913 noch etwa 245 000 Mark betrug.

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

Die Umsatzsteuer

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

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

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

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

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

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

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

Die Wertzuwachssteuer

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

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

Gebühren und Beiträge

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

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

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

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

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

9.

Die öffentlichen Erschwerungen der Ansiedlung

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

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

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

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

1. Zugänglichkeit, Fluchtlinien, Recht zum Straßenbau, Straßenanschluß

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

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

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

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

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

2. Das kommunale Bauverbot

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

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

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

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

3. Das Ansiedlungsgesetz

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

besteht, und sie kann versagt werden in gewissen anderen Fällen, namentlich aber abhängig gemacht werden von Vorausleistungen für die infolge der Ansiedlung zu erwartenden künftigen Kirchen- und Schullasten und von Leistungen für Anlagen wie z. B. Entwässerungsgräben, Wegen und dergl., die im öffentlichen Interesse für die Ansiedlung erforderlich erscheinen. Der hier zugrundeliegende Gedanke ist an sich nicht ungesund: neue Ansiedlungen, namentlich von minderbemittelter Bevölkerung, bringen leicht große neue Ausgaben für Schule, Kirche und auch in sonstiger Beziehung für die betreffenden Gemeinden, und dafür soll eine gewisse Vorsorge getroffen werden. Aber über diesen grundsätzlich berechtigten Kern hinaus hat sich diese Ansiedlungsgesetzgebung zu einem schweren Hemmnis für die wünschenswerte dezentralisierte Ansiedlung entwickelt. Groß sind zunächst einmal die Klagen über die starken und nicht selten verhängnisvollen Verzögerungen, die geplante Ansiedlungsunternehmungen durch das ganze Verfahren erleiden. Vor allem aber steht fest, daß auf Grund dieser Ansiedlungsgesetzgebung oft ganz unverhältnismäßig hohe und manchmal geradezu ungeheuerliche finanzielle Anforderungen an die neuen Ansiedlungen gestellt werden. Es ist vorgekommen, daß an den eben erwähnten Vorausleistungen für Schule, Kirche usw. nicht weniger als 112% der ganzen für die Ansiedlung veranschlagten Bausumme verlangt wurden; in einem anderen Falle wurde für Kirchen- und Schullasten bei zwei Beamtenwohnhäusern eine Sicherheitsleistung von 52 000 (!) Mark verlangt, in einem dritten Falle, bei Errichtung eines Blockhauses im Werte von 4—5000 Mark die Stellung einer Sicherheitsleistung von 50 000 Mark, welche Summe dann auf Beschwerde hin auf 2000 Mark ermäßigt wurde. Auch hat man den Eindruck, daß diese Ansiedlungsgesetzgebung gar nicht selten bewußt und planmäßig zur Fernhaltung ärmerer Bevölkerung überhaupt von den betreffenden Orten verwendet wird.

4. Pfandrechtliche Bindung, Residenzpflicht

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

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

5. Straßenkosten und Baukosten

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

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

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

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

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

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

III. Die Folgen

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

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

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

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

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

IV. Die Grundzüge der Reform

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

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

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

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

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

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

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

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

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

V. Schluß

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

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

Kapitel II

Künstlerisch-technische Grundlagen

1.

Heimatschutz und neuzeitliches Bauwesen

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

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

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

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

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

Das sehen wir noch an den Werken aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts, der sogenannten Biedermeierzeit. Wenn auch die anspruchsvolleren schon ein allmähliches Verflachen in äußerlichkeiten und ein Erstarren in Formen verraten, so sind doch die Baukörper in ihrer Gesamthaltung durchweg und namentlich bei den kleinbürgerlichen und ländlichen Bauten, und vor allem die handwerklichen Leistungen, von denen die Einzelheiten und der Gesamteindruck im wesentlichen abhängen, infolge der lebendig fortgepflegten Überlieferung noch ausgezeichnet.

Als diese gefestigte handwerkliche Überlieferung unterbrochen, und durch die willkürlichen Stilversuche der romantischen Zeit die Fortentwicklung gesunder Bauanschauungen unterbunden wurde, trat die verderbliche allgemeine Verwirrung der Begriffe ein, deren unausbleibliche Folgen wir in den zahllosen Verunstaltungen in Stadt und Land vor Augen haben.

Es braucht hier weder auf die Ursachen dieser für lange Zeit aussichtslosen Entwicklung, noch auf ihre Einzelercheinungen näher eingegangen zu werden. Es ist ja genügend bekannt, wie ein „Stil“ nach dem anderen in oberflächlichster Wiedergabe von Außerlichkeiten „wiedererweckt“ und durchprobiert wurde, um ebenso rasch als ungeeignet für die modernen Bedürfnisse wieder beiseite gelegt zu werden. Eine papierene Fassadenkunst, der vielfach jeder Zusammenhang mit Konstruktion und Raumbegriff fehlte, versuchte von den Hochschulen her die Architekturbureaus und durch die Baugewerkschulen das Baugewerbe bis in den entlegensten Winkel. Schlechte Maschinenarbeit und gewissenloses Unternehmertum, begünstigt durch die Fülle der Bauaufträge in einer Zeit höchster Zivilisation, aber niedrigsten Kulturstandes, vernichteten das Handwerk in Stadt und Land und vergifteten den Geschmack und die Baugesinnung bei Auftraggebern und Ausführenden in gleicher Weise bis in die Wurzeln.

Endlich, aber leider viel zu spät, um den bereits angerichteten Schaden aus dem Antlitz unserer Städte und Dörfer wieder tilgen zu können, setzten Gegenbestrebungen ein. Diese gingen aus von einzelnen tüchtigen Baukünstlern und von einer Gruppe, die Maßnahmen zum Schutze der Heimat als notwendig erkannt hatte.

Bis auf einige wenige erfreuliche Einzelercheinungen deckten sich zunächst diese beiden Strömungen keineswegs. Der junge „Heimatschutz“ schlug Richtungen ein, die dem starken Kraft- und Persönlichkeitsbewußtsein und dem sachlichen Verständnis der wenigen wahrhaften Künstler widerstrebten. Die Anschauungen der letzteren gingen vielfach, bei aller Güte der von ihnen geschaffenen einzelnen Werke, so weit auseinander, daß der Ausdruck getan werden konnte: „Ein Künstler wird stets kraft seiner individuellen Begabung gute Leistungen hervorbringen, der Kampf gegen die tausendfache Fülle schlechtester Bauergebnisse von der Hand der Baugewerksmeister und Unternehmer hat noch keine zulänglichen Mittel gefunden und ist deshalb aussichtslos.“

Mancherorts besonders und bis zu einem gewissen Grade grundsätzlich wurde die von den Heimatschützern angestrebte Bauberatung, die gerade dagegen Abhilfe schaffen sollte, als eine Einrichtung von zweifelhaftem Werte betrachtet. Der „Heimatschutz“ rechtfertigte leider auch vielfach den ihm entgegengebrachten Argwohn insofern, als sich unter seiner Fahne wohl Berufene, aber noch viel mehr Unberufene zusammenfanden, und er in der Ausübung der Beratung zum Teil gefährliche Bahnen einschlug.

Ein Untergrundbahnhof an der Weichbildgrenze Berlins z. B. galt bei diesen deshalb als „bodenständig“, weil er als niedersächsischer Fachwerkbau mit einem Strohdach errichtet ist. Gerade solche, auf romantisch-lyrische Außerlichkeiten gerichteten Heimatschutzversuche haben der guten Sache mehr geschadet als genützt.

Aber auch sonst erreichten die Bauberater häufig nur eine Verbesserung der Fassaden. Sie mußten sich oft nach aufreibendem Kampf mit allerlei Außerlichkeiten begnügen, weil sie keine Machtmittel zu grundsätzlichem Eingreifen in der Hand haben, ohne die der Kern der Aufgabe, eine Verbesserung und Klarstellung von Grund auf, nicht zu erreichen ist.

Das tatkräftige, immer mehr in einheitliche Bahnen einlenkende Wirken guter Bauachleute namentlich in Süddeutschland, das von der Hochflut der Gründerbauten und vor allem von der Verschiebung der sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse wohl nicht in dem Maße betroffen worden ist wie der Norden, Osten und Westen Deutschlands, und die allmählich aufdämmernde Erkenntnis vor allem der wirtschaftlichen Gefahren der wilden Bauzustände lassen aber nachgerade auch weiteren Kreisen eine Abkehr von dem erschreckenden Tiefstande unserer Baukultur als unerläßlich erscheinen. Durch weithin wirksame Veröffentlichungen, wie Schulze-Naumburgs „Kulturarbeiten“ und Ostendorfs, leider durch seinen Selbsttod unbeendet gebliebene „Sechs Bücher vom Bauen“, sind Laien und Fachleute zu nachdenklichen Betrachtungen angeregt und auf die dafür maßgebenden allgemein gültigen Grundsätze hingewiesen worden. Eine ansehnliche Reihe bedeutsamer Werke zeigt

auch schon, daß diese Saat auf fruchtbaren Boden gefallen ist und läßt eine weitere und allgemeine Verwirklichung der Lehren durch Taten erhoffen.

Auch die Betätigung des Heimatschutzgedankens selbst hat sich erst schrittweise entwickeln müssen. Wie es bei der Lage der Verhältnisse und den gesamten Kunst- und Kulturanschauungen der letzten Jahrzehnte ganz natürlich war, standen in den ersten Jahren vorwiegend Einzelfreitfragen und die Abwehr einzelner, hier und da drohender Verunstaltungen des Landschafts- oder Ortsbildes im Vordergrund, ohne daß dabei immer von vornherein ganz klare Anschauungen und festumrissene Ziele erkennbar wurden, die nötig sind, um wohlgemeinte Absichten auch rein sachlich und praktisch zu verwirklichen. Daraus entwickelte sich allmählich — und nicht zum wenigsten unter dem Einflusse von Schulze-Naumburgs Beispielen und Gegenbeispielen — das Verlangen nach einer allgemeinen planmäßigen Aufklärungsarbeit, um zu durchgreifenden und dauernden Erfolgen zu gelangen.

Je mehr man aber dabei von allgemeinen ästhetischen Betrachtungen zu eingehender Erörterung grundsätzlicher, praktisch verwendbarer Richtlinien gelangte, und je mehr man dabei wieder gezwungen war, den tatsächlichen Verhältnissen und praktischen Anforderungen der Gegenwart Rechnung zu tragen, desto mehr erkannte man, daß diese Aufklärung nicht nur der höheren Bewertung und dem Schutze des Überlieferten, sondern ebenso sehr der würdigen und zeitgemäßen Gestaltung des Neuzuschaffenden und einer wegweisenden Beratung für die Zukunft zu gelten habe. Einige Landesvereine des Deutschen Bundes Heimatschutz, tüchtige befreundete Verbände und sonstige berufene amtliche und gemeinnützige Stellen haben auch schon in diesem Sinne den Schutz alter Kultur- und Schönheitswerte und in innigem Zusammenhange damit die praktische Bauberatung erfolgreich organisiert und durchgeführt. Das waren aber immerhin erst einzelne, wenn auch hocherfreuliche und erspriessliche Ansätze, und auch bei ihnen zeigt es sich immer deutlicher, daß eine wirksame Verständigung über den Inhalt und die Reichweite der Begriffe, über die im einzelnen unlösbar erscheinenden Widersprüche zwischen den Anforderungen der Vergangenheit und Zukunft, zwischen denen des Idealen und Praktischen, des Künstlerischen und Wirtschaftlichen schwierig, ja fast unmöglich bleiben muß, solange nicht eine allgemeine reifere Kulturauffassung und -erkenntnis gewonnen ist. Erst eine solche ermöglicht es, von freierem Standpunkte aus über die einzelnen Hindernisse hinwegzusehen, die verschiedenen Werte und Anforderungen gegeneinander abzuwägen und die Aufgabe des Heimatschutzes im ganzen als das zu betrachten, was sie sein muß: allgemeine Kulturarbeit.

Die gewaltigen neuen Aufgaben und Anforderungen der Kriegszeit, die fast überall unmittelbare praktische Beeinflussung und Mitarbeit erforderten, haben eine solche sachliche Auseinandersetzung und endgültige Klarstellung erst recht als unumgänglich nötig erwiesen.

Im Osten und Westen unseres Vaterlandes sind Wiederherstellungen des Zerstörten in größtem, bisher unbekanntem Umfange erforderlich geworden. Mit ihnen sollen zugleich alle irgendwie erreichbaren technischen, wirtschaftlichen und künstlerischen Verbesserungen angebahnt werden, um zu einem möglichst allseitigen Aufschwunge zu gelangen. Die Arbeiten müssen zum Teil in kürzester Zeit ausgeführt werden. Dabei droht natürlich um so mehr die Gefahr, daß infolge unzureichender Organisation und fehlenden Verständnisses alle die üblen Einflüsse allgemeiner Ankultur: mangelndes Zweck- und Zielbewußtsein, übergreifende Selbstsucht und wüste Spekulation, zur Geltung kommen. Die bisherigen Erfahrungen in Ostpreußen haben das leider in mancher Hinsicht schon bestätigt.

Obschon durch die Tätigkeit des Hauptbauberatungsamtes und der Bezirksarchitekten, durch die Verbesserung der baupolizeilichen Vorschriften und manches geschriebene oder gesprochene Wort vom guten Bauen nicht wenige allerschlimmste Fehler verhütet worden sind, so wird doch das Endergebnis nicht die erhoffte große Kulturtat darstellen. Eine solche wäre aber bei einem ganz zielbewußten, einheitlichen Vorgehen unter Voranstellung

der wirtschaftlichen Erfordernisse von weitausschauenden Männern mit Hilfe der erfahrensten und bewährtesten Sachverständigen wohl zu leisten gewesen!

Ganz ähnliche Schwierigkeiten und Gefahren werden sich aber bei all den umfassenden Arbeiten ergeben, die durch die weitgehende Umwandlung der sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse infolge des Krieges im ganzen Reiche notwendig werden. Insbesondere ist zu befürchten, daß durch das Hervortreten mancher plötzlich reich gewordenen Elemente und durch das Flüssigwerden außergewöhnlich umfangreicher Mittel für Aufgaben, zu deren Lösung noch nicht genügende vorbildliche Erfahrungen vorliegen, dem Ungeschmack und dem wilden und rücksichtslosen Unternehmertum erst recht und noch mehr als nach 1870/71 Tür und Tor geöffnet werden.

Vor allem bedeutet die Kleinsiedlungsfrage einen unabwiesbaren Anstoß zu einer gründlichen, zielbewußten Verbesserung unseres gesamten Wohnungswesens und unserer ganzen Lebenskultur.

Zwei durch die erwähnten Kriegsanforderungen veranlaßte umfangreiche Veröffentlichungen werden zeigen, wie weit der Deutsche Bund Heimatschutz dazu mitzuwirken vermag, für die zukünftigen Aufgaben der Baukunst den festen Boden einer reifen allgemeinen Baukultur-Auffassung und -Erkenntnis zu gewinnen: ein gleichzeitig in Druck gehendes Werk „Grundlagen für das Bauen in Stadt und Land mit besonderer Rücksicht auf den Wiederaufbau von Ostpreußen“, 1. Bd. Allgemeine Grundlagen, 2. Bd. Besondere Beispiele, im Auftrage des Reichsverbandes Ostpreußenhilfe herausgegeben vom Deutschen Bunde Heimatschutz und bearbeitet von Architekt Georg Steinmetz, Verlag Georg D. W. Callwey, München, und das vorliegende Werk, letzteres namentlich in seinem zweiten praktischen Teile.

Diese sollen nicht nur einwandfreie Beispiele und unmittelbar verwendbare Vorlagen für die zunächstliegenden Aufgaben bieten, sondern darüber hinaus eine grundsätzliche Klärung der verschiedenen Ansichten und eine endgültige Festlegung der Grundbegriffe und Ziele herbeiführen.

Für das Verhältnis des Heimatschutzes zum neuzeitlichen Bauwesen sind folgende Gesichtspunkte maßgebend. Die Vertreter einer richtig aufgefaßten Heimatspflege suchen die in den vorbildlichen alten Bauwerken verkörperten Baugesetze als das Wesentliche, unbeeinflusst von kleinlicher Auffassung, in ihren tiefen Zusammenhängen zu erkennen und sie in einwandfreier Weise mit den Anforderungen der Gegenwart in Einklang zu bringen. So wird der Geist der alten Bauweise wieder lebendig gemacht, und eine Überschätzung der äußeren Form ebenso verhütet, wie irreführende Altertümelei, und es wird ein brauchbares Rüstzeug für die Arbeiten der Gegenwart gewonnen. Das steht freilich im Widerspruch zu der Auffassung manches heutigen Architekten, dem es zu „an sich erspriesslichen, aber entbehrlichen Spaziergängen in den Gärten der Historie an Zeit mangelt“, und der sich lediglich auf die eigene Erfindung verlassen zu können glaubt. Aber auch der größte Baukünstler wird auf um so volleren Erfolg rechnen können, wenn sich das eigene Können an eine feste Schulung durch die Lehren bindet, die aus den alten Werken in gleicher Weise für große und kleine Arbeiten, für gesunde, schlichte handwerkliche Leistungen wie für große künstlerische Schöpfungen abzuleiten sind. Diese Lehren beziehen sich auf die klare Körper- und Raumbildung, auf die Ausgestaltung der Körper, ihre gegenseitige Abwägung in stadtbaulichem Zusammenhang und in der Gliederung ihrer Einzelheiten. Man muß also an den alten Werken die Ursachen ihrer guten und gesetzmäßigen, durch willkürliche Auffassung nicht erreichbaren Wirkung planmäßig zu erforschen suchen.

So einfach diese Sätze klingen, so schwerwiegend ist ihre Bedeutung. Selbstverständlich lassen sich eine Reihe künstlerischer Fragen auch theoretisch erledigen und wie Rechenexempel lösen. Aber es handelt sich hier — das darf nie vergessen werden — um gesetzmäßige, für immer in gleicher Form wiederkehrende Bauaufgaben bestimmte Grundlagen, die mit

„Stil“, mit Theorien der formalen architektonischen Teilung und Gliederung an Kunstbauten und dergl. nichts zu tun haben, und bei denen auf irgendwelche persönliche Auffassung der Architektur von vornherein zu verzichten ist.

Ihren wesentlichen Ausdruck erhalten die Gebäude bei Beachtung der sachlichen Anforderungen aus diesen heraus. Durch Zahl, Größe und Höhe der Räume und durch die sich hieraus ergebende Baumasse und Baugruppe wird die Erscheinung jedes Wohn- oder Geschäftshauses, wie der Verwaltungs- und öffentlichen Gebäude bestimmt.

Schon seit Jahrzehnten ist aber die Erziehung des handwerklichen und baukünstlerischen Nachwuchses viel mehr auf historische Stiläußerlichkeiten und Ornamentformen und auf sogenannte Monumentalkunst als auf die Grundbegriffe für das Bauen überhaupt gerichtet. Obwohl der großen Zahl bürgerlicher und bäuerlicher Wohn- und Wirtschaftsgebäude nur ein sehr geringer Bruchteil von Monumentalbauten gegenübersteht, werden erstere doch im Unterricht nur nebensächlich behandelt. Selbstverständlich gehen beide auf die gleichen Wurzeln zurück. Aber in diesem Mißverhältnis der Behandlung, in dieser Verkennung der Tatsachen, daß eine allgemeine, festgegründete Handwerkskunst Voraussetzung für alle gute Baukunst ist, und daß die Monumentalaufgaben nur den Befähigsten und Tüchtigsten vorbehalten bleiben sollten, liegt zum mindesten eine der Hauptwurzeln des Übels.

Zwei falsche Auffassungen stehen dabei einander gegenüber: die Überschätzung und willkürliche Anwendung historischer Stiläußerlichkeiten und, als natürliche Gegenströmung dazu, der Glaube, die künstlerische Kraft finde voraussetzungslos, d. h. völlig unabhängig von der Vergangenheit, ihre neuen Wege.

Das erstere heißt, in verlogener Weise altertümliche, gotische oder Renaissance-Masken um vollkommen anders geartete Baukörper hängen, und vertröbelt auf diese Weise geradezu die alten deutschen Baukunstschätze. Das zweite öffnet der Oberflächlichkeit und Willkür Tor und Tür. Es läßt wohl hier und da die Versuche Einzelner glücken, gibt aber die sachliche Einwirkung auf die unzähligen Bauten, zu denen kein berufener Künstler zugezogen wird, von vornherein preis.

Die Vertreter der letzteren Richtung haben den durchaus berechtigten öfteren Hinweis auf die Bauten aus der Zeit um 1800 und auf die wünschenswerte Wiederanknüpfung an sie als ein Zeichen von Schwäche und Unselbständigkeit hingestellt. Sie haben diese Ansicht durch den Einwand zu bekräftigen gesucht, daß jene Bauweise vielerlei undeutliche Schmuckformen zeigt und vielfach in formalistischen Äußerlichkeiten erstarrt sei. Das mag bei den anspruchsvolleren Bauten in gewissem Umfange zutreffen. Aber um die handelt es sich gar nicht, sondern um die schlichten einfachen, gleichsam zeit- und stillosen bürgerlichen und bäuerlichen Bauten. Und deren sachliche Reife in der Gesamtform wie in den Einzelheiten, und vor allem auch ihr vorzüglicher, nicht zufällig entstandener, harmonischer Zusammenklang mit dem Ortsbilde und mit der Landschaft sollten sie eines Besseren belehren.

Aber jeden Zweifel erhaben ist die in Tragkonstruktion, Grundrißanordnung, Aufbau und Einzelheiten, in der einheitlichen Anwendung und Wirkung der Baustoffe und Farben sorgsam und allseitig überlegte Ausführung dieser alten Bauten und das Vermeiden jedes unsachlichen Aufwandes. Dem steht heute meist nur Flüchtigkeit und mangelnde Einheitlichkeit der Durchführung gegenüber. Deshalb läßt sich an den alten Bauten sehr viel lernen, namentlich in bezug auf Arbeitersparnis und grundsätzliche Verbesserung der handwerklichen und fabrikmäßigen Herstellung und besonders auch auf die angestrebte Ausbildung von Einheitsformen für die immer wiederkehrenden Kleinbauten. Welche vornehme Ruhe und welche ausgeglichene trauliche Stimmung spricht aus der mit liebevoller Sorgfalt geschaffenen Einheit jener Anlagen im ganzen, wie in den einzelnen Teilen, und aus ihrer Einordnung in die Umgebung im Gegensatz zu der unklaren Richtungslosigkeit und aufdringlichen Überladenheit neuer Bauten, die viel zu viel Eindruck machen wollen, ohne daß das Wesentliche erfaßt und zum Ausdruck gebracht ist. Nur wenige haben

eben bisher erkannt, daß jener wohlthuende Zusammenklang von der gleichmäßigen Erfüllung der wirtschaftlichen, der konstruktiven und der künstlerischen Anforderungen abhängt. Eine große und unerläßliche Aufgabe des Heimatschutzes ist es daher, gerade für die vielen einfachsten Aufgaben die besten künstlerischen Kräfte heranzuziehen und sie so dafür zu erwärmen, daß auch für die scheinbar unbedeutenden Einzelheiten mustergültige Ausführungsweisen, wie wir sie an guten alten Vorbildern sehen, festgelegt werden, und daß es nicht dem Zufall überlassen bleibt, ob die Ausführung guten oder ungenügend geschulten Kräften zufällt.

Wäre man sich heute allgemein der Notwendigkeit bewußt, allen den verschiedenartigen wirtschaftlichen, technischen und künstlerischen Anforderungen einheitlich Rechnung zu tragen, so hätte sich auch kein einseitiges Fachspezialistentum für einzelne Bauaufgaben (wie Krankenhäuser, Schulen usw.) herausbilden können, das meint, die rein technischen Fragen, die natürlich sorgsam zu erwägen sind und auch vielfach ein besonderes Wissen erfordern, seien dabei allein ausschlaggebend. Diese haben aber mit der Baukunst und dem guten Bauen an sich gar nichts zu tun.

Die gesteigerten Anforderungen der Neuzeit in bezug auf Gesundheitspflege und Feuer-sicherheit bedingen durchaus keine Veränderung des Baukörpers. Hinsichtlich der Baustoffe hat der Heimatschutz allerdings einige zeitgemäße Zugeständnisse zu machen: eine vernünftige Heimatschutzpflege wird nicht blindlings die Ersatzstoffe, wie Dachpappe, Zementpfannen und Kunststein, als solche bekämpfen, sondern nur ihre Anwendung in gesunde Grenzen zurückweisen, die aus künstlerischen und wirtschaftlichen Gründen eingehalten werden müssen. Sie wird auch überall an deren dauernder wirtschaftlicher und ästhetischer Ausbarmachung und Verbesserung mitzuarbeiten bereit sein. Gleiche Grundsätze gelten für die Wiederverwendung alteingeführter, aber neuerdings aus dem Gebrauch gekommener Werkstoffe und Arbeitsweisen. Bei der Wahl der Baustoffe wie der Baukonstruktionen und Bauformen und bei der Gestaltung der Baukörper sind die örtlichen Verhältnisse und vor allem eine einheitliche Durchführung zu berücksichtigen. In einer Baugruppe oder einem geschlossenen Ortsbilde dürfen z. B. weder Ziegel-, Schiefer-, Stroh-, Papp- und Wellblechdächer, noch steile und flache Dächer willkürlich durcheinander gemengt werden.

Außenfachwerk in Holz und weiche Strohbedachung können wohl nur noch in beschränktem Umfange angewendet werden. Der richtig angewendete Eisenbetonbau entspricht hinsichtlich der Standsicherheit guter Körper- und Raumbildung und klar erkennbarer Konstruktion durchaus den vom Heimatschutz zu vertretenden Anforderungen. Die Bestimmung eines Gebäudes — man hat einmal behauptet, mit den Industriebauten habe sich der Heimatschutz nicht zu befassen und könne sich auch mit ihnen nicht abfinden — bietet selbstverständlich bei richtigem Erfassen der Grundsätze keinerlei Hindernis für seine gute Gestaltung und Eingliederung.

Der Heimatschutz muß daher über die durch Wort und Bild zu betreibende allgemeine Aufklärung und über eine mehr oder minder individuell gehandhabte Bauberatung hinaus dafür sorgen, daß die Grundgesetze des guten Bauens von den Entwerfenden und Ausführenden überall erkannt und angewendet werden, und daß auch die Laien dafür wieder Verständnis und Urteilsfähigkeit gewinnen. Deshalb müssen die Bestrebungen des Heimatschutzes schon in den Schulen, ganz besonders aber in den Fachschulen zur Geltung kommen, in denen der Nachwuchs der Baufachleute und Handwerker herangebildet wird. Denn nur durch solche planmäßige Erziehung können wirklich verlässliche Grundlagen für eine dauernde Gesundung und Hebung der Bauweise und für die Wiederkehr einer gefestigten handwerklichen Überlieferung geschaffen werden, die vor allem für unser Kleinsiedlungs- und Kleinwohnungs-wesen von allerhöchster Bedeutung sind.

In den Schulen schon muß also nicht nur den zukünftigen Bauleuten, sondern auch den einstigen Bewohnern der Siedlungen eine allgemeine Geschmacksbildung im Sinne des

Heimatschutzes zuteil werden, eine für das ganze spätere Leben nachwirkende Einführung in die Anschauungen einer allgemeinen Bau- und Lebenskultur.

Auf den Technischen Hochschulen muß eine möglichst gründliche Vorbereitung zur praktischen Anwendung und Verwirklichung der Gedanken hinzukommen. Nicht nur die Architekten, Tiefbauer und Landmesser, sondern auch die Bau- und Maschineningenieure sollen die den praktischen und wirtschaftlichen Notwendigkeiten nie widerstehenden Forderungen des Heimatschutzes berücksichtigen lernen. Dazu gehört vor allem auch eine praktisch anwendbare Raum- und Körperlehre. In der Ausbildung der Architekten sollten die Anforderungen des Siedlungs- und Wohnungswesens der jetzt überwiegenden Stillehre weit vorangestellt werden.

Auf den Universitäten soll durch Einrichtung besonderer Heimatschutz-Lehrstühle allen Studenten, vor allem den zukünftigen Lehrern, Geistlichen, Volkswirten und Juristen die Erkenntnis der inneren Zusammenhänge und der wechselseitigen Beziehungen aller Heimatschutzbestrebungen zum praktischen Leben vermittelt werden.

In den Fachschulen (Handwerker-, Gewerbe-, Baugewerk- und Kunstgewerbeschulen) müssen vor allem die entwicklungsfähigen deutschen Kulturüberlieferungen behandelt werden, die in der Gegend vorhandenen Bauten usw. unter eingehender Berücksichtigung der ortsüblichen Werkstoffe und Techniken. Das wird auch ein wirksames Gegengewicht bilden sowohl gegen die vielfache Überschätzung fremdländischer Stilformen, als gegen eine halt- und überlieferungslose, sogenannte moderne Auffassung der Kulturbegriffe. Die Modell- und Vorbildersammlungen, der Unterricht im Zeichnen und Entwerfen lassen sich dementsprechend gestalten, und die Aufgaben für die praktische Betätigung sind danach zu wählen. Dadurch ist schon ein unmittelbarer Einfluß auf das Handwerk möglich.

Für Handwerk, Hausindustrie, Industrie und Kunstgewerbe ist die Kenntnis der landes- und ortsüblichen Werkstoffe, ihrer Bezugsquellen und ihres Einflusses auf die überlieferten und neuen Arbeitsweisen unerlässlich. Gesunde, unbefangene Volkskunst-Übung muß gefördert, für die Erhaltung und den Wiederaufbau eines tüchtigen Handwerks muß gesorgt und das Verhältnis zwischen Handwerk, Industrie und Kunsthandwerk geklärt werden, zum gegenseitigen Nutzen und im Sinne der von der guten alten Handwerkskunst geschaffenen Werke, die fast unabhängig von Stilfragen sind und doch weder die heute beliebten „reinen Zweckformen“, noch falsche „Persönlichkeitskunst“ zeigen.

Für die Bauberatung* ergibt sich aus dem Vorstehenden für den Heimatschutz vor allem die Notwendigkeit, darauf hinzuwirken, daß eine der guten alten handwerklichen Überlieferung gleichwertige allgemeine Baugesamtheit wieder erlangt wird, daß selbst die einfachsten ländlichen und kleinbürgerlichen Bauten noch tüchtig und formgerecht ausgeführt werden. Auch diese müssen sich, wie die Bauten aus der Zeit vor hundert Jahren, gut in den Rahmen einer bescheidenen, sachlichen Wohlstandigkeit einfügen und dürfen nicht wie jetzt als minderwertige Vorstadtdachitektur oder durch Altertümeleien und dergl. anmaßend und unecht erscheinen.

Ortsstatute sind stets unter Mitwirkung geeigneter Fachleute aufzustellen und sind auch für Orte ohne besonders bemerkenswerte Bauten erforderlich, um eine gleichmäßige, sachliche Güte und eine vernünftige Einheit des Gesamtbildes zu erzielen.

Die Stilfragen haben gegenüber den für jede gute Bauweise gültigen Grundbegriffen zurückzutreten. Hauptsache ist einfachste, klarste Körper- und Raumbildung. Auch Industriebauten müssen nach diesen Gesetzen geschaffen werden; sie fügen sich dann ebenso gut in die Landschaft ein, wie gute Neubauten in alte Stadtbilder.

Eine gute Ausgestaltung der Bauten braucht durchaus nicht teurer zu sein als die minderwertige, wenn man von der Augenblickserparnis absieht, die bei der ersten Ausführung

* Vgl. unten Nr. 3. D. S.

wohl durch billigere Baustoffe und geringere Herstellung erzielt werden kann, sich aber auf die Dauer infolge häufigerer Ausbesserungen usw. stets als höchst unwirtschaftlich erweist.

Von größter Bedeutung für die Erhaltung der alten Kultur- und Schönheitswerte wie für eine gesunde Fortentwicklung ist schließlich der Kampf gegen die Verunstaltungen und Zerstörungen, die sich aus der Überschätzung von Verkehrsanforderungen aller Art (Automobilismus, Bergbahnen, Riesenhotels in den Bergen und an der Küste usw.) und durch die Reklame auf dem Lande wie in der Stadt (Lichtreklame, Straßen- und Schaufensterbeleuchtung) ergeben.

Zur wirksamen Durchführung aller dieser Aufgaben muß der Heimatschutz aber auch eine stärkere und einheitlichere Unterstützung durch die Verwaltung und Gesetzgebung finden. Nur von den Behörden kann z. B. die unerläßliche verbessernde Umformung der Bauordnungen verwirklicht werden, die zu einem allgemeinen Baugesetz mit stoffweise abgestuften Anforderungen führen muß. In ihm muß vor allem die Forderung klarer Anordnung und Konstruktion in Grundriß und Aufbau und voller Rücksichtnahme auf die Umgebung enthalten sein. Und nur durch die Gesetzgebung können Lücken ausgefüllt und Mängel beseitigt werden, wie die bisherige Fassung und Auslegung der Begriffe „größliche Verunstaltung“ und der „landschaftlich hervorragenden Gegend“.

In welcher Weise die verschiedenen Heimatschutzverbände die Lösung der Aufgaben am zweckmäßigsten anfassend, welche Aufgaben dabei dem Deutschen Bunde Heimatschutz als der gemeinsamen Vertretung und Mittelstelle aller, und welche den einzelnen Landes- und Ortsvereinen zufallen würden, ist hier nicht zu erörtern. Jedenfalls könnte bei richtiger Arbeitsteilung und durch Heranziehung der besten Kräfte, namentlich der Architekten, eine wesentliche Vereinfachung und zugleich eine erheblich stärkere Wirkung der Arbeit erzielt werden, die zu einer dauernden Befestigung nutzbringender Beziehungen zum einheitlichen Bauwesen führen soll.

Gerade jetzt stehen dem ganzen Volke auf diesem Gebiete Aufgaben bevor, die an Umfang und Bedeutung alle früheren weit übertreffen. Es gilt die Heilung der Kriegsschäden, die gründliche Besserung sozialer und wirtschaftlicher Mißstände, die Verminderung der Landflucht, eine allseitige Hebung der Leistungen und die innere Erstarfung des ganzen Volkes überhaupt zu sichern. Jetzt oder nie kann der Heimatschutz einen wirksamen, dauernden Einfluß auf alle Volksschichten gewinnen und seine Ziele in vollstem Umfange verwirklichen, wenn er den starken einheitlichen Willen zur umfassenden Mitarbeit an diesen staatserhaltenden und in jeder Hinsicht kulturfördernden Arbeiten beweist. Zielbewußte Stellungnahme zu den Grundfragen und gute planmäßige Leitung und tatkräftige Beeinflussung ihrer Durchführung erscheint jetzt dafür am allerwichtigsten, so erstrebenswert selbstverständlich auch dem Heimatschutze geniale Einzelleistungen auf dem Gebiete der Baukunst bleiben mögen.

2.

Der Bebauungsplan

a) Der Bebauungsplan der Großstadt

Von Geh. Baurat und Professor Theodor Goetze in Berlin

Der Bebauungsplan ist der Wirtschaftsplan der Stadtgemeinde für die fortschreitende Bebauung. Nach ihm ist neues Bauland aufzuschließen, sind neue Straßen anzulegen. Die Großstadt ist ein vielseitiges Gebilde, das den allerverschiedensten Anforderungen der arbeitenden und genießenden Bevölkerung, geistiger und körperlicher Kultur zu entsprechen hat; sie zerfällt demnach in viele voneinander verschiedene Teile. Der Bebauungsplan der Großstadt ist deshalb auch ein vielgliedriger Wirtschaftsplan, zu dessen Ausführung viele Kräfte berufen sind, außer den Gliedern der Stadtgemeinde selbst, Bau- und Bodengesellschaften, Genossenschaften, Architekten, Ingenieure und Bauunternehmer aller Art.

Bevor man an einen solchen Plan herangeht, muß man die Lebensbedingungen der Stadt erkennen, das zu schonende Gewordene, das rücksichtslos Anzustrebende, Dichte und Verteilung der Bevölkerung, deren Bedürfnisse und Ansprüche. In jedem Betriebe bildet sich eine Überlieferung aus, wie in der Hauswirtschaft, so auch in der Stadtwirtschaft. In dieser Überlieferung liegt der Schutz der Heimat, der also unbeschadet neuer, sich im Laufe der Zeit oder auch plötzlich einstellender Forderungen mehr oder minder wirksam bleibt. Das trifft auch für Großstädte und ihre Gewohnheiten zu, an die anzuknüpfen besonders für den Kleinwohnungsbau von Bedeutung ist. Dreiviertel bis Vierfünftel sämtlicher Wohnungen deutscher Großstädte sind Kleinwohnungen, wie die Statistik ergibt. Demgemäß muß also die Großstadt Raum für den Kleinwohnungsbau bieten. Kleinwohnungsbau ist aber nicht nur Kleinhäusbau. Die Großstadt braucht kleine Wohnungen auch in großen Häusern. Jedoch wäre es ein Irrtum anzunehmen, der Kleinhäusbau erfordere unter gleichen Verhältnissen so viel mehr an Raum, als sich die Wohnfläche durch Herabsetzung der Stockwerkszahl vermindert. Ihm kommt besonders die Ersparnis an Straßenland durch die Anlage schmaler Wohnstraßen zugute. Immerhin bedarf er größerer Ausmaße in der Fläche, zumal wenn ihm Hausgärten beigegeben werden. Demgegenüber ist aber wieder die Ersparnis an Lauben- oder Schrebergärten in Rechnung zu stellen, die der Großhausbau mit einer größeren Stockwerkszahl erfordert. Für den Kleinwohnungsbau wird man also etwas mehr an Fläche rechnen müssen, als bei einer durchweg hohen Bebauung notwendig wäre. Da die niedrige Bebauung sich überdies erst in einem gewissen Abstände von der Stadtmitte ermöglichen läßt, setzt sie entsprechende Verkehrsmittel voraus. Der Kleinhäusbau der Großstadt steht und fällt mit einer befriedigenden Lösung der Verkehrsfrage.

Die Hausform hängt von dem Standorte des Hauses im Stadtgebiete, von der Notwendigkeit, Mietwohnungen zu schaffen und schließlich von dem Bedürfnisse nach Eigenhäusern ab. Eigenhäuser im Gebiete des Kleinwohnungsbaues können sowohl Einfamilienhäuser als auch Zwei- und Dreifamilienhäuser sein (wie sie z. B. die älteste Berliner Baugenossenschaft als dreigeschoßige Erwerbshäuser herstellt), die neben der Wohnung des Eigentümers also noch ein bis zwei vermietbare Wohnungen enthalten. Davon

unterscheiden sich nicht die genossenschaftlichen Ein- bis Dreifamilienhäuser, die unter den eigentumsähnlichen Besitz verbürgenden Bedingungen an die Genossen vermietet werden. Vier- und Sechsfamilienhäuser fallen dagegen schon unter den Begriff des eigentlichen Mietshauses, gleichviel ob es Genossenschafts- oder im Privatbesitz befindliche Häuser sind. Bis zu drei Geschossen mit höchstens 9 Wohnungen pflegt man solche Mietshäuser als mittlere oder „Bürgerhäuser“ zu bezeichnen. Über fünf Geschosse mit höchstens 15 Wohnungen sollte auch das Mietshaus nicht hinausgehen — soweit bleibt es noch ein an der Straße stehendes Vorderhaus. Gruppen solcher Häuser werden auch wohl fälschlicherweise Massenmietshäuser genannt, eine Bezeichnung, die nur für die über das wünschenswerte Höchstmaß von 15 Wohnungen hinausgehenden Bauanlagen mit Seitenflügeln, Quergebäuden und gar Hinterhäusern zutrifft. Eigentliche Mietskasernen, an langen gemeinsamen Flurgängen aneinandergereihte Wohnungen, kommen heute in Städten kaum mehr vor; es sei denn als Unterkunftshäuser zur zeitweiligen Unterbringung obdachloser Familien.

Wir haben demnach für den Bebauungsplan zu unterscheiden: Ein- bis Dreifamilienhäuser, mittlere und große Mietshäuser von drei bis fünf Geschossen. Besondere Beachtung verdient darunter die dreigeschossige Bebauung, weil diese sich auch zum bürgerlichen Einfamilienhause eignet (am Rhein, in Bremen, Belgien und England). Denn bis zu einem gewissen Grade findet man die kleine Wohnung auch mit der mittleren gemischt (für Ärzte, Apotheker, Architekten, Gewerbetreibende verschiedener Art, Rechtsanwälte usw., die auch in Kleinwohnungsgebieten wohnen müssen), namentlich auch in den Eckhäusern hoher Bebauung.

Die Art des Wohnens ist entscheidend für die Bevölkerungsdichte, die im allgemeinen nach außen hin abnehmen sollte, wenn sie auch an einzelnen Stellen, wie im Kern von Vororten oder an höher zu umbauenden öffentlichen Plätzen, wieder ansteigen kann. Mit dem Bau von Einfamilienhäusern verteilt sich die Bevölkerung ziemlich gleichmäßig über das von ihnen eingenommene Gebiet, gleichviel, ob die Familie nur ein oder mehrere Geschosse bewohnt. Anders beim Bau von Mehrfamilienhäusern, der immer ein Stockwerksbau ist; bei diesem wächst die Bevölkerungsdichte mit der Zahl der Geschosse.

Am lockersten wird im allgemeinen die offene Bauweise sein. Doch ist für den Kleinwohnungsbau die offene Bauweise im allgemeinen zu teuer, das freistehende Haus meist auch nicht warm genug. In erster Linie steht deshalb die geschlossene Bauweise, die ja auch von jeher als die eigentlich städtische Bauweise gegolten hat. Geschlossene Bauweise deckt sich aber nicht mit engräumiger Bebauung und offene nicht mit weiträumiger. Auch die geschlossene Bauweise kann und soll weiträumig sein — es kommt nur auf die Größe der von der Bebauung freizulassenden Fläche an. Bauweise bei hoher Bebauung bieten nur an der Schattenseite der von West nach Ost gehenden Straßen den Vorteil einer besseren Besonnung; sonst machen sie den Bau teurer. Auch für den Kleinhäusbau wird die offene Bauweise nur ausnahmsweise, in mehr ländlichen Verhältnissen, dann aber auch nur mit Doppelhäusern oder auch wohl in Verbindung mit Reihenhäusern als Gruppenbauweise in Frage kommen. Als die übliche ist die Reihenhäusbebauung anzusehen. Sehr zweckmäßig ist u. U. die sogen. halboffene Bauweise, und zwar sowohl bei hoher als auch bei niedriger Bebauung, bei der nur die beiden Langseiten des Baublockes geschlossen bebaut werden, die beiden Schmalseiten dagegen gänzlich unbebaut bleiben oder von Bauwischen durchbrochen werden. Wir haben demnach für den Kleinwohnungsbau in der Regel die geschlossene — bei niedriger Bebauung auch Reihenhäusbauweise genannt — und die halboffene Bauweise zu unterscheiden, dann die Doppel- oder Zwillingshäus-, endlich die Gruppenbauweise. Die offene Bauweise schlechthin verbleibt, abgesehen von besonderen Fällen, den reicheren Landhausvierteln.

Die kleine Wohnung von zwei bis vier Räumen — die Küche (die zweckmäßig als Wohnküche eingerichtet wird, jedenfalls da, wo eine solche hergebracht ist) muß als Raum

mitgezählt werden — ist zwar als Kleinhaus in Reihen aneinandergesetzt unmittelbar die bauliche Einheit des die Kleinhausviertel bildenden Baublockes, im Mietshause zunächst die bauliche Einheit des Hauses selbst, das wieder mit anderen gleichen Häusern zusammengekehrt, erst den Baublock bildet. Diese bauliche Einheit ist aber zu klein, um im niedrigen Reihensbau sowohl als auch im höheren Mietshause eine individuelle Ausgestaltung beanspruchen zu können. Eher können eine solche schon die einzelnen Mietshäuser eines Baublockes vertragen, wenn auch hierbei mit Rücksicht auf den Aufbau der ganzen Stadt eine gewisse Zurückhaltung geboten ist. In der Großstadt bildet nicht mehr das einzelne Haus, sondern der ganze Baublock die städtebauliche Einheit. Auf die Blockeinheit ist deshalb hinzuwirken — an den zu betonenden Blockecken ergibt sich ohnehin genügende Gelegenheit zur selbständigeren Gestaltung! Nur das ganz freistehende oder das Doppelhaus, in bescheidenem Maße auch der Gruppenbau, gestatten eine freiere Behandlung des Aufbaues, zumal die nicht allzu große Zahl von Bautypen, den „Modellen“ des landesfürstlichen Städtebaues, für ein ruhiges Gleichmaß sorgt. Denn aus wirtschaftlichen Gründen, zur Verbilligung der Bauten, bei Massenherstellungen usw., ist der Typenbau zu empfehlen, der bei der nur in engen Grenzen abwandelbaren Grundrisslösung auch im schönheitlichen Sinne berechtigt erscheint. Zur Verhütung eintöniger Gleichförmigkeit ist die Farbe als das fast einzige Schmuckmittel des Kleinwohnungsbaues heranzuziehen. Im übrigen bringt die Persönlichkeit, der Stil des Architekten von selbst eine verschiedene Ausbildung der Blockeinheiten mit sich.

Die wirtschaftlichste Form des Baublockes ist erfahrungs- und rechnungsmäßig das langgestreckte, auch verschobene Rechteck oder Trapez, wobei die Seiten nicht immer gerade Linien zu bilden brauchen. Je mehr sich die Form dem Quadrate nähert, desto unwirtschaftlicher wird sie, sowohl in bezug auf die Ausnutzung des Baugrundes, als auch in bezug auf die Beteiligung an den Straßenbaukosten; am ungünstigsten ist in dieser, wie auch in schönheitlicher Hinsicht das Dreieck, es müßte denn sein, daß viele Eckbaustellen, z. B. für Geschäftszwecke, erwünscht sind. Langgestreckte Blöcke sind besonders bezeichnend für eine Stadtanlage mit gleichlaufenden Straßen (wie die meisten amerikanischen Städte mit ihren „Avenues“ genannten Längsstraßen und den „Streets“ genannten nur kurzen Querstraßen, im Deutschen Reiche aber auch z. B. Heidelberg, durch die Ortslage bedingt) und überhaupt zweckmäßig an großen Verkehrslinien, deren Wandungen keine allzu häufigen Unterbrechungen vertragen. Im allgemeinen wird man die Baublöcke zwei- bis dreimal so lang als breit machen; die Breite hängt von der erforderlichen Grundstückstiefe ab.

Die Baublöcke sollten im allgemeinen eine in derselben Bauweise durchgeführte Bebauung umfassen. Wir haben demnach Baublöcke für hohe und niedrige Bauweise zu unterscheiden.

Diese Gliederung des Kleinwohnungsbaues begründet die zweckmäßige Einteilung der Kleinwohnungsgebiete und damit in erster Linie der Stadtanlage. Dagegen erscheinen die Gebiete für mittlere und größere Wohnungen zwar nicht untergeordnet — denn sie legen von dem größeren Wohlstand, höheren Komfort, dem Reichtum der Stadt Zeugnis ab — doch dem Umfange nach erst an zweiter Stelle. Sie durchsetzen, wenn sie zugleich Geschäftszwecken zu dienen haben, an den Verkehrsstraßen aber auch die Kleinwohnungsgebiete, selbst mit höherer Bebauung die Kleinhausviertel.

Da wir aber seltener mit neuen Stadtgründungen zu tun haben, meist mit Stadterweiterungen und Umbauten alter Stadtteile, so werden auch Mischformen sich einstellen, wie in den Wohnhöfen des Mittelalters — man denke an die Fuggerei in Augsburg, eine Kleinhausiedlung eines großen, von höherer Randbebauung eingefassten Baublockes mitten in der Stadt mit Zweifamilienhäusern, die je eine zweiräumige Wohnung im Erdgeschoß und in einem Obergeschoß bieten. Zahlreiche Wohnhöfe oder Wohngänge sind noch in Lübeck erhalten, mit ein- und zweistöckigen Häuschen, auch an anderen

Orten des Deutschen Reiches, in den benachbarten Niederlanden und in Flandern. Es war die damals allgemein übliche Form der Wohnungsbeschaffung für kleine Leute.

Die ursprünglich niedrige Bebauung dieser Wohnhöfe ist in vielen Orten später zu einer hohen geworden, sodaß sie sich grundsätzlich nicht mehr von der Hochbebauung neuerzeitlicher Großstädte unterscheiden. Wenn es aber auch in Zukunft gelingen sollte, die Bebauung wieder niedriger zu halten, so fragt es sich doch, ob die Wohnhöfe im älteren Sinne zu empfehlen wären, weil die Hofwohnung heute als sozial minderwertig gilt.

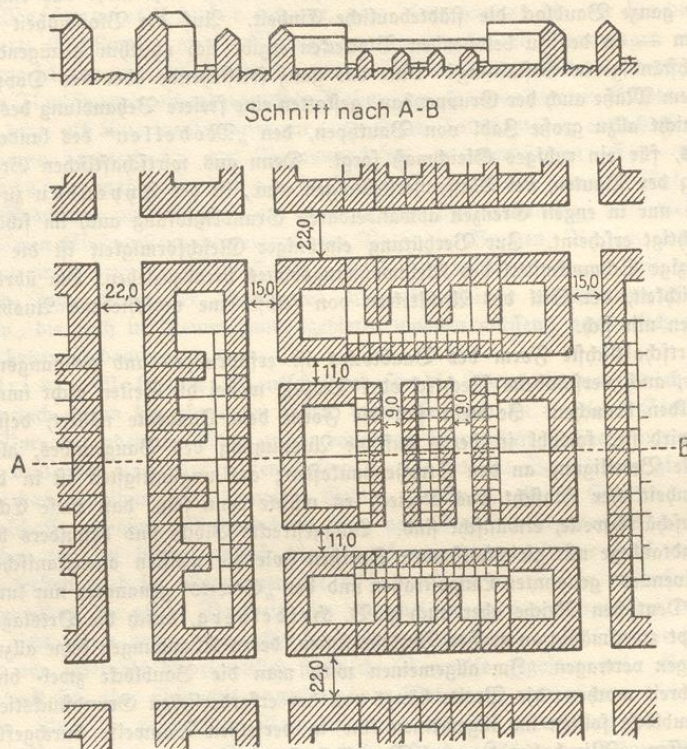


Abb. 1. Aufteilung eines Blockinnern mit Wohnstraßen

Aus demselben Grundgedanken heraus, nämlich billiges Hinterland für den Kleinwohnungsbau auszunutzen, sind aber unserer Zeit angepasste ähnliche Lösungen möglich und zu befürworten.

Erstens: Die Aufschließung großer Baublöcke durch Wohnstraßen als öffentliche Straßen — vgl. das vom Verfasser in Bd. 73, Heft 1 der Preuß. Jahrbücher des Jahres 1893 veröffentlichte Schema, das in Abb. 1 wiedergegeben wird*.

Es ist dazu ein Baublock gewählt worden, wie ihn die Stadt Berlin noch mehrfach auf den früheren Kölnischen Wiesen besitzt, der in üblicher Art bebaut, auf jedem Grundstücke eine mehr oder weniger große Zahl hintereinander folgender, unter sich meist in keinem Zusammenhange stehender, hoch umbauter

* Dieses zunächst für einen bestimmten Fall entworfene Schema stellt darüber hinaus den Begriff der Wohnstraße — im Gegensatz zu der am Rande des Baublocks herumführenden Verkehrsstraße — ganz allgemein dar. Es zeigt die verkehrsarme, den Block öffnende Straße von 15 m Breite; daran anschließend die nur kurze und keinen abkürzenden Weg bietende Wohnstraße von 11 m Breite, sowie die den Kern des Blockes zu einer stillen Wohngegend aufteilenden Gassen („Wohngänge“) von 9 m Breite.

Söfe aufweist. Am Rande des Blockes sind einer fünfgeschossigen Bebauungshöhe entsprechende Straßen angelegt — an ihnen werden größere Grundstücke abgeteilt, die sich auch zur Einrichtung von Kaufläden, Werkstätten, Stallungen eignen. Das Innere des Baublocks teilen dann allmählich schmäler werdende Wohnstraßen auf, so daß die Grundstücke nach der Mitte hin kleiner, die Häuser niedriger werden. Der Übergang von der höheren zur niedrigen Bebauung muß ein stufenweiser sein, damit keine allzu hohen, kahlen Brandgiebel entstehen, die übrigens auch mit Dachziegeln bekleidet (siehe z. B. Braunschweig) oder beschiefert werden könnten, ohne den Luftraum des tieferliegenden Nachbargrundstückes zu beeinträchtigen, da auf diesem eben nicht so hoch gebaut werden darf. Dann würde die Luft sich trichterförmig in die Baumassen einsenken, die Sonne unbehelligt bis in den Kern des Blocks eindringen; der ursprünglich einheitliche Block würde also in mehrere Blöcke von verschiedener Bebaubarkeit zerlegt. Die öfter gehörte Einwendung gegen eine derartige Abstufung, daß die niedrigen Häuser unter dem Schornsteinruß der höheren zu leiden haben, trifft nur bei sehr engen Verhältnissen zu. Dagegen hat die Erfahrung gezeigt, daß die nachträgliche Aufteilung von Baublöcken, die bereits im Bebauungsplan festgelegt sind, nur da und bis zu dem Grade durchführbar ist, als die polizeilichen Bestimmungen derartige sind, daß sie einer Ermäßigung der Bebauungshöhe im Blockinnern entgegenkommen, da sonst die Hergabe von Bauland zur Straße zu teuer wird.

Zweitens: Durch Aufschließung mit privaten Wohnstraßen, wenn sich eine größere Geländefläche in einer Hand befindet.

Die Baugenossenschaft „Ideal“ hat in Briss bei Neukölln mitten im Hochbaugebiet mit der Schaffung einer Kleinhausiedlung begonnen, deren Baublöcke am Rande herum dreigeschossig bebaut werden und zum Teil schon sind, während das durch Unterdrückung einer öffentlichen Straße weitgedehnte Innere mit Einfamilien-Reihenhäusern nebst Hausgärten besetzt wird, zu denen einfache Gartenwege führen (vgl. Abb. 2, S. 160). Zwei Blöcke des Bebauungsplanes werden also hier einheitlich zusammengezogen.

Das lange herrschend gewesene Städtebauschema hat zwar auch zwischen Verkehrsstraßen und Wohnstraßen unterschieden, doch nur vermeintlichen Wohnstraßen, die ganz nach dem Vorbilde der Verkehrsstraßen angelegt wurden und deshalb jeden Augenblick zu Verkehrsstraßen werden konnten und oft genug auch geworden sind. Jetzt verstehen wir aber unter Wohnstraßen etwas anderes und zwar wieder etwas Ähnliches, wie es der Architekt Leo Battista Alberti schon im Jahre 1450, noch an die Überlieferung des Mittelalters anknüpfend, gekennzeichnet hat, nämlich kleinere Gassen neben den breiten und durchgehenden Straßen, die etwa nach einem öffentlichen Gebäude, der Kirche, dem Rathaus führen und sich dort platzartig erweitern mögen, — „Gassen“ (wie sie auch heute noch vielerorts, besonders in Süddeutschland und Österreich heißen), die aus den großen Hauptstraßen abzweigen, keine große Längenausdehnung haben, meist nur bis zur nächsten Hauptstraße reichen, Aufteilungs- oder Hofgassen, die keinen öffentlichen und ungehinderten Weg bieten sollen, sondern zur Aufgabe haben, den anstoßenden Grundstücken einen besseren Zugang und eine reichlichere Lichtzufuhr zu gewähren (vgl. „Städtebau- und Wohnungswesen in Holland“ von Professor Dr. Rud. Eberstadt. Verlag von Gustav Fischer, Jena 1914).

Ein- und beiderseitig bebaute Wohnstraßen und Wohnhöfe mit offenen oder überbauten Durchgängen von der Straße her bieten heute wie damals die Möglichkeit, billiges Hinterland für Kleinwohnungen nutzbar zu machen; nur erscheint es uns zweckmäßig, was im Hochbaugebiete großer Städte auch schon aus polizeilichen Gründen gefordert wird, ihnen Ausgänge nach zwei verschiedenen Hauptstraßen hin zu geben. Die Breite der Straße, oder richtiger gesagt, der Abstand der beiderseitigen Baufluchten voneinander, hängt, wenn auch nicht allein, so doch in erster Linie von der zulässigen Höhe der Bebauung ab, und da wir ja nicht nur kleine Häuser, sondern auch Kleinwohnungen in großen Häusern erbauen müssen, so gibt die Breite der Straße kein ausschließliches Merkmal für die Wohnstraße ab. Was diesen erst ihre Eigenart gibt, ist die Forderung, daß sie sich nicht auf eine allzu große Länge erstrecken und vor allen Dingen keinen abfürzenden Weg zwischen Verkehrsstraßen bieten, also nicht eilige Fußgänger oder gar Fuhrwerke zum Hindurchgehen, bezw. Hindurchfahren anregen sollen.

Lageplan.

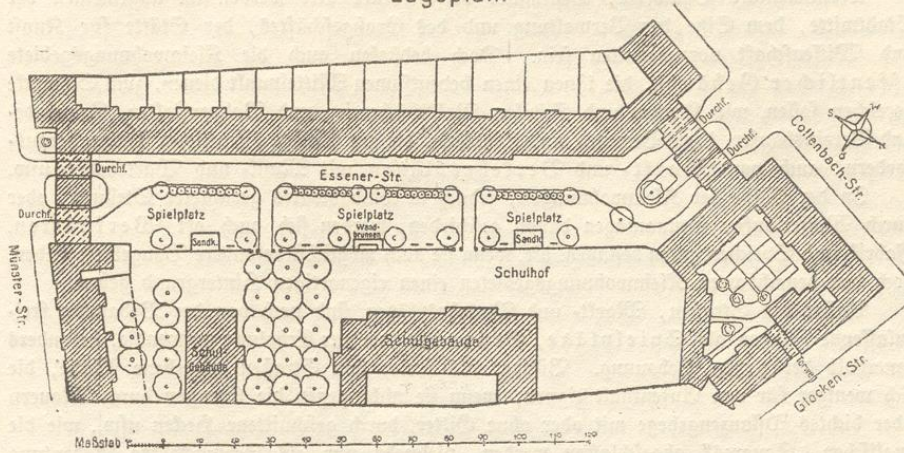
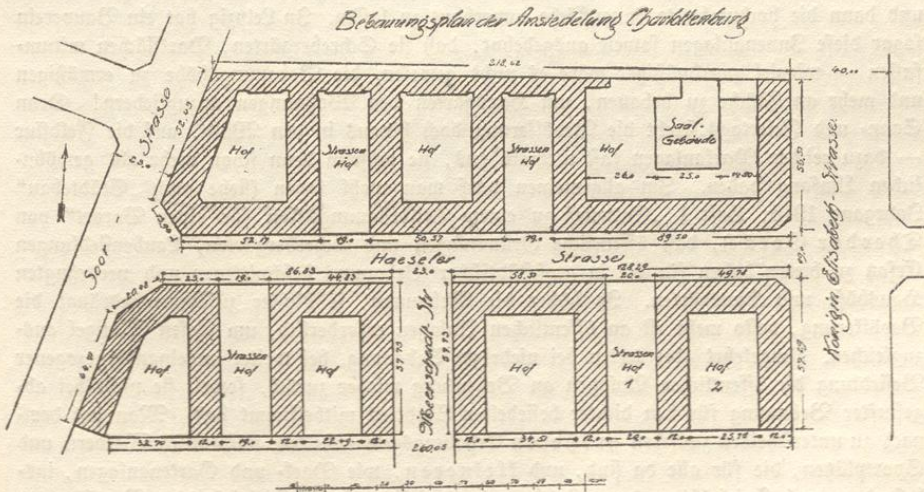


Abb. 3. Wohnhof in Düsseldorf

Zwei Beispiele aus neuerer Zeit sollen dieses näher erläutern. Abb. 3 gibt den Lageplan mit den Erdgeschoßgrundrissen der Essener Straße in Düsseldorf wieder, einer von der Stadtgemeinde erbauten Wohnsiedlung mit hohen Mietshäusern, deren Ausgänge auch zur Hauptstraße hin überbaut sind. Die Aufteilungssstraße ist nur an einer Seite bebaut und öffnet sich an der anderen Seite gegen den benachbarten Schulhof, von dem die schmale Fahrbahn, Baumreihen und Spielplätze die Bebauung trennen — diese Anlage kann man in der Tat einen Wohnhof nennen.

Abb. 4 zeigt eine ganz anders geartete, vom Zuschnitt der Baublöcke des städtischen Bebauungsplanes bedingte Bauanlage des Berliner Spar- und Bauvereins in Charlottenburg. Durch die mehrfach wiederholte hufeisenförmige Gestaltung der hohen Bebauung sind nach der Straße zu offene Wohnhöfe entstanden, die als Schmuckhöfe angelegt wurden, während die umbauten Zwischenhöfe als Turn- und Spielplätze für die Kinder eingerichtet sind. Die Küchen und Nebenräume sind meist nach diesen Innenhöfen gerichtet, die Wohnräume nach den offenen Schmuckhöfen, so daß die Wohnungen denen an der Straße gegenüber nicht nur nicht nachsehen, sondern in vieler Augen sogar etwas voraus haben.



1) Schmuckhof 2) Turn- und Spielhof

Abb. 4. Offene Wohnhöfe des Berliner Spar- und Bauvereins

Monumentale Bauwerke, Denkmäler verschiedener Art werden im allgemeinen der Stadtmitte, dem Sitz der Verwaltung und des Großgeschäftes, der Stätte für Kunst und Wissenschaft vorzubehalten sein. Doch bedürfen auch die Kleinwohnungsgebiete öffentlicher Gebäude, die ihnen einen bedeutsamen Mittelpunkt dienen, zum Schmucke reichen sollen, wie Kirchen und Schulen, Volksbüchereien und Badeanstalten, Gemeinde- und Vereinshäuser, dazu Brunnen und Sitzplätze, die zur Anlage öffentlicher Plätze herausfordern, auch von Markt- und Verkehrsplätzen mit Musik- und Wartehallen usw.

In der Nähe der Kleinwohnungen, jedoch in windabwärts gerichteter Stellung, oder durch Wasserläufe, Grünanlagen davon geschieden, werden sich auch oft Werkstätten, Fabrik- und Speicherbauten befinden, die, wenn sie auch möglichst besondere Baugebiete bilden, doch den benachbarten Kleinwohnungsgebieten einen eigenartigen Hintergrund geben.

Außer den Straßen, Markt- und Verkehrsplätzen sind noch von der Bebauung freizulassende Flächen als Spielplätze, Grünanlagen zur Erholung notwendig, besonders innerhalb der hohen Bebauung. Billiger als freie, von Straßen umgebene Plätze, die sich weniger für den Aufenthalt eignen, wenn sie nicht gegen die Straßen durch Mauern oder dichtes Pflanzengehege mit oder ohne Gitter, durch geschnittene Hecken usw., wie die englischen „Squares“ abgeschlossen werden, vielmehr nur als Schmuckplätze Bedeutung haben, sind sogenannte Innenanlagen zu beschaffen, d. h. im Innern großer, am Rande rundum bebauter und dadurch gegen den Staub und Lärm der Straße geschützter Blöcke, von einer hinteren Baufluchtlinie zu begrenzende Freiflächen, die als öffentliche von der Gemeinde, oder als Gegenwert für entgegenkommende baupolizeiliche Vergünstigungen von den Eigentümern der Randbebauung angelegt und unterhalten werden. Wenn auch kaum mitten in der Stadt, werden sie doch noch oft an ihrem Rande, in den Vorstädten zu ermöglichen sein. Ferner ließen sich die Wohnstraßen so einteilen, daß nur eine schmale Fahrbahn verbleibt und die übrige Straßenfläche zur Anlage von Gartenstreifen verwendet wird, die auch an die Stelle der üblichen Vorgärten treten oder in diese miteinbezogen werden können. Immerhin bleibt die großstädtische Innenanlage ein Nothelfer, der ebenso wie ein Teil der öffentlichen Grünanlagen, Gartenplätze, Volksparks, überhaupt nur als Gegenmittel gegen die ungünstigen Folgen hoher Bebauung verordnet werden muß. Denn im Grunde genommen erscheint es unnatürlich, erst einen hohen Häuserwall zu errichten und dann die hochumbaute Innenfläche unverbaut zu lassen. In Leipzig hat ein Bauverein sogar diese Innenanlagen soweit ausgedehnt, daß sie Schrebergärten, Parkflächen mitumfassen — wieviel zweckmäßiger wäre es nicht gewesen, die Bebauungshöhe zu ermäßigen und mehr an Fläche zu bebauen, um Hausgärten den Wohnungen anzugliedern! Denn Sonn- und Feiertags strebt die Bevölkerung doch hinaus in den Wald, auf die Feldflur — dazu reichen Parkanlagen fast niemals aus, sie müßten denn schon mehr als gewöhnlichen Umfang haben. Im allgemeinen darf man wohl sagen (siehe auch „Städtebau“ Jahrgang 1916, Heft 1 „Entwurf zu einem Teilbebauungsplan für einen Vorort“ von Theodor Goetze), daß öffentliche Grünanlagen und Schrebergärten, Laubensiedlungen Ersatz zu bieten haben für die in großstädtischer Bebauung beschnittenen und verdrängten Haushöfe und Hausgärten. Je höher die Bebauung, je dichter zusammengedrängt die Bevölkerung, desto mehr ist an öffentlichen Anlagen erforderlich, um diesen Mangel auszugleichen. Umgekehrt aber treten bei niedriger Bebauung, bei weiter auseinandergezogener Besiedlung die öffentlichen Anlagen an Bedeutung wieder zurück, soweit sie nicht bei abgestufter Bebauung für den dichter besiedelten Stadtteil mitbestimmt sind. Man hat demnach zu unterscheiden zwischen größeren Erholungsgelegenheiten, namentlich Wäldern und Sportplätzen, die für alle da sind, und kleineren, wie Park- und Gartenanlagen, insbesondere auch Spielplätzen, deren Zahl zunehmen sollte mit der Dichtigkeit der Bevölkerung, und die deshalb in lockerer bebauter Vorortbesiedlung mehr oder minder entbehrlich erscheinen, zumal — worauf Professor Rud. Eberstadt schon gelegentlich hingewiesen hat — die

echte Wohnstraße als liebster Spielplatz benutzt zu werden pflegt. Ausbuchtungen solcher Straßen an passenden Stellen können dies nur fördern. Derartige Siedlungen sind deshalb bis zu einem gewissen Grade im ganzen zu den Freiflächen zu rechnen, wie Camillo Sitte schon in seiner Schrift über „Großstadtgrün“ — jetzt der dritten Auflage seines Buches über den künstlerischen Städtebau einverleibt — als selbstverständlich betont hat.

Das umgekehrte Verhältnis, in dem Dichte der Bebauung und Größe der Freiflächen zueinander stehen, ermöglicht erst, billige Kleinhausniedlungen zu schaffen; denn diese dürfen ebenfowenig, wie mit städtisch ausgebauten Straßen, mit nur eigentlich großstädtischen Bedürfnissen entsprechenden Platz- und Grünflächen belastet werden. Im übrigen wird der Planverfasser auf die Erhaltung der Wälder, Erwerbung von Parkanlagen, die Auscheidung von unbebaubaren Niederungswiesen, sumpfigem oder beim Bergbau zu Bruch gegangenen Gelände, verlassenen Steinbrüchen und Kiesgruben, auch ausgeziegeltem Ackerland usw. für zusammenhängende Freigeiete ins Auge zu fassen haben, da auf freiem Felde neuzuschaffende Grünanlagen immer viel Geld kosten. Auch Truppenübungs- und Flugplätze, Rennbahnen, Krankenhauseärten, Schul- und Friedhöfe haben als Freiflächen zu gelten, wenn sie auch nicht ohne weiteres betretbar sind.

Anstatt das ganze Stadtgebiet in eine mehr oder minder große Zahl von Bauklassen oder Bauzonen, Baustaffeln einzuteilen, die nach allgemein-gesundheitlichen Grundsätzen, bestenfalls unter Berücksichtigung des gemeinen Bodenwertes die Bebauung abstufen, der Örtlichkeit aber nur in unzureichendem Maße gerecht werden und damit einem abgestuften Schematismus Vorschub leisten, ist die Abgrenzung dem Bebauungszwecke anzupassender Baugebiete, also von Zweckgebieten anzustreben, die unter Umständen je für sich ihrem eigentümlichen Sonderzwecke entsprechend abgestuft werden können.

Gewöhnlich bildet auch bei der sog. nannten Zonenbauordnung die altstädtische Bebauung eine Klasse für sich, die zuweilen sich sogar an den großen Strahlstraßen entlang nach außen hin, also auch durch andere Bauklassen hindurch fortsetzt. Dieser durchaus richtige Gedanke bedarf nur einer weiteren Ausbildung insofern, als die neuen Bezirke der Stadterweiterung in Zweckgebiete aufgeteilt werden. Als ein solches kann schon in der Altstadt unter gegebenen Verhältnissen ein Großgeschäftsgebiet in Frage kommen; aber auch in der Neustadt mit Warenhäusern und Speicherbauten, z. B. an Hafenanlagen und Wasserwegen, Güterbahnhöfen usw. Dann sind Industriegebiete vorzusehen, die ihre eigenen Straßen sowohl für den Rollfuhr-, als besonders auch für den Fußgänger- und Fahrradverkehr erfordern. Unweit der Industriegebiete werden zweckmäßig die Kleinwohnungsgebiete anzuordnen sein. Außerdem sind Wohngebiete schlechweg zwischen den großen Verkehrsstraßen, und in besonders bevorzugter Gegend Landhausgebiete für offene Bauweise notwendig. Der Bebauungsplan gliedert sich demnach in die Altstadt, unter Umständen mit einem Großgeschäftsgebiet, in das Industriegebiet, die Wohngebiete (einschl. Kleinwohnungsgebiete einerseits, Landhausgebiete andererseits). Innerhalb dieser Gebiete wird an den Verkehrsstraßen eine höhere, auch für Geschäftszwecke (Schauläden, Werkstätten, Fuhrhaltereien) geeignete Bebauung zuzulassen sein, innerhalb der Wohngebiete überdies die Art und der Ausbau der Wohnstraßen dem verschiedenartigen Wohnbedürfnisse anzupassen sein.

Die Baugebiete können nicht durch eine allgemeine Bauordnung festgesetzt werden, insbesondere auch nicht ohne vorherige Aufstellung eines Bebauungsplanes. Es muß Sache der Gemeinde und ihrer Bodenpolitik bleiben, Baugebiete von Fall zu Fall abzugrenzen und aufzuschließen, und zwar mit Hilfe von Baufassungen, die sich auf einen Bebauungsplan stützen. Ohne einen solchen ist nicht zu beurteilen, welchem Bauzwecke eine bestimmte Örtlichkeit am besten zuzuführen ist, welche Bauweise zweckmäßig dafür zu wählen, welche Straße als eine Verkehrsstraße anzusehen ist, wo billig Freigeiete belassen werden können. Die teuersten Bebauungspläne sind allemal diejenigen, die nach einer vorher als Richtschnur

für die Bebauung gegebenen Bauklaffenteilung aufgestellt werden; meist sind sie auch die unzweckmäßigsten und, weil schematische, die künstlerisch am wenigsten befriedigenden.

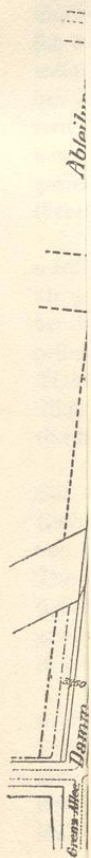
Bei neu aufzustellenden Bebauungsplänen ist der Gedanke, die Baublöcke zwischen den höher zu bebauenden Verkehrsstraßen niedriger zu bebauen, um so leichter durchführbar, als die zwischen den Verkehrsstraßen sich erstreckenden Flächen nach außen hin immer größer zu werden pflegen, um eine Abstufung der Wohnbaublöcke nach dem praktischen Bedürfnisse einwandfrei zu gewährleisten.

So ist jetzt der Plan für ein neues Baugebiet der Stadt Neubölln beschaffen (siehe Abb. 5). Dazu ist eine besondere Orts-Bauordnung erlassen. Es gelten darin:

1. Eine viergeschossige und 2. eine dreigeschossige Reihenhausbauweise, wie die Verordnung sie nennt, in Wahrheit eine hohe Gruppenhausbauweise, nämlich eine planmäßig in bestimmten Abständen durch Bauwiche unterbrochene, geschlossene Bauweise. Es sind nur Vorderhäuser zulässig, in höchstens 15 m Tiefe, dahinter 3 m tiefe Höfe und dann Gärten, die zwar gegeneinander abgegrenzt, doch zusammen eine von jeder Verbauung freigehaltene Fläche bilden. 3. Eine zweigeschossige Einzel- und Gruppenhausbauweise. Diese Einteilung kann man sicherlich noch keine ideale nennen, da sie allgemein (nicht nur an der Schattenseite von Anstoßstraßen) Bauwiche auch bei hoher Bebauung vorsieht, durch die Staub und Lärm der Straße in das Innere der Baublöcke dringt; die Bebauungshöhe in demselben Baublocke wechselt, wenn dieser auch an keine Verkehrsstraße grenzt, an der eine höhere Bebauung gerechtfertigt wäre; die zweigeschossige Einzel- und Gruppenhausbauweise auch nur in geringem Umfange vorgesehen ist, und schließlich die bestehenden Besitzgrenzen außer acht gelassen sind, so daß Umlegungen die zwingende Folge sein werden. Trotzdem stellt er einen Fortschritt dar gegenüber der bisher dort durchweg vorgeschriebenen offenen Bauweise. Denn er scheidet grundsätzlich Verkehrsstraßen und Wohnstraßen, beansprucht insofgedessen im ganzen nur 20 % für Straßenland — die Hauptverkehrsstraßen sind mit breiten Promenaden ausgestattet, die minder wichtigen 20 m breit, die Wohnstraßen dagegen nur 8,5 m, indem für den notwendigen weiteren Abstand der Bausuchten Vorgärten sorgen. Für öffentliche Plätze und Parkanlagen sind weitere 19 % der Gesamtfläche aufgewendet.

Der Lageplan der Großstadt zerfällt also in einen allgemeinen, die alte Stadt und die Hauptstraßenzüge der Stadterweiterung mit den neuen Baugebieten umfassenden Gesamtplan und in eine gewisse Zahl von, einzelne Baugebiete behandelnden, Teilplänen. Von diesen Teilplänen sind die hier uns angehenden die der Kleinwohnungsgebiete, die mit der alten Stadt einerseits und dem Industriegebiete andererseits in Beziehung zu setzen sind. Für die Niederlassung der Industrie ist im allgemeinen der Osten der Stadt zu bevorzugen bis Südosten, da die meisten Winde in Norddeutschland aus Westen oder Nordwesten kommen; je nach der Hauptwindrichtung wird sich die Lage in anderen Gegenden des Deutschen Reiches verschieben. Jedenfalls muß aber zwischen dem Industriegebiet und der Stadt genügender Raum für den Kleinwohnungsbau verbleiben. Bei einer derartigen Anordnung macht die Verbindung mit der Stadt sowohl, als auch mit der Arbeitsstätte, keine allzu großen Schwierigkeiten, weil die Industrie ohnehin Anschlüsse an die Eisenbahnen und gutbefestigte Fahrstraßen gebraucht, die für den Straßenbahnverkehr einzurichten sind.

Von entscheidender Bedeutung ist auch die rechtzeitige Erbauung von möglichst weit vorzustreckenden Vorortbahnen, um dem Manne, der draußen noch ein eigenes Stück Land besitzt, die Beschäftigung am Orte der Industrie und zugleich das Wohnen auf eigenem Grund und Boden zu ermöglichen. Diese Bahnen erfordern ebenso, wie die vielen in großen Städten einmündenden Fernbahnen eigene Bahnkörper, die entweder von genügend weiten Baublöcken eingeschlossen werden können, wodurch an Straßenland gespart wird, oder beiderseits von Straßen eingefasst werden, wenn der Verkehr diese ohnehin erfordert. Bahndämme im Stadtgebiet werden nicht immer zu vermeiden sein, obwohl sie das anliegende Gelände entwerten und oft schwere Hindernisse für die Entwicklung der Stadt bilden; wenn und wo möglich sollten die Vorortbahnen wenigstens im Außengelände vertieft in einen Einschnitt gelegt werden, der von den Querstraßen zu überbrücken ist und später leicht die Umwandlung zu einer Untergrundbahn gestattet. Andererseits ist das Gelände zwischen Eisenbahndämmen eben wegen seines geringeren Wertes vorteilhaft für Industriezwecke zu verwenden. Wasserläufe sollten dagegen niemals eingebaut, schon



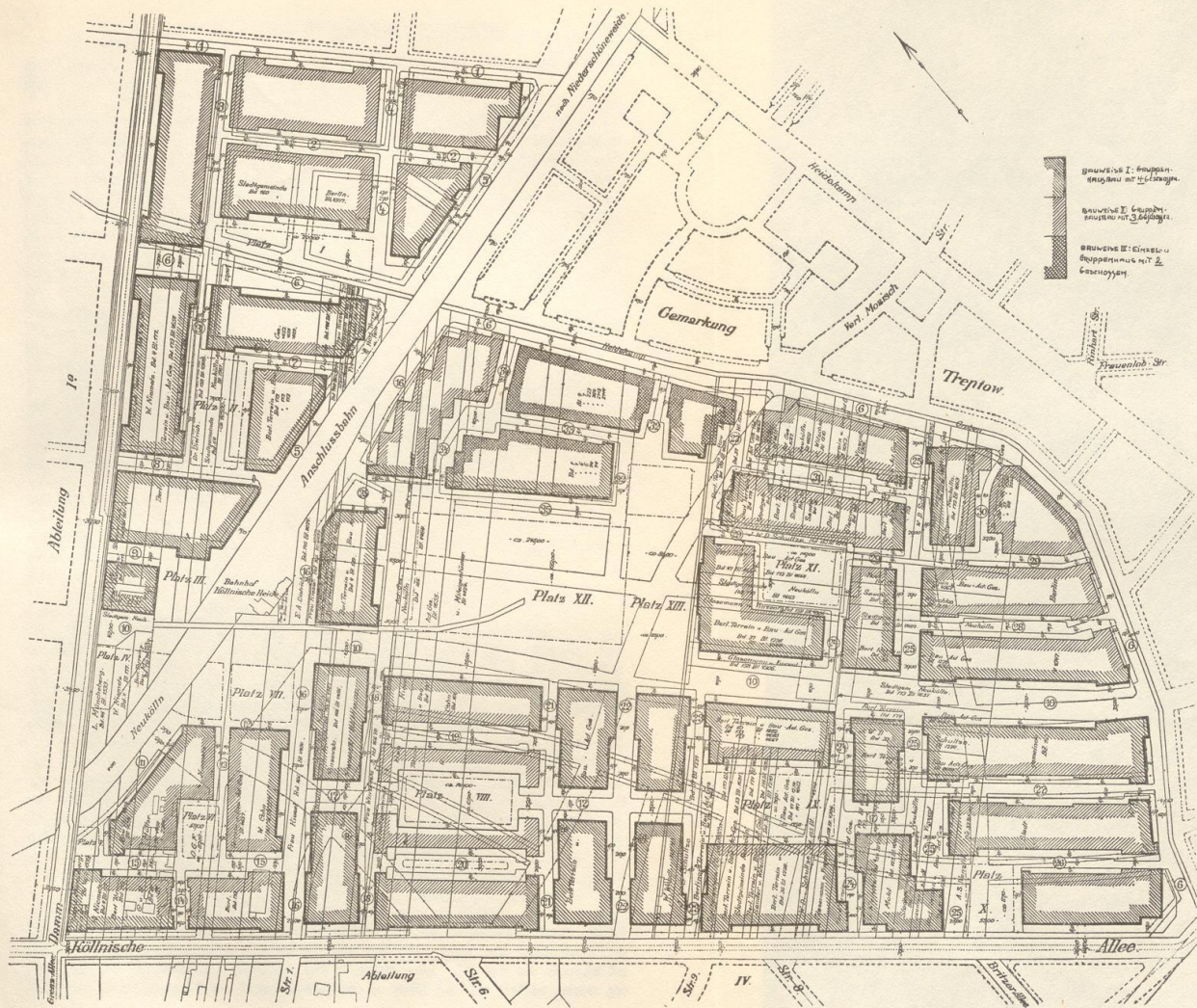
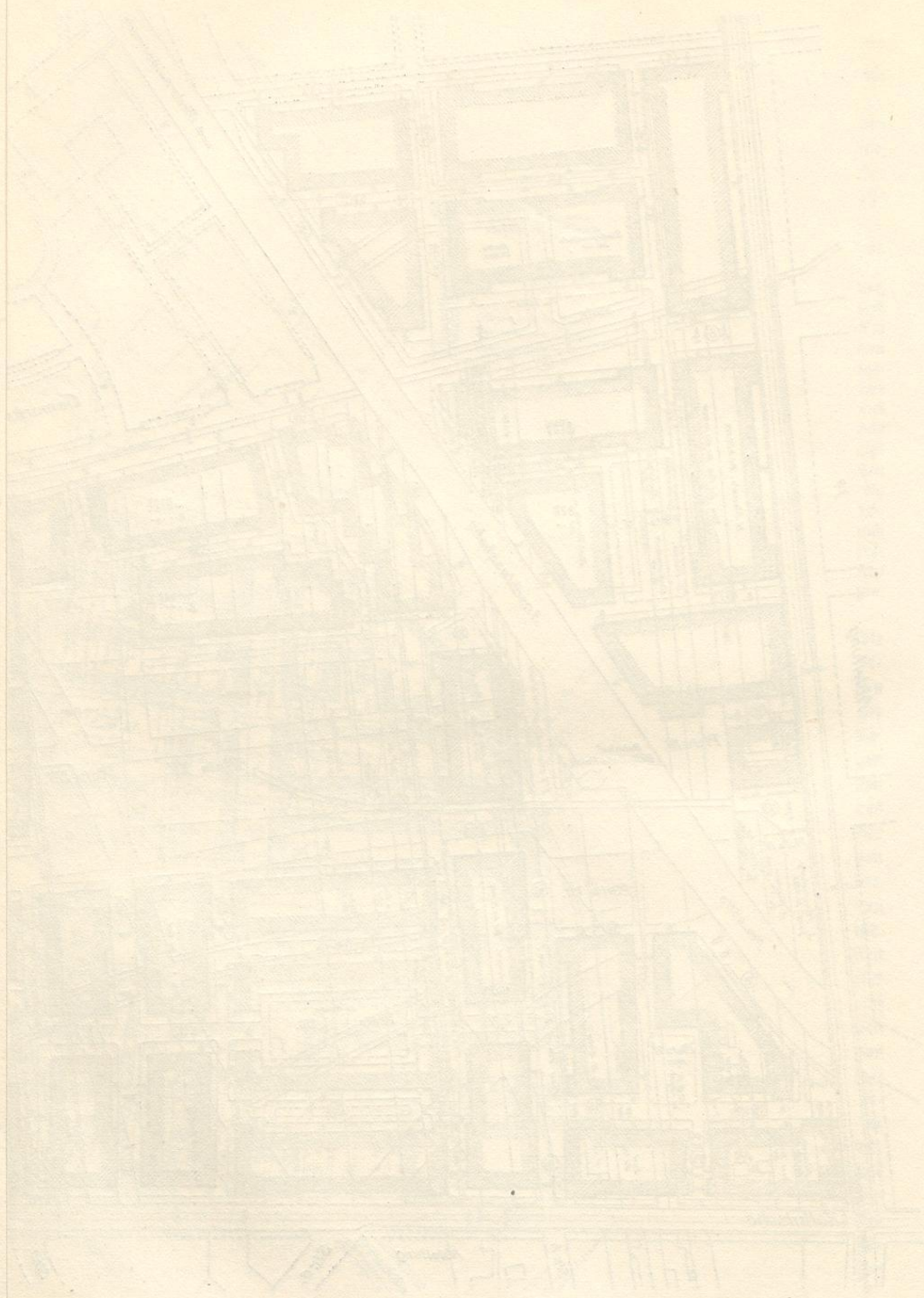


Abb. 5. Bebauungsplan für einen Teil (Abteilung 7) der Stadt Neufölln bei Berlin



Architectural drawing for the building of the University of Paderborn

der Reinhaltung des Wassers wegen, von Straßen begleitet werden, falls nicht gewerbliche Zwecke die Ausnutzung der Uferkante erfordern.

Städte erweitern sich am besten je nach der Grundanlage des Stadtkernes an den strahlenartig oder gleichlaufend nach außen führenden Hauptstraßen entlang zu in sich wieder möglichst geschlossenen Vorstädten, Tochterstädten, ländlichen Vororten und Genossenschaftsstädten (Gartenstädten), die um die alte Stadt herum neue Siedlungsmittelpunkte bilden. Derartige, also nicht gleichmäßig im ganzen Umkreise der Stadt vorrückende, sondern, je nach dem darin zu erfüllenden Zwecke, der Örtlichkeit am besten angepasste Einzelsiedlungen an den alten Landstraßen, nach Eisenbahnhöfen, an Wasserläufen hin, vermögen am leichtesten und billigsten allen Anforderungen der Zeit zu genügen, insbesondere auch den Anforderungen des Verkehrs, der von den Außenorten nach dem Hauptmittelpunkte hin- und herpendelt. Ringverbindungen sehen immer schon eine lebhaftere Entwicklung voraus, werden also, wenn überhaupt, erst sehr viel später sich als notwendig erweisen. Die amerikanischen Großstädte, selbst die neuesten, haben keine Ringstraßen. Die nächste Stufe der Entwicklung wird vielmehr Schrägstraßen zur Verbindung der Vororte mit anderen Punkten des Stadtrandes bringen. Dann zieht sich die Bebauung wieder an diesen entlang, um die Fläche zwischen den Vororten weiter zu füllen, soweit diese nicht durch die Anlage von Freiflächen innerhalb der Baugebiete als unverbaubar erklärt wird (siehe das Schema in Abb. 6).

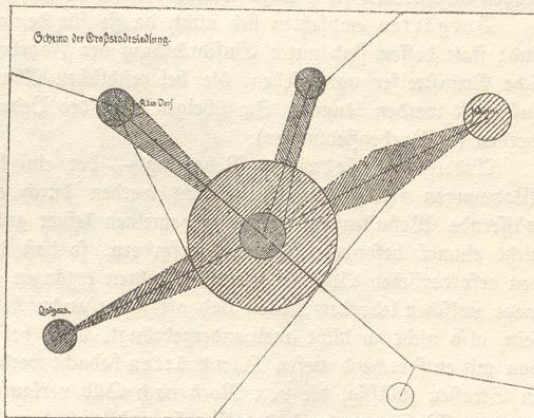


Abb. 6

Auf diesem Wege ist es auch möglich, vorhandene Dörfer in die großstädtische Entwicklung einzubeziehen, ohne sie von Grund auf zu zerstören; ja jeder der Vororte wird sich in einer gewissen, seinem Zwecke entsprechenden Eigenart ausgestalten können. Da aber, wie bekannt, selbständige Vorortgemeinden oft genug dem Eindringen von Kleinwohnungen Widerstand entgegensetzen, so müssen diese bei aller Wahrung ihrer Sonderheiten von der Mutterstadt eingemeindet oder aber mit dieser zu einem in städtebaulicher Hinsicht einheitlichen Zweckgebiete verbunden werden.

Damit verträgt sich aber wieder nicht eine schematische Abstufung der Bauklassen. Die Bodenwerte werden in diesen Vororten naturgemäß etwas höhere sein als im weiten Umkreise der Mutterstadt, und dem kann die Bevölkerungsdichte unbedenklich folgen, so daß von den Vororten als den Nebennittelpunkten neue Kreise ausgehen, die rundum die Bevölkerungsdichte wieder sinken lassen. Das entspricht auch dem Bedürfnisse nach Geschäftshäusern in den Vororten, die nicht allein auf die Warenhäuser der Stadtmitte angewiesen sein sollten. Wo in dieser Richtung einengende Bestimmungen gelten, wie z. B. in den Vororten Groß-Berlins, wird die Entstehung großer Warenhäuser geradezu gezüchtet.

Demnach ergibt sich im ganzen als Plansystem ein weitmaschiges Netz von Verkehrsstraßen, dessen Maschen mehr oder weniger in sich geschlossene Einzelsiedlungen und je nach Bedarf Grünanlagen ausfüllen. Die heutige Großstadt ist kein einheitliches Massengebilde mehr; um einen massiven Kern legt sich ein nach außen hin immer loser werdender Kranz von Vor- und Gartenstädten, Landhaus- und Kleinsiedlungen. Ist einst der Zuwachs der ländlichen Bevölkerung in die Städte gewandert, so strebt jetzt der Städter wieder zur

Natur zurück. An die Stelle des Dorfes treten halbländliche Vororte. Eine solche Gliederung des Stadtplanes gibt auch die bestmögliche Grundlage für die Entstehung eines die Eigenart der Neuzeit ausdrückenden Stadtbildes.

Die Planung für die einzelnen Kleinwohnungsgebiete hängt von der vorgesehenen Art der Bebauung ab. Ist sie eine hohe — drei- bis fünfgeschossige — so wird sie nahe den altstädtischen Vierteln nicht viel anders sein können, als die dort übliche. Nur ist darauf hinzuwirken, daß möglichst keine Hofwohnungen in Seitenflügeln und Hinterhäusern entstehen — freistehende Gartenhäuser oder Quergebäude sind allenfalls zulässig —, es sei denn, daß im Besitz der Gemeinde oder von Baugenossenschaften befindliche zusammenhängende Flächen die Aufschließung mit Wohnhöfen ermöglichen. Für den Privatbau darf also der Baublock nicht zu breit sein. Doch wird weiter draußen, wo die Bauordnung oder Bausatzung eine etwas weiträumigere Bebauung fordert, auch die Anlage von Innenplätzen anzustreben sein, wozu wieder breitere Baublöcke notwendig sind.

Vorgärten empfehlen sich nicht, da sie für den einzelnen Hausbewohner kaum nutzbar sind; statt dessen sind unter Einschränkung der Fahrbahnbreite in den Wohnstraßen öffentliche Grünstreifen vorzuziehen, die bei reichlichen Abmessungen auch wohl zu Pachtgärten aufgeteilt werden können. Im übrigen muß der Bedarf an Hausgärten anderwärts gedeckt werden (in Laubensiedlungen).

Anders bei niedriger Bebauung — der ein- bis zweigeschossigen! Die Masse der Wohnungen soll zugänglich gemacht werden durch einfach zu befestigende und zu entwässernde Wohnstraßen, die im allgemeinen keiner größeren Breite als 5 m bedürfen, oft nicht einmal besondere Fußsteige erfordern, so daß die Einschlebung schmaler Vorgärten den erforderlichen Abstand der Baufluchten ergänzen helfen muß. Auch schmale Gartenwege zwischen lebenden Hecken sind oft schon ausreichend*. Die Wohnungen sollen gesund sein, also nicht zu dicht aneinandergedrängt, d. h. bei dem zu bevorzugenden Reihenhausbau mit entsprechend tiefen Hausgärten bedacht werden. Die Reihenhausbauweise ist nur in Straßen zulässig, die von Nord nach Süd verlaufen, weil der Hausgrundriß meist nur je einen Wohnraum nach der Straße und nach dem Hofe bzw. Garten hin aufweist; an den von West nach Ost verlaufenden Straßen ergibt sich dadurch von selbst die Notwendigkeit, Einzel- oder Doppelhäuser zu erbauen, bzw. überhaupt auf eine Bebauung zu verzichten (halboffene Bauweise).

Eine geschlossene Bauweise ist dagegen wieder an Plätzen zu fordern, wo auch bescheidene Geschäftsräumlichkeiten notwendig sind, also kleine Stockwerkshäuser, etwa von zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoß. Spielplätze für die Kinder sind reichlich vorzusehen, möglichst so, daß die im Hause beschäftigten Mütter ab und zu einmal nach den Kindern sehen können, z. B. im Blockinneren, wie in englischen Gartenstädten — die Baublöcke sind dementsprechend weiter zu bemessen — oder auch durch gelegentliche Erweiterung der Wohnstraßen, die selbst gern mit zum Spiel benutzt werden. Dazu kommen Erholungsanlagen für Erwachsene, möglichst im Anschlusse an benachbarte Freiflächen. Als Beispiel sei auf den Bebauungsplan der Gartenvorstadt Falkenberg bei Berlin, einer Gründung der deutschen Gartenstadt-Gesellschaft, (Abb. 7) verwiesen, wo Ein- und Zweifamilienhäuser um Wohnhöfe gruppiert oder an schmalen Wohnstraßen und Wohnwegen angeordnet sind, während an den von der Gemeinde verlangten, sehr reichlich breiten Verkehrsstraßen Mehrfamilienhäuser Platz gefunden haben. Die grundsätzliche Unterscheidung zwischen Verkehrs- und Wohnstraße kommt hier wenigstens im Lageplan voll, im Aufbau im beschränkten Maße zur Geltung. Im Gegensatz zu dieser noch im Werden begriffenen Siedlung ist die Waldsiedlung der Stadt Spandau (Abb. 8) bereits vollständig fertig und bewohnt.

* Nach bremischem Gesetz genügen für derartige Wohnstraßen unter gewissen Voraussetzungen schon 3 m Breite, indem je 2 m breite Vorgärten einen Abstand von 7 m zwischen den Baufluchten herstellen.

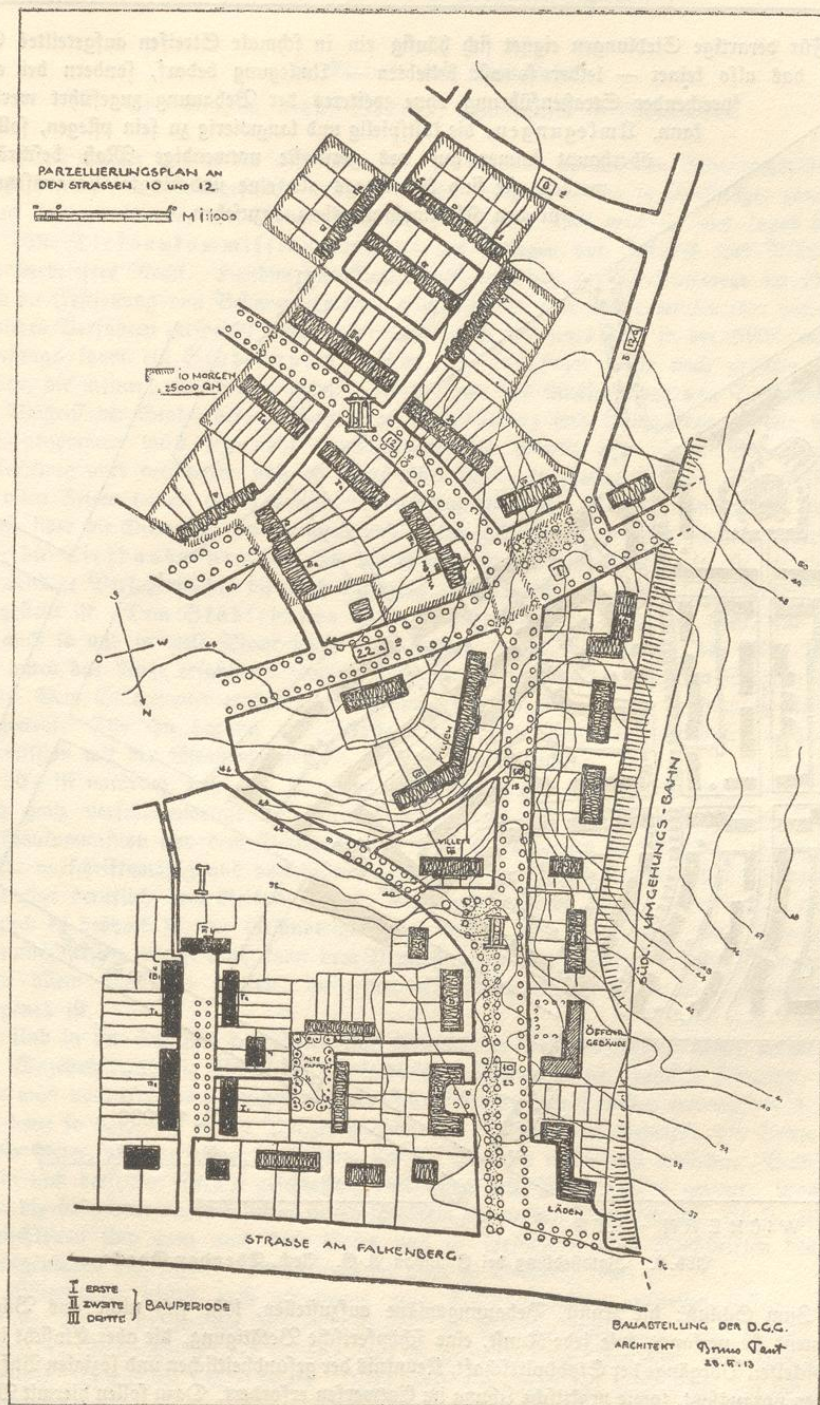


Abb. 7. Gartenvorstadt Falkenberg bei Berlin

Für derartige Siedlungen eignet sich häufig ein in schmale Streifen aufgeteiltes Gelände, das also keiner — leider so oft beliebten — Umlegung bedarf, sondern bei entsprechender Straßenführung ohne weiteres der Bebauung zugeführt werden kann. Umlegungen, die kostspielig und langwierig zu sein pflegen, sollten überhaupt immer auf das geringste notwendige Maß beschränkt werden; sie sind keineswegs als eine unbedingte Voraussetzung für den Kleinwohnungsbau anzusehen.



Abb. 8. Waldsiedlung bei Spandau A.-G. Arch. Theodor Goede

Zum Schluß: die Kunst, Bebauungspläne aufzustellen, läßt sich nicht aus Büchern erlernen; sie verlangt, wie jede Kunst, eine schöpferische Betätigung, die aber Einsicht in die verwickelten Vorgänge der Stadtwirtschaft, Kenntnis der gesundheitlichen und sozialen Anforderungen voraussetzt, sowie praktische Übung im Entwerfen erfordert. Dazu sollen hiermit Winke und Anregungen geboten werden.

b) Mittel- und Kleinstadt

Von Dr.-Ing. Hans Hecker, Stadtbaurat in Aßchersleben

Von welcher Art in der Mittel- und Kleinstadt vorhandene Bebauungspläne tatsächlich sind, soll vorausgeschickt werden. Man wird dann um so sinnfälliger zum Ausdruck bringen können, wie Bebauungspläne sein sollen, und was sie uns sagen müssen.

Die Tiefbaukommission betrachtet das Anlegen von Straßen und Plätzen als ihr verbrieftes Recht. Handwerksmäßiger Straßenausbau der Verkehrswege im Gelände und die Festsetzung von Bebauungsplänen erscheinen ihr untrennbar miteinander verbunden. Solches Verfahren entspricht hergebrachtem Gebrauch aus jener Zeit, in der Städte mäßigen Umfangs kaum ein Stadtbauamt hatten. Es soll sogar heute noch größere Städte geben, die meinen, ein Bebauungsplan bedeute nur das Ausschneiden von Verkehrsflächen im Angriff der Stadt, deren Pflasterung, Entwässerung und Beleuchtung. Rein begrifflich genommen wird ein nicht voreingenommenes Gemüt von einem Bebauungsplan schlechtweg aber verlangen, daß er etwas über künftiges Bauen besage. Bauen ist aber zu allen Zeiten immer eine räumliche Verrichtung gewesen. Damit beginnen sich die Begriffe über die Dimension der Straßen und Plätze in Bebauungsplänen schon zu verwirren. Für die Tiefbaudeputation hat die Straße nur Länge und Breite, sie ist ihr eine notwendige Verkehrsfläche, die nach entsprechender Einrichtung des Straßenkörpers fertig hergestellt ist. Dem Städtebauer ist die Straße nicht nur lang und breit, für ihn ist sie auch so und so viele Meter hoch, oder anders gesagt, die Straße, der Platz ist ihm ein durch das Auge erfassbares Raumgebilde, dessen Wände die gebauten Straßenfluchten sind. Dem Städtebauer erscheint die Straße erst nach ihrer vollen Umbauung als fertig hergestellt. Für ihn beginnt der Straßenbau in dem Augenblick, in dem die Tiefbaukommission mit der Straßenherstellung fertig zu sein glaubt.

Es ist natürlich, daß zwei so getrennte Anschauungen über den Begriff der Straße auch ganz verschiedenartige Anforderungen an einen Bebauungsplan stellen. Der Tiefbaukommission und dem Verkehrsregler ist er ein Wegenez im Gelände, das der Landmesser vorschriftsmäßig und verkehrstechnisch richtig zu Papier bringt. Der Landmesser steht aber beruflich dem Gelände ebenso nahe, wie er dem Bauen ferne steht. So unmöglich es deshalb ist, der Geländeeigenheiten wegen, ohne Landmesser einen Bebauungsplan aufzustellen, ebensowenig kann dem Vermessungsamt diese Arbeit in unserem erweiterten Sinn allein überlassen bleiben, weil ihm ein Bebauungsplan nur ein planimetrisches Wegenez ist.

Und in der Tat sind in Mittel- und Kleinstädten Bebauungspläne nichts weiter. Ist das Wegenez durch die Beschlüsse der städtischen Körperschaften förmlich festgelegt, dann kann man nach Erfüllung einiger weiterer Förmlichkeiten den Straßen entlang bauen. Der eine baut so hoch, als es die Polizei erlaubt, sein Nachbar viel niedriger, der Dritte baut wieder höher, und an jedem Haus kann sich ein Architekt individuell ausleben. Bald wird in ein und derselben Straße geschlossen, bald offen mit Brandmauern gebaut. Das gibt dann die bekannten unerträglichen neuen Städtebilder in den Mittelstädten. Diese positiven Säcklichkeiten sind ganz nach dem Gesetz und in Befolgung aller Vorschriften des Bebauungsplanes entstanden. Etwas muß da nicht in Ordnung sein!

Mittelstädte haben auch oft genug gute Bebauungspläne aufstellen lassen. Ihren Verfasser haben künstlerische Momente geleitet, es hat ihm etwa eine ganz gewisse Verteilung der Baumassen in der Straße, eine Einheitlichkeit der Baublöcke oder eine andere bestimmte Bildwirkung vorgeschwebt. Was nützt aber selbst der beste unter den möglichen Stadtgrundrissen, wenn der dazu gehörige künftige Aufbau — wie es die Regel ist in Mittelstädten — dem Zufall, dem Maurer- und Zimmermeister überlassen wird.

Über dem besten Bebauungsplan ist der schlechteste Aufbau möglich. Das scheint fast die Regel zu sein, denn man kann unter ungezählten neuen Städtebildern tadellose gewollte Leistungen leicht aufzählen. So ist es auch ein Zeichen der Zeit, wenn auf Bauausstellungen unsere Mittelstädte auf diesem Gebiet nichts zu zeigen haben als die Meisterstücke aus vergangenen Jahrhunderten. Sie schmücken sich so mit fremden Federn oder stellen zwar neuzeitliche vorbildliche Stadtgrundrisse aus, aber ohne den dazugehörigen Aufbau, der verheimlicht wird, weil er mißlungen ist.

Den Unternehmern daraus einen Vorwurf zu konstruieren wäre ungerecht. Vom Zimmermeister verlange man ein gut passendes Zapfenloch, auch dann, wenn er sich Architekt heißt, nicht aber künstlerischen Städteaufbau. Den Schuldigen kann man schon eher in der Stadtverwaltung erkennen, die diese Dinge gehen läßt, wie sie eben gehen, obgleich ihr allein die Mittel zur Abhilfe zur Verfügung stehen. Den neugebauten Mittelstädten wird hundert Jahre später gewiß kein Denmalpfleger erstehen — darin liegt das Tragische in der heute geübten Gepflogenheit im Städtebau, weil das den Städten durch uns hinzugefügte späteren Generationen für unsere Kultur einen Maßstab geben wird. Mit welchem Feingefühl hat man dagegen im 18. Jahrhundert z. B. unter Berücksichtigung ganzer Straßenbilder Häuser zu bauen verstanden, mit wieviel Takt hat einer sich dem Nachbar in der Straßenwand beigeordnet. Wer heute ein Haus an die Straße stellt, kann rücksichtslos seine baulichen Bedürfnisse innerhalb polizeilicher Grenzen befriedigen und hat sich weder um den Maßstab der Straße, noch um das Sichunterordnen im Gesamtbilde zu kümmern.

Eines erscheint nunmehr erwiesen, der Grundriß und der Aufriß einer Stadt-erweiterung müssen voneinander untrennbare Maßnahmen sein, so wie der Grund- und Aufriß beim Hausbau etwa. Auch beim Straßenbau vermag nicht einer den Grundriß und ein anderer den einheitlich mit erdachten Aufriß zu geben, ohne die künstlerische Höhe der dann fertig ausgebauten Straße mindestens zu gefährden oder zu vernichten. Ohne auf das historische Gebiet zu kommen: wir bewundern heute unter anderem französische Plätze, die vollkommen rhythmisch und von wundervoller Einheitlichkeit sind. Napoleon I. ließ dort Baupläze nur verkaufen, wenn der Käufer die Generalfassade um den Platz mit in den Kauf nahm. Kaufverträge und amtliche, mitverkaufte Fassaden sind uns niedergezeichnet und gebaut erhalten geblieben. Dieses Genie hat damals schon richtig erkannt, daß Städtebau in erster Linie eine Organisationsfrage ist.

Und um eine solche handelt es sich in der Tat.

Einen Generalbebauungsplan muß man in der Mittel- und Kleinstadt nicht unbedingt mit dem Projektieren von Straßen und Plätzen beginnen. Eine vorbereitende Maßnahme für die Möglichkeit einer in allen Teilen befriedigenden Bebauung besteht vielmehr in der Billighaltung des Bodens. Mit Voraussicht und Vorsicht sind im Umgriff der Stadt Grundstücke zu erwerben. Nicht etwa deshalb allein, weil, um mit Goethe zu sprechen, „das beste Zeichen einer guten Wirtschaft ist, daß die Stadt fortfährt, Grundstücke zu kaufen“. Diese vorbereitenden Schritte fördern vielmehr besonders künstlerisch wertvollen Städtebau. Daß damit die Stadt preismitbestimmend im Grundstücksmarkt wird, oder aus mäßigem Wertzuwachs die Straßen pflastern kann und diese Kosten den Anliegern erspart, versteht sich am Rande und wird hier nur nebenbei vermerkt. Sichtbarer Erfolg aber tritt zu solchem Vorgehen bei beginnender Bebauung. Man verkaufe für künftige Baublöcke auf städtischen Gebieten — wie einst Napoleon tat — einschließ-lich Generalfassaden mit dem rechtsverbindlichen Zwang, so zu bauen. Weil dem Grundeigentum der Stadt unverdienter Wertzuwachs nicht anhaftet, wird es billiger sein, und der Käufer nimmt mit billigerem Bauland gern eine Auflage an in bezug auf das Aussehen seines Hauses, auf das er ja meistens sowieso kaum Wert legt, wie die Straßenbilder zeigen.

Die farblose Erklärung des Einspruchsrechts durch den Magistrat in bezug auf die Fassade beim Verkauf von städtischem Bauland bringt wenig Nutzen, weil der Einspruch reichlich spät möglich ist, nämlich dann erst, wenn das Haus durch Dritte fertig projektiert ist.

Einen großen Einfluß auf Fassadengestaltung könnte die Stadt oder ihre Sparkasse auch als Geberin erster und zweiter Hypotheken ausüben. Indessen wird davon merkwürdigerweise kaum Gebrauch gemacht, obgleich man für dieselbe Beleihung viel schönere und damit wertvollere Häuser haben könnte. Der Maßstab der Rassen versagt in dieser Beziehung sehr zum Schaden der Städte.

Auf eigenem Grund und Boden kann die Stadt jedwedes vorgefaßte Programm in bezug auf das Gesicht eines Baublockes durchführen. Der Bebauungsplan auf solchem Gebiete gestaltet sich zu einem kommunalpolitischen Akt ersten Ranges, wenn er mit der vornehmsten Aufgabe einer Stadtverwaltung, dem Landerwerb, beginnt, im Durchführen einer gewollten Bauaufgabe dann fortfährt, um, nach Generationen noch, mit dem vorzubehaltenden Wiederkauf oder mit dem Erbbaurecht reiche Früchte zu ernten.

Gerade in der Mittelstadt ist dieser Weg noch möglich, wo Land noch zu haben ist, wo der bekannte Ring von Spekulationsgrundstücken um die Stadt, vergleichbar mit der atemberaubenden Ringmauer mittelalterlicher Städte, noch nicht existiert.

Und wenn dann die Stadt so verfährt, dann verbleibt ringsum trotzdem noch Land genug, Dritten gehörig, über das sich der Baulinienplan erstreckt.

Dort erscheint heute die Bebauung so gut wie vogelfrei. Wie schon angedeutet deshalb, weil die Bebauungspläne im Grundriß (von Gesetzes wegen) stecken geblieben sind, und über die Bebauung nichts sagen. Polizeiverordnungen geben nur obere Grenzen an, innerhalb deren sich jeder mit seinem Haus nach Belieben gebärden kann. Wo die Polizei drei Stockwerke zuläßt, kann in jeder Höhe bis zu diesem Höchstmaß gebaut werden, wo geschlossene Bauweise erlaubt ist, kann jeder einen unbebauten Streifen Baustelle zwischen den Häusern liegen lassen.

Wer noch nicht davon überzeugt sein sollte, daß unsere Bebauungspläne wirksamer Ergänzungen bedürfen, der wolle durch die nächstbeste neue Straße einer Mittelstadt wandern, und die sägeblattartige Straßensilhouette, die Lücken zwischen den Häusern, die nackten Brandmauern werden ihn gründlich eines Besseren belehren.

Die gemeinten Planergänzungen müssen zum Ziel den Schutz der Straßensilhouette und die Einheit des Baublockes haben. Zweifellos lassen sich zwangsläufig die Baumassen eines Blockes genau so generell im Aufriß erfassen, wie es heute schon im Grundriß im herkömmlichen Bebauungsplan der Fall ist. Damit ist kein Neuland entdeckt. Umgekehrt wäre es ein leichtes, aus dem historischen Städtebau in zahlreichen Fällen zu beweisen, daß immer dann, wenn städtebaulich Vorbildliches erreicht worden ist, der Bebauungsplan tatsächlich auch den Aufriß umfaßt hat. Dieses Einbeziehen des Aufbaues in den Bebauungsplan kann, wie schon gesagt, mittels Generalfassaden geschehen. In Preußen läßt sich deren Durchführung mittels § 4 des Verunstaltungsgesetzes erzwingen. Aus schönheitlichen Gründen kann man in Preußen für gewisse Baublöcke wenigstens jedermann zwingen, sich beim Bauen an ein vorgefaßtes Schaubild zu halten. Man durchsucht freilich die preußischen Verunstaltungs-Ortsgesetze vergeblich nach solchen Bestimmungen — es scheint demnach in bezug auf Bebauung alles in Ordnung zu sein —, wie denn von diesem göttlichen Paragraphen fast in keinem Falle der mögliche Gebrauch gemacht wird, obgleich er der Ausgangspunkt jeglichen zeitgemäßen Städtebaues sein könnte.

Greift man nicht zur Generalfassade, so mag ein Ortsstatut, in Preußen wieder auf Grund des schon erwähnten Paragraphen, mit wenigen Zeilen das für einen Teilbebauungsplan Notwendige besagen. Für Hessen enthält § 78 der Aus-

führungsverordnung zum § 59 des Gesetzes vom 30. April 1881 in vorbildlicher Weise, was für Mittelstädte not tut. Die gesetzlichen Erfordernisse für raumkünstlerischen Städtebau sind dort in wenigen Zeilen restlos erfüllt.

Die gut geleitete sächsische Stadt verfährt ganz ähnlich auf Grund des einschlägigen Landesgesetzes.

Soviel Teilbebauungspläne, soviel Ortsstatute. Dabei sollen Ortsstatute für das Bauen in bezug auf die Straßenhöhe keine zulässigen oberen Grenzen angeben, sondern sie müssen durchwegs besagen, wie weit man gehen muß. Man kann auch nicht, wie es in Ortsstatuten durchwegs der Fall ist, für Duzende von Straßen in den verschiedensten Vierteln den Aufbau auf ein paar Druckseiten im Taschenformat festlegen; es erfordert vielmehr jeder Bebauungsplan seine ihm eigentümliche Planergänzung durch ein kurzes Ortsstatut. So bestimmt dann die Stadtverwaltung durch Ortsgesetz — nicht die Polizei — das Gesicht der Stadt. Preussische Städte seien in diesem Zusammenhang auch hier gebührend vor dem künftigen Wohnungsgesetz in der jetzigen Form gewarnt.

Ganz besonders ist Städtebau in Mittelstädten auch eine Personenfrage. Während in kleineren Städten die sich ergebende Arbeit immer mehrere höhere Verwaltungsbeamte erfordert hat, überließ man das Stadtbauamt oft einem Techniker ohne Schulung und daher ohne Autorität in diesen wichtigsten Fragen. Woher soll da die künstlerische Erscheinung der Stadt in Ansehung dieser Kräfteverteilung zu erhoffen sein? Etwa vom Juristen, wenn er Bebauungspläne bringt? In Städten, die gar nicht so klein sind, wird ein Bauamt ohne gehöriges Ansehen auch leicht das Werkzeug der Interessenten, und manch ein Bebauungsplan ist nicht nach künstlerischen Grundsätzen aufgestellt, wenn er z. B. von einem „führenden Gastwirt“ inspiriert ist. Weil Mittelstädte sich nicht einmal jedes Jahr einen Hochbau leisten können, so ist für den Stadtbaumeister, den beamteten Architekten der Stadt, der Schwerpunkt seiner Betätigung oben angedeutet. Freilich muß er sich die dazu erforderlichen Kenntnisse erst nach seiner Fachausbildung mühsam zusammensuchen, denn eine brauchbare Schulerziehung auf diesen Gebieten ist so gut wie kaum vorhanden. In Bebauungspläne hineingelegte Architektenräume verwirklichen sich eben nicht ohne gesetzlichen Halt. Eine Neuorientierung in den Architektenschulen in bezug auf diese Fragen wird ein wahrer Segen sein.

Ein weiterer fundamentaler Gesichtspunkt, der das Gefüge eines Bebauungsplanes bestimmt, ist der wirtschaftliche. Betrachten wir daraufhin das vorhandene Material. Wir haben im Bebauungsplan eine rechtsverbindlich organisierte Raumanschauung erkannt.

In dieser Erkenntnis verbleibt noch einiges über die besonders betonte Organisation zu sagen, die mit der Wirtschaftlichkeit eines Bebauungsplanes viel gemeinsam hat. Gerade der kleineren Stadt, in der es ja im Gegensatz zur Großstadt kaum viel anderes in der Straße zu sehen gibt als die Häuser an der Straße, ist die Gemengelage von Bauten für die verschiedensten Zwecke in bezug auf das Aussehen vom Äbel.

Nehmen wir einmal ein Duzend von Gebäuden nebeneinander und untersuchen, was sie hinter ihren Fassadenschürzen verbergen: Landwirtschaft, Fabrikbetriebe, Miethäuser, alles durcheinander. Wer vermöchte wohl diese Vielheiten nebeneinander künstlerisch einheitlich zu gestalten? Derart wirren Anbau dulden die Bebauungspläne durchaus, weil sie jeder individuellen Eigenschaft bar sind. Und doch ist ein Bebauungsplan für ein großes Arbeiterwohnhausviertel eine ganz andere Sache als ein Plan für Miethäuser oder auch für ein Villenviertel an einem landschaftlich schönen Punkt oder eine industrielle Siedlung. Von einem Bebauungsplan in der mittleren Stadt schlechtweg kann man durchaus nicht sprechen, wenn man nicht sofort seine Zweckbestimmung hinzufügt und diese im Plan, erkennbar durch die Baublockaufteilung oder Befriedigung verlangter Bedürfnisse, zum Ausdruck bringt.

Man hat lange Zeit geglaubt, das schöne Bauen liegt im Gestalten befriedigender Fassaden. Solche müssen zum Bauen im angedeuteten Sinne selbstverständliche Begleiterscheinungen sein. Das eigentliche Bauen, das Gestalten im Großen, beginnt, wie man sieht, im Organisieren des Bebauungsplanes.

In Ansehung der bisher verfolgten fundamentalen Voraussetzungen für Bebauungspläne erübrigt es sich beinahe für die Pläne selbst noch Rezepte anzuführen. Wie man Bebauungspläne zeichnen soll, besagt z. B. das Musterblatt für Bebauungspläne aus der Plankammer des preussischen Ministeriums für öffentliche Arbeiten, das im Buchhandel zu haben ist. Nach der hier vorgetragenen Auffassung bedeutet dieses Musterblatt eines Bebauungsplans übrigens noch keinen Bebauungsplan. Der Begriff der Straße ist eben auch dem Gesetzgeber noch ganz unklar. Soll man dann hier noch besonders betonen, daß Straßen in Kleinwohnungsvierteln der Mittelstadt, die täglich etwa ein Milchwagen oder ab und zu ein Rohlenwagen befährt, schmal sein können, daß sie billige Befestigung vertragen? Oder ist es nicht selbstverständlich, daß eine Straße immer gerade sein wird, wenn sie nicht einen triftigen Grund hat gekrümmt zu sein, und daß ihre Krümmung aus Mode meist Torheit ist? Ebenso selbstverständlich ist für das Arbeiterhaus das Gärtchen mit dem Kleinviehstall, für das Industrieviertel die Gleisstraße, für das Villenviertel die Weiträumigkeit in landschaftlich schöner Lage. Oder soll man denn besonders darauf hinweisen, daß Bebauungspläne die Grundstücksgrenzen beobachten sollen und wirtschaftlich brauchbare Baupläze ausschneiden müssen?

Wichtiger erscheint schon der Hinweis, daß die Mittelstadt kaum Not hat, neue Bebauungspläne aufzustellen. Es wird vollauf genügen und eine erdrückende Arbeit auf Jahre hinaus sich ergeben, wenn die vorhandenen Pläne durchgesehen und nach neuzeitlichen Gesichtspunkten umgearbeitet werden.

Wer sich nur in solchen zuletzt genannten Selbstverständlichkeiten erginge, befaßt sich noch nicht mit der kulturellen Fortentwicklung der sichtbaren Stadt, ebensowenig wie es der Architekt tut, der die einzelne Fassade als Objekt für sich behandelt. Die Allgemeinheit wird in bezug auf die Begriffsauslegung eines Bebauungsplanes noch umlernen müssen, dann werden wir der hier angedeuteten Forderung unserer Zeit einen erheblichen Schritt näher kommen und der schönen und einheitlichen Stadtentwicklung eine Rechtsgrundlage verschaffen.



c) Ländliches Siedlungswesen I. in Industriebezirken

Von Dr.-Ing. Hermann Hecker in Düsseldorf

Der Bebauungsplan muß wirtschaftlich-rechtliche Grundlagen für die Wohnungsproduktion bieten. Er soll darüber hinausgehend eine Grundlage sein für technisch-künstlerische Entwicklung — auch in ländlichen Industriegebieten, in denen die Gegensätze zwischen einst und jetzt hart und unvermittelt nebeneinander stehen. Wir müssen die Entwicklung des Siedlungswesens und der Industrie in Parallele betrachten, wenn wir zur Frage Stellung nehmen wollen, welche Rolle der Bebauungsplan in ländlichen Industriegebieten als künstlerisch-technische Grundlage für die Wohnungsproduktion spielt.

Ländliche Siedlung und Industrie sind ursprünglich Gegensätze. Gewerbliche Entwicklung entstammt nicht der Umwelt der Landwirtschaft mit ihrer zerstreuten Siedlungsweise. Sie entstand da, wo die Menschen dichter beisammen wohnen, wo eine wirtschaftliche Gliederung durch Arbeitsteilung einsetzt. In den Klöstern, in der Stadt entwickelt sich gewerbliches Leben. Die „Kunst auf dem Lande“ entstammt meist städtischer

Anregung. Jahrhunderte lang bleibt die Stadt mit ihrer dichten Siedlungsweise, dem Überschuß an Arbeitskräften und deren Arbeitsteilung der Mittelpunkt der gewerblichen Entwicklung. Wohl entstanden in ländlicher Umgebung gewerbliche Betriebe, die weniger von der Menschenhand, als von Naturschätzen und Naturkräften abhängen. Mühlen, Eisenhämmer, Färbereien siedeln sich längs der Bäche und Flüsse an. Solche Niederlassungen haben jedoch nie großen Radius. Die vorhandene Kraftmenge und damit auch die Ausdehnungsfähigkeit der industriellen Siedlung ist örtlich begrenzt.

Mit dem Kohlenbergbau fällt diese Beengung des Siedlungsradius. Kraftanlagen von unbegrenzter Leistungsfähigkeit können nunmehr auf kleinster Grundfläche geschaffen werden. Klumpenweise kann sich Industriefiedlung an Industriefiedlung schließen. Der Kohlenbergbau entwickelt das Transportwesen mit seinen billigen Tarifen, das die Kraft der Steinkohle jeder Gegend zuführt und Industriefiedlungen allenthalben möglich macht. Elektrischer Strom, der selbst der kleinsten Hütte in beliebigem Umfange zur Verfügung steht, wird zum Mädchen für alles. Es fallen die Schranken, welche das gewerbliche Ansiedlungswesen früher beschränkten: Nicht nur die Kräfte und Rohstoffe der Natur werden beweglich, — auch der Mensch löst sich mehr und mehr von der Scholle und folgt dem Erwerb, dessen Quellen das gewerbliche Siedlungswesen unausgesetzt verschiebt.

Zunächst stärkte die neuzeitliche Entwicklung das Städtewesen. Der von Dorf zu Dorf gehende Frachtverkehr auf der Landstraße hört auf. Blühende Ortschaften bleiben in der Entwicklung zurück. Historische Siedlungen versinken wirtschaftlich in Dornröschenschlaf. Die bisher schon gewerblich tätigen Städte als Mittelpunkte des Unternehmungsgeistes und Kapitals erhalten untereinander Bahnverbindung zum Transport von Rohstoffen, Waren, Lebensmitteln, zur Heranziehung der Landesbewohner als gewerbliche Arbeitskräfte. Das wachsende Kapital strömt dem städtischen Siedlungswesen zu, verteuert das Siedlungsland und läßt Mietkaskernen aus dem Boden wachsen. Als Mittelpunkte des Handels, als Sitz der Behörden, welche die wachsende Steuerkraft der Städte begrüßten, als Mittelpunkte des Bildungswesens hatten die Städte zunächst einen starken Entwicklungsvorsprung, während sich das Land vielfach gegen die Fortschritte der Neuzeit und die Industrialisierung wehrte. Eine riesige Binnenwanderung setzte ein. Die Städte wuchsen mehr und mehr. Natürliche, wirtschaftliche, rechtliche, politische Grenzen, welche früher die Verdichtung der Industrie- und Wohnsiedlung behinderten, fallen. Gewerbliche Entwicklung mit steigendem Wohlstand erzeugt in den Städten die technisch-hygienisch-wirtschaftlichen Voraussetzungen weiteren Städtewachstums; sie führt zu weiterer Verdichtung der Siedlungsweise.

Zunächst gliedert sich die gewerbliche Entwicklung den Städten an, welche mit einem Bestand an alten Häusern, an öffentlichen Einrichtungen auf Menschenzuwachs eingerichtet waren. Dann aber erfaßte sie auch kleine, geeignet liegende Orte und gibt ihrer Siedlungsweise einen halbstädtischen Charakter. Sie führte zum Entstehen neuer Siedlungen auf dem Lande, welche ihren Bewohnern vielfach nichts von den Vorteilen ländlicher Wohnweise bieten, sondern nur die Nachteile städtischen Wesens — ohne diese durch die Unnehmlichkeiten städtischer Wohnweise wett zu machen. Stark drängt die Entwicklung von der Großstadt zur Kleinstadt, zum Lande zurück. Der in der Stadt entstehende Kampf um den Wohnungsspielraum verteuert das Wohnen, die Lebenshaltung und damit die gewerblichen Produktionskosten. Darum sucht das gewerbliche Leben immer wieder nach neuem unverdorbenen Neuland und findet allenthalben auf dem Lande Anknüpfungspunkte dafür. Industrie entsteht aus ländlichen Kleinbetrieben. Günstige Entwicklungsbedingungen, billiges Bauland, billige Arbeitskräfte veranlassen das Großkapital zur Industriefiedlung auf dem Lande. Industrie entsteht aus dem Wunsche von Grundbesitzern, ihre Terrains gut zu verwerten; sie entsteht aus dem Bestreben ländlicher Bürgermeister, die Steuerkraft in der Gemeinde zu heben. Sie entwickelt sich auf

dem Lande, weil man dort geringere Steuern zahlen will. Jede Industriean siedlung auf dem Lande hat ihre eigene Geschichte, in der nicht nur wirtschaftliche Vorgänge, sondern ebenso sehr Persönlichkeiten eine bedeutsame Rolle spielen. Deshalb läßt sich das, was diese Siedlungsgeschichte auf dem Gebiete des Siedlungswesens an Gutem und Schlechtem gebracht hat, nicht mit gleichem Maße messen, und es lassen sich die Aufgaben, vor die wir mit weiterer Entwicklung des ländlichen Siedlungswesens in Industriegebieten gestellt werden, nicht nach einem Schema beurteilen. Auch bei der Beurteilung der Frage der Bebauungspläne müssen wir auf die örtliche Entwicklungsgeschichte zurückgreifen. Durch praktisches Erfassen des örtlich Gegebenen müssen wir weiter streben. Das gilt nicht nur in wirtschaftlich-rechtlicher Hinsicht, mit der sich das vorangehende Kapitel dieses Sammelwerkes befaßt, sondern in gleichem Maße von den künstlerisch-technischen Fragen.

*

Die künstlerisch-technischen Grundlagen für die praktische Bautätigkeit auf dem Lande waren, ehe die Industrie kam, einfachster Natur. Der künstlerisch Gebildete sieht bei der Betrachtung des Landes in erster Linie das herrliche Erbe der Vergangenheit an Kirchen, Schlössern und schönen Ortsbildern. Er sieht, wie die Natur den Bauwerken des Menschen einen prächtigen Rahmen gibt. Der Bauer und Dorfhandwerker dagegen sah sicher selten so weit, kaum mit solchem Überblick. Grundlage für die Ansiedlung auf dem Lande waren vor dem Eindringen der gewerblichen Entwicklung die nächstliegenden praktischen Gesichtspunkte: Der Bauer gab nicht gerne von seinem Grundbesitz ab. Stärkeren Zuzug, bei dem man eine Beschränkung des Nahrungsspielraumes, Steuern und Lasten fürchtet, hielt man nach Möglichkeit fern. Dem Dorfbauhandwerker fehlt meist Betriebskapital, Wissen, Können und Leistungsfähigkeit. Beide sehen einerseits nur das Allernächstliegende, das Traditionelle. Nüchtern praktischer Sinn und Sparsamkeit sind jedoch auch andererseits die Hebel, die alle Tradition schnell aus den Angeln heben! Das Durchdringen des Landes mit gewerblichem Leben war und ist auch heute noch ein stetiger vielgestaltiger Kampf der Interessen!

In großen Zügen spiegelt die Entwicklung der Baugesetzgebung ihn uns wider. Ein richtiges Bild bekommen wir jedoch erst dann, wenn wir uns möglichst vielseitig mit dem Verlauf örtlicher Siedlungsgeschichte befassen. Bald treffen wir hierbei auf störrischen Widerstand, bald auf schlaue Profitsucht, bald auf gesunden Menschenverstand, bald auf Borniertheit, bald auf ein lässiges Sichgehenlassen, bald auf starren Bürokratismus. Oder sie alle tanzen miteinander in rhythmuslosem Reigen! Derselbe Bauer, der gegen den Zuzug der Industrie kämpft, weil sie ihm die Landarbeiter nimmt, wird oft zum begeisterten Freunde der Industrie, wenn er dabei sein Land im Preise steigen sieht, es vorteilhaft verkaufen kann, um in der Stadt von seiner Rente zu leben.

Doch ganz abgesehen von solchen Persönlichkeitsfragen stellt das ländliche Siedlungswesen im Industriegebiet auch schwierige technisch-wirtschaftlich-rechtliche Einzelfragen. Als ein schweres Hemmnis des ländlichen Siedlungswesens in den Industriegebieten gilt die rückständige Baurecht-Entwicklung, die meist zu spät mit ihren Bestrebungen kam. Zunächst machte sich vollkommener Mangel an ordnenden Bestimmungen fühlbar. Industrie und Wohnungsanlagen wurden wild durcheinander gewürfelt. Für das öffentliche Wohl geschah nichts. Dann setzte eine scharfe Baugesetzgebung ein, die in dem Bestreben, die öffentlichen Interessen zu wahren, ebenfalls oft über das Ziel hinausschoß. Ländliche Bauordnungen waren oft nur ein schematischer Abklatsch städtischer Bauordnungen, die man für allbewährt hielt. Ländliche Bebauungspläne waren oft sinnlos schematische Nachzeichnungen großstädtischer Vorbilder. Juristischer Formalismus schädigte das Siedlungswesen oft mehr als absehbar. Die Notwendigkeit, Bebauungspläne aufzustellen, fand

zwar steigendes Verständnis, sie wurde jedoch oft mißverstanden und stellenweise geradezu mißbraucht zu wohnungs- und siedlungsfeindlichen Zwecken.

Eine Fülle von technisch-wirtschaftlichen Einzelfragen spielen bei der Aufstellung der Bebauungspläne in ländlichen Industriegebieten eine entscheidende Rolle. Besitzt die Gemeinde Wegeflächen? Land für öffentliche Zwecke? Sind die landwirtschaftlichen Grundstücke gut aufgeschlossen und bebauungsfähig? Oder liegen sie in ungeordneter Gemengelage? Ist es möglich, großzügig ordnend durchzugreifen, oder muß man stückweise weiter entwickeln? Ist Wasserversorgung, ist Vorflut vorhanden? Das sind Fragen, die immer wieder auftauchen und jedesmal zu anderer Lösung des Bebauungsplanes, nicht nur in wirtschaftlich-rechtlicher, sondern auch in technisch-künstlerischer Hinsicht veranlassen. Ungeordnete Grundstücksteilung führte vielfach nicht nur zu wirtschaftlich-rechtlich-hygienischen Mißständen, sondern auch zu künstlerisch minderwertiger Siedlungsweise. — Schematische Neuordnung der Parzellenverhältnisse läßt Siedlungen von langweiliger Häßlichkeit entstehen.

Zu besonderen Mißständen führte es, daß nicht nur in den Städten, sondern auch auf dem Lande die Bodenwertsteigerung die treibende Kraft der Entwicklung wurde. Gerissene Spekulantentum machen sich breit. Denn rasch kann hier verdient werden. Schärfer als anderswo treten hier Wertverschiebungen auf. An die Stelle der landwirtschaftlichen Nutzungswerte treten die Werte der Lage. Grundstücke, die vorher völlig wertlos waren, alte Sandlöcher und Begeckten werden wegen ihrer Nähe am Bahnhof oder am Fabriktor zum Gegenstand des Bodenwuchers und verderben die Preise im allgemeinen. Grundstücksanlagen an Verkehrswegen, die bis vor kurzem landwirtschaftlich geringwertig waren, weil sie zertreten wurden, kosten nunmehr als „Baustelle“ das Vielfache des fruchtbaren „Hinterlandes“. Fast alle Werte gestalten sich in wenigen Jahren um. Greift rechtzeitig und stark in diese Entwicklung eine künstlerisch ordnende Hand unter Wahrung des öffentlichen Wohles ein, so kann auch diese an und für sich nicht erfreuliche Entwicklung zur Grundlage eines einwandfreien Bau- und Siedlungswesens werden. Meist fehlte aber diese Hand. Wüßtes Durcheinander war die Folgeerscheinung.

Aber schließlich hat durch all dieses hindurch der gesunde Sinn des Deutschen neue Richtlinien gefunden. Der Grundgedanke, daß die neuzeitliche industrielle Entwicklung keine bestimmte Siedlungsform bedingt, sondern daß sie die technisch-wirtschaftlichen Hilfsmittel sowohl zu dichter wie zu weiträumiger Siedlungsweise liefert, dringt mehr und mehr durch: Das Zusammendrängen industrieller Anlagen auf enggeschlossenem Raum wird durch die neuzeitlichen Mittel der Technik ermöglicht, aber nicht erzwungen. Vielmehr ermöglichen Verkehrs- und Transportmittel, Telephon und Auto eine weitgehende Dezentralisation. Und dieselben technischen Hilfsmittel des Verkehrswesens, welche zu einer dichten Wohnbebauung führen, ermöglichen auch ein Auflockern der Besiedlungsweise. Hielt man vor dem Kriege die dichte Bebauung im Interesse der rationellen Verteilung eines Existenzminimums an die breiten Massen des Volkes für erwünscht, so hat sich mit dem Kriege diese Auffassung gründlich geändert zugunsten der Bevorzugung einer weiträumigen Siedlungsart.

Industrie und neuzeitliche Technik lassen, indem sie dem wirtschaftlichen Bedürfnis folgen, Raumformen entstehen, die man seither nicht kannte, die das künstlerische Raumgefühl zunächst als ungewohnt abweist, als häßlich bezeichnet. In der rohen Gestalt, in der sie sich breit machten, verdienten viele industrielle Anlagen sicherlich keine andere Bezeichnung. Allmählich hat der Künstler gelernt, diese Neuerscheinungen zu meistern. Der Industriebau wird eine Aufgabe der Baukunst. Manche künstlerisch ansehnliche Anlage ist in den letzten Jahren entstanden.

Die Industrie verdrängt vielfach die landschaftliche Schönheit aus dem engeren Gebiet, das sie für ihre Zwecke benötigt, sie läßt aber zugleich die Verkehrsmittel entstehen,

die es dem Arbeiter und Angestellten ermöglichen, an Stellen zu wohnen, die störendem Einfluß der Industrie entrückt sind. Die Industrie erwirbt Vermögen, von dem sie Teile dem Siedlungswesen der Arbeiter zuführen kann und soll. Der Industriearbeiter erhält so viel Barlohn, daß er Ersparnisse machen und zum Erwerb eines Eigentums schreiten kann, viel leichter als der Bauernknecht, der über geringeren Barlohn verfügt. — In der Industrie, unter den Besitzern, den Beamten, den Arbeitern ist eine Fülle fortschrittlicher Allgemeinbildung vorhanden, welche den Fortschritten des Siedlungswesens auch in künstlerischer Hinsicht letzten Endes förderlich sein muß. Und von besonderer Bedeutung ist es, daß mit dem steigenden Wohlstand der Industriegegenden meist die Steuerkraft des Gemeinwesens steigt und dieses in die Lage versetzt, für Bebauungsplan und Siedlungswesen die erforderlichen finanziellen Opfer zu bringen.

Schon vor dem Kriege setzten allenthalben mit der Erkenntnis der Mißstände im ländlichen Siedlungswesen der Industriegebiete Maßnahmen zur Abhilfe ein. Die Großindustrie baut Wohnungsanlagen, die hinsichtlich ihrer Bebauungspläne muster-gültig sind. Denken wir nur an das Wirken der Firma Krupp in der Umgegend von Essen. Erhöhte Aufmerksamkeit wendete den Fragen des Wohnungs- und Siedlungswesens in dem Industriegebiet die Staatsverwaltung und Selbstverwaltung zu. Die Baugesetzgebung geht neue Wege. Bebauungspläne werden sorgfältiger bearbeitet, und ihre Durchführung im künstlerischen Sinne wird durch Maßnahmen der Bodenpolitik gefördert. Durch Aufstellung von Generalsiedlungsplänen sucht man großzügige Ordnung in ländliche Industriesiedlungen zu bringen. Man sorgt dafür, daß das Interesse der Einzelgemeinden nicht über das der Allgemeinheit tritt, daß auf dem Gebiete der Steuer-, Schullasten usw. ein zweckmäßiger Ausgleich herbeigeführt wird, daß Wasserversorgung und Vorflutverhältnisse einheitlich geregelt werden, daß Kanäle, Bahnen, Autostraßen so projektiert werden, wie es das Gemeinwohl erfordert. Maßnahmen zur Förderung des Baugewerbes verbinden sich mit denen zur Förderung des Kleinwohnungswesens, des Heimatschutzes. Durch Neugestaltung des Beleihungswesens strömt Kapital dem ländlichen Kleinwohnungswesen des kleinen Mannes in größerem Umfange zu. Die Erkenntnis brach sich Bahn, daß in ländlichen Industriegebieten nicht wirtschaftlicher Raubbau getrieben werden darf — nach amerikanischem Muster —, sondern daß der wirtschaftliche Gewinn, den die Industrie bringt, auch im Industriegebiet selbst in Form guter und schöner Siedlungsweise zu bleibendem wirtschaftlichen Niederschlag kommen muß, daß dies ein Ziel des Bebauungsplanes sein muß.

Diese Erkenntnis ist durch den Krieg, der den Faden der Entwicklung abzuschneiden droht, dessen glückliches Ende wir jedoch erstreben, noch verschärft. Die Ernährungs-schwierigkeiten zeigen, daß Industrie und Landwirtschaft auch auf dem Gebiet der Siedlungspolitik Hand in Hand gehen müssen, daß es erwünscht ist, einer möglichst großen Zahl von Industriearbeitern nicht nur eine gute Wohnung, sondern auch ein Stück Land zu geben, daß die Siedlungskunst, welche Heimatgefühl erweckt, zu den Grundlagen unseres Volkstums und seines staatlichen Gefüges gehört.

Der Verwirklichung des als richtig Erkannten wird auf dem Gebiete des Bebauungsplanes auch nach dem Kriege manch Hemmnis erwachsen. Wir müssen damit rechnen, daß unser Volk durch den Krieg einen Teil seines Wohlstandes einbüßt, daß das Bauen teuer wird, daß wir zum Primitiven zurückkehren müssen. Wenn wir dabei das auffällig prosenhafte Bauen abstreifen und statt dessen Verinnerlichung und Gemüt zur Geltung bringen, so bedeutet die Rückkehr zum Einfachen nur Gewinn. Es ist eine wichtige Aufgabe der Bebauungspläne, auch nach dem Kriege dafür zu sorgen, daß durch gute Gruppierung und Anordnung einfacher Bauten dem deutschen Siedlungswesen das behaglich-Wohnliche als eigen bleibt.

Manche Hemmnisse werden sich ergeben aus wirtschaftlichen Gründen. Wir müssen rechnen mit den Ergebnissen früherer Entwicklung, namentlich auf dem Gebiete der Bodenbesitzverteilung, die in mancher Hinsicht unheilvoll ist und überwunden werden muß. Weder zaghafte Zurückhaltung noch schematisches Durchgreifen, sondern geschicktes und zielsicheres Anpassen an die jetzt noch nicht übersehbare Entwicklung wird den Erfolg bringen. Und dazu braucht man geeignete Fachleute, wie es der preußische Minister der öffentlichen Arbeiten in seinem Erlaß vom 26. März 1917 über die Förderung von Kleinhausiedlungen zum Ausdruck bringt*. Möge unsere Zeit der Neuorientierung es als wichtige Grundlage des Siedlungswesens immer mehr erkennen lassen, daß sich Techniker mit sozialem, wirtschaftlichem, künstlerischem Verständnis — die bei aller Kenntnis und Hochachtung der Gesetze nicht an deren Buchstaben kleben — den Fragen der Bebauungspläne und des Siedlungswesens in Industriebezirken widmen.

Die künstlerisch-technische Frage des ländlichen Siedlungswesens war vor dem Kriege in erster Linie eine Persönlichkeitsfrage. Sie ist es auch nach dem Kriege.



II. in rein landwirtschaftlichen Gegenden

Von P. Fischer, Geh. Baurat im Ministerium der öffentlichen Arbeiten zu Berlin

Das ländliche Siedlungswesen in rein landwirtschaftlichen Gegenden umfaßt in erster Linie die Bauernkolonisation, wie solche im Osten des preußischen Staates durch die Königliche Ansiedlungskommission in Posen und Westpreußen, durch die Ostpreußische Landgesellschaft in Königsberg i. Pr., durch die Pommersche Landgesellschaft in Stettin, durch die Landgesellschaft „Eigene Scholle“ in Frankfurt a. O., durch die Schlesische Landgesellschaft in Breslau und durch die Landgesellschaft „Sachsenland“ in Halle a. S., endlich auch durch die Landbank in Berlin betrieben wird. Gleichzeitig mit den Bauernstellen werden aber von allen mit der inneren Kolonisation befaßten Verwaltungen und Gesellschaften auch Arbeiterstellen ausgelegt, und zwar entweder im Gemenge mit den Bauernhöfen oder ausschließlich als Arbeiterkolonien.

Nach einer von mir kürzlich ermittelten Bestandsaufnahme sind in den sechs Provinzen: Ostpreußen, Westpreußen, Posen, Pommern, Brandenburg, Schlesien bis zum Ausbruch des Krieges 1914 im ganzen 29052 Ansiedlerstellen, die zu rund 174000 Köpfen gerechnet werden können, begründet, davon sind Stellen unter 2,5 ha, die man als Arbeiterstellen ansprechen kann, 6014 (= rund 18000 Köpfe), so daß das Verhältnis der Klein-siedlerstellen zur Gesamtzahl im Osten der Monarchie 20 % beträgt.

Die Technik des ländlichen Besiedlungswesens hat es vor allen Dingen mit der Aufteilung von Ländereien zu tun, darum kann hier weniger von Bebauungsplänen, als von Parzellierungs- oder Aufteilungsplänen die Rede sein. Nicht die Wohnungs-, sondern die Wirtschaftsfrage ist die Hauptsache, der Hausbau und die Erwägung, wie derselbe angelegt und gruppiert werden soll, tritt zurück gegenüber der Frage, in welcher Größe und Lage und von welcher Bodenbeschaffenheit müssen die Stellen ausgelegt werden, um wirtschaftlich bestehen zu können.

Bei der ländlichen Siedlung müssen also selbständige landwirtschaftliche Gebilde, die neue Wohnstätten erhalten, geschaffen werden, und zwar durch Aufteilung eines größeren selbständigen landwirtschaftlichen Organismus, mag er nun eine — mehrere Gutshöfe um-

* Siehe oben Kap. I, Die Bauordnung, S. 109 f. D. S.

fassende — Begüterung von Tausenden von Morgen oder ein Bauerngut von wenigen Morgen sein. Immer sind die von dem früheren Betriebe herrührenden Zubehörteile, insbesondere die vorhandenen Gebäude, nach Lage und Bedeutung bei der Gestaltung des neuen Ortesplanes mit zu berücksichtigen, und die Fälle, in denen auf jungfräulichem Gelände ländliche Siedlungen ganz neu angelegt werden können, wie bei Stadterweiterungen oder bei Anlage von Industriedörfern, sind verhältnismäßig selten.

Bestimmend für den Aufteilungsplan sind die Grenz- und Geländegestaltung, das vorhandene Wegenetz, der Verlauf der vorhandenen Gräben und sonstigen Wasserläufe, die Beschaffenheit des Bodens (Ackerklassen, Wald, Wiese, Moor), das Vorhandensein von Park- und Wasserflächen.

Für die Auslegung der neuen Stellen aber kommt in Betracht, wie die alten Gebäude und sonstigen Zubehörstücke des Gutes am zweckmäßigsten verwertet werden können, wie groß die Stellen gemacht werden müssen, je nachdem sie als Restgüter, Bauernhöfe, Bädner- oder Arbeiterstellen zu verwerten sind, und wie nicht bloß für den Verkehr, sondern für die Landbewirtschaftung die günstigste Lage der Hofstellen an den vorhandenen oder neu anzulegenden Wegen zu wählen ist. Ein neues Dorf ist ein selbständiger Körper, der gemeinsamer Einrichtungen bedarf. Es sind Ländereien für die Gemeinde, für die Kirche und für die Schule, es sind Baustellen für letztere beiden und für andere öffentliche Anlagen, Wohnstätten für Handwerker, Kaufleute, Gewerbetreibende vorzusehen. Die Regelung der öffentlich-rechtlichen Verhältnisse der neuen Gemeinde und ihrer Beziehungen zu den Nachbargemeinden, die Verkehrsverbindungen zu den nächstgelegenen Städten, Markorten und Bahnstationen, der Anschluß an Schienenwege, Kunst- und Wasserstraßen, alle diese Fragen müssen geprüft und nach ihrer günstigsten Lösung berücksichtigt werden, bevor an die architektonisch künstlerische Aufgabe, wie der Aufbau des Dorfes zu gestalten sei, herangetreten werden kann. Von der richtigen Beurteilung und Lösung dieser Vorfragen ist mehr oder minder das Gedeihen der ganzen Ansiedlung oder zum mindesten der günstige Verlauf des Besiedlungsvorganges abhängig.

Die Landschaft ist die Grundlage der Siedlung, aber beim Aufteilungsverfahren sind gewisse schon in die Landschaft eingefügte Stücke vorhanden, denen die neue Kolonie sich angliedern und anpassen muß. Für die Außenwirkung einer solchen Dorfgründung liegt die Wurzel in der Form der Dorfstraße und ihrer Nebenwege und Zufahrten. Das Verhältnis des Hauses oder — bei ländlichen Siedlungen besser — der durch das einzelne Gehöft gebildeten Hausgruppe zur Straße ist — im Gegensatz zu der straffen Beziehung der geschlossenen Häuserreihe in der Stadt — ein durchaus lockeres.

Je nachdem die Lösung der oben bezeichneten Vorfragen es erfordert, können bei der Planung neuer Dörfer alle Formen zur Anwendung gebracht werden, die sich in der historischen Entwicklung herausgebildet haben, nämlich: 1. Einzelhöfe, 2. Haufen- oder Gruppendörfer, 3. Straßen- oder Reihendörfer, 4. geschlossene Anlagen.

Im allgemeinen wird anzustreben sein, die Höfe möglichst aneinander zu rücken und um den Kern, der sich als alte Gutshoflage mit den wieder verwendbaren Baulichkeiten, mit seinen Baumgruppen, Garten-, Park-, Wasserflächen vorfindet, konzentrisch anzuordnen, damit der Gegensatz zwischen Flur und Siedlung möglichst stark zum Ausdruck kommt.

Bemehr es gelingt, unter voller Berücksichtigung der wirtschaftlichen Notwendigkeiten ein geschlossenes Dorfbild hervorzubringen, auf um so größerer Höhe wird plan-technisch und künstlerisch die gefundene Lösung stehen. Keinesfalls aber dürfen bei der Bemessung der Grundstücke dem malerischen Reiz des Dorfbildes zu Liebe Opfer an der richtigen wirtschaftlichen Ausnützbarkeit und Lage der Hofstellen gebracht werden, und es ist wohl zu beachten, daß bei ländlichen Siedlungen das Grün der Gärten und Anpflanzungen ein Bindeglied bildet, das, wenn es auch bei der ersten Anlage noch fehlt,

sich immer nach kurzer Zeit einstellt und für den äußeren Charakter des Dorfbildes oft mehr wie die Baulichkeiten bestimmend ist.

Auch die Einzelhöfe können durch den Laubgürtel, in den sie eingebettet werden, sich binnen kurzem der Landschaft restlos einfügen. Das gerade ist das charakteristische Merkmal der ländlichen Siedlung, daß es sich hierbei nicht bloß um die menschliche Wohnstätte und ihre Beziehung zur Umgebung handelt, sondern, daß zum Wohnhause noch Stallung, Scheune, Schuppen, Zaun, Hof und Garten gehören, und daß die buntbewegte Gruppe dieser Teile durch Baum, Busch und Stauden zu einem harmonischen Bilde zusammengefaßt wird, das für sich eine Einheit bildet und als ein organisches Glied sich in die Landschaft einpaßt, während ein an dieselbe Stelle nach städtischen Grundsätzen gebautes Haus aus seiner Umgebung herausfällt, wie ein ungefügter Klotz dassteht und das Auge beleidigt. Die Umgebung unserer Städte bietet überreichliche Gelegenheit, solche Disharmonie zu beobachten.

Die Verwertung der alten Hofgebäude ist für die Gestaltung des neuen Dorfplanes im modernen Aufteilungsverfahren bestimmend. Wird ein Restgut gebildet, so scheidet hierfür ein großer Teil der Baulichkeiten aus, und die Aufgabe vereinfacht sich. Wo irgend der mangelhafte Zustand der Unterhaltung es rechtfertigen läßt, wird man zum Abbruch von Gebäuden schreiten und sich hierdurch weiteren Spielraum verschaffen. Im allgemeinen wird aber doch eine mehr oder weniger große Zahl von Ställen, Scheunen, Speichern, Wohnhäusern und Fabrikanlagen, da sie erhebliche Werte darstellen, wieder verwendet werden müssen, und ihre richtige Verwertung bildet oft eine schwierige Aufgabe. Hierbei muß nicht bloß ihre Bauart, sondern ganz besonders ihre Lage in Betracht gezogen werden, da die neuen Bauernstellen, die Anteile der großwirtschaftlichen Gebäude übernehmen sollen, zugänglich sein und genügend Hofraum erhalten müssen, damit die fehlenden Bauten Platz finden. Am besten wird die Verwertung immer da gelingen, wo die Gutshäuser nach ihrem ursprünglichen Zweck, also die Scheunen als Scheunen, die Ställe als Ställe, die Wohnhäuser zum Wohnen wieder verwendet werden können. Immerhin sind Mißbildungen hierbei oft unvermeidlich. Besondere Schwierigkeiten macht die Verwertung massiver mehrstöckiger Speicher, während Gutshäuser leicht für öffentliche Zwecke (Schule oder Pfarre) und Fabrikanlagen für gemeinschaftlichen Betrieb (Genossenschaftsbrennereien) verwendet werden können.

Das Wegeneß einer aufzuteilenden Begüterung pflegt festzuliegen. Die großen Verkehrsstraßen pflegen in unmittelbarer Nähe des alten Gutshofes zusammenzulaufen oder vorüberzuführen. Da liegt es nahe, vor allen Dingen an diesen bereits befestigten Wegen die neuen Höfe anzuordnen, und so entsteht die Form der modernen Siedlung, die sich als die typische herausgebildet hat, nämlich das Straßen- oder Reihendorf. Je mehr es gelingt, hierbei die neuen Höfe aneinander zu rücken und dem durch die alte Gutslage gebildeten Kerne zu nähern, desto mehr erhält das neue Dorf den Charakter einer geschlossenen Anlage. Dieser kann dadurch gesteigert werden, daß an den Straßenüberschreitungen oder in Verbindung mit Gutspark oder Dorfteich angerartige Ausweitungen der Dorfstraße vorgesehen und mit möglichst dicht gestellten Höfen umgeben werden. Hier ist dann auch der Platz für Kirche und Pfarrhaus und für die in jeder Kolonie vorzusehenden gewerblichen, kaufmännischen und handwerklichen Wohnstätten, zu denen in erster Linie der Krug gehört, während der Platz für die Schule so zu wählen ist, daß auch die entlegneren Hofstellen bezüglich der Länge des Schulweges Berücksichtigung finden.

Jede ländliche Neusiedlung bietet Entwicklungsmöglichkeiten, die bei der ersten Planung noch nicht erkannt werden können. Darum würde es fehlerhaft sein, gerade im Innern des Dorfes, an der Dorfauße, am Unger, über jede Baustelle von vornherein zu verfügen. Nicht bloß für öffentliche Anlagen, Armenhaus, Spritze, Wasserwerk und dgl. muß Platz sein, es müssen sich auch nachträglich kleine Gewerbetreibende mitten in der

Ansiedlung, wo sie am leichtesten ihr Brot finden, anbauen können. Wenn der ganze Kern gleich von einigen großen Höfen in Anspruch genommen ist, wird ein eigentlicher Dorfcharakter sich später nur schwer entwickeln.

Die Kirche gehört mitten ins Dorf, womit nicht etwa gesagt sein soll, daß sie auf die Mitte des Dorfes gesetzt werden muß. Letzteres ist nur unter der Voraussetzung, daß der Anger eine ungewöhnliche Größe erhalten hat, zu empfehlen. Aber unter den Dorfgebäuden, in unmittelbarer Beziehung zu ihnen, soll das Gotteshaus eine beherrschende Lage einnehmen; der ihm zukommende Charakter schlichter Würde, mit dem die Kirche in Gestalt und Stellung die Umgebung überragen soll, wird viel besser gefunden und empfunden werden, wenn sie mitten unter die Bauernhäuser gesetzt wird, als wenn sie in vornehmer Zurückgezogenheit auf dem sogen. „landschaftlich hervorragenden Punkte“ in einsamer Pracht prangt. Die alten Gutsparke mit ihren Laubmassen verführen wegen des landschaftlichen Reizes besonders häufig zur Wahl der Kirchbaustelle und doch pflegt das Bauwerk in dieser Umgebung viel eher den Eindruck einer Schloßkapelle als den eines Gemeinde-Gotteshauses hervorzurufen.

Die Kolonien Friedrich des Großen, deren Planmäßigkeit und reicher Erfahrungsschatz viel gründlicher erforscht und für jede Kolonisationsstätigkeit zum Muster genommen werden sollte, zeigen Einzelhöfe, Reihendörfer und geschlossene Anlagen. Wo der Staat den Aufbau der Gehöfte selbst in die Hand nahm, sind die geschlossenen Anlagen mit bestimmtem Planschema bevorzugt. Dies bestand darin, daß abseits von der Verkehrsstraße, durch kürzere Anschlußstücke mit ihnen verbunden, an breit angelegter Dorfstraße, die sich in der Mitte zu einem meist geometrisch angeordneten Platze, dem Dorfanger, erweiterte, die Häuser und Höfe in Reih und Glied aufgebaut wurden, doch so, daß die schmalen Seiten ebenfalls Hausreihen erhielten. Die ganze Anlage erhielt dadurch einen geschlossenen wohnlichen Charakter. Nicht durch malerischen Aufputz der Einzelhäuser, die solchen Aufwand ihrem Charakter nach gar nicht verlangen, sondern durch die Gesamtanlage wurde eine einheitliche Wirkung erzielt, die Dorfaue war räumlich von der Außenwelt abgeschlossen. Sehr viel trug hierzu bei die Art der Anpflanzung der vier- und mehrfachen Baumreihen, die nicht in gleichmäßigem Abstände, sondern in unmittelbarer Beziehung zu den Häusern und ihren Eingängen gesetzt wurden.

Es ist eine schriftliche Äußerung Friedrich des Großen an den Kammerpräsidenten von Dornhardt aus dem Jahre 1776 bekannt, daß die neuen Kolonien als ganze Dörfer gesondert von dem „groben und butten Volke“ angelegt werden sollten, damit sie als Muster für fleißige und ordentliche Wirtschaft sich von ihrer Umgebung abheben. Zweifellos hat die Geschlossenheit der Anlage schon bei der Ausführung den Vorzug, daß die gleichzeitige Durchführung der Bauten wesentlich erleichtert wird, wenn sie möglichst nahe beisammen liegen. Aber auch für die Entwicklung des Gemeindelebens, für den gegenseitigen Wettstreit in Ordnung, Reinlichkeit und Fleiß bei der Wirtschaftsführung, für den gegenseitigen Schutz in Krankheit, Gefahr und Brand, für die Pflege genossenschaftlichen Zusammenarbeitens, für die Abkürzung der Wege zur Schule, zur Kirche, zum Gemeindevorsteher, zum Kaufmann, für den Postverkehr und in mannigfaltiger anderer Hinsicht steht die möglichst geschlossene Ortslage auf einer höheren Stufe wie die Anlage von Einzelhöfen. Dennoch werden letztere für entlegene Ländereien sich nie ganz vermeiden lassen.

Die zweckmäßigsten Durchschnittsgrößen von ländlichen Siedlungsstellen sind: 60 Morgen für Bauernstellen, 30 Morgen für Halbbauern, 12–15 Morgen für Stellen mit Nebengewerbe (Krug, Handwerker), 4–10 Morgen für ländliche Arbeiter, $\frac{1}{2}$ bis 2 Morgen für Arbeiter in städtischem Gewerbebetrieb.

Diese verschiedenen Größenklassen werden in ländlichen Siedlungen möglichst im Gemenge auszuliegen sein, doch so, daß die kleineren Stellen mehr in die günstigere Geschäfts-

lage und nach der Mitte hingebracht werden. Auch in den Friderizianischen Kolonien ist der Grundsatz zu erkennen, die größeren Stellen mit den kleineren zu untermischen.

Abgesehen von derjenigen Arbeiteransiedlung, die einen notwendigen Bestandteil der Bauernkolonisation bildet, bei der sie etwa 20 % der Stellen ausmachen soll, kommen in landwirtschaftlichen Gegenden auch reine Arbeiteransiedlungen vor, und zwar sind diese in erreichbarer Nähe von Städten und bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben zu denken. Das Charakteristische solcher ländlichen Kleinsiedlungen bildet immer die Landzulage von mindestens $\frac{1}{2}$ Morgen Größe mit den zu ihrer Bewirtschaftung notwendigen Bestandteilen, Stall, Vorratsraum, Hof und Garten im Gegensatz zu den rein städtischen Kleinsiedlungen, die nur die Wohnungserstellung im Auge haben. Während bei der städtischen Kleinsiedlung das Reihnhaus als die zweckmäßigste Hausform erscheint, ist bei der ländlichen das Ein- und Zweifamilienhaus, das Einzelhaus, möglichst mit einer kleinen Mietwohnung, als der günstigste Haustyp zu empfehlen. Für solche Siedlungen kann nur die geschlossene Dorflage nach dem Muster der Friderizianischen Kolonien in Frage kommen, zumal da zu ihrer Anlage meist nur Grundstücke von geringer Ausdehnung zur Verwendung gelangen. Grundsätzlich dürfte hierbei zu vermeiden sein, sie unmittelbar an die Hauptverkehrsstraße zu legen, wenn auch die leicht erreichbare Nähe derselben erwünscht ist. Der Ausbau und die Befestigung der Wege kann auf das allergeringste Maß beschränkt bleiben, da von einem Wagenverkehr im Innern der Kolonie so gut wie gar keine Rede ist. Ebenso sind Kosten für gemeinschaftliche Anlagen wie Wasserleitung, Kanalisation, Beleuchtung, Gas- und Kraftzuleitung in ländlichen Arbeiteransiedlungen außer Betracht zu lassen. Im übrigen können dieselben Grundsätze, wie sie in dem Abschnitte über die Bebauungspläne des ländlichen Siedlungswesens in Industriebezirken Kapitel II, 2 c 1 besprochen sind, zur Anwendung kommen.

3.

Die Bauberatung

Von Dipl.-Ing. Max Sonnen, Leiter der Westfälischen Bauberatungsstelle
in Münster i. W.

1. Die Aufgaben

Die verschieden gearteten örtlichen Verhältnisse haben in der Einrichtungsform bei den einzelnen Bauberatungsstellen klare Unterscheidungen verursacht. Die Einrichtungsform und die Art der Stelle wirkten sodann wieder bestimmend auf die Abgrenzung des Aufgabenkreises der verschiedenen Bauberatungsstellen. Es ist deshalb schwer, fast unmöglich, über die Aufgaben der Bauberatung allgemein gültige Grundsätze aufzustellen.

Die Aufgaben der Bauberatung scheiden sich in zwei Kreise: einmal die allgemeine Werbetätigkeit, die dahin zielt, das gesamte Bau- und Wohnungswesen durch aufklärende und anregende Beeinflussung auf einen künstlerisch und technisch höheren Stand zu heben, und die Einzelarbeit in praktischen Baufällen, die die künstlerisch und technisch einwandfreie Lösung der einzelnen Bauaufgaben zum Ziele hat.

Betrachtet man zunächst die allgemeine Werbearbeit, so ergibt sich, daß die Bauberatungsstellen sich durch diese Tätigkeit z. B. helfend und mitwirkend den Bau- und technischen Schulen und kurz allen Einrichtungen, die sich der Ausbildung und Förderung der auf dem Gebiete des Bauwesens tätigen Kräfte widmen, an die Seite stellen. Es erhebt sich naturnotwendig sofort die Frage: Genügen denn alle die übrigen diesen Zwecken dienenden Einrichtungen nicht den an sie billigerweise zu stellenden Anforderungen? Wenn man für die vergangene Zeit diese Frage bedauerlicherweise verneinend beantworten muß, so könnte man, nachdem nunmehr der frische Wind in den letzten Jahren manch dürres Reis hinweggeblasen hat, und auf unseren Bau- und technischen Schulen lebendige frische Kräfte wirken, vielleicht der Meinung sein, die Bauberatung könne diesen Zweig ihrer Tätigkeit aufgeben. Das ist noch nicht möglich, die Verhältnisse beweisen sogar die steigende Notwendigkeit, durch aufklärende und belehrende Tätigkeit einzugreifen. Solange noch das bauende Publikum nicht besser über bauliche Dinge unterrichtet ist, als es bisher der Fall ist, solange vor allem der Titel „Architekt“ noch für die Allgemeinheit das irreführende Aushängeschild ist auch für den bautechnisch und künstlerisch nicht vorgebildeten Barbier, Schneider oder Schuhmacher, der mit seinen ersparten Groschen ein Baugeschäft als Mittel zur Erwerbung der auch heute dabei immer noch erhofften Millionen kauft; solange noch jeder Lehrling nach gewisser Zeichnerarbeit bei irgendeinem, vielleicht ebensowenig vorgebildeten Bauunternehmer sich den stolzen Titel Architekt zulegen darf, werden wir auch trotz vorzüglicher Bau- und technischen Schulen auf die Aufklärungs- und Lehrarbeit der Bauberatungsstellen nicht verzichten können.

Diese allgemeine Tätigkeit wird in erster Linie stets darin bestehen müssen, zunächst der Allgemeinheit Verständnis für den Wert architektonisch einwandfreier Schöpfungen zu geben. Sie dient damit, was nicht übersehen werden sollte, mittelbar dem Vorteil der Privatarchitekten. Neben dieser Einwirkung auf das Publikum wird die Beeinflussung der Bauunternehmer und Bauhandwerker stehen. Man wird weiterhin durch Handwerks- und Handelskammern mittelbar mit den Meistern zu arbeiten haben, um durch allgemeine

Aufklärung auch die Kleinarbeit der Handwerker zu beeinflussen, eine Aufgabe, der bei dem Überwiegen der Abänderungsarbeit an eingereichten Entwürfen bisher durch die Bauberatungsstellen vielfach nicht genügende Beachtung geschenkt wurde.

Neben dieser allgemeinen aufklärenden Tätigkeit, die zunächst nur darauf zielt, sowohl beim Publikum wie bei den Handwerkern Sinn und Verständnis für den Wert architektonischen Schaffens und den Wert des bauberatenden Eingreifens zu wecken und zu stärken, eine Tätigkeit, die zu gutem Erfolge bis zu einem gewissen Grade der reklamemäßigen Gestaltung nicht entgehen kann, steht eine Reihe von wichtigen, allgemeinen technischen Aufgaben, deren die Bauberatung sich unbedingt annehmen muß. Es sind vor allem die großen, allgemeinen Fragen des gesamten Siedlungswesens, Fragen und Aufgaben des Bebauungsplanes und der Bauordnungen zunächst. Denn eine nachhaltige Beeinflussung und Hebung des Bauwesens ist nur möglich bei entsprechender Gestaltung der Bebauungspläne. Städtebauliche Tätigkeit, die unter Umständen bei dem Fehlen geeigneter Kräfte heute häufig noch über den Rahmen der allgemeinen Aufklärung und der Beratung im Einzelfall hinaus und bis zur Aufstellung von Bebauungsplänen gehen muß, ist bei weitem wichtiger als die Einzelarbeit bei einem Bau, denn der Einzelbau verunstaltet unsere Ortschaften weit weniger als die Masse schlechter Schöpfungen. Alle die Lebensfragen des Siedlungswesens auf technisch-wirtschaftlichem Gebiete, die Einteilung in Bauzonen, die Trennung von Wohn- und Verkehrsstraßen, in Verbindung damit die statistischen Aufstellungen über die Gestaltung der Bodenpreise und die Verwertung dieser Unterlagen bei Planung des Ortsgefüges, die Schaffung von Kleingärten, Ausbau, Abmessungen, Querschnitte und Aufbauten der Straßen, Grundstücksgestaltungen und Platzanlagen, Verkehrsfragen und Schaffung von Grünanlagen, weiterhin der Erlass entsprechender Ortsstatute gegen Verunstaltung und der Ausbau der Baupolizeivorschriften unter Berücksichtigung der Bedürfnisse des Kleinwohnungswesens, das alles sind Fragen, denen die Bauberatung sich in der Hauptsache zu widmen hat. Es sind für diese technisch-wirtschaftlichen Fragen heute noch keine anderen Stellen vorhanden. Es ist auch dem Wesen der Bauberatung entsprechend, daß keine besonderen Stellen für diese Aufgaben des Siedlungswesens errichtet werden. Es hieße die Bauberatung ihrer vornehmsten und wichtigsten Aufgaben entkleiden, wollte man die Fragen des Siedlungswesens ihrem Arbeitsbereiche entziehen.

Diesen siedlungstechnischen Aufgaben der Bauberatung reiht sich dann eine Fülle von allgemeinen technischen Aufgaben an. Am nur wenige zu nennen, sei auf die Frage der Verwendung von Ersatzbaustoffen hingewiesen. Alle die baulichen Fragen, die mit dem Streben nach Verbilligung des Bauens zusammenhängen, die Erforschung und Verwendung neuer Baustoffe, die Anwendung neuer Bauarten und Arbeitsverfahren, vor allem auch die künstlerische Gestaltung neuer Baustoffe gehört in diesen Kreis. Eine andere wirtschaftlich wie schönheitlich hochbedeutende Frage — besonders für die Zeit nach dem Kriege — ist die allgemeine Vereinheitlichung der Baumasse, die in früheren Jahrhunderten durch die straffe, in den Zünften vorhandene Bauüberlieferung gegeben war, und die den Handwerksmeistern, die so in der Lage waren, Fenster und Türen in stillen Zeiten auf Vorrat zu schaffen, eine bedeutsame wirtschaftliche Erleichterung war. Die wirtschaftlichen Notwendigkeiten zwingen uns auch heute wieder zu solchen Schritten, die auch ästhetisch vorzügliche Folgen haben; man wird schwerlich einen besseren Träger für diese Bestrebungen finden können als die Bauberatung, die durch eine, wo sie noch nicht besteht, leicht herzustellende Verbindung mit dem Handwerk diese Aufgaben leichter als andere Stellen mit meist minder weitgehenden Einflußmöglichkeiten zu lösen imstande sein wird. Hand in Hand mit diesen Bestrebungen muß die Schaffung bestimmter Bautypen für das Kleinwohnungswesen gehen. Es ist auch in Zukunft nicht zu erwarten, daß es gelingen wird, für die vielen kleineren Bauaufgaben, besonders

in ländlichen Bezirken, die Arbeit des tüchtigen Architekten zu beanspruchen. Ein großer Teil aller Bauaufgaben wird wie in früheren Jahrhunderten nur dem kleinen ländlichen Meister zufallen. Ehedem war eine feste und gesunde Überlieferung, die dem kleinen Meister für diese Aufgaben eine bestimmte einwandfreie Form vorschrieb, vorhanden. Die Ergebnisse waren deshalb gut. Die Umwälzung in der Ausbildung des Nachwuchses, das zunächst nicht einwandfreie, sondern stark verwirrende Einwirken unserer Bauschulen, wie auch die in den letzten Jahrzehnten erschreckend gesteigerte Sucht des ländlichen Bauherrn, es in der Palastähnlichkeit seines kleinen Hauses dem städtischen Bauherrn gleich zu tun, hat uns die gesunde Grundlage entzogen. Heute entbehrt das Schaffen der ländlichen Meister fast ausnahmslos der praktischen und künstlerischen Überlieferung. Nur die auch aus wirtschaftlichen Erwägungen notwendige Vereinheitlichung der Bautypen kann hier Wandel schaffen. Die Lebensbedingungen des kleinen Mannes, vor allem auf dem Lande, sind — wenn auch gegenüber früher verändert — innerhalb der gleichen Gesellschaftsklasse noch ebenso einheitlich wie früher. Eine Vereinheitlichung der Bauten ist deshalb heute nicht nur möglich, sondern sogar dringend notwendig.

Ein großes Arbeitsgebiet, auf dem bisher nur wenige Schritte getan sind, ist sodann die Beeinflussung des Hausgerätes, besonders für den kleinen Mann. Hier hat die Bauberatung noch Bedeutendes zu leisten. Engste Fühlungnahme mit Handwerk und Möbelindustrie wird zu diesem Zwecke notwendig sein, vor allem auch Anschluß an die wirtschaftlichen Stellen, die der Beschaffung des notwendigen Hausgerätes für die Kriegsgetrauten als Kreditträger oder sonstwie dienen wollen. Gerade auf diesem Gebiete wird eine umfassende Aufklärungs- und Belehrungstätigkeit bei den Verbrauchern notwendig sein, weil die Hemmungen, die einer Besserung der Verhältnisse entgegenstehen, letzten Endes immer auf den völligen Mangel an Geschmack bei den Käufern zurückgehen. Einwandfreie Einheitsmöbel sind heute noch keine von der Masse begehrte Ware, und die Nachfrage regelt auch auf diesem Gebiete das Angebot. Wie Verhandlungen ergaben, ist bei den Herstellern durchaus Verständnis für die Notwendigkeit einer Besserung der Verhältnisse vorhanden, die Verständnislosigkeit des größten Teiles des laufenden Publikums ist die Ursache, daß die Hersteller heute noch gezwungen sind, die häßlichen und durch die Überladung mit Flitterkram unsoliden Gebrauchsgegenstände herzustellen. Hier muß die Bauberatung als Pionier einer neuen Zeit mit allen Mitteln der Aufklärungs- und Belehrungsarbeit eingreifen, handelt es sich doch um ein Gebiet, das mit dem Bauen auf das engste verknüpft ist.

Alle diese allgemeinen Aufgaben werden aber nur einem Teil der Bauberatungsstellen zufallen. Die Art der Stelle, ob es sich um eine freie oder amtliche, um eine örtliche oder Bezirksstelle handelt, wird für den Umfang der Aufgaben maßgebend sein. Die freien Bauberatungsstellen, vor allem die mit einem über einen größeren Bezirk reichenden Arbeitsfeld, werden sich allen diesen Aufgaben widmen müssen, für andere Stellen, vor allem für die kommunalen Bauberatungsstellen, denen durch behördliche Maßnahmen unabhängig von der eigenen Verbearbeit eine bestimmte Einwirkung in den einzelnen Fällen gesichert ist, wird ein Teil der allgemeinen Aufgaben der Bauberatung entbehrlich sein; für diese Stellen wird u. A. überhaupt nur die Arbeit der Beeinflussung des Einzelbaues in Betracht kommen. Solche Stellen gibt es zurzeit in den Städten bereits in großer Zahl. Es bleibt aber eine offene Frage, ob diese in ihren Aufgaben auf die bauberatende Tätigkeit im Einzelfalle beschränkten Stellen wirklich geeignet sind, nachhaltige Wirkungen zu erzielen. Sie werden wohl imstande sein, Auswüchse zu vermeiden, es scheint aber zum mindesten sehr fraglich, ob sie an der Gesundung des gesamten Bauwesens starken Anteil nehmen können.

Der zweite Kreis der Aufgaben der Bauberatung umfaßt die Maßnahmen zur Beeinflussung der Lösungen einzelner praktischer Bauaufgaben. Dieser Kreis

von Aufgaben wird allen Stellen, ob freien oder amtlichen, ob örtlichen oder Bezirksstellen, gemeinsam sein. Die Tätigkeit wird alle Bauten vom kleinsten, scheinbar unbedeutendsten bis zum bedeutendsten umfassen müssen. Sie wird darauf zielen müssen, mit allen zu Gebote stehenden Mitteln eine architektonisch einwandfreie Gestaltung zu erreichen. Es bedarf keiner näheren Begründung, daß die wirtschaftliche und praktische Lösung, z. B. Grundrissfragen, mindestens die gleiche Beachtung und Bearbeitung verdient wie die schönheitliche. Bauberatungsstellen, die nur rein äußerlich arbeiten und in einer einwandfreien schönheitlichen Lösung der Außenansichten ihr Endziel sehen, haben nur geringe Daseinsberechtigung, da ihr Wirken in vielen Fällen nur als eine den wirtschaftlichen Fortschritt hemmende Belastung empfunden werden wird.

Die Beratung im Einzelfalle wird auch zunächst das Ziel haben müssen, dem Bauherrn klar zu machen, daß bei nur einigermaßen bedeutenden Bauaufgaben die Arbeit des tüchtigen Architekten nicht entbehrt werden kann. Sie wird im günstigsten Falle sich darauf beschränken können, dem Bauherrn die Mängel und Fehler seiner Pläne zu bezeichnen, ihn gewissermaßen auf die jeweiligen architektonischen Sonderforderungen, die sein Bauvorhaben an den Planverfertiger stellt, hinzuweisen und ihn zu überzeugen, daß zur einwandfreien Lösung die Arbeit des tüchtigen Privatarchitekten nicht entbehrt werden kann. Gelingt die Einwirkung in diesem Sinne mit dem Erfolge, daß mit der Durcharbeitung ein tüchtiger Privatarchitekt betraut wird, so hat die Bauberatungsstelle ihrer vornehmsten Pflicht entsprechend den besten Erfolg erzielt.

Es bedarf wohl kaum der Erwähnung, daß der Bauberater bei dieser vermittelnden Stellung zwischen Bauherrn und Architektenschaft sein Ansehen und seine Sachlichkeit durch eigene Privatarbeit innerhalb seines Wirkungskreises nicht stören darf. Es wird bei dieser Vermittlungstätigkeit auch wohl kaum angängig sein, dem Bauherrn einen bestimmten Architekten für die Weiterbearbeitung in Vorschlag zu bringen; zu leicht könnte dann der Schein der Begünstigung eines einzelnen Architekten das Ansehen des Bauberaters schmälern. Wenn der Bauberater dem Bauherrn am Orte nicht gleichzeitig mehrere Architekten benennen kann, wird er ihn zwecks Benennung eines Architekten am besten an die Architektenverbände verweisen. Aber auch bei diesem Verfahren werden sich leicht noch Schwierigkeiten ergeben, weil die Zugehörigkeit zu irgend einem der Architektenverbände durchaus keinen Wertmesser für die Leistungen des Architekten gibt. Die Bauberatung muß deshalb auch stets dann noch eine Einwirkung behalten, wenn der Bauherr die Bearbeitung seiner Pläne auch einem Privatarchitekten übergab.

Obgleich der Fall, daß durch Vermittlung der Bauberatung die Arbeit einem Architekten zufällt, häufiger eintritt, als man aus den bedauerlichen Anfeindungen von Seiten der Privatarchitekten entnehmen sollte, wird doch sehr häufig die Möglichkeit, die Aufgabe unmittelbar an einen tüchtigen Architekten zu bringen, fehlen. Der häufig vollständige Mangel an Verständnis für die Arbeit des Architekten beim Bauherrn, in ländlichen Verhältnissen vielfach auch das Fehlen entsprechender architektonisch geschulter Kräfte, stehen dieser Möglichkeit in der Mehrzahl der Beratungsfälle entgegen. Es läßt sich deshalb, um zu gutem Ergebnis zu kommen, nicht vermeiden, daß die Bauberatungsstelle zu eingereichten Plänen Abänderungsvorschläge aufstellt.

Die Bearbeitung von Abänderungsvorschlägen verlangt vom Bauberater neben künstlerischer Begabung und praktischen Erfahrungen vor allem eine große Anpassungsfähigkeit an gegebene Verhältnisse. Möglichst weitgehende Zurückstellung der eigenen künstlerischen Gedanken gegenüber brauchbaren Vorschlägen des Planverfertigers ist eine nicht immer leicht zu erfüllende Pflicht des Bauberaters. Wo die praktische und künstlerische Gestaltung des eingereichten Entwurfes brauchbar — wenn auch nicht ausgezeichnet — ist, wird der Bauberater sich darauf beschränken müssen, das vorgeschlagene Gebilde der Umgebung oder dem Straßenbilde einwandfrei anzupassen.

Jede vorliegende praktische Aufgabe bedarf besonderer Wertung bezüglich der Notwendigkeit und Möglichkeit des bauberatenden Eingreifens. Es wäre deshalb zwecklos, eine Reihe von Fällen hier anzuführen; die vielfachen Veröffentlichungen der letzten Jahre haben ja über Einzelaufgaben der Bauberatung reichen Stoff geliefert.

II. Die Mittel

Es ist nicht die Aufgabe dieser Ausführungen, über die Technik der Bauberatung im einzelnen Falle zu handeln. Darüber besteht eine gute Ausarbeitung des früheren langjährigen Bauberaters des Rheinischen Kleinwohnungsvereins, Dr.-Ing. Hecker*. Es sollen im Folgenden nur kurz einige Arbeits- und Einwirkungsmöglichkeiten allgemein behandelt werden.

Für die allgemeine Werbetätigkeit der Bauberatung werden vor allem aufklärende Vorträge, Veröffentlichungen und Ausstellungen geeignete Mittel zur Erreichung der gesteckten Ziele sein. Vor allem müssen wir dahin kommen, daß auch die Tagespresse den Aufgaben des Bau- und Siedlungswesens weitergehende Beachtung schenkt, als es bisher geschah. Eine stets wiederkehrende Beeinflussung durch die Tagespresse, die mit entsprechenden Aufsätzen durch die Bauberatung zu versorgen ist, vermag die Stellung der Bauberatung erheblich zu stärken. Die Veranstaltung von öffentlichen Lichtbildervorträgen und Ausstellungen, an sich vorzügliche Werbemittel, werden auch nur dann eine nachhaltige und weitreichende Wirkung erzielen können, wenn die Tagespresse ausgiebig darauf hinweist und in häufiger wiederkehrenden Aufsätzen die Probleme erläuternd behandelt. Die bisherige Übung der Bauberatungsstellen, in einem Fachblatt oder in besonderen Berichten die Aufgaben, Arbeiten und Ergebnisse der Bauberatung zu behandeln, hat zwar den unverkennbaren Wert, die Fachwelt zu beeinflussen, sie genügt allein aber nicht, da der Kreis der Leser zu gering ist.

Die Beeinflussung der Bauhandwerker und Unternehmer wird neben Vorträgen und Aufsätzen in Fachblättern vor allem auch die Herausgabe technisch-wirtschaftlicher und technisch-künstlerischer Schriften notwendig machen. Neben den aufklärenden Schriften werden zweckmäßig Sammlungen und Veröffentlichungen von mustergültigen Entwürfen und Ausführungen stehen. Von großem Werte sind sodann Ausbildungskurse für Bauhandwerker, wie sie als „Meisterkurse“ verschiedentlich schon veranstaltet wurden. Diese Veranstaltungen bieten neben der Möglichkeit, dem Handwerksmeister bestimmte technische Kenntnisse und künstlerische Anschauungen zu vermitteln, vor allem die nicht hoch genug zu schätzende Gelegenheit, durch persönliche Fühlungnahme mit den Meistern zwischen Handwerk und Bauberatung ein gewisses Vertrauens- und Austauschverhältnis zu schaffen. Leider zeigt die Erfahrung, daß man in solchen Kursen den größten Teil der Zeit häufig dem Zwecke opfern muß, den Teilnehmern zunächst einmal die Beziehungen zwischen Zeichnung und Wirklichkeit genügend kenntlich und faßbar zu machen, um so für weitere Gemeinschaftsarbeit das nötige Verständigungsmittel zu schaffen, ein Ziel, das ja in den ersten Stunden technischer Ausbildung des Handwerkes schon erreicht sein sollte. Hauptaufgabe dieser Meisterkurse wird stets sein müssen, die Ausführung der Einzelheiten, z. B. der Gesimse und Dachfüße und der vielen kleinen Einzelteile am Bau, die trotz guter Planung bei mangelhafter Ausführung die Gesamtwirkung sehr nachteilig beeinflussen können, zu heben. Solchen handwerklichen Fragen muß die ganze Arbeit gewidmet werden, ihre Wichtigkeit muß an erster Stelle stets betont werden, um allein schon der meist bei den Besuchern solcher Kurse zunächst vorhandenen Ansicht,

* Neuzeitliche Baupflege; ein Handbuch für die Bauberatung und die öffentliche Förderung der Bauweise. Herausgegeben von Dr. J. Altenrath. IV. Die Technik der Bauberatung von Dr.-Ing. Hermann Hecker, Düsseldorf, S. 407 ff.

daß sie durch den Besuch des Kurses zum fertigen Architekten gestempelt werden, entgegen zu wirken.

Der persönlichen Fühlungnahme zwischen dem Bauhandwerk, dem Bauunternehmertum und der Bauberatung dienen vor allem auch die Bauberatungstage, Veranstaltungen in den verschiedenen kleineren Orten des Bauberatungsbezirkes, bei denen an Hand der im Orte vorliegenden einzelnen Bauaufgaben alle einschlägigen Fragen mit den Meistern in Rede und Widerrede und in skizzenhafter, zeichnerischer Darstellung behandelt werden können. Wohl kein anderes Mittel kann die Bauberatungsbestrebungen so fördern wie die Veranstaltung solcher Bauberatungstage.

Die oben als eine der wichtigsten allgemeinen Aufgaben bezeichnete Tätigkeit der Bauberatung auf dem Gebiete des Siedlungswesens wird vor allem engste Fühlung mit den kommunalen und den Aufsichtsbehörden notwendig machen. Unentbehrlich ist daneben gemeinschaftliche Arbeit mit den verschiedenen Trägern der Siedlungsbewegung, den Siedlungsgesellschaften, den Kleinwohnungsvereinen, den Baugenossenschaften und -gesellschaften. Es ist selbstverständlich, daß die Bauberatungsstelle über alle Neuerungen auf dem weitverzweigten Gebiete unterrichtet sein muß; sie muß aber nicht nur über alle neueren Erfahrungen unterrichtet sein, sie muß auch danach streben, von allen geplanten Neuschöpfungen rechtzeitig Nachricht zu erhalten, um stets, noch bevor endgültige Feststellungen erfolgten, beratend und helfend eingreifen zu können. Es ist deshalb sehr wichtig, daß die Bauberatung auch mit den geldgebenden Stellen engste Fühlung hat und unter Umständen durch den häufig allein wirksamen Druck des Geldgebers die Gestaltung von neuen Schöpfungen im Sinne einer gesunden Bauweise beeinflusst.

Praktische Einzelfälle werden häufig die Unzulänglichkeit eines bestehenden Bebauungsplanes dartun. Dann gilt es für die Bauberatung, dahin zu wirken, daß eine Abänderung erfolgt. Nicht immer wird den maßgebenden Stellen ohne Vorlegung eines entsprechenden neuen Skizzenvorschlages, an dem man die Vorteile erörtern kann, die Notwendigkeit einer Abänderung des meist mit erheblichen Kosten einmal aufgestellten Planes ersichtlich gemacht werden können. So müssen u. U. lediglich aus Werbegründen umfangreiche technische Arbeiten geleistet werden, für die kaum eine andere Stelle, vor allem keine private Erwerbsstelle, in Betracht kommen wird.

Umfangreiche Zusammenstellungen von baupolizeilichen Verfügungen und vor allem von Erfahrungen über ihre Wirkungen werden den Bauberater in den Stand setzen, vermittelnd zwischen bauendem Publikum und Polizeibehörde manche Härte zu mildern und Abänderungen von allzu beengenden Vorschriften zu erreichen oder wenigstens in einzelnen praktischen Fällen ihre Wirkung durch Erreichung einer Dispensgewährung aufzuheben. Durch diese Tätigkeit kann die Bauberatung sich in vielen Fällen eine besonders weitgehende Einwirkungsmöglichkeit verschaffen.

Die oben bereits erwähnte Verbindung mit den Handwerkskammern schafft eine Reihe von Möglichkeiten, auch die Kleinarbeit der Handwerker entsprechend zu beeinflussen. Besonders die Verhältnisse nach dem Kriege werden für diese Arbeit die Wege ebnen. Die teilweise heute schon durchgeführte genossenschaftliche Zusammenfassung der einzelnen Kleinbetriebe wird weiteren Umfang annehmen. Ohne diese Zusammenschlüsse wird das Handwerk gegenüber den durch den Krieg geldlich ganz erheblich gestärkten Großunternehmern nicht wettbewerbsfähig bleiben. Deshalb wird auch der kleine Meister sich dazu bequemen müssen, nach allgemeinen, großzügigeren Richtlinien, die von den Verbänden aufgestellt werden, zu arbeiten. Es steht zu erwarten, daß die Zusammenfassung der Kleinbetriebe auch eine stärkere Vereinheitlichung der Arbeitsvorgänge und vor allem der bearbeiteten Stücke ergeben wird. So kann bei entsprechender Verbindung mit den Handwerkskammern oder unmittelbar mit den Handwerksgenossenschaften die Bauberatung leicht eine sehr weitreichende und in ihren Folgen sehr bedeutsame Einwirkung gewinnen.

Diese Einwirkung wird sich auf alle am Bau beteiligten Handwerke ausdehnen lassen, vor allem auf die am Ausbau beteiligten Handwerker, auf Tischler, Schreiner, Klempner und Anstreicher, deren Arbeiten auf Haltbarkeit und äußere Wirkung des Baues von großem Einfluß sind.

Es ist so der Bauberatung Gelegenheit geboten, auf alle Zweige des Bauwesens bis zur Möbelerstellung eine Einwirkung zu gewinnen. In diesen Arbeiten muß demnächst das Schwergewicht der Bauberatung liegen, denn für Grundriß- und Ausbaugestaltung, soweit dazu die rein zeichnerische Arbeit in Betracht kommt, sind mehr oder minder bewährte Einheitsformen bereits weit verbreitet. Die weitere Ausgestaltung am Bau, die stoffgerechte Verarbeitung der einzelnen Bauteile, vor allem die einwandfreie Formgebung und Ausgestaltung der Einzelheiten, die zum Gegenstand zeichnerischer Entwurfsarbeit des Architekten zu machen bei den vielen kleinen Bauaufgaben mit Rücksicht auf den erheblichen Arbeits- und infolgedessen auch Kostenaufwand nicht lohnen würde, bedarf der weitgehendsten Pflege, denn erst die Summe der gut gebildeten Einzelheiten ergibt das einwandfreie Gesamtbild, das die alten Bauten als wahre Zeugen einer außerordentlich hochstehenden Handwerkskunst uns bieten.

Nur durch eine in der vorbezeichneten Richtung mögliche, unmittelbare Beeinflussung des Bauhandwerkes lassen sich die Erfolge der Bauberatung steigern. Es wird erheblichen Schwierigkeiten begegnen, den Einfluß der Bauberatungsstellen auf die Ausführung der einzelnen vorgeschlagenen Pläne, etwa durch eine Überwachung der Bauten, zu erweitern. Der Arbeitsumfang würde damit die Grenze des Möglichen überschreiten. Es ist deshalb der allgemeinen Beeinflussung des Bauhandwerkes im Sinne einer soliden und hochwertigen Handwerkskunst größte Beachtung und Bedeutung zu schenken. Daneben muß das mancherorts in Einzelfällen mit Erfolg angewandte Verfahren, die Ortspolizeibehörden zur Beaufsichtigung der Ausführung gewissermaßen als örtliche Vertrauensstelle zwischenschalten, weiter ausgebaut werden. Die Gefahren und Schwierigkeiten dieses Verfahrens, die bei ungeschickter Einwirkung des Baupolizeibeamten sehr groß sein können, nötigen aber zu großer Vorsicht. Architektur läßt sich nun einmal nicht mit dem Polizeiknüppel machen.

Überhaupt verlangt die Bauberatung bei ihrer Ausübung viel Takt und Geschick, soll der Erfolg, was leicht geschehen kann, nicht in das Gegenteil des Erstrebten umschlagen. Deshalb hat man von jeher mit Recht betont, daß die Bauberatung in erster Linie Persönlichkeitsfrage ist. Wichtiger als alle Fragen der Organisation ist die Frage nach den Fähigkeiten und der Persönlichkeit des Bauberaters. Ein geschickter Bauberater wird, auch bei unzulänglicher Organisation der von ihm vertretenen Stelle, reiche Einwirkungsmöglichkeiten sich zu schaffen wissen, während der Erfolg einer noch so gut organisierten Stelle bei ungeeigneter persönlicher Art des Bauberaters stets gering bleiben wird. Es sollte deshalb der Ausbildung und Vorbereitung der Bauberater für ihre Tätigkeit mehr Beachtung geschenkt werden. Wenn auch die praktische Arbeit des Bauberaters ein sorgsames Sicheinfühlen in die Einzelumstände der praktischen Aufgaben in erster Linie verlangt, so birgt das Arbeitsgebiet des Bauberaters doch eine so große Fülle von allgemeinen Fragen, daß eine Sonderausbildung der Bauberater durch in bestimmten Zeitabständen zu veranstaltende Bauberaterkurse die Bauberatung erheblich fördern könnte. Das gesamte Gebiet, vor allem Fragen des planvollen Vorgehens, müßten dabei behandelt werden.

Für die Veranstaltung solcher Kurse käme wohl nur eine zentrale Stelle in Betracht, der durch die Verbindung mit den einzelnen örtlichen Stellen ein reiches Erfahrungsmaterial zur Verfügung steht. Eine derartige Stelle, die für die gesamte Bewegung von außerordentlichem Werte wäre, vor allem in der Zeit nach dem Kriege, wo eine Fülle von neuen Fragen an die Bauberatung herantreten wird, fehlt bisher völlig. Der „Haupt-

ausschuß für Bauberatung" in der Zentralstelle für Volkswohlfahrt in Berlin, der sich unter günstigen Umständen zu einer derartigen Zentralstelle vielleicht hätte entwickeln können, hat nicht die Verbindung zu den örtlichen Stellen, die zu reicher Arbeit einer derartigen Stelle notwendig ist. Auch liegt in dem Umstand, daß in seiner Geschäftsstelle der erfahrene Bauberater, wie überhaupt der Techniker, fehlt, schon begründet, daß seine — einige Zeit lang bemerkbare — Tätigkeit sich im wesentlichen nur auf Organisationsfragen beschränkte. Was uns not tut, ist eine zentrale Stelle, die die einzelnen technischen Erfahrungen aus allen Gebieten zu sammeln und durch Weitergabe an die örtlichen Stellen zu verwerten und zu verbreiten hätte. Einer solchen Stelle würde zweckmäßig dann auch die Sonderausbildung der Bauberater zu übertragen sein. Nachdem der Deutsche Bund Heimatschutz während der Kriegszeit, ausgehend von den Arbeiten für Ostpreußen, sich in eingehender und glücklicher Art der Fragen des Siedlungswesens angenommen hat, scheint es das Gegebene zu sein, daß er seiner weitverzweigten Organisation die Zusammenfassung der gesamten Bauberatungsbestrebungen einfügt. Die Verbindung mit den meisten in Betracht kommenden örtlichen Stellen ist heute beim Bunde ja schon vorhanden. Die Vereinigung der früheren theoretischen Arbeiten des Hauptausschusses für Bauberatung mit den bedeutenden praktischen Arbeiten des Deutschen Bundes Heimatschutz könnte den Boden für ein gedeihliches Wirken der Zentralstelle bilden*.

Nur der Austausch und die den jeweiligen örtlichen Verhältnissen angepasste Verwertung der in den bestehenden Bauberatungsstellen gemachten technischen Erfahrungen kann neue Stellen vor ungünstigen Versuchen und Erfahrungen, die stets zum Schaden der gesamten Bestrebungen sind, bewahren. Ebenso verhält es sich mit der Verwertung der anderwärts bezüglich des planmäßigen Vorgehens in den Einzelfällen gemachten Erfahrungen. Die in den einzelnen Gegenden mit verschiedenen Formen der Organisation der Bauberatungsstellen gemachten Erfahrungen sollten aber mit Rücksicht auf den bedeutenden Anteil, den die Persönlichkeit des Bauberaters am Erfolg oder Mißerfolg nimmt, nicht als unbedingte Richtschnur für die Einrichtungsform neuer Stellen genommen werden. Die zweckmäßigste Organisation wird stets ganz aus den vorliegenden örtlichen Verhältnissen heraus zu entwickeln sein**.

Der in den ersten Jahren der Bauberatungsbestrebungen in langen Aufsätzen und vielen Reden geführte Streit, ob die Bauberatung mit der Baupolizei, mit dem Hochbauamt, mit dem Stadterweiterungsamt oder mit sonst irgendwelchen Stellen zu verbinden sei, ist deshalb auch, so wertvoll er für die Verbreitung der Erfahrungen einzelner Stellen in der ersten Zeit war, an sich unfruchtbar. Aus den oben aufgezählten Aufgaben der Bauberatung ergibt sich, daß der Bauberater neben dem Architekten Städtebauer, daß er bis zu einem gewissen Grade Volkswirtschaftler, daß er Zeichner, Künstler, Redner und

* Inzwischen ist im preussischen Ministerium der öffentlichen Arbeiten ein „Beirat für Städtebau und städtisches Wohn- und Siedlungswesen" gebildet, der für Preußen vielleicht geeignet ist, als zentrale Stelle die oben bezeichneten Aufgaben der Zentralstelle zu übernehmen.

** Tatsächlich zeigen ja auch die bisher bestehenden Bauberatungsstellen völlig verschiedene Organisationsformen. Neben den staatlichen Stellen, wie wir sie in Sachsen und Württemberg finden, sind am häufigsten wohl die kommunalen, die meist durch einfache Erweiterung des Aufgabekreises der Stadt- und Gemeindebauämter geschaffen sind. Daneben stehen in einzelnen Landesteilen, wie z. B. in Rheinland und Westfalen, die provinziellen Stellen, die den provinziellen Wohnvereinen und den Landesversicherungsanstalten angeschlossen sind. Daneben treten dann noch einzelne freie Stellen, die von Architektenvereinen und von Hochschulen gebildet werden. Die Organisationsform dieser Stellen ist stets den örtlichen Bedingungen angepasst. Eine Beschränkung der zu Beratenden wird nur bei der württembergischen Stelle durchgeführt. Während allgemein jeder am Bauen Interessierte, ob Bauherr, Handwerker oder Architekt die Beratung in Anspruch nehmen kann, dient die württembergische Stelle nur dem Baugewerbe, dem Handwerker und Architekten, und lehnt die Beratung des bauenden Publikums ab.

Diplomat sein muß. Ebenso wie es unter Umständen schwer sein kann, alle diese Eigenschaften in einer Person zu finden, wird als Träger der Bauberatungsstelle häufig schwer eine Stelle zu finden sein, in der Siedlungswesen, Städtebau, Handwerkskunst, Architektur und praktisches Bauwesen bereits verbunden sind. Wenn man auch immer davon ausgehen muß, daß alle diese Gebiete in der Bauberatung zusammengezogen sein müssen, so steht doch wohl kaum etwas im Wege, die einzelnen Gebiete der Bauberatung unter Umständen von mehreren, miteinander engverbundenen Stellen bearbeiten zu lassen. So könnte sicherlich in größeren städtischen Verwaltungen eine Trennung in der Bearbeitung der Aufgaben der Bauberatung insofern vorgenommen werden, als z. B. dem Stadterweiterungsamt städtebauliche und Siedlungsfragen und dem Hochbauamt künstlerische und praktische Einzelfragen zufielen. Die meist vorhandene enge Verbindung zwischen Stadterweiterungsamt und Hochbauamt wird die Vermeidung von Verschleppungen durch die Arbeitsteilung leicht ermöglichen. Günstiger ist zweifellos die Verbindung aller Gebiete in einer Hand, wenn die entsprechende Person für die Erledigung dieser Aufgabe gefunden werden kann. Es bleibt ja für diesen Fall bei besonders wichtigen und schwierigen Aufgaben immer die Möglichkeit, einen besonderen sachverständigen Beirat zu beanspruchen. Für eine einheitliche Bauberatungsstelle, in der ohne eine Arbeitsteilung nach der vorerwähnten Art alle obengenannten Gebiete bearbeitet werden, wird es sich immer empfehlen, als Träger der gesamten Einrichtung möglichst mehrere auf den einzelnen Gebieten tätige Stellen zu wählen und sie für die Bauberatungsarbeit durch eine entsprechende Organisation zusammenzuschließen. Wenn sich die Bauberatung auf mehrere derartige Träger stützt, wird naturgemäß ihr Einflußgebiet weiterreichend sein, als wenn sie einer einzigen Stelle angegliedert wird.

Über die Frage, ob die Bauberatung von einer Behörde oder von einer besonderen freien Stelle ausgeübt werden soll, sind eingehende Ausführungen bereits in früheren Jahren gemacht worden. Die Meinungen sind sehr geteilt. Es wird auf die örtlichen Verhältnisse ankommen, vor allem auch auf den Charakter des zu beeinflussenden Publikums, ob die behördliche oder freie Stelle das Gegebene ist. Nach den obenstehenden Ausführungen scheint es aber falsch, den Standpunkt dahin festzulegen, wie es bisher häufig geschehen ist, daß nur das eine oder das andere in Betracht kommen könne. Der bereits erwähnte Unterschied in dem Umfange der Aufgaben läßt ein Nebeneinanderwirken von örtlichen behördlichen Stellen und freien Bezirksstellen durchaus zu. Es liegt in der Art der für die örtlichen Stellen in Betracht kommenden Träger: Baupolizei, Hochbauamt und Stadterweiterungsamt, begründet, daß für eine freie Bauberatungsstelle, die ihre Arbeit auf einen weiteren Bezirk als den einzelnen Ort ausdehnt, besonders für das große Gebiet der allgemeinen Aufgaben noch reichliche Gelegenheit zu wirksamer Tätigkeit neben den örtlichen Bauberatungsstellen, denen in der Hauptsache doch nur die Beeinflussung des Einzelbaues zufällt, verbleibt. Die Bauberatung der Baupolizei, des Hochbauamtes und des Stadterweiterungsamtes wird letzten Endes doch nur eine gewisse Kunstpolizei sein, deren Tätigkeit vorwiegend negativ ist und fast nur in der Verhütung von Auswüchsen bestehen wird. Die tätige Beratung, die sich auf alle Einzelheiten des Baues auch in seinem inneren Gefüge erstreckt, mithin die Beeinflussung und Hebung des gesamten Bauwesens, vor allem auch die Klärung der größeren allgemeinen Bau- und Siedlungsfragen, wird zweckmäßig stets von freien Stellen zu bearbeiten sein.

Als Träger solcher freien Stellen werden die verschiedensten Einrichtungen in Betracht kommen können. Zunächst muß man an die Geldgeber, vor allem an die Verleiher öffentlicher Gelder, wie z. B. die Landesversicherungsanstalten denken. Siedlungsgesellschaften jeder Form und Kleinwohnungsvereine, Handwerks- und Landwirtschaftskammern, Landwirtschaftliche Vereine und Architektenverbände werden weiterhin als geeignete Träger für die Bauberatung in Betracht kommen. Mit solchen, vorwiegend wirtschaftlichen

Interessen dienenden Stellen werden auf dem Gebiet der Bauberatung der Heimatschutz, Technische Hochschulen und Baugewerkschulen sich zweckmäßig zu gemeinschaftlicher Arbeit verbinden. So allein wird dem Überwiegen schönheitlicher Grundsätze bei der Bearbeitung einzelner Aufgaben gesteuert werden können, und die praktische Lösung mit den schönheitlichen Forderungen in Einklang gebracht werden.

Solange uns weder das Verunstaltungsgesetz für die schönheitlichen Fragen, noch irgend ein anderes Gesetz für die praktischen wirtschaftlichen Fragen die Handhabe zu scharfem polizeilichem Eingreifen gibt, wird eine freie Stelle, die allerdings sehr stark auf behördliche Förderung angewiesen ist, stets größeren Erfolg beim Publikum haben als eine behördliche.

Besonderer Beachtung und Regelung bedarf in der Organisation der Bauberatungsstellen das Verhältnis zu dem Privatarchitektenstand. Der tüchtige Privatarchitekt, der als Bauanwalt seinem Bauherrn zur Seite steht, ist, an sich betrachtet, ja der beste und der gegebene Bauberater. Nur die vorliegenden Verhältnisse, vor allem der Zustand, daß die Planungsarbeit des Architekten auch von unzureichend geschulten und ungenügend praktisch erfahrenen, sogenannten Architekten und von Unternehmern ausgeübt wird, und die beim bauenden Publikum weit verbreitete Abneigung gegen die Mitwirkung eines Architekten zwingen dazu, die Bauberatung dazwischen zu schalten. Die Bauberatung ist und bleibt letzten Endes ein Nothbehelf; deshalb ist auch von Anfang an als oberste Aufgabe der Bauberatung bezeichnet worden, sich so bald als möglich entbehrlich zu machen. Wenn die Bauberatung bisher in der allgemeinen Aufklärungsarbeit auch schon viel geleistet hat und sichtbare Erfolge dieser Einwirkung in der erhöhten Beanspruchung der Privatarchitekten vielerorts zu beobachten sind, so sind wir von dem Zustand, daß die Bauberatung sich ihr eigenes Grab geschaufelt hat, doch noch unendlich weit entfernt.

Wie die Verbindung mit dem Privatarchitektenstand in den einzelnen Bauberatungsstellen zu schaffen ist, muß auch nach den örtlichen Verhältnissen entschieden werden. In Gegenden und Orten, in denen viele Privatarchitekten ansässig sind, kann man u. U. mit gutem Erfolg, wie es in einzelnen Stellen bereits geschehen ist, eine Reihe von Privatarchitekten zur Mitarbeit in einzelnen praktischen Fällen heranziehen, ja man kann sogar — wie es z. B. im Rheinland häufiger geschah — die einzelnen Bauberatungsarbeiten unter den Stab von Architekten, der sich zur Mitwirkung in der Bauberatung bereit erklärte, verteilen. Möglich ist diese Beanspruchung der Privatarchitekten aber nur, wo infolge der großen Zahl von Berufsgenossen der einzelne gewöhnt ist, auch weniger lohnende Arbeiten mit Sorgfalt und Liebe durchzuarbeiten. Die so durch die Bauberatung herbeigeführte Verbindung zwischen Bauherrn und Privatarchitekten, die an sich durchaus den Zielen der Bauberatung entspricht, kann aber auch leicht zu erheblichen Schwierigkeiten führen, weil der an der Bauberatung nicht beteiligte Teil der Privatarchitektenschaft mit Recht darin eine Beeinträchtigung seiner Erwerbsmöglichkeiten sehen wird.

Wo aber nur wenige Privatarchitekten sind, ist diese Art der Übertragung der Bauberatung auf die Privatarchitekten deshalb nicht gangbar, weil sich dadurch eine Monopolstellung der wenigen Kräfte herausbilden würde, und frischen jungen Kräften u. U. die Schaffung eines Arbeitsfeldes unmöglich gemacht wird. Da es aber stets wünschenswert ist, daß der Privatarchitektenstand in der Bauberatung vertreten ist, wird in solchen Fällen sich am besten wohl die Form so wählen lassen, daß in einem der Organe der Bauberatungsstelle, etwa in einem bei jeder Bauberatungsstelle zweckmäßigen Sachverständigenbeirat, ein oder mehrere Vertreter des Privatarchitektenstandes, die am besten von den Verbänden der Privatarchitekten benannt werden, die Möglichkeit einer Einwirkung auf die Bauberatung erlangen.

Aus den oben ausgeführten Aufgaben der Bauberatung ergibt sich, daß der Privatarchitekt natürlich niemals durch die Tätigkeit der Bauberatung ausgeschaltet werden darf.

Wenn auf der einen Seite in jedem einzelnen Falle, wo die Übertragung der Arbeit an einen Privatarchitekten erreichbar scheint, diese Lösung von der Bauberatung erstrebt werden muß, so muß doch die Übertragung der Bauberatungsarbeiten auf einzelne Privatarchitekten mit außerordentlicher Vorsicht geschehen. Zu leicht kann durch diese Übung die jeweilige Bauberatungsstelle in den Strudel der innerhalb des Privatarchitektenstandes vielerorts sehr regen Gegensätze hineingerissen werden und durch den Verlust ihrer ohnseitigen Stellung einen großen Teil ihrer Einwirkungsmöglichkeiten verlieren. Genaue Beobachtung und Wertung der in den einzelnen Orten und Gegenden obwaltenden Umstände ist deshalb — wie in allen Organisationsfragen — vor allem bei der Regelung des Verhältnisses zu den Privatarchitekten notwendig.



4.

Kleinhaus und großes Mietshaus („Mietskaserne“)

Von Geh. Baurat Dr.-Ing. Karl Schmidt in Dresden

Einleitung

Die Frage, welche Bauform, Kleinhaus oder „Mietskaserne“, die zweckmäßigere und wirtschaftlich vorteilhaftere sei, konnte für Sachverständige wie Laien so lange zweifelhaft sein, als nicht einwandfreie wissenschaftliche Untersuchungen hierüber vorlagen. Es ist das sehr große Verdienst in erster Linie des königlichen Baurates Prof. Dr.-Ing. Weiß in Charlottenburg, in seiner Strauchpreisaufgabe „Können die in den heutigen großstädtischen Wohnverhältnissen liegenden Mängel und Schäden behoben werden?“ (Carl Heymanns Verlag, Berlin) diese Frage für alle Kreise, die ihr ohne Vorurteil gegenüberstehen, entschieden und den weitverbreiteten Irrtum, daß das Eigenhaus nur auf Boden, der höchstens etwa 2 Mark kostet, denkbar sei, endgültig widerlegt zu haben. Die Ergebnisse des vom Schußverband für deutschen Grundbesitz in Berlin neuerdings ausgeschrieben Wettbewerbs — vgl. die Doktorschrift des ersten Preisträgers, Regierungsbaumeister Dr. Heinrich Serini, „Die bauliche Bodenausnutzung bei verschiedener Geschoszhöhe, Weiträumigkeit und Hausform“, München 1914, Verlag von Ernst Reinhardt — bestätigen im übrigen die von Weiß bereits früher ermittelten Feststellungen, wonach und zwar bei Berücksichtigung der dem großen Miets Hause anhaftenden Nebenkosten — wie Mietausfälle, Hausverwaltung, größere und öftere Instandsetzungen, Treppenbeleuchtung — das Eigenhaus der Mietskasernenwohnung bei gleicher Nutzfläche wirtschaftlich auf keinen Fall nachsteht. Aber selbst wenn nachgewiesen wäre, daß das große Mietshaus wirtschaftlicher sei als der Kleinhausbau, müßte aus wohlerrungenen Gründen der Volkswohlfahrt der letztere doch, wo auch immer angängig, bevorzugt werden; denn was bedeutet diese Bevorzugung des Kleinhausbaues anders, als die Verminderung der Wohndichtigkeit, was anders als eine Gefundung und Kräftigung unseres Nachwuchses, die Erhaltung und Kräftigung einer an Geist und Körper gefunden, werktätigen Bevölkerung, was anders als die Erhaltung der Volkskraft überhaupt? Was noch vor kaum einem Jahrzehnt nur wenigen überzeugend klar war, ist heute in seiner Wucht und Größe Gemeingut aller um das Wohl der Nation Besorgten: die Lösung der Wohnungsfrage ist mehr als je eine Frage der Stärkung, der Erhaltung unserer Rasse!

Und doch, so klar und einleuchtend alle diese die ethische, soziale und wirtschaftliche Überlegenheit des Kleinhausbaues gegenüber dem Massenmiets Hause darlegenden Gründe sind, Gründe, die im nachfolgenden eine weitere Beleuchtung und Klärung erfahren sollen, so wenig werden wir bei dem Vorwiegen zahlreicher, entgegenstehender privatwirtschaftlicher Interessen, den oftmals übertriebenen Anforderungen bestehender Bauordnungen und festgelegter hoher Bodenpreise, sowie der Kurzsichtigkeit und Neigung vieler in großstädtischen Anschauungen befangener Gemeinden, die den Kleinhausbau noch immer als eine minderwertige Bauweise ansehen und das große Mietshaus begünstigen, auf einen durchschlagenden Erfolg der Gefundung so bald rechnen können. Wenn es zunächst noch aussichtslos

erscheint, die Wohltat des Einfamilienhauses in seinen mannigfaltigen Gestaltungen als der besten und erstrebenswertesten Wohnungsform allgemein zur Geltung zu bringen, so ist doch jede Verminderung der dichtgedrängten Bauweise, wie sie insbesondere in dem vielgeschossigen eingebauten Massenmiets Hause unserer Großstädte ihren typischen Ausdruck findet, als ein Zeichen zunehmender Verbesserung der Wohnweise mit Genugtuung und Dank zu begrüßen. In dem Maße, wie eine planmäßige Aufklärungsarbeit der Architektenschaft, die sich früher so gut wie gar nicht um die Lösung auch volkswirtschaftlicher Probleme und Wohnungsreformen gekümmert hat, neuerdings Hand in Hand geht mit der wissenschaftlichen Forschung auf diesem Gebiete und den Bestrebungen von Staats- wie Gemeindeverwaltungen zur Förderung einer verbesserten Wohnweise, um damit auf Belebung des Wohlbehagens, der Arbeitsfreude und der Leistungsfähigkeit der Bevölkerung hinzuwirken, in demselben Maße wird auch die zunehmende Erkenntnis von den wohnlichen und wirtschaftlichen Vorzügen, die der Kleinhausebau gegenüber dem großen Mietshaus in Anspruch nimmt, in erhöhtem Maße zu seiner Förderung und Wertschätzung beitragen und den Gemeindeverwaltungen dazu verhelfen, vor allem und rechtzeitig sich des erforderlichen billigen Bauandes als der ersten und wichtigsten Forderung zur Beschaffung einer billigen und zweckmäßigen Wohngelegenheit für die minderbemittelte Bevölkerung zu versichern und dieses Gelände der Spekulation zu entziehen.

Geschichtliches

Nichts vermag, wo auch immer im Bauwesen es gilt, irgeleitete Anschauungen zu bekämpfen, erfolgreicher uns zur Seite zu stehen als der Nachweis größerer Wirtschaftlichkeit! Kein Beweis, auch nicht der überzeugendste, einer geschmackvolleren oder technisch einwandfreien Bauausführung vermag sich bei der Allgemeinheit der bauenden Bevölkerung erfolgreich durchzusetzen, wenn ihm nicht dieses Moment einer billigeren Ausführung zur Seite steht.

Die große und dankenswerte Bewegung des Heimatschutzes, welche nichts anderes bezweckt, als auf die Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Grundlagen aller Kultur — des Heimatgefühls —, im weiteren Sinne auf die künstlerische Erziehung unseres Volkes zum Geschmack hinzuwirken und damit eine Steigerung der wirtschaftlichen Kraft unseres Volkes auf dem Weltmarkt herbeizuführen, müßte — soll sie auf allen Gebieten unseres Kulturlebens eine fruchtbare werden — zuvörderst bei der Baukunst, der führenden aller Künste einsetzen.

Wenn es mit besonderer Freude und Genugtuung begrüßt werden darf, daß unter den berufenen Kräften zum Schutze dieser idealen Güter alle Kreise der Bevölkerung tatkräftig am Werke sind, und hierbei auf wirtschaftlichem Gebiete Erfolge erzielt werden konnten, die weit über die Erwartungen hinausgehen, so ist dies nicht zum wenigsten dem Umstande zuzuschreiben, daß die einsichtsvollen Führer dieser, auch die Wohnungsfürsorge einschließenden Bewegung bei den baulichen Gestaltungsfragen niemals das Moment der Wirtschaftlichkeit und der Überlieferung aus dem Auge ließen und die gesetzgebenden Körperschaften der deutschen Bundesstaaten von deren bedeutungsvollen Werten zu überzeugen verstanden haben.

Und wenn weiter in der vom Schutzverband für deutschen Grundbesitz herausgegebenen ersten Preisschrift zur Lösung der Wohnungsfrage als eine Hauptforderung mit geltend gemacht wird, bei der Gestaltung der Bauplanungen auf die örtliche Überlieferung sowie insbesondere auf die klimatischen Verhältnisse, die Gewohnheiten der Bevölkerung und die bodenständigen Baustoffe gebührend Rücksicht zu nehmen, so bestätigt das nur, was auf Grund umfassender Erfahrungen das Königl. Sächsische Finanzministerium in seiner bereits unterm 22. Mai 1903 an die Landbauämter ergangenen Verordnung zur Förderung einer ebenso geschmackvollen wie sparsamen Bauausführung von Kleinwohnungen betonen zu müssen für angezeigt fand.

„Bedingt durch altüberlieferte Gewohnheiten, durch klimatische Verhältnisse und bodenständige Baustoffe haben sich“, so heißt es in dieser Verordnung sehr zutreffend, „in den verschiedenen Landgebieten auch verschiedene Bauweisen entwickelt. Sehr zum Nachteil nicht nur einfacher Formschönheit, sondern auch des wirklichen Bedürfnisses sind diese berechtigten Eigentümlichkeiten einer gedankenlosen Nachahmung gewichen, und hat sich die schablonenhafte Bauweise leider auch bei Staatsgebäuden vielfach eingebürgert.“

Einige Jahre früher und zwar aus Anlaß der gemeinsamen, vom Verband deutscher Architekten- und Ingenieur-Vereine geleiteten Arbeiten zur Aufnahme der typischen Formen des deutschen Bauernhauses schrieb Gabriel v. Seidl dem Verfasser mit Hinblick auf die bedauerliche Tatsache der Zunahme mehrgeschossiger Mietshausbauten auch in den Vororten unserer Städte und auf dem Lande: „Der wirtschaftliche praktische Sinn des deutschen Bauern hat sich zu keiner Zeit zu einer mehrgeschossigen Bauweise verstanden. Wann wird man einsehen, daß die Mietskaserne, wie sie ein ästhetisches Unglück für die Eigenart und Schönheit unserer Dorfschaften und kleineren Städte ist, dies auch in wirtschaftlicher Hinsicht sein muß?“ Und um dieselbe Zeit erhob Altmeister Dr. Henrici-Nachen warnend seine Stimme und betonte, daß überall da, wo Auge und Gemüt durch das Neuartige einer Erscheinung in dem Bestand des Alten verletzt werde, es sich nachweisen lasse, daß dieser verunstaltende Bau mit weit weniger Mitteln hätte errichtet werden und dabei sich und seiner Umgebung mehr zur Zierde hätte reichen können, wenn den durch Natur und Kunst gebotenen und überlieferten Formen entsprochen worden wäre. Waren es bis dahin fast nur immer Künstler, die instinktiv und feinführend der zunehmenden Einführung des Massenmietshauses sich entgegenstellten, so mehrten sich sehr bald auch die Stimmen aus dem Lager der Wirtschaftspolitiker, allen voran Prof. Dr. Rudolf Eberstadt, die auf die Verfehrtheit der seither eingeschlagenen Wohnungspolitik im allgemeinen und auf die notwendige Bevorzugung des Kleinhausbaues im besonderen aufmerksam zu machen nicht ermüdeten.

Allein zur vollständigen Klärung der gegenüberstehenden Anschauungen, ob Kleinhaus oder Massenmietshaus, bedurfte es, was in der Folgezeit — dank dem erwachenden Interesse für Wirtschaftsfragen und Wohnungsfürsorge auch in der Architektenschaft und bei den deutschen Hochschulen — auch geschah, vorerst noch umfassenderer praktischer Versuche für die Erprobung der Richtigkeit der empfohlenen Bevorzugung des Kleinhausbaues und der zur Beseitigung der auf dem Gebiete des Wohnungswesens für die minderbemittelte Bevölkerung angeregten Maßnahmen überhaupt.

Ließen z. B. insbesondere bereits die für die Sächsische Forstverwaltung in den Jahren 1902—1908 geplanten und errichteten Kleinwohnungsbauten in der Form von Ein-, Zwei-, Drei- und Vierfamilienhäusern — wie die hierüber vorliegende statistische Zusammenstellung lehrt (siehe Tabelle S. 197) —, die technische und wirtschaftliche Überlegenheit des Einfamilienhauses, und zwar in der Form des Einfamilien-Doppelwohnhauses, gegenüber den übrigen seither eingeführten Bauformen erkennen, so zeigten die gelegentlich der Internationalen Hygieneausstellung 1911 in Dresden durch den Sächsischen Heimatschutz für den Verband sächsischer Industrieller auf demselben Baugelände und zu gleicher Zeit errichteten Kleinwohnungsbauten mit umfassender Klarheit, welche ethische, sozialwohlthätliche, technische und wirtschaftliche Werte bei der Wahl beispielsweise des Einfamilien-Doppelwohnhauses, das in der Folgezeit neben dem Einfamilien-Reihenhaus bei einer rein ländlichen Siedlung vor allen anderen Bauformen nimmehr bevorzugt wurde, erschlossen zu werden vermögen. Daß bei den hier in Frage stehenden Vergleichsziffern der Bodenwert sowie die Fahrkosten für die Bewohner für Fahrten nach der Stadt ausgeschaltet wurden, darf, weil für die Beurteilung des Gesamtergebnisses in diesen Fällen nicht wesentlich von Belang, hierbei bemerkt werden*.

* Bei Einrechnung des Arealwertes, welcher mit durchschnittlich 1,0—1,50 für 1 qm in Ansatz zu bringen wäre, würde sich die Mieteinheit in Spalte 7 um 0,20—0,30 Mark erhöhen.

Zusammenstellung über Baukosten, Nutzflächen und Mietswerte von in den letzten Jahren errichteten Kleinwohnungsbauten für Forsthilfsbeamte, Land- und Walдарbeiter

Nr.	Bezeichnung	Er- baut	Gesamt- kosten (ohne Bau- leitungs- und ohne Areal- kosten)	Gesamt- nutzfläche an Wohn- raum für eine Familie	1 qm Nut- fläche an Wohn- raum kostet demnach	Mieteinheit für 1 qm Nutzfläche bei 5 % Verzinsung	In den Gesamtkosten mit enthaltene Beträge für Nebenanlagen einschl. Wasser- leitung usw.
		Jahr	Mark	qm	Mark	Mark	Mark
Einfamilienhäuser							
1	Kottenhaide	1903	8 481,00	77,18	109,89	5,49	1 142
2	Vorstendorf	1904	5 522,03	58,57	94,28	4,71	578
3	Mulda	1904	7 212,00	65,76	109,67	5,48	1 004
4	Allersdorf	1905	6 050,25	65,00	93,18	4,65	877
5	Hartha	1906	7 359,66	92,83	79,28	3,96	1 015
6	Dresden	1906	7 809,50	86,00	90,69	4,41	1 690
7	Deutscheinsiedel	1908	9 081,61	96,73	93,68	4,70	972
8	(Einfamilienwohnhaus der Hygieneausstellung in Dresden)	1911	4 400,00	72,60	57,72	3,33	209,52
Zweifamilienhäuser							
9	Rautenfranz	1912	9 795,27	2 × 91,41	53,60	2,70	477
10	Tannenbergesthal	1913	9 678,04	2 × 91,41	54,00	2,60	349
11	Grüna	1904	9 971,00	2 × 92,24	52,97	2,71	300 (rb.)
12	Kottenhaide	1904	11 607,62	2 × 69,00	86,00	4,10	1 634
13	(Zweifamilienwohnhaus der Hygieneausstellung in Dresden)	1911	8 500,00	2 × 72,60	53,22	2,93	386,36
14	Leipzig-Oberholz	1915	11 000,00	2 × 71,00	78,57	3,83	300 (rb.)
Dreifamilienhäuser							
15	Bad Elster	1904	12 849,52	3 × 65,66	64,70	3,26	1 789
16	Breitenbrunn	1904	19 332,43	3 × 57,00	118,00	5,60	2 529
17	Steinbach	1904	17 614,84	3 × 45,66	135,20	6,36	1 983
18	Spechtshausen	1907	18 941,58	3 × 68,00	103,00	5,10	2 069
Vierfamilienhäuser							
19	Wildenthal	1912	21 294,06	4 × 55,77	94,00	4,60	1 987
20	Brunndöbra (Holzhaus)	1912	19 246,33	4 × 68,63	70,07	2,80	1 040
21	Grüna	1908	14 490,11	4 × 46,25	77,90	4,00	1 460
22	Johanngeorgenstadt	1909	23 714,03	4 × 48,31	122,00	6,00	2 669

In den Großstädten Dresden, Leipzig, Chemnitz, Plauen und den dazu gehörigen Vororten berechnet sich die Mieteinheit für 1 qm Nutzfläche durchschnittlich auf 7—8 Mark.

Nicht uninteressant indessen war folgender Vorgang. Auf einem nahe dem Bahnhof eines Bergsdorfes in Aussicht genommenen Bauplatz sollte 1903 eine Wohnungsgelegenheit für 3 Hilfsbeamte geschaffen werden. Die nach früherer Anschauung hierüber ausgearbeitete und veranschlagte bauamtliche Planung eines dreigeschossigen Mietshauses forderte hierfür einen Gesamtausführungsbetrag von 32 500 Mark. Eine von der ministeriellen Überprüfungsstelle hierüber bearbeitete und dem gegenübergestellte Planung eines Reihenhauses mit drei nebeneinander angeordneten selbständigen Kleinwohnungen aber von derselben nutzbaren Gesamtfläche ließ unter Einstellung derselben vom Bauamte bezifferten Einheitspreise einen Anschlagswert von nur 18 300 Mark erreichen. Die Bauausführung selbst erforderte sogar nur 17 650 Mark. In einer dem Thema „Kleinwohnungsbau und Bodenreform“ gewidmeten Folge von Aufsätzen im Heft 7—8 der „Mitteilungen“ des Sächsischen Heimatbundes 1909 wird beispielsweise für die Fabrikstadt Falkenstein i. B. der Nachweis geliefert, daß selbst bei hohen Bodenpreisen (10—12 Mark) die Kleinbauweise gegenüber dem großen Mietshause als die wirtschaftlich vorteilhaftere zu erachten ist.

Was lehren uns diese Beispiele?

Zweifellos und einwandfrei zunächst das eine, daß

1. bei Wohnungsbauten in ländlichen Verhältnissen zur Erfüllung derselben Programmforderungen, bezw. derselben nutzbaren Wohnfläche, in dem mehrgeschossigen Mietshause in der Regel mehr kubische Massen bei höherem Einheitspreise aufgewendet werden müssen als in dem niedrigen Kleinhausebau, und daß
2. die Mietanforderungen für Kleinwohnungen um so höher ausfallen, je mehr die in Frage kommenden Gebäude in ihrer äußeren Erscheinung städtischen Charakter annehmen, und je höher dadurch die Werte für Anliegerleistungen und Nebenanlagen in Rechnung zu stellen sind.

Die Untersuchungen lehrten aber auch, daß die Schlichtheit und Natürlichkeit im Grund- und Aufriß, welche die Bauten früherer Zeit so vorteilhaft auszeichneten, auch heute noch einen bestimmenden Einfluß auf die Verringerung des Kostenaufwandes für Bau- und Nebenauslagen ausüben, und daß es als ein schwer zu verantwortender Fehler zu erachten ist, dem Wohnungsbedürfnis für die minderbemittelte Bevölkerung in ländlichen Verhältnissen anders abzuweichen, als im niederen Kleinhausebau. Wenn dabei, wie es beispielsweise bei den Wohnungsbauten der sächsischen Forstverwaltung geschehen ist, von den erschwerenden Bestimmungen der fast überall auf das große Mietshaus zugeschnittenen Bauordnungen abgesehen und in Anlehnung an die heimische Bauweise früherer Zeit auf erleichternde Bestimmungen, wie sie die Verordnungen des Königl. Sächsischen Finanzministeriums vom 22. Mai 1903 und vom 20. August 1914 vorsehen, bei der Bauausführung solcher Wohnungen gebührend Rücksicht genommen, und wenn weiter dabei auf die Bereitstellung von Bauplätzen im Hinterland oder an ausgebauten Staatsstraßen selbst mehr als bisher Bedacht genommen wird, so dürfte auf eine ganz erhebliche Ersparnis beim Bau von Kleinwohnungen für unsere minderbemittelte Bevölkerung gerechnet werden können.

Nicht minder lehrreich sind die vorerwähnten Beispiele aber noch in anderer Beziehung! Erfahrungsgemäß sind sich viele Gemeinden der Möglichkeit der Abänderung bestehender und den Zeitverhältnissen nicht mehr Rechnung tragender ortsbaugegesetzlicher Bestimmungen nicht bewußt. Auch herrscht vielfach noch Unklarheit darüber, wie nach dem jetzigen Stande der Technik und der Städtebaukunst unter tunlichster Wahrung der Sicherheit, Gesundheit und Annehmlichkeit Erleichterungen von den auf Durchschnittsverhältnisse berechneten allgemeinen landes- oder ortsgesetzlichen Bauvorschriften gewährt werden können, und unter welchen Voraussetzungen auf deren ministerielle Genehmigung gerechnet werden darf. Das Sächsische Ministerium des Innern hat aus diesen Erwägungen heraus daher Anlaß genommen, alle diejenigen der Förderung des Kleinwohnungsbaues dienenden Maßnahmen zusammenzustellen, welche den Gemeinden eine Anregung zur Förderung des Kleinwohnungsbaues durch zweckentsprechende örtliche Bauvorschriften und eine wesentliche

Erleichterung durch finanzielle Maßnahmen zu bieten vermögen. Wenn diese Erleichterungen grundsätzlich nur Ein- und Zweifamilienhäusern, die eine beschränkte Tiefe von nur etwa 10 m haben und lediglich Wohnzwecken dienen, zugute kommen sollen, so verkennt das Ministerium durchaus nicht, daß die Entwicklung der Bodenpreise und andere Umstände in den Großstädten und vielfach auch in anderen größeren Gemeinden die Befriedigung des Bedürfnisses an Kleinwohnungen durch Herstellung von Ein- und Zweifamilienhäusern erschweren oder auch ganz ausschließen. In solchen Fällen werden, wie es in der hierüber ergangenen Verordnung vom 10. November 1913 u. 909 d. II. R. heißt, auch für die zu Kleinwohnungszwecken errichteten Mehrfamilienhäuser erleichternde Bauvorschriften ins Auge zu fassen sein, die jedoch von Fall zu Fall eine besondere Prüfung erfordern und die Erleichterungen im allgemeinen nur dann gewähren dürfen, wenn sich dies durch besondere örtliche Verhältnisse rechtfertigen läßt.

Es dürfte zu weit führen, auf alle die hier in Betracht kommenden baulichen Erleichterungen, die sich ebensowohl auf die zweckmäßigere Anlage und Aufteilung der Wohnviertel, die wirtschaftlichere Gestaltung der Baublöcke, die Verringerung der Straßenbreiten und seitlichen Hausabstände, wie auf die vermehrte Wiedertzulassung der Holzfachwerkwände und Holztreppe, die Verminderung der Mauerstärken, Geschosshöhen und Balkenlagen, sowie auf die vereinfachte Anlage von Waschküchen, Straßeneinfriedigungen u. beziehen, im einzelnen einzugehen.

Daß diese Vereinfachung in der Bauweise, die doch nichts anderes bedeutet als eine Wiederannäherung an die frühere, durch Jahrhunderte hindurch bewährte, ganz besonders auch den künstlerischen Forderungen der Gegenwart in bezug auf Einheitlichkeit, Schlichtheit und Natürlichkeit, Zweckmäßigkeit und Stärkung des Heimatgedankens entgegenkommt, ist eine weitere erfreuliche und vom Standpunkt des Heimatschutzes nur zu begrüßende Errungenschaft. Wie ganz anders mutet beispielsweise die in Abb. 1 dargestellte, nach diesen neuerlichen Anschauungen durchgebildete Kleinwohnungs-Kolonie als eine verlängerte, am Bergabhang hingeführte Dorfstraße an, gegenüber der früheren (Abb. 2), wo man glaubte, durch das Aufeinandertürmen von Geschossen bei Anlage durch Verkehrsrücksichten angeblich bedingter breiter Straßen eine Verbilligung der Wohnungsmieten zu erreichen.

Gerade dieses Beispiel (Abb. 1), wie so viele andere neuerdings in Sachsen errichtete Siedlungen, beweist, daß dem Wohnungsbedürfnis durchaus nicht immer durch Erschließung von Gelände in größerer Ausdehnung entsprochen zu werden braucht, sondern daß je nach den örtlichen Verhältnissen auch die Aufschließung kleiner, nur eine oder einzelne Straßen umfassender Gelände, oft sogar nur die Errichtung einzelner Gebäude in verschiedenen Ortslagen genügen wird, um den vorhandenen oder zu erwartenden Bedarf an Kleinwohnungen, wenn auch vielleicht nicht auf die Dauer, so doch im Anfang zu decken.

Und wenn, wie die Gegenüberstellung der statistischen Zahlenwerte auf obiger Tabelle erkennen läßt, die Mieteinheiten für die wirtschaftlich-vorteilhafteste und den sozial-wohlfahrtlichen Interessen der Bewohner am besten entsprechende Bauform des Einfamilien-Doppelwohnhauses sich auffallend niedriger stellen als die gleichen Ansprüchen dienenden Kleinwohnungen in den Drei- oder Vierfamilienhäusern in derselben Gegend und etwa nur die Hälfte der für die Massenmietshäuser in den Großstädten und deren Vororten in Betracht kommenden Mietswerte (7–8 Mark), so ist dies trotz solidester Bauausführung in der Hauptsache doch nur den ganz erheblichen Verbilligungen in den Kosten für Nebenanlagen, Anliegerleistungen und Baugrund sowie dem Umstande zu danken, daß sich in dem Typ des Einfamilien-Doppelwohnhauses die Vorteile des selbständigen Eigenheims mit der Wirtschaftlichkeit und Annehmlichkeit der aneinandergereihten Bauweise in glücklicher Weise verbinden. In den vom Sächsischen Heimatschutz herausgegebenen illustrierten und mit zahlreichen Berechnungen versehenen Schriften:

„Ländliche und städtische Kleinwohnungen“, „Kleinwohnungen für mittlere und Großstädte in geschlossener Bauweise“ sowie „Gehöftanlagen und ländliche Kleinwohnungen“ (Verlag S. v. Keller, Dresden, 1912) wie in den zahlreichen Abhandlungen über das gleiche Thema

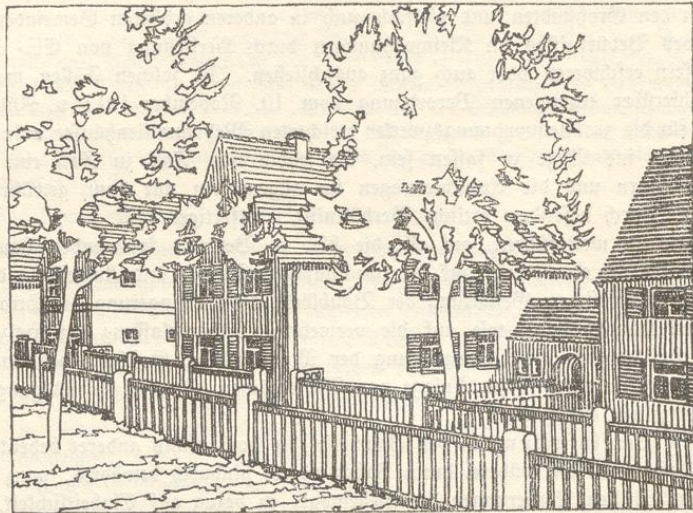


Abb. 1. Neuere Siedlungsanlage in Gommern bei Dresden
(Verlängerung einer alten Dorfstraße)

in den „Mitteilungen“ des genannten Landesvereins sind — soweit sächsishe Verhältnisse in Frage kommen — ausführliche Berechnungen und Betrachtungen hinsichtlich der für die einzelnen Bauformen in Rechnung zu ziehenden Gesamtkosten niedergelegt, und zwar, worauf es ganz besonders ankommt, unter Berücksichtigung gleicher Nutzflächen, gleicher

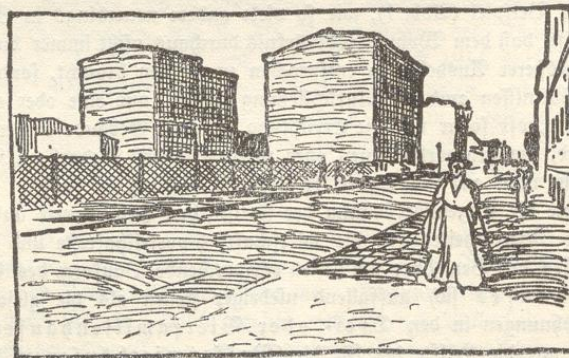


Abb. 2. Ein Vorstadtbild aus dem Jahre 1900

Ausführungszeiten, gleicher Ausstattungen und gleicher Ortslagen, wie es auch von Interesse sein wird, hierbei die gutachtlichen Äußerungen der ersten Autoritäten Deutschlands auf dem Gebiete des Siedlungswesens kennen zu lernen, die erstattet wurden, als es sich für die Bebauung eines größeren Baublocks in der Nähe Leipzigs bereits im Jahre 1909 um die bedeutsame Frage, ob großes Mietshaus oder Kleinhausbau handelte,

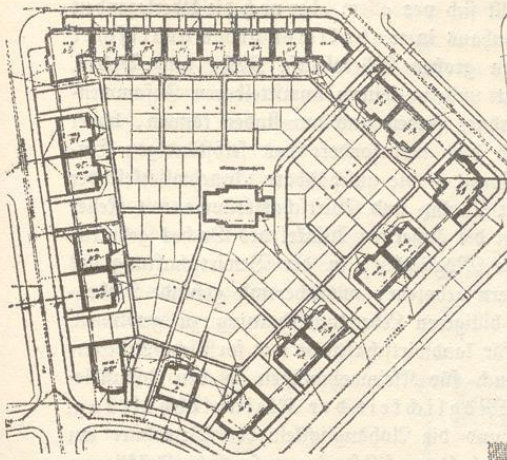


Abb. 3a. Blockaufteilung
mit mehrgeschossigen Mietshäusern
(genehmigte Lageplanung)

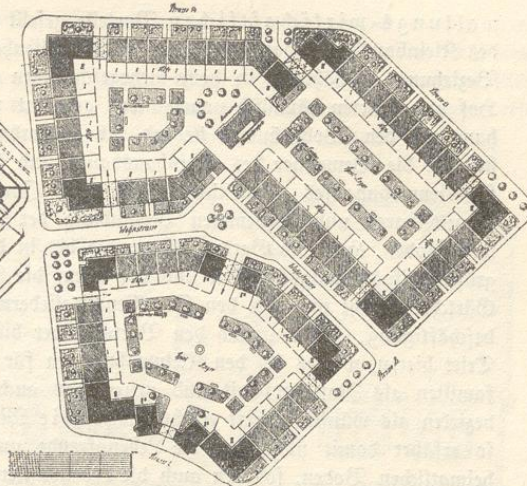


Abb. 3b. Aufteilung desselben Blocks mit niederen Reihenhäusern und derselben Anzahl von Kleinwohnungen
(vergebens geltend gemachter Abänderungsvorschlag)

ob die ortsbaugesetzlich empfohlene Planung (Abb. 3a) nicht besser durch die zeitgemäßen Ansprüchen entsprechendere (Abb. 3b) zu ersetzen sei? Was damals die bekannten Sachverständigen, wie Dr.-Ing. Stübßen, Dr.-Ing. Ludwig Hoffmann, Hermann Muthesius, Goetze, v. Wagner-Ulm, Püzer und Dr.-Ing. Vetterlein-Darmstadt über die sozialwohlfaßlichen und ethischen, bautechnischen, wirtschaftlichen und schönheitlichen Werte der Kleinbauweise gegenüber dem großen Mietshause aussprachen, hat sich durch die späteren, auch auf die Siedlungsverhältnisse in anderen Großstädten sich erstreckenden Erfahrungen nicht nur als richtig herausgestellt, die Erwartungen über die wirtschaftliche Überlegenheit des Kleinhausbaues gegenüber dem Massenmietshause sind — selbstverständlich immer nur unter der Voraussetzung billigen Baulandes — in Vielem sogar noch übertroffen worden.

Die Kleinhausbauten im allgemeinen

Während nun das Einfamilien-Doppelwohnhaus vermöge seiner Eigenart sich mehr für Einzelsiedlungen, wie bei den mehrerwähnten Kleinwohnungsbauten der sächsischen Forstverwaltung, oder aber an Stelle von Reihenhausbauten an ostwestgerichteten Straßen eignen wird, dürfte das Einfamilien-Reihenhaus als die in wirtschaftlicher Hinsicht jene Bauform noch überragende in Frage kommen, wenn Siedlungen von Kleinwohnungen in Betracht kommen, für welche in unseren Städten und deren Vororten bisher das mehrgeschossige Mietshaus in geschlossener Bauweise allgemein beliebt und bauordnungsgemäß vorgesehen war. Der Umstand, daß bei dem Einfamilien-Doppelwohnhaus und mehr noch beim Einfamilien-Reihenhaus die seitlichen Hausabstände eingeschränkt bezw. gänzlich ausgeschaltet werden, und daß eine größere Wandnutzung sowie ein größerer wärme-wirtschaftlicher Vorteil gegenüber dem freistehenden Einzelhaus erreicht wird, lassen im Zusammenhang mit der geringeren baulichen, meist von den Bewohnern selbst besorgten Unterhaltung, der größeren Lebensdauer und den geringeren Mietausfällen diese Bauformen unbedingt als die wirtschaftlich vorteilhafteren erscheinen, zumal die Kosten für Verwaltung, Reinigung, künstliche Beleuchtung und für allgemeine Abgaben ganz erheblich niedrigere als diejenigen im großen Mietshause zu sein pflegen. Zu diesem technisch- und ver-

waltungs-wirtschaftlichen Vorteile gesellt sich vor allem aber noch die Überlegenheit des Kleinhausbaues gegenüber dem Mehrfamilienhaus in wohnlicher und moralischer Beziehung! Während in dem mehrgeschossigen großen Mietshause Keller und Boden, Hof und Garten räumlich voneinander getrennt und in keinem unmittelbaren Zusammenhang mit den Wohnräumen stehend sich angeordnet finden und nur finden können, bietet sich für die Bewohner des Kleinhausbaues und hier insbesondere des selbständigen Einfamilienwohnhauses — gleichviel in welcher Form — die unschätzbare Annehmlichkeit der unmittelbaren und bequemeren Verbindung der Wohn- und Wirtschaftsräume mit Keller und Boden, Hof und Garten. Dazu die bis in die äußersten Winkel des Daches gebotene größere Ausnutzungsfähigkeit und vor allem die Möglichkeit, in der Bewirtschaftung des Gärtchens nicht nur eine den Familienmitgliedern gebotene, nützliche und gesunde Nebenschäftigung, sondern auch den Vorteil einer billigeren Lebensunterhaltung zu gewinnen. Tritt hierzu, wie es bei den Kleinwohnungen für landwirtschaftliche und forstliche Arbeiterfamilien als Notwendigkeit und neuerdings auch für Kleinwohnungen in den Industriebezirken als wünschenswert erachtet wird, die Möglichkeit der Kleinviehhaltung, so erfährt damit nicht nur die Lebensfreude und die Anhänglichkeit der Bewohner am heimatlichen Boden, sondern auch die Lebensunterhaltung selbst eine wesentliche Kräftigung und Förderung.

Mehr als die Hälfte aller landwirtschaftlichen Betriebe in Sachsen besteht nach der Berufszählung vom Jahre 1907 aus Kleinbetrieben unter 1 ha. Kein anderer Staat in Deutschland weist eine ähnlich hohe Zahl von Parzellen- oder Zwergwirtschaften auf. Es ist ein Zeichen von Gesundheit, wenn Arbeiter und Kleingewerbetreibende den Besitz einer Scholle Land erstreben, so daß sie auch in der Natur tätig sein können.

Sey in seinen eingehenden Untersuchungen über die Parzellenwirtschaften in Sachsen hebt hierüber hervor, daß alle seine an Ort und Stelle gemachten Beobachtungen gezeigt haben, daß in moralischer Hinsicht der kleine Grundbesitz von bedeutendem Werte sei. Allgemein habe bei den Kolonisten das ausgeprägte Bewußtsein ihrer gesicherten Lebensstellung beobachtet werden können. Sie werden durch ihren Betrieb mehr als die landlose Arbeiterbevölkerung an ihre eigene Häuslichkeit gefesselt, sie waren infolgedessen weniger vergnügungs- und genussüchtig, ihr gutes Familienleben wurde allgemein gerühmt, auch die Geschäftsleute, die Kleinbesitzer zu ihren Kunden zählen, lobten die Ehrlichkeit derselben*.

Diese Vorzüge nicht nur festzuhalten, sondern nach Möglichkeit noch zu erweitern, dazu drängt in der gegenwärtigen ersten Zeit die Erkenntnis von der Notwendigkeit der Stärkung unserer Volkskraft, der Erhaltung unserer Rasse. Die staatserhaltende Liebe zur Heimat und zum Vaterland findet ihre kräftigen Wurzeln vornehmlich dort, wo eine zufriedene Bevölkerung eine Scholle deutschen Bodens ihr Eigen nennt, wo unter dem veredelnden Einfluß der Natur das Gemütsleben erstarken und zu Taten begeistert werden kann, wie wir dies in so wunderbarer Weise in diesem furchtbaren Kriege erlebt haben. Wo auch immer angängig und mit den wirtschaftlichen Verhältnissen vereinbar, sollte der Förderung der weiträumigen Siedlung daher nach Möglichkeit Vorschub geleistet werden, selbst wenn der Nachweis von deren wirtschaftlicher Überlegenheit gegenüber der seitherigen gedrängten Bauweise nicht voll und ganz zu erbringen wäre.

Die Grundrißdurchbildung des Kleinhauses

Wenn es sich nun darum handelt, die zweckmäßigsten Grundrißformen für Kleinwohnungsbauten solcher Bauweise festzustellen, so wird man vorerst in jedem Falle zu unterscheiden haben, welche Formen, durch die Gewohnheiten der Bevölkerung, durch klimatische Verhältnisse und bodenständige Baustoffe bedingt,

* Sey, Die Parzellenwirtschaften in Sachsen. Tübingen 1903. f. S. 191, 192, 196.

am empfehlenswertesten erscheinen müssen. Es kann daher nur dazu geraten werden (wie dies die Verordnung des Königl. Sächsischen Finanzministeriums vom 22. Mai 1903 von seinen Baubeamten auch fordert), die einschlagenden örtlichen Verhältnisse und namentlich ältere bewährte Kleinwohnungsbauten der jeweiligen Gegend zu studieren und darnach erst und unter Mitarbeit der künftigen Bewohner in die Planung selbst einzutreten.

Im allgemeinen darf behauptet werden, daß der Zug von Osten nach Westen eine Steigerung in der verfeinerten Wohnweise auch unserer Arbeiterbevölkerung mit sich gebracht und in den rheinisch-westfälischen Industriebezirken — es braucht hierbei nur an die ausgezeichneten und vorbildlichen Siedlungen der Krupp'schen Werke erinnert zu werden — den höchsten Stand seither erreicht hat.

Auch darüber besteht kein Zweifel, daß die vollstündlichen Gewohnheiten und ihr Einschlag auf die Grundrißgestaltung namentlich bei der Anlage der „guten Stube“ sowie bei der Küchenfrage im allgemeinen zumeist so fest wurzeln, daß selbst die besten und zweckmäßigsten Beispiele einer empfehlenswerteren Neuerung versagen. So pflegt beispielsweise eine Hausfrau, die aus dem Dienstmädchenstande hervorgegangen ist, nicht von der Anordnung

der sogenannten „guten Stube“, in der eine in der Regel im Abzahlungs-bazar erworbene Plüschgarnitur ihr überflüssiges Dasein fristet, abzugehen, wie ebenso die „Wohnküche“ überall dort ein Heimatrecht zu besitzen scheint, wo eine ursprüngliche slawische Besiedelung dieser Wohnweise das Gepräge gegeben hat. Sachsen und Thüringen wie das nördliche Bayern z. B. stehen noch ganz unter dem Banne der Wohnküchenanlage; hier gilt es, die letztere, gleichviel ob es sich um Kleinhaus- oder Massenmietshausbauten handelt, zu veredeln und verbessernd weiter dafür einzutreten, daß die im Etagenmietshause übliche Anlage dunkler Vorplätze und Mittelgänge, sowie die Zurücklegung der Aborte von der Umfassungsmauer vermieden werden. Welche Gestaltung in Sachsen die als die wirtschaftlichsten und zweckmäßigsten Lösungen erkannten Kleinhausbauten und zwar zunächst des Einfamilien-Doppelwohnhauses gefunden haben, zeigen beispielsweise die Abb. 4 und 5.

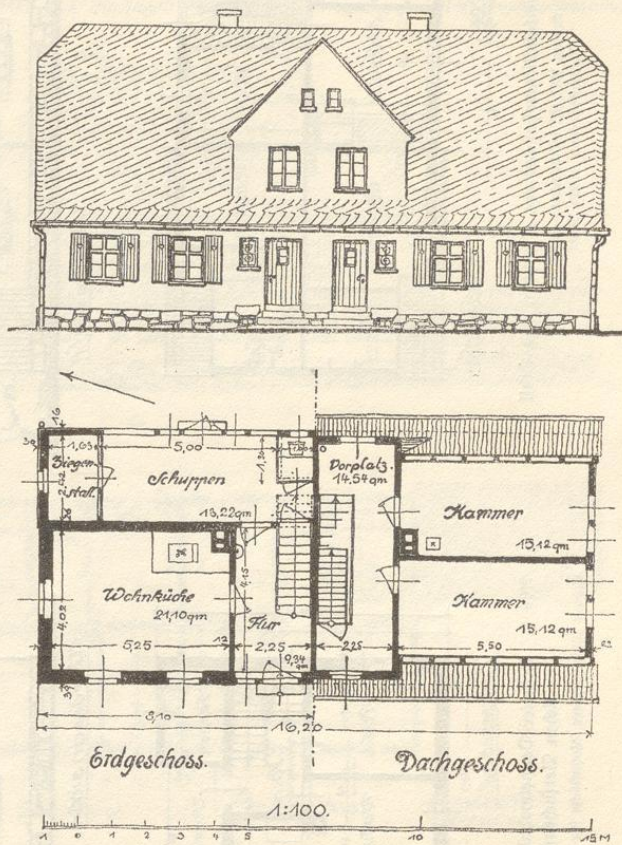


Abb. 4. Zweifamilien-Arbeiterwohnhaus in Mittelschmiedeberg i. S.
Erbaut 1913, (Archit. Geh. Baurat Cohnzler);
Gesamtkosten einschl. Nebenanlagen 10 209 Mark

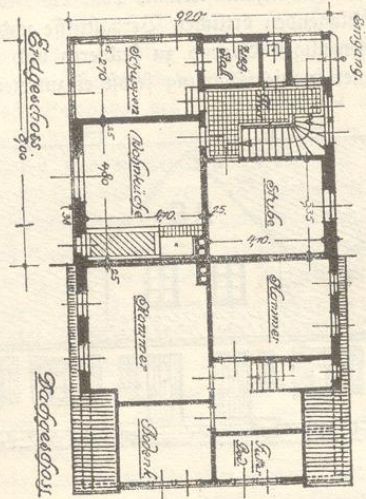
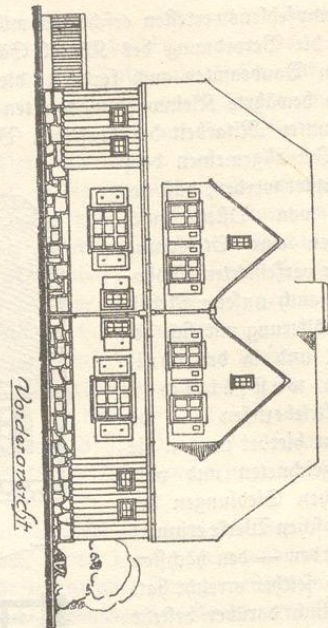


Abb. 5. Zweifamilienwohnhaus mit Schuppen und Stall
 erbaut 1912 (H. Lambbaum, Siedau)
 Bauteile rund 11000 Mark

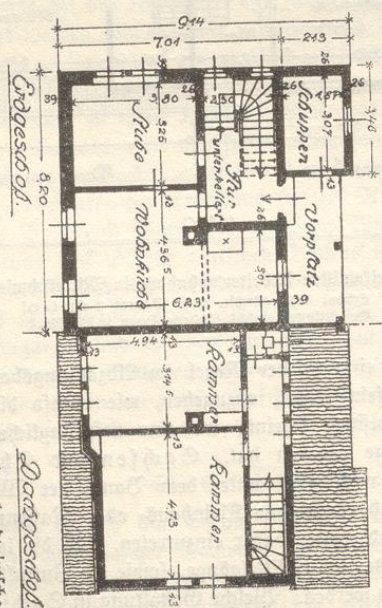
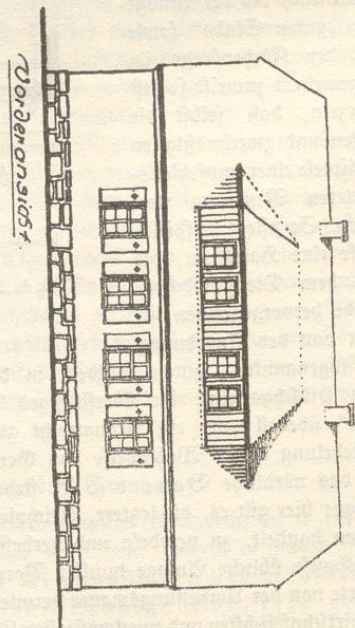


Abb. 6. Arbeiterdoppelwohnhaus auf dem Gelände der landwirtschaftlichen Versuchsanstalt in Oberholz bei Leipzig
 erbaut 1915, nutzbare Wohnfläche für jede Familie 85 qm. Gesamtbauteile 11000 Mark

Die Gesamtkosten für Bau und Nebenanlagen einschließlich der Wasserversorgung bei den in den Jahren 1903 bis 1913 erstellten Doppelhäusern, deren Grundrisse sich gegebenenfalls auch zur Anlage selbständiger Einfamilienhäuser eignen würden, haben im allgemeinen 10 000 Mark nicht überschritten; das erst in der Kriegszeit erbaute Doppelwohnhaus in Oberholz (Abb. 6), bei dem versuchsweise und zur wesentlichen Ersparung von bebauter Grundrissfläche die Aborte am oberen Podest der Treppen-Anordnung gefunden haben, erforderte dagegen wegen der wesentlichen Verteuerung der Baukosten und insbesondere der Anfuhr von Baumaterialien einen Gesamtaufwand von rund 11 000 Mark. Von der früher allgemein beliebten Bauform des Vierfamilienhauses (Abb. 7) ist die Sächsische Forstverwaltung,

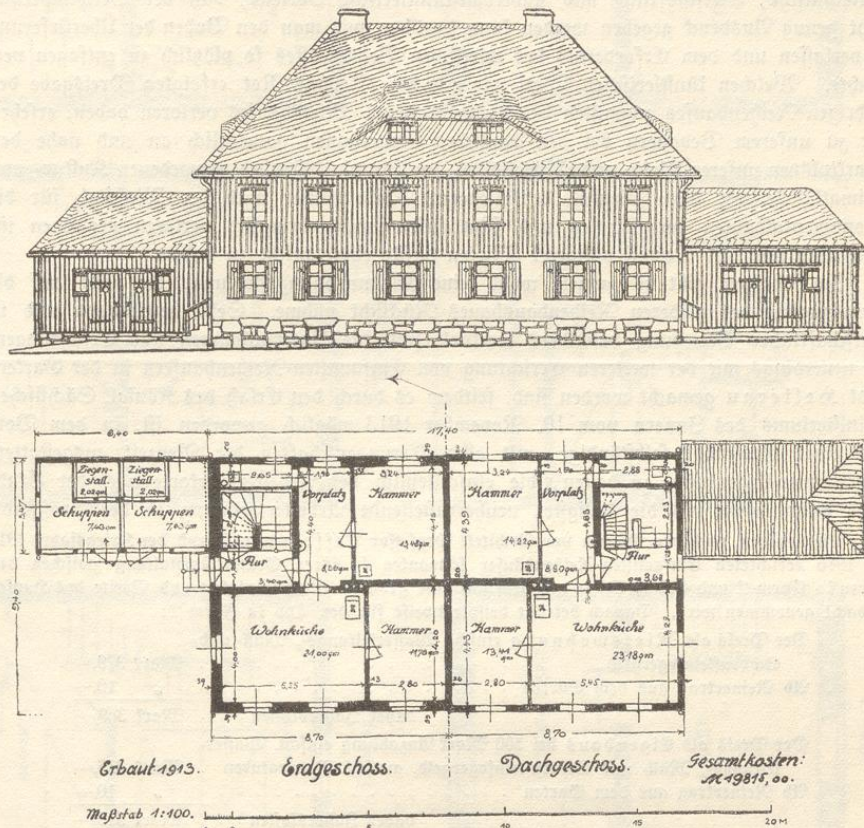


Abb. 7. Vierfamilien-Walдарbeiterwohnhaus in Mittelschmiedeberg i. G.
Erbaut 1913 (R. Landbauamt Chemnitz)

weil diese Bauart in Anbetracht der Forderung einer bequemen Zugänglichkeit der Schuppen-, Stall-, Boden- und Kellerräume je für die einzelnen Familien nicht die gleichen Vorteile wie das Zweifamilien-Doppelwohnhaus zu bieten vermag, neuerdings zurückgetreten, obwohl diese Form in all den Sonderfällen als zweckmäßig gelten kann, wo es sich um Kleinwohnungen ohne die Forderung von Stallungen für Kleinvieh und von Schuppenräumen handelt.

Hierbei soll nicht verfehlt werden, auf eine vielfach in Aufnahme gekommene Neuerung, nämlich die Erstellung von über Gelände angeordneten Waschküchen (Abb. 1) hinzuweisen. In diesem vorliegenden Falle einer neuen, am Vergabhang sich hinziehenden Dorfstraße mit Kleinwohnungsbauten wurde durch die Anlage der Waschküchen nicht im Kellergeschoss, sondern als An- und Zwischenbauten in Höhe des Erdgeschosses nicht nur eine sonst um $1\frac{1}{2}$ m tiefer zu legende Schleusenführung vermieden, sondern durch die Höhenstaffelung der Baukörper auch eine gefälligere Außenerscheinung der Gesamtanlage herbeigeführt.

Im übrigen gibt es zurzeit wohl keine Kleinwohnungsfriedlung, die nicht auf die Bevorzugung des niederen Reihenhausbauwes Rücksicht nähme. Sehr bezeichnend und in wirtschaftlicher Beziehung besonders wertvoll sind die Untersuchungen und Erfahrungen, die neuerdings mit der weiteren Errichtung von Einfamilien-Reihenhäusern in der Gartenstadt Hellerau gemacht worden sind, seitdem es durch den Erlaß des Königl. Sächsischen Ministeriums des Innern vom 10. November 1913 möglich geworden ist, in dem Vororte einer Großstadt selbständige, mit allen Errungenschaften der Neuzeit ausgestattete Vierzimmer-Eigenheime zu bauen, die einschließlich der Arbeiterfahrkarte nach der Stadt nicht mehr kosten als die billigste, neuherzustellende Arbeiterwohnung in der Großstadt.

Der Preis als Mietwohnung einschl. Wasserleitungs-, Müll- und Schornsteinfegergeld	Mark 379,—
Ab Reinertrag aus dem Garten	" 10,—
daher Jahreskosten	Mark 369,—

Der Preis als Eigenhaus bei 500 Mark Anzahlung einschl. Wasser-	
leitungs-, Müll- und Gchornsteinfegergeld, ausschl. Reparaturen .	Markt 325,-
Ab Reinertrag aus dem Garten	„ 10,-
daher Zahrestkosten . . .	Markt 315,-

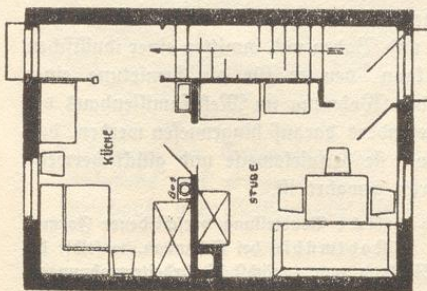
Für denselben Typ Form 4 berechnen sich die vorerwähnten Werte wie folgt:

Der Preis als Mietwohnung einschl. Wasserleitungs-, Müll- und Schornsteinfegergeld	Mark 469,—
Ab Reinertrag aus dem Garten	„ 10,—
daher Jahreskosten	Mark 459,—

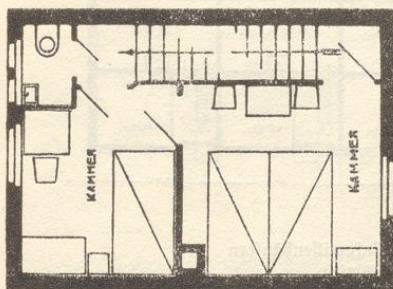
Der Preis als Eigenhaus einschl. Wasserleitungs-, Müll- und Schornsteinfegergeld bei 600 Mark Anzahlung auschl. Reparaturen	Mark 400,—
Ab Reinertrag aus dem Garten	„ 10,—
daher Jahreskosten . . .	Mark 390,—

Nach dem Urtheil der Sachverständigen der K. Hauptmannschaft Dresden-Neustadt als Baupolizeibehörde sind die Häuser durchaus solid gebaut, sie haben elektrische Lichtanlage vom Keller bis zum Boden, Gas in der Küche, Doppelfenster im ganzen Hause mit einer besonders wertvollen

Typ Ia (Form 2)

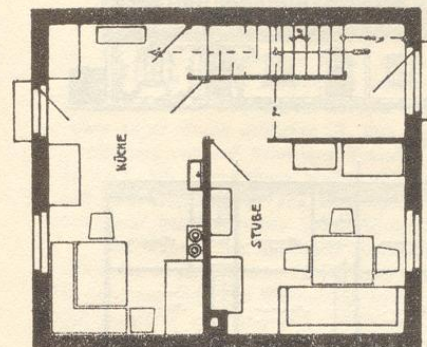


Erdgeschoß

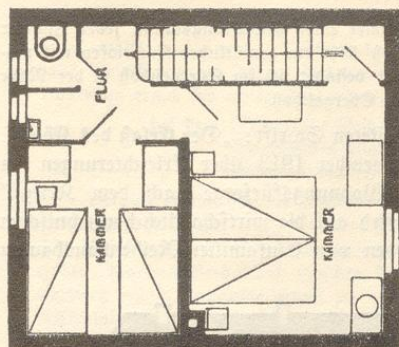


Obergeschoß

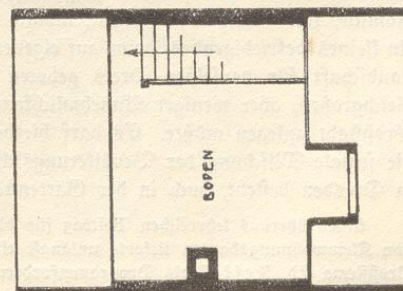
Typ Ia (Form 4)



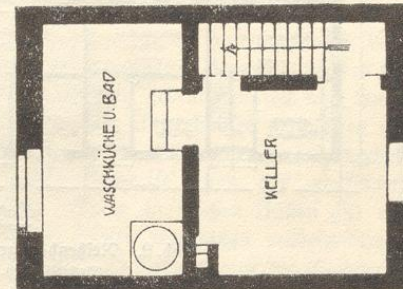
Erdgeschoß



Obergeschoß



Dachgeschoß



Dachgeschoß

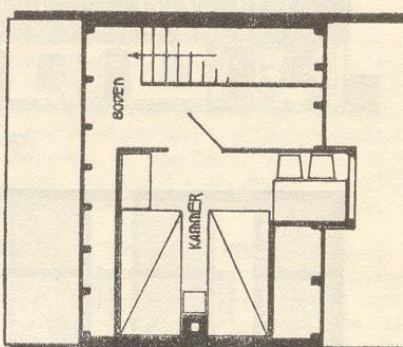
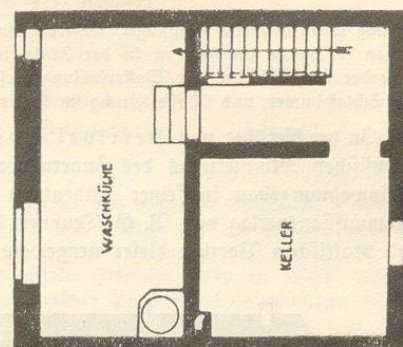


Abb. 8. Neuere Typen von Einfamilien-Reihenhäusern in Selterau bei Dresden
(Architekt Prof. Heinrich Sefkenow)



Keller
(Architekt Prof. Heinrich Sefkenow)

Üftung durch doppelte Rippflügel, außerdem in jedem Zimmer einen Entlüftungsanal, jedes Zimmer ist von der Küche aus heizbar, in der Stube im Erdgeschoß steht ein gemütlicher Kachelofen mit umlaufender Sitzbank, der mit Wasserspülung versehene Abort befindet sich im Obergeschoß in der Nähe der Schlafzimmer, und Wasserleitung im Keller-, Erd- und Obergeschoß.

In der hierüber von Percival Booth bearbeiteten Schrift: „Der Erlass des Königl. Sächsischen Ministeriums des Innern vom 10. November 1913 über Erleichterungen im Kleinwohnungsbau in seiner Bedeutung für die Wohnungsfürsorge nach dem Kriege“ (Kommissionsverlag von V. G. Teubner, Leipzig) wird auf die wirtschaftlich-bautechnischen und praktischen Vorzüge dieser neugewonnenen Typen von Einfamilien-Reihenhausbauten

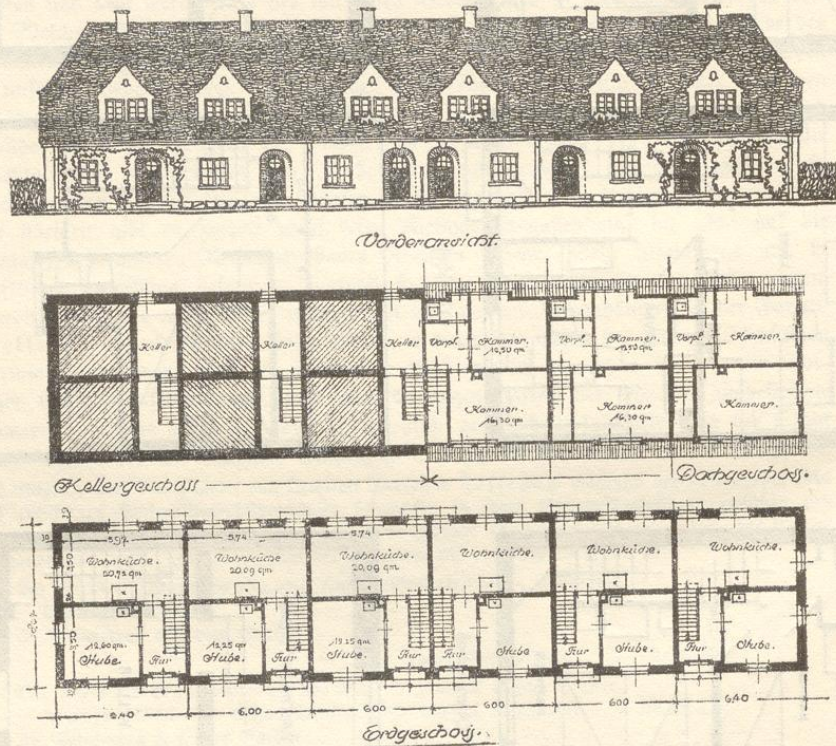


Abb. 9. Reihengruppe mit 6 Einfamilienhäusern
(Architekt Geh. Baurat Dr. R. Schmidt)

sowie darauf noch besonders hingewiesen, wie dem Arbeiter der Großstadt und seiner Familie, sowie auch dem ledigen, invalid gewordenen, aber noch selbständigen Offizier hier ein kleines befriedigendes Heim auf eigenem Grund und Boden und inmitten einer idyllischen Landschaft für denselben Preis geboten werden kann, den er für die Ermietung einer gleichgroßen, aber weniger Annehmlichkeiten bietenden Wohnung im Mehrfamilienhaus der Großstadt anlegen müßte. Es darf hierbei noch besonders darauf hingewiesen werden, daß die soziale Mischung der Bevölkerungsschichten, wie sie beispielsweise und glücklicherweise in Dresden besteht, auch in der Gartenstadt Hellerau gewahrt ist.

Einen überaus lehrreichen Beitrag für die wirtschaftliche Beurteilung verschiedener Formen von Kleinwohnungsbauten lieferte unlängst ein Baufall in Rohlmühle bei Schandau, woselbst die Großfirma Ed. Keffel als Programmforderung eine Siedlung von zunächst 25 Arbeiterwohnungen,

je zur Hälfte aus 3 und 4 Räumen bestehend, und weiter den Wunsch stellte, auch das Mehrfamilienhaus berücksichtigt zu sehen. Bei der Berechnung der für 1 qm nutzbarer Wohnfläche aufzuwendenden Baukosten ergab sich unter Zugrundelegung der Ausschreibungsergebnisse

bei dem Einfamilien-Reihenhaus	der Betrag von	Mark 71,27
" " Vierfamilien-Wohnhaus	" " "	" 88,84
" " Vierzehnfamilien-Wohnhaus	" " "	" 89,26.

Daraus ergibt sich die auffallende Tatsache, daß bei dem Einfamilien-Reihenhaus (Abb. 9) die Herstellungskosten für 1 qm nutzbarer Wohnfläche 71,57 Mark billiger sind als bei dem Vierfamilien-Wohnhaus und 17,90 Mark niedriger als bei dem Haus für 14 Familien oder aber, wenn die Mieteinheit, die das Verhältnis zwischen Miete und ermieteter Gesamtnutzfläche an Wohn- und Schlafzimmern angibt, zugrunde gelegt und berechnet wird, welcher Preis für 1 qm nutzbarer Wohnfläche tatsächlich als Miete zu zahlen ist, so ergibt sich

bei dem Vierzehnfamilienhaus	Mark 4,46
" " Vierfamilienhaus	" 4,44
" " Einfamilien-Reihenhaus	" 3,56.

Diese Werte würden sich noch um ein Weniges zugunsten des Einfamilienhauses verschieben, wenn für die beiden Mehrfamilienhäuser die bauseitlich vorgeschriebenen, in vorliegendem Falle wegen Erbauung eines Sonderwaschhauses aber entbehrlichen Waschräume mit in die Berechnung einbezogen worden wären. Daß der im übrigen niedrige Geländewert bei diesen im Hinterland errichteten Bautypen außer Anlaß geblieben ist, und daß sämtliche hier berechnete Werte auf die gleichzeitige Bauausführung und auf demselben Gelände wie unter Einstellung vor dem Kriege berechneter Preise sich beziehen, soll zu erwähnen hierbei nicht unterlassen werden (vgl. hierüber den Aufsatz über „Industrie und Arbeiterwohnung“ von Dr.-Ing. Anglaub, Regierungsbaumeister, in Heft 8, Bd. 4 der „Mitteilungen“ des Sächsischen Heimatschutzes).

Es erübrigt sich, in diesem Zusammenhange noch darauf hinzuweisen, daß für die neueste aller sächsischen Kriegerfiedlungen, und zwar die in Markleeberg-Leipzig geplante, neben dem Reihenhause in der Hauptsache das Einfamilien-Doppelwohnhaus nach den Entwürfen Professor Högg's in Dresden zur Annahme gelangte, eine Bauform, welche in ihrer für die Bewirtschaftung von 2500–3000 qm Gartenland geeigneten geräumigeren Durchbildung eine volle Unterkellerung sowie die Möglichkeit der Einnmietung einer zweiten Familie je im Obergeschoß der beiden Teile vorsieht.

Das große Mietshaus

Aus den seitherigen Ausführungen und Anregungen für die aus nationalen Gründen der Erhaltung und Stärkung unserer Volkskraft wünschenswerte Bevorzugung der minder-dichten Wohnweise gegenüber der seither allgemein üblichen gedrängten soll und kann nicht etwa auf eine Geringschätzung des mehrgeschoßigen großen Mietshauses geschlossen werden, einer Bauform, die wir überall da nicht missen können, wo, durch die Verhältnisse und durch hohe Bodenpreise bedingt, eine andere Bauweise schon aus wirtschaftlichen Gründen als gänzlich ausgeschlossen gelten muß. Allein in solchen Fällen gilt es, wie dies in vorbildlicher und Anerkennung verdienender Weise neuerdings insbesondere durch gemeinnützige Baugenossenschaften geschieht, veredelnd und bessernd auf die Gestaltung der Grund- und Aufrisse hinzuwirken und diejenigen Schäden zu beseitigen, die — wie die Anlage dunkler Mittelgänge, die Zurücklegung der Aborte gegen die Umfassungsmauern, die mangelnde Möglichkeit einer Querdurchlüftung, sowie die Anordnung von mehr als zwei Wohnungen in einem Geschoß — nur zu sehr den behaglichen und gesundheitlichen Wert einer Kleinwohnung stören*.

Es würde, als über den Rahmen dieser Aufgabe hinausgehend, zu weit führen, im einzelnen auf die gerade in letzter Zeit zur Veredelung der Kleinwohnungen im Massenmietshause der Großstadt hierbei erzielten Erfolge einzugehen; indessen sei es gestattet, wenigstens auf einige derselben, weil für die Beurteilung der Vergleichswerte für den Kleinhaus- und Massenmietshausbau von Wert, aufmerksam zu machen.

* Andererseits darf auf den vorbildlichen Wert der Anlage eines besonderen Spülraumes neben der Küche, wie solche in den Kruppschen Kolonien schon längst eingeführt und neuerdings allgemein in Aufnahme gekommen sind, hingewiesen werden.

Von Bauunternehmern wird vielfach behauptet, daß die Anlage unmittelbar beleuchteter Vorplätze bei der Eigenart einer Kleinwohnung im Zug einer geschlossenen, mehrgeschossigen Bauweise nur unter erheblichen, nicht erträglichen finanziellen Opfern möglich sei, und daß aus denselben Befürchtungen heraus die Zurücklegung der Aborte gegen die Umfassungsmauer zwecks Gewinnung eines nutzbaren Fensterplatzes geboten sei. Das ist durchaus nicht der Fall! Bei geschickter Grundrißdurchbildung kann beiden Forderungen — wie die Berechnungen und Ausführungen von Baurat Koch in den „Mitteilungen“ des Sächsischen Heimatschutzes, II. Band, II. Jahrg., unter Hinweis auf die hier beigegebenen Entwurfszeichnungen (Abb. 10) erkennen lassen — ohne nennenswerten Mehraufwand von bebauter Fläche entsprochen, und der Kleinwohnung ein Gepräge gegeben werden, das sie in räumlicher Durchbildung der Einzelräume derjenigen beispielsweise im Einfamilien-Doppelwohnhaus durchaus ebenbürtig zur Seite stellt.

Von demselben Verfasser ist des weiteren darauf hingewiesen worden, daß das Geheimnis einer wirtschaftlich vorteilhafteren Durchbildung von Grund- und Aufriß beim mehrgeschossigen großen

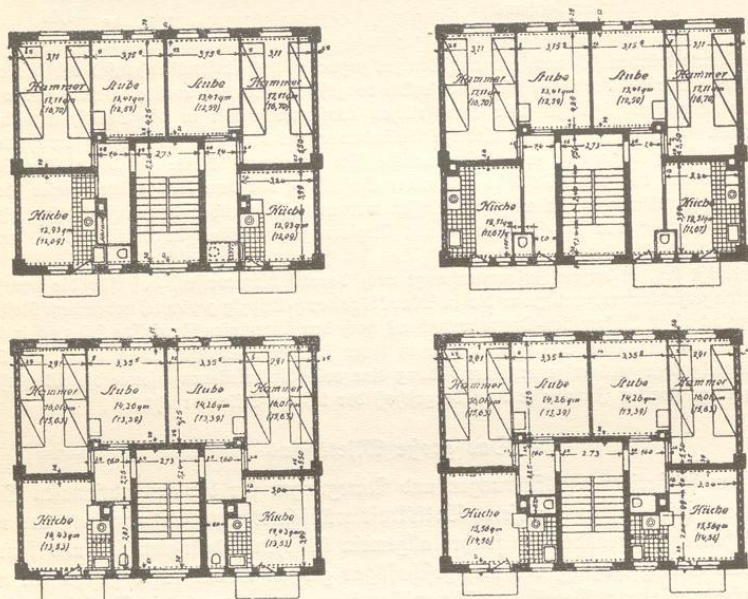


Abb. 10. Dreiräumige Kleinwohnungen

Je zwei in einem Geschoss eines eingebauten Hauses liegend. Bebaute Fläche jedes Hauses $13 \times 10,5$ m (Die in Klammern stehenden Zahlen bedeuten die Flächen der Räume in den unteren Geschossen)

Mietshause im Baublock der Großstadt unter anderem darin zu suchen sei, den Gebäudeansichten ohne Erhöhung des kubischen Inhalts an umbautem Raum eine verhältnismäßig große Abwechslung zu geben, um der Eigenart des Kleinwohnungsbaus, welcher der unmittelbaren Belichtung und Belüftung vieler kleiner Räume und daher der Anordnung zahlreicher Fenster bedarf, besser zu entsprechen. Ganz besonders tritt dieses Bedürfnis bei den Ecklösungen in einem mit Kleinwohnungsbauten in geschlossener Bauweise bestellten Baublocke ein. Die Vertümmungen sowohl der verwinkelten Wohnungen als auch der Wirtschaftshöfe in diesen luft- und lichtbeengten Blockwinkeln sind hinlänglich bekannt, ebenso der überflüssige mißverständene Architekturaufwand an Kuppel- und Giebelaufbauten, der die in der Regel mit verbrochenen Ecken versehenen städtischen Mißgeburten krönt.

Architekt Joh. Mund in München hat bereits gelegentlich der Internationalen Hygieneausstellung Dresden 1911 an der Hand von Beispiel und Gegenbeispiel auf eine wirtschaftlichere und schönere Lösung solcher Eckbauten (Abb. 11) hingewiesen und festgestellt, daß in dem einen Falle (Lösung mit einspringendem Winkel) bei einer überbauten Fläche von 382,40 qm und 346,60 qm Hof-, Einfahrt- und Vorgartenfläche, einem Anlagewert von 101 623 Mark und einem Mietertragnis von jährlich 6828 Mark sich eine Verzinsung von 6,72% ergibt, während in dem anderen Falle der Beibehaltung der vollen Eckfläche, d. i. der seither allgemein üblichen Bauweise, — unter Einstellung derselben wie

vorher berechneten Einheitsätze — bei 482,65 qm überbauter Fläche und 246,35 qm Hof- und Gartenfläche ein Gesamtbetrag von 125 082 Mark mit einer jährlichen Miete von 8232 Mark, somit eine Verzinsung von nur 6,58 % sich ergibt.

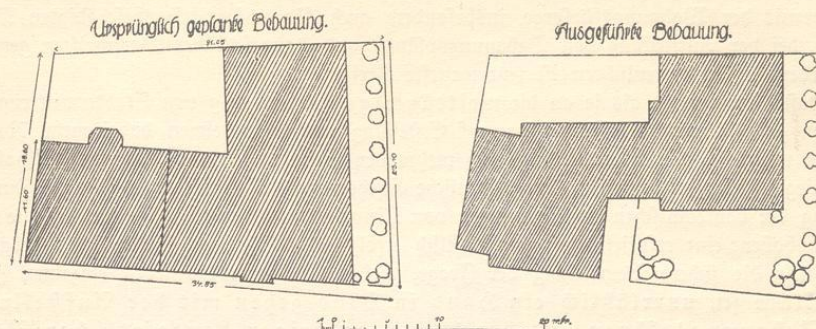


Abb. 11. Bauanlage des Vereins zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse in München an der Rosenheimer Straße (Architekt Joh. Mund)

Noch interessanter und lehrreicher hierfür ist ein Beispiel aus Dresden. Hier handelte es sich um die Bebauung eines dreieckförmigen, neben der Staatseisenbahn gelegenen Baublocks mit Kleinwohnungen, wofür der genehmigte Bebauungsplan eine Randbebauung vorschrieb. Dem Architekten Theodor Richter in Loschwitz ist es gelungen, überzeugend den Nachweis zu führen, daß die Durchführung des Bauvorhabens nach der ortsgefestlich genehmigten Bebauungsplanung nur mit sehr erheblichen Beeinträchtigungen der Zweckmäßigkeit der Kleinwohnungen möglich und eine wirtschaftlich vorteilhaftere und geschmackvollere Lösung besser in der Wahl einer Bauform zu erblicken sei, welche, wie Abb. 12 erkennen läßt, die Fügigkeit einer weit größeren Abwicklung der Gebäudefronten und damit eine

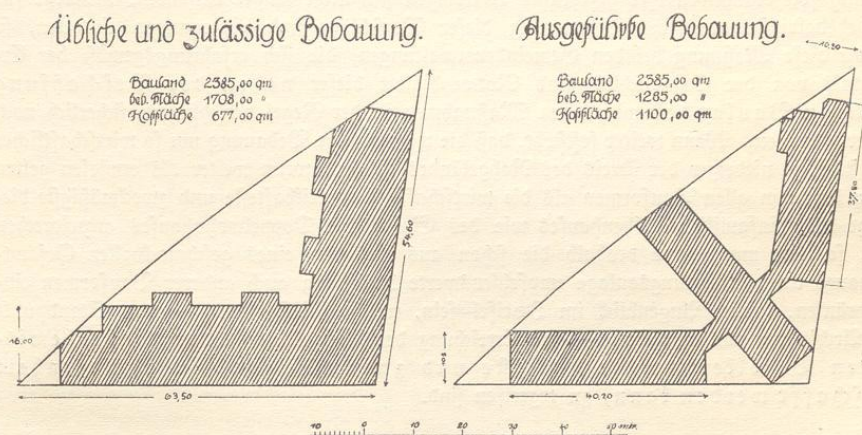


Abb. 12

zweckmäßigere Gestaltung der einzelnen Wohnungen, auch in bezug auf eine bessere Belichtung und Durchlüftung derselben, zu bieten imstande sei. In der Tat haben sich diese Erwartungen erfüllt: während die zulässige Bebauung einen kubischen Rauminhalt des Gesamtbaukörpers mit 26 986 cbm erfordert und eine Schaufenßenlänge von nur 235 m ergeben hätte, bietet der ausgeführte Bau den sehr erheblichen Vorteil eines kubischen Rauminhaltes von nur 20 303 cbm bei 308 m Schaufenßenlänge. Dabei darf die gesamte Baugruppe auch bezüglich ihrer inneren geschmackvollen und behaglichen Durchbildung als eine zeitgemäßen Anforderungen im vollen Maße entsprechende und städtebaulicherisch interessante Lösung bezeichnet werden.

Schlußbetrachtungen

Der Wunsch, zeitgemäßen städtebaukünstlerischen Anschauungen und dem dringenden Erfordernis der Wohnungsfürsorge, insbesondere auch für unsere kriegsbeschädigten Mitbürger, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und baugesetzlicher Vorschriften gerecht zu werden, erfüllt erfreulicherweise jetzt weiteste Kreise.

Daß hierbei mehr als je an die weiträumige Bebauung von Stadterweiterungsgebieten gedacht, und der Forderung auf Erstellung von Eigenheimen dabei mehr Raum gegeben wird, ist, wie die neuerdings sich mehrenden Gründungen von Baugenossenschaften für Kriegerfiedlungen beweisen, eine erfreuliche Erscheinung. Nun erfordert aber die Durchführung der bautechnischen Erleichterungen von Kleinwohnungsbauten, ohne welche, wie wir gesehen haben, eine ersprießliche, wirtschaftlich erfolgreiche Erstellung solcher nicht möglich ist, ebenso die sichere Beurteilung der Frage, welche Bauform für jeden einzelnen Fall die gebotene sei, unerläßlich ein Hand in Hand gehen mit der Aufstellung von Bebauungsplänen und der hierzu gehörigen baugesetzlichen Vorschriften, und dies um so mehr, als nach dem Kriege zweifellos mit einem erhöhten Bedarf an Kleinwohnungen zu rechnen ist, und alsdann wenigstens die Grundlagen einer wirtschaftlich vorteilhaften und bautechnisch zweckmäßigen Erschließung der in Bereitschaft stehenden Gelände — sei es für die Aufteilung von ganzen Wohnungsquartieren, sei es nur für die Anlage einzelner Straßen — rechtzeitig geboten sein möchten.

Wenn aus solchen Erwägungen daher beispielsweise das Königl. Sächsische Ministerium des Innern mit Verordnung vom 20. August 1915 Nr. 462 II K. die Kreishauptmannschaften des Landes anweist, auf die Gemeinden in diesem Sinne einzuwirken, damit diese, selbstverständlich unter Anpassung an die jeweiligen örtlichen Verhältnisse und unter schonender Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Arbeitskräfte, der Herbeiziehung solcher notwendiger gesetzlicher Unterlagen sich nicht länger enthalten, vielmehr für die ehebaldigste praktische Verwertung dieser Vorschläge und Anregungen eintreten, so kommt diese Mahnung bei den Gemeindeverwaltungen, die sich erfahrungsgemäß der Erkenntnis von der Dringlichkeit und Notwendigkeit dieser neben der Beschaffung billigen Baulandes wichtigsten Maßnahmen in der Regel verschließen, sicherlich noch zur rechten Zeit. Wenn weiter feststeht, daß die weiträumige Bebauung um so wirtschaftlicher sich stellt, je niedriger der Preis des Rohgeländes ist, und wenn weiter als erwiesen gelten kann, daß von allen Bauformen als die wirtschaftlich vorteilhafteste und zweckmäßigste diejenige des Einfamilien-Reihenhauses wie des Einfamilien-Doppelwohnhauses anzusprechen sind, so wird man, ohne deshalb die schon aus Gründen eines geschmackvollen Gesamtaufbaues einer Siedelungsanlage empfehlenswerte Zulassung auch anderer Bauformen einzuschränken, keinen Augenblick im Zweifel sein, welche Maßnahmen — vom Standpunkt der Architekten aus betrachtet — zur Erreichung der Aufgabe, wie der minderbemittelten Bevölkerung die billigste und zweckmäßigste Wohngelegenheit verschafft werden kann, zu ergreifen sind.



5.

Wohnungshygiene

Von Professor Dr. C. Flügge in Berlin

Schädigungen der Gesundheit durch die Wohnung will man am häufigsten beobachtet haben in den modernen Mietskasernen der Großstadt. Die Annahme liegt nahe, daß, wenn man die übermäßige Häufung von Gebäuden und Menschen auf engem Raum, wie sie für die moderne Großstadt charakteristisch ist, vermeidet, und statt dessen eine auseinandergezogene Siedlung von Kleinhäusern anstrebt, es leichter gelingen wird, allen Forderungen der Hygiene gerecht zu werden und auch der minderbemittelten Bevölkerung Gesundheitsschädigungen durch die Wohnung fernzuhalten.

Es ist die Aufgabe der folgenden Skizze, darzulegen, wie von rein hygienischen Gesichtspunkten aus die beiden sich jetzt gegenüberstehenden Siedlungsformen zu bewerten sind, und inwieweit in dieser Beziehung tatsächlich der Kleinhäusbau dem bisherigen großstädtischen Mietshaus überlegen ist.

Eine Besprechung der gesundheitschädlichen Einflüsse der Wohnungen hat hauptsächlich folgende Punkte zu berücksichtigen: 1. feuchte Wohnungen; 2. abnorme Wärmeverhältnisse des Hauses; 3. die Luftbeschaffenheit der Wohnungen; 4. die Belichtung der Räume; 5. die Wasserversorgung und Abwäasserbeseitigung; 6. die Verbreitung übertragbarer Krankheiten durch die Wohnung; 7. die Entvöhnung vom Freien; 8. Fehler der Benutzung der Wohnung.

1. Feuchte Wohnungen

Feuchte Wohnungen gelten als gesundheitschädlich, weil sie Störungen der Wärmeregulierung und als deren Folge rheumatische Affektionen und Nierenleiden begünstigen. Auf den feuchten Wänden und Gegenständen wuchern ferner leicht Schimmelpilze, welche modrigen Geruch liefern und die Luft dadurch ungeeignet zur Atmung machen. — Um abnorme Feuchtigkeit der Wohnungen zu verhüten, ist vor allem ein wasserdichter Abschluß der Mauern gegen den Baugrund erforderlich, weil sonst vom Grundwasser oder von feuchten oberflächlichen Bodenschichten her eine Durchfeuchtung der Mauern eintreten kann. Abgesehen hiervon ist selbst für kleine Einfamilienhäuser Unterhaltung und Einbau eines Wirtschaftskellers wünschenswert, weil in der Tiefe von 1 m und mehr der Boden abgelenktere Temperaturen aufweist, die den unteren Teil des Hauses im Winter vor stärkerer Abkühlung, im Sommer vor Erwärmung schützen. Legt man die Sohle des Erdgeschosses zu oberflächlich, so kühlt sich letzteres im Frühjahr und Winter so stark ab, daß es zum Niederschlagen von Wasserdampf und infolgedessen trotz Abdichtung der Fundamentmauern zu abnormer Feuchtigkeit der Erdgeschoßräume kommt. Dagegen sollten Keller als Wohnräume nur zulässig sein, wenn die Fenster nach Süden gerichtet sind und der Fußboden nicht mehr als 0,5 m unter Terrain reicht. Sind außerdem Lichtgräben und Zentralheizungen vorhanden, so können gesunde und behagliche Wohnungen entstehen.

Bei Neubauten rührt die Feuchtigkeit der Wohnungen von dem beim Bau verwendeten Wasser her, das erst nach 6—12 Wochen verdunstet zu sein pflegt. Auch längere Zeit nach dem Bau zeigen verschiedenste Wohnungen abnorme Feuchtigkeit, wenn die Temperatur

einer oder einiger Außenwände so niedrig, und die Luft des Wohnraums so reich an Wasserdampf wird, daß wiederholt Kondensation von Wasserdampf erfolgen muß. Am häufigsten kommt dies zustande durch mißbräuchliche Benutzung der Wohnung und Entwicklung übermäßiger Mengen von Wasserdampf beim Kochen und Waschen ohne entsprechende Lüftung. Durch einfache Vorrichtungen zur Lüftung der Räume läßt sich in den meisten Fällen diese Entwicklung von abnormer Feuchtigkeit der Wohnung verhüten.

2. Abnorme Wärmeverhältnisse des Hauses

In längeren Hitzeperioden des Hochsommers kommt es in den großstädtischen Wohnungen oft zu so hohen Temperaturen, daß eine merkliche Erschwerung der Wärmeabgabe seitens der Bewohner die Folge ist. Bei empfindlichen Erwachsenen, Kranken und Konvaleszenten stellen sich als Folgeerscheinungen Appetitmangel, Erschlaffung, schlechter Schlaf usw. ein; bei Säuglingen, die noch nicht selbständig durch Wahl der Kleidung, Nahrung usw. ihre Wärmeregulierung unterstützen können, tritt unter Umständen bedrohliche und tödliche Wärmestauung auf. Außerdem erfolgt rasches Verderben der Speisen, namentlich auch der Säuglingsmilch. Wir sehen, daß unter den künstlich genährten Säuglingen ein erheblicher Anteil in heißen Sommern einer plötzlichen Steigerung bereits bestandener Verdauungsstörungen rasch erliegt, sei es, daß unter solchen Umständen besonders leicht infantiler Hitzschlag eintritt, oder daß der Genuß einer an Bakterien und Bakteriengiften reichen Milch das tödliche Ende herbeiführt.

Für die somit sehr verhängnisvollen hohen Temperaturen in den Wohnräumen ist, abgesehen von den durch die Fenster einfallenden Sonnenstrahlen, gegen die im Sommer durch Außenjalousien, Markisen und dgl. Schutz gewährt werden muß, hauptsächlich die Sonnenbestrahlung der Hauswände und des Daches maßgebend. An der Außenfläche der Hausmauern erreicht die Temperatur an heißen Sommertagen 40–50°, verschieden je nach Himmelsrichtung, Einfallswinkel der Strahlen, Dauer der Bestrahlung, Farbe der Wand usw. Die aufgenommene Wärme wird allmählich durch die Mauern bis an die Innenfläche fortgeleitet, je nach deren Dicke in 4–8 Stunden, und dabei entsprechend abgeschwächt.

Von großer Bedeutung für die Erwärmung der Wohnräume ist die Größe und Höhe der Häuser. Massive Häuser von 48–62 cm Wanddicke bilden enorme Wärmespeicher, halten die Wärme lange und reagieren wenig auf Wind, erwärmen sich aber andererseits langsam und schützen dadurch gegen Hitze, wenn nur einzelne heiße Tage auftreten, bezw. im Anfang heißer Perioden. Kleine Häuser, namentlich solche aus Fachwerk mit Mauern von 12½ bis 25 cm Dicke, werden rascher und stärker durchhitzt, kühlen aber schnell wieder aus und können auch in kälteren Nächten zwischen heißen Tagen durch reichliche Lüftung heruntergekühlt werden.

Die Wärme der einzelnen Stockwerke ist von zwei entgegengesetzten Einflüssen abhängig: von dem kühlenden Einfluß des Erdbodens, der sich im Keller stark, deutlich im Erdgeschoß, etwas noch im ersten Stock geltend macht, und zweitens von der Hitze des Daches, das die stärkste Sonnenbestrahlung erfährt und die erhaltene Wärme auf die darunter gelegenen Stockwerke weiterleitet. In einstöckigen Häusern kommt die Bodenkühle merklich zur Wirkung, und die Dachhize wird erheblich gemildert. In zweistöckigen Häusern wird das oberste Geschöß nur noch wenig von dem kühlenden Erdboden beeinflusst; bei 3 bis 5 und mehr Stockwerken kommt die Dachhize in den oberen Geschossen ganz unvermindert zur Wirkung.

Die Wärme der oberen Stockwerke kann noch eine erhebliche Steigerung erfahren durch innere Wärmequellen. Sind zahlreiche kleine Haushaltungen mit wenig Räumen und viel Bewohnern in einem Hause zusammengehäuft, dann bewirken die vielen Rückenamine und die Wärmeentwicklung durch die Bewohner und deren Haushalt eine bedeutende

Erwärmung der oberen Stockwerke, so zwar, daß hier Wohnungstemperaturen von 30—35° in jedem heißen Sommer beobachtet werden können.

Die ungünstigsten Wärmeverhältnisse finden sich demnach in großen, zahlreiche Einzelwohnungen enthaltenden Mietshäusern; Erwachsene werden hier schwer belästigt, künstlich genährte Säuglinge aber geradezu mit tödlicher Krankheit bedroht. Das lehren uns nicht nur zahlreiche Einzelbeobachtungen, sondern es läßt sich auch statistisch die Steigerung der Säuglingssterblichkeit in den höchsten Stockwerken der Mietshäuser nachweisen.

In Kleinhäusern liegen namentlich für die minderbemittelte Bevölkerung die Erwärmungsverhältnisse im Hochsommer viel günstiger. Hier macht sich der kühlende Bodeneinfluß noch deutlich geltend; hier besteht keine Häufung innerer Wärmequellen. Oft läßt sich unschwer Schutz gegen die Sonnenbestrahlung an den exponierten Wandflächen herstellen. Die leichtere Bauweise ermöglicht nachts und am Ende der Hitzeperioden eine wirksame Lüftung, und diese ist gegenüber den viel weniger Wärme speichernden, dünneren Mauern nicht so machtlos, wie gegenüber den großen Steinmassen der Mietshäuser. Besonders wichtig für die Verhütung des infantilen Hitzschlages ist ferner nach vielfachen Erfahrungen das Herausbringen des Kindes in den kühleren Vor- und Nachmittagsstunden ins Freie, wo die bewegte Luft eine wohlthätige Abkühlung des Körpers herbeiführt. Aus den oberen Stockwerken der großen Mietshäuser die Säuglinge ins Freie zu schaffen, erfordert aber jedesmal so viel Mühe und Zeit, daß die Mütter diese Maßnahmen aufs äußerste beschränken, und außerdem befindet sich in der Nähe des Hauses meist kein Fleck, wo das Kind in wirklich freier, bewegter Luft gehalten werden könnte.

Wir begegnen hier also einem zweifellosen hygienischen Vorteil des Kleinhauses gegenüber den großstädtischen Mietskasernen, der nicht gering eingeschätzt werden darf, da es sich doch um eine erhebliche Anzahl von Menschenleben handelt, die in heißen Sommern den exzessiven Temperaturen der großstädtischen Wohnungen zum Opfer fallen. Ein Ausgleich durch bauliche Änderungen an der Mietskaserne ist kaum möglich. Die Isolierung des Daches kann gebessert, Küchenkamine können mit Isolierschicht versehen, Gasheizung der Küchenherde eingeführt werden — es bleiben immer noch zahlreiche innere Wärmequellen bestehen, die Speicherung der Wärme durch die Steinmassen bleibt groß, die Stagnation der Luft und Wärme in den Höfen und Häuserkomplexen macht sich fortgesetzt geltend, das Herausgelangen ins Freie ist nach wie vor erschwert — kurz, das Kleinhaus in weiträumigerer Bebauung ist in dieser Beziehung unbedingt das erheblich bessere.

Im Winter zeigt bezüglich der Wärmeregulierung das Kleinhaus nicht die gleiche Überlegenheit über das Mietshaus wie im Sommer. Zentralheizungen mit ihren hygienischen und wirtschaftlichen Vorzügen kommen für billige Kleinhäuser sogar — abgesehen von der noch nicht hinreichend bewährten Rachelofenzentralheizung — ganz in Fortfall. Aber bei dem Vergleich zwischen großem Mietshaus und Kleinhaus ist zu berücksichtigen, daß Wohnungen für Minderbemittelte auch im ersteren nicht mit Zentralheizung versehen zu sein pflegen. Die Beheizung mit Öfen erfordert allerdings im Kleinhaus, namentlich wenn es freisteht, mehr Brennmaterial als in großen Mietskasernen. — Im übrigen sind im Kleinhaus und Mietshaus eiserne Regulier- und Mantelöfen für kleine Wohnungen gut geeignet; demnächst kleine Rachelöfen mit Wärmeröhre. Sehr bewährt hat sich die Einführung der „Wohnküche“, bei der die Herdfeuerung zugleich eine Erwärmung des Wohnraums leistet.

Um der Rauch- und Rußentwicklung, die bei dem Betrieb zahlreicher Herde und Öfen auch in weiträumigen Siedlungen hohe Grade erreichen kann, tunlichst vorzubeugen, empfiehlt sich ausgedehnteste Anwendung von Heizgas. Unbedingt ist dieses für die Herde kleiner Wohnungen in Form der Gasautomaten jeder anderen Heizung vorzuziehen. Die Abstufung der Wärmeerzeugung entsprechend dem wechselnden augenblicklichen Bedarf gelingt durch kein anderes Heizverfahren in ähnlich leichter und vollkommener Weise. Bei

billiger Lieferung von Heizgas ist sogar Heizung aller Wohnräume durch Gasöfen in Erwägung zu ziehen, zumal letztere jetzt mit ausreichenden Sicherungen gegen Explosionen versehen werden. Der Fortfall der Beschaffung von Brennmaterial und der Arbeitsleistung bei der Bedienung der Öfen, ferner das Fehlen der häufigen bei allen anderen Öfen unvermeidlichen Wärmeüberschüsse und daneben die Freihaltung der Luft im Freien und im Hause von Rauch und Ruß lassen die Gasheizung als die empfehlenswertere erscheinen, selbst wenn die Kosten die anderer Heizarten etwas übertreffen. — Steht Heizgas nicht zur Verfügung, so sind zur Herd- und Wohnküchenheizung die in vielen Gegenden eingebürgerten Grubeöfen gut verwertbar.

Anzustreben ist vom hygienischen Standpunkt eine Gewöhnung der minderbemittelten Bevölkerung an eine Zimmerwärme von nicht mehr als 18 bis 20°. Leider besteht vielfach die üble Angewohnheit, erst bei wesentlich höheren Temperaturgraden den Aufenthalt im Wohnraum behaglich zu finden.

3. Die Luft der Wohnräume

Die Luft im Wohnraum wird dadurch verändert, daß die Bewohner Wärme und Wasserdampf produzieren, Sauerstoff verbrauchen, Kohlensäure und andere gasförmige Stoffe ausscheiden und unter Umständen den Übertritt von Staub und Krankheitserregern in die Luft veranlassen. Auch durch die Beleuchtung, durch Kochen und sonstige wirtschaftliche Handlungen werden nebenbei Wärme, Wasserdampf, riechende Gase bezw. Staub geliefert.

Wärme und Wasserdampf können sich in dicht bewohnten Räumen, insbesondere wenn dort auch gekocht oder Wäsche getrocknet wird, so stark ansammeln, daß ernstliche Gesundheitsstörungen zustande kommen. Selbst bei mäßigeren Temperaturen macht sich ferner eine Empfindlichkeit bei stärkeren Ansammlungen von Wasserdampf bemerkbar; reichlicher Wasserdampf verursacht Beklemmung und Unbehagen und macht die Haut und die Leibwäsche feucht; die Bewohner werden empfindlich gegen bewegte Luft und sperren sich gegen jede Lüftung vorsichtig ab. Die Folge ist, daß sie sich Erkältungen zuziehen, sobald sie einmal aus der Stubenluft herauskommen, und daß sie ihre so erworbenen Katarrhe oder rheumatischen Affektionen das ganze Jahr hindurch nicht mehr loswerden.

Bezüglich der chemischen Veränderung der Luft in den Wohnungen muß zunächst betont werden, daß der Sauerstoffvorrat in der Luft zu groß ist, als daß sein Gehalt durch den Verbrauch selbst in der überfülltesten Wohnung merklich herabgemindert werden könnte. Kohlensäure wirkt in den stärkeren Konzentrationen als Gift; von etwa 2% ab treten als erstes Anzeichen lebhaftere Atembewegungen auf. Ein so hoher Gehalt wird aber unter praktischen Verhältnissen in der Wohnungsluft niemals gefunden. Auch in dicht besetzten Versammlungsräumen, Schulzimmern, Kasernenschlafstuben usw. wird gelegentlich höchstens 1% Kohlensäure beobachtet, und dieser Gehalt äußert noch keinerlei Wirkung auf den Menschen.

Ferner kommen die riechenden gasförmigen Substanzen in Betracht, die vielfach in bewohnten Räumen angetroffen werden. Durch Zersetzungs Vorgänge auf der Haut und den Schleimhäuten des Menschen entstehen flüchtige, übelriechende Stoffe, besonders deutlich wahrnehmbar bei Menschen mit kariösen Zähnen oder Schweißfüßen oder Karzinomkranken usw. In den Wohnungen gesellen sich oft noch riechender Küchendunst, z. B. beim Kochen von Kohl, oder Abortluft, Kanalgase und dgl. hinzu. Die mit solchen Gerüchen erfüllte Luft kann bei demjenigen, der den Raum betritt, Ekelgefühl, Übelkeit, Unterdrückung der Atmung auslösen. Eine besondere Giftwirkung der mit der Atmung und Hautausdünstung den Körper verlassenden menschlichen Ausscheidungen hat sich nicht nachweisen lassen. Die ekelregende Wirkung kommt nur durch Vermittlung des Geruchsinnes und durch die an die Geruchsempfindung geknüpften Vorstellungen zustande; Menschen,

bei denen durch Schnupfen, künstlichen Verschuß der Nase oder angeborenes Unvermögen zu riechen die Geruchsempfindung fehlt, reagieren in keiner Weise. Im übrigen pflegt die Empfindlichkeit gegen solche Gerüche sehr verschieden zu sein. Manche Menschen haben großen Bedarf an Zufuhr „frischer“ Luft; sie atmen tiefer und schlafen insbesondere ruhiger, wenn fortwährend Luftzufuhr von außen hergestellt ist. In den Kreisen der Minderbemittelten ist die Empfindlichkeit geringer; sie sind meistens an gewisse Gerüche, die von unreinlichen Menschen und Kleidern ausgehen, von Jugend auf gewöhnt; und namentlich, wenn sie tagsüber in freier Luft leben, scheint es ihnen nichts anzuhaben, wenn sie nachts in Räumen mit stark verbrauchter, riechender Luft verweilen müssen. Daß aber die von Gerüchen freie Luft für alle Menschen die bessere und für viele die einzig brauchbare ist, daran ist nicht zu zweifeln; und wir müssen, schon im Interesse der empfindlicheren Kulturmenschen, allgemein die Menschen dazu zu erziehen versuchen, daß sie riechende Beimengungen der Luft und die Unreinlichkeit, aus der diese meist entstehen, als belästigend empfinden, und daß ein reiner Körper, reine Kleidung, reine Wohnung und reine Luft ihnen Behagen auslöst.

Für die Verhütung belästigender Beimengungen der Wohnungsluft kommt zunächst die tunlichste Vermeidung der Entwicklung von Wärme, Wasserdampf und riechenden Gasen in der Wohnung in Betracht. Dichte Bewohnung unterstützt die Verschlechterung der Luft in hohem Grade; je weniger Menschen auf den gleichen Raum an der Produktion von Wärme, Wasserdampf und Gerüchen sich beteiligen, um so besser bleibt die Luft. — Ist eine Einschränkung der Produktion nicht möglich, so kann Lüftung helfen. Zentrale Anlagen und kompliziertere Einrichtungen zum Absaugen der verunreinigten Luft sind für Wohnungen der minderbemittelten Bevölkerung wenig geeignet. Hier kommt nur einfache Lüftung mit Hilfe der Fenster in Frage. Auch diese muß möglichst einfach in Gang gesetzt werden können und darf nicht durch Zug belästigen oder die Bewohnbarkeit des Zimmers irgendwie stören. Die unteren mit Vorhängen versehenen, oft mit Blumentöpfen und dgl. verstellten Fenster werden von den Bewohnern nicht gern geöffnet, schon weil dadurch ein Einblick von außen ins Zimmer gewährt wird. Das richtigste sind Vorrichtungen, die ein Öffnen, am besten Herabklappen, der oberen Fensterscheiben ermöglichen und mit einem einfachen Handgriff bedient werden; der Luftstrom wirkt dann nicht störend, und infolgedessen wird von dieser Art der Lüftung häufig und für längere Dauer Gebrauch gemacht. Weiteres Öffnen der Fenster ist gelegentlich angezeigt bei stärkerer Ansammlung von Wärme und Feuchtigkeit; bei starken Gerüchen für kurze Zeit sogar Durchzuglüftung durch Öffnen von Fenstern bezw. Außentür.

In großstädtischen Mietshäusern ist es oft schwer, zum Ersatz der Wohnungsluft einwandfreie Außenluft zuzuführen; die Luft in Höfen und Gassen enthält vielfach ähnlich schlimme Gerüche wie die Innenluft, ferner ist sie zu wenig bewegt, um reichlich zuzufließen, und das gleichzeitige Eindringen von allerlei Lärm hindert, namentlich zur Nachtzeit, jede dauernde Lüftung. In der Kleinhauseinsiedlung ist es dagegen leicht, reine Luft zu beschaffen, und ihre Zufuhr ist auch nachts ungestört, so daß die warmen Sommernächte dadurch viel erträglicher werden.

Schließlich kann die Luft des Wohnraums noch durch die Bewohnung mit Staub und Bakterien verunreinigt werden. Im allgemeinen geht die Zahl der in der Luft gefundenen lebensfähigen Keime der Staubmenge parallel; bei frisch aufgewirbeltem Staub kann sie enorm groß sein. Vom hygienischen Standpunkt kommen aber nicht alle beliebigen, sondern nur die krankheitserregenden Bakterien in Betracht, die an die Anwesenheit eines Kranken gebunden sind. Die von diesem in seinen Exkreten ausgeschiedenen Erreger werden allerdings in der Hauptsache durch Verührungen auf Gesunde übertragen, nur bei einigen Krankheiten durch die Einatemungsluft; und zwar kann letztere die Erreger entweder in Form von trockenem Staub (Tuberkelbazillen) enthalten, oder in Form von Tröpfchen,

die mit Hustenstößen des Kranken verschleudert werden (Influenza, Keuchhusten, Diphtherie etc.). Am gefährlichsten ist die in nächster Nähe des hustenden Kranken mit Tröpfchen erfüllte Luft; die Luft in einiger Entfernung vom Kranken bzw. einige Zeit nach dem Husten ist schon durch Absetzen der Tröpfchen wieder frei von Keimen geworden. In Phthisikervohnungen ist außerdem der Aufenthalt gefährlich, solange grober Staub aufgewirbelt wird, z. B. während der trockenen Reinigung des Raums, des Klopfens von Möbeln und Kleidern etc.

Die übliche Lüftung vermag hieran nichts zu bessern; nur starke Zuglüftung könnte vorübergehend die Luft von Staub und Keimen befreien. Geringere Wohndichtigkeit und mehr Bewegungsfreiheit der Bewohner bessert wohl die Verhältnisse, aber nicht in genügendem Grade. Der hauptsächlichste Schutz gegen die Einatmung von Keimen muß vielmehr darin bestehen, daß der Übergang der Erreger in Tröpfchen- und Staubform in die Luft so viel als möglich verhütet wird. Der Kranke soll beim Husten die Verstreuerung von Tröpfchen vermeiden, phthisisches Sputum soll nicht antrocknen und zu Staub zerrieben werden, und Aufwirbeln von trockenem Staub soll tunlichst unterbleiben. Werden diese Vorschriften nicht eingehalten, so schützen auch große Räume und gute Lüftungsanlagen nicht gegen die Keimverbreitung. Selbst „reine Landluft“ ist in dieser Beziehung ohne Einfluß.

4. Die Belichtung der Wohnräume

Von den verschiedenen Strahlenarten des Lichts kommen im Wohnraum im wesentlichen nur die vom Auge aufgenommenen Helligkeitsstrahlen in Betracht. Diese müssen in solchem Maße vorhanden sein, daß feinere Arbeiten nicht allein unmittelbar am Fenster, sondern möglichst auch bis in die Mitte des Raumes ohne Anstrengung des Auges möglich sind. Außerdem ist Helligkeit des Wohnraums für unsere Stimmung und Arbeitsfreudigkeit von größter Bedeutung; und dieser günstige psychische Effekt kommt namentlich dann zustande, wenn die Helligkeit im Raum zeitweise nicht nur durch diffuses Licht, sondern auch durch einfallende Sonnenstrahlen bewirkt wird. Soviel als möglich vermeidet man daher mit Recht für Wohnräume reine Nordlage, sondern richtet die Fenster tunlichst nach Süden, Südosten, Südwest.

Mit Unrecht wird häufig auch noch auf die bakterientötende Kraft hingewiesen, welche die Sonne gegenüber den in einem Wohnraum befindlichen Bakterien und Krankheitserregern entfalten soll. Sind nämlich wirklich Krankheitserreger in Form von Sputum, infizierter Wäsche, Kleidern u. dergl. im Zimmer vorhanden, so findet man diese doch schwerlich da, wo die Sonne gerade hinscheint, und keinesfalls ausschließlich oder auch nur vorwiegend an solchen Stellen; und selbst an kräftig besonnten Objekten bleibt die Abtötung durchaus zweifelhaft, weil sie durch geringste Bedeckung vereitelt wird. Die berechtigte Freude an der Sonne und an hellen Räumen hat offenbar zu stark übertriebenen Vorstellungen von ihrer bakterientötenden Kraft geführt.

Abgesehen von den Helligkeitsstrahlen äußert das Licht beim Menschen noch besondere Wirkungen von der Haut aus, und zwar durch Vermittlung der kurzwelligen violetten oder ultravioletten Strahlen; die Atmung und Verbrennung in den Geweben wird gesteigert, Fermentwirkungen gefördert, Muskelleistungen und Wachstum angeregt. Die in dieser Weise wirksamen Strahlen werden aber schon durch die Glasfenster des Wohnraums zum größten Teil zurückgehalten. In der Wohnung könnte der Bewohner höchstens beim Aufenthalt am offenen Fenster gelegentlich einen Teil dieser Strahlen auffangen, und dies nur für die begrenzte Zeit, wo die Sonne auf dem geöffneten Fenster steht. Eine nennenswerte günstige Beeinflussung des allgemeinen Körperzustandes auf diesem Wege ist daher im Wohnraum nicht zu erwarten.

Den aufgestellten Forderungen bezüglich der Lichtzufuhr sucht man beim Bau der Häuser dadurch zu entsprechen, daß in den Bauordnungen der Abstand vom gegen-

überliegenden Hause mindestens gleich der Haushöhe, und die lichtgebende Fensterfläche eines Zimmers auf mindestens $\frac{1}{12}$ der Fußbodenfläche festgesetzt wird. Damit ist aber keineswegs eine ausreichende Belichtung gewährleistet. Soll direktes Himmelslicht bis in einige Tiefe des Zimmers gelangen, so muß der Hausabstand erheblich größer sein; und die lichtgebende Fensterfläche ist je nach der Höhenlage und Form von sehr ungleichem Wert. Es sollten daher vor dem Bau in jedem Einzelfall an einer dem Bauplan beigefügten Profilskizze die Belichtungsverhältnisse genauer geprüft werden.

Genügende Lichtzufuhr zu allen Räumen ist im Kleinhaus leichter als im großstädtischen Mietshaus. Bei ersterem fallen dunkle Hof- und Kellerwohnungen, in welche die Sonne gar nicht, Himmelslicht ganz ungenügend einfällt, vollkommen fort. Es muß allerdings anerkannt werden, daß auch in den großstädtischen Neubauten so lichtlose und lichtarme Wohnungen, wie sie früher häufig gefunden wurden, nicht mehr zugelassen werden.

5. Wasserversorgung und Abwässerbeseitigung

Für jede Siedlung ist die Versorgung mit einem von Krankheitserregern freien, wohlschmeckenden und nicht zu harten Wasser ein wichtiges Erfordernis, das vor der Wahl des Bauerrains sorgfältig erwogen werden sollte. Wenn es irgend angeht, ist zentrale Wasserversorgung auch für kleinere Siedlungen zu wählen; nicht nur, weil man dann mehr Auswahl und bessere Aussicht auf ein durchaus geeignetes Wasser hat, sondern auch wegen der Arbeitersparnis für die Bewohner und der mächtigen Förderung ihrer Reinlichkeit. Die Entnahme aus Wasservorräten, in welche Verunreinigungen der Bodenoberfläche gelangen können, Bächen, Flüssen, Teichen, ist zu widerraten. Auch Quellen sind fast stets verdächtig und bedürfen besonderer fachmännischer Beurteilung. Grundwasser ist der zum Bezug geeignetste und am häufigsten gewählte Wasservorrat.

Sind lokale Entnahmeanlagen nicht zu umgehen, so sind eiserne Röhrenbrunnen, erforderlichenfalls gegen Frostgefahr durch Aufstellung im Keller geschützt, am meisten zu empfehlen und den Schachtbrunnen vorzuziehen. — Zentrale Anlagen führen das Wasser bis in die einzelnen Räume und erübrigen den mühsamen Transport; allerdings bedarf das zugeleitete und dann auch in reichlicher Menge verbrauchte Wasser auch besonderer Anlagen, um es wieder zu beseitigen. Die zentrale Wasserversorgung erheischt somit auch zentrale Einrichtungen zur Entfernung der Abwässer. Beide sind in der Großstadt selbstverständlich; und in dieser Beziehung sind die städtischen Wohnungen vielen ländlichen Siedlungen überlegen. Dem Städter wird reichlichstes vortreffliches Wasser zugeführt, und unterirdische Kanäle führen es, beladen mit allem Schmutz der Wohnung, der Wäsche, des Körpers u. aus der Stadt heraus, so daß keine Zersetzung der Abfallstoffe, keine Geruchsbelästigung und keine Krankheitsverbreitung entstehen kann. In den ländlichen Siedlungen machen dagegen die hohen Kosten eine Abwässerbeseitigung durch Schwemmkanaäle unmöglich, und die Düngung des Gartens- und des Ackerlandes erfordert die Aufspeicherung eines Teils der Abfallstoffe. Hier ist es daher viel schwerer, den Forderungen der Hygiene gerecht zu werden.

Vom hygienischen Standpunkt aus müssen in dieser Beziehung den weiträumigen Kleinhausniedlungen zweifellos gewisse Konzessionen gemacht werden. Wir dürfen hier nicht die radikale Beseitigung der Abfallstoffe verlangen, wie in den Städten. Aber andererseits sollen auch weder übertragbare Krankheiten verbreitet, noch starke Geruchsbelästigungen geduldet werden. In den meisten Fällen wird es das richtigste sein, eines der bewährten „Trennsysteme“ zu verwenden, und das Meteorwasser von den Dächern, Straßen und freien Plätzen oberirdisch abzuführen, während die Fäkalien in einwandfreien Gruben gesammelt, die Hauswässer, bezw. die Überlaufwässer von Gruben, und die Hofwässer der Beseitigung durch unterirdische enge Kanäle oder, bei größerem unbebautem Terrain und sonst geeigneten Verhältnissen, durch Faulkammern und Untergrundberieselung überlassen werden. — Offene

Rinnsteine für Abflüsse von Abortgruben und für Hauswässer, Ansammlungen von Haushaltsresten u. dgl. auf dem Grundstück dürfen nicht geduldet werden; Abortgruben müssen gut bedeckt, Dünger- und Komposthaufen mit einer gewissen Einfriedigung versehen sein, und außerhalb der bestimmten Depots muß die Bodenoberfläche des Grundstücks sauber und absolut frei von menschlichen Fäkalien gehalten werden. Andernfalls würde, wie es z. B. in manchen Industriebezirken mit rascher städtischer Häufung von Menschen und Häusern, aber Beibehaltung der ländlichen Behandlung der Abfallstoffe, mehrfach zutage getreten ist, die Verbreitung gewisser übertragbarer Krankheiten, z. B. des Typhus, der Ruhr u. in hohem Maße gefördert werden, und übele Gerüche würden die gerühmte Reinheit der ländlichen Luft ins Gegenteil verkehren.

6. Die Verbreitung übertragbarer Krankheiten durch die Wohnung

Die Übertragung von Krankheitskeimen vom Kranken auf den Gesunden vollzieht sich am häufigsten innerhalb der Wohnung. Gelegentlich kann sich der Gesunde durch den Verkehr mit Kranken auch außerhalb der Wohnung anstecken, z. B. an der Arbeitsstätte, in der Schule, im Bahnwagen u. dgl. Ferner erfolgt hier und da eine Seuchenverbreitung durch Gegenstände, wie Kleider, Nahrungsmittel u. dgl. Aber in der Hauptsache kommt doch die Übertragung in der Wohnung durch andauernden intimen Verkehr mit dem Kranken zustande. Am meisten gefährdet sind daher die Mitbewohner, vor allem Pfleger, Verwandte, demnächst die Bewohner des gleichen Hauses, Nachbarn und gelegentliche Besucher.

Bis zu einem gewissen Grade kann die Beschaffenheit der Wohnung die Übertragungschancen beeinflussen. — Relativ belanglos ist das Verhalten der Erreger auf Teilen der Wohnung. Die Vorstellung, daß auf Wänden, Fußböden usw. die Erreger unter Umständen wachsen, und daß die Wohnung selbst zu einer „Brutstätte“ für die Krankheitskeime werden könnte, ist nicht richtig. Die pathogenen Bakterien (insbesondere Tuberkelbazillen) wuchern außerhalb des Kranken so gut wie niemals. Auch ihre verschieden gute Konservierung in den Wohnungen spielt keine erhebliche Rolle. In dunklen, kühlen, feuchten Räumen bewahren pathogene Bakterien wohl etwas länger ihr Leben als in hellen, trockenen, warmen; aber auf diese verlängerte Haltbarkeit kommt es für die Infektionschancen nur wenig an. — Dagegen begünstigt zweifellos große Wohndichtigkeit und Enge, sowie das Fehlen der Möglichkeit zur Absonderung des Kranken, zur Anschädlichmachung seiner Exkrete und zur Reinlichkeit, also eine Wohnungsbeschaffenheit, wie sie namentlich bei ungünstiger wirtschaftlicher Lage die Regel ist, die Übertragung auf Inassen der gleichen Wohnung. Wohl kann ausnahmsweise auch unter ärmlichen Verhältnissen durch verständiges Benehmen des Kranken und seiner Umgebung die Infektionsgefahr stark herabgedrückt werden. Andererseits schwillt diese in großen Räumen und bei günstigster sozialer Lage bedeutend an, wenn ein unvernünftiger intimer Verkehr zwischen Kranken und Gesunden unterhalten wird. Aber im allgemeinen erleichtert größere Wohndichtigkeit ohne Frage die Ausbreitung übertragbarer Krankheiten innerhalb der Familie.

In dem gleichen Sinne begünstigt die Besiedlungsdichte, d. h. das Zusammendrängen zahlreicher Menschen in einem Hause, Gebäudekomplex und Wohnviertel, die Verbreitung von Krankheitserregern auf Nachbarn und Umwohner; und auch hier wird schlechte soziale Lage der Bevölkerung die Übertragung fördern. Diese Begünstigung wird besonders dann hervortreten, wenn es sich um Erkrankungen handelt, bei denen — wie z. B. bei der Phtise — der weitaus größere Teil der Kranken frei verkehrt und nicht durch Bettlägerigkeit zu einer Einschränkung des Verkehrs gezwungen ist.

Im ganzen sind aber doch die Wohnungsbeschaffenheit und die Besiedlungsart bei der Verbreitung von Kontagien weniger beteiligt, als man früher angenommen hat. Es hat sich aus der Statistik der meldepflichtigen Krankheiten nicht entnehmen lassen, daß die

großstädtische Häufung zahlreicher Menschen einen so schädlichen Effekt auf die Ausbreitung der übertragbaren Krankheiten ausübt, wie man es eigentlich hätte erwarten sollen. Mit der stärkeren Ansammlung von Menschen in Städten und Mietshäusern pflegt eben die Beseitigung der Abfallstoffe, die Wasserversorgung, namentlich aber die Organisation zur Auffindung der ersten Krankheitsfälle und zu ihrer Isolierung im Krankenhaus entsprechend vollkommener zu werden, und dadurch werden die infolge der Menschenhäufung gesteigerten Infektionschancen so bedeutend herabgedrückt, daß ein Einfluß der städtischen bezw. ländlichen Wohnweise wenig mehr hervortritt.

7. Die Entwöhnung vom Freien

Aufenthalt im Freien scheint nach zahlreichen Beobachtungen der menschlichen Gesundheit förderlicher zu sein, als dauernder Aufenthalt im geschlossenen Wohnraum. Zum Teil beruht dies auf dem Verhalten der Luft, die im Freien andere Eigenschaften aufweist als im Wohnraum. In der freien Luft ländlicher Siedlungen fehlen meist die üblen Gerüche, die im Wohnraum die Luft verunreinigen. In engen Straßen und in den Höfen der Großstadt enthält allerdings auch die Außenluft riechende Gase und außerdem große Mengen Rauch und Ruß, so daß kaum von einer besseren chemischen Beschaffenheit der Außenluft gegenüber der Wohnungsluft gesprochen werden kann. Selbst die Stadtluft im Freien ist aber wenigstens ausgezeichnet durch ein Freisein von Keimen übertragbarer Krankheiten, während die Luft des Wohnraums gelegentlich Infektionen veranlassen kann.

In der chemischen Beschaffenheit und dem Bakteriengehalt liegen indes nicht die eigentlich bedeutungsvollen hygienischen Unterschiede zwischen der Luft im Freien und der Wohnungsluft. Vielmehr ist die erstere der letzteren vor allem dadurch überlegen, daß sie sich in steter lebhaften Bewegung befindet und dadurch gewisse Wirkungen auf den Körper ausübt. Selbst bei sogenannter Windstille bewegt sich die Außenluft immer noch mit einer Geschwindigkeit, die mindestens 100fach größer ist als die Luftbewegung im Wohnraum. Eine Eigentümlichkeit der bewegten Luft im Freien ist ferner die Unregelmäßigkeit dieser Bewegung. Fortwährend wechseln Perioden größerer Geschwindigkeit mit starken Verlangsamungen und Pausen.

Die stärkere Luftbewegung beeinflusst zunächst die Entwärmung des menschlichen Körpers. In mittleren Temperaturlagen, wie sie für uns hauptsächlich in Betracht kommen, erfolgt durch bewegte Luft eine meßbar energischere Abkühlung der Körperoberfläche, die steigend auf den Kraftwechsel wirkt und besonders willkommen ist, wenn durch Muskel-tätigkeit reichlich Wärme entwickelt wird. Auch wenn vorher durch Aufenthalt in warmer ruhender Zimmerluft die Haut abnorm warm, blutreich und feucht geworden war, so daß deutlich Unbehagen empfunden wurde, geht im Gegensatz dazu in der bewegten Luft die Entwärmung sehr leicht von statten, ohne daß eine Aktivität der Haut und reichliche Wasserdampfabgabe nötig ist. Hieraus resultiert das Gefühl der Erfrischung in der bewegten Außenluft. — Ist die Temperatur einigermaßen niedrig, so steigert die bewegte Luft die respiratorischen Funktionen erheblich und regt außerdem geradezu zu Körperbewegungen an; unwillkürlich wird Luft empfunden, die Muskeln in Tätigkeit zu setzen. Während in der stagnierenden Zimmerluft körperliche Übungen bald erlahmen, weil eben die Haut hyperämisch und feucht wird, und Unbehagen und Erschlaffung sich einstellen, können im Freien Muskelaktionen viel länger fortgesetzt werden, ohne daß Überwärmung verspürt wird, und dementsprechend kommt hier die bekannte günstige Rückwirkung energischer Körperübungen auf Herz und Atmung viel ausgiebiger zustande. Luft im Freien und Körperbewegung ergänzen sich gleichsam und gehören zusammen.

Außerdem scheint bewegte Außenluft den Appetit anzuregen; nicht allein durch eine Steigerung des Kraftwechsels, die erst bei kühleren Temperaturen erheblich wird, sondern

wie besondere Versuche und manche alltägliche Erfahrungen vermuten lassen, ausgehend von einem besonderen, von der getroffenen Haut ausgelösten Reiz.

Eine weitere Reizwirkung der bewegten Luft erstreckt sich auf diejenigen Hautnerven, von denen der Füllungsstand der Blutgefäße abhängt. Bei Wind sehen wir an den nackt getragenen Stellen der Haut, Gesicht und Händen, daß sie zunächst erblaffen, daß Anämie der Haut eintritt; aber nur für sehr kurze Zeit; bald rötet sich die Haut, offenbar weil die abgekühlten Nerven vasomotorische Zentren zur Wiedererweiterung der Haut angeregt haben. Diese Reaktion wiederholt sich beim Aufenthalt im Wind fortgesetzt, weil eben der Wind in seiner Geschwindigkeit stark wechselt, und weil infolgedessen immer wieder kräftige Kältereize mit Nachlassperioden abwechseln. Die Gefäßnerven der Haut werden dadurch geübt, erforderlichenfalls prompt mit Gefäßerweiterung zu reagieren und uns so gegen Kälteempfindung zu schützen; diese Reaktion hindert vermutlich das Zustandekommen von Erkältungskrankheiten, deren erste Ursache in einer fühlbaren Abkühlung der Haut zu suchen ist. Je häufiger Teile der Haut unbedeckt der Windwirkung ausgesetzt und an ein promptes Reagieren der Gefäßnerven gewöhnt werden, um so größer wird die „Abhärtung“ gegen Erkältungen.

Alle diese Wirkungen der Luft im Freien, die abkühlende und erfrischende, die Appetit anregende und abhärtende, machen sich aber nur da geltend, wo wirklich „freie“ Luft vorhanden ist. Schon in breiten städtischen Straßen beobachtet man starke Änderungen in Richtung und Stärke der Luftbewegung; inmitten gedrängter Häusermassen gelangt immer nur ein sehr kleiner Bruchteil der im Freien vorhandenen Luftbewegung zur Wirkung, und in engen Gassen und rings umbauten Gärten und Höfen kommt es wohl zeitweise zu örtlich begrenzten zugartigen Strömungen, aber nie zu der kräftigen, den ganzen Körper umspielenden Luftbewegung, wie sie im Freien sich darbietet.

Außer der Luft äußert im Freien noch die Sonnenstrahlung einen günstigen Einfluß auf den Körper. Gerade die kurzwelligen Strahlen, die im Wohnraum so gut wie gar nicht zur Geltung kommen, entfalten hier ihre mächtigen, von der bestrahlten Haut ausgehenden Allgemeinwirkungen: Steigerung des Stoffwechsels, Absinken des Blutdrucks, Vertiefung und Verlangsamung der Atmung. Der Sonnenstrahlung ist außerdem auf Grund sehr zahlreicher Beobachtungen eine eigentümliche, noch nicht ganz aufgeklärte, Heilwirkung gegenüber manchen Erkrankungen, insbesondere gegenüber tuberkulösen Herden, zuzuschreiben.

Der Aufenthalt im Freien, in bewegter Luft und gelegentlich in Sonne, ist demnach in der Tat von großer hygienischer Bedeutung, und wir werden fordern müssen, daß jedem Menschen Gelegenheit geboten wird, leicht und oft ins Freie zu gelangen. Dorthin müssen im Hochsommer die Säuglinge in den kühleren Tagesstunden gebracht werden können; dort in der bewegten Luft und unter den wohltätigen Sonnenstrahlen muß die heranwachsende Jugend sich so viel als möglich aufhalten, sich tummeln, Körperübungen und Spiele betreiben; dort muß die Ausbildung der Körpermuskulatur erfolgen, die in der Enge und in der feuchtwarmen Luft der Wohnung unmöglich ist; dort stellt sich eine straffe Körperhaltung her, Herz und Atmung entwickeln sich kräftig, eine gute Blutversorgung gibt ein gesundes Aussehen, der Appetit wird rege. Durch reichliches Leben im Freien wird am besten der Konstitutionsverschlechterung vorgebeugt, die sich bei Menschen, die dauernd im geschlossenen Raum leben, durch die blasser Gesichtsfarbe, die schlaffe Muskulatur, die schlechte Körperhaltung und den Appetitmangel zu erkennen gibt, und die wesentlich auf die Entbehrung der Körperbewegung im Freien zurückzuführen ist.

In dieser Beziehung besteht offenbar ein großer Unterschied zwischen dem großstädtischen Mietshaus und dem Kleinhaus. Die Besiedelungsdichte, nicht nur auf das einzelne Haus, sondern auch auf ein größeres Baugelände bezogen, die starke Ausnutzung des Baugrunds und das Fehlen geeigneter freier Plätze bedeutet einen sehr

fühlbaren Nachteil der Großstadt. Erst auf weiten Wegen ist „das Freie“ erreichbar; die Straße ist des starken Verkehrs wegen für Spiele der Kinder und für erfrischende Spaziergänge ungeeignet. Unterbricht ein kleiner Platz die unendliche Steinmasse, so bietet er nicht dieselben günstigen Luft- und Lichtverhältnisse wie im Freien; und wenn trotzdem seine Benutzung versucht wird, so ist er doch höchstens imstande, einem sehr kleinen Bruchteil der umwohnenden Bevölkerung zu genügen. Ein großes Hindernis für das Herausbringen der kleineren Kinder ist auch die Höhe der Häuser und die Zahl der Stockwerke. Müssen Kinder und Kinderwagen jedesmal erst 3—4 Treppen herunter- und heraufgebracht werden, so wird das Herauskommen ins Freie selbstverständlich zu einem seltenen Ereignis.

Bei kleinen Häusern ist das Hinaus- und Hineingelangen so bequem, daß es sich unzählige Male an einem Tage vollziehen kann; irgend ein Plätzchen zur Erholung, wo wirklich freie Luft und gelegentlich Sonnenschein vorhanden ist, ist selbst bei geschlossener Bauweise in Form von Reihenhäusern leicht zu finden; die verkehrsarme Straße kann der Jugend als Spielplatz dienen, wenn kein besserer Platz vorhanden sein sollte. Meist kann an jedem Hause ein Hofraum oder kleiner Garten angelegt werden, und ohne zu großen Verlust an kostbarem Bauland lassen sich größere freie Plätze aussparen.

Darauf beruht ein ungemein wichtiger Unterschied zwischen der bisher üblichen großstädtischen Bauweise und der Kleinhausiedlung; und diese Differenz kann nicht durch bauliche Vervollkommenung des Mietshauses ausgeglichen werden, sondern nur durch gründliche Änderung der ganzen Bauweise und mögliche Annäherung an die abschließliche Bebauung mit kleinen Häusern.

8. Die Benutzung der Wohnung

Die gesundheitlichen Nachteile der Wohnung gehen zum Teil unbefritten von der Wohnungsanlage aus. Diese kann zu übermäßiger Insolation, ungenügender Belichtung, abnormer Feuchtigkeit, mangelhafter Lüftung führen; schlechte Einrichtungen zur Beseitigung der Abfallstoffe können die Verbreitung übertragbarer Krankheiten fördern, die Besiedlungsdichte kann Entwöhnung vom Freien veranlassen. Aber selbst wenn in allen diesen Beziehungen Anlage und Bau keinerlei Tadel verdienen, so ist es doch möglich, daß durch schlechte Wohnsitten und falsche Benutzung der Wohnung allerlei Gesundheitsschäden entstehen. Sind z. B. gut belichtete Plätze am Fenster eines Wohnraums vorhanden, so können sie durch Vorhängen der oberen Scheiben verdunkelt oder durch ungeeignete Möbelaufstellung unbenutzbar gemacht werden; oder vorhandene Lüftungsanlagen werden nicht entsprechend in Gang gesetzt; oder ursprünglich trockene Räume werden durch unsinnige Wasserdampfhäufung beim Kochen und Waschen allmählich feucht; oder gut geeignete nahe Kinderspielplätze werden aus Indolenz nicht häufig genug aufgesucht. Es ist keine Frage, daß in sehr zahlreichen Fällen von hygienischer Schädigung durch die Wohnung nicht Bau und Anlage die Schuld tragen, sondern die mißbräuchliche Benutzung.

Vor allem ist zu dieser die Überfüllung der Wohn- und Schlafräume mit Menschen zu rechnen; ferner die Verwahrlosung und die Unreinlichkeit. Angeblich ungesunde Wohnungen lassen oft jede Gesundheitsschädigung vermissen, sobald nur Überfüllung vermieden und für Reinlichkeit gesorgt ist. Das kommt in der Großstadt ebenso zur Beobachtung wie auf dem Lande; und man wird sich hier wie dort hüten müssen, alle Wohnschäden, denen man begegnet, als unvermeidliche Folge der Wohnungsanlage und Siedlungsart anzusehen.

Um den aus falscher Benutzung der Wohnung und namentlich aus der Überfüllung der Räume entstehenden Schäden entgegenzuwirken, müssen für jede Art der Siedlung gewisse Mindestnormen aufgestellt, und deren Beachtung muß durch eine Wohnungsinspektion kontrolliert werden. In Deutschland pflegt man für minderbemittelte Familien von mittlerer Kopfzahl (2 Erwachsene und 3 Kinder) an einer Mindestzahl von 3 Räumen,

einer Wohnküche und 2 Schlafräumen (außerdem Abort und Raum für Speiseaufbewahrung) festzuhalten, und als Mindestmaß des Luftraums für jeden Erwachsenen 10 cbm, für jedes Kind unter 10 Jahren 5 cbm zu fordern*. Diese letzteren Zahlen gestatten indes noch eine Überfüllung der Wohnungen, die weit über die hygienisch zulässige Grenze hinausgeht. Bei ihrer Aufstellung ist eben lediglich mit den Verhältnissen der modernen Großstadt und den enormen Mietpreisen, welche hier für kleine Wohnungen gezahlt werden, gerechnet. Für weiträumige Kleinhauseinsiedlungen, bei denen die unmäßige Spekulation der Mietshausbesitzer in bezug auf die kleinen Wohnungen in Fortfall kommen muß, sind die Mindestsätze entschieden höher zu normieren.

Allerdings ist zu berücksichtigen, daß eine erhebliche Vermehrung der Räume, wie sie z. B. in England gebräuchlich ist, bei unserer anspruchsloseren Arbeiterbevölkerung leicht zur Aufnahme von Altermietern führen würde. Auch eine zu bedeutende Vergrößerung der Mindestgrundfläche ist oft unerwünscht, weil dann mehr Einrichtungsgegenstände nötig werden, und die Reinhaltung mehr Zeit und Mühe kostet. Aber immerhin sollte bei Kleinhauseinsiedlungen unter ein Mindestmaß von 10 qm Grundfläche und 30 cbm Luftraum für den Kopf der Familie nicht heruntergegangen werden. Gerade die Überfüllung der Wohnungen ist für die Verbreitung übertragbarer Krankheiten, speziell der Tuberkulose, für die Ansammlung von Wärme, Wasserdampf und übeln Gerüchen in der Wohnungsluft, und für die Ausbildung einer minderwertigen Körperkonstitution besonders gefährlich; und wenn auch ausgiebiger Aufenthalt im Freien manche der von der überfüllten Wohnung ausgehenden Schäden wieder ausgleichen kann, so sollte man sich darauf doch nicht verlassen, sondern gerade in der Kleinhauseinsiedlung die billigere Baugeslegenheit benutzen, um dem bedeutsamen Nachteil der zu dichten Bewohnung energisch entgegenzuarbeiten.

Erst durch weiter als bisher gesteckte hygienische Forderungen und durch Kontroll-einrichtungen, die deren Erfüllung gewährleisten, werden die weiträumigen Kleinhauseinsiedlungen auch nach dieser Richtung hin den großstädtischen Mietwohnungen hygienisch überlegen werden.

Literatur. Von fachmedizinischen Schriften der letzten Jahre seien genannt: Raup, im Handwörterbuch der sozialen Hygiene von Grotjahn und Raup, 1912. — Wernicke, Die Wohnung, in Mosse und Eugendreich, Krankheit und soziale Lage, 1912. — Kruse, Über den Einfluß des städtischen Lebens auf die Volksgesundheit, 1898. — Flügge, Großstadtwohnungen und Kleinhauseinsiedlungen, 1916. — Grundriß der Hygiene, 8. Aufl., 1915.

* Vgl. oben Kap. I, Nr. 7. D. S.

6.

Straßenbau und Straßenleitungen

Von Dr.-Ing. Althoff in Erfurt, zurzeit im Felde

Die Anlage und Planung der Straßen vollzog sich im letzten Viertel des 19. Jahrhunderts in erster Linie unter dem Gesichtspunkte des Verkehrs. Dies wird uns verständlich, wenn wir uns ganz kurz die Geschichte des städtischen Verkehrs vor Augen führen.

Die Großstädte des Mittelalters waren nach unserm Begriffe Kleinstädte. Es hatte beispielsweise Hamburg um 1600 etwa 19 000 Einwohner, Frankfurt a. M. um 1400 etwa 10 000, Lübeck zu Ende des 16. Jahrhunderts rund 20 000, Dresden um 1500 5000, Nürnberg 1449 20 000 Seelen; Berlin hatte 1700 noch keine 50 000 Einwohner. Wenn auch im Laufe der folgenden Jahrhunderte einige Städte von bevorzugter geographischer oder politischer Bedeutung aus diesen kleinen Zahlen herausgewachsen sind, im großen ganzen ändert sich das Bild bis zum Beginn des 19. Jahrhunderts nur wenig. In Preußen hatte nur eine Stadt, Berlin, am Schlusse des 18. Jahrhunderts mehr als 100 000 Einwohner; zwei, Breslau und Königsberg, mehr als 50 000 Einwohner.

Dabei war der Verkehr relativ um ein Vielfaches geringer. Sowohl im Handelsverkehr als auch im geselligen Verkehr trug der einzelne viel weniger zum Verkehrsleben der Straße bei, als es heute der Fall ist. Der Personenwagenverkehr beschränkte sich bei den verhältnismäßig kleinen Entfernungen innerhalb der Städte auf wenige Fahrzeuge für den Verkehr der städtischen Bewohner untereinander und auf die wenigen Landdroshken und Personenposten von außerhalb. Ähnlich war es mit dem Lastwagenverkehr, dem die Voraussetzungen — Eisenbahnen, Fabriken, Bautätigkeit — fehlten, die seine heutige Größe hervorgebracht haben.

Dieser Verkehrszustand blieb bis etwa in die Mitte des 19. Jahrhunderts. Um diese Zeit traten eine Reihe von Ereignissen ein, die eine vollständige Umbildung des Wirtschafts- und damit des Verkehrslebens im Gefolge hatten. Es ist schwer zu sagen, welcher Erscheinung der Anstoß und die Hauptwirkung bei der Umbildung des Verkehrslebens zuzuschreiben ist. Die Entdeckung der Goldfelder in Australien und Kalifornien, die Vermehrung der Silberproduktion brachten dem Markte die für den Handel unerläßlichen Geldwerte. Die Erfindung der Eisenbahnen ermöglichte erst den Handel in seiner jetzigen Form. Die Entwicklung des Kohlen- und Eisenbergbaues förderte wieder den weiteren Bau von Eisenbahnen; der zunehmende Reichtum des einzelnen drängte nach Betätigung und schuf eine Reihe von Fabriken aller Art, die wiederum den Bodenschätzen und der Entwicklung der Verkehrsmittel ihre Daseinsmöglichkeit verdanken. Die Auffindung der Kalilager und der Nachweis ihrer Bedeutung für die Landwirtschaft wäre ohne großen Wert gewesen und geblieben, wenn nicht gleichzeitig geeignete Transportmittel entstanden wären, die dem Bauer diese Produkte zu mäßigen Frachtsätzen zugeführt hätten. So könnte man beliebig fortfahren, immer sehen wir ein Ineinandergreifen der verschiedenen Industrien und Verkehrsmittel, die eine von der anderen abhängig, die eine auf der anderen aufbauend.

Es braucht nicht weiter bewiesen zu werden, daß diese gewaltige wirtschaftliche Umwälzung auch im Verkehrsleben der Städte ungeheure Wirkungen nach sich ziehen mußte.

Die Nachfrage nach Arbeitskräften in Handel und Industrie steigt; die Bevölkerungsziffer der Städte macht sprunghafte Fortschritte bei gleichzeitiger Abnahme der landwirtschaftlich Beschäftigten; die Wohndichtigkeit in den Städten nimmt erschreckend zu. An den Kern der Stadt lagern sich die Außenviertel; der Verkehrsstrom durch die Innenstadt schwillt an, er wächst naturgemäß weit schneller als die Bevölkerungsziffer. Dazu kommt die Einführung der Straßenbahn, der Autoomnibusse, der Automobile und manches andere mehr. Der Anteil des einzelnen an der Belastung der Straße nimmt zu.

Die wirtschaftliche Entwicklung setzte mit einer Stärke ein, die Bevölkerungsziffer stieg mit einer Schnelligkeit, und die technischen Verbesserungen der Verkehrsmittel folgten sich in einer Dichte, für die bislang kein Maßstab vorhanden war. Jede Stadt muß den Maßstab für ihre zukünftigen Einrichtungen aus der Vergangenheit suchen; dieser Maßstab versagte aber mit einem Male völlig. Städte, die jahrhundertlang auf derselben Entwicklungsstufe stehengeblieben waren, wuchsen auf einmal in Jahrzehnten zu Großstädten empor. Straßen, die bislang dem geringen Verkehre der Bürger und der wenigen Fahrzeuge reichlich Raum boten, sollten nun plötzlich immer neue Verkehrsmittel und Menschenströme aufnehmen. Es war eine Notwendigkeit, daß sich daraus falsche Begriffe und falsche Maßnahmen entwickeln mußten.

Der eine Gedanke beherrscht von nun an alle Maßnahmen und Entschlüsse: die Verkehrsschwierigkeiten, die in den engen Straßen der Innenstädte plötzlich eintraten, sollten sich nicht wiederholen. Man legt wahllos schnell neue Fluchtlinien durch die winkligen Gassen der Altstadt und baut neue Straßen von möglichst großer Breite, die Millionenverkehr aufnehmen konnten. So entstehen die großen Pflasterflächen der achtziger und neunziger Jahre als unmittelbare Folgen der Verkehrsüberschätzung, für die die sprunghafte Verkehrsentwicklung der siebziger und achtziger Jahre den Anstoß gab. Dieser Verkehrsüberschätzung sind auch rücksichtslos alle ästhetischen Grundsätze zunächst zum Opfer gebracht worden.

Über die Wirkungen dieser Maßnahmen auf die Wohnungsfrage in wirtschaftlicher Beziehung blieb man zunächst im unklaren. Man wußte wohl, daß diese breiten Straßen, meist mit bestem Material befestigt, sehr teuer waren; es lag aber zunächst kein Grund vor, sich darüber den Kopf zu zerbrechen. Schuld daran war in Preußen in erster Linie das Fluchtliniengesetz von 1875. Durch dieses Gesetz wurde den Städten das Recht und die Möglichkeit gegeben, die Kosten neuer Straßen von den Anliegern wieder einzuziehen. Für die Städte bedeutete das Gesetz eine gewaltige finanzielle Entlastung, dem wirtschaftlichen Straßenbau ist es gewiß nicht dienlich gewesen. Bei den Stadtvätern fiel ein Gedanke weg, der in ihren Entschlüssen sonst nicht ohne ausschlaggebende Bedeutung ist, die Sorge um den Stadtsäckel und neue Steuern. Daß man für die Stadt „schöne“ breite Straßen schaffen konnte, ohne einen Pfennig dafür auszugeben, war ein Ansporn von großer Kraft und ein durchschlagender Grund für den Referenten. Es kommt noch eins hinzu. Die Bodenpreise in und bei den Städten hatten eine stark steigende Richtung, die Stockwerkhöhe der Gebäude wurde von Jahr zu Jahr gesteigert, ein kräftiger Aufschlag durch Straßenbaukosten fiel dabei weniger in die Augen und weniger ins Gewicht. Man mag noch andere Gründe anführen können, die Hauptursachen für die wenig erfreuliche Richtung im Straßenbau im letzten Viertel des 19. Jahrhunderts sind durch vorstehende Darlegungen gekennzeichnet.

Die Entwicklung der Kanalisation fällt ziemlich mit dem Aufschwung der deutschen Industrie und des deutschen Handels und damit der Großstadtbildung zusammen. Allerdings hatten die größeren Städte auch schon vorher eine unterirdische Entwässerung, die in der Regel mit einem nahen Flußsystem in Verbindung stand und dorthin ihren Abfluß hatte. In diese Entwässerungskanäle wurden die Straßenwässer und ein Teil der Hauswässer geleitet. Dagegen waren die Aborte in der Regel nicht angeschlossen. Die

Fäkalien wurden landwirtschaftlich ausgenutzt, sei es unmittelbar durch die Bewohner oder durch Unternehmer, die die Stoffe als Dung auf nahe gelegene Güter brachten. In mannigfach verbesserter Form findet sich dieses Gruben- oder Tonnen-system noch in verschiedenen Mittelstädten und in den meisten Kleinstädten. Es kann auf die verschiedenen Abarten hier nicht eingegangen werden.

Mit dem Wachsen der Stadt erreichen die Fäkalienmengen eine solche Größe und die Wege aus der Stadt eine solche Länge, daß die Abfuhr auf Schwierigkeiten stößt. Das Gruben- und Tonnen-system enthält außerdem im dichtbebauten Wohnviertel eine Anzahl hygienischer Bedenken, die sich auch durch die schärfste Überwachung nur schwer beseitigen lassen. Es folgte daraus die Notwendigkeit, sämtliche Fäkalien in einem Rohr-system zur Abführung zu bringen. Mit dem Rohr-system ist in der Regel eine Kläranlage verbunden. Für Industriewasser macht sich das besonders notwendig. Die verschiedenen Klärmöglichkeiten dürften als bekannt vorauszusetzen sein; jedenfalls können sie hier nicht weiter behandelt werden.

In hygienischer Beziehung sind die Fortschritte in der Entwässerungstechnik von unschätzbarem Werte, wirtschaftlich machte aber die Abwässerregelung den Städten mit ungenügenden Vorflutern die größten Schwierigkeiten. Entwässerungs- und Kläranlagen bilden schon für Mittelstädte Millionenprojekte. Das Fluchtliniengesetz gibt auch hier die Möglichkeit, die Kosten auf die Anbauer abzuwälzen, doch kann die Einziehung nur sehr langsam vor sich gehen, da die Abflußkanäle für lange Zeit ausreichen müssen und meist schon für große nicht aufgeschlossene Gebiete mitgebaut werden müssen.

Bei der Wasserleitung liegen die Verhältnisse in wirtschaftlicher Beziehung ähnlich.

Es ist nun eine Frage, die nicht ganz einwandfrei zu beantworten ist, inwieweit die plötzliche, sprunghafte Entwicklung der Städte in der letzten Hälfte des 19. Jahrhunderts auch zu Fehlschätzungen und damit zu fehlerhaften Anlagen der Kanalisation geführt hat. Daß sie stattgefunden haben, ist natürlich und auch vielerorts nachweisbar. Einen durchschlagenden Beweis kann man schon daraus entnehmen, daß die Anliegerbeiträge für Kanalisation bei Städten von ziemlich gleichen Verhältnissen sich teilweise wie 1:5 stellen.

Um den wirtschaftlichen Einfluß der gesamten Straßenbaukosten auf die Wohnverhältnisse klar zu übersehen, ist es notwendig, die Art der Beitrags-erhebung kurz zu erläutern. Das preußische Fluchtliniengesetz sagt, daß die Gemeinden ein Ortsstatut erlassen dürfen, auf Grund dessen sie sämtliche Straßenbaukosten der neuen Straßen auf die Anlieger umlegen dürfen. Zu den Straßenbaukosten gehören: 1. die Freilegung, 2. der Straßenbau selbst, 3. Kanalisation, 4. Wasserleitung, 5. Beleuchtung.

Die Erhebung der Kosten wird von den einzelnen Städten ganz verschieden durchgeführt. Die Straßen werden nach den Plänen der Stadt von Unternehmern gebaut oder von der Stadt selbst ausgeführt. Die sich bei der Schlußrechnung ergebenden Gesamtkosten werden in der Regel nach der Frontlänge der anliegenden Grundstücke verteilt, wobei sich die Städte dadurch finanziell sichern, daß sie die Bauerlaubnis erst erteilen, wenn die Straßenbaukosten bezahlt sind. Die Mehrzahl der Städte geht in der Beitrags-erhebung etwas freier vor, sie rechnet nicht jede Straße einzeln ab, sondern erhebt Er-fahrungssätze, die sich nach der Breite der Straße abstufen. Innerhalb dieser allgemeinen Grundsätze kennen die Ortsstatute der einzelnen Städte wieder eine Reihe von Abweichungen.

Die Straßenbaukosten machen sich, auf die Wohnung umgerechnet, um so weniger fühlbar, je mehr Stockwerke ein Wohngebäude hat. Nehmen wir ein praktisches Beispiel, wobei als Straßenbaukosten mittlere Pauschalsätze eingeführt seien.

Ein Grundstück von 30 m Tiefe mit einer Straßenfront von 20 m soll viergeschossig bebaut werden. Der Grundpreis des Bodens beträgt 30 Mark für den qm, die Straße ist 15,00 m breit. Die Pauschal-sätze betragen für das laufende m Front:

Straßenbau	140	Mark
Kanalisation	20	"
Wasserleitung	8	"
Beleuchtung	6	"

Das Haus kostet etwa:

1. Baukosten:

300 qm bebaute Fläche 300×250 Mark = 75 000 Mark

2. Grund und Boden 600×30 " = 18 000 "

93 000 Mark

3. Straßenbaukosten:

a) Freilegung $20 \times 7,5 \times 30$ Mark = 4 500 Mark

b) Straßenbau 20×140 " = 2 800 "

c) Kanalisation 20×20 " = 400 "

d) Wasserleitung 20×8 " = 160 "

e) Beleuchtung 20×6 " = 120 "

7 980 Mark

Die Verteuerung der Wohnung durch die Straßenbaukosten beträgt demnach rund $8\frac{1}{2}\%$.

Nun nehmen wir auf einem Grundstück derselben Größe ein freistehendes zweigeschossiges Einfamilienhaus an mit 100 qm Grundfläche, Bodenpreis 3,00 Mark für das qm. Dann betragen:

1. Baukosten 100×130 Mark = 13 000 Mark

2. Grund und Boden 600×3 " = 1 800 "

14 800 Mark

3. Straßenbaukosten rund 4 000 "

Die Steigerung der Gesamtkosten durch die Straßenbaukosten und damit der Wohnungsmiete beträgt rund 27%.

Der Bodenpreis steigerte sich durch die Straßenbaukosten

im ersten Fall um etwa 13,00 Mark = 43%

„ zweiten „ „ „ 6,60 „ = 220 "

Zu diesen öffentlichen Beiträgen kommen noch erhebliche Kosten aus den Hausanschlüssen und der Installation für Kanalisation und Wasserleitung. Ich habe in der Zeitschrift für Transportwesen und Straßenbau (Jahrg. 1913 Nr. 13 u. 14) an einem Hause der Gartenstadt Erfurt nachgewiesen, daß ein Wohnhaus im Bauwerte von etwa 5000 Mark durch Kanalisation und Wasserleitung insgesamt mit rund 1000 Mark belastet wurde.

Das sind erschreckliche Zahlen, die aber leider im großen ganzen der Wirklichkeit entsprechen. Sie zeigen ohne ein weiteres Wort der Erläuterung, daß die bisherige Straßenbaupolitik zur Erdrösselung des Kleinhauses führen mußte, und daß sie beim Kleinhaus nicht angewendet werden kann.

Bei der Querschnittsgestaltung der Straßen findet man bis zum Ende des 19. Jahrhunderts im allgemeinen wenig Abwechslung. Fahrdrain mit beiderseitigem Bürgersteig bildet die Regel. Straßen von ganz untergeordneter Verkehrsbedeutung haben in den Bauplänen der 70er, 80er und 90er und auch noch späterer Jahre häufig eine Fahrdrainbreite von 10,00 m und mehr. Einige Städte sind rechtzeitig dazu übergegangen, die Straßen mit Bäumen zu bepflanzen, in anderen sind baumbepflanzte Straßen wieder ganz selten. Daneben sind vereinzelt Straßen in Verbindung mit Grünanlagen schon frühzeitig angelegt worden. Meist sind die Ringstraßen im Zuge der alten Befestigungsanlagen reichlicher ausgestattet. Mittelpromenaden mit beiderseitigem Fahrdrain kehren häufig wieder.

Die hauptsächlichsten Befestigungsarten sind: Reihenpflaster, Koppsteinpflaster, Asphalt, Holz, Kleinpflaster und Chausfierung. Von diesen sind bisher Reihenpflaster, Asphalt und Holz am meisten in den Stadtstraßen vertreten. In letzter Zeit geht man häufiger zum Kleinpflaster und zur Chausfierung in Verbindung mit Teer über. Es würde zu weit führen, die Vorteile und Nachteile der einzelnen Befestigungsarten im einzelnen

darzulegen, soviel nur kann gesagt werden, daß sehr große Summen in teuren, toten Pflasterflächen nutzlos angelegt sind, die nicht nur ganz unnötig die Baukosten erhöhen und eine dauernde Mehrbelastung der Mieten im Gefolge haben, sondern auch unerfreuliche, langweilige Stadtbilder und ständige Staubflächen bilden.

Während bei der Straße selbst die unrichtige oder unwirtschaftliche Anlage leicht in die Augen fällt, entzieht sich der Bau der unterirdischen Straßenleitungen dem Auge des Zuschauers und damit im großen ganzen der öffentlichen Kritik.

Bei der Kanalisation ist die zunächst zu entscheidende schwerwiegende Frage, ob der Bau nach dem Trenn- oder Mischsystem erfolgen soll. Bei dem Trennsystem werden Regen und Schmutzwasser gesondert abgeführt. Das Regenwasser fließt unmittelbar, das Schmutzwasser nach Klärung in den Vorfluter. Beim Trennsystem sind in allen Straßen doppelte Leitungen notwendig. Beim Mischsystem stellt sich das Rohrnetz bedeutend billiger, weil alles Wasser zusammen abfließt, dagegen werden die Kläranlagen durch weit größere Wassermengen belastet. Die Wahl des Systems ist in erster Linie ein wirtschaftliches Rechenexempel, ein Irrtum rächt sich schwer.

Für die einzelne Straße tritt bei allen Straßenleitungen die Frage auf, ob doppelte oder einfache Leitungen gelegt werden sollen. Bei breiten Straßen werden die Leitungen an jeder Straßenseite verlegt. Die Mehrkosten der doppelten Leitungen werden durch die Minderkosten der kürzeren Hausanschlüsse ausgeglichen. Im allgemeinen entscheidet auch über diese Frage die Rechnung, doch können auch bautechnische Fragen maßgebend werden; insbesondere dort, wo die Vielheit der Leitungen Schwierigkeiten in der Unterbringung im Straßenkörper ergeben.

Ich habe versucht, in Umrissen ein Bild der städtischen Straße am Ende des 19. Jahrhunderts zu geben. Sie ist im großen ganzen auf das Kleinhaus nicht zugeschnitten und steht ihm vielfach geradezu feindlich gegenüber. In den letzten Jahrzehnten sind erfolgreiche Ansätze gemacht worden, die Kleinhausstraße zu schaffen. Daß man bei der Aufstellung des Bebauungsplanes und bei der Anlage und Ausführung der Straße große Ersparnisse für das Kleinhaus machen kann, ist im allgemeinen erkannt, und die Kleinhausfiedlungen zeigen auch teilweise die Früchte dieser Erkenntnis.

Nicht ganz so ist es mit den Straßenleitungen. Die Gründe sind wohl mit darin zu suchen, daß sie sich der öffentlichen Kritik im allgemeinen entziehen.

Das Kleinhaus kann aber rein wirtschaftlich nur dann neben der Mietskaserne bestehen, wenn jede unnütze Belastung fortfällt. Ich möchte den Weg dazu in bezug auf den Straßenbau in folgende Leitsätze zusammenfassen:

1. Vorbedingung für den wirtschaftlichen Ausbau der Kleinhausstraße ist der bis ins kleinste durchgearbeitete Bebauungsplan. Die für eine Verkehrsstraße unvermeidlichen höheren Straßenbaukosten sind dem Kleinhaus zu ersparen, weil es den entsprechenden Nutzen nicht daraus ziehen kann. Das Kleinhaus gehört an die billige Wohnstraße.
2. Die in vielen Städten üblichen, schematisch nach Straßenbreiten abgestuften Pauschalsätze, deren Einziehung meist durch den Zwang des Bauverbots erfolgt, sind für die Kleinhausstraße zu hoch. Für sie ermäßigte Sätze einzuführen, ist gerechtfertigt, denn die Kleinhausfiedlung hat eine vielfach geringere Wohndichte. Infolgedessen ist die Abnutzung der Straße und die Belastung der Straßenleitungen und aller mit ihr in Verbindung stehenden Anlagen bedeutend kleiner. Aus sozialen Gründen könnte man eine Begünstigung der Siedlung für Minderbemittelte gegenüber dem besseren Wohnviertel als gerechtfertigt ansehen.
3. Wie beim Kleinhaus selbst, so ist auch bei der Kleinhausstraße jeder wirtschaftliche Vorteil bis ins kleinste auszunutzen. Neben der Straßenbreite und -befestigung ist den Straßenleitungen dabei Aufmerksamkeit zuzuwenden, wobei besonders auch für die Entwässerung die Eigenarten des Kleinhauses zu berücksichtigen sind.
4. Für die Breitenbemessung der Straße ist der Preis des Grund und Bodens von Bedeutung. Grundsätzlich ist daran festzuhalten, daß auch die Straße die erwünschten Freiflächen vergrößert. Dagegen ist die befestigte Straßenfläche unter allen Umständen auf das notwendigste Maß zu

beschränken. Möglichen späteren Verkehrsforderungen ist immer durch Grünstreifen und Vorgärten Rechnung zu tragen. Sie sind möglichst einheitlich anzulegen.

5. Ein mehr als zweispuriger Fahrdamm ist in der Wohnstraße niemals notwendig. Es genügt dafür, wenn Bürgersteige vorhanden sind, die Breite von 4,50 m. Bei kurzen Straßen kann man unbedenklich bis zum einspurigen Fahrdamm und zu einer Fahrdammbreite von 2,50 m heruntergehen. In diesem Falle ist einseitiger Fahrverkehr vorzuschreiben oder es sind Ausweichen zu schaffen.

6. Von der Breite der Bürgersteige gilt sinngemäß gleiches. Eine Breite von 1,50 m und weniger genügt dem Verkehr. Öfter als bisher wird man zu Straßen mit einseitigem Gehweg und Straßen ohne Bürgersteig übergehen müssen.

7. Straßen ohne Bürgersteig macht man zweckmäßig etwa 5,00 m breit. Die Vorgartenmauern ersetzen die Bordsteine.

8. Bei der Wahl der Befestigung für die Kleinhausstraße kann die Gewohnheit der Siedlungsbewohner nicht außer acht gelassen werden. Der Großstädter verlangt im allgemeinen mehr von seiner Straße, um sich wohl zu fühlen, als der Mittel- und Kleinstädter. Es ist zu bedenken, daß die Straßenbaukosten sich aus den Anlage- und Abnutzungskosten zusammensetzen.

9. Reihengpflaster, Asphalt und Holzpflaster scheiden für die Kleinhausstraße aus. Für Siedlungen bei der Groß- und Mittelstadt kommen Kleinpflaster, Teerakadam und Chausseierung in Frage, für mehr ländliche Siedlungen genügen oft Kies- oder Schlackenstraßen.

10. Der wirtschaftliche Ausbau der Straße setzt sich fort im Material und der Ausgestaltung der Straßenrinne. Wo Bordsteine zur Verwendung kommen, genügt das schwächere Profil, statt Granit genügt Kalk- und Kunstbordstein. Häufig wird eine einfache Pflasterung der Straßenrinnen ausreichen.

11. Beim Bürgersteig scheidet der teure Plattenbelag und Asphalt aus, an seine Stelle tritt Teerakadam, Mosaik oder eine ähnliche preiswerte Befestigungsart. Besonders bei durchlässigem Boden genügt oft Schlacke oder Kies oder die Pflasterung eines etwa 1,00 m breiten Streifens.

12. Die finanzielle Belastung des Kleinhauses durch die Straßen- und Anschlußleitungen ist größer, als gewöhnlich angenommen wird. Eine Verteuerung des qm Baulandes durch die Straßenleitungen allein um 1,50 Mark und mehr ist nichts Seltenes.

13. Das Sparen muß mit der Berechnung der Rohrleitungen beginnen. Mit Rücksicht auf die großen Freiflächen kann für die Entwässerung ein wesentlich kleinerer Abkoeffizient angenommen werden. Die Entfernung der Straßeneinläufe kann vergrößert, durch einseitiges Straßengefälle oder Gefälle nach der Mitte die Zahl der Einläufe weiter verringert werden usw. Im Einvernehmen mit der Stadt eigene Ent- und Bewässerungspläne aufzustellen, wird sich bezahlt machen. Sind wie in den meisten Städten Pauschalsätze im Gebrauch, so müssen in Berücksichtigung der Eigenarten der Kleinhäusiedlung geringere Sätze angestrebt werden.

14. Bei Siedlungen, deren Anschluß an das allgemeine Entwässerungssystem mit Schwierigkeiten und besonderen Kosten verknüpft ist, kann man unbedenklich das Gruben- oder Tonnenystem wählen.

15. Der wirtschaftliche Ausbau der Hausleitungen ist wichtig. Es kommen in Betracht: Zusammenfassen der Ab-, Zu- und Steigleitungen, Fortfall der Hofentwässerung, einfacherer Anschluß der Dachrinnen an die Hofleitung und manches andere mehr.

7.

Die Verkehrsmittel

Von Professor Richard Petersen in Danzig

I. Verkehrsmittel und Bebauungsplan

Die Bedeutung der Verkehrsmittel für die Wohnungsfrage ist am schärfsten erkennbar dort, wo die größten Menschenmassen zusammengedrängt sind, in den Weltstädten. Will man den Zusammenhang der Verkehrs- und Wohnungsfrage erforschen, den Gang der Entwicklung untersuchen zu dem Zwecke, Richtlinien für die Verkehrspolitik zu Nutzen einer gesunden Wohnungspolitik zu finden, so empfiehlt es sich, die Verhältnisse in den Weltstädten zu betrachten, in denen diese Entwicklung am weitesten fortgeschritten ist. Die Nuganwendungen auf einfachere und kleinere Verhältnisse sind leicht zu ziehen, der umgekehrte Weg dagegen, von kleineren Verhältnissen auf größere zu schließen, führt, wie die bisherige geschichtliche Entwicklung zeigt, leicht auf Abwege.

Was ist eine Weltstadt? Professor Blum beantwortet diese Frage in einem Aufsatz „Der Verkehr, die Grundlage der Weltstadt-Entwicklung“ in der Zeitschrift des Vereins Deutscher Ingenieure 1911 in folgender Weise. Weltstädte oder auch nur Großstädte gibt es erst seit der Mitte des vorigen Jahrhunderts. Die Großstädte des Altertums, des Mittelalters und auch in der neueren Zeit die großen Städte Ostasiens decken sich nicht mit unserem Begriff der Großstadt.

In Berlin beispielsweise leben gegenwärtig rund 4 Millionen Menschen. Was brauchen sie zum Leben? Wohnung, Heizung, Beleuchtung, Nahrung, Kleidung usw. Alles dieses ist von vornherein am Ort des Verbrauches nicht vorhanden. Auch die nähere Umgebung, soweit Fuhrwerk auf Landstraßen in Betracht kommt, ist nicht entfernt imstande, den Lebensbedarf der Bevölkerung zu decken. Er muß vielmehr aus einem größeren Umkreise, zum Teil aus weiten Entfernungen herangeschafft werden.

Dieser Lebensbedarf steht aber der Bevölkerung nicht unentgeltlich zur Verfügung, er muß bezahlt werden. Womit wird er bezahlt? Mit Arbeit, und zwar zum weitaus überwiegenden Teil mit gewerblicher Arbeit, mit der Umwandlung von Rohstoffen und Halbfabrikaten in Verbrauchsgegenstände. Zum Teil werden die in Berlin erzeugten Güter ja an Ort und Stelle verbraucht, ihr Überschuß aber wird nach außen verkauft, sein Erlös muß den Lebensbedarf des größten Teils der Bevölkerung decken. So stellt sich der Zusammenhang der Dinge im großen und ganzen dar.

Damit die in Berlin erzeugten Gebrauchsgegenstände in der Außenwelt verkäuflich sind, dürfen sie am Verbrauchsort nicht teurer sein als die hier erzeugten Güter. Im Gegenteil, die Herstellung in Berlin muß billiger sein, denn sonst wären die Gegenstände auf dem Weltmarkt nicht wettbewerbsfähig. Voraussetzung für billige Herstellung ist Massenerzeugung und weitgehende Arbeitsteilung.

Wir können somit unsere modernen Großstädte und Weltstädte als die Stätten der Erdoberfläche kennzeichnen, an denen sich die Gütererzeugung zusammen-drängt.

Was ist nun die Voraussetzung für diese Gütererzeugung?

Auch die Rohstoffe finden sich im allgemeinen nicht in der näheren Umgebung, soweit Fuhrwerkverkehr auf Landstraßen in Betracht kommt. Hieraus ergibt sich zwingend der Schluß, daß eine Anhäufung von 4 Millionen Menschen in einer Weltstadt wie im heutigen Groß-Berlin um die Mitte des vorigen Jahrhunderts an dieser Stelle der Erdoberfläche überhaupt noch nicht möglich gewesen wäre. Möglich wurden die Gebilde unserer Weltstädte und Großstädte erst durch die große Leistungsfähigkeit der Güterverkehrsanlagen unserer Eisenbahnen und Wasserstraßen.

Mit der Gütererzeugung ist natürlich der Begriff der Weltstadt nicht erschöpft. Aber für unsere folgenden Erörterungen ist die Erkenntnis wichtig, daß die Grundlage des entwickelten Gebildes der Weltstadt ihre Gütererzeugung ist. Daraus folgt:

Die Voraussetzung für die Daseinsmöglichkeit der Weltstadt ist der Güterverkehr.

Hieraus erklärt sich auch ohne weiteres die überragende Bedeutung der Städte, die aus ihrer natürlichen Lage über das billigste und leistungsfähigste Beförderungsmittel verfügen, nämlich das Seeschiff, London, New York, Chicago.

Im Gegensatz dazu sind z. B. Berlin und Paris als künstliche Schöpfungen anzusehen, da sie ihr Dasein nicht in erster Linie ihrer natürlichen Lage, sondern politischen Gründen verdanken. Sie wurden zu Weltstädten, weil sie als Sitz der Regierung zum Ausgangspunkt und Mittelpunkt der Eisenbahnnetze ihrer Länder wurden. Dadurch erhielten sie in ihren Verkehrseinrichtungen einen erheblichen Vorsprung vor anderen Städten, die ihrer natürlichen Lage nach vielleicht noch geeigneter gewesen wären, wie z. B. Hamburg oder Köln.

Ist nun der Güterverkehr die Voraussetzung für das Dasein der Großstädte, so ist natürlich der planmäßige und richtige Ausbau der Güterverkehrsanlagen von der allergrößten Bedeutung für die weitere Entwicklung dieser Städte.

Die Weltstadt lebt nicht aus sich heraus, sondern aus ihren Beziehungen zur Außenwelt. Daher müssen bei allen baulichen Veränderungen der Großstädte vorangestellt werden die Rücksichten auf den Fernverkehr der Wasserstraßen und Eisenbahnen. Zu allererst zu berücksichtigen sind stets die Güterverkehrsanlagen, nächst ihnen kommen die Einrichtungen für den Personenverkehr. Erst hinter diesen Einrichtungen kommt alles andere.

Natürlich ist diese Erkenntnis nicht immer da gewesen. Sie ist auch heute noch nicht überall vorhanden. Häufig werden Güterbahnhöfe und die dazugehörigen Anlagen als häßliche und lästige Anhängsel, als Schmutzflecken eines sonst schönen Stadtviertels angesehen. Wiederholt ist beispielsweise die Frage erörtert worden, ob es nicht zweckmäßig sei, die Güterbahnhöfe aus dem Innern Berlins zu entfernen und in das Vorortgelände zu verlegen. Gewiß sind die Eisenbahnanlagen Berlins an vielen Stellen recht unbequem und hindernd für die Durchführung neuer durchgehender Straßenzüge. Aber hierbei wird leicht Ursache und Wirkung verwechselt. Bisher hat man nämlich häufig die neuen Eisenbahnanlagen in vorhandene Bebauungspläne hineingequetscht, statt umgekehrt, wie es richtig wäre, zuerst die Eisenbahnanlagen zu entwerfen und ihnen die Bebauungspläne anzupassen.

Sehr lehrreich ist in dieser Hinsicht eine Reise nach London. Ein ungeheurer Verkehr von Frachtfuhrwerken flutet durch die Straßenzüge der inneren Stadt. Dieser Fuhrwerkverkehr ist eine Folge davon, daß die alten Londoner Häfen keinen Eisenbahnanschluß haben, ferner daß die Güterbahnhöfe nicht sehr zweckmäßig über das Stadtgebiet verteilt sind, ferner daß der gesamte Eisenbahngüterverkehr nicht einheitlich geregelt ist, sondern in Händen verschiedener Eisenbahngesellschaften ist. Allein aus der Inanspruchnahme der Straßen durch Frachtfuhrwerke kann man den Schluß ziehen, daß die Eisenbahnanlagen Berlins in dieser Hinsicht günstiger angeordnet sind als die Eisenbahnen in London.

Es handelt sich darum, irgend ein Frachtgut, das von außen kommt, an irgend einem Hause der Stadt abzuladen. Liegt der Güterbahnhof nicht weit von diesem Hause, so

hat das Fuhrwerk zwischen Bahnhof und Haus nur einen kurzen Weg zurückzulegen und bedarf dazu kurzer Zeit. Liegt der Bahnhof weit von dem Hause entfernt, so hat das Fuhrwerk einen längeren Weg, braucht mehr Zeit, es befinden sich also mehr Fuhrwerke auf der Straße. Würde man also einen Güterbahnhof der Innenstadt beseitigen, so würde die Folge eine bedeutende Mehrbelastung der Straßen sein.

So unbequem die Güterbahnhöfe an vielen Stellen der inneren Stadt sind, ihre Verlegung nach außen würde noch zu größeren Unzuträglichkeiten führen.

Aus diesen Überlegungen darf der Schluß gezogen werden, daß man bei der Besiedlung neuen Geländes zuerst und nicht zuletzt überlegen sollte, wohin der Güterbahnhof zu legen ist.

Wo aber der Bau neuer Wasserstraßen oder die Erweiterung vorhandener Wasserstraßen in Frage kommt, da müssen diese Einrichtungen überlegt und festgesetzt werden, noch bevor man sich mit den Eisenbahnanlagen befaßt. Das ist nötig, weil die Wasserstraßen an bestimmte Geländebeziehungen gebunden und in ihrer Linienführung nicht so beweglich sind wie die Eisenbahnanlagen.

Aber auch einen Güterbahnhof kann man nicht irgendwo hinlegen. Nicht richtig ist es daher, wenn man bei dem Entwurf eines Bebauungsplanes mit dem Bleistift irgend eine Geländefläche umkreist und dann Industriegelände daneben schreibt. Dies muß wohl erwähnt werden, weil es hier und da vorkommt.

Sobald die Industrie einen gewissen Umfang annimmt, so erfordert sie Gleisanschluß oder Wasseranschluß, häufig beides. Eine gewisse Anzahl von Gleisanschlüssen erfordert aber einen Verschiebebahnhof, auf dem die ankommenden Güterzüge zerlegt, die einzelnen Wagen nach ihren Bestimmungsstationen geordnet und zu neuen Zügen zusammengestellt werden. Von hier werden die Züge den einzelnen Güterbahnhöfen und Entladungsstellen zugeführt. Zum Verschiebebahnhof kehren die leeren und auch die wiederbeladenen Wagen zurück, um von hier in neugebildeten Güterzügen weiter zu laufen. Ein größerer Verschiebebahnhof kann sehr leicht eine Fläche von etwa 5 km Länge und $\frac{1}{2}$ km Breite beanspruchen. Man kann ihn wegen seiner Größe nicht überall hinlegen.

Aus diesen Erörterungen ziehen wir den Schluß, der nun natürlich nicht nur für die Weltstädte gilt, sondern auch für die werdenden Großstädte, ja sogar für alle kleineren Städte, die sich in fortschreitender Entwicklung befinden:

Zuerst überlege man die künftige Gestaltung der Güterverkehrsanlagen, der Wasserstraßen und Eisenbahnen, bevor man den Bebauungsplan beginnt, und nehme Rücksicht auf künftige Erweiterungen. Denn von der Gestaltung dieses Verkehrsnetzes hängt es ab, welche Gebiete als Industriegelände vorgesehen werden können, welche Gebiete dauernd von der Bebauung frei zu halten sind, endlich welche Gebiete für Wohnzwecke in Frage kommen.

Viel augenfälliger als die Bedürfnisse des Güterverkehrs sind in den Weltstädten die Schwierigkeiten, die bei der Abwicklung des inneren Personenverkehrs auftreten.

Mit der wachsenden Ausdehnung der Großstädte kommt ein Zeitpunkt, an dem die Verkehrsmittel der Straßenoberfläche, die Straßenbahnen und Omnibusse, für den inneren Personenverkehr nicht mehr ausreichen. Es wird nötig, für diesen innerstädtischen Personenverkehr Bahnen mit erheblich höherer Fahrgeschwindigkeit anzulegen. Aber bei doppelter Geschwindigkeit wird der Bremsweg viermal so lang, bei dreifacher Geschwindigkeit ist die neunfache Weglänge nötig, um den Zug zum Stehen zu bringen. Schnellbahnen können daher in der Straßenoberfläche nicht mehr zugelassen werden, weil Zusammenstöße mit den Straßenfuhrwerken unvermeidlich wären. Sie müssen vielmehr über oder unter der Erde angelegt werden als Hochbahnen oder Untergrundbahnen. Die älteren dieser Bahnen in London, New York und Berlin wurden ursprünglich mit Dampf betrieben. Von ihnen ist die Berliner Stadtbahn die letzte, die in elektrischen Betrieb umgewandelt wird. Für neue Anlagen kommt nur noch elektrischer Betrieb in Betracht.

Die Anlage der elektrischen Hoch- und Untergrundbahnen ist zurzeit von allen Verkehrsfragen der Weltstädte die brennendste, da von ihrer Lösung die Möglichkeit einer vernünftigen Stadterweiterung abhängt. Die Bedeutung dieser Frage wird verständlich durch die in der „Einleitung“ gegebene Darstellung der Wohnbedürftigkeit in London, Paris und Groß-Berlin*. Hier ist die dort gewonnene Erkenntnis wichtig, daß die bisherige Entwicklung unserer Großstädte keine gesunde ist, daß die Menschen viel zu eng zusammengepfercht wurden, und daß die Aufgabe der nächsten Zukunft darin liegt, unsere Städte nicht unnötigerweise in die Höhe, sondern möglichst weiträumig in die Breite zu bauen.

Daß diese Forderung nicht unsinnig ist, beweist die Entwicklung der amerikanischen Städte. In ihnen herrscht das Einfamilienhaus vor; fast allein New York, wo die örtlichen Verhältnisse außerordentlich schwierig sind, ist auszunehmen. Das beweisen ferner die englischen Großstädte und ganz besonders London, das heute an Einwohnerzahl beinahe doppelt so groß ist wie Berlin.

Berlin hatte 1 Million Einwohner um das Jahr 1875, 2 Millionen um das Jahr 1895, 3 Millionen 1905 und beinahe 4 Millionen um das Jahr 1915. Wenn die Entwicklung so weiter geht, dann liegt allerdings der Gedanke nahe, daß es unvermeidlich sei, die Menschen auf engem Raum zusammenzuquetschen. Aber zunächst ist es unwahrscheinlich, daß die Entwicklung in dieser Form auf unbegrenzte Zeit weitergeht. Der Bevölkerungszuwachs des ganzen Deutschen Reiches ist natürlich begrenzt und wird auch nicht allein auf Berlin entfallen. Auch ist immer wieder auf die Tatsache hinzuweisen, daß in London bereits annähernd die doppelte Zahl in verhältnismäßig viel günstigerer Weise angesiedelt ist. Endlich wird später immer noch die Möglichkeit bleiben, einen weiträumigen Kleinhäusbau durch eine engere Bauweise mit größerer Stockwerkszahl zu ersetzen.

Jedenfalls ist der Einwand, die weiträumige Siedlung der Weltstadt sei technisch nicht möglich, in keiner Weise aufrecht zu erhalten.

Demnach ist die Forderung, beispielsweise in Berlin den weiteren Bevölkerungszuwachs in weiträumiger Bauweise, möglichst nach der Richtung des Einfamilienhauses hin, anzusiedeln, wohl einer Erörterung wert. Es ist allerdings klar, daß man nicht von heute auf morgen von der Berliner Mietskaserne zum Einfamilienhaus übergehen kann. Wenn wir aber die Bedingungen einer weiträumigen Besiedlungsform erörtern, so werden sich die Schlußfolgerungen für eine engere Besiedlungsform ohne weiteres daraus ergeben.

Zunächst zeigt die Abb. 3 in der „Einleitung“ (oben S. 25), daß in dem bereits besiedelten Gebiet kein Raum mehr vorhanden ist für die Unterbringung der künftigen Millionen Menschen. Ihre Ansiedlung ist nur auf dem noch unbebauten Gelände ringsherum möglich. Dieses aber steht in unbegrenztem Maße zur Verfügung, auch unter Berücksichtigung des Umstandes, daß große Wasserflächen vorhanden sind, und daß man gut tun wird, von vornherein große Flächen, ganz besonders die vorhandenen Wälder, von der Bebauung auszuschließen.

Nun hat das Häusermeer von Groß-Berlin heute bereits eine Ausdehnung erreicht, die den im Innern in der Geschäftstadt Tätigen nicht mehr erlauben würde, an den Randgebieten der gegenwärtigen Bebauung zu wohnen, wenn sie den Weg zwischen Wohnung und Arbeitsstätte täglich zu Fuß zurücklegen müßten. Das Vorhandensein der gegenwärtigen Bebauung ist vielmehr an die Voraussetzung geknüpft, daß ein ausgedehntes Verkehrsnetz von sehr großer Leistungsfähigkeit vorhanden ist, das die Bevölkerung der Notwendigkeit enthebt, die weiten Wege zu Fuß zurückzulegen.

Die neuen Millionen Menschen müssen noch weiter außen untergebracht werden, so weit entfernt von der Geschäftstadt und den in Frage kommenden Industriegebieten, daß die Fahrzeit mit den Verkehrsmitteln der Straßenoberfläche zu groß würde. Dabei ist aber klar, daß es gar nicht darauf ankommt, in wieviel km Entfernung ein neues Wohngebiet von der Geschäftstadt entfernt liegt. Worauf es ankommt, sind die Minuten Fahrzeit und die Pfennige Fahrgeld.

Eine beliebig weiträumige Besiedlung des Außengeländes ist möglich, wenn dieses Gelände durch Eisenbahnen von ausreichender Leistungsfähigkeit, ausreichender Fahrgeschwindigkeit und ausreichend niedrigen Fahrpreisen mit der Geschäftstadt verbunden wird.

* S. oben S. 22 ff.

besteht bereits aus Gleisen, die unabhängig von den Fernbahnen betrieben werden. Aber immerhin liegen die Gleise unmittelbar neben den Ferngleisen, das Gelände der Eisenbahnverwaltung ist nahezu voll ausgenützt und innerhalb der bebauten Gebiete meist nur unter ganz außerordentlich hohen Kosten verbreiterungsfähig. Da nun die Anforderungen an die Eisenbahnen fortgesetzt steigen, wird für jede Linie eines Tages der Zeitpunkt kommen, an dem die vorhandenen Anlagen nicht mehr ausreichen und Erweiterungen vorgenommen werden müssen.

Dann entsteht die wichtige Frage: Wer hat den Vorrang? Die Fernbahn oder die Vorortbahn? Diese Frage kann nur dahin beantwortet werden, daß, so wichtig die Bedürfnisse des innerstädtischen und des Vorortverkehrs auch sein mögen, doch noch wichtiger die Rücksichten auf den Fernverkehr sind, denn auf den Beziehungen zur Außenwelt beruht das ganze Dasein der Weltstadt.

Daraus ergibt sich folgende Rangordnung der Bahnanlagen:

Das erste, wie vorher entwickelt, sind die Wasserstraßen und Eisenbahnen für den Güterverkehr. Hieraus ergibt sich, welche Geländeflächen für Industriegebiete, welche für Freiflächen, welche für Wohngebiete in Aussicht genommen werden können. Dann muß folgen die Prüfung der künftigen Erweiterungsnotwendigkeiten und Möglichkeiten der Fernbahnen für den Personenverkehr. Darauf folgt die Verteilung der Vorortbahnen für den Personenverkehr. Erst nachdem die hierfür künftig benötigten Wege durch die innere Stadt festgelegt sind, sollte man an die Austeilung der eigentlichen innerstädtischen Schnellbahnen (Hoch- und Untergrundbahnen) gehen, die für die Aufschließung des Außengeländes nur geringere Bedeutung haben. Hiernach wären sodann die Erweiterungen des Straßenbahnnetzes zu entwerfen.

Nachdem dieses alles geschehen ist, wird man in der Lage sein, die Bebauungspläne der einzelnen Vororte so zu gestalten, daß sie den künftigen Anforderungen genügen werden.

Auch bei den Straßenbahnen kommt es darauf an, möglichst hohe Fahrgeschwindigkeit zu erzielen. Zu diesem Zweck ist es gut, der Straßenbahn einen besonderen Streifen im Straßenkörper zuzuwenden, der von dem anderen Straßenverkehr freigehalten und nur in größeren Abständen gekreuzt wird. Die Straßenzüge, die künftig Straßenbahnen aufnehmen sollen, müssen daher von vorneherein in ausreichender Breite vorgesehen werden. Wichtig ist ferner die Anordnung der Querstraßen. Die Haltestellen der Straßenbahnen dürfen nicht zu dicht aufeinander folgen. Bei neu zu entwerfenden Bebauungsplänen wird man gut tun, den Haltestellenabstand nicht unter 200 m zu nehmen. Das bedeutet, daß die verkehrsreicheren Querstraßen, die die Straßenbahn kreuzen, mindestens diesen Abstand haben müssen, während die dazwischen liegenden verkehrsärmeren Querstraßen die Hauptstraße nicht kreuzen sollten, sondern gegeneinander zu versetzen sind.

Die hier entwickelten Gedankengänge haben erst in allerneuester Zeit Einfluß auf die Gestaltung neuer Bebauungspläne gewonnen. Namentlich der Wettbewerb um einen Generalbebauungsplan von Groß-Berlin im Jahre 1910 und die in den folgenden Jahren veranstalteten Städtebauausstellungen in Berlin und Düsseldorf haben weiteren Kreisen die Augen geöffnet über die großen, zum Teil nicht wieder gut zu machenden Unzulänglichkeiten, die an vielen Orten dadurch entstanden sind, daß man einen Bebauungsplan aufstellte, ohne an die Verkehrsmittel der Zukunft zu denken. Später steht man vor der Unmöglichkeit, diese Verkehrsmittel in zweckmäßiger Weise in den Bebauungsplan einzufügen.

Was nun für die neuen Vororte von Weltstädten gilt, das hat natürlich auch eine gewisse Bedeutung für neue Ansiedlungen auf dem Lande. Solange die Siedlungen klein bleiben, treten die Schäden aus einer Vernachlässigung der Verkehrsmittel noch nicht sehr in die Augen. Aber wir erleben es an vielen Orten, daß aus kleinen Siedlungen Städte werden, auch unsere Weltstädte waren einstmal kleine Siedlungen. In den heutigen

Weltstädten treten die großen Schwierigkeiten für die Durchführung der Schnellbahnen gerade in den Stadtteilen auf, die den Kern der ursprünglichen Siedlung bilden. Gegenwärtig wachsen die Siedlungen viel schneller als in früheren Jahrhunderten. Man denke beispielsweise an die Anhäufung von Großstädten, die in den letzten zwanzig Jahren im rheinisch-westfälischen Kohlenrevier entstanden ist.

Also auch für kleine Siedlungen ist das wichtigste nicht die Verbindung mit dem Straßennetz einer bestehenden Nachbarschaft. Das erste ist die Lage des künftigen Güterbahnhofes, der ja bei kleinen Siedlungen meistens mit dem Personenbahnhof zusammenfallen wird. Das zweite ist die Überlegung, nach welcher Richtung Straßenbahnverbindungen künftig notwendig werden könnten, wenn sie auch zurzeit noch nicht in Frage kommen sollten. Dementsprechend ist die Breite der hierfür vorgesehenen Straßenzüge möglichst so reichlich zu bemessen, daß künftig eine Straßenbahn auf eigenem Bahnkörper durchgeführt werden kann. Sobald Industrie in Frage kommt, ist von vorneherein zu überlegen, welches Gelände hinsichtlich seiner Lage zur Eisenbahn für Industrie besonders geeignet ist, ferner welches Gelände für Wohnzwecke vorgesehen werden kann, und erst nachdem dieses überlegt ist, darf man daran gehen, unter Berücksichtigung des vorhandenen Wegenetzes den Bauungsplan zu entwerfen.

II. Besonderheiten des großstädtischen Personenverkehrs

Abb. 2 gibt eine Darstellung von der Dichtigkeit des innerstädtischen Verkehrs auf den Schnellbahnen, Straßenbahnen und Omnibussen in Berlin. Nicht enthalten ist in diesem Plan der Vorortverkehr. Diese Darstellung gibt nur ein angenähertes Bild, denn eine genaue Wiedergabe ist überhaupt nicht möglich. Die Dicke der Linien bedeutet die Anzahl Personen in Millionen, die jährlich auf

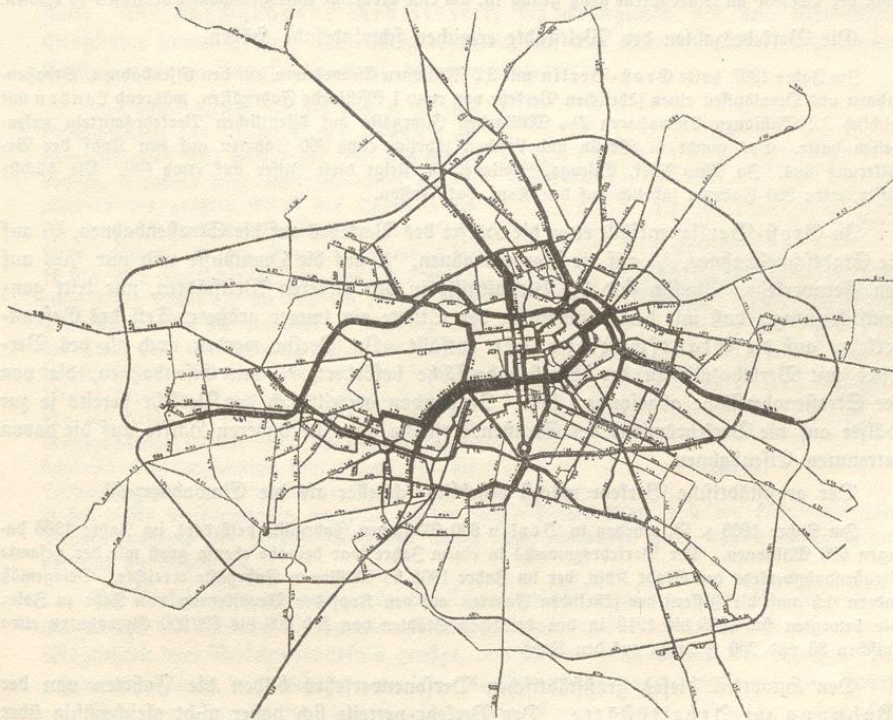


Abb. 2

jeden km Wegelänge zu rechnen sind. Die Darstellung wurde in der Weise gewonnen, daß der Verkehr der einzelnen Verkehrslinien ermittelt wurde, dann wurden diese Verkehrszahlen durch die Linienlänge in km dividiert. Dabei wurde angenommen, daß die zugehenden Fahrgäste sich gleichmäßig auf die ganze Linienlänge verteilen. Wo mehrere Linien den gleichen Straßenzug benutzen, wurden die erhaltenen Werte addiert. Die gemachte Annahme ist allerdings fehlerhaft, aber mangels genauerer statistischer Unterlagen ergibt sich doch ein brauchbares Bild, aus dem gewisse Schlussfolgerungen gezogen werden können, die für die grundsätzliche Anordnung großstädtischer Verkehrsanlagen wichtig sind.

Beispielsweise ist aus Abb. 2 zu erkennen, daß der Verkehrszug der Leipzigerstraße in Berlin für jeden km Wegelänge im Jahre 1904 zu bewerten war mit jährlich 8 Millionen Fahrgästen für die Straßenbahnen, 4 Millionen Fahrgästen für die Omnibusse, insgesamt also mit jährlich 12 Millionen Fahrgästen für jeden km Straßenlänge. Die Stadtbahn hat jährlich für jeden km 5,6 Millionen Fahrgäste, während der Verkehr der Ringbahn im Norden auf 1,33 Millionen sinkt.

Man sieht aus dieser Darstellung, daß die Hauptverkehrslinien radial die innere Geschäftsstadt durchschneiden, daß im Vergleich mit ihnen die Ringlinien nur einen sehr geringen Verkehr aufweisen. Daraus ergibt sich die Schlussfolgerung, daß die Haupt- aber auch des Schnellbahnnetzes radial durch die Geschäftsstadt zu führen sind, und daß ringförmige Verbindungen erst beim weiteren Ausbau notwendig werden. Aus der Dicke der Linien erkennt man ferner, in welchen Stadtgegenden der vorhandene Verkehr ausreichen würde, um die Anlagelasten einer Schnellbahn zu verzinsen.

Beispielsweise würde der Verkehr der Berliner Stadtbahn (vgl. Abb. 2) ausreichen, um ein Anlagekapital von etwa 6 Millionen Mark für das km mit etwa 5% zu verzinsen, wenn man im Durchschnitt 13 Pfennige Fahrgeld von jedem Fahrgast einnimmt. Man sieht aus Abb. 2, daß innerhalb eines gewissen Bereiches des Stadtgebietes genug Verkehr vorhanden ist, um auch eine sehr teure Untergrundbahn zu rechtfertigen. Andererseits sieht man aber, daß beispielsweise außerhalb der Ringbahn der Verkehr an keiner Stelle groß genug ist, um eine derartige Untergrundbahn verzinsen zu können.

Die Verkehrszahlen der Weltstädte erreichen schwindelnde Höhen.

Im Jahre 1907 hatte Groß-Berlin mit 3,2 Millionen Einwohnern auf den Eisenbahnen, Straßenbahnen und Omnibussen einen jährlichen Verkehr von rund 1 Milliarde Fahrgästen, während London mit reichlich 7,2 Millionen Einwohnern 2½ Milliarden Fahrgäste auf öffentlichen Verkehrsmitteln aufzuweisen hatte. Das macht in Berlin und London jährlich etwa 300 Fahrten auf den Kopf der Bevölkerung aus. In New York, Chicago, Philadelphia steigt diese Ziffer auf etwa 400. Die höchste Ziffer, etwa 500 Fahrten jährlich auf den Kopf, hat Boston.

In Groß-Berlin entfällt etwa die Hälfte des Verkehrs auf die Straßenbahnen, $\frac{1}{4}$ auf die Stadtschnellbahnen, $\frac{1}{8}$ auf die Vorortsbahnen, $\frac{1}{8}$ auf die Omnibusse und nur $\frac{1}{100}$ auf den Fernverkehr. Ähnlich sind die Verhältnisse in den anderen Weltstädten, nur tritt ganz deutlich zutage, daß mit dem Anwachsen der Städte ein immer größerer Teil des Gesamtverkehrs auf die Stadtschnellbahnen entfällt. In Berlin werden noch $\frac{5}{8}$ des Verkehrs mit Verkehrsmitteln der Straßenoberfläche befördert, $\frac{3}{8}$ mit Eisenbahnen, die von der Straßenoberfläche abgesondert sind. In London verteilt sich der Verkehr bereits je zur Hälfte auf die Verkehrsmittel der Straßenoberfläche und zur anderen Hälfte auf die davon getrennten Eisenbahnen.

Der großstädtische Verkehr wächst erheblich schneller als die Einwohnerzahl.

Im Jahre 1905 z. B. wurden in Berlin 630 Millionen Fahrgäste befördert, im Jahre 1906 dagegen 690 Millionen. Der Verkehrszuwachs in einem Jahre war beinahe ebenso groß wie der gesamte Straßenbahnverkehr der Stadt Köln, der im Jahre 1905 65 Millionen Fahrgäste erreichte. Demgemäß ändern sich auch die Ziffern der jährlichen Fahrten auf den Kopf der Bevölkerung von Jahr zu Jahr. Sie bewegten sich 1905 bis 1910 in den deutschen Städten von 200 000 bis 600 000 Einwohnern etwa zwischen 80 und 200 Fahrten auf den Kopf.

Den Hauptteil dieses großstädtischen Personenverkehrs bilden die Fahrten von der Wohnung zur Arbeitsstätte. Der Verkehr verteilt sich daher nicht gleichmäßig über die Tagesstunden.

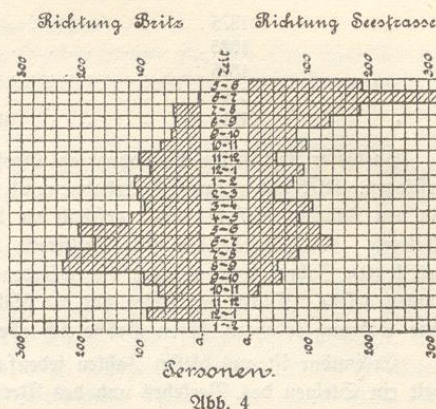
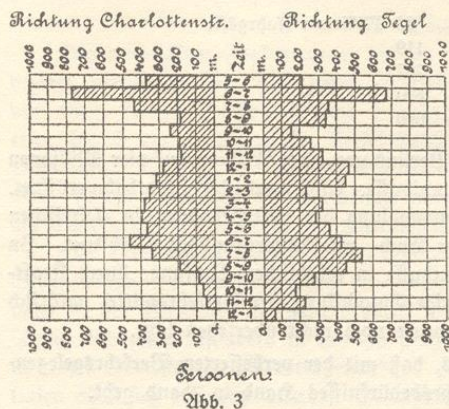
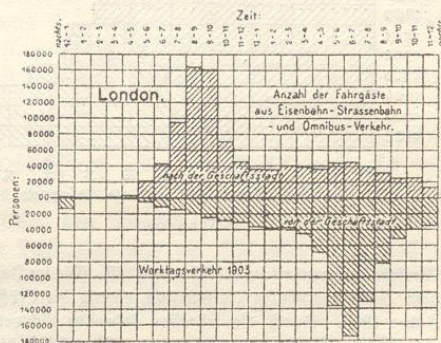


Abb. 3 und 4, entnommen aus „Die Große Berliner Straßenbahn 1871 bis 1902“, Jul. Springer, Berlin, zeigen die Schwankungen des Stundenverkehrs von zwei Linien der Großen Berliner Straßenbahn. Hier sieht man deutlich, wie morgens die Leute zur Arbeit strömen, man sieht die Mittagspause und die Rückkehr von der Arbeit am Abend. In Abb. 3 ist der Verkehr nach beiden Richtungen ziemlich gleichmäßig. In Abb. 4 dagegen stehen den Hauptströmen des Morgen- und Abendverkehrs Leerfahrten in der entgegengesetzten Richtung gegenüber.

Mit dem Anwachsen der Städte wird dieses Bild noch schärfer. Bei den größeren Entfernungen erfordert die viermalige Fahrt täglich zu viel Zeit, man läßt die Mittagspause wegfällen und ersetzt sie durch einen kleinen Imbiß in der Nähe der Arbeitsstätte. Die durchgehende Arbeitszeit, die naturgemäß mit dem Anwachsen der Großstädte immer größere Bedeutung bekommt, hat nun einen außerordentlich ungünstigen Einfluß auf die Inanspruchnahme der Verkehrsmittel.

Das wird deutlich aus der Abb. 5, die die Schwankungen des Verkehrs von London an einem Werktag 1903 wiedergibt. Auf den Eisenbahnen, Straßenbahnen und Omnibussen werden während des größten Teiles des Tages in der Richtung nach der Stadt stündlich etwa 40 000 Personen befördert. In den Morgenstunden von 8 bis 10 Uhr aber wächst der Verkehr nach der Stadt zu einer steilen Welle an, die stündlich 160 000 Personen bringt. In der umgekehrten Richtung aus der Stadt nach den Vororten steigt der Verkehr in der Abendstunde von 6 bis 7 Uhr auf reichlich 170 000 Personen. Morgens zur Arbeit und abends von der Arbeit ist also während kurzer Zeit der Verkehr viermal so stark wie in den übrigen Tagesstunden. Das Ungünstige liegt darin, daß die Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen einigermaßen diesen Verkehrswellen angepaßt werden muß. Daraus folgt, daß die Leistungsfähigkeit der Bahnen während des größten Teils des Tages nicht ausgenutzt wird. Letzten Endes steigert das natürlich die Fahrpreise.



Die Verkehrsschwankungen vollziehen sich mit verhältnismäßig großer Regelmäßigkeit. Sie müssen von den einzelnen Bahnunternehmungen sorgfältig beobachtet werden, damit man nach Möglichkeit dem Verkehrsbedürfnis genügt, andererseits nicht unnütz leere Wagen spazieren fahren läßt, denn diese erhöhen unnötig die Betriebsausgaben und damit die Fahrpreise. Von der Entwicklung des Personenverkehrs von Groß-Berlin geben folgende Zahlen ein Bild:

1875	32 Millionen Fahrgäste
1885	119 " "
1895	287 " "
1905	690 " "
1915	über 1000 " "

In dieser Zeit ist die Einwohnerzahl Groß-Berlins von einer Million auf vier Millionen gestiegen. 1875 gab es nur Pferdebahnen und Omnibusse. 1882 wurde die Stadtbahn eröffnet. In den Jahren 1897 bis 1902 geschah die Umwandlung der Pferdebahnen in elektrischen Betrieb. 1902 wurde die erste Teilstrecke der Hoch- und Untergrundbahn eröffnet. In den letzten Jahren wurden auch die Pferdeomnibusse in erheblichem Umfange durch Kraftwagen ersetzt. Durch den Krieg hat die bisherige Entwicklung der Verkehrsmittel natürlich eine Störung erfahren, deren Größe sich aber heute noch nicht übersehen läßt.

Erkennbar ist aus diesen Zahlen jedenfalls, daß mit der verbesserten Verkehrsgelegenheit ein Steigen des Verkehrs und des Verkehrsbedürfnisses Hand in Hand geht.

Die Beziehungen zwischen Verkehrsbedürfnis und Verkehrsgelegenheit lassen sich aus dem verwickelten Berliner Verkehrsnetz für eine einzelne Linie nicht leicht herausziehen. Ein lehrreiches Beispiel bietet aber der Ortsverkehr in Barmen-Elberfeld.

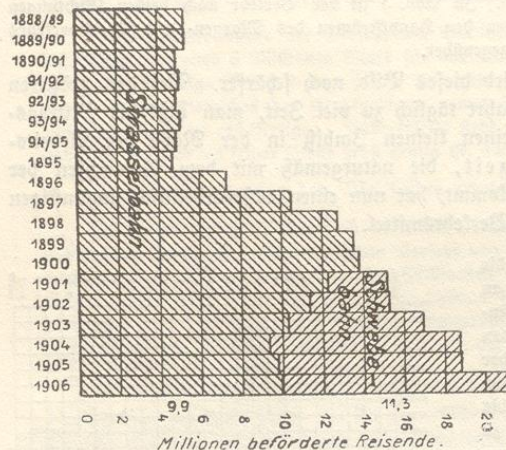


Abb. 6

Diese Städte erstrecken sich 10 km lang in dem meist nur wenige hundert Meter breiten Flußtal der Wupper, an dessen Hängen zwei Eisenbahnlinien entlang laufen. Der Verkehr wickelt sich daher zum weitaus größten Teile in der Längsrichtung des Tales ab, er wurde bis zum Jahre 1895 hauptsächlich durch eine Pferdebahn bedient. Abb. 6 zeigt, daß in den letzten 8 Jahren dieses Pferdebahnbetriebes ziemlich gleiches Gleichgewicht bestand zwischen Verkehrsgelegenheit und Verkehr. Im Jahre 1896 wurde auf der Straßenbahn elektrischer Betrieb eingeführt. 1897 trat ein Einheitsfahrpreis von 10 Pfennigen für beliebige Entfernungen an Stelle der früheren nach den Entfernungen gestaffelten Fahrpreise mit der Wirkung, daß bereits im Jahre 1898 der Verkehr sich verdoppelt hatte. Das Ansteigen der Verkehrslinie in Abb. 6 zeigt, daß sie sich im Jahre 1900 wieder dem Zustande nähert, wo der Verkehr mit der

Verkehrsgelegenheit im Gleichgewicht ist. Die im Jahre 1901 eröffnete erste Teilstrecke der Schwebebahn gibt dem Verkehr erneuten Aufschwung, ebenso die Eröffnung der Schwebebahn Schlußstrecke nach Barmen im Jahre 1903. Durch die schneller fahrende Schwebebahn wurde der Straßenbahn ein Teil der Fahrten auf längere Entfernung genommen. Von 1901 bis 1904 zeigt demnach der Straßenbahnverkehr einen Rückgang, dann hat sich die Verteilung des Verkehrs auf Schnellbahn und Straßenbahn vollzogen. Von 1904 ab nimmt auf beiden Bahnen der Verkehr weiter zu, die Schwebebahn hat infolge der größeren Geschwindigkeit den größeren Teil des Gesamtverkehrs an sich gezogen. Der Gesamtverkehr aber ist im Jahre 1910 fünfmal so groß wie im Jahre 1895.

In der bisherigen Verkehrsentwicklung Berlins läßt sich aus den Gesamtziffern noch kein Anzeichen dafür erkennen, daß in naher Zeit ein Gleichgewicht zwischen Verkehr und Verkehrsgelegenheit zu erwarten ist. Man darf aber keinesfalls aus der bisherigen Entwicklung den Schluß ziehen, daß sie in ähnlicher Weise immer weiter gehen werde. Ein Sättigungszustand ist für einzelne Linien bereits vorhanden und würde schnell das ganze Verkehrsnetz erfassen, sobald die bisherige stürmische Bevölkerungszunahme zum Stillstand käme.

III. Wirtschaftliches

Die wichtigsten Forderungen, die an die Verkehrsmittel für den Ort- und Vorortverkehr gestellt werden, sind neben Betriebssicherheit und ausreichender Leistungsfähigkeit vor allem kurze Fahrzeit und billige Fahrpreise. Bei geringen Entfernungen, etwa bis 5 km, genügen die Verkehrsmittel der Straßenoberfläche, Straßenbahnen und Omnibusse. Sobald der Verkehr eine Größe erreicht, daß eine Straßenbahn lebensfähig wird, ist der Omnibus im allgemeinen nicht mehr wettbewerbsfähig. Häufig ist er aber als Vorläufer der Straßenbahn zweckmäßig.

Der Omnibus kommt in Betracht entweder bei ganz kleinem Verkehr, bei dem die Straßenbahn noch unwirtschaftlich sein würde, andererseits aber als Ergänzung der Straßenbahn in der Weltstadt bei ganz großem Verkehr. So hat der Omnibusverkehr in Berlin, Paris und ganz besonders in London große Bedeutung. Es ist aber bemerkenswert, daß in diesen Weltstädten die Straßenbahnen weit in die Vororte hinausführen, die Omnibuslinien aber sich auf das innere Stadtgebiet beschränken. Das hängt damit zusammen, daß im Stadttinnern die Straßen vielfach sehr schmal und winkelig sind, so daß aus polizeilichen Gründen Straßenbahnen nicht zugelassen werden, z. B. in der Altstadt von Wien, einem erheblichen Teil von Paris, einem großen Teil der Geschäftstadt von London, in Berlin in dem Straßenzentrum unter den Linden und Friedrichstraße. Hier bieten die Omnibusse, da Straßenbahnen nicht zugelassen sind, eine wertvolle Ergänzung der Verkehrsbeziehungen. Ferner ist bemerkenswert, daß die Omnibuslinien sich im allgemeinen beschränken auf die Straßen mit gutem Pflaster, meist Asphalt- oder Holzpflaster.

Neuerdings wird auch der frühere Pferdebetrieb in immer größerem Umfange durch Motorbetrieb ersetzt. Am vorteilhaftesten ist der Benzinmotor. Unter besonderen Verhältnissen kann auch der Elektromotor zweckmäßig sein, der den Strom aus einer im Zuge der Straße verlegten Oberleitung entnimmt. Dagegen kommt elektrischer Akkumulatorenbetrieb kaum in Frage, weil die Fahrzeuge hierbei viel schwerer werden als beim Benzinmotor.

Mit der Einführung des Kraftwagens wächst die Fahrgeschwindigkeit und die Wegelänge. Wo gute Straßen vorhanden sind, wird bei kleinem Verkehr der Kraftomnibus häufig das zweckmäßigste Verkehrsmittel sein, so z. B. zur Verbindung kleiner ländlicher Vororte mit benachbarten Städten. Voraussetzung ist aber eine verhältnismäßig glatte und haltbare Straßenoberfläche.

Nicht ganz einfach ist bei den Verkehrsmitteln die Frage der notwendigen Fahrpreise. Die Fahrgeldeinnahmen müssen ausreichen, um neben den Betriebsausgaben und Rücklagen, insbesondere für Erneuerungen und Kapitalküftung, auch noch eine angemessene Verzinsung des Anlagekapitals zu decken. Über den Begriff einer angemessenen Verzinsung gehen naturgemäß die Meinungen der Aktionäre und der Fahrgäste auseinander. Als notwendig wird man bei kommunalen Straßenbahnen wohl den Zinsfuß der hierfür ausgegebenen Schuldverschreibungen, bei privaten Unternehmungen etwa 1% über dem durchschnittlichen Bankzinsfuß, annehmen können.

Die folgenden Zahlen geben einen Überblick über die Größenverhältnisse, um die es sich handelt. Sie sind Durchschnittswerte, die aus einer ganzen Reihe von Straßenbahnen genommen sind. Die Verhältnisse der einzelnen Unternehmungen sind aber sehr verschieden, und es gibt eine ganze Anzahl von Unternehmungen, auf die man die folgenden Zahlen nicht anwenden könnte. Das Anlagekapital einer großen Zahl deutscher Straßenbahnen beträgt zwischen 200 000 und 400 000 Mark für den km Bahnlänge; in diesen Preis ist alles eingeschlossen, was zur Straßenbahn gehört. Es gibt aber auch Straßenbahnen, deren Anlagekapital noch nicht 100 000 Mark für das km erreicht, ausnahmsweise steigt es andererseits auf beinahe 600 000 Mark für den km.

Für die Höhe der Anlagekosten ist in hohem Maße von Einfluß die Art des Pflasters, in dem die Gleise verlegt sind. In den Großstädten sind beispielsweise die

Gleise vielfach in Asphaltpflaster verlegt. Das ist hinsichtlich Anlage und Unterhaltungskosten außerordentlich teuer. Ferner sind diese Gleise infolge der harten Betonunterlage äußerst geräuschvoll. Die Absicht, mit Asphalt ein geräuschloses Pflaster zu erzielen, wird durch den Einbau von Straßenbahngleisen gründlich zunichte gemacht.

Bei Neubauten sollte man eine derartige fehlerhafte Anlage von vornherein vermeiden und, wie schon vorher gesagt, wenn irgend möglich, dem Straßenbahngleis einen besonderen Streifen in der Straße geben, der eine richtige Eisenbahnunterbettung zuläßt und gegebenenfalls mit Rasen überdeckt werden kann, der also von den anderen Straßenfuhrwerken nicht benutzt werden darf. Wo das nicht möglich ist, sollte man das Straßenbahngleis stets in Reihenpflaster aus parallelepipedischen Steinen auf Schotterunterlage verlegen. Der Betrieb wird erheblich leiser, die Anlagelosten sind geringer, vor allen Dingen sind aber nachträgliche Ausbesserungen mit geringeren Störungen des Straßenverkehrs möglich, und die Unterhaltungskosten halten sich in erschwinglichen Grenzen. Auch wenn die Fahrbahndecke sonst aus Asphalt besteht, ist es besser, den von den Straßenbahngleisen in Anspruch genommenen Streifen nicht mit Asphalt, sondern mit Reihenpflaster auszufüllen.

Für die Beziehungen, die zwischen den Fahrgeldeinnahmen und den Betriebsausgaben bestehen, ist der Umstand wichtig, daß die Fahrgeldeinnahmen von der Zahl der beförderten Fahrgäste unmittelbar abhängig sind, die Betriebsausgaben aber nicht. Denn die Fahrgäste werden ja nicht einzeln befördert. Auch sind ihre Fahrten verschieden lang, aber kürzer als die Wegelänge, die der Wagen zurücklegt. Für genauere Rechnungen bezieht man die Betriebsausgaben am zweckmäßigsten auf die gefahrenen Wagenkilometer.

Zur Erläuterung:

1 Zug aus 2 Wagen, der 10 km weit fährt, leistet 20 Wagen-km. Dividiert man die gesamten jährlichen Betriebsausgaben und Rücklagen durch die Zahl der jährlich gefahrenen Wagen-km, so bekommt man die „Betriebsausgaben für einen Wagen-km“. Diese betrugen vor dem Kriege bei vielen deutschen Straßenbahnen zwischen 25 und 30 Pfennig, sanken bei einzelnen allerdings unter 20 Pfennig, stiegen aber bei einzelnen auch über 35 Pfennig.

Die Summe der Betriebsausgaben und Rücklagen wächst bei den Straßenbahnen erfahrungsgemäß in gleichem Verhältnis wie die gefahrenen Wagen-km. Das heißt: die doppelte Zahl von Wagen-km erfordert den doppelten Betrag an Betriebsausgaben und Rücklagen. Während also die Betriebsausgaben und Rücklagen mit der Betriebsleistung wachsen, ist der für die Kapitalverzinsung erforderliche Betrag unveränderlich.

Für die Beziehungen zwischen der Betriebsleistung, den Ausgaben und den Einnahmen gibt folgendes Beispiel einen Anhalt:

Angenommen sei ein Straßenbahnnetz von 20 km Länge, das 300 000 Mark für den km, also im ganzen 6 Millionen Mark erfordert hat. 5 % Zinsen erfordern einen jährlichen Überschuß von 300 000 Mark. Die Betriebsausgaben und Rücklagen mögen 30 Pfennig für den Wagen-km betragen.

Um 5 % Verzinsung zu erzielen, ist alsdann erforderlich

bei einer Einnahme von Pf./Wagen-km	eine Betriebsleistung von Millionen Wagen-km
35	6
40	3
45	2
50	1,5

Man sieht hieraus, daß die für eine bestimmte Verzinsung erforderliche „Einnahme/Wagen-km“ mit der Steigerung der Betriebsleistung sinkt. Diese Beziehung ist deshalb nicht ganz einfach, weil die „Einnahme/Wagen-km“ sich aus zwei Faktoren zusammensetzt, aus dem Tarif und der Wagenbesetzung. Man kann schreiben: „Einnahme/Wagen-km“ = „Einnahme/Fahrgast“ mal „Fahrgäste/Wagen-km“.

Für die Rentabilität des Unternehmens ist also der durchschnittliche Tarif, das ist die gesamte Fahrgeldeinnahme dividiert durch die Zahl der beförderten Personen, allein nicht maßgebend. Genau die gleiche Bedeutung wie der Tarif hat die durchschnittliche Wagenbesetzung, ausgedrückt durch die Ziffer „Fahrgäste/Wagen-km“.

Bei vielen deutschen Straßenbahnen werden auf jeden Wagen-km zwischen 2,5 und 4,5 Fahrgäste befördert. Wenn diese Ziffer auch bei den verschiedenen Straßenbahnen verschieden ist, so ist sie doch für eine bestimmte Straßenbahn ziemlich unveränderlich, solange sich ihre Betriebsverhältnisse nicht ändern.

Mit Hilfe von zeichnerischen Darstellungen, die hier nicht gegeben werden können, bekommt man den besten Einblick in die Bedeutung geplanter Tarifänderungen.

Gegenwärtig geht beispielsweise das Bestreben sämtlicher Straßenbahngesellschaften dahin, die durch den Krieg gesteigerten Betriebsausgaben durch eine Erhöhung der Fahrgeldeinnahmen auszugleichen. Grundsätzlich ist gewiß nichts dagegen einzuwenden, denn wenn alle anderen Preise steigen, wäre es unbillig, zu verlangen, daß die Straßenbahnfahrpreise allein stehen bleiben sollten. Aber wenn in vielen Fällen das Verlangen gestellt wurde, die Fahrpreise um 50 % zu erhöhen, so würde die Bewilligung dieser Forderung hier und da ein ganz gewaltiges Geschenk an die Straßenbahngesellschaft bedeuten.

Da die Verhältnisse bei den einzelnen Straßenbahnen sehr verschieden liegen, so läßt sich die Frage, welche Tarifierhöhung unter den gegenwärtigen Umständen angemessen sei, überhaupt nicht allgemein, sondern nur von Fall zu Fall beantworten.

Der durchschnittliche Fahrpreis betrug vor dem Kriege bei einer großen Zahl deutscher Straßenbahnen zwischen 9 und 11 Pfennig. An verschiedenen Orten bestand ein Einheitsstarif von 10 Pfennig für beliebige Entfernungen, der durch ermäßigte Monatszeitkarten vielfach auf etwa 9 Pfennig herabgedrückt wurde. Ersetzt man den Einheitsstarif durch einen Streckentarif, der mit 10 Pfennig beginnt und für größere Entfernungen auf 15, 20 Pfennig usw. steigt, so wird der Durchschnittsfahrpreis sehr leicht je nach den eingeführten Entfernungsgrenzen um 1 Pfennig steigen, kaum aber um 2 Pfennig.

Sollte eine solche Steigerung so nötig sein, würde sie allerdings bei unserem Münzsystem voraussetzen, daß der Mindestfahrpreis auf 15 Pfennig gesetzt wird. Sofern man aber dazu genötigt würde, wäre die Gegenforderung billig, den Preis der Zeitkarten entsprechend herabzusetzen. Hierbei wäre aber wiederum zu berücksichtigen, daß die Herabsetzung eine starke Zunahme der Benutzung zur Folge haben würde. Maßgebend bleibt zuletzt immer die Einnahme/Wagen-km = dem Produkt aus Wagenbesetzung und Durchschnittsfahrpreis.

Bei den meisten Straßenbahnen wachsen die Betriebsausgaben und Rücklagen, die Fahrgeldeinnahme und der zur Kapitalverzinsung verfügbare Überschuf im gleichen Verhältnis wie die Betriebsleistung. Das heißt: solange die Löhne sich nicht ändern, sind bei doppelter Betriebsleistung die anderen Werte auch doppelt so groß. Die Abweichungen, die in der Praxis von dieser Regel auftreten, sind im allgemeinen gering.

Anders liegt es bei den Stadtschnellbahnen. Bei ihnen kann man die Betriebsausgaben und Rücklagen zerlegen in einen Teil, der von der Betriebsleistung abhängig ist, dahin gehört z. B. der Zugdienst, und in einen anderen Teil, der von der Betriebsleistung unabhängig ist, dahin gehört z. B. ein Teil des Stationsdienstes. Die Stationen müssen mit Beamten besetzt sein, die Haltestellen und Tunnel einer Untergrundbahn müssen beleuchtet sein und erfordern demgemäß Kosten, auch wenn keine Züge fahren.

Auch ist der Bedarf für die Kapitalverzinsung an sich und sein Verhältnis zu den Betriebsausgaben viel größer. Die Beziehungen zwischen Verkehr, Kapital, Betriebsausgaben und Einnahmen sind daher mit den Verhältnissen der Straßenbahnen nicht ohne weiteres zu vergleichen. Die Anlagekosten dieser Bahnen schwanken zwischen etwa 1,2 Millionen Mark für den km (Schwebelbahn Barmen-Elberfeld) und 12 Millionen Mark für den km (Berliner Untergrundbahn zwischen Spittelmarkt und Alexanderplatz).

Bei den neuesten Stadtschnellbahnen ist das finanzielle Ergebnis unbefriedigend, da ihre Fahrpreise durch den Wettbewerb der Straßenbahnen tiefer herabgedrückt werden, als die Rücksicht auf angemessene Verzinsung erlauben würde. Die Überlegung der richtigen Wagengröße ist daher bei neuen Stadtschnellbahnen ganz besonders wichtig.

Bei den neueren Stadtbahnprojekten in Berlin konnte die Schwebbahn sogar einen 10-Pfennig-Einheitsarif anbieten auf Grund derartiger Überlegungen. Die Schwebbahn ist bisher nur in Barmen-Elberfeld zur Ausführung gekommen und dort noch nicht in einer Form, die zur Nachahmung reizt. Die neueren Projekte in Berlin zeigten die großen Vorzüge dieser neuen Hochbahnbauweise. Leider sind sie gescheitert am Widerstand der Berliner Stadtverordnetenversammlung, die im Stadttinneren nur noch Untergrundbahnen zulassen wollte. Bei den neuen jetzt im Bau befindlichen Untergrundbahnen in Berlin und vorher in Hamburg ist man dem von der Schwebbahn gegebenen Beispiel gefolgt und zu erheblich größeren Wagen übergegangen, als bisher verwendet wurden.

Die große Bedeutung niedriger Fahrpreise für die Besiedlung des Vorortgeländes braucht ja nicht weiter erörtert zu werden.

Das beste Beispiel bietet das staatliche Eisenbahnnetz der Stadt- und Ringbahn und der Vorortlinien von Berlin, dessen billigen Fahrpreisen der blühende Kranz der Berliner Vororte überhaupt sein Dasein verdankt. Allerdings sind diese Fahrpreise so niedrig, daß von einer Verzinsung des Anlagekapitals nicht die Rede sein kann.

Damit wäre zum Schluß noch einer Auffassung begegnet, die man in den Tageszeitungen häufig findet, nämlich dem Vorschlage, man solle die Fahrpreise der öffentlichen Verkehrsmittel nur herabsetzen, dadurch werde sich der Verkehr gewaltig heben, und die Verkehrsteigerung werde den Ausfall schon wieder ausgleichen. In dieser Auffassung steckt natürlich ein berechtigter Kern. In der allgemeinen Form aber, in der diese Meinung ausgesprochen wird, ist sie für die Rentabilität der Verkehrsunternehmungen nicht unbedenklich.

Will man niedrige Fahrpreise, so soll man vermeiden, dem Verkehrsunternehmen Lasten aufzulegen, die nicht unbedingt erforderlich sind, dann soll man nicht teurer bauen, als der Zweck es fordert. Die Schönheit der Verkehrsmittel liegt weniger in ihrem Aussehen als in ihren Wirkungen.



Kapitel III

Die Träger des Kleinwohnungsbaus

1.

Die private Bautätigkeit

Von Regierungsamtmann Dr. jur. et phil. M. Ruch, Hilfsarbeiter im Rgl. Sächsischen Ministerium des Innern

Einleitung

Die Aufgabe des Wohnungsbaues ist bisher in der Hauptsache der privaten Bautätigkeit zugefallen. Sie hatte die Bevölkerung mit Wohnungen zu versorgen, und ihr Funktionieren mußte daher von entscheidender Bedeutung für die Gestaltung des Wohnungswesens sein. Das in den letzten Jahrzehnten immer stärker werdende Verlangen nach einer Reform unseres Siedlungs- und Wohnungswesens, das sich unter dem Einfluß des Krieges zur Erkenntnis einer unbedingten Notwendigkeit verdichtet hat, nimmt zum Teil seinen Ausgangspunkt daher, daß die private Bautätigkeit, zum mindesten hinsichtlich des Kleinwohnungsbaues, in der letzten Zeit ihrer Aufgabe nicht mehr hinreichend gerecht geworden sei. Die Vorwürfe gehen dabei nach zwei Richtungen: man hält der privaten Bautätigkeit einmal vor, daß sie einseitig das Massenmietshaus gepflegt habe, und ferner führt man gegen sie ins Feld, daß sie Kleinwohnungen nicht in hinreichendem Maße erstellt habe.

Es kann hier nicht im einzelnen auf die Frage „Kleinhaus und Mietskasernen“ eingegangen werden*, es sei nur darauf hingewiesen, daß die hygienischen Nachteile der letzteren Bauform gegenüber dem Kleinhaus als allgemein anerkannt betrachtet werden können**. Ferner besteht darin weitgehende Übereinstimmung, daß das Kleinhaus aus bevölkerungspolitischen Gesichtspunkten (Geburtenrückgang, Unterbringung kinderreicher Familien) den Vorzug verdient. Auch dem Gedanken, die Bevölkerung hinsichtlich der Nahrungsmittelversorgung aus reinen Verbrauchern mehr zu Erzeugern zu machen, ist das Kleinhaus in weitläufiger Siedlung in ungleich höherem Grade förderlich als das Massenmietshaus in gedrängter Bauweise. Eine ganze Reihe von Gesichtspunkten, deren Wichtigkeit für unser Dasein als Volk kaum von irgendeiner Seite in Abrede gestellt werden kann, lassen demnach die bisherige einseitige Pflege des Massenmietshauses bei unseren Stadterweiterungen als dem Volkswohl widersprechend und für unsere zukünftige Entwicklung bedenklich erscheinen.

Zu der Frage der unzureichenden Erstellung von Kleinwohnungen hat v. d. Borcht in seinem Gutachten für die Immobiliarkreditkommission*** darauf hingewiesen, daß dabei

* Vgl. Erster Abschnitt, Kap. II, Nr. 4. D. S.

** Auch Flügge, Großstadtwohnungen und Kleinhausfiedlungen in ihrer Einwirkung auf die Volksgesundheit, Jena 1916, kommt letzten Endes zu diesem Ergebnis, obgleich er viele bisher herrschend gewesene Ansichten im einzelnen abschwächt. (Vgl. Erster Abschnitt, Kap. II, Nr. 5. D. S.)

*** Bodenpolitische Zeitfragen, herausgegeben vom Schutzverband für deutschen Grundbesitz, S. 4 S. 103 ff.

örtliche Verhältnisse eine sehr große Rolle spielen und eine allgemeine Regel nicht aufgestellt werden könne. Unter Heranziehung der Leerwohnungszählungen von 1910 ist dann auf die Tatsache aufmerksam gemacht worden, daß auffallend oft von den Kleinwohnungen ein größerer Bruchteil leerstehe als von den größeren Wohnräumen. Nach dem Ergebnis der Leerwohnungszählung in Westfalen im Frühjahr 1916, bei der sich dieselbe Erscheinung in viel ausgesprochenem Maße gezeigt hat, erklärt sich diese Erscheinung daraus, daß bei Gemeinden mit überwiegender, stark wechselnder Industriebevölkerung für die Kleinwohnungen zur regelrechten Abwicklung des Umzuges und Zuzuges ein größerer Vorrat von leeren Kleinwohnungen als bei den Mittel- und Großwohnungen erforderlich ist*. v. d. Borghst stellt zwar einen allgemeinen Mangel an Kleinwohnungen in Abrede, gibt aber zu, „daß man ebensowenig von einer allgemein ausreichenden Befriedigung des Kleinwohnungsbedarfs sprechen kann“. Selbst wenn man örtliche Verschiedenheiten in Betracht zieht, kann man doch sagen, daß die private Bautätigkeit den Bedarf an Kleinwohnungen nicht immer in ausreichendem Maße zu decken vermocht hat.

Unter dem Einfluß des Krieges lautet jetzt die Lösung: Dezentralisation der Bevölkerung, Abkehr von der einseitigen Förderung des Massenmietshauses und bessere Berücksichtigung der Wohnungsbedürfnisse der breiten Massen bei der Wohnungserstellung. Soll die private Bautätigkeit weiterhin die eigentliche Trägerin der Wohnungserstellung bleiben, so wird sie sich diesen neuen Anforderungen anzupassen haben, und es muß versucht werden, den bisherigen Mängeln in der privaten Wohnungserstellung abzuhelfen. Die Mittel und Wege dazu lassen sich erst dann erkennen, wenn die Gründe dargelegt sind, weshalb die private Bautätigkeit in den beiden genannten Beziehungen den Anforderungen der Gegenwart nicht gerecht geworden ist.

Dabei ergibt sich die Schwierigkeit, daß diese Darstellung im Grunde genommen ein Aufrollen der gesamten Wohnungsfrage bedeutet. Die Verhältnisse sind auch außerordentlich verwickelt und in ihren tieferen Beziehungen oft nur schwer erkennbar. Es kann in diesem Zusammenhange nur das wesentlichste, zum Verständnis der hier aufgeworfenen Frage Notwendige herausgeschält werden. Ein Übergreifen auf Gebiete, die an anderer Stelle näher behandelt werden, läßt sich dabei nicht immer vermeiden. Wenn bei der Darstellung hauptsächlich preussische Verhältnisse berücksichtigt werden, so erklärt sich das daraus, daß im größten deutschen Bundesstaat auf dem Gebiet des Wohnungswesens bisher, abgesehen von den Bemühungen der Gemeinden, am wenigsten geschehen ist.

Zunächst sei in kurzen Zügen der Hausbau als Warenerzeugung und die Entwicklung der Bautätigkeit in den letzten Jahrzehnten geschildert.

A. Der Hausbau als Warenerzeugung

Der Hausbau geht im allgemeinen nach denselben wirtschaftlichen Grundsätzen vor sich, nach denen sich unsere gewerbliche Gütererzeugung überhaupt vollzieht. Bei der Warenherstellung i. e. S. handelt es sich aber um bewegliche Sachen, beim Haus um eine unbewegliche. Für die Erstellung selbst ergibt sich daraus jedoch kein Gegensatz, der Hausbau tritt vielmehr nur als eine besondere Form unserer Warenerzeugung auf. Im einzelnen freilich machen sich eine Reihe von Unterschieden und Besonderheiten geltend, von denen hier nur diejenigen hervorgehoben werden sollen, denen in diesem Zusammenhange besondere Wichtigkeit zukommt.

Das Haus wird nicht, wie andere Waren, verbraucht, sondern gebraucht. Es findet kein Einzelverbrauch statt, sondern das Haus wird als Wohn-, Arbeits- und Geschäftsstätte genutzt. Es überdauert die Ersteller und Benutzer und ragt aus der Vergangenheit

* Vgl. 14. Sonderheft zum „Reichs-Arbeitsblatt“: Die Leerwohnungszählung in Westfalen im Frühjahr 1916, S. 39.

in die Zukunft. Allgemeine Fehlgriffe in der Produktion bleiben daher für lange Zeiten spürbar.

Beim Hausbau — wenigstens beim städtischen Mietshaus — handelt es sich um ein beträchtlich höheres Wertobjekt als sonst in der Warenerzeugung, abgesehen von wenigen Ausnahmen. Während nun bei diesen im Falle des Kaufes meist sofort oder binnen kurzem ein voller Wertausgleich stattfindet, ist dies beim Hausbau nicht der Fall. Vielmehr werden gewaltige Beträge langfristig kreditiert, wodurch das Realkreditwesen eine ganz besondere Bedeutung für die Wohnungserstellung gewinnt. Der Bedarf an großen Kapitalien bringt den Hausbau auch in große Abhängigkeit vom allgemeinen Kapitalmarkt.

Das Haus wird auf Boden erbaut. Der Bodenpreis ist nach deutschem geltenden Recht im Kaufpreise des Hauses enthalten. Wer ein Haus errichtet, muß diesen erheblichen Wert seiner Produktion hinzufügen; der Bauende übernimmt ein großes Kapitalrisiko, und der Käufer muß Boden- und Hauspreis zusammen entrichten. Hierin liegt der große Unterschied von den englischen Verhältnissen, wo Boden und Haus rechtlich getrennte Objekte sind, und nur das Haus gekauft wird. Da meist Familienhäuser in Betracht kommen, ist der Kaufpreis niedriger als in Deutschland, und es bedarf nicht der gleichen Inanspruchnahme des Kredits.

Mit Rücksicht auf die öffentliche Sicherheit (Feuersgefahr), den Verkehr, neuerdings auch auf die Gesundheit der Bevölkerung und schließlich sogar aus Gründen der Ästhetik war der Hausbau nie, wie die übrige Warenproduktion, der Willkür des einzelnen überlassen, sondern er unterliegt von jeher der öffentlichen Kontrolle und Genehmigungsbefugnis; er trägt öffentlich-rechtlichen Charakter in sich. In welchem Grade dies der Fall ist, richtet sich nach den Anschauungen der jeweiligen Wirtschafts- und Verwaltungspolitik. Jedenfalls kommt es nicht nur darauf an, der Hausbautätigkeit möglichst freie Bahn zu schaffen, sondern diese in Wege zu lenken, daß die Interessen der Allgemeinheit dabei gewahrt bleiben und möglichst durch sie gefördert werden.

Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Bautätigkeit erhellt daraus, daß nach der Berufs- und Betriebszählung von 1907 im Deutschen Reich im Baugewerbe insgesamt 233 000 Betriebe, darunter 208 000 Hauptbetriebe, vorhanden waren. In diesen Betrieben waren im ganzen 1 564 000 Personen, d. h. über $\frac{1}{5}$ der ermittelten Betriebspersonen, beschäftigt. Nach der Zahl der Betriebe stand das Baugewerbe an 6. Stelle unter den Gewerbegruppen. Es wurde nur übertroffen vom Handelsgewerbe (1 088 000 Betriebe), Bekleidungsindustrie (733 000), der Gast- und Schankwirtschaft (374 000), dem Nahrungs- und Genussmittelgewerbe (360 000) und dem Holz- und Schnitzstoffgewerbe (241 000). Hinsichtlich der Anzahl der Betriebspersonen nahm das Baugewerbe sogar die zweite Stelle unmittelbar nach dem Handelsgewerbe ein (2 064 000 Betriebspersonen) und überragte bei weitem das Bekleidungsindustrie (1 304 000 Betriebspersonen), das Nahrungs- und Genussmittelgewerbe (1 240 000) und den Maschinenbau (1 120 000).

Kennzeichnend für die Stellung der Bautätigkeit in der Volkswirtschaft ist auch die Tatsache, daß man den jährlichen Kapitalbedarf für eine der Bevölkerungsvermehrung entsprechende Wohnungserstellung vor dem Kriege auf rund eine Milliarde Mark schätzte.

B. Die neuzeitliche Entwicklung der Bautätigkeit

Bei der engen Verknüpfung der privaten Bautätigkeit mit der gewerblichen Gütererzeugung mußte ihre Entwicklung auch wesentlich durch deren Verdegang bestimmt werden. Als die Industrie Mitte des vorigen Jahrhunderts ihren Aufschwung begann, die Freizügigkeit eingeführt wurde, und die Schaffung von Eisenbahnen den Verkehr entwickelte, setzte ein starkes Wachstum der Städte ein, und Industriezentren sowie Industriebezirke entstanden, welche die Menschenmassen mit magischer Gewalt an sich lockten. Neben den

öffentlichen Gewalten wurde die private Bautätigkeit dadurch vor eine große Aufgabe gestellt, denn es galt, für starke Volksvermehrung und die zuströmenden Bevölkerungsmassen Unterkunft bereitzustellen.

Bis zum Einsetzen der neuzeitlichen Entwicklung der Bautätigkeit war es auch für den Arbeiter und Handwerker noch in erheblichem Umfange üblich, daß das Wohnungsbedürfnis durch Bestellung eines Hauses befriedigt wurde, das der Besteller dann als Eigentum bewohnte. Vielfach hatte er daneben Mietwohnungen in geringer Anzahl errichten lassen. Diese „Bestellbauten“ waren demnach Kundenarbeit, d. h. Erstellung für einen bestimmten Empfänger nach dessen Anweisungen. Nunmehr ging die Bautätigkeit dazu über, auf eigene Gefahr Häuser zum Vermieten und hauptsächlich Miets Häuser zum Verkauf zu erstellen. Es wird auf Spekulation gebaut. Die auf Bestellung gelieferten Eigenheime treten völlig zurück gegenüber den Verkaufsbauten; das Miethaus mit den Mietwohnungen beherrscht den Bau- und Wohnungsmarkt. Der Käufer übt jetzt als Hausbesitzer ein Vermietungsgewerbe aus.

Für die private Bautätigkeit war dieser Umschwung geradezu der Anfang zur modernen Entwicklung. Wie die industrielle Warenerzeugung der 70er Jahre als „Massenfäbritation“ einen nicht gerade erfreulichen Ruf genoß, wurde auch die Bautätigkeit in den Großstädten durch die Massenerstellung gekennzeichnet. Ohne jede Beziehung zu dem künftigen Erwerber, nur an die Schranken der Bauordnung gebunden, war naturgemäß das Bestreben des Erstellers auf einen möglichst hohen Gewinn abgestellt. Für die Beschaffenheit der errichteten Bauten konnte das nicht ohne Folgen bleiben. Da die große Mehrheit der nach den Städten Zuwandernden den breiten Bevölkerungsschichten angehörte und auf Kleinwohnungen angewiesen war, so mußte die gekennzeichnete Entwicklung auf die Erstellung dieser Wohnungsgruppe von besonders nachteiliger Wirkung sein. — Eine zweite Betrachtungsreihe greift in ihren Folgen hier ein.

Bei der Betrachtung und Schilderung des städtischen Wohnungswesens in Deutschland wird viel zu wenig beachtet, daß die Entwicklung im letzten halben Jahrhundert keineswegs überall einheitlich vor sich gegangen ist, sondern daß sich vielmehr wichtige Unterschiede dabei ergeben haben. So sehr die Neuzeit geneigt ist, alles gleichzumachen, so hat sie bisher doch nicht vermocht, bemerkenswerte Eigenart in der Bauweise überall zu ertönen. Noch jetzt haben wir in unserem städtischen Wohnungswesen zwei Gebiete zu unterscheiden: das des Kleinhauses und das des Massenmietshauses.

Im Norden und Nordwesten Deutschlands mit der Rheinprovinz als Mittelpunkt, also gerade im Industriebezirk, hat sich in Anlehnung an die alte deutsche Bauweise das Kleinhaus oder „Dreifensterhaus“, wenn auch nicht ganz unverändert, aber doch auf der alten Grundlage beruhend, erhalten. In Westfalen enthalten in Mittelstädten 62—81 v. H. der Wohngebäude nur bis zu 4 Wohnungen, in den Gemeinden mit 20—50 000 Einwohner 58—92 v. H. und in den Gemeinden bis zu 20 000 Einwohner 47—99 v. H. Wo das alte Kleinhaus nicht ganz übernommen wurde, fand eine Weiterbildung zum „Bürgerhaus“ von 4—6 Haushaltungen statt, das modernen Anforderungen im allgemeinen entspricht. Auf diese Weise ist ein selbständiger Typ des Kleinwohnungsbaus erreicht, der die Bevölkerung vor der Kasernierung mit all ihren unerfreulichen Folgen bewahrt und Kleinwohnungen bereitstellt, welche in sozialer und hygienischer Beziehung den Quartieren im Massenmietshaus weit überlegen sind. Auch in anderen Teilen Deutschlands, so namentlich in Sachsen und Württemberg, hat sich das Kleinhaus noch erhalten. Aber immer mehr ist es in den letzten Jahrzehnten in Verteidigungszustand gegen das Massenmietshaus gedrängt worden. Dieser in Berlin geschaffene Haustypus mit seinen Hofwohnungen, Seitenflügeln und Quergebäuden hat nicht nur im wesentlichen Ostdeutschland und die größeren Städte erobert, sondern griff auch in steigendem Maße auf die Mittelstädte über und machte sich, wenn auch nicht in seiner ausge-

prägtesten Form, sogar in ländlichen Gegenden breit. Das große Herrschaftsbereich des Massenmietshauses hat dazu geführt, daß bei der Schilderung und Untersuchung unseres Wohnungswesens überwiegend von ihm ausgegangen worden ist. Die Erhaltung des Kleinhauses in erheblichen Teilen Deutschlands ist dabei etwas in Vergessenheit geraten. Gerade jetzt, wo diese Bauform wieder mehr zur Anerkennung zu gelangen scheint, ist diese Tatsache von besonderer Bedeutung. Da für das Massenmietshaus ganz andere wirtschaftliche Voraussetzungen gelten als für das Kleinhaus, so soll die weitere Erörterung über die Kleinwohnungserstellung durch die private Bautätigkeit nach diesen beiden Gesichtspunkten geschieden werden.

C. Die Kleinwohnungserstellung durch die private Bautätigkeit

1. Das Massenmietshaus

Bei der Beurteilung der bisherigen Wirksamkeit der privaten Bautätigkeit wird häufig darin fehlgegriffen, daß sie und die mit ihr eng verknüpfte Bodenspekulation allein für die aus dem bisherigen System entsprungenen Mängel verantwortlich gemacht werden. Man übersieht dabei, daß in der Mitte des vorigen Jahrhunderts, als sich das gegenwärtige System der Wohnungserstellung hauptsächlich entwickelte, das gesamte Wirtschaftssystem unter dem Banne des Lösungswortes „laissez faire“ stand, und man die gedeichlichste Entwicklung vom „freien Spiel der Kräfte“ erhoffte. Keineswegs aber war alles der privaten Unternehmung überlassen, sondern bei wichtigen Voraussetzungen wie der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Bauordnung lag damals wie heute den öffentlichen Gewalten eine ausschlaggebende Mitwirkung ob. Infolge falscher Handhabung der ihnen zustehenden Befugnisse sind sie zum erheblichen Teil für die heutigen Mißstände im Wohnungswesen mit verantwortlich zu machen. Gerade damals, als eine planmäßige Wohnungspolitik für Staat und Gemeinde doppelt notwendig gewesen wäre, standen Staat, Gemeinden, Gesetzgebung und öffentlicher Geist diesen Aufgaben verständnislos gegenüber. Einesteils unterlagen auch sie der Zeitanschauung und glaubten, der freien Konkurrenz möglichst weitgehenden Spielraum lassen zu müssen, andererseits erkannten sie die Bedeutung des Wohnungswesens für die Allgemeinheit nicht im entferntesten. Jedenfalls sind die heutigen Mißstände im Wohnungswesen und die eingangs hervorgehobenen, der privaten Bautätigkeit vorgeworfenen Mängel zum guten Teil auf verfehlte Verwaltungsmaßnahmen früherer Zeiten zurückzuführen.

a) Verwaltungsmaßnahmen als Voraussetzung für die Bautätigkeit

Diese verfehlten Verwaltungsmaßnahmen beginnen bei der Grundlage des städtischen Bauwesens, beim Bebauungsplan. Den großstädtischen Bebauungsplänen aus der Mitte und zweiten Hälfte des vorigen Jahrhunderts ist der Vorwurf zu machen, daß sie mehr unter dem Gesichtspunkt des Straßenbaus als dem des Wohnungsbaus aufgestellt worden sind. In erster Linie wurde das öffentliche Interesse mit Rücksicht auf den Verkehr zu wahren gesucht, die Frage der Unterbringung der Bevölkerungsmassen trat demgegenüber in den Hintergrund. Infolgedessen nahm man auch nicht auf die ganz anders gearteten Bedürfnisse der verschiedenen Bevölkerungsschichten Rücksicht, sondern huldigte einem verhängnisvollen Schematismus. Die Grundzüge dieser Bebauungspläne bestanden in breiten Straßen, die durchweg in geraden Abmessungen angelegt waren, und geometrisch geschnittenen Baublöcken für vielgeschossige Hochbauten. Dieses Schema rührte von der Sanierung der Altstadt in Paris her, wo es durchaus am Platze war*. Das Verhängnisvolle war, daß man es gedankenlos auf die Stadterweiterung übertrug. Die Straßen wurden breit gehalten, und daher konnte der Abstand zwischen ihnen

* Vgl. oben Einleitung, S. 8. D. S.

nicht zu eng bemessen werden. Die natürliche Folge waren Baublöcke von erheblicher Größe mit tiefen Bauparzellen, die für Wohnzwecke nur dann privatwirtschaftlich ausgenutzt werden konnten, wenn große Massenmietshäuser mit Hofwohnungen darauf errichtet wurden. Unter solchen Umständen wurde der Bebauungsplan auch bestimmend für die Bauform und schließlich damit auch für die Bauhöhe. Entsprechend der Ausnutzbarkeit des Bodens gestalteten sich auch die Bodenpreise danach. So wurde der Bebauungsplan maßgebend für eine ganze Reihe anderer Faktoren. Der privaten Bautätigkeit blieb bei derartigen Bebauungsplänen hinsichtlich der Bauform keine Wahl, der Flachbau war unmöglich und die vielgeschößige Bauform geradezu eine Notwendigkeit.

Die überflüssige Breite der Straßen erfordert auch Abtretung von Straßenland in einem weit über das notwendige Maß hinausgehenden Umfange und verteuert damit unnatürlich das Bauland. Der abzutretende Teil wird im allgemeinen auf 20 v. H. des Geländes angegeben, erreicht aber bis zu 50 v. H.

Dazu kommt, daß bei diesem System die Straßen ohne Rücksicht auf das Bedürfnis alle in gleicher Weise befestigt, und dadurch die Aufschließungskosten unnötig verteuert werden*.

Nach Berliner Ansprüchen stellt sich der Kilometer laufende Straßenanlage auf $\frac{1}{2}$ Million Mark und mehr. In München betragen die Straßenbaukosten bei 10 m Gesamtbreite 116 Mark, bei 15 m 164 Mark für den laufenden Meter Anwesenfront, also etwa 11 m für den qm Straßenfläche.

Bei niedrigen Rohlandspreisen vermögen Straßenlandabtretung und Straßenbaukosten einschließlich Kanalisation und dgl. den Rohlandspreis unter Umständen auf das Zwei- und Dreifache zu erhöhen.

Das Groß-Berliner Parzellierungssystem verursacht für die Geländeaufteilung an ersten Ankosten 25 Mark auf den qm, während sie für Wohnstraßen bei vernünftiger Beschränkung der bisher üblichen Anforderungen auf 2,50 Mark und weniger auf den qm herabgedrückt werden können.

Die Unterscheidung zwischen Verkehrs- und Wohnstraßen mit einer dem wirklichen Bedürfnis entsprechenden Straßenbreite und Befestigung ermöglicht dagegen eine Aufschließung des Geländes unter Wahrung der Wirtschaftlichkeit, Vermeidung dieser überflüssigen Verteuern und gebührender Berücksichtigung des Flachbaus.

Zu den verfehlten Verwaltungsmaßnahmen, welche einer gedeihlichen Entwicklung des Wohnungswesens häufig hinderlich gewesen sind, gehört auch die Handhabung des preussischen Fluchtliniengesetzes und des sogen. kommunalen Bauverbots. Voraussetzung für die Erstellung von Bauten ist die in Preußen den Gemeinden zustehende Befugnis zur Fluchtlinienfestsetzung. Soweit die Gemeinden zu lange damit zögern, können sie der Bautätigkeit große Schwierigkeiten in den Weg legen, während andererseits eine zu frühzeitige Festsetzung der Fluchtlinien die Bodenspekulation begünstigt. Die Bedürfnisfrage muß hier die Unterlage für das richtige Ausmaß liefern. Die Handhabung des Verbots des Bauens an nicht fertiggestellten Straßen (§ 12 des Fluchtliniengesetzes vom 2. Juli 1875) ist von den Gemeinden vielfach in einer die Bautätigkeit nicht gerade fördernden Weise vorgenommen worden. Auch die Erteilung von Bauerlaubnissen ist häufig dazu benutzt worden, um allerlei Auflagen durchzusetzen. Es unterliegt keinem Zweifel, daß manche Gemeinde durch diese Mittel bewußt der Errichtung von Kleinwohnungen entgegengewirkt hat, um weniger steuerkräftige Bevölkerung von ihrer Gemarkung möglichst fernzuhalten.

Ebenso wenig wie die Bebauungspläne tragen die älteren Bauordnungen dem Kleinhaufe genügend Rechnung**. Sie sind vor allem unter den Gesichtspunkten: Standfestigkeit, Feuericherheit, Verkehrsinteresse aufgestellt und enthalten Anforderungen, welche auf die Stockwerkhäufung zugeschnitten sind. Sie enthalten meist keine besonderen

* Vgl. Erster Abschnitt, Kap. II, Nr. 6. D. S.

** Vgl. Erster Abschnitt, Kap. I, Nr. 6. D. S.

Bestimmungen, die den Verhältnissen des Kleinhauses gerecht werden. Es ist im allgemeinen der Grundfehler der deutschen Bauordnungen, daß sie vom Großhaus als Norm ausgehen. Erst als man die Bedeutung des Kleinhauses wieder mehr zu erkennen begann, ließ man vielfach Erleichterungen für das Kleinhaus zu, so namentlich im sächsischen Baugesetz; von durchgreifenden praktischen Erfolgen kann indessen im Gebiet des Massenmietshauses bisher nicht die Rede sein. Daher richten sich die neueren Bestrebungen dahin, den Kleinhäusbau zum Ausgangspunkt der Bauordnung zu machen.

Die älteren Bauordnungen haben nicht nur an sich das Massenmietshaus wesentlich gefördert, noch schlimmer war es, daß man solche auf Großstädte zugeschnittenen Vorschriften schablonenmäßig auf Orte übertrug, in denen ganz andere Voraussetzungen galten.

Bekannt in der Geschichte des modernen Städtebaus ist der Regierungserlaß von 1887, der die Berliner Bauordnung, welche für diese Stadt selbst mancherlei Fortschritte enthielt, mit einem Federstrich auf fast sämtliche Vororte ausdehnte und damit Groß-Berlin mit geringen Ausnahmen das Massenmietshaus bescherte.

Wo Bebauungsplan und Bauordnung den Hochbau zulassen und geradezu fördern, steigen die Bodenpreise automatisch zu einer Höhe, daß der Kleinhäusbau nicht mehr durchführbar ist.

Die private Bautätigkeit trifft demnach nicht allein die Schuld an der einseitigen Förderung des Massenmietshauses bei unseren Stadterweiterungen, sondern die von den Verwaltungsbehörden dazu geschaffenen Voraussetzungen, namentlich die unzweckmäßige Gestaltung der Bebauungspläne und Bauordnungen wiesen geradezu diesen Weg und ließen vielfach keine andere Wahl übrig. Viel zu wenig ist auch noch die Erkenntnis durchgedrungen, daß Bebauungsplan und Bauordnung im inneren Zusammenhang stehen und nur einheitlich geregelt werden sollten. Auch die Fluchtlinienfestsetzung und das kommunale Bauverbot haben sich der freien Entfaltung der privaten Bautätigkeit vielfach als hinderlich erwiesen; sie boten ein Mittel, unerwünschter Kleinwohnungserstellung einen Riegel vorzuschieben.

Die weiteren für die private Wohnungserstellung in Betracht kommenden Faktoren haben freilich nicht weniger dazu beigetragen, die Entwicklung der Bautätigkeit auf das Massenmietshaus zu drängen und die Kleinwohnungen als weniger beliebtes Betätigungsfeld anzusehen.

b) Die Bodenspekulation

Als erster von diesen Faktoren kommt die Bodenspekulation in Betracht*. Die Boden-(Terrain-)gesellschaften, denen in den letzten Jahrzehnten des Werdens und Wachstums unserer Großstädte die Aufgabe der Erschließung des Geländes zufiel, konnten infolge des gekennzeichneten Systems die Baustellenpreise zu einer Höhe treiben, wie sie anderswo, vor allem in Gebieten des Flachbaus, nicht bekannt sind. Sobald die Straßen hergestellt sind, und das Gelände baureif geworden ist, lassen sie Grundrisse anfertigen unter größtmöglicher Ausnutzung des Bodens nach den geltenden Bauordnungen, reichen sie zur Genehmigung ein und verkaufen die Grundstücke „mit genehmigter Bauzeichnung“. Dem Käufer wird dabei die Bauzeichnung gewissermaßen aufgezwungen. Die Kosten werden nach diesem Plan berechnet und der Finanzierung zugrunde gelegt, sowie die Ertragsfähigkeit danach geschätzt.

Der Bodenpreis wird also dabei nach dem voraussichtlichen Mietertrag berechnet, und dieser fußt wiederum auf der nach der Bauordnung zulässigen Höchstaussnutzung des Bodens. Die Bauordnung ist es demnach, welche maßgebenden Einfluß auf die Gestaltung des Bodenpreises ausübt.

Die Gegenüberstellung der Bodenpreise in England, Belgien und Berlin** läßt zur

* Vgl. Erster Abschnitt, Kap. I, Nr. 3. D. S.

** S. oben S. 68.

Genüge erkennen, wie das bisherige Stadterweiterungssystem bei uns die Wohnungserstellung von vornherein mit außerordentlich hohen Bodenpreisen belastet, und wieviel niedriger sie in Flachbaugebieten sind, wo die Geländeerschließung ebenfalls durch spekulative Unternehmungen vor sich geht. Bebauungspläne und Bauordnungen, welche den oben genannten Anforderungen entsprechen, schließen das Aufstreben der Bodenpreise wie bisher von vornherein aus. Die neueren Bestrebungen richten sich daher auch weniger gegen die spekulative Tätigkeit an sich als vielmehr gegen das bisherige System. Die Bodenspekulation wird hauptsächlich insoweit bekämpft, als sie ohne eigentliche produktive Tätigkeit die Bodenpreise allein dadurch in die Höhe treibt, daß sie aus dem Aufkauf von Gelände eine Wertsteigerung herauschlagen will („Wertspekulation“).

Bei solchen Bodenpreisen, wie sie hier wiedergegeben sind, bleibt wiederum aus wirtschaftlichen Gründen das Massenmietshaus die gegebene Bauform.

c) Das Bauunternehmertum und die Finanzierung der Bauten

Die Bodengesellschaften erstellen nach Aufschließung des Geländes im allgemeinen die Bauten nicht selbst, sondern verkaufen sie an Bauunternehmer, welche dann den Bau ausführen. Diese haben die wirtschaftliche Aufgabe, unbebaute Grundstücke zu erwerben und bebaut zu veräußern. Man kann sie scheiden in solche, die mit eigenen Mitteln, und solche, die mit geliehenen Bausgeldern arbeiten. Die letzte Gruppe herrscht bei weitem vor. Die Finanzierung eines soliden Baugeschäfts im Gebiete des Massenmietshauses erfolgt etwa in folgender Weise: Für eine geringe Anzahlung erwirbt der Bauunternehmer das Grundstück von der Bodengesellschaft. Häufig genug reicht das eigene Geld des Erwerbers gerade für die Auflassungskosten und Steuern aus. Für den nicht gedeckten Teil des Kaufpreises wird Restkaufgeld gewährt unter Einräumung des Vorranges für eine Bausgeldhypothek, häufig gibt oder vermittelt die Baugesellschaft noch diese. Mittels des sehr hoch verzinslichen Bausgeldes wird der Bau ausgeführt. Das Bausgeld wird dann möglichst bald durch eine erste Hypothek abgelöst, wenn angängig schon zur Zeit der Gebrauchsabnahme. Dem Bauunternehmer ist natürlich daran gelegen, eine möglichst hohe erste Hypothek zu erlangen, weil er die Baukosten davon decken will. Die Mißstände des bisherigen Schätzungswesens kamen ihm dabei zugute. Es wurde eine möglichst günstige Tage aufgestellt, welche die hohe Beleihung gestattete. Auch die Lieferanten und Bauhandwerker gewähren im allgemeinen günstige Zahlungsbedingungen, oft genug müssen sie Stundung gewähren, bis die zweite Hypothek reguliert ist. Infolge dieses Systems sind Grundstückshändler, Baulieferant, Bauunternehmer und Handwerker durch eine ganze Kette von Kreditgeschäften aufs engste miteinander verknüpft.

Häufig schiebt sich zwischen die Bodengesellschaft und den Bauunternehmer noch der Baustellenhandel, welcher Verteuerungen des Bodenpreises von 33 1/3 bis 50 v. H. erzielt. Er beschafft bisweilen auch die zweite Hypothek unter der Bedingung, daß der Bauunternehmer, trotzdem er den ersten Bau noch nicht vollendet hat, eine neue Baustelle mit der Verpflichtung zum Bau erwirbt und auf die Hypothek in Zahlung nimmt.

Der treibende Faktor bei dem Geschäft ist vielfach der Grundstückshändler. Er hat das natürliche Bestreben, den nach der oben beschriebenen Methode berechneten Verkaufspreis zu realisieren. Das ist nur möglich durch Bebauung. Dem meist mittellosen Bauunternehmer wird dieser Preis nun in Rechnung gestellt. Er bewilligt ihn, da sein Geschäft im Bauen besteht; er gewinnt ja seinen Unterhalt daraus. Der Bauunternehmer ist häufig genug sogar nur eine vorgeschobene Person, weshalb man ihn denn auch dahin gekennzeichnet hat: „Bauunternehmer sind Leute, die man annimmt, um ein Grundstück zu verwerten“. Er ist als Zwischenperson erforderlich, um den ganzen Finanzierungsmechanismus in Gang zu bringen; er ist auf die Bedürfnisse der

Bodenspekulation zugeschnitten. Der Verkäufer erhält zwar zunächst kein bares Geld für das Grundstück, aber eine Hypothek.

Für die Wohnungserstellung ergeben sich aus diesem System die denkbar ungünstigsten Folgen. Der hohe Bodenpreis belastet den Bau von vornherein außerordentlich, die Bautätigkeit selbst wird von wirtschaftlich schwachen und unsicheren Personen ausgeführt, die Kosten werden dadurch erheblich verteuert und die Leistungsfähigkeit der Unternehmer läßt häufig sehr zu wünschen übrig. Da die Bauunternehmer, die beruflich mit dem Baugewerbe häufig gar nichts zu tun haben, sondern aus allen möglichen Berufen stammen, in ihrer Person wenig Sicherheit bieten, müssen Handwerker und Lieferanten bei ihren Preisen eine Sicherheitsprämie miteinkalkulieren.

Sehr hohe Kosten verursacht namentlich das Baugeld. Bei der Beschaffung wirken vielfach Agenten, Zwischenträger und Vertrauensmänner mit, die alle beträchtliche Vorteile für sich beanspruchen; teilweise sind dabei Leute tätig, „deren finanzielle und moralische Qualität für eine Betätigung auf dem Realcreditmarkt nicht geeignet sind*.“

Man hat berechnet, daß Groß-Berliner Massenmietshäuser infolge der unnötigen Verteuerung von Grundstück und Bau häufig um $\frac{1}{4}$ bis $\frac{1}{3}$ höhere Kosten verursachen, als wenn man sie mit ausreichenden Mitteln auf gesunder kaufmännischer Grundlage und nicht als Spekulationsobjekt erstellen würde.

Die auf diese Weise entstehenden unnötig hohen Erstellungskosten sind dann für die Bauunternehmer die Mindestgrenze für den Verkaufspreis, sie bleiben in Gestalt der ersten Hypothek auf dem Grundstück in der Regel haften und bilden damit auch die Grundlage für die Berechnung der Mietpreise. Gelingt es dem Bauunternehmer nicht, die Veräußerung zu diesem Preise zu erzielen, so kommt es zum „Krach“ und zur Zwangsversteigerung, die ihm selbst weniger Schaden zufügt als den beim Bau beteiligten Lieferanten und Handwerkern. Die bekannte Erscheinung des „Bauschwindels“ ist eine natürliche Folge des kapital schwachen Bauunternehmertums. Einer der größten Schäden der privaten Bautätigkeit im Gebiet des Massenmietshauses muß demnach darin erblickt werden, daß Leute mit sehr geringen eigenen Mitteln Bauten ausführen, deren Erstellung in die Hunderttausende kostet.

Diesem Krebschaden der privaten Wohnungserstellung würde am besten durch ein kapitalkräftiges Bauunternehmertum vorgebeugt oder dadurch, daß die Bodengesellschaften für eigene Rechnung die Bauten ausführen würden. Aber bisher hat sich das Großkapital wohl mit der Bodenspekulation, nicht aber unmittelbar mit der Wohnungserstellung befaßt. Vermag die Abkehr vom alten Stadterweiterungssystem den Auswüchsen der Bodenspekulation einen Riegel vorzuschieben, so tritt vielleicht auch nach dieser Richtung eine Änderung ein. Bis jetzt ist es nur vereinzelt vorgekommen, daß eine große Bodenunternehmung zur Vermeidung der hier geschilderten Mißstände größere Wohnquartiere selbst errichtet hat.

Der Möglichkeit der Übertagierung will das preußische Schätzungsamtsgesetz vorbeugen, das vor allem ein amtliches Schätzungsverfahren bringt.

Die Stellung der Bauhandwerker hat das Gesetz vom 1. Juni 1909 über die Sicherung der Bauforderungen bessern wollen, das bestimmte Vorschriften über die Verwendung der Baugelder enthält. Der zweite Teil des Gesetzes, welcher für Bauforderungen eine Bauhypothek auf Grund eines im Grundbuch einzutragenden Bauvermerks mit der Wirkung einer Vormerkung zur Sicherung dieses Anspruches enthält, wie anderweitige Sicherung der Baugläubiger fordert, und die Erteilung der Bauerlaubnis von der Erfüllung dieser Vorschriften abhängig macht, ist bisher nicht zur Einführung gelangt. Vielfach befürchtet man von diesen Maßnahmen nur weitere Erschwerungen der Bautätigkeit und verspricht sich mehr Erfolg von einer Änderung des Hypothekenrechts.

Zur Ausschaltung von unzuverlässigen Elementen aus dem Bauunternehmertum leisten Bauauskunftsstellen wie in Berlin treffliche Dienste.

* Baumert, Beiträge zur Verbesserung des Wohnungswesens. Gutachten f. d. Immobiliencreditkommission, S. 59.

Der Deutsche Arbeitgeberbund für das deutsche Baugewerbe denkt dem Baufischwindel auch durch Errichtung einer „Hauptbank für Hypothekenschuß“ und von „Hypothekenschußbanken“, welche in erster Linie der Sicherung des notwendigen Kredits dienen sollen, entgegenzutreten, insofern diese Anstalten die Verhältnisse des Bauherrn prüfen und den Hypothekenschuß (Bürgschaftsübernahme) nur dann gewähren, wenn mit der geschützten Hypothek in erster Linie die noch vorhandenen Baurestforderungen getilgt werden.

Schließlich liegt ein großer Nachteil darin, daß das private Baugewerbe zu sehr in der Form des Kleinbetriebes arbeitet und in technischer Beziehung im allgemeinen nicht auf der Höhe ist. Es betätigt sich in Betriebsformen, welche Kapital und Arbeitskraft nicht so rationell ausnützen wie andere Gewerbebezüge. Von 208 000 Hauptbetrieben im Baugewerbe waren 1907 162 000 (78 v. H.) Allein- und Kleinbetriebe (darunter 75 000 = 36 v. H. Alleinbetriebe), 41 000 (20 v. H.) Mittelbetriebe und 5000 (2 v. H.) Großbetriebe. Mit dieser Zahl steht das Baugewerbe zwar hinsichtlich der Großbetriebe an der ersten Stelle; in ziemlich weitem Abstand folgt das Spinnstoffgewerbe (4217) und der Maschinenbau (3409 Großbetriebe). Hinsichtlich der Anzahl der Mittelbetriebe nimmt das Baugewerbe mit 41 007 die zweite Stelle nach dem Handel (49 756) ein. Bemerkenswert ist auch, daß sich seit 1895 unverkennbar eine Entwicklung zum Großbetrieb vollzogen hat. Aber hier zeigt sich der Nachteil, daß die Statistik zur Unterscheidung der Betriebsgrößenklassen die Grenzen schematisch ziehen muß, ohne dabei den Besonderheiten der einzelnen Gewerbebezüge gebührend Rechnung zu tragen. Die mitgeteilten Zahlen lassen den Großbaubetrieb in viel zu günstigem Licht erscheinen, denn ein Bauunternehmer, der mit einigen 50 Arbeitern ein Massenmietshaus auführt, verfügt nach dem landläufigen Sprachgebrauch noch längst nicht über einen Großbetrieb. Die wirtschaftlichen Vorteile eines Großbetriebes kommen einem derartigen Bauunternehmer nicht in gleichem Umfange zustatten wie manchem Mittel- und Kleinbetrieb anderer Gewerbebezüge.

Die Konjunkturschwankungen auf dem Bauplätze führen dazu, daß häufig sogenannte „fliegende Baubetriebe“ für einen bestimmten Bau eingerichtet werden. Es liegt auf der Hand, daß derartige Baubetriebe nicht auf eine wirtschaftliche Ausnutzung von Kapital und Arbeitskraft eingestellt sein können. Man wird sie indessen nur insoweit entbehrlich machen können, als es gelingt, der starken Konjunkturschwankungen auf dem Bauplätze etwas Herr zu werden. Voraussetzung dazu wäre, den Bauplätze unabhängiger vom allgemeinen Geldmarkt zu gestalten. Je mehr die öffentlichen Geldgeber Mittel zum Wohnungsbau bereitstellen, um so mehr wird die Möglichkeit dazu gegeben sein.

Ungenügende Ausnutzung von Kapital und Arbeitskraft bringt auch die im allgemeinen übliche Form der Parzellenbebauung mit sich, wobei auf einzelnen, katastermäßig abgegrenzten Bauplätzen Bauten errichtet werden. Das einzelne Haus ist hierbei Gegenstand des ganzen Unternehmens und liegt dem Bau- wie Finanzierungsplan zugrunde. Ungleich rationeller vom wirtschaftlichen Standpunkt aus ist die Blockbebauung. Hierbei wird das zwischen mehreren Straßenfronten liegende Baugelände — ein ganzer Block — von demselben Bauunternehmer gleichzeitig und nach einheitlichen Gesichtspunkten bebaut. Natürlich erfordert dieses Verfahren ein kapitalträchtiges Unternehmen, es setzt Großbetrieb im technischen Sinne voraus, aber dafür ergeben sich daraus eine ganze Reihe wirtschaftlicher Vorteile. Zunächst ergibt sich eine Ersparnis bei den Verwaltungskosten. Die Kosten der Architektenhonorare sind niedriger, die Baugelände- und sonstige Spesen lassen sich erheblich herabdrücken. Zu berücksichtigen ist namentlich, daß ein Großunternehmen größeren Kredit besitzt und die Geldbeschaffung weniger Ankosten verursacht. Wirtschaftliche Vorteile ergeben sich sodann des weiteren für die Materialbeschaffung und die Bauausführung selbst. Eine Zentralisierung beim Einkauf der Baumaterialien wirkt verbilligend. Namentlich gestattet der Großbetrieb, die Bauausführung wirtschaftlicher zu organisieren. Darunter fällt die zweckmäßige Verwendung der Arbeitskräfte auf dem

Bauplatz, Konzentration der Arbeitsplätze (im Gegensatz zum jetzigen Verfahren, bei dem der einzelne Unternehmer oft gleichzeitig Bauten in den verschiedensten Stadtteilen ausführt) und Schichtbetrieb.

Wagner (Bauwirtschaft, Realkredit und Mieten nach dem Kriege. Finanz- und volkswirtschaftliche Zeitfragen, S. 34, S. 35) erachtet weiter, soweit angängig, als erwünscht: Ersatz gelernter durch ungelernte Arbeiter, Ersatz ungelernter Arbeiter durch Maschinen, Verwendung von Alfordkräften, Trennung des herrichtenden vom arbeitenden Baubetrieb, Ausnutzung der Lagerbetriebsstätten, Verbilligung der Transportkosten, Anwendung guter, den Bau verbilligender Patente und Herabdrückung der Spesen hierfür, sowie sonstige Ausnutzung billiger Konstruktionsformen für den Kleinwohnungsbau. Bei der Blockbebauung können durch Heranführung von Geleisen an jede Baustelle gerade bei den Transportkosten erhebliche Ersparnisse erzielt werden, die elektrische Bahnleitung vermag außerdem Kraft für maschinelle Einrichtungen abzugeben. Obwohl Ersparnis durch Maschinenbetrieb beim Hausbau nicht in gleichem Grade möglich ist wie in anderen Gewerbebezügen, wäre damit der maschinelle Betrieb doch in höherem Grade ermöglicht als bisher. Eine derartige Bauausführung würde nicht nur die Bauzeit verkürzen und Bauzinsen ersparen, sondern auch den Umsatz des Betriebskapitals beschleunigen und die Beanspruchung des Baubetriebes im ganzen etwas gleichmäßiger gestalten. Auf diesem Wege könnten auch die oben geschilderten Nachteile des jetzigen Systems infolge des kapitalschwachen Unternehmertums am ehesten beseitigt werden. Bisher hat diese Form des Baubetriebes jedoch noch nicht in größerem Umfange Eingang gefunden.

d) Realkredit

Eine der wesentlichsten Stützen des geschilderten Finanzierungssystems sind der Realkredit und das Hypothekenrecht*. Die wirtschaftliche Überlegenheit des Boden- oder Baustellenhändlers führt dahin, daß der unter Ausnutzung der Bauordnung hochgetriebene Bodenpreis zunächst hypothekarisch sichergestellt und aus den Hypotheken vorweg bezahlt wird. Der gewerbliche Hausbau beginnt also damit, daß in erster Linie der Bodenbesitzer zu seinem Gelde kommt. Ein großer Teil des Kredits wird so nicht rein produktiven Aufgaben zugeführt, sondern dient den Zwecken der Preisauftreibung. Der Realkredit kommt zunächst gar nicht an die Bautätigkeit heran, und der zunächst befriedigte Baustellenpreis wird nun immer weiter mitgeschleppt. Der Bautätigkeit wird dadurch die ungünstige Bauform des Massenmietshauses aufgezwungen, und es wird zur Übertarierung und Überbeileihung gedrängt. Trotz der hochgetriebenen Beleihung reicht der Bodenkredit nicht aus, und die Hypothekennot macht sich in steigendem Maße geltend. Das eben geschilderte Finanzierungssystem mit seinen Folgen hat auch das früher vorhandene Vertrauen des Privatkapitals zu hypothekarischen Anlagen erschüttert und diese Kreditquelle wenig ergiebig werden lassen.

Die Stellung der Bauunternehmer und Hausbesitzer in diesem System ist derartig, daß sie naturgemäß zu stets erneuten Krisen führen muß. Sie sind der Ausdruck einer zeitweiligen Kreditüberspannung. Im Grunde genommen sind sie nichts anderes „als das Versagen der letzten vorgeschobenen Posten bei der Fortschiebung der Spekulationskredite“**.

Den hauptsächlichsten Fehler in der Regelung des Realkredits wird man darin zu erblicken haben, daß man Bodenwert und Bauwert zusammenfließen läßt. Das darauf beruhende kunstvolle Finanzierungssystem der Bautätigkeit wird erst beseitigt werden, und diese zu einem gesunden wirtschaftlichen Betrieb gelangen, wenn das Verhältnis von

* Vgl. Erster Abschnitt, Kap. I, Nr. 5. D. S.

** Eberstadt in seinem Gutachten für die Immobilienkreditkommission, S. 19.

Boden und Bauwert irgendwie anders geregelt wird. Einzelheiten darüber würden hier zu weit führen.

Abgesehen von dem heutigen Realkreditsystem führt auch die Art der Vergabung der Hypotheken zur Förderung des Massenmietshauses. Die hauptsächlichsten Kreditgeber, die Hypothekenbanken und privaten Versicherungsunternehmungen, beleihen hauptsächlich das große Objekt, d. h. Massenmietshäuser, und bevorzugen daher auch Groß-Berlin und die Großstädte. Gebiete mit geringerer Ausnuzbarkeit des Bodens meiden sie im allgemeinen. Das große Objekt bietet ihnen den Vorteil einfacherer Verwaltung. Kleinhäuser sowie auch Massenmietshäuser mit Kleinwohnungen sind deshalb nicht beliebt, weil sie nicht die gleiche Sicherheit bieten sollen. Daraus ergibt sich für den Bauunternehmer auch die Zwangslage, Häuser mit Kleinwohnungen nicht in dem Grade zu berücksichtigen, wie es das Bedürfnis der breiten Volksschichten an sich erforderlich erscheinen läßt.

Ungünstig für die Deckung des Kapitalbedarfs zum Hausbau ist der Umstand, daß zu Zeiten des größten Bedürfnisses, während wirtschaftlicher Hochkonjunktoren, das Kapital in anderen Anlagen höheren Gewinn in Aussicht hat und daher für den Wohnungsbau schwer oder nicht in hinreichendem Maße zur Verfügung steht. Umgekehrt fließt das Kapital diesem Produktionszweige zu in Zeiten sinkender Konjunktur, wenn die Nachfrage nachläßt.

e) Zusammenfassung

Die bisherige Darlegung hat gezeigt, daß verfehlte Verwaltungsmaßnahmen die ersten Voraussetzungen für die heutige Ausbreitung des Massenmietshauses geschaffen haben, und daß Bebauungsplan und Bauordnung bisher im allgemeinen auf das Kleinhaus zu wenig Rücksicht genommen haben. Daraus fußend hat das private Unternehmertum den vielgeschossigen Hochbau zum Typ moderner Stadterweiterungen gemacht. Gleichzeitig entwickelte sich Hand in Hand damit ein äußerst verwickeltes künstliches Finanzierungssystem, das es der Bodenspekulation gestattete, hohe Bodenpreise aus dem der Bautätigkeit bestimmten Kapital vorweg sicherzustellen. Damit wurde wiederum ein wesentlicher Grund zur Überschuldung des Haus- und Grundbesitzes und zur Hypothekennot gelegt. Das Bauunternehmertum hat dabei seine wirtschaftliche Selbstständigkeit eingebüßt und ist in einer Zeit allgemeinen wirtschaftlichen Fortschritts verhältnismäßig rückständig geblieben. Die Erstellung von Wohnungsbauten wird unnötig verteuert und etwas Unsolides hineingetragen. Der Kleinwohnungserstellung wird dabei nicht genügend Rechnung getragen.

II. Das Kleinhaus

Die einseitige Pflege des Massenmietshauses in der Stadterweiterung der letzten Jahrzehnte ist nach den bisherigen Ausführungen nicht das Ergebnis einer natürlichen Entwicklung. Träfe das zu, so böten die Bemühungen um einen Kurswechsel wenig Aussicht auf Erfolg; da es sich aber bei dem bisherigen System um ein durchaus künstliches Gebilde handelt, so ist es auch sehr wohl möglich, neue Bahnen einzuschlagen, wenn nur erst einmal klar erkannt ist, worauf seine Mängel zurückzuführen sind. Das Gebiet des Kleinhauses liefert außerdem den schlüssigen Beweis, daß diese Bauform unter völliger Wahrung der Wirtschaftlichkeit gepflegt werden kann, und daß das Massenmietshaus mit dem Begriff der Großstadt oder des Industriezentrums keineswegs untrennbar verknüpft ist.

Auch beim Kleinhäusbau überwiegt der Spekulationsbau (Verkaufsbau) im Gegensatz zum Bestellbau, dem Eigenheim. Das spekulative Baugeschäft tritt dabei in zwei Formen auf. Einmal übernimmt ein Handwerker einen Bau und führt die Arbeiten seines Gewerbes selbst aus. Für die übrigen Handwerksarbeiten zieht er dann andere Hand-

werker heran. Ein tüchtiger Handwerker vermag dabei sehr wohl zu bestehen. Diese Form der Wohnungserstellung ist dann volkswirtschaftlich günstig, wenn zwei Voraussetzungen gegeben sind. Der Handwerker muß das Haus möglichst bald verkaufen können, um seine Betriebsmittel wieder flüssig zu bekommen. In Zeiten des wirtschaftlichen Niederganges ist das aber nicht immer möglich. Sodann müßten die Handwerker auf der Höhe der technischen Leistungsfähigkeit sein, um den Bau möglichst billig ausführen zu können. Das ist aber nicht immer der Fall. Eberstadt erklärt den im Kleinbetrieb errichteten Verkaufsbau nur deshalb noch für wettbewerbsfähig, weil das spekulative Baugewerbe nicht auf der Höhe neuzeitlicher Produktionstechnik steht.

Die zweite Form des spekulativen Kleinhausbaus entspricht derjenigen, die wir beim Massenmietshaus kennen gelernt haben.

Obwohl diese Form beim Kleinhausbau mehr und mehr Eingang gefunden hat, so findet sich doch noch der Bau auf gesunder Grundlage. Vielfach besaßen sich große kapitalträchtige Baugesellschaften damit, die über erhebliche eigene Mittel verfügen. Die privaten Unternehmen finden auch beim Kleinhausbau durchaus ihr Fortkommen. Das finanzielle Risiko ist nicht so groß wie beim Massenmietshaus, und der Grundstückswert fällt dabei im allgemeinen nicht so ins Gewicht, so daß die private Bautätigkeit das Geschäft in solider Weise durchzuführen in der Lage ist.

Eine Verbilligung und Verbesserung in technischer Beziehung würde es bedeuten, wenn der Kleinhausbau im Großbetrieb erfolgte. In dieser Beziehung gelten die für das Massenmietshaus gemachten Ausführungen auch für den Kleinhausbau. Die beim Bau der Gartenstadt Staaken bei Spandau gesammelten Erfahrungen haben diese Ausführung durchaus bestätigt. Eine Verbilligung der Baukosten, die nach Beendigung des Krieges unbedingt notwendig ist, wenn der Hausbau überhaupt ermöglicht werden soll, wird auch dadurch angestrebt, daß man beim Kleinhausbau für die einzelnen Gegenden Typenhäuser zu entwickeln sucht. Vereinheitlichung der Bauteile und ihre Massenherstellung würden eine wesentliche Verbilligung bedeuten. Einheitlichkeit und Zusammenfassung ergeben die wirtschaftlich günstigste Form für den Hausbau. „Nicht die Errichtung einer Summe von Mietkasernen im Kleinbetrieb, sondern die Beschaffung von Kleinwohnungen im Großbetrieb“* ist als Ziel anzustreben.

Das Baugewerbe fürchtet bei einer solchen Entwicklung seine Selbständigkeit einzubüßen. Es würde allerdings weniger als Bauherr auftreten und nur zur Bauausführung herangezogen werden und damit seine eigentliche Aufgabe erfüllen. Außerdem könnte es sich der Lage durch Gründung von Lieferungs-genossenschaften anpassen. Diese geben auch dem Kleinbetrieb die Möglichkeit, sich die Vorteile des Großbetriebes zunutze zu machen. Außerdem würde damit die wirtschaftliche Leistungsmöglichkeit und bei richtiger Verteilung der Aufgaben auch die technische Leistungsfähigkeit der einzelnen erhöht werden.

Als nachteilig für die Einführung des Kleinhauses im Gebiet des Massenmietshauses hat sich erwiesen, daß die Routine des Baugewerbes Einfluß auf die Bauform ausübt. Die Handwerker und Lieferanten sind in der Regel auf den Bautyp eingerichtet, der in der Stadt oder Gegend üblich ist. In den Großstädten ist das in der Regel das Massenmietshaus. Das Baugewerbe ist meist derartig darauf eingestellt, daß die Erstellung einer von der ortsüblichen abweichenden Form auf Schwierigkeiten stößt.

Für die Finanzierung des Baus von Kleinhäusern ist es von Bedeutung, daß im allgemeinen zwischen eigenem und fremdem Kapital ein besseres Verhältnis bestehen kann, während beim Massenmietshaus die möglichst hohe Beleihung in der Regel Voraussetzung für die leichte Veräußerlichkeit ist. Es ist auch wirtschaftlich das gesündere Objekt, weil eine Übertarierung wie beim Massenmietshaus so gut wie ausgeschlossen ist. Das

* Deeg, Zur Wohnungsfrage. Drei Preisschriften, herausgegeben vom Schutzverband für deutschen Grundbesitz. Berlin 1916, S. 128.

Kleinhaus bietet im allgemeinen auch infolge des relativ größeren Anteils an eigenem Kapital des Eigentümers größere Sicherheit. Ungünstig für das Kleinhaus ist heute noch die Abneigung der großen Hypothekengeldgeber gegen diese Hausform. Ein Grund dafür wird darin erblickt, daß der Kleinhausbau bisher in zu unscheinbarem Gewande und zu wenig selbstbewußt aufgetreten ist. Die hauptsächlichste Kreditquelle für den Kleinhausbau sind die Sparkassen. Es fehlt aber an Kreditinstituten, welche sich vorzüglich dieser Bauform annehmen. Jedenfalls ist es für den Kleinhausbau ein großes Hindernis gewesen, daß ihm nicht hinreichend Kreditquellen zur Verfügung standen. Neuerdings sucht man dem Mangel durch Schaffung von gemeinnützigen Hypothekenaktienbanken oder gemeinnütziger Hypothekenvermittlungstellen abzuhelpen. Nachteilig wirkt ferner der Umstand, daß das Kleinhaus, wenigstens im Gebiet des Massenmietshauses, noch keine gangbare Ware darstellt. Die Erfahrungen während des Krieges haben zweifellos die Erkenntnis von den Vorzügen einer weiträumigeren Siedlungsform auch in die breiteren Bevölkerungsschichten getragen und werden der Nachfrage nach Wohnungen in Kleinhäusern förderlich sein. Möglicherweise würde eine solche Entwicklung auch nicht ohne Rückwirkung auf die Beleihungspolitik der größeren Geldgeber sein.

Das Baugewerbe in kleinen Städten und auf dem Lande befaßt sich im allgemeinen nicht mit spekulativen Bauten, sondern sorgt im wesentlichen nur für den täglichen Bedarf, die Unterhaltung bestehender Baulichkeiten und für den Ersatz der alten. Bei der Abwanderung der Bevölkerung vom Lande und den Kleinstädten nach den Großstädten und Industriegegenden kann das Sichernhalten der privaten Bautätigkeit vom spekulativen Hausbau nicht wundernehmen. Das Geschäft würde für sie kaum rentabel sein; einerseits ist die Absatzmöglichkeit zu ungewiß, andererseits ist kaum zu erwarten, daß in Orten mit stillstehender oder abnehmender Bevölkerung die Mieten erzielt werden können, welche ein vom privaten Baugewerbe errichtetes Haus bringen muß, wenn es das dafür aufgewandte Kapital angemessen verzinsen soll. Es darf nicht übersehen werden, daß die für die vorhandenen alten Wohnungen erzielten Mieten im allgemeinen erheblich niedriger sein werden. Dabei hat aber, wie heute allgemein anerkannt wird, das Fehlen angemessener Mietwohnungen die Landflucht wesentlich gestärkt. Abhilfe nach dieser Richtung kann aber von der privaten Bautätigkeit kaum erwartet werden.

Eines der größten Hindernisse für eine ausreichende Erstellung von kleinen Wohnungen, gleichgültig ob im Massenmietshaus oder Kleinhaus, liegt in der Abneigung gegen die Verwaltung von Häusern mit kleinen Wohnungen. Es ist nicht zu verkennen, daß solche Häuser erhöhten Abnutzungskosten unterliegen, durch häufige Umzüge erhöhte Reparaturkosten mit sich bringen, daß die Sicherheit hinsichtlich des Eingangs der Mieten oft mit Schwierigkeiten verknüpft ist, und daß Zwistigkeiten unter den Mietsparteien namentlich im Massenmietshaus zu Unannehmlichkeiten führen. Dazu gesellen sich dann noch häufig die bereits oben angedeuteten Schwierigkeiten hinsichtlich der Beleihung bei Häusern mit kleinen Wohnungen.

In Frankfurt a. M. hat man diesen Schwierigkeiten dadurch zu begegnen gesucht, daß man eine besondere Gesellschaft zur Verwaltung von Häusern mit kleinen Wohnungen errichtete.

Es handelt sich hier um psychologische Widerstände und nicht allein um wirtschaftliche Gesichtspunkte, die sehr schwer aus dem Wege zu räumen sein werden, die aber gerade für die private Bautätigkeit ein außerordentliches Hindernis bedeuten.

D. Angebliche Hemmungen der privaten Bautätigkeit, abgesehen vom Erstellungshergang

Abgesehen von den Hemmungen, welche sich der privaten Bautätigkeit infolge verfehlter Verwaltungsmaßnahmen und eines darauf aufgebauten künstlichen Systems entgegenstellen, werden noch andere Gesichtspunkte geltend gemacht, welche ihrer Leistungsfähigkeit

oder ihrer freien Entfaltung hindernd im Wege stehen sollen. Vor allem wird seitens der beteiligten Kreise über eine zu hohe Besteuerung des Grund und Bodens geklagt, und ferner erblicken sie in der gemeinnützigen Bautätigkeit ein Hemmnis für eine ersprießliche Wirksamkeit.

a) Steuern und andere öffentliche Abgaben*

Weitgehende Übereinstimmung besteht darin, daß die gegenwärtig sehr hohe Belastung des Bodens mit Steuern und anderen öffentlichen Abgaben ein Hemmnis für den Kleinwohnungsbau bildet. Die Besitzwechselabgaben bei unbebauten Grundstücken belaufen sich heute, ohne Wertzuwachssteuer, auf 4—5 v. H. des Geländepreises. Berechnet man diesen im allgemeinen zu $\frac{1}{4}$ des Gesamtpreises, so ergibt sich daraus ungefähr 1 v. H. des Gesamtpreises. Bei der großstädtischen Bauunternehmung müssen diese Abgaben häufig viermal entrichtet werden: beim Übergang vom Urbesitzer an die Bodengesellschaft, beim Verkauf von dieser an den Blockkäufer, von letzterem an den Bauunternehmer und schließlich bei der Veräußerung des Hauses. Die heute fast überall eingeführte Steuer nach dem gemeinen Wert belastet die Baupläze auch zweifellos stärker als früher die Ertragssteuer. Dazu kommt noch vielfach die Wertzuwachssteuer.

Während nun von der einen Seite behauptet wird, die Steuern wirkten verteuern auf den Boden und damit auf die Erstellungskosten, wird andererseits dagegen geltend gemacht, daß sich die Baulandpreise nach den Gesetzen für die Bildung von Monopolpreisen und in keiner Weise nach den Erstellungskosten richteten. Die Abgaben verteuerten nicht das Gelände, sondern verminderten den Gewinn des Geländehändlers. Eine Ermäßigung der Abgaben würde kaum eine Verbilligung des Bodens erreichen, voraussichtlich vielmehr dazu dienen, die Grundlage für ein neues Fortschreiten der Spekulation abzugeben.

Für die Beurteilung dieser Frage muß man sich vor Augen halten, daß die Steuer nach dem gemeinen Wert, abgesehen von einer gerechteren Verteilung der Lasten, hauptsächlich den Zweck verfolgt, dem zu langen Festhalten von Baupläzen zu spekulativen Zwecken entgegenzuwirken, und daß die Wertzuwachssteuer, wenigstens nach der Idee ihrer geistigen Urheber, einen Teil des an Grund und Boden erzielten Gewinnes, dessen Wertsteigerung im allgemeinen nicht allein auf die Unternehmertätigkeit zurückzuführen ist, der Allgemeinheit zuführen will. Beide sollen demnach Auswüchsen der Bodenspekulation entgegenwirken, und dieser Zweck wäre mit ihrer Aufhebung beseitigt.

Kennzeichnend für den Einfluß solcher Maßnahmen war der Verzicht des Reichs auf seinen Anteil an der Wertzuwachssteuer; die Kurse der Bodengesellschaftspapiere zogen sofort an.

Aber selbst wenn man zugibt, daß die steuerliche Belastung des Bodens gegenwärtig zu hoch ist und ein Abbau in mancher Hinsicht wünschenswert wäre**, so dürfte diesem Gesichtspunkt bei der Prüfung der Frage, wie den aus der privaten Bautätigkeit entspringenden Mängeln abzuhelfen ist, bei weitem nicht die Bedeutung zukommen wie den verfehlten Verwaltungsmaßnahmen und dem darauf beruhenden System der Wohnungserstellung. Darin scheint doch der Kern der ganzen Frage zu liegen.

b) Die gemeinnützige Bautätigkeit

In der gemeinnützigen Bautätigkeit erblickt die private Bautätigkeit einen Wettbewerb, dem sie infolge der von den öffentlichen Körperschaften gewährten Vergünstigungen nicht gewachsen sei. Diese Vergünstigungen (Gewährung von Hypotheken zu billigem Zinsfuß, Befreiung von Steuern oder sonstigen öffentlichen Lasten, Hingabe billigen Baulandes) sind nach Auffassung der Interessentengruppe Geschenke auf Kosten der Allgemeinheit, welche

* Vgl. Erster Abschnitt, Kap. I, Nr. 8. D. S.

** Als berechtigt sind vor allem die Wünsche auf Beseitigung der Besitzwechselabgaben in der Zwangsversteigerung für Ersterer, welche auf dem Grundstück ruhende Hypotheken retten wollen, anzuerkennen.

ihr selbst die Erwerbsmöglichkeit stark beschränken. Bei näherer Betrachtung ergeben sich aber die den gemeinnützigen Bauvereinigungen gewährten Vergünstigungen keineswegs als eine derartige Bevorzugung, wie es oft dargestellt wird.

Soweit die Vergünstigungen haupolizeilicher Natur sind, werden sie neuerdings immer mehr für den Kleinhausbau schlechthin gewährt. Es handelt sich daher im wesentlichen um diejenigen finanzieller Art. Wenn öffentliche Mittel zur Besserung der Wohnungsverhältnisse verwendet werden, so muß auch dafür gesorgt werden, daß der damit verfolgte Zweck nach Möglichkeit gewahrt bleibt, und daß die Vergünstigungen denen zuteil werden, für die sie bestimmt sind, daß die für die Allgemeinheit damit erstrebten Vorteile aufrecht erhalten bleiben, und nicht für den einzelnen daraus Vermögensvorteile entspringen, die mit dem verfolgten Ziel in Widerspruch stehen. Infolgedessen müssen sich die Darlehensnehmer einer ganzen Reihe von Bedingungen unterwerfen. Die Darlehensgeber behalten sich vielfach einen gewissen Einfluß auf die Verwaltung der Bauvereinigungen vor, die Verwendung von Überschüssen oder Rücklagen, die Vermögensverwendung bei Auflösung der Bauvereinigung, der Verkauf von Land oder Gebäuden unterliegt in der Regel ihrer Genehmigung, ebenso auch wichtige Satzungsänderungen. Eine Änderung in der Zweckbestimmung des beliebigen Grundstücks gibt das sofortige Rückforderungsrecht für das Darlehen. Für den Verkaufsfall ist meist Vorkaufsrecht eingeräumt. Vor allem besteht Tilgungspflicht bezüglich der Hypothek und Abschreibungspflicht. Zudem unterliegen die Baugenossenschaften der Revision. Den gewährten Erleichterungen stehen demnach nicht unerhebliche Lasten gegenüber. Man kann bis zu einem gewissen Grade von Leistung und Gegenleistung sprechen; jedenfalls handelt es sich nicht um ein Geschenk der öffentlichen Körperschaften an die Bauvereinigungen. Die private Bautätigkeit und der Privathausbesitz verlangen die gleichen Vorteile, werden aber kaum gewillt, zum Teil gar nicht in der Lage sein, die gleichen Lasten auf sich zu nehmen. Unter diesem Gesichtswinkel erscheint die Frage der Bevorzugung der Bauvereinigungen in wesentlich anderer Beleuchtung.

Inwieweit die gemeinnützige Bautätigkeit für die private einen fühlbaren Wettbewerb darstellt, ergibt sich am besten aus einem Überblick über deren bisherige Leistungen.

Die von der gesamten gemeinnützigen Bautätigkeit (Reich, Staat, Gemeinden, Arbeitgeber, Stiftungen und Bauvereinigungen) bisher erstellten Wohnungen machen etwa 2 bis 3 v. H. des Gesamt-vorrates an Wohnungen überhaupt aus. Der Anteil an der Neubautätigkeit, der einen besseren Gradmesser ergibt, schwankt in den einzelnen Gemeinden außerordentlich. Für die Jahre 1910 bis 1914 erreichte er in 10 bis 12 deutschen Großstädten ein Viertel bis ein Drittel, ja sogar bis zur Hälfte der neuen Wohnungen*. Im Königreich Sachsen haben die gemeinnützigen Bauvereinigungen in den letzten Friedensjahren nach dem Urteil eines der besten Sachkenner 30 bis 40 v. H. der Neuwohnungen erstellt. Mißlich ist, daß für die kleineren Gemeinden und das Land zahlenmäßige Unterlagen über die dortige Wirksamkeit der gemeinnützigen Bautätigkeit im allgemeinen fehlen. Dort fällt sie verhältnismäßig noch mehr ins Gewicht als in den Großstädten, namentlich die Errichtung von Werkwohnungen kommt dort vor allem in Frage.

Selbst aus dem vorliegenden äußerst lückenhaften Zahlenmaterial ergibt sich, daß die gemeinnützige Bautätigkeit zum Teil über die ihr bisher nur zuerkannte ergänzende Rolle neben der privaten Bautätigkeit hinausgegangen ist und sich verschiedentlich als ein beachtenswerter Faktor für die Deckung des Kleinwohnungsbedarfs erwiesen hat.

Ferner ist zu beachten, daß neuerdings auch die großen Siedlungsgesellschaften von der inneren Kolonisation auf das Gebiet der Wohnungsfürsorge hinübergreifen, indem sie sich auch die Ansiedlung von Arbeitern und Handwerkern zur Aufgabe gemacht haben.

In Rheinland und Westfalen sind provinzielle Siedlungsgesellschaften auch zu diesem Zwecke gegründet worden, ebenso in Sachsen und Bayern.

* Vgl. 14. Sonderheft zum Reichs-Arbeitsblatt: „Deutsche Baugenossenschaften 1915“.

Auf dem Lande und in kleineren Orten dürfte der gemeinnützigen Bautätigkeit bei den geschilderten Schwierigkeiten, die sich dort der privaten Bautätigkeit entgegenstellen, und in Anbetracht der gegenwärtigen Dezentralisationsbestrebungen nach dem Kriege noch mehr als bisher eine wichtige Rolle zufallen. In den Städten und namentlich den Großstädten, vor allem soweit mit Rücksicht auf die bisherige Entwicklung am Hochbau festgehalten werden muß, wird der privaten Bautätigkeit ihre Vorherrschaft kaum streitig gemacht werden können, was auch nicht einmal wünschenswert ist. Nach dem Kriege wird der gemeinnützigen Bautätigkeit bei den zu erwartenden Schwierigkeiten für die private Produktion vielfach die Aufgabe zufallen, dem ersten, dringendsten Bedürfnis nach Erstellung neuer Wohnungen abzuhelpfen.

Trotz dieser wahrscheinlich zunehmenden Bedeutung der gemeinnützigen Bautätigkeit werden ihr aber hinsichtlich ihrer Wirksamkeit stets bestimmte Grenzen gezogen bleiben. Gewisse Hemmungen liegen bei ihr in der Verfassung der gemeinnützigen Bauvereinigungen, den hauptsächlichlichen Trägern der gemeinnützigen Bautätigkeit, und in der Abhängigkeit bei der Beschaffung der notwendigen Betriebsmittel von den öffentlichen Geldgebern.

Die Frage, inwieweit die private Bautätigkeit durch die gemeinnützige in ihrer Wirksamkeit gehemmt werde, wird demnach nicht wie bisher mit Rücksicht auf die zum Teil geringen zahlenmäßigen Ergebnisse der gemeinnützigen Bautätigkeit abgetan werden können. Das Problem dürfte tiefer gehen. Bei der Schilderung der privaten Bautätigkeit kann man sich des Eindrucks nicht erwehren, als ob das bisherige System abgewirtschaftet habe und den kommenden Anforderungen nicht ohne weiteres gewachsen sei. Namentlich die Kleinwohnungserstellung — gleichgültig, in welcher Bauform — scheint für die private Bautätigkeit nicht mehr den nötigen wirtschaftlichen Anreiz zu bieten. Entfällt aber dieses rein zahlenmäßig überwiegende Gebiet, so wäre der privaten Bautätigkeit überhaupt die wichtigste Grundlage entzogen. Wir stehen vor einem Scheidewege: entweder gelingt es, der privaten Bautätigkeit einen neuen wirtschaftlichen Antrieb zu verleihen, oder es setzt eine Zeit öffentlicher Kleinwohnungsbautätigkeit ein. An Stelle der auf privater Initiative beruhenden, spekulativen Kleinwohnungserstellung würde damit eine gesellschaftliche Produktion treten. Von großer Bedeutung für die künftige Entwicklung wird es sein, ob und inwieweit die private Bautätigkeit selbst die Mängel der bisherigen spekulativen Wohnungserstellung erkennt und sich der Sachlage anzupassen versteht. Bisher freilich hat sie sich zur zähen Verteidigerin des alten Systems aufgeworfen.

Schluß

Die Darlegung hat gezeigt, daß die private Bautätigkeit für die ihr aus der Vergangenheit anhaftenden Mängel, einseitige Pflege des Massenmietshauses und unzureichende Kleinwohnungserstellung, nicht allein verantwortlich zu machen ist. Nach jahrzehntelangen Kämpfen ist es geglückt, der Erkenntnis von der Notwendigkeit einer Reform unseres Siedlungs- und Wohnungswesens die Wege zu ebnen, die Gesetzgebung in Preußen hat nicht gezögert, noch während des Kriegs die ersten Schritte nach dieser Richtung zu tun und damit dem schon früher gegebenen Beispiel mittel- und süddeutscher Staaten zu folgen. Im Gegensatz zur Zeit nach dem Kriege 1870/71 stehen nach diesem gewaltigen Völkerringen Staat, Gemeinden, Gesetzgebung und öffentlicher Geist den großen Aufgaben auf dem Gebiet des Siedlungs- und Wohnungswesens nicht verständnislos gegenüber. Noch vieles bleibt zu tun, aber der Damm ist gebrochen. Die Wohnungsfrage ist nicht nur Boden-, Lohn-, Kreditfrage, oder was man sonst noch für Schlagworte gebildet hat. Gerade durch das Zusammenfließen einer ganzen Reihe von Momenten wird sie so verwickelt. Mit einer vereinzelter Maßnahme ist ihr daher auch nicht beizukommen, sondern es bedarf vielseitiger Schritte

nach den verschiedensten Richtungen, wie sie im einzelnen oben angedeutet worden sind, soweit es im Rahmen dieser Darstellung möglich war. Gesetzgebung und Verwaltung sind jedenfalls gewillt, die Bahn zu ebnen und die Hemmnisse für ein neudeutsches Siedlungswesen möglichst zu beseitigen. Es wäre zu wünschen, daß auch die private Bautätigkeit das ihrige dazu beitrüge. So sehr auch der Krieg bewiesen hat, daß es sich beim Wohnungswesen um eine öffentliche Angelegenheit handelt, bei welcher Beaufsichtigung und Mitarbeit der öffentlichen Gewalt in weitem Maße erforderlich ist, so bleibt dem spekulativen Unternehmen und privater Initiative doch ein weiter Spielraum.

Privater Unternehmegergeist soll nicht unterdrückt, sondern möglichst für die großen Aufgaben der Zukunft gewonnen werden.

Benutzte Literatur:

- Die Gutachten für die Immobilienkreditkommission: Eberstadt, Referat. — Luther, Der städtische Immobilienkredit. Mitteilungen der Zentralstelle des deutschen Städtetages, Bd. V, Nr. 7/8, Sonderbeilage. — Baumer, Beiträge zur Verbesserung des Wohnungswesens. Spandau 1914. Verlag des Zentralverbandes der Haus- und Grundbesitzer-Vereine Deutschlands. — v. d. Borgh, Gutachten zu dem Fragebogen für Erhebungen über den städtischen Immobilienkredit. Bodenpolitische Zeitfragen, S. 4. — Albrecht-Dernburg, Geld für Kleinwohnungen. Groß-Berliner Verein für Kleinwohnungswesen, S. II. — Bredt, Welche Umstände verteuern das städtische Bauland? Gutachten für die Immobilienkreditkommission. — Gemünd, Welche Umstände verteuern das städtische Bauland? (Besprechung der Gutachten.) Zeitschrift für Sozialwissenschaften, VII. Jahrg., 1916, S. 1 und 2. — Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens. 2. Aufl., Jena 1910; — Derselbe, Rheinische Wohnverhältnisse und ihre Bedeutung für das Wohnungswesen in Deutschland. Jena 1903. — Gresschel, Wohnungswesen. Weyls Handbuch der Hygiene, 2. Aufl., 5. Abt., Leipzig 1914. — Gemünd, Die Grundlagen zur Besserung der städtischen Wohnweise. Berlin 1913; — Die Wohnungsfrage in Deutschland. Vorträge, gehalten auf der Internationalen Bauausstellung in Leipzig. Dresden 1914. — Zur Wohnungsfrage, Drei Preisschriften, herausgegeben vom Schutverband für deutschen Grundbesitz. Berlin 1916. — Wuttke, Wohnungsfürsorge und Heimatschutz. Mitteilungen des Landesvereins Sächsischer Heimatschutz, Bd. 2, S. 8, S. 379. — Kruschwitz, Die Baugeldbeschaffung für städtische Wohnhausbauten in Dresden und Bauten. (Dresden, Diss. 1911.) — Denkschrift über die Verluste der Bauhandwerker und Baulieferanten bei Neubauten in Groß-Berlin in den Jahren 1909–1911. Berlin 1914. Verlag des Kgl. Statistischen Landesamts. — Adickes, Förderung des Baus kleiner Wohnungen durch die private Tätigkeit. Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. 96/97, 1901. — Voigt, Bedeutung der Baukosten für die Wohnungsfrage. Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. 95, Wohnungsfr. 1, 2. — Goldschmidt, Das Baugewerbe und die Krisis. Ebenda Bd. 111. — Meinardus, Die Terraintchnik. — Sabeland, Der Einfluß des Privatkapitals auf die bauliche Entwicklung Groß-Berlins. Berlin 1913. — S. Wolff, Bestellbauten und Verkaufsbauten. Conrads Jahrbücher, Bd. 40, 1910, S. 15. — v. d. Borgh, Beruf, gesellschaftliche Gliederung und Betrieb im Deutschen Reich. Vorträge der Gehe-Stiftung zu Dresden, Bd. 2, 1910. — Ruch, Die gemeinnützige Bautätigkeit im Königreich Sachsen. Beiträge zur Wohnungsfrage im Königreich Sachsen, S. 2, Dresden 1914. — Beiträge zur Wohnungsfrage während des Krieges. 14. Sonderheft zum Reichs-Arbeitsblatt, Berlin 1917. — Rampfmeier, Zur Baukostenfrage. Westfälisches Wohnungsblatt, 1916, S. 11, S. 268; — Derselbe, Die Verbilligung der Baukosten. Bauwelt 1916, Nr. 49, S. 3. — Entwurf eines Wohnungsgesetzes. Drucksache des preuß. Abgeordnetenhauses, 22. Legisl.-Per., III. Sess., 1910/17, Nr. 299. — Rucinski, Der preußische Wohnungsgesetzentwurf von 1916. Annalen für Soziale Politik und Gesetzgebung von Braun, Bd. V, S. 1. — Dernburg-Leyser, Heime für kinderreiche Familien. Berlin 1916. — Beuster, Gemeinnützige Aktienbanken für das Groß-Berliner Siedlungswesen. Bauwelt 1916, S. 35 und 37. — Popp, Welche Bedeutung hat der Hypothekenschuß für das deutsche Baugewerbe? Deutsche Arbeitgeberzeitung vom 18. Februar 1917, Nr. 7.

2.

Die Arbeitgeber

Von Agl. Baurat Schmohl in Essen a. R.

Die ungeheure Bedeutung der Wohnungsfrage — lautet doch eine Kapitelüberschrift in Weyls Handbuch der Hygiene geradezu: Die städtische Wohnweise als Ursache der Entartung — darzustellen, kann an dieser Stelle wohl umgangen werden, ist doch das ganze vorliegende Werk ein einziges Dokument in dieser Richtung, das klar werden läßt, daß zuletzt die erlangte Kulturhöhe eines Volkes daran gemessen werden kann, wie es seine Wohnungsverhältnisse gestaltet hat. Umfaßt das Problem alle Stände, Land und Stadt gleichmäßig, so ist die Frage am brennendsten in Hinsicht auf die Kleinwohnungen, die bis 75 % aller Wohnungen, ja in Städten bis 92 % derselben ausmachen. Auch hinsichtlich des jährlichen Kapitalaufwandes ist die Frage von größter Bedeutung. Nehmen wir mit Naumann für die Industrie allein 9 Millionen Arbeitskräfte an und deren Jahresverdienst mit 14 Milliarden, so wäre der jährliche Wohnungsaufwand — Einkommen und Miete wie 7 : 1 gerechnet (in Wirklichkeit ist letztere oft weit größer und wird vielfach mit 5 : 1 noch als günstig betrachtet) — dieses Arbeiterheeres 2 Milliarden, von denen der weitaus größere Teil auf Mieterwohnungen fällt. Da liegt es nahe zu vermuten, daß die private Wohnungserzeugung ein großes Betätigungsfeld fände.

Die Schwierigkeiten für den privaten Unternehmer sind indes groß und mannigfach. Die Nachfrage nach Arbeiterwohnungen in Industriegebieten ist überaus schwankend und unregelmäßig, da völlig von der wirtschaftlichen Lage abhängig, die ihrerseits oft von gänzlich unvorherzusehenden weltwirtschaftlichen oder politischen Umständen bedingt wird. Eine günstige Wirtschaftslage, die ihrerseits vermehrte Eheschließungen und dauernd steigende Wohnungsnachfrage mit sich führt, entzieht aber dem Baumarkte das ihm nötige Kapital, das in die Industrie abfließt, gerade in dem Augenblicke, wo die allgemeine Wirtschaftslage ein erhöhtes Bauen von Wohnungen begünstigen und fordern muß. Erschwert ist die gewerbmäßige Wohnungserzeugung für den Markt und auf Kredit weiter durch die in den letzten Jahren äußerst umständlich und teuer, ja fast unmöglich gewordene Beschaffung der 2. Hypothek, für die es noch an einer genügenden Organisation fehlt. Dazu kommt ferner, daß die Gewinnaussichten wenig verlockend sind: die Verwaltung von Kleinwohnungen ist umständlich und schwierig, die Wohnungsabnutzung erheblich, Mietsverluste verhältnismäßig häufig, der Wohnungswechsel stark, alles in allem, für den Privatunternehmer ist der Kleinwohnungsbau nicht anziehend und seine Betätigung versagt daher auf diesem Gebiete mit wenig Ausnahmen*.

Sind nun für das Eingreifen der privaten Arbeitgeber in die Wohnungsherstellung für Arbeiter zunächst neben dem eben erwähnten Versagen der privaten Bautätigkeit selbstverständlich Gründe ihres eigenen Interesses der Anstoß, so überwiegen doch bald, zumal bei den Hauptträgern der privaten Arbeiterwohnungsfürsorge, die höheren Gesichtspunkte der Förderung des Gemeinwohls. Gewiß gibt es Fälle, wo ein Fabrikbetrieb irgendwo auf dem platten Lande oder wegen des Vorkommens von Rohstoffen an ganz bestimmte oder entlegene Örtlichkeiten gebunden und ohne die Errichtung von Arbeiter-

* Vgl. oben Nr. 1. D. S.

wohnungen gar nicht möglich und betriebsfähig ist. Oder es ist nur auf diese Weise ein Stamm tüchtiger seßhafter Arbeiter zu bilden und an den Betrieb zu fesseln. In fast allen Fällen aber, wenn wir einiges ausnehmen, das vor 1890 in der Zeit des allgemeinen Darniederliegens des Baugeschmackes errichtet ist, hat die Bautätigkeit unter Gewinnverzicht den Arbeitern doch den Vorteil gebracht, daß sie billiger, schöner, weiträumiger und gesünder wohnten, als wenn sie auf Wohnungen der privaten Bautätigkeit wären angewiesen gewesen. So kann Eberstadt mit Recht sagen: „die Fortschritte in unserem Wohnungswesen liegen durchaus auf dem Gebiete der gewinnlosen, die Rückschritte auf dem Gebiete der spekulativen Bautätigkeit.“ Und trotz aller Angriffe auf ihre Tätigkeit in der Arbeiterwohnungsfürsorge hat zumal die Großindustrie mit riesigen Mitteln aus einem würdigen Selbstgefühl heraus Siedlungen aufgebaut, die in jeder Hinsicht Leistungen darstellen, die in ihrer Vorbildlichkeit Anreiz zur Nachahmung geben und segensreiche Wirkungen die Fülle ausströmen.

Was die Stellung der Arbeiter zu den Werkwohnungen betrifft, so sind dieselben gegen die mannigfaltigen Vorteile dieser gewiß nicht unempfindlich, wenn auch mancherorts die Verbindung des Miets- und Arbeitsverhältnisses als hemmend und allzu sehr bindend empfunden wird. In Wirklichkeit sind heute die Bedingungen bei Auflösung des Arbeitsverhältnisses in bezug auf die Kündigungsfrist der Wohnung fast durchweg milde und den Interessen der Arbeitgeber wie der Arbeiter in billiger Weise Rechnung tragend. Welche wirklich üblen Verhältnisse und großen Mißstände entstehen, wenn der Arbeitgeber an kleinen Orten die Wohnungserstellung dem gewerbmäßigen Wohnungsbau überläßt, zeigt die bewegliche Schilderung Rampffmeyers über die Entwicklung Badisch-Rheinfeldens, wo die Errichtung der Kraftübertragungswerke die chemische Großindustrie an den Ort zog und demselben dadurch eine ungeahnte Entwicklung brachte, die, dem Unternehmer überlassen, in ihren baulichen Äußerungen ein mehr als abschreckendes Bild zeigt.

Sehen wir nun zu, was die privaten Arbeitgeber für das Arbeiterwohnungswesen bisher geleistet haben. Es ist zu unterscheiden zwischen der unmittelbaren Betätigung durch Errichtung von an die Arbeiter zu vermietenden Wohnungen (Werkwohnungen, zu denen auch angemietete durch Unternehmer unter Aufsicht und Einfluß der Werke errichtete zu rechnen sind) oder von Häusern, die in den Besitz übergehen können (Erwerbshäuser), und der mittelbaren Förderung durch Gründung oder Beteiligung an, bzw. Unterstützung von Baugenossenschaften, Gesellschaften m. b. H., Aktiengesellschaften, durch Abgabe kostenfreien oder billigen Baulandes, Gewährung von Baugeld, Bauprämien, Garantie für Darlehen oder 2. Hypotheken, Stiftungen u. dgl. m.

Eine vollständige Übersicht des Geleisteten auch nur in Umrissen zu geben ist nicht möglich, einmal wegen des allzu knappen zur Verfügung stehenden Raumes, dann wegen des Mangels umfassender statistischer Grundlagen, die während des Krieges nicht zu beschaffen sind*, drittens, weil sich die mittelbare Förderung des Kleinwohnungswesens durch die privaten Arbeitgeber vielfach der öffentlichen Kenntnis entzieht. Die im Vergleich zur industriellen dem Umfang nach verhältnismäßig geringfügige Fürsorge der landwirtschaftlichen Arbeitgeber muß völlig übergangen werden.

Die unmittelbare Wohnungsfürsorge der privaten Arbeitgeber; Länder und Bezirke

Von geschichtlichen Beispielen — eines der bekanntesten sind die Weberhäuschen der Fuggerei in Augsburg — und vereinzelt Anläufen und Ausführungen abgesehen — die Halberger Hütte baute schon um die Mitte des 18. Jahrhunderts zugleich mit der ursprünglichen Hüttenanlage Arbeiterhäuser, die Gutehoffnungshütte, die im ersten Drittel

* Den zahlreichen Firmen, die sich der Mühewaltung der Beantwortung der Fragebogen trotz der erschwerten Zeitumstände unterzogen haben, sage ich an dieser Stelle Dank. D. V.

des 19. Jahrhunderts bereits vereinzelte Arbeiterwohnungen in der Nähe ihrer Betriebe besaß, errichtete 1844 bereits ihre erste Arbeiterkolonie Eisenheim I mit 58 Wohnungen —, setzte die Tätigkeit der Arbeitgeber in der Errichtung von Arbeiterwohnungen zögernd und langsam in den 60er Jahren ein, um sich rasch mit der aufblühenden Industrie auszubreiten und dann, dem Entwicklungsgange derselben folgend, unter dem Einfluß neuer sozialer Gedanken etwa von 1890—1900 ab zu jenem bedeutenden Umfang anzuwachsen, den wir heute feststellen können. Die Industriegegenden stehen natürlicherweise zahlenmäßig hierbei an erster Stelle, jedoch ist die Tätigkeit der Arbeitgeber in den verschiedenen Gebieten und Ländern Deutschlands ungleich und abhängig von den verschiedenen örtlichen Verhältnissen, verschieden nach Stadt und Land, verschieden nach den einzelnen Gemeinden und Städten, verschieden auch in den einzelnen Industrien.

Im Königreich Sachsen, das im ganzen eine höhere Wohnungsdichte aufweist als der industrielle Westen Deutschlands, nämlich 1910 12 Bewohner auf 1 Haus, und das der dichtest bevölkerte Staat der Erde ist, wurden 1902 die vorhandenen Arbeitgeberwohnungen auf 3500—4000 geschätzt; in Großstädten waren sie so gut wie gar nicht vorhanden, in Städten selten, in zahlreichen Mittelstädten überhaupt nicht, und selbst in benachbarten Bezirken mit gleichartigen Verhältnissen zeigte sich große Verschiedenheit. Im Jahre 1907 bekommen wir schon ein ganz anderes Bild von der Arbeitgeberstätigkeit auf diesem Gebiete.

Es sind von Arbeitgebern errichtet: 1976 Häuser mit 7750 Wohnungen, 63 Erwerbshäuser mit 184 Wohnungen. Garten oder Feld hatten ungefähr die Hälfte. Bemerkenswert ist, daß in einem Fall, wie von den Wohnungsinspektoren berichtet wird, die Arbeiter einer Fabrik auf die Werkwohnungen verzichteten, und daß in mehreren Fällen die Beschaffung von Wohnungen durch die Arbeitgeber wegen „der geringen Anhänglichkeit der Arbeiterschaft“ wieder aufgegeben wurde. Vielfach machte sich auch Abneigung gegen Werkwohnungen bemerkbar, aus der Befürchtung allzu großer Abhängigkeit heraus, und auch die von den Arbeitgebern errichteten Häuser, die in das Eigentum der Arbeiter übergehen sollen, finden aus dem gleichen Grunde wenig Anklang, wie die äußerst geringe Zahl derselben im Königreich schon erkennen läßt. Nach einer Erhebung vom 15. September 1912, die sich auf 162 Gemeinden der 5 Kreishauptmannschaften Bautzen, Chemnitz, Dresden, Leipzig und Zwickau erstreckte und bei der Landgemeinden mit unter 3000 Einwohnern und Städte mit unter 5000 Einwohnern außer Betracht geblieben waren, bestanden in diesen 162 Gemeinden in 622 Gebäuden 2677 Wohnungen privater Arbeitgeber, 49 Häuser mit 188 Wohnungen waren im Bau. Diese beschränkte Erhebung läßt natürlich keinen Vergleich zu mit den oben gegebenen Zahlen, aber sie beweist, daß die kleinen Gemeinden in Sachsen an der Zahl der Werkwohnungen einen starken Anteil haben; im allgemeinen — Gegenbeispiele gibt es auch genügend und bekannte — haben die Arbeitgeber weniger Veranlassung, Werkwohnungen in den großen Städten zu errichten, da einmal der Wohnungsmarkt in den Großstädten dem Arbeiter leichter eine geeignete Wohnung bietet, andererseits gerade der Großstadtarbeiter am häufigsten die Arbeitsstelle wechselt.

Als Einzelbeispiel aus Sachsen sei die A.-G. für Glasindustrie vormals F. Siemens, Dresden, genannt, die 382 Werkwohnungen errichtete mit einem Aufwand von 2,6 Millionen.

Im ober-schlesischen Industriebezirke „sind die Werke mit dem Vordringen des Steinkohlenbergbaus in ländliche Gegenden gezwungen gewesen, sofort mit der Inangriffnahme der ersten Arbeiten eine umfangreiche Wohnungsbautätigkeit einzuleiten“ (Seidl), da für so große Menschenmengen — bei 10 Steinkohlengruben in rein ländlicher Gegend vermehrte sich die Belegschaft von 1900—1912 um rund 20 000 Mann, die Bevölkerung also um annähernd 70 000 Köpfe — bei dem gänzlichen Ausbleiben des privaten Hausbaus auf dem Lande anderweitig Obdach nicht geschaffen werden konnte. Zudem ist die Wohnungsfrage für die wirtschaftliche Entwicklung Oberschlesiens von höchster Bedeutung, weil die

Industrie zum weitaus größten Teile ihren Arbeitererfatz aus dem Bevölkerungszuwachs durch Geburten decken muß.

Im Jahre 1890 konnten 23 % der verheirateten Arbeiter in den damals vorhandenen 11060 Werkwohnungen Aufnahme finden, gegen 34 % im Jahre 1912. Während die Zahl der Verheirateten von 1900—1912 um 120 % stieg, vermehrte sich die Zahl der Wohnungen in der gleichen Zeit um 228 %, und zwar auf 36189 Wohnungen, von denen sich 5615 in Erwerbshäusern befanden. Diese boten also Wohnraum für 5 % der 105277 verheirateten Arbeiter (bei einer Gesamtzahl von 177968 erwachsenen männlichen Arbeitern) im Jahre 1912. Fassen wir zusammen, so waren für 112000 verheiratete Arbeiter und Beamte 45000 Wohnungen bereit, von denen etwa 5—6000 auf Erwerbshäuser kamen. Der Löwenanteil dieser beträchtlichen Fürsorge mit zusammen 4384 Häusern und 29433 Wohnungen fällt auf die Steinkohlengruben. Etwa 15—20000 Familien haben Gartenland zur Wohnung von durchschnittlich 1 A., gelegentlich 2 oder 3, auch 5 A. Außerdem wird Land zu geringen Preisen verpachtet (1912 hatten 25 Verwaltungen mit etwa 100000 Verheirateten 4356,12 ha verpachtet).

Bis 1890 waren für das gesamte Arbeiterwohnungswesen von der oberschlesischen Bergindustrie zusammen 15,7 Millionen aufgewendet worden, auf den Kopf der Belegschaft 204,27 Mark; diese Zahl stieg bis 1912 an Anlagekapital sowie an Zuschüssen für den Bau von Erwerbshäusern auf rund 145 Millionen oder 786 Mark auf den Kopf des erwachsenen männlichen Arbeiters und Beamten. Für Erwerbshäuser waren davon nur 1 Million aufgewendet, und zwar 167060 Mark von einem Eisenhüttenwerk, der Rest von den Steinkohlengruben. Faßt man laufende und einmalige Ausgaben zusammen, so berechnet Seidl als gegenwärtigen Jahresdurchschnitt der Aufwendungen für die Wohnungsfürsorge der oberschlesischen Bergindustrie die stattliche Summe von 15,5 Millionen Mark.

Für den rheinisch-westfälischen Industriebezirk liegen nur getrennte Aufstellungen vor, zudem aus verschiedenen Jahren. Nach der Zusammenstellung des Rheinischen Vereins für Kleinwohnungswesen gab es im Jahre 1902 in der Rheinprovinz 31195 Werkwohnungen, in Westfalen deren 30344. An erster Stelle absolut und relativ (nach der Zahl der in den Betrieben, die Arbeiterwohnungen bauen ließen, beschäftigten Arbeiter) steht der Bergbau mit 13602 Wohnungen in der Rheinprovinz und 18794 in Westfalen; ihm folgt die Eisenindustrie mit 9308 Wohnungen in der Rheinprovinz und 7163 Wohnungen in Westfalen. Während die Steinindustrie an dritter Stelle und an vierter die Textilindustrie noch erhebliche Leistungen aufweisen, fallen auf die chemische, Papier-, Leder-, Holz-, Nahrungs- und Genussmittel-, Bekleidungs-Industrie sowie graphischen Gewerbe zusammen nur 2274 Wohnungen in der Rheinprovinz und 752 in Westfalen. Der Herstellungswert der Häuser mit Grund und Boden beläuft sich auf 110½ Millionen in der Rheinprovinz und rund 100 Millionen in Westfalen, wozu an Aufwendungen für Darlehen oder Prämien bei Erwerbshäusern kommen rund 4,1 Millionen in der Rheinprovinz und rund 1,3 Millionen in Westfalen*.

Zu einer großzügigen Wohnungspolitik mußten sich die Zechenverwaltungen des Ruhrbezirks, dessen wirtschaftliche Bedeutung ihre Grundlagen in dem Kohlenbergbau hat, entschließen, um die bei dem Mangel an Arbeitskräften im Bergbauggebiet selbst von außerhalb herzuziehenden großen Arbeitermengen unterzubringen, wobei, zumal in den dünn besiedelten nördlichen Gebieten des Ruhrbezirks, die Unterkunftsmöglichkeit sehr gering war. Im Jahre 1893 waren erst 10000 Wohnungen in Zechenbesitz; 1901 hatte sich diese Zahl bereits auf 26250, und im Jahre 1907 auf 52900 erhöht. Von diesen 52900 Wohnungen

* Leider stehen dem Verfasser nur diese veralteten Zahlen für die Gesamtleistungen der privaten Arbeitgeber zur Verfügung. Wie sehr sie überholt sind, geht ja aus den folgenden Zahlen einzelner Industrien hervor.

befanden sich 40 390 in geschlossenen Arbeiterkolonien, und insgesamt wohnten darin 83 240 Belegschaftsmitglieder. Die Anlagekosten für Arbeiterwohnungen werden für 1901 mit rund 95 Millionen, für 1907 mit 194 610 000 Mark angegeben; das ergibt für eine Wohnung einen Kapitalaufwand von rund 3800 Mark.

Am 1. Mai 1914 hatten die Zechen des Vereins zur Wahrung der bergbaulichen Interessen im Oberbergamtsbezirk Dortmund, in Essen, zusammen 94 027 Bergarbeiterwohnungen, gegen 81 700 am 1. Dezember 1912. Im Jahre 1913 besaßen nur 4 Zechen keine Wohnungen, wogegen am 1. März 1914 12 Zechen Wohnungen besaßen für 60 % der Belegschaft, 7 für 70 %, 3 für 80 % und 5 für 90 % derselben.

Die Bedeutung der Wohnungsfrage speziell für den Industriebezirk zeigt eine Berechnung, die Strehlow aufstellte, wonach im Jahre 1936 bereits die gesamte Fläche des Industriebezirks die durchschnittliche Wohndichte der preussischen Städte im Jahre 1905 aufweisen wird, nämlich 35,4 Menschen auf 1 ha. Gewaltige Aufgaben verwaltungstechnischer und städtebaulicher Art steigen aus diesen Zahlen auf; mögen sie eine großzügige Lösung finden, die ihrer Bedeutung gerecht wird!

Für Westfalen, wo die Industrie bisweilen 27—50 % der Gesamtfläche eines Kreises einnimmt, liegen noch Zählungen vor für 1910, 1911 und 1912, die Vergleiche ermöglichen und dartun, daß hier die Boden- und Wohnungspolitik der privaten Arbeitgeber ausschlaggebend ist für das gesamte Kleinwohnungswesen. Die Zahl der Werkwohnungen stieg von 45 351 Wohnungen im Jahre 1910 auf 63 439 Ende 1912, d. h. um 28,5 %. Von 1900 bis 1912 haben die privaten Arbeitgeber 34 152 Wohnungen errichtet, im Jahresdurchschnitt also 2846. Über die Prozentzahl der Beamten und Angestellten sowie Arbeiter, die in Werkwohnungen untergebracht sind, im Verhältnis zur Gesamtzahl der Werksangehörigen fehlen Angaben.

Für Bayern haben die Erhebungen der Rgl. Fabriken- und Gewerbeinspektoren 1905 rund 3300 Arbeitgeberwohnhäuser mit 12 000 Wohnungen festgestellt. Eine Erhebung des Rgl. Statistischen Bureaus in München vom Mai 1905 ergab bei 308 Betrieben — davon 33 mit weniger als 50 Arbeitern — rund 3000 Wohnhäuser mit 10 000 Wohnungen, von denen 5987 Gartenanteil besaßen. Während 84 Betriebe der Industrie der Steine und Erden nur 1513 Wohnungen aufweisen, besitzen die 24 Betriebe der chemischen Industrie 1330 Wohnungen — 675 fallen allein auf die Badische Anilin- und Soda-Fabrik Ludwigshafen a. Rh., die im Jahre 1874 schon 160 Arbeiterwohnungen besaß* —, und die 62 Betriebe der Textilindustrie treten der Wohnungszahl nach mit 3094 Wohnungen an die Spitze. Von den 21 Betrieben der Industrie der Nahrungs- und Genussmittel mit 535 Wohnungen nimmt die Zuckerfabrik Frankenthal gegen 270 Wohnungen, meist mit Gärten, für sich in Anspruch.

Auch in Bayern hören wir von Fällen, wo Arbeiter es ablehnten, Werkwohnungen zu beziehen, während im allgemeinen deren Vorteile, wenn auch „ohne äußere Erkenntlichkeit“, geschätzt werden und starke Nachfrage nach denselben vorhanden war.

Betrachten wir zum Schlusse dieser, wie bereits bemerkt, leider allzu lückenhaften Übersicht nach Bezirken und Ländern zur weiteren Beleuchtung der Frage die Verhältnisse einer einzigen Stadt, und zwar Essens, das im Kriege eine Einwohnerziffer von einer halben Million erreichte, so setzte hier die Tätigkeit der Arbeitgeber mit den Jahren 1861/62 ein, wo Krupp 10 Meisterwohnungen errichtete. Während Krupp dann von 1870 ab die Wohnungsfürsorge in großem Umfange sich angelegen sein ließ, folgten ihm andere Arbeitgeber auf diesem Gebiete erst in den Jahren nach 1890. Im ganzen waren Werkwohnungen in Essen vorhanden:

* Anfang 1914 ist die Zahl der Werkwohnungen auf 861 gestiegen, wozu 229 Wohnungen für Beamte kommen. Das aufgewendete Kapital betrug rund 10 Millionen Mark.

Anfang 1910	
Krupp	6 065
13 andere Betriebe	2 543
zusammen	8 608

(Vergleichsweise sei beigelegt, daß in Düsseldorf zu der gleichen Zeit in dem engeren damaligen Stadtbezirk 14 Firmen 173 Häuser mit 532 Wohnungen besaßen, bei einer Bevölkerungszahl [1. Dezember 1910] von 358 733 Köpfen und in Essen 294 629).

Anfang 1912	
Krupp	6 486
13 andere Betriebe	4 193
zusammen	10 679

Von den insgesamt im Jahre 1911 errichteten 5428 Wohnungen (die dreiräumigen betrugen 41,8 % dieser Zahl), fielen 1013 auf die privaten Arbeitgeber, d. h. 18,6 % der gesamten Wohnungsproduktion.

Anfang 1914	
Krupp	7 192
13 andere Betriebe	4 258
zusammen	11 450

1914 baute Krupp 142 Wohnungen, 1915 356 Wohnungen.

Die Krupp'sche Wohnungsfürsorge zeigt am 1. Juli 1916 insgesamt folgendes Bild. Es sind vorhanden:

in Essen	7 867	Werkwohnungen
bei den Außenwerken	4 722	"
in dem Altenheim Altenhof	563	"
zusammen	13 152	Werkwohnungen.

Im Bau begriffen sind und werden in Bälde bezogen:

in Essen, einschl. der angemieteten	563	Werkwohnungen
in Vorbereitung zur Ausführung stehen, wobei mit derselben teilweise noch in diesem Jahr begonnen wird bezw. wurde, insgesamt	4 000	"
In Logierhäusern, Arbeiterheimen und Schlafhäusern sind vorhanden (die Kriegsprovisorien bleiben außer Betracht)	2 242	Plätze.

Von den 13 anderen Betrieben obiger Aufstellung stehen die Sechen Viktoria-Matthias mit 1221 Wohnungen Ende 1911, Gottfried-Wilhelm mit 605 und Langenbrahm mit 557 Wohnungen an erster Stelle. Man begreift, daß eine zahlenmäßig so bedeutsam auftretende Wohnungsfürsorge, der die in Essen verhältnismäßig sehr kurzen Arbeitswege günstig sind, selbst in einer $\frac{1}{2}$ -Millionenstadt ein nicht zu gering einzuschätzender Faktor im Kleinwohnungswesen sein muß. Daß die Behausungsziffer Essens eine für eine Industriestadt recht günstige ist (im Jahre 1900 18,7 gegen Charlottenburg mit 52,5, Berlin 50,1, während Bremen, das über 40 % Einfamilienhäuser besitzt, nur 7,8 Bewohner auf ein Haus hat), darf wohl dieser bedeutsamen Wohnungsfürsorge der privaten Arbeitgeber zugemessen werden*.

Fassen wir die Gesamttätigkeit der Arbeitgeber auf diesem Gebiete aus dem Gesichtswinkel des Fortschritts im Kleinwohnungswesen ins Auge, so läßt sich zweifellos auf dem Lande mit seinen größeren der Überbauung zugänglichen Flächen eine vollkommenere Wohnform erzielen als in den Städten, wo die teuren Bodenpreise im Wege stehen und meist zum großen Haus zwingen. Auch aus diesem Grunde ist der wachsende Zug der Industrie aufs Land, der zum Leidwesen mancher Stadt, deren beste Steuerkraft die Industrie ist,

* 1913 betrug die Sterblichkeit an Tuberkulose auf 10 000 Einwohner in Essen 12, in Berlin 20, die Tauglichkeitsziffer auf 100 endgültig Abgefertigte in Essen 70, in Berlin 42.

durch die Verbesserung, Ausbreitung und Vermehrung der vorhandenen Verkehrsmittel, Schaffung neuer Wasserstraßen, durch neue Industriezweige für ländliche Roherzeugnisse, Errichtung elektrischer Überlandzentralen usw. sehr begünstigt wird, zu begrüßen und zu fördern. Der Industrielle dürfte sich freilich schwer nachweisen lassen, der seine Fabrik aufs Land verlegt, weil er nach Professor A. Weber, Köln, hofft, einen Teil der Unkosten durch den infolge des Fabrikneubaus entstehenden Bodenwertzuwachs ausgerechnet auf Kosten seiner in der Nähe in Erwerbshäusern anzusiedelnden Arbeiter wieder zu erhalten*. Da nach einer Aufstellung aus dem Jahre 1900 sich zu dieser Zeit die Wege zwischen Arbeitsort und Wohnort der Arbeiter zumeist zwischen 3 und 7 km bewegen, dürfte die Verlegung des Wohnorts aufs Land sich überall ermöglichen lassen, wo die Ansiedlungsbedingungen in den Städten selbst zu ungünstig sind. Allerdings muß bei größerer Entfernung ein geeignetes, dem Bedarf des Arbeiterverkehrs auch hinsichtlich der Zeit und der Kosten sich anpassendes Beförderungssystem zu Hilfe kommen, das alle unproduktive Aufwendung des Arbeiters an Zeit und Mühe möglichst einschränkt, etwa nach Art der belgischen Eisenbahneinrichtungen, die uns in bezug auf den Tarif und die Entfernungsbegrenzung der Ausgabe von Arbeiterfahrkarten vorbildlich sein können**. Die Industrie kann sich durch Stellung von Arbeiterzügen, Fahrtzulagen, Besorgung von billigen Fahrrädern, bezw. durch Beitrag zum Schuhwerk, wo gegangen werden muß, wie dies alles da und dort schon geschieht, an der Lösung des Verkehrsproblems beteiligen. Wenn sich auf dem Lande leichter eine geräumige Wohnung mit Garten, Viehhaltung und Feld, leichter auch das Ein- oder wenigstens Zweifamilienhaus, leichter ganze Siedlungen mit ausreichenden Frei-, Grün- und Spielflächen durchführen lassen, wenn alle die gesundheitlichen, ethischen und kulturellen Vorzüge der Landwohnung und ihre segensreichen Wirkungen vollauf gewürdigt werden, so wird doch nach wie vor ein erheblicher Teil der Arbeiterwohnungsfrage an die Stadt gebunden sein und bleiben (die Abneigung vieler Arbeiterfrauen, aufs Land zu ziehen, spielt dabei mit eine Rolle). Und so muß in den Städten die Frage, wie Finanzrat Haug es treffend ausgesprochen hat, nicht lauten: „Wie verschaffen wir dem einzelnen Manne eine möglichst gute Wohnung?“ sondern: „Wie verschaffen wir möglichst vielen unserer Vorkriegsangehörigen eine bessere Wohnung, als sie zurzeit vielfach haben?“

Es wird sich da für die Städte das Mietshaus mit 3, höchstens 6 Wohnungen an einer Treppe noch als ein in jeder Hinsicht brauchbarer Typus herausstellen, der dem angebotenen in den meisten Fällen überlegen sein wird. Die Arbeiterwohnungsfrage in den Städten ist und wird „Mietwohnungsfrage sein und keine Eigentümerwohnungsfrage“. Die für Sachsen mitgeteilten Zahlen lassen erkennen, daß das Kleinhäuser (1—2 Familien) kaum vertreten ist; das gleiche gilt für den oberschlesischen Industriebezirk. In Westfalen zählte man Ende 1912 von den insgesamt vorhandenen Werkshäusern:

mit 1 Wohnung	5 919 Kleinhäuser
„ 2 Wohnungen	6 798 „
„ 3 „	1 472 große Häuser
„ 4 u. mehr Wohnungen	8 568 „
zusammen	22 757 Häuser.

Die Kleinhäuser betragen danach rund 56 % der Gesamtsumme, ein Verhältnis, das wohl in keinem anderen Lande oder Bezirke übertroffen werden dürfte und deutlich auch

* Daß die Wohnverhältnisse auf dem Lande vielfach weit schlechter sind als in der Stadt, ist bekannt. Gerade bei Massenzug von Arbeitern werden oft die elendesten Dachräume, Remisen, Scheune, Ställe usw. schnell in der notdürftigsten und unzulänglichsten Weise zu Wohnungen gemacht. Die allgemeine Sterblichkeit ist zurzeit geringer in den Städten als auf dem Lande: sie beträgt nach den Preuß. Stat. Jahrbüchern in Preußen 1906/08 für die Städte 17,8 ‰, für das Land 18,2 ‰.

** Vgl. Einleitung, S. 11. D. S.

erkennen läßt, daß das Einfamilienhaus hier überkommene und altgewohnte Wohnform ist. In Bayern kommen auf insgesamt 3000 Häuser 1068 für je eine Familie = 27,6 %. Die Badische Anilin- und Sodafabrik in Ludwigshafen a. Rh. hatte bis Mai 1905 in ihren Siedlungen Hemshof und Limburgerhof 675 Einfamilienhäuser (in einem als einheitliches Haus erscheinenden Baukörper meist 4 völlig getrennte Wohnungen mit jeweils eigenem Eingang und Treppe) gebaut, in Hessen überwiegt der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern für Arbeiter, und zahlreiche Arbeitgeber der verschiedenen Länder und Bezirke bevorzugen mit Recht bei geeigneten Verhältnissen diese „ideale“ Wohnform.

Was die rechtlichen Beziehungen angeht, so werden die von dem Arbeitgeber errichteten Häuser und Wohnungen dem Arbeiter in der Regel mietweise überlassen (auch Erbmiete kommt vor), und es wird allgemein der Abzug der Miete vom Wochenlohn in kleinen Beträgen von den Arbeitern als zweckmäßig und wohlätig empfunden.

Auch Erwerbshäuser sind allorts errichtet worden: in Mülhausen (die „Arbeiterstadt“ als bekanntes und ältestes Beispiel), Lüdenscheid, Pforzheim, Mettlach, Neviß, Mansfeld, Essen, Böcklingen, Worms usw. usw.; aber nur an wenigen Stellen sind günstige Erfahrungen gemacht, so bei Billeroy & Boch, Mettlach, bei welcher Firma von 685 Häusern im Werte von 2 602 053 Mark 226 nach völliger Abbezahlung in das freie Eigentum der Arbeiter übergangen; die gesamten Rückzahlungen betrugen bis 1912 1 468 508 Mark. Im großen ganzen besteht sowohl seitens der Arbeiter wie der Arbeitgeber eine gewisse Abneigung gegen das Erwerbshaus, und es dürfte sich daselbe, das ebenso gepriesen als andererseits bekämpft wird, nur da als die bessere Einrichtung erweisen, wo ein seßhafter Arbeiterstamm, der haushalterisch und kapitalkräftig ist (es werden zumeist 600 bis 1000 Mark Sparguthaben zum Hauswerb verlangt), um auch das Besitztum halten zu können, auf billigem Boden, mit Lust und Liebe zur Garten- und Ackerbestellung im Ein- oder höchstens Zweifamilienhaus mit ausreichend großem Garten- oder Ackerland heimisch gemacht werden kann. Wo die Erwerbshäuser größere Häuser waren, wegen des teuren Bodens, und der Arbeiter die Sorge um Miete, Zinsen und Abgaben übernehmen mußte, da war er meist in wenigen Jahren entweder nicht mehr Eigentümer* oder nicht mehr Arbeiter. In beiden Fällen kommen die Interessen des Werkes zu kurz, so daß ein Vorkaufsrecht desselben durchaus nötig wird; aber auch hinsichtlich der Durchführung und Erhaltung von Ordnung und Sauberkeit, vernünftiger Wohnungsbentzung, Schlafgängerwesen, Raumüberfüllung usw. ist der Einfluß der Werke bei den Werkswohnungen weit kräftiger. Daß in Mülhausen die „Arbeiterhäuser“ allmählich in die Hände von Kleinbürgern, Handwerkern und Gewerbetreibenden übergangen, die sie nach ihrem Geschmacke veränderten und umbauten, und daß die berühmte Arbeiterstadt „so langsam aber sicher ihren eigenartigen Charakter einbüßen wird“ oder deutlicher gesagt ihren ursprünglichen Zweck völlig verloren hat, ist bekannt. Das Bestreben der Industrie in Mülhausen ging darum in neuerer Zeit dahin, den Arbeitern gute Verkehrsmöglichkeiten zu schaffen zur täglichen Heimkehr in ihre Heimatdörfer.

Die für das Rechtsverhältnis bedeutsame Kündigungsfrage ist, wie bereits erwähnt (Seite 264), heute zumeist so gelöst, daß unnötige Härten (sofortige Räumung der Wohnung) vermieden sind und eine ausreichende Räumungsfrist, meist 14 Tage bis 1 Monat, auch 1/4- und 1/2-jährliche Fristen gewährt werden. Noch wichtiger ist die Kündigungsfrage bezüglich der von den Arbeitgebern zu den Erwerbshäusern geliehenen Kapitalien, aus Gründen der Lösung des Arbeitsverhältnisses, der Nichterfüllung übernommener Pflichten

* Von 534 seit 1854 erbauten Häusern der Königin-Luise-Grube, Oberschlesien, waren 1889 nur 253 = 47% noch im Besitze der Erbauer bzw. deren Erben, von den 342 Beihilfshäusern der Königsgrube waren 190 im Besitze von Arbeitern des Werks. Von den insgesamt im Jahre 1912 noch festgestellten 1238 Beihilfshäusern der oberschlesischen Bergindustrie waren 604 wenigstens im Besitze eines Berg- oder Hüttenarbeiters.

oder beim Tode des Arbeiters. Die Forderung sofortiger Kapitalrückzahlung muß als unsozial bezeichnet werden und auch Rückzahlung nach 3 Monaten dürfte erfahrungsgemäß in vielen Fällen für den Arbeiter bzw. seine Familie verhängnisvoll werden, während eine Frist von 6 Monaten, wie sie z. B. die Hfelder Hütte gibt, der Sachlage gewiß in billiger Weise Rechnung trägt.

Die Ansiedlung durch Rentengüter auf Grund des Gesetzes vom 7. Juli 1891 bzw. des Erlasses vom 8. Januar 1907, der kleinste Rentengüter bis 12,50 Ar ermöglicht, war bis Oktober 1913 auf reichlich 3000 Stellen angewachsen. Von Rentengütersiedlungen für industrielle Arbeiter seien die 50 Rentengüter auf dem Gelände der bis Ende 1908 600 Häuser zählenden Arbeiterkolonien der Zeche Rabbod bei Hövel (Bergwerksgesellschaft Erier), die Rentengütersiedlung Wiege in Hannover mit 73 Stellen (Deutsche Mineralöl-Industrie A.-G. Köln), sowie die während des Krieges auf Veranlassung der Rheinischen Metallwaren- und Maschinenfabrik Ehrhardt, Düsseldorf, entstandene, für etwa 300 Stellen bestimmte Rentengütersiedlung „Gartenberg“ bei Sommerda (Thüringen) erwähnt. Zur Verhütung der Spekulation sind auch hier Verfügungseinschränkungen für den Stelleninhaber nötig. Hinderlich für die Ausbreitung des zweifellos segensreichen Rentengüterswesens ist die noch nicht überall völlig gelöste Beleihungsfrage und der vom Ansiedler zu tragende Kursverlust der Rentenbriefe (oft 10–12 %), erwünscht eine Ausdehnung des Gesetzes auf noch kleinere Güter bis herab zu 4–5 Ar, da es erst dann für die Industriearbeiter seine volle Wirkung ausüben kann.

Als die Arbeiteransiedlung durch Arbeitgeber stark hemmend erwies sich vielfach das preußische Ansiedlungsgesetz vom 28. August 1876 bzw. 10. August 1904, das zum Zwecke der Erleichterung von Ansiedlungen erlassen war. zufolge dieses Gesetzes stellten in zahlreichen Fällen die Gemeinden wegen der erhöhten Schul-, Armen- und Polizeilaften so über jedes kluge Maß hinausgehende Forderungen, daß vielfach der Bau beabsichtigter Kolonien unterblieb, da eine Einigung mit den Gemeinden nicht erzielt werden konnte. Eine Untersuchung im westfälischen Teil des Ruhrbezirks — im Rheinland war das Gesetz nicht eingeführt — ermittelte, „daß von 1877–1896 bei der Anlage von 783 Wohnungen eine Einigung erzielt wurde, während nachweislich 1346 geplante Wohnungen wegen übertriebener Forderungen der Gemeinden unausgeführt blieben“. Daß eine solche Gemeindepolitik schädlich ist, nicht zum wenigsten für die Gemeinde selbst, die sich damit auch oft wirtschaftlich gut gestellte Arbeiterschichten, die nur die Schullasten der Gemeinde erhöhen würden, fernhält, leuchtet ein, und so sehen wir die interessante Tatsache, daß eine zweckmäßigere Verteilung der Gemeindelaften letzten Endes auch zu einer Frage der Wohnungs- und Bevölkerungspolitik wird*.

Wirkungen und Folgen der Wohnungsfürsorge der privaten Arbeitgeber

Prüfen wir, welche Wirkungen diese umfangreiche Wohnungsfürsorge der Arbeitgeber allgemein ausübt und welche Folgen sie für die Arbeiter hat, so fällt zunächst und am meisten die Verbilligung der Wohnungen ins Auge.

Die Verzinsung des von den Arbeitgebern für die Arbeiterwohnungen aufgewendeten Kapitals hält sich zumeist in den Grenzen von 1–2, höchstens 2½ % und ganz selten hören wir von einem höheren Zinsfuß, bis 4 %. Viel häufiger dagegen wird berichtet, daß der Mietertrag nicht ausreicht für die Instandhaltung der Wohnungen und die Amortisation des Kapitals. Demgemäß sind die Wohnungen — falls sie nicht wie in vielen Fällen gänzlich mietfrei sind, wogegen immerhin Bedenken erhoben werden könnten — meist 10–30 %, ja sogar 50 % und darüber (Ruhrzechen) billiger als die ortsüblichen. Diese Verbilligung wirkt der allgemeinen Verteuerung der Mieten bei den Kleinwohnungen,

* Vgl. oben Kap. I, Nr. 9. D. S.

die auch bei sinkenden Lohnsätzen und in Zeiten des Niedergangs nicht aussetzt und bei Hochkonjunktur die Lohnsteigerungen zum großen Teil verzehrt, ja sie manchmal noch übersteigt, entgegen und tritt mancherorts geradezu als „Mietregulativ“ auf. Das Schwabesche Gesetz: „Je geringer das Einkommen, um so größer der für die Miete zu verausgabende Anteil“ gilt nicht für die in Werkwohnungen untergebrachten Arbeiter, die zumeist weit weniger als $\frac{1}{7}$ oder rund 14 % ihres Einkommens — das wäre nach allgemeiner Ansicht das Normale — für Miete ausgeben, während beispielsweise 1903 in Essen bei Einkommen bis 660 Mark 25—30 % desselben, bei 660—1050 Mark 20—25 % auf Miete fielen. In Berlin und Hamburg gab sogar in der untersten Lohnstufe bis 18 Mark Wochenverdienst der fünfte Teil der Beteiligten mehr als 30 % des Lohns für Miete aus, bei einem Wochenverdienst bis 21 Mark mehr als der dritte Teil über 25 %. Was die geringeren Werkwohnungsmieten für die Lebenshaltung der Arbeiter, zumal der kinderreichen Familien, bedeuten, läßt sich leicht abschätzen.

Bei dem fast überall herrschenden Wohnungsmangel an Kleinwohnungen sorgt die Bütätigkeit der Arbeitgeber auch dafür, daß die als nötig erachtete Spannung zwischen Wohnungsangebot und Nachfrage mit 3 % leer stehender Wohnungen, welchen Wohnungsvorrat die gewerbliche bezw. private Wohnungsproduktion aus vielfachen Ursachen her im allgemeinen zu liefern nicht imstande sein wird, nicht dauernd weit unter diesem Wert gehalten wird, zum Schaden der Mieter und des Fortschritts des Wohnungswesens. Wesentlich aber noch als die Verbilligung der Mieten erscheint als Folge der Arbeitgeberbütätigkeit die beträchtliche Verbesserung der Wohnverhältnisse.

Nicht nur daß in den Wohnungen der Arbeitgeber allgemeine Mängel, etwa bezüglich der Treppenanlage, der Zahl der von einer Treppe aus zugänglichen Wohnungen, Häufung der Stockwerke, Anordnung von Wohnungen in Flügel- und Hofbauten oder gar im Keller, Unmöglichkeit der Querlüftung der Wohnungen, Zusammenlegung der Alote für mehrere Familien, der Entwässerung, der ganzen Bauweise usw. vermieden sind, sondern der weitaus überwiegende Teil der Arbeitgeber sieht mit der Erfüllung aller baupolizeilichen Anforderungen, die meist ja nur Mindestforderungen sind, seine Aufgabe noch nicht gelöst. In voller Würdigung der Bedeutung der Wohnung in gesundheitlicher und moralischer Beziehung, in Würdigung ihrer Einwirkung auf das Verhältnis des einzelnen zu Gemeinde und Staat und auf die Zukunft unseres Volkes, das materiell, sittlich und geistig zu höherer Kultur geführt werden soll, gehen die Arbeitgeber darauf aus, dem Arbeiter nicht nur Obdach zu bieten, sondern eine wirkliche Heimstätte behaglich und heimelig, in der das Familienleben und der Familienzusammenhang gedeihen und erstarken können, in der Frohsinn, Lebensfreude, Lebensmut und Zuversicht ihre Kräfte spenden. Denn sowenig wie der Begriff Wohnung und Familie zu trennen ist, sowenig ist der Begriff Volkskraft, Wehrhafterhaltung und Volkszukunft von dem der Familie zu lösen. So haben die Arbeitgeber in ihren Werkshäusern nicht nur die Zahl der Wohnungen im Stockwerk beschränkt, zumeist auf 2, und die Zahl der Stockwerke auf 2—3 oder höchstens — in wenigen Fällen — auf 4, nicht nur Raumzahl, Raumgröße und Luftraum der Wohnung erhöht, die Nebenräume und Wohnungszutaten an Zahl und Größe vermehrt und damit die Annehmlichkeiten der Wohnung gesteigert, in ständigem Wettstreit nach Verbesserungen, sondern ihre Leistungen sind auch in städtebaulicher Hinsicht bedeutsam und vorbildlich geworden.

Ganz abgesehen davon, daß die Einzelhäuser technisch und künstlerisch sich immer mehr vervollkommenen, ermöglichte die einheitliche Planung ganzer, oft sehr großer Siedlungen auf eigenem Gelände, sei es innerhalb der Städte oder auf dem Lande, die weitgehendste Beachtung der neuzeitlichen städtebaulichen Anschauungen und Forderungen in bezug auf die Geländeaufteilung, die Straßenführung und -breite, die Anlage von Grünflächen und Spielplätzen, die Schaffung schöner Durchblicke und Abschlüsse usw. Das Verlangen nach

ruhiger, einheitlicher Gestaltung der Straßen- und Platzwandungen, ja ganzer Baublöcke, zumal in Hinsicht auf den Größenmaßstab unserer Städte eine Notwendigkeit, konnte hier bald seine Erfüllung sehen. Denn bei der Arbeiterfiedlung fordert das nach Größe, Einteilung und Bewohnerschaft gleiche Haus geradezu die typisch gleiche Außenansicht und drängt zur architektonischen Zusammenfassung des nach Größe, Form und Baustoff gleichen zu einer höheren Einheit. In solchen vielfache und starke Anregung und Wirkung auf die übrige Bebauung ausübenden Anlagen — es gibt solche, die, wie z. B. der Alfredshof der Firma Friedr. Krupp A.-G. Essen mit 1700 Wohnungen und etwa 8500 Bewohnern, die Größe einer kleinen Stadt haben — sind auch die Bestrebungen des Heimatschutzes ebenso zur Tat geworden, wie die beratende und überwachende Tätigkeit durch die privaten Arbeitgeber bei den von Unternehmern zu erstellenden angemieteten Wohnungen der wohl-tätigen Arbeit einer Bauberatungsstelle gleich zu werten ist. Die Anmietung von Woh-nungen in großer Zahl (vgl. S. 268, Krupp) durch die privaten Arbeitgeber ist dann noch Ursache, daß auch seitens der Unternehmer großzügige und einheitliche, städtebaulich wirk-same Anlagen geschaffen werden können, wo sonst das Bauen derselben nur in völlig vereinzelter und wirkungsloser Ausübung geschähe.

Durch die Einführung der sogen. Wohnungsergänzungen, „des öffentlichen Lebens-raumes“, die der Anregung und Tätigkeit privater Arbeitgeber entsprangen, trat ein neuer Gesichtspunkt auf, der eine wesentliche Verbesserung des Wohnungswesens darstellt und einen aussichtsreichen Weg für zukünftige Bestrebungen eröffnet. Das Ziel dieser Wohnungs-ergänzungen, die gemeinschaftlich sind für eine größere Zahl von Wohnungen und sich überaus vielfältig darstellen als Gärten und Parks, Spiel- und Turnplätze, Bäder- und Waschküchen, Leserräume und Bibliotheken, auch für die Jugend, Versammlungsräume und -häuser, Erholungs- und Ferienhäuser, Krippen, Hörte und Kindergärten, Aufenthalts-räume für Schulentlassene, Industrie- und Haushaltungsschulen, Nähstuben und Wöchnerinnen-stuben, Zur-Verfügung-stellen von Kinder- und Krankenschwestern, Einrichtung für Familien-beratung und Pflege u. dgl. mehr, muß sein, „daß auch der Durchschnittsarbeiter, ehrliche Arbeit vorausgesetzt, imstande sei, häusliches Behagen, körperliche und geistige Erholung zu pflegen und seinen Kindern die Pflege und Erziehung angedeihen zu lassen, welche ihnen die Möglichkeit geben, höhere Kulturansprüche zu stellen“. Selbstverständlich macht sich auch ohne weiteres eine Rückwirkung auf die gewerbmäßige Bautätigkeit geltend, indem geringer und weniger behaglich und gesund ausgestattete Wohnungen schwerer vermietbar werden, da Ansprüche und Durchbildung sich infolge der Tätigkeit der Arbeitgeber gehoben haben. Wenn die Zugabe von Garten- oder Ackerland vor der Stadt und auf dem Lande selbstverständlich und unumgebar ist, so hat sich auch bei Wohnungen in der Stadt die Übung herausgestellt, daß ein großer Teil derselben Gartenland erhält, wobei das Mindest-maß nicht unter 30 qm sinken sollte*. Selbst wo anfänglich keine Gartenneigung vorhanden ist, stellt sie sich erfahrungsgemäß bald ein, und zweifellos ist die zunehmende Liebe und Betätigung im Gartenbau geeignet, gegen die schalen städtischen Vergnügungen zu wirken und den Menschen näher zur Allmutter-Natur zu bringen, die allein reine Freude und wahres Lebensglück für ihn in mütterlichen Händen hält.

Eine Klasse von Mietern, gerade jene, „für die immer eine Wohnungsfrage besteht selbst bei reichlichem Wohnungsangebot und mäßigen Mieten“, die Klasse, die heute noch der Schrecken der Hausbesitzer ist und die nach dem Kriege wohl anders betrachtet werden wird und muß, die der kinderreichen Familien, ist geradezu auf die Wohnungs-fürsorge der Arbeitgeber angewiesen, und es muß überall eine weitgehend und gern geübte

* Allgemein werden 280—400 qm Gartenland als ausreichend erachtet für den vollständigen Gemüsebedarf einer großen Familie; bei vorhandener Kleinviehzuht wird für eine 7—8köpfige Familie eine Landgröße von 600—700 qm als nötig angegeben, während 1250 qm ihren ganzen Jahresbedarf an Gemüse und Kartoffeln decken sollen.

Pflicht der Arbeitgeberwohnungsfürsorge sein, diese Träger unserer Zukunft durch Beschaffung ausreichender Wohnungen und billiger Mieten zu begünstigen*.

In den Werkwohnungen wird der Arbeiter durch die Wohnungsaufsicht, zu der manche Werke Arbeiter oder einen Arbeiterausschuß zuziehen — die privaten Arbeitgeber waren damit die Schrittmacher der staatlichen oder gemeindlichen Wohnungsaufsicht —, an Hand einer unerläßlichen, genauen und pünktlichst durchzuführenden Hausordnung zu einer pfleglichen und sachgemäßen Benützung der Wohnung angehalten, welche erst die baulich guten Räume auch zur guten Wohnung macht. Die Mieter werden durch sie über die bestimmungsgemäße Benutzung der Räume belehrt. Vor allem dürfen Schlafzimmer ausschließlich nur dem Nachtaufenthalt dienen. Das in seinen Wirkungen so üble Schlafgängerwesen** wird in dem Mietvertrag genau geregelt und beschränkt und unterliegt beständiger Beobachtung ebenso, wie etwaige Überfüllung der Räume und die Trennung der Geschlechter in den Schlafzimmern. Gerade letztere Frage führte bei den Kruppschen Werkwohnungen zu einer neuen Grundrissausbildung, bei der ein Schlafzimmer bei Heranwachsen der Kinder durch eine leicht einzuziehende Trennwand jederzeit ohne Umstände in 2 Räume mit je eigenem Eingang und Fenster umgeschaffen werden kann, wodurch in vielen Fällen die Kosten eines Umzuges für eine solche Familie, die in die Lage kommt, statt dreier Räume deren vier haben zu müssen, um eben die heranwachsenden Kinder in den Schlafräumen trennen zu können, wegfallen. Wie manchmal der Abschluß einer Feuerversicherung für die Gerätschaften als Mietsbedingung auftritt, so hat man anderer Orts unternommen, Sinn zu wecken für gut gebaute und geschmackvolle Möbel, gute Bilder und schöne Wohnungsausstattung, und auch für deren preiswerte Beschaffung gesorgt (Levertusen, Farbenfabriken vorm. Friedr. Bayer & Co.). Durch alle diese Fürsorge wird Ordnung und Sauberkeit gefördert, auch durch Prämien für tadellose Wohnungs- und Gartenhaltung, sowie für Fenster- und Balkonschmuck mit Blumen manchmal belohnt; die Familie gewöhnt sich an geordnetes Leben, der Wirtshausbesuch geht zurück, die Benützung der Leshallen und der Bibliotheken wächst, die ganze Lebenshaltung nimmt eine aufsteigende Richtung. Zahlenmäßig sinkt die Wohnungsziffer, d. h. die Zahl der in einer Wohnung lebenden Personen, der allgemeine Gesundheitsstand hebt sich in erfreulichem Maße. Und keineswegs trifft auf diese Wohnungsfürsorge zu, was Raumann so bitter von der „Verbesserung“ des gewerblichen Wohnungswesens behaupten kann: „Die Wohnung wird etwas besser, wir bekommen Gas, Wasserleitung und Tapeten, aber die Wohnungen werden teurer und die Kinderbetten werden weniger“, sondern hier kann mit Recht die „Statistik kommentieren“: „die Wohnlichkeit hat abgenommen, das ist der Fortschritt“.

Mittelbare Wohnungsfürsorge der privaten Arbeitgeber

Außer und neben der unmittelbaren Wohnungsfürsorge der privaten Arbeitgeber, die trotz ihrer unbestreitbaren und vielseitigen günstigen Wirkungen von Seiten der Arbeiter sowohl als der Volkswirtschaftler Widerständen und Einwendungen begegnet, finden wir eine günstiger und zustimmender beurteilte mittelbare. Statt selbst zu bauen, unterstützt der Arbeitgeber die privaten Bauabsichten seiner Beamten und Arbeiter in verschiedener Weise:

Durch Abgabe billigen oder kostenlosen Baulandes, durch zinsfreie oder zu niederem Zinsfuße gewährte Darlehen bis zu einer bestimmten Höhe der Kosten (z. B. hat die Gutehoffnungshütte Oberhausen von 1906—12 an 168 Arbeiter Bauvorschuße gewährt in Höhe von 140 421,24 Mark, die Firma Seyl in Worms bis 1907 Darlehen von 1,7 Millionen

* Vgl. unten Zweiter Abschnitt, Kap. II, Nr. 3. D. S.

** Ganz abgesehen von den Schäden in moralischer Beziehung ist das Schlafgängerwesen vielfach die Ursache der Überfüllung der Wohnungen (mehr als drei Bewohner auf einen Wohnraum gilt als solche) und wirkt auch mietsteigernd.

Mark, die Zechen des Oberbergamtsbezirkes Dortmund bis 1907 2,6 Millionen Mark Baudarlehen, die oberschlesische Bergindustrie bis 1890 1 299 150 Mark zinsfreie Bauvorschüsse usw.), durch ein freies Geldgeschenk nach der Herstellung des Baues, sogenannte Bauprämien, nach dem Vorbilde der Bergverwaltung Saarbrücken, die seit 1842 solche zahlte, und deren Betrag sich heute auf 750 bis 900 Mark im Einzelfalle beläuft je nach der Hausgröße (es gab die Mansfelder Kupferschiefer bauende Gesellschaft bis Anfang 1900 109 000 Mark Bauprämien und 1 116 296 Mark Baudarlehen, die Zechen des Ruhrreviers bis Ende 1909 2 930 000 Mark auf 775 Beihilfshäuser für Bauvorschüsse und Bauprämien, die oberschlesische Bergindustrie auf 1769 Beihilfshäuser rund 1 Million Mark, davon auf 878 Häuser einer Verwaltung 24 555 Mark für Prämien, die Röchlingschen Eisen- und Stahlwerke bis 1910 1 381 408 Mark als Baudarlehen u. a. m.), durch Gewährung von zweiten Hypotheken zu günstigeren Bedingungen, als sie der Markt gewähren kann, nämlich zu $2\frac{1}{2}$ —3% Zins bei einer Beleihung bis zu 90%, ja sogar manchmal bis zur vollen Höhe der Gesamtkosten. Für die ersten Hypotheken kommen außer den Landesversicherungsanstalten und den sonstigen üblichen Geldinstituten vielfach die eigenen Ruhegelds- usw. Kassen in Betracht. Es gaben die Höchster Farbwerke, die Anfang 1914 827 Werkwohnungen besaßen, z. B. bis 1914 438 Hypothekendarlehen im Betrage von 1 046 000 Mark*. Die durch den Arbeiter insgesamt aufzubringenden Zinsen einschl. der 1—2% für Tilgung stellen sich zumeist auf 5% der Bausumme. Für einen jährlichen Betrag, der noch geringer ist als die von ihm aufzubringende Miete, falls er bei einem Hausbesitzer zur Miete wohnt, wird der Arbeiter Eigentümer eines Häuschens mit Garten und Stall. In einzelnen Fällen werden auch die Steuern und Abgaben von dem Arbeitgeber dauernd getragen. Die Ilseder Hütte in Groß-Ilse, Braunschweig, die 1914 463 Arbeiterwohnungen fast ausnahmslos in Zweifamilienhäusern besaß, hat an ihre Arbeiter rund 139 000 Mark auf Hypotheken ausgeliehen, die mit 3% verzinst und mit 2% getilgt werden. Die Hütte erleichtert die Zinszahlung in ganz außerordentlicher Weise, indem sie die Guthaben ihrer Arbeiter in der Hüttensparkasse bis zu 1500 Mark, welche Summe fast sämtliche Arbeiter (2200 Verheiratete) eingelegt haben, mit 20%, also bei 1500 Mark mit 300 Mark für das Jahr verzinst!

Natürlich sind auch hier Sicherungen nötig, um den Arbeitgeber nicht zu Schaden kommen zu lassen, während hingegen der Arbeiter bei Wahrung aller seiner Freiheit, da er zumeist den vielfachen Anforderungen des Bauens geschäftlich nicht gewachsen sein dürfte, durch den Arbeitgeber bezw. dessen kaufmännische und technische Hilfskräfte unterstützt und vor Nachteilen und Übervorteilungen bewahrt werden muß. Kostenlose Herstellung oder Überlassung des Bauplans nach den Wünschen des Arbeiters wird sich heute nötig erweisen aus Gründen einer vernünftigen und schönen Bauweise sowie des Heimat-schutzes.

In neuerer Zeit gewinnt mit dem aufblühenden Genossenschaftswesen für Kleinwohnungsbau auch die Beteiligung oder Unterstützung solcher Bauvereinigungen durch Arbeitgeber größere Bedeutung. Da die gemeinnützige Erstellung im folgenden Beitrag behandelt wird, sei hier nur in aller Kürze berichtet, inwieweit die Mitwirkung der privaten Arbeitgeber in Frage steht. Wenn für den Arbeitgeber bei der Beteiligung an Baugenossenschaften gegenüber dem eigenen Bauen die häufig hemmende Festlegung eines bedeutenden Kapitals und deren Folgen bei wechselnder Geschäftslage seines Industriezweiges oder seines Werkes umgangen sind, so tritt für den beteiligten Arbeiter die gewünschte Lockerung oder Trennung des Miets- und Arbeitsverhältnisses ein. Gegenüber einer gewöhnlichen Mietwohnung, der die genossenschaftlichen Wohnungen hinsichtlich der Billigkeit, der gesundheitlichen Herrichtung und der Annehmlichkeiten weit überlegen sind, noch weiterhin

* Die Höchster Farbwerke lassen ihre gesamten Werkwohnungen durch die A.-G., Gesellschaft zur gemeinnützigen Beschaffung von Wohnungen, deren Aktien in ihrem Besitze sind, errichten (vgl. S. 276).

der Vorteil, daß Kündigung und Steigerung der Mieten ausgeschlossen sind, vorausgesetzt, daß der Mieter seinen Verpflichtungen nachkommt. Sein Kündigungsrecht behält er dagegen voll. Auch die sozial-ethische Bedeutung der Selbsthilfe, der eigenen Mitarbeit und Verantwortlichkeit darf ebensowenig übersehen werden, wie der Einfluß des gemeinsamen Besitzes und der Gewinnbeteiligung das Sparen des Arbeiters fördert und die gemeinsame Tätigkeit des Arbeitgebers und des Arbeiters, nach Schmoller „eine Brücke der Verührung und Verständigung zwischen Besitzenden und Nichtbesitzenden“, ausgleichend wirkt und zu einem „Instrument des sozialen Friedens“ wird. Der Arbeitgeber beteiligt sich an der Genossenschaft mit Geld (nur eine kapitalkräftige Organisation wird imstande sein, durch Beschaffung der Baustoffe im Großeinkauf und Übertragung der Arbeiten an leistungsfähige Unternehmer die Herstellungspreise der Wohnungen und mit ihnen die Mieten niedrig zu halten und dabei doch eine — sehr begehrte — Dividende verteilen zu können), Gewährung von billigem Land oder Schenken von solchem, Übernahme der zweiten Hypotheken zu billigem Zinsfuß (Grusonwerk Friedr. Krupp 3%), Bürgschaftsleistung für solche, Gewährung von Darlehen gegen Schuldschein oder Übernahme kündigungsfreier Darlehen, mit welcher letzteren Unterstützungen den Baugenossenschaften bei den derzeitigen Verhältnissen des Geldmarktes am meisten gedient ist. Bestehen für die Werke besondere Vereine, so werden diese in der gleichen Weise gefördert (Krupp, Röchling, Schuckert usw.). Die Baugenossenschaft der Maschinenfabrik Augsburg-Nürnberg A.-G., Werk Nürnberg, nimmt insofern eine eigene Stellung ein, als sie nicht selbst baut, sondern sich mit 40 000 Mark (von 41 000 Mark Stammkapital im Jahre 1913) an der Baugesellschaft Werderau G. m. b. H. beteiligt, von deren 200 000 Mark betragendem Stammkapital 130 000 Mark in Händen des Werkes sind, dem damit (auf 1000 Mark Stammeinlage kommt 1 Stimme) ein dauernder Einfluß gesichert ist.

Die Großindustrie hat auch vielfach allein, zu mehreren oder als Verband Aktiengesellschaften gegründet zum Zwecke der Errichtung von Arbeiterwohnungen und diese Tätigkeit damit von dem einzelnen Betriebe gelöst und eine Verteilung des Risikos herbeigeführt. Die A.-G. gemeinnütziger Bauverein in Landsberg a. W., von Fabrikbesitzer Max Bahr gegründet, vermietet den weniger bemittelten Familien in Landsberg (nach S. Altenrath) Wohnungen, deren Mieten 25–30% unter den ortsüblichen bleiben. Zu dem Stammgeld zahlt die Firma Max Bahr jährlich 10 000 Mark Zuzuschuß, um eine 3½% Verzinsung desselben zu erreichen. Auch hier wird von der bequemen Möglichkeit, die Häuser zu erwerben, von den Arbeitern „kaum Gebrauch gemacht, da sie immer in Sorge sind, sie möchten bei dem Hauskaufe Schaden erleiden. Seit dem Jahre 1889 sind — bis 1913 — nur 19 Häuser in das Eigentum der Arbeiter übergegangen“. Überhaupt tritt allgemein der Bau von Erwerbshäusern auch bei den Baugenossenschaften (von den im Jahre 1910 bestehenden G. m. b. H. beschäftigten sich 12% mit dem Bau von Erwerbshäusern, 55% bauten Miethäuser und 32% pflegten beide Bauweisen) in den Hintergrund wegen der gemachten, wenig ermutigenden Erfahrungen. Die A.-G., Gesellschaft zur gemeinnützigen Beschaffung von Wohnungen, von den Höchster Farbwerken 1899 gegründet mit einem Stammgeld von 2 Millionen, hat als Zweck „die Beschaffung gesunder und billiger Wohnungen für Arbeiter und Aufseher, welche bei den Farbwerken vormals Meister, Lucius & Brüning in Höchst am Main oder bei sonstigen innerhalb des Kreises Höchst a. M. befindlichen gewerblichen Unternehmungen beschäftigt sind“.

Gemeinsame Gründung mehrerer Werke sind die industrielle Gesellschaft Mühlhausen, die gemeinnützige Gesellschaft in Griesheim, die Nürnberger Baugesellschaft für Kleinwohnungen m. b. H., der Aktienverein in M.-Glabbadach usw. Auch die Stiftungen zur Errichtung von Wohnungen für Arbeiter und weniger Bemittelte (Margarete Krupp-Stiftung, Essen; Meyer-Stiftung, Leipzig; Heimstiftung des Kommerzienrat Ed. Selter; Union Home des ehemaligen Reichstagsabgeordneten Lalance in Mühlhausen; Albers in

Düsseldorf; Pallenberg, Köln; U. von Galhau, Mettlach, u. a.) mögen Erwähnung finden, insofern als ihre Träger meist Arbeitgeber sind, wenn sie streng genommen auch nicht hierher gehören.

Von volkswirtschaftlicher Seite hat man den Aktiengesellschaften angeraten, Werkshäuser auf dem Gelände der Industrie, in erster Linie der Zechen, im Erbbaurecht zu errichten, damit dieser die hohen Kosten für die Bauten erspart blieben, während sie andererseits bei der Möglichkeit jederzeitiger Ablösung gegen eine Entschädigungssumme völlige Verfügungs- und Bewegungsfreiheit besäße, doch ist m. W. ein Versuch in dieser Richtung noch nicht gemacht worden.

Als mittelbare Wohnungsfürsorge der privaten Arbeitgeber müssen auch die sich am zweckmäßigsten nach der Zahl der Kinder bzw. der erwerbsunfähigen Personen der Familie richtenden Mietunterstützungen betrachtet werden, insofern als sie dem Arbeiter das Bezahlen und Beziehen einer ausreichenden und gesunden Wohnung ermöglichen bzw. erleichtern sollen*. Daß da, wo keine Werkwohnungen vorhanden sind, der Zweck der Mietunterstützungen vielfach nicht erreicht wird, sondern daß die Hausbesitzer zumeist den Vorteil an sich ziehen, ohne daß das Wohnwesen gebessert wird, zeigt die Erfahrung. Die völlig mietsfreie Überlassung von Wohnungen an Arbeitsunfähige und Pfündner, wie sie Krupp in der Kolonie Altenhof bei Essen und die Höpster Farbwerke in ihrem Arbeiterheim eingerichtet haben, wird wohl von keiner Seite Einwendungen begegnen. Auch die Unterbringung der Ledigen, bzw. der Arbeiter, die nur über Sonntag zu ihren Familien heimkehren, in Schlafhäusern, Ledigenheimen usw., wobei gleichfalls mit Überwindung einer gewissen Abneigung seitens der Arbeiter gekämpft werden muß, berührt das Kleinwohnungswesen, da sie wesentlich zur Steuerung des meist bedenklichen Rost- und Schlafgängerwesens beiträgt. Einzelne Arbeitgeber haben auch darin ganz Außerordentliches geleistet (Krupp, Röhlingsche Eisen- und Stahlwerke, Elberfelder Farbwerke, Gütermann & Co., Gutach i. B., die Ruhrzechen u. a. m.).

Haben wir so in aller Kürze die Leistungen der privaten Arbeitgeber auf dem Gebiete des Kleinwohnungswesens geschildert, so erübrigt sich in ein Für und Wider dieser Art Wohnungsfürsorge einzutreten um so mehr, als man bei einer Wertbeurteilung derselben völlig absehen kann von den etwaigen Absichten oder den mit der Einrichtung verfolgten Eigenzwecken der Arbeitgeber, um nur das wirklich und tatsächlich Erreichte und seine Wirkungen ins Auge zu fassen. Diese aber werden auch für den Zweifler sofort ins Licht treten, wenn wir die Frage stellen: Was wäre, wenn die Leistungen der Arbeitgeber auf diesem Gebiete nicht vorhanden wären? Wenn zuletzt alle menschliche Tätigkeit den Endzweck hat, den Menschen zu heben und zu veredeln, den einzelnen immer mehr in ideelle und geistige Beziehungen zur Gesamtheit zu bringen, so ist die Wohnungsfürsorge der Arbeitgeber ein Schritt auf diesem Wege, da die Arbeiter durch sie einer besseren Daseinsbetätigung und einer höheren Lebensauffassung zugeführt werden; „aus einem Werkzeug des Brotherrn ist sie zu einer sozialen und sozialpolitischen Schöpfung geworden“, wie Eberstadt sagt, und, wie ich ergänzen möchte, zu einer Quelle neuen, frischen und segensbringenden Lebens für unser Volk.

* Die Farbenfabriken vormals Friedr. Bayer & Co., Leverkusen, mit 1784 Werkwohnungen, gewähren als Mietbeihilfe im Krieg bei Kindern unter 14 Jahren: für das 4. Kind 50 Mark im Jahr, für das 4.—6. Kind 140 Mark im Jahr, für das 4.—8. Kind 210 Mark im Jahr. Außerdem hat die Fabrik eine Prämienstiftung errichtet, aus der kinderreiche Ehefrauen Prämien von mindestens 150 Mark, im Jahre erhalten. Die Thyssenschen Unternehmungen geben Mietbeihilfe in der Art, daß Familien, die ein volles Jahr in der Werkwohnung gewohnt haben, vom 3. Kinde ab für jedes Kind und für jeden Monat an Weihnachten 5 Mark zurückerhalten.

3.

Die gemeinnützige Produktion

Von Prof. Dr. H. Albrecht in Berlin-Lichterfelde

Unter denjenigen Bestrebungen, die, im Gegensatz zu der privaten Bautätigkeit, auf die Wohnungsproduktion gerichtet sind „ohne Absicht des Erwerbes und des Gewinns, sei es aus dem Hausbau selber oder aus dem Vermieten von Wohnungen“, soll hier neben der Tätigkeit der Arbeitgeber und von Reich, Staat und Gemeinde, welche letztere mit verschwindenden Ausnahmen zurzeit über das Stadium der Wohnungsfürsorge für die eigenen Arbeiter und Angestellten nicht hinausgekommen ist, der „gemeinnützigen“ Wohnungsproduktion ein besonderer Abschnitt gewidmet sein, d. h. derjenigen Bautätigkeit, die unter Gewinnverzicht durch private Vereinigungen der verschiedenen Organisationsformen ausgeübt wird.

Einer sachlichen Würdigung dieser Träger des Kleinwohnungsbaues sei eine kurze Darstellung ihrer zeitlichen Entwicklung und der Formen, die sie angenommen haben, vorausgeschickt. Während wir dem Bau von Arbeiterwohnungen durch industrielle Unternehmungen in Deutschland schon im 18. Jahrhundert begegnen, reicht die Geschichte der als „gemeinnützig“ zu bezeichnenden Baugesellschaften bis etwa in die Mitte des 19. Jahrhunderts zurück, und zwar sind sie zunächst unter der Organisationsform der Aktiengesellschaften anzutreffen. Im Gegensatz zu den Erwerbszwecke verfolgenden Aktiengesellschaften bekunden die hier in Frage kommenden Gesellschaften ihren gemeinnützigen Charakter dadurch, daß sie die Höhe der zur Verteilung gelangenden Dividende auf einen mäßigen Prozentsatz beschränken, während darüber hinaus sich ergebende Überschüsse zu Rücklagen, bezw. zur Erweiterung des Unternehmens verwendet werden. In der Regel wird ferner der größte Teil der Verwaltungsgeschäfte durch ehrenamtliche Organe übernommen. Die älteste der heute in Deutschland bestehenden Gesellschaften dieser Art ist die im Februar 1848 mit einem Aktienkapital von 264 000 Mark ins Leben getretene Berliner gemeinnützige Baugesellschaft, die bis heute Häuser im Werte von über zwei Millionen Mark errichtet hat. Sie repräsentiert den Typus derjenigen Unternehmungen, die den Bau des mehrstöckigen Vielfamilienhauses auf hochwertigem Grund und Boden im Innern der Städte zum Vermieten zum Inhalt ihrer Tätigkeit gemacht haben. Zeitlich schließt sich dieser Gründung, damals noch unter französischer Herrschaft, die der vielgenannten Mülhaufener Gesellschaft für Arbeiterwohnungen an, die 1853 von einer Anzahl Mülhaufener Industrieller mit einem Aktienkapital von 350 000 Francs ins Leben gerufen und von der französischen Regierung durch einen Zuschuß subventioniert wurde, der dazu diente, die Anlagekosten für die Straßen-Be- und -Entwässerung, sowie für verschiedene gemeinnützige Anstalten zu bestreiten. Was ihre Bauausführungen anlangt, so schuf die Gesellschaft den von vielen Seiten bis in die neueste Zeit nachgeahmten sogenannten Mülhaufener Häusertyp, vier unter einem Dache vereinigte Wohnungen, die durch zwei im Grundriß ein Kreuz bildende Wände voneinander getrennt sind; das System ist billig, aber nicht empfehlenswert, weil die Belichtungsverhältnisse mindestens zweier Wohnungen ungünstige werden

* Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage. II. Aufl. Jena 1910. S. 364.

müssen, und weil keine derselben ganz durchlüftet werden kann. Die Preise der von der Gesellschaft erbauten Häuser, die in der Regel zwei Zimmer, Küche, Dachkammer, Keller und Bodenraum enthielten, betrugen anfangs 2200—3000 Francs, später stellten sie sich höher. Von dem Hausanwärter wurde eine Anzahlung von 250—300 Francs gefordert; die monatlichen Geldleistungen wurden so berechnet, daß eine vierprozentige Verzinsung des Anlagekapitals und durch eine Amortisationsquote von $2\frac{1}{2}\%$ der Rauffumme die allmähliche Tilgung des Kaufpreises erzielt wurde. Die Gesellschaft hat die bei der Begründung erworbenen ausgedehnten Terrains bis zum Jahre 1897 mit 1243 Häusern bebaut, die einen Wert von 3480 000 Mark darstellen; von da an wurde die Bautätigkeit eingestellt. Sämtliche Häuser haben Käufer gefunden. Der Verlauf des Unternehmens ist bekannt und bestätigt die Bedenken, die gegen das System erhoben sind: viele der ursprünglich von Arbeitern erworbenen Häuser sind, teilweise durch oft wiederholten Besitzwechsel, in andere Hände übergegangen, durch vielfache An- und Aufbauten hat eine Ausnutzung des Terrains und ein Abvermietungs-system Platz gegriffen, das Zustände der bedenklichsten Art herbeigeführt hat.

Diese beiden Typen sind in der Folgezeit für eine ganze Anzahl von Neugründungen vorbildlich geworden. Nach dem Vorbilde der Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft als dem Typus des großstädtischen Mietshausbaues entstanden, um nur einige der erfolgreichsten zu nennen, 1887 der Gemeinnützige Bauverein in Dresden, 1888 der Verein zur Verbesserung der kleinen Wohnungen in Berlin, 1890 die Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen in Frankfurt a. M., 1903 der ursprünglich als Genossenschaft ins Leben gerufene, später in eine Aktiengesellschaft umgewandelte Hamburger Bauverein usw. Die Mülhausener Gesellschaft für Arbeiterwohnungen als der Typus des Kleinhausbaues mit Eigentumserwerb wurde vorbildlich für die Gladbacher Aktienbaugesellschaft in M.-Gladbach (1869), die Barmer Baugesellschaft für Arbeiterwohnungen (1872) und viele andere größere und kleinere Unternehmungen, wobei besonders bemerkt werden mag, daß die in Mülhausen gemachten üblen Erfahrungen nach und nach zu Maßnahmen geführt haben, die mit Erfolg auf Abhilfe in dieser Beziehung hinielen. So haben die beiden sehr erfolgreichen Gesellschaften in M.-Gladbach und Barmen neben Häusern zum Eigentumserwerb in erheblicherem Umfang auch solche gebaut, die ausschließlich zum Vermieten bestimmt sind, um hierdurch preisregulierend auf die Mieten der von den Hauserverwerbern abvermieteten Wohnungen einzuwirken, und namentlich ist es gelungen, durch Einrichtungen, wie das den Gesellschaften vorbehaltene Wiederkaufsrecht u. ähnl., hemmend auf den Übergang des Eigentums in Spekulationshände einzuwirken.

Hier und da hat man in neuerer Zeit versucht, die in mancher Beziehung eine Vereinfachung des Geschäftsganges zulassende Form der Gesellschaft mit beschränkter Haftung an die Stelle der Aktiengesellschaft zu setzen, ohne daß indessen dies Vorgehen bis jetzt viel Nachahmung gefunden hätte. Als Typus dieser Form der Bauunternehmung mag die Gemeinnützige Baugesellschaft m. b. H. Griesheim a. M. Erwähnung finden, deren Gesellschafter vier industrielle Werke in Frankfurt a. M. sind. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Erbauung und Vermietung von Wohnungen für Arbeiter und Angestellte der Gesellschafter. Wir kommen in anderem Zusammenhange noch auf diese Form des Unternehmens zurück.

Im Prinzip arbeiten beide Arten von Gesellschaften — Aktiengesellschaften und Gesellschaften mit beschränkter Haftung — insofern auf einer geschäftsmäßigen Grundlage, als sie für ihre Aktionäre, bezw. Gesellschafter, deren Einzahlungen das Betriebskapital bilden, eine, wenn auch mäßige Kapitalverzinsung erstreben und zum größeren Teile heute auch erzielen, in der Tat hat es aber kaum eine derselben dahin gebracht, daß ihre Aktien, bezw. Geschäftsanteile marktgängige Anlagewerte geworden sind. Dieselben befinden sich durchgängig in den Händen gemeinnützig denkender Kapitalisten, die von vornherein auf

eine Verzinsung ihrer Anlage nicht rechnen und unter Umständen auch bereit sind, den Kapitalbetrag zu opfern. Die betreffenden Gesellschaften tragen daher de facto alle mehr oder weniger den Charakter von Veranstaltungen, die sich auf den Wohltätigkeitsinn der besitzenden Klassen stützen, was ihrem Wirkungskreise naturgemäß ziemlich enge Grenzen zieht. Ihre Organisationsform, namentlich die durch das Gesetz vorgeschriebene Höhe der Einzahlungen, bringt es andererseits mit sich, daß diejenigen, denen die Fürsorge gilt, und die nicht in der Lage sind, Anteile in der vorgeschriebenen Höhe zu erwerben, dadurch von dem gesetzlichen Mitbestimmungsrecht in der Verwaltung ausgeschlossen sind, was der ganzen Einrichtung einen mehr fürsorglichen, den modernen Anschauungen nicht mehr entsprechenden Charakter gibt. Für eine gewisse Unterschicht gerade der ärmeren, besonders der kinderreichen, in ihren Wohnverhältnissen am meisten vernachlässigten Klassen, die für die Selbsthilfe nicht reif sind, liegt darin andererseits ein gewisser Vorzug dieser Organisationsform, der sie in engeren Grenzen noch auf lange Zeit unentbehrlich machen wird. Dies tritt namentlich da in Erscheinung, wo diese Gesellschaften, wie es u. a. namentlich bei der Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen in Frankfurt a. M. in vorbildlicher Weise der Fall ist, in bewußter Weise die Fürsorge für diese ärmsten und der Hilfe am meisten bedürftigen Schichten der Bevölkerung auch durch ergänzende Fürsorgeeinrichtungen in den Vordergrund ihrer Tätigkeit stellen.

Dieser Charakter der mehr fürsorglichen Veranstaltungen tritt auch bei einer Anzahl von Vereinen mit Körperschaftsrechten hervor, die zumeist als alleinigen, in einzelnen Fällen auch als Nebenzweck neben anderen gemeinnützigen Bestrebungen den Bau von Kleinwohnungen betreiben. Hier bilden das Betriebskapital die ohne Anspruch auf Verzinsung eingezahlten Mitgliederbeiträge und sonstigen Zuwendungen von gemeinnütziger Seite. Als die nennenswertesten Vertreter dieser Unternehmungsform haben zu gelten: der Verein für das Wohl der arbeitenden Klassen in Stuttgart (1866), der Verein „Arbeiterheim“ in Bethel bei Bielefeld (1886), der Gemeinnützige Bremer Bauverein (1887), die alle drei den Eigenwerb kleiner Häuser vermitteln; ferner der Verein Ostheim, Leipzig-Sellerhausen (1898), der Verein für Verbesserung der Wohnungsverhältnisse in München (1899), die vorwiegend größere Mietshäuser auf hochwertigem Boden bauen. Der letztgenannte Verein, an dessen Spitze neben dem Vorstand ein auch Mitglieder aus der Zahl der Wohnungsinhaber zählender Verwaltungsrat steht, bietet schon mancherlei Anlehnungspunkte an die genossenschaftliche Organisation, von der später die Rede sein wird.

Während die vorgenannten Organisationsformen sich neben den von gemeinnütziger Seite aufgebrachten Mitteln in erster Linie auch des Hypothekarkredits für die Erreichung ihrer Zwecke bedienen, tritt der rein fürsorgliche Charakter noch schärfer in den Vordergrund bei einer Reihe von Stiftungen, die von einzelnen Wohltätern gemacht sind und — ihr Vorbild haben sie in dieser Beziehung in den in den achtziger Jahren des vorigen Jahrhunderts entstandenen berühmten englischen Millionenstiftungen, der Peabody-Stiftung mit zehn Millionen Mark Stiftungskapital u. a., gefunden — für die Zwecke des Wohnungsbaues in der Regel in der Weise nutzbar gemacht werden, daß die durch die Vermietung der Wohnungen aufgebrachten Summen immer von neuem wieder dem Zwecke der Stiftung zugeführt werden. Hierher sind u. a. zu zählen die im Jahre 1856 errichtete, später in die Berliner gemeinnützige Baugesellschaft aufgegangene Alexandra-Stiftung mit einem Stiftungsvermögen von etwa dreiviertel Millionen Mark, die Aldersche Wohnungsstiftung in Düsseldorf (1887), die Stiftung des Leipziger Verlagsbuchhändlers S. J. Meyer (1888), die Abraham Philipp Schuldt-Stiftung in Hamburg (1892), die alle Mietwohnungen für den ärmsten Teil der Bevölkerung herstellen; ferner die Abegg'sche Stiftung für Arbeiterwohnungen in Danzig (1870), die den Bau von Erwerbshäusern betreibt.

Von diesen Veranstaltungen mehr oder weniger fürsorglichen Charakters heben sich die von den Wohnungsbedürftigen selbst organisierten Baugenossenschaften scharf

ab, deren Entstehungsgeschichte, Entwicklung und Würdigung in wirtschaftlicher und sozialer Beziehung eine etwas ausführlichere Darstellung gerechtfertigt erscheinen lassen dürfte*. Die erste erfolgreiche Anregung zu ihrer Begründung hat der Verband der Schulze-Delitzschen Genossenschaften gegeben, der auf den Verbandstagen in Mainz (1864) und Stettin (1865) dieser Frage nähertrat. Im Jahre 1870 gab es erst drei Baugenossenschaften, 1871 war diese Zahl bereits auf 17 angewachsen. Von diesen älteren Genossenschaften existiert unseres Wissens kaum noch die eine oder die andere. Die wenigsten von ihnen haben es zu einer nennenswerten Tätigkeit gebracht. Der Hauptgrund hierfür dürfte darin zu erblicken sein, daß die Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes vom 4. Juli 1868, in erster Linie die durch dasselbe bedingte Solidarität, ihrer Entwicklung nicht förderlich waren. Einen nachhaltigen Einfluß auf die Gestaltung der Wohnungsfrage haben somit diese Organisationen nicht gehabt.

Eine neue Anregung ging dann Ende der siebziger Jahre von Dänemark aus, indem die Einrichtungen des 1865 ins Leben gerufenen und mit außerordentlichem Erfolg arbeitenden Kopenhagener Arbeiterbauvereins das Vorbild für den Flensburger Arbeiterbauverein abgaben, der 1878, noch zur Zeit der Geltung des älteren deutschen Genossenschaftsgesetzes begründet, fast ein Jahrzehnt hindurch die einzige deutsche Baugenossenschaft gewesen ist, die unter dem Zusammenwirken einer Reihe begünstigender Umstände über die Schwierigkeiten hinweggekommen ist, die sich damals derartigen Unternehmungen entgegenstellten. In seinen Grundprinzipien sich eng an den Kopenhagener Arbeiterbauverein anschließend, hat der Flensburger Arbeiterbauverein für alle später begründeten Baugenossenschaften die Grundlage der Organisation festgelegt. Die Mitgliedschaft der Genossenschaft wird durch Zahlung eines geringen Eintrittsgeldes und durch Übernahme der Verpflichtung erworben, durch kleine, den Einkommensverhältnissen der minderbemittelten Bevölkerung angepasste Ratenzahlungen einen Geschäftsanteil von mäßigem Betrag anzusammeln. Volleinzahlung des Geschäftsanteils oder die Einzahlung in mehreren größeren Raten ist zulässig, ebenso wie die Erwerbung mehrerer Geschäftsanteile. Die Mitglieder nehmen im Verhältnisse zu den eingezahlten Beträgen an dem durch den Geschäftsüberschuß gebildeten Gewinne teil. Die Summe der Geschäftsguthaben bildet das Betriebskapital, das, unter Zuhilfenahme des Hypothekarkredits sowie anderer, z. B. durch Spareinlagen der Mitglieder, durch Ausgabe von Schuldschreibungen usw. aufgebrachten Mittel zum Bau von Wohnungen dient. Jedem Mitgliede steht das Bewerbungsrecht um eine der fertiggestellten Wohnungen zu; sind mehr Bewerber als Wohnungen vorhanden, so entscheidet das Los.

Der Flensburger Arbeiterbauverein ebenso wie die als nächste im Jahre 1886 begründete Berliner Baugenossenschaft waren, wie der Kopenhagener Arbeiterbauverein, Vertreter des Systems des Eigentumserwerbs, das, wie wir gesehen haben, auch bereits einem Teile der älteren deutschen gemeinnützigen Baugesellschaften eigen war und im Prinzip darin besteht, daß dem Bewerber das Haus zunächst unter Anzahlung einer Quote des Kaufpreises mietweise überlassen wird. Als Miete zahlt er, meistens in monatlichen Raten, jährlich einen Prozentsatz des Kaufpreises und außerdem als Erwerbsquote so viel, daß innerhalb eines gewissen Zeitraums der gesamte Kaufpreis getilgt ist. Sobald ein Teil des Kaufpreises — etwa ein Drittel — abbezahlt ist, wird das Haus dem Bewerber durch grundbuchliche Eintragung als Eigentum übertragen; das Restkaufgeld wird entweder

* Vgl. hierzu den Artikel „Baugenossenschaften“ von H. Crüger im Handwörterbuch der Staatswissenschaften, Jena 1909, und W. Voßberg, Die Deutsche Baugenossenschaftsbewegung, Berlin 1906; ferner die Veröffentlichungen des Verfassers zu dieser Frage, so u. a.: „Fünf Jahre praktisch sozialer Tätigkeit“, Schriften der Zentralstelle für Arbeiterwohlfahrts-Einrichtungen, Heft 14, Berlin 1898, und: „Neue Untersuchungen über die Wohnungsfrage“, Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. XCVI, Leipzig 1901.

unter gleichen Zahlungsbedingungen weiter getilgt oder aber auch als feste Hypothek eingetragen. Um zu verhindern, daß ein allzu rascher Besitzwechsel die Häuser ihrem ursprünglichen Zwecke entfremdet, sie der Spekulation anheimfallen läßt, haben in neuerer Zeit die meisten Baugenossenschaften dieses Systems den Käufern allerlei beschränkende Bedingungen auferlegt, viele z. B. das Rückkaufsrecht zu dem ursprünglichen Verkaufspreise vorbehalten u. a. m.

Den bereits genannten Genossenschaften dieses Systems reihen sich im Laufe der folgenden Jahre zahlreiche weitere an, unter denen wir unter den älteren und besonders erfolgreichen den Arbeiterbauverein für Gaarden, Kiel und Umgegend (1890) und den Spar- und Bauverein in Blumenthal a. Weser (1894) nennen. Die erstgenannte Genossenschaft ist diejenige, welche das System des Einfamilienhausbaues am reinsten durchgeführt hat, indem sie mit verschwindenden Ausnahmen, die in die erste Zeit ihrer Tätigkeit fallen, nur Häuser mit einer Wohnung hergestellt hat, während die meisten der hierhergehörigen Genossenschaften Häuser mit zwei oder gar mehr Wohnungen bauen, deren Mietertrag den Erwerber eines solchen Hauses in die Lage versetzen soll, seine eigenen Aufkosten herabzumindern, ein Verfahren, das von sozialen Gesichtspunkten aus seine unverkennbaren Bedenken hat.

Eine neue Staffel in der Entwicklung des Baugenossenschaftsgedankens stellt die ebenfalls noch unter der Geltung des älteren Gesetzes im Jahre 1886 erfolgte Begründung des Hannoverschen Spar- und Bauvereins dar, der aber — ebenso wie der Flensburger Arbeiterbauverein und die Berliner Baugenossenschaft — später in eine Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht umgewandelt wurde. Das Neue des mit dieser Gründung inaugurierten Prinzips besteht nicht in der grundsätzlichen Aufgabe des Eigenhausbaues; auch unter den älteren Baugenossenschaften befanden sich, wenn auch in der Minderheit, solche, die sich auf die Erstellung von Mietwohnungen für ihre Mitglieder beschränkten. Das Neue an dem durch den Hannoverschen Spar- und Bauverein begründeten und von zahlreichen späteren Genossenschaften übernommenen Systeme besteht darin, daß die Genossenschaft sich grundsätzlich des Rechtes begibt, den Genossen die ihnen mietweise überlassene Wohnung zu kündigen, bezw., von besonderen in der Satzung vorgesehenen Fällen abgesehen, den Mietpreis zu erhöhen, solange sie ihren Verpflichtungen nachkommen und die Hausordnung innehalten. Unter diesen Bedingungen bietet also das Mietssystem, unter Ausschluß der Möglichkeit, daß das Haus jemals Gegenstand der Spekulation wird, dem Mieter ein dauerndes Besitzrecht an der Wohnung, ohne ihn selbst zu binden. Es lag nahe, daß von dieser Form der Wohnungsproduktion vornehmlich in den größeren Städten Gebrauch gemacht wurde, in denen die hohen Bodenpreise den Bau kleiner, für den Eigentumserwerb geeigneter Häuser von vornherein ausschlossen oder doch nur in größerer Entfernung von den Stadttinnen zuließen. Als Typen für diese Organisationsform seien hier als besonders erfolgreiche Gründungen genannt die des Berliner Spar- und Bauvereins (1892), des Altonaer Spar- und Bauvereins (1892), des Dortmunder Spar- und Bauvereins (1893), des Düsseldorfer Spar- und Bauvereins (1898). Eine nicht unbeträchtliche Zahl von Genossenschaften an kleineren Orten hat sich indessen gleichfalls auf den Boden dieses Prinzips und damit in einen bewußten Gegensatz zu dem Prinzip des Eigentumserwerbs gestellt.

Es erscheint uns hier am Platze, auf die Vorzüge und Nachteile der beiden Systeme — Eigenhausbau und Mietssystem — wenigstens mit einigen kurzen Worten einzugehen, eine Frage, die in der Genossenschaftsbewegung eine vielfach trennende Rolle gespielt hat, die aber in der neueren Zeit doch einem gewissen Ausgleich entgegengeführt ist. Es liegt gewiß etwas Bestehendes in dem Ausblick, der sich uns eröffnet, wenn es in gewissem Umfange gelänge, den bisher Heimat- und Besitzlosen zum Besitzenden zu machen und ihn der Fülle des Segens teilhaftig werden zu lassen, der mit dem Begriffe des „Eigenen

Heimes" verbunden ist. Die Erfahrung hat auch gelehrt, daß mit dieser Aussicht ein gewaltiger Anreiz gegeben ist, der in vielen Fällen erst das Bestreben und die Ausdauer, den Weg der Selbsthilfe zu beschreiten, ausgelöst hat, und es ist in zahlreichen Fällen gelungen, auf diesem Wege Großes zu erreichen. Leider hat die Macht der Tatsachen uns aber darauf hingewiesen, daß das System auch seine Schattenseiten hat. Von vornherein — und das müssen auch seine eifrigsten Vertreter zugeben — ist seiner Durchführung, wie die Verhältnisse namentlich in den Großstädten nun einmal liegen und, trotz aller Reformbestrebungen, auch wohl nicht im Handumdrehen geändert werden können, eine ziemlich enge Grenze durch die Preisgestaltung des Grund und Bodens gezogen. Dieser Einwand läßt sich auch nicht dadurch beseitigen, daß man die Wohnungen der Arbeiter aus dem Innern der Städte in die Vororte verlegt; selbst bei den besten Verkehrseinrichtungen ist ein überwiegender Teil der arbeitenden Bevölkerung auf das Wohnen in nächster Nähe der Arbeitsstätte angewiesen. In zweiter Linie setzt der Erwerb und die Erhaltung eines eigenen Hauses unter allen Umständen eine gewisse wirtschaftliche Selbstständigkeit voraus, wie sie nur bei einer kleinen Minderzahl selbst der besser gelohnten Arbeiter vorhanden ist. Endlich drittens wird sich der Erwerber eines solchen Hauses oft mit dem Erwerb eine schwere Last aufbürden, die ihn der Freizügigkeit beraubt und ihn verhindert, die ihm durch den Wechsel der Arbeitsstelle gebotene Konjunktur auszunutzen. Damit erscheinen uns die Grenzen gezogen, innerhalb deren das System des Eigenhausbaues allein auf die Dauer Erfolge verspricht: billige Bodenpreise, eine wirtschaftlich selbständige, hochgelohnte Arbeiterbevölkerung bei durchaus stabilen Arbeitsverhältnissen — wo diese Bedingungen zutreffen, wird dem System unbedingt das Wort geredet werden können. Wenn man es unter Außerachtlassung der erhobenen Bedenken anwendet, wird man auf die Dauer von Fehlschlägen nicht verschont bleiben: die anfangs von Arbeitern erworbenen Häuser werden oft schon nach kürzester Zeit in andere Hände übergehen, und schließlich, wenn auch nicht gleich beim ersten Besitzwechsel, wird sich die Spekulation der Grundstücke bemächtigen, und die Wohnungen werden dem Zwecke, dem sie dienen sollten, entfremdet. Solche Erfahrungen sind da, wo die Beobachtungszeit eine hinreichend lange ist, in ausgiebigstem Maße gemacht. Um dem vorzubeugen, hat man vielen Scharfsinn aufgewandt, einen solchen Besitzwechsel durch Beschränkungen des Eigentumsrechts nach Möglichkeit hinauszuschieben, bezw. zu verhindern; es ist damit mancherlei erreicht, aber es entsteht doch die Frage, ob denn ein in dieser Weise verklusulierte Eigentumsrecht, das dem Inhaber jede Verfügung über sein „Eigentum“ nimmt, noch dem Wesen dessen entspricht, was wir mit dem Begriffe des „Eigenen Heimes“ verbinden, und ob es nicht im Grunde genommen zweckmäßiger wäre, unter diesen Umständen auf das ganze Scheineigentum zu verzichten und sich zu einem Prinzip zu bekennen, das dem Wesen nach dasselbe ist, bei dem es aber des ganzen umständlichen Apparats von Verträgen und Eintragungen nicht bedarf, die doch in der Praxis recht häufig versagen dürften.

Das Mietssystem mit den vorstehend geschilderten Beschränkungen des Kündigungsrechts des Vermieters schließt ja den Bau des kleinen Einfamilienhauses unter Verhältnissen, wo dieses finanziell noch möglich ist, keineswegs aus, und es kann an und für sich nicht dringend genug befürwortet werden, den Bau solcher Kleinhäuser aufrecht zu erhalten, wo immer die Verhältnisse es noch gestatten. Es steht einwandfrei fest, daß das vielgeschossige Mietshaus, die Mietskasernen, unter allen Umständen sehr viel ungünstiger zu beurteilen ist als das Kleinhaus, und daß die Nachteile der ersteren auch durch sonst einwandfreie Bauart und technische Verbesserungen sich nicht grundsätzlich ausschalten lassen. Aber man sollte sich auch in dieser Beziehung von Einseitigkeiten freihalten. Es bleibt vorläufig unter allen Umständen die Tatsache bestehen, daß das große Etagenmietshaus sich aus den Städten nicht mehr verdrängen läßt. Wenn daher auch das Ziel sein muß, überall da, wo die wirtschaftlichen Verhältnisse es noch gestatten, den Kleinhäusbau —

ganz abgesehen von der Frage, ob das Haus in das Eigentum übergehen oder vermietet werden soll — wieder zur Geltung zu bringen, sehen wir uns trotzdem der Aufgabe nicht enthoben, beim Miet- und Etagenhausbau alle diejenigen baulichen und hygienischen Verbesserungen zu erzielen, die ihm das Odium der gesundheitlichen Minderwertigkeit zu nehmen geeignet sind, und darin haben in den letzten Jahrzehnten die gemeinnützigen Bauvereinigungen Mustergültiges geleistet.

Ihre eigentliche Blüte hat die Baugenossenschaftsbewegung erst erreicht, nachdem durch das Genossenschaftsgesetz vom 1. Mai 1889 mit der unbeschränkten Haftpflicht das Haupthindernis für ihre Entwicklung gefallen war. Von da an sind von Jahr zu Jahr zahlreiche Neugründungen erfolgt, deren Leistungen sich teilweise sehr rasch denjenigen der älteren gemeinnützigen Gesellschaften an die Seite stellten und die jene an Zahl bald sehr erheblich in den Hintergrund treten ließen. Dazu kommt aber noch ein zweiter Umstand, ohne den die rasche Entwicklung schwerlich hätte Platz greifen können, daß ihnen nämlich mit dem Erlasse des Invaliditäts- und Altersversicherungsgesetzes vom 22. Juni 1889 in den Landesversicherungsanstalten mit ihren großen Mitteln kapitalkräftige Kreditquellen erwuchsen. Daher sehen wir die Baugenossenschaftsbewegung namentlich da in rascher Zunahme begriffen, wo ihr, wie namentlich in der Provinz Hannover, der Rheinprovinz, Westfalen, Schleswig-Holstein, Hessen-Nassau, dem Königreich Sachsen, die genannten Anstalten ihr Wohlwollen entgegenbrachten. Die Baugenossenschaftsbewegung steht und fällt eben mit der Möglichkeit der Erlangung eines ausgiebigen Hypothekarkredits unter Bedingungen, auf die wir hier nicht einzugehen brauchen, weil diesen Fragen eine besondere Darstellung gewidmet ist.* Eine andere Gruppe von Baugenossenschaften verdankt der Verfügbarmachung von Reichs- und staatlichen Mitteln für den Wohnungsbau ihren Aufschwung; es sind dies diejenigen Genossenschaften, deren Mitgliedschaft auf Eisenbahn- und sonstige Staats- und Betriebsbedienstete beschränkt ist oder die doch wenigstens zu einem großen Teile aus solchen bestehen, einschließlich der reinen Beamten-Baugenossenschaften, die sich aus den Kreisen der unteren und mittleren Reichs- und Staatsbeamten zusammensetzen.

Wir haben eingangs dieser Erörterungen bereits darauf hingewiesen, daß die Tätigkeit von Reich und Staat auf dem Gebiete der Wohnungsförderung sich bis zur Zeit fast ausschließlich auf die Fürsorge für die eigenen Bediensteten erstreckt, also eigentlich in das Kapitel der Arbeitgeberfürsorge gehört. Daß Reich und Staat, statt wie in früherer Zeit sich auf die Herstellung von Wohnungen für ihre Bediensteten in eigener Regie zu beschränken, etwa seit der Jahrhundertwende dazu übergegangen sind, mit der gedachten Einschränkung die gemeinnützige Wohnungsproduktion durch Kreditgewährung zu fördern, dürfte auf ähnliche Erwägungen zurückgehen, wie sie neuerdings auch eine Anzahl privater Arbeitgeber dazu geführt haben, statt dem Bau eigener Werkwohnungen ihre Mittel gemeinnützigen Unternehmungen zuzuführen unter Bedingungen, die ihnen das Verfügungsrecht über eine entsprechende Anzahl von Wohnungen zugunsten ihrer Arbeiter und Angestellten gewährleisten. Es ist vielfach die Beobachtung gemacht, daß in Arbeiterkreisen eine Abneigung besteht, die ihnen von ihrem Arbeitgeber zur Verfügung gestellten Wohnungen zu beziehen, von der Befürchtung geleitet, daß sie dadurch in ein noch viel größeres Abhängigkeitsverhältnis zu dem Arbeitgeber geraten, als es das Arbeitsverhältnis an sich schon bedingt. Alle die günstigen Einflüsse, die geordnete und der häuslichen Behaglichkeit nicht entbehrende Wohnungsverhältnisse auf die Arbeiterfamilie ausüben, werden illusorisch, wenn nicht zugleich eine gewisse Stetigkeit derselben gewährleistet ist; und wenn der Arbeiter mit einem Stellenwechsel, wie das bei den Werkwohnungen in der Regel der Fall ist, ohne weiteres auch zu einem Wohnungswechsel gezwungen ist, kann von einer solchen Stetigkeit nicht die Rede sein. Das ist der Grund, weshalb nicht selten gerade die besseren Elemente unter der Arbeiterbevölkerung die private Mietwohnung, die ihnen weniger und schlechtere Räume

* Vgl. unten Nr. 5. D. S.

zu einem höheren Preise bietet, der viel besseren, ihm von seinem Arbeitgeber gebotenen Werkswohnung vorzieht. Das hat zu der Erwägung geführt, ob es nicht unter Umständen auch im Interesse des Arbeitgebers liegt, von dem Bau eigener Wohnungen Abstand zu nehmen und sich anderer Mittel zu bedienen, um den gewollten Zweck zu erreichen. Einzelne Gemeinden, so u. a. Frankfurt a. M., haben sich bei am Orte befindlichen gemeinnützigen Gesellschaften mit Aktienkapital beteiligt und damit das Recht erworben, eine entsprechende Anzahl der von der Gesellschaft hergestellten Wohnungen für ihre Bediensteten in Anspruch zu nehmen. Von einzelnen Baugenossenschaften, so u. a. dem Dresdner Spar- und Bauverein, sind Verträge bekannt, nach denen privaten Arbeitgebern gegen Hergabe von Leihkapitalien gleiche Rechte eingeräumt sind. Endlich sind von einer Reihe von industriellen Unternehmungen besondere Unternehmungen unter gemeinnütziger Rechtsform zu dem Zwecke begründet, für die Angehörigen ihrer Betriebe Wohnungen herzustellen. Die Farbwerke vorm. Meister, Lucius & Brüning in Höchst a. M. haben hierfür die Form der Aktiengesellschaft gewählt und diese, die „Gesellschaft zur gemeinnützigen Beschaffung von Wohnungen in Höchst a. M.“, mit einem Aktienkapitale von zwei Millionen Mark ausgestattet. Statutarischer Zweck der Gesellschaft ist die Beschaffung von Wohnungen für Arbeiter und Aufseher der Firma. Nach dem Mietvertrage hat der Arbeiter die Wohnung nach vierzehntägiger Kündigung zu räumen. Eine „Gemeinnützige Baugesellschaft mit beschränkter Haftung“, deren Gesellschafter mit einem gezeichneten Stammkapitale von 300 000 Mark vier Industriefirmen in Frankfurt a. M. und Griesheim sind, besteht an letztgenanntem Orte mit dem vorwiegenden Zwecke der Behausung von Arbeitern und Angestellten der vier Firmen, wobei aber auch Wohnungen an Arbeiter abgegeben werden können, die nicht bei den Gesellschaftern beschäftigt sind. Die Rechtsform der Gesellschaft mit beschränkter Haftung ist auch für den von Ottenfener Industriellen gegründeten „Gemeinnützigen Bauverein Altona-Ottensen“ gewählt, dessen Betätigung auf dem Gebiete der Vermietung von Wohnungen und der Hergabe von Häusern zu Eigentum unter Vorbehalt des Wiederkaufsrechts liegt. Um dem Käufer die Freizügigkeit nicht zu beschränken, ist hier die Bestimmung getroffen, daß er den Kaufvertrag einseitig mit viermonatiger Frist kündigen kann. Der Stadt Altona ist gegen Übernahme von Geschäftsanteilen ein weitgehendes Kontrollrecht über den Verein eingeräumt. — Die Rechtsform der Genossenschaft mit beschränkter Haftung besitzt der „Bauverein Siemens-Schuckert'scher Arbeiter“ in Nürnberg, dessen Mitgliedschaft dadurch bedingt wird, daß der Betreffende im Dienste der Siemens-Schuckert-Werke steht, und daß die Gesellschaft keinen Einspruch gegen seine Aufnahme erhebt. Entsprechend der gewählten Rechtsform greift hier ein weitergehendes Mitbestimmungsrecht der Wohnungsbedürftigen an der Verwaltung Platz. Der Vorstand wird von dem Aufsichtsrate gewählt, der aus zwölf Mitgliedern besteht, bei deren Wahl durch das Statut nur für ein Drittel der Firma ein Vorschlagsrecht eingeräumt ist. Ferner hat sich letztere das Genehmigungsrecht mit Bezug auf den An- und Verkauf von Grundstücken wie auf die Belegung verfügbarer Gelder vorbehalten. Sehr bemerkenswert ist die Bestimmung des Statuts, daß für den Fall des Ausscheidens eines Mitgliedes aus dem Dienste der Firma eine sechsmonatige Kündigungsfrist vorgesehen ist. Diesen weitherzigen Bestimmungen ist es wohl in erster Linie zu danken, daß die Genossenschaft sich eines raschen Aufschwunges und großer Beliebtheit unter den Arbeitern zu erfreuen gehabt hat.

Wenn es sich nunmehr darum handelt, zahlenmäßig festzustellen, welchen Umfang die ganze hier geschilderte Bewegung heute in Deutschland angenommen und zu welchen Leistungen sie es in bezug auf die Wohnungsproduktion gebracht hat, so läßt uns in dieser Hinsicht leider die Statistik in vieler Beziehung im Stiche. Eine Statistik der gemeinnützigen Aktiengesellschaften und der ihnen nahestehenden Organisationsformen existiert überhaupt nicht. Nach einer von dem Verfasser früher einmal angestellten und bis heute fortgeführten Erhebung, die aber auf Vollständigkeit keinen Anspruch erhebt, dürfte die

Zahl der in Deutschland bestehenden gemeinnützigen Aktienbaugesellschaften, Gesellschaften mit beschränkter Haftung, Wohnungsbauvereine mit Körperschaftsrechten und Wohnungsfürsorgungen sich zusammengenommen nicht weit über 180 erheben; davon dürfte etwa die Hälfte Aktiengesellschaften sein. Einige derselben, von denen die bedeutendsten oben bereits aufgeführt sind, haben eine recht erhebliche Bautätigkeit ausgeübt. In einer zusammenfassenden Statistik der Baugenossenschaften, die nach einheitlichen Gesichtspunkten über alle hierhergehörigen Fragen Auskunft gibt, fehlt es leider auch noch. Wir sind daher hier auf einige Teilergebnisse vorhandener Erhebungen angewiesen.

Nach den von der Preussischen Zentral-Genossenschaftskasse letztmalig im Jahre 1914 herausgegebenen „Mitteilungen zur deutschen Genossenschaftsstatistik“^{*} wurden am 1. Januar 1912 1173 Baugenossenschaften mit 225 672 Mitgliedern gezählt. Nur neun von ihnen waren noch Genossenschaften mit unbeschränkter Haftpflicht, die übrigen 1164 mit einer Haftsumme von 71 288 514 Mark sind Genossenschaften mit beschränkter Haftpflicht. Von den 1173 Genossenschaften entfielen 788 auf Preußen, 145 auf Bayern, 95 auf Sachsen, 24 auf Württemberg, 25 auf Baden, 35 auf Hessen, 61 auf die übrigen Bundesstaaten. Innerhalb Preußens stand, was die Zahl der Genossenschaften anlangt, Westfalen mit 139 Genossenschaften obenan; es folgten Rheinprovinz (122), Schlesien (73), Hannover (64), Brandenburg (61), Schleswig-Holstein (47); im Stadtkreise Berlin wurden 19 Baugenossenschaften gezählt. Von besonderem Interesse ist ein Vergleich der Beteiligung der Stadtgemeinden und der Landgemeinden an den Genossenschaftsbestrebungen. In 385 preussischen Gemeinden mit mehr als 10 000 Einwohnern (278 Stadtgemeinden und 107 Landgemeinden) wurden in den 278 Stadtgemeinden 427, in den 107 Landgemeinden nur 38 Baugenossenschaften mit 125 152, bzw. 6449 Mitgliedern gezählt; von den 147 Stadtgemeinden mit mehr als 20 000 Einwohnern waren 131 mit Baugenossenschaften besetzt. Auf je 10 000 Einwohner entfielen u. a. in den Großstädten mit mehr als 100 000 Einwohnern: in Altona 345, in Hannover 237, in Posen 190, in Dortmund 180, in Kiel 158, in Cassel 144, in Magdeburg 113, in Berlin 104 Mitglieder von Baugenossenschaften, wobei ein schätzungsweise Maßstab für den Anteil der genossenschaftlichen Bautätigkeit an der Wohnungsproduktion überhaupt dadurch zu gewinnen ist, daß nach einer weiteren Feststellung der Erhebung zur Zeit derselben bereits von 100 Mitgliedern der Baugenossenschaften durchschnittlich 40 mit von den letzteren hergestellten Wohnungen versehen waren. In den Städten mit mehr als 50 000 bis 100 000 Einwohnern findet sich eine besonders starke Beteiligung an den Baugenossenschaften u. a. in Potsdam, wo 235, und in Flensburg, wo 224 Mitglieder von Baugenossenschaften auf 10 000 Einwohner kommen. Unter den Mittelstädten von 30 000 bis 50 000 Einwohnern ragen Neumünster mit 310, Neuß mit 305, Göttingen mit 255 an Baugenossenschaften beteiligten Einwohnern auf je 10 000 hervor. Von kleinen Städten mit 20 000 bis 30 000 Einwohnern sind Stendal mit 419, Wittenberge mit 260, Greifswald mit 214 Mitgliedern von Baugenossenschaften auf je 10 000 Einwohner hervorzuheben. Von den befragten Baugenossenschaften liegen Zahlenangaben über ihre Bautätigkeit nur von 494 mit 127 377 Mitgliedern vor, die bis Ende 1910 10 678 Häuser mit 51 086 Wohnungen fertiggestellt hatten. Der Herstellungspreis der errichteten Häuser betrug 304 506 278 Mark, darunter an eigenen Mitteln der Genossenschaften 24 793 962 Mark. Es ist dies nur ein Teilbetrag der Gesamtproduktion, die zudem bis in die neuere Zeit noch eine sehr erhebliche Steigerung erfahren hat.

Das „Jahrbuch des Allgemeinen Verbandes der auf Selbsthilfe beruhenden deutschen Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften“ für 1915^{**} beziffert die Zahl der Baugenossen-

^{*} Sonderabdruck aus dem XXXXI. Ergänzungshefte zur Zeitschrift des Königl. Preuß. Statist. Landesamts.

^{**} XIX. Jahrgang. Berlin 1915.

schaften für das Jahr 1914 auf 1538. Von diesen beteiligten sich 728 mit 221 359 Mitgliedern an der Statistik des Verbandes, die 1914 21 002 Häuser fertiggestellt hatten.

Der Verband der auf der Grundlage des gemeinschaftlichen Eigentums stehenden deutschen Baugenossenschaften*, dem ausschließlich solche Genossenschaften angehören, die Häuser zum Vermieten bauen, umfaßte am 31. Dezember 1916 214 Genossenschaften, von denen sich 199 an der Statistik beteiligten. Die Mitgliederzahl dieser betrug zur angegebenen Zeit 71 311. 3 derselben hatten am Schlusse des Berichtsjahres eine Bautätigkeit noch nicht ausgeübt; von den verbleibenden 196 Genossenschaften waren 32 339 Wohnungen hergestellt, deren Herstellungswert rund 213 Millionen Mark betrug bei einem Gesamtmietwerte der Wohnungen von 11 958 397 Mark.

Die zu dem Revisionsverbande der Baugenossenschaften des Verbandes deutscher Beamtenvereine zusammengeschlossenen Baugenossenschaften**, deren Zahl am 31. Dezember 1916 69 mit 18 223 Mitgliedern betrug, hatten zu dieser Zeit 1181 Mietshäuser mit 8394 Wohnungen, die mit 66 758 660 Mark zu Buche standen, und 201 Erwerbshäuser, meist Einfamilienhäuser, fertiggestellt.

Von den 183 Bauvereinigungen, darunter 101 Baugenossenschaften, der Rheinprovinz*** waren Ende 1916 21 500 Wohnungen in 9100 Häusern fertiggestellt, darunter vier Fünftel Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Zahl der von den 165 westfälischen Baugenossenschaften†, die am 1. Januar 1916 22 968 Mitglieder zählten, fertiggestellten Wohnungen betrug zu dieser Zeit 14 439, die einen Gesamtwert von 84 844 546 Mark darstellten. Im Königreich Sachsen†† waren am 31. Dezember 1916 von 118 gemeinnützigen Bauvereinigungen (darunter 4 Gesellschaften mit beschränkter Haftung, 2 Vereine) mit 25 978 genossenschaftlichen Mitgliedern 2617 Häuser mit 11 255 Wohnungen hergestellt, die einen Gesamtwert von 66 1/2 Millionen Mark darstellten.

Ein erstmalig im Jahre 1916 unternommener Versuch des Kaiserlichen Statistischen Amtes†††, zu einer Zusammenfassung der von den 15 im Deutschen Reiche bestehenden Revisionsverbänden der Baugenossenschaften erhobenen Ergebnisse zu gelangen, erzielte ebenfalls nur lückenhafte Angaben. Nach dieser Statistik gehörten von den am 1. August 1916 im Deutschen Reiche vorhandenen rund 1400 Baugenossenschaften etwa 940 und daneben rund 180 Vereinigungen anderer Rechtsformen den 15 Revisionsverbänden an. Die Gesamtmitgliederzahl der in den Verbänden zusammengeschlossenen Bauvereinigungen aller Rechtsformen belief sich auf rund 275 000. Über die Bautätigkeit lagen Berichte von 11 Verbänden vor; von diesen waren bis Ende 1915 rund 19 100 Mietshäuser und 12 700 Erwerbshäuser errichtet. Das Betriebskapital der in 12 Verbänden zusammengeschlossenen Genossenschaften betrug über 727 Millionen Mark, das der Bauvereinigungen anderer Rechtsformen über 44,5 Millionen Mark.

Die vorstehend mitgeteilten Angaben dürften immerhin genügen, um einen ungefähren Anhalt zu geben, welche Bedeutung die genossenschaftliche Wohnungsproduktion in Deutschland gewonnen hat. Für die Beurteilung der Verbreitung der Baugenossenschaften in den einzelnen Bundesstaaten und Provinzen gibt die oben mitgeteilte Statistik der Preussischen Zentral-Genossenschaftskasse einige Anhaltspunkte. In bezug auf die Bauweise — ob vorwiegend Mietshäuser oder Erwerbshäuser, ob Mietshäuser mit vielen Wohnungen oder Kleinhäuser, bzw. Einfamilienhäuser — bestehen in den verschiedenen Landesteilen die größten Verschiedenheiten. Im allgemeinen herrschen die Wohnungen zum Vermieten bei

* Verhandlungsbericht des XXI. Verbandstages des Verbandes. Berlin 1917.

** Geschäftsbericht des Revisionsverbandes für das Jahr 1916. Berlin 1917.

*** Zeitschrift für Wohnungswesen, XV. Jahrgang, S. 121.

† Bericht über den XIV. Verbandstag des Verbandes westfälischer Baugenossenschaften. Münster i. W. 1917.

†† Bericht über die V. ordentliche Versammlung des Verbandes der gemeinnützigen Bauvereinigungen im Königreich Sachsen. Dresden 1917.

††† Beiträge zur Wohnungsfrage während des Krieges. 14. Sonderheft zum Reichsarbeitsblatt. Berlin 1917.

weitem vor. Die Genossenschaften des Verbandes der auf der Grundlage des gemeinschaftlichen Eigentums stehenden deutschen Baugenossenschaften, auf die unter allen Verbänden die größte Wohnungsproduktion entfällt, stellen ausschließlich Mietwohnungen her. Aber auch innerhalb des „Allgemeinen Verbandes“ überwiegt die Zahl der Genossenschaften, die Mietwohnungen herstellen. Von den diesem Verband angehörenden Genossenschaften, von denen die Zahlen vorliegen, errichteten bis Anfang 1914 73 Erwerbshäuser, 150 Mietshäuser, die in der Verwaltung und im Eigentume der Genossenschaften verbleiben. Die größte Verbreitung hat die Errichtung von kleinen Häusern zum Eigentumserwerbe durch die Genossen in den westlichen Provinzen.

Die Zahl der großen Mietshäuser mit vier und mehr Wohnungen scheint im allgemeinen noch immer in relativer Zunahme begriffen. Am schärfsten tritt dies bei den Genossenschaften des Verbandes der auf der Grundlage des gemeinschaftlichen Eigentums stehenden deutschen Baugenossenschaften hervor, die das Gebiet ihrer Tätigkeit vorwiegend in den größeren Städten und mehr im östlichen Deutschland haben. Von 3675 Häusern, die von den Genossenschaften dieses Verbandes bis Ende 1914 errichtet waren, sind nur 868 eigentliche Kleinhäuser mit einer bis drei Wohnungen; die übrigen 2807 sind Häuser mit vier und mehr Wohnungen, darunter 1346, die sieben und mehr Wohnungen enthalten, also „Mietskasernen“ im eigentlichen Sinne des Wortes. Wesentlich anders stellt sich das Verhältnis in den westlichen Provinzen. Nach dem Bericht aus der Rheinprovinz waren 1915 von den durch die gemeinnützige Bautätigkeit (einschließlich der Aktiengesellschaften usw.) erstellten Häusern nicht weniger als 80 % Ein- und Zweifamilienhäuser, und nicht ganz 5 % der Häuser enthielten vier und mehr Wohnungen. Hier ist es also, sogar in den größeren Städten, gelungen, den Kleinhausbau lebensfähig zu erhalten. Von den 4770 bis Januar 1914 von den 167 westfälischen Baugenossenschaften errichteten Häusern waren 1857 Einfamilienhäuser und 1412 Zweifamilienhäuser, also nahezu 70 %, während nur 980 Häuser vier und mehr Wohnungen enthielten.

Bezüglich der Mietpreise der von den Genossenschaften erstellten Wohnungen sind statistische Angaben, die einen Vergleich mit der Höhe der Mieten der von der privaten Bautätigkeit an den Markt gebrachten Wohnungen zuließen, nicht vorhanden. Es können daher in dieser Beziehung nur persönliche Eindrücke wiedergegeben werden. Diese können dahin zusammengefaßt werden, daß sich im allgemeinen die Mietpreise der von den Genossenschaften erstellten Wohnungen nicht erheblich unter den ortsüblichen bewegen. Es liegt das auch durchaus in der Natur der Sache. Wie wir weiter unten sehen werden, arbeiten die Genossenschaften finanziell keineswegs unter günstigeren, sondern vielfach unter ungünstigeren Bedingungen als die private Bautätigkeit. Wenn daher in den Jahresberichten einzelner Baugenossenschaften von einem Herabgehen der Mietpreise unter die ortsüblichen berichtet oder von anderer Seite ein solches behauptet wird, so ist das bei richtiger Finanzgebarung der Genossenschaften nicht die Norm, und es kann sich im Einzelfall auch immer nur um geringe Prozentsätze handeln.

Ziehen wir das Fazit aus dieser Darstellung der Entwicklung der gemeinnützigen Bautätigkeit und ihrer Leistungen, so werden wir, wenn wir uns nicht eines ungerechtfertigten Optimismus schuldig machen wollen, ohne weiteres zugeben müssen, daß die bisherigen Gesamtleistungen der gemeinnützigen Bautätigkeit im Vergleiche zu der erforderlichen Gesamtproduktion an Wohnungen quantitativ nur bescheidene sind. Es dürfte wenige Städte geben, in denen die Zahl der von ihr erstellten Wohnungen viel mehr als 1 bis 2 % der Gesamtproduktion beträgt, und wenn sich hier und da dieser Prozentsatz auf 3 bis 4 % erhebt, so sind doch die Fälle, in denen das Angebot der auf gemeinnütziger Grundlage erzeugten Wohnungen einen merkbar preisregulierenden Einfluß auf die Höhe der Mieten auszuüben imstande wären, verschwindende Ausnahmen. Wenn wir daher nunmehr an eine Würdigung der Bedeutung der gemeinnützigen Bautätigkeit

im Rahmen der Gesamtwohnungsfrage herantreten, so müssen wir andere Beurteilungsmaßstäbe heranziehen.

Gegen die Bedeutung der gemeinnützigen Bautätigkeit als eines allgemeinen Vorbildes und eines Weges zur Lösung der Wohnungsfrage haben sich Stimmen aus den Kreisen der Wohnungsreformer selbst erhoben*. Die Voraussetzungen dieses Teiles der gewinnlosen Bautätigkeit — billiger und öffentlicher Realkredit, billiger oder geschenkter Boden — seien Vorteile, die die Anwendung auf die privatgewerbliche Bautätigkeit ausschließen. Diese Kritiker machen es der gemeinnützigen Bautätigkeit, insbesondere denjenigen Genossenschaften und Gesellschaften, die auf hochwertigem Boden der Innenstädte bauen, zum Vorwurfe, daß sie „längst ihren Frieden mit der allgemeinen Auftreibung der Bodenpreise gemacht haben und ihre Stockwerksbauten in Berlin, Frankfurt a. M., Leipzig nach ihren eigenen Zielen und unbekümmert um die spekulativen Mißstände und die Notlage im privaten Baugewerbe errichten, dem man doch ein die Nachahmung ermöglichendes Vorbild liefern wollte, und von dem die Versorgung des Wohnungsmarktes nach wie vor in der Hauptsache abhängt“ (Eberstadt). Ja, sie versteigen sich hier und da soweit, die Bestrebungen der gemeinnützigen Bautätigkeit als die Politik der kleinen Mittel geradezu als ein Hemmnis einer großzügigen Wohnungspolitik, d. i. in erster Linie der von ihnen als das letzte Ziel gesteckten Bekämpfung der Bodenspekulation herauszustellen. Wir haben schon an anderer Stelle** dem entgegengehalten, daß diese Argumentation von falschen Voraussetzungen ausgeht. Die Genossenschaften und Gesellschaften, die für die großstädtischen Mietshäuser Mustertypen geschaffen haben, haben nirgends auf geschenktem oder billigem Boden gebaut; sie haben alle ohne Ausnahme die ortsüblichen Preise für ihre Terrains aufwenden müssen und haben den Nachweis erbracht, daß es trotzdem möglich war, zu dem ortsüblichen Preise Wohnungen herzustellen, die ihrer Beschaffenheit nach himmelweit über das hinausragen, was früher in den betreffenden Städten ortsüblich war. Und was den billigen öffentlichen Realkredit anlangt, so wird das halbe Prozent, das sie für den Teil der aufgenommenen Kapitalien, der aus öffentlichen Quellen fließt, weniger zahlen als der private Bauunternehmer, durch die Notwendigkeit der Auffüllung eines gesetzlichen Reservefonds, durch den Tilgungszwang, den ihnen die betreffenden Geldgeber auferlegen, und den der private Bauunternehmer bisher nicht kannte, sowie durch die weitaus schärferen Abschätzungsbedingungen, denen sie unterliegen, mehr als aufgewogen. Nimmt man dazu, daß die Baugenossenschaften und gemeinnützigen Baugesellschaften das *nobile officium* auf sich genommen haben, solider und besser zu bauen als jeder andere, daß sie ihre Lieferanten und Handwerker auch immer wirklich bezahlen, was bei vielen Spekulationsbauten bekanntlich nicht der Fall ist, und daß sie auf die Chancen, bei günstiger Konjunktur mit Gewinn zu verkaufen, stets grundsätzlich verzichtet haben, so erhellt ohne weiteres, daß sie durch den etwas billigeren Kredit nicht günstiger gestellt sind als die privaten Bauunternehmer, sondern in vielen Fällen erheblich ungünstiger. Ganz abgesehen von diesen mehr theoretischen Erwägungen, lehrt aber die tägliche Beobachtung tatsächlich, daß in vielen Großstädten das Vorbild, das die gemeinnützige Bautätigkeit geliefert hat, die private Bautätigkeit geradezu gezwungen hat, ihr auf diesem Wege zu folgen; wir könnten an Duzenden von Beispielen nachweisen, daß die Grundrisse, wie sie die gemeinnützigen Vereinigungen nach gründlichem Studium ausgebildet, daß die sonstigen technischen und hygienischen Verbesserungen, die sie durchgeführt haben, an vielen Orten geradezu typisch für den allgemeinen Wohnungsbau geworden sind.

Und was auf der anderen Seite den Vorwurf anbetrifft, daß mit der Politik der kleinen Mittel gegenüber dem allgemeinen Notstande nicht weiter zu kommen sei, so darf

* Vgl. die Artikelserie in der „Bodenreform“, Jahrgang 1909, Nr. 18 ff.; ferner Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage, S. 402. Jena 1910.

** Zeitschrift für Wohnungswesen, VIII. Jahrgang, Nr. 20. 1910.

doch nicht vergessen werden, daß gerade die Männer, die zuerst den Gedanken einer aktiven Wohnungsreform durch ihre positiven Schöpfungen der Welt vor Augen geführt und den Boden für ein allgemeines Verständnis der lebenswichtigen Bedeutung der Wohnungsfrage bereiten halfen, zu keiner Zeit verkannt haben, daß damit der eigentliche Inhalt des Problems keineswegs erschöpft sei. Die endgültige Lösung des Problems kann nur durch die Neuregelung aller der Fragen auf dem Gebiete der Gesetzgebung und der Verwaltung herbeigeführt werden, die sich kurz unter den Schlagworten der Bodenfrage, des Bebauungsplans, des Bauordnungswesens, des Kreditwesens, der Steuerfragen, des Verkehrswesens zusammenfassen lassen, und die an anderer Stelle dieses Werkes behandelt sind. Bis aber alle diese Fragen ihrer Lösung entgegengeführt sind — und das wird, wenn von der Vergangenheit auf die Zukunft geschlossen werden darf, immerhin noch eine gute Spanne Zeit in Anspruch nehmen —, wird die gemeinnützige Bautätigkeit und insbesondere die auf dem Boden der Selbsthilfe erwachsene genossenschaftliche Betätigung, trotz aller Kritik, die an ihr geübt wird, ihre Bedeutung in dem Gesamtrahmen der Wohnungsreformbestrebungen behalten, einmal quantitativ als subsidiärer Faktor der Wohnungserzeugung da, wo die private Bautätigkeit, besonders was die Bereitstellung kleiner und kleinster Wohnungen anbetrifft, gelegentlich im Stiche läßt — und das wird, wenn der Anschein nicht trügt, gerade in der Zeit nach dem Kriege vielfach der Fall sein —, dann als ein Mittel, die private Wohnungsproduktion qualitativ zu beeinflussen durch die in vieler Beziehung vorbildlichen Einrichtungen, die sie geschaffen hat.

Die zweite Gruppe grundsätzlicher Gegner der gewinnlosen Wohnungsproduktion bilden diejenigen, die in ihr eine Gefährdung ihrer Gewinninteressen erblicken, in erster Linie die organisierten Haus- und Grundbesitzer. Es fällt nicht in den Rahmen dieser Darstellung, uns mit den durchsichtigen Gründen zu befassen, weshalb diese Richtung grundsätzlich jeder Wohnungsreform feindlich gegenübersteht. Nur das eine möchten wir hier, wie schon so oft an anderer Stelle, betonen, daß der solide Hausbesitz eigentlich keinerlei Grund hat, die Bestrebungen der gemeinnützigen Bautätigkeit zu bekämpfen. Die von dieser Seite gehegten Befürchtungen dürften vielfach ihren Grund haben in einer Überschätzung des Umfanges und der Ausdehnungsmöglichkeit der gemeinnützigen Bautätigkeit, die zu keiner Zeit auch nur das Bestreben gehabt hat, das private Baugewerbe zu verdrängen oder zu ersetzen. Einen wie geringen Anteil an der privaten Wohnungsproduktion auf sie tatsächlich entfällt, haben wir weiter oben bereits ausgeführt. Auch den Einwand, daß das private Baugewerbe, wegen der günstigeren Bedingungen, unter denen die gemeinnützige Bautätigkeit arbeitet, nicht mit ihr konkurrieren könne, haben wir auf das richtige Maß zurückgeführt. Würde das private Baugewerbe eine hinreichende Anzahl gesunder und preiswerter Kleinwohnungen herstellen, dann würde die gemeinnützige Bautätigkeit überflüssig sein. Versagt es aber — und es versagt in der Tat an vielen Orten, weil gerade die Herstellung kleiner Wohnungen zu geringe Gewinnchancen bietet —, so ist damit die Notwendigkeit der gemeinnützigen Bautätigkeit unwiderleglich nachgewiesen.

Zur vollen Würdigung der Aufgaben der gemeinnützigen Bautätigkeit ist aber noch eine Reihe weiterer Momente herbeizuziehen, die auf sozialem Gebiete liegen. Diese Frage wird hier von zwei Gesichtspunkten aus zu betrachten sein. Die Wohnungsstatistik lehrt, daß in den Großstädten eine überwiegende Bevölkerungsschicht — in Berlin sind es über drei Viertel der gesamten Einwohnerschaft — auf Wohnungen angewiesen ist, die lediglich aus einem Zimmer und, wenn es hochkommt, aus zwei Zimmern mit oder ohne Küche bestehen. Auch die gemeinnützige Bautätigkeit vermag, wenn sie sich ökonomisch in den ihr gewiesenen Grenzen hält, diesen Teil der Bevölkerung über diesen Standard nicht hinauszuhoben. Eine solche Wohnung ist aber für eine Familie mit einer größeren Kinderzahl, wie ohne weiteres einleuchtet, völlig ungenügend. Daß hierdurch die Gesamtinteressen, insbesondere das Gedeihen der künftigen Generation, und zugleich die Interessen aller

Einzelnen: die Kindererziehung, das Familienleben, das Bedürfnis nach Ruhe und Behagen Not leidet, ja unheilbar geschädigt werden, bedarf keiner Darlegung. Die Kinder suchen, was in der engen Wohnung fehlt, auf der Straße, die Männer im Wirtshaus, und die Folgen: Verwahrlosung der Kinder, Verlust der Freude am Familienleben, Abneigung gegen jede Vermehrung der Familie, sind bekannt. Diese Frage der „Fürsorge für die kinderreichen Familien“ steht gerade zur Zeit im Mittelpunkt vielfacher Erörterungen*. Sie sind bisher so ziemlich alle zu einem negativen Ergebnisse gekommen. Es ist dabei auch die Frage aufgeworfen worden, was etwa die gemeinnützige Bautätigkeit zur Abhilfe des hier vorhandenen Notstandes beitragen könne. Zahlreiche gemeinnützige Baugesellschaften und Baugenossenschaften haben schon bisher, im Gegensatz zu dem privaten Baugewerbe, das sich diesen Fragen gegenüber zweifellos in einer schweren Notlage befindet, bei der Vergebung ihrer Wohnungen bewußt gerade die kinderreichen Familien bevorzugt. Insbesondere gilt dieses von einer Reihe der gemeinnützigen Aktiengesellschaften und Wohnungsstiftungen, die auf die Verzinsung der ihnen zur Verfügung stehenden Kapitalien keinen ausschlaggebenden Wert zu legen brauchen. Aber auch eine bei den Baugenossenschaften im Hinblick hierauf erhobene Statistik würde zweifellos die in Einzelfällen bereits feststehende Beobachtung ergeben, daß die Kinderzahl der in den Genossenschaftshäusern untergebrachten Familien sich weit über den Durchschnitt erhebt. Aber gerade den Baugenossenschaften sind in dieser Hinsicht durch die Forderungen der Wirtschaftlichkeit und das gleiche Recht, das jedem Genossen durch das Gesetz eingeräumt ist, Grenzen gezogen.

Es ist nun von den verschiedensten Seiten, mit besonderem Nachdrucke von R. Flesch**, immer wieder darauf hingewiesen worden, eine wie große Bedeutung im Hinblick hierauf gewisse im Interesse des Familienlebens unentbehrliche Wohnungsergänzungen in Anspruch nehmen können. Ein Muster solcher Einrichtungen stellen u. a. die „Wohnungsergänzungen“ der Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen in Frankfurt a. M.*** dar, die ihren Mietern neben den unumgänglichen Wohnräumen, wie sie den Anforderungen entsprechen, die der niedrig gelohnte ungelernte Arbeiter allenfalls noch an seine Wohnung stellen kann, gemeinschaftliche Baderäume und Waschküchen, gemeinschaftlichen Einkauf der wichtigsten Nahrungsmittel und Bedarfsgegenstände, wie Heizmaterial usw., zu den Selbstkosten, Hauspflege für den Krankheitsfall, Kinderspielfläche im Innern der Häuserblocks, Krippen und Horte, Koch- und Haushaltungsschulen, Bibliotheken und Lesezimmer, Aufenthaltsräume für das Erholungsbedürfnis, Gelegenheit zu Kleingartenbau und Blumenzucht usw. darbietet. Auch bei zahlreichen Baugenossenschaften finden sich ähnliche Einrichtungen; so sind u. a. die Veranstaltungen des Berliner Spar- und Bauvereins auf diesem Gebiete vorbildlich†. In einer seiner Ansiedlungen unterhält dieser u. a. ein „Volksheim“, das mit einem Kostenaufwande von über 200 000 Mark errichtet ist und einen großen Versammlungsaal, Vereinsräume, Bibliothek und Lesezimmer usw. enthält. Besonders mustergültig sind seine Darbietungen auf dem Gebiete des Bildungswesens und der gehobenen Geselligkeit und Unterhaltung, die auch den nicht in den Genossenschaftshäusern wohnenden Mitgliedern und weiteren Kreisen zugute kommen. Der Umfang dieser ergänzenden Einrichtungen der gemeinnützigen Gesellschaften und Genossenschaften ist statistisch nicht erfaßt; nur der Bericht des XIV. Verbandstages des Verbandes der auf der Grundlage des

* Vgl. Zweiter Abschnitt, Kap. II, Nr. 3. D. S.

** Vgl. u. a. R. Flesch, Wohnungen und Wohnungsergänzungen. Zeitschr. f. Wohnungswesen, XII. Jahrgang, Nr. 17.

*** Vgl. Fünfundvierzig Jahre gemeinnützigen Wohnungsbaues. Jubiläumsbericht der Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen in Frankfurt a. M. Frankfurt a. M. 1915.

† Vgl. des Verfassers Schrift: Fünf Jahre praktisch sozialer Tätigkeit. Schriften der Zentralstelle für Arbeiterwohlfahrts-einrichtungen. Berlin 1898; ferner: Kromrey, Baugenossenschaften und der Berliner Spar- und Bauverein. Berlin 1904; W. Voßberg, Die deutsche Baugenossenschaftsbewegung. Berlin 1906.

gemeinschaftlichen Eigentums stehenden deutschen Baugenossenschaften (Berlin 1910) enthält den Versuch einer solchen Statistik in Form einer Zusammenfassung, in der folgende Einrichtungen namhaft gemacht sind, wie sie von einer Anzahl der Verbandsgenossenschaften angegeben sind: Unterstützungsfonds verschiedener Art, Darlehenskassen, Verpachtung von Garten- und Ackerland, Parkbenutzung, gemeinschaftlicher Bezug von Lebensmitteln und Gebrauchsgegenständen, Badeeinrichtungen, Kindergärten und Kinderbewahranstalten, Kinderhorte, Kinderheime, eine eigene Schule, Kinderspielfläche, Turneinrichtungen, Haushaltungsschulen, Handfertigkeitsunterricht, Sammlungsräume, ein Volksheim, Bibliotheken und Lesezimmer, Unterhaltungsabende, eine Diakonissenstation, eine Kranken- und Isolierbaracke. Die Aufwendungen für diese Einrichtungen werden zum Teil aus Betriebsüberschüssen gedeckt, zu einem Teile sind dafür besondere Stiftungen und Zuwendungen vorhanden, oder es werden auch am Orte bestehende Organisationen der Wohlfahrtspflege dazu herangezogen.

Das ist die eine Seite bedeutsamer sozialer Nebenvirkungen, die auf das Konto der gemeinnützigen Bautätigkeit zu setzen sind. Wir werden uns nun aber weiter noch kurz mit einer Reihe von anderen sozialen und erzieherischen Folgeerscheinungen zu befassen haben, die insbesondere innerhalb der Baugenossenschaftsbewegung lebendig geworden sind, und die rückwirkend auf das Wohnungswesen im allgemeinen ihren Einfluß geübt haben. Was in diesen Häusern und Wohnungen auf der Grundlage des veränderten Besitzverhältnisses, das der einzelne Genosse nunmehr zu seinem Heimwesen hat, an neuem, gesundem, frischen und frohen Leben erwächst, das ist ja eigentlich erst alles baugenossenschaftlichen Wirkens edelste Frucht, alles ehrlichen Strebens und Mühens schönster Lohn*. Auf die Fülle der hygienischen, wirtschaftlichen und sozialen Übelstände, die sich aus schlechten Wohnungsverhältnissen ergeben, ist ja, seitdem die Wohnungsfrage zur öffentlichen Diskussion steht, oft und überzeugend genug hingewiesen worden, und von den verschiedensten Seiten her hat man wieder und wieder darauf aufmerksam gemacht, daß das Vorgehen gegen die Mehrzahl der pathologischen Erscheinungen am sozialen Körper so lange erfolglos bleiben wird, bis man gleichzeitig den Hebel an eine durchgreifende Besserung der Wohnungsverhältnisse setzt. Wie zutreffend derartige Betrachtungen sind, dafür ist im kleinen von der deutschen Baugenossenschaftsbewegung der unwiderlegliche Beweis geliefert. Denn wenngleich uns über die Gesundheits- und Sterblichkeits-, Wirtschafts- und Sittlichkeitsverhältnisse in den Genossenschaftshäusern heute noch keinerlei statistische Zahlen untrügliche Auskunft geben, so herrscht bei allen Kennern der Bewegung doch darüber nur eine Stimme, daß die wohlthätigen Wirkungen, die die veränderten Wohnverhältnisse auf Leib und Seele aller Bewohner der Genossenschaftshäuser ausgeübt haben und fortwährend weiter ausüben, nicht hoch genug veranschlagt werden können. Am sichtbarsten stellen diese Wirkungen sich wohl auf den ersten Blick in den Fällen dar, in denen es gelungen ist, den kleinen Mann durch die genossenschaftliche Arbeit zum Besitzer eines eigenen kleinen Anwesens zu machen. Einen Teil dieser Vorzüge müssen die Bewohner der genossenschaftlichen Mietshäuser entbehren. Aber jenes Grundgefühl der Liebe zum neugewonnenen eigenen Heime erwächst auch auf diesem Boden, und wo es seinen Einzug gehalten hat, da bleiben die weiteren Wirkungen ebenfalls nicht aus. Der Sinn für den Wert einer gefunden und freundlichen Häuslichkeit erwacht, das Familienleben wird gefestigter, die Lebensstimmung fester und zuversichtlicher. Durch den Geist der Haus- und Wohnungsgemeinschaft, der auf diesem Boden oft in schönster Form zur Ausbildung gelangt, wird der Einzelne aus dem Zustande sozialer Isolierung befreit, unter deren Druck sein Dasein vielleicht bis dahin gestanden hat, und eingeschlossen in ein Gesamtleben, das dem Fühlen ganz neue Werte erschließt und das Streben und die Kräfte in erstaunlicher Weise stärkt.

Auf der Grundlage dieses Gemeinschaftsgefühls sind vielfach bei den Genossenschaften die beschriebenen Einrichtungen erwachsen, die dazu beitragen, das Niveau der

* Wößberg a. a. O., S. 219.

Lebenshaltung zu erhöhen. Dieses Gemeinschaftsgefühl führt aber auch dazu, das, was die Gemeinschaft mit schweren Opfern und Mühen geschaffen hat, im Interesse des gemeinnützigen Zweckes schonend zu behandeln, hier und da einmal selbst Hand anzulegen, um einen entstandenen Schaden auszubessern, mit anderen Worten, es erzieht zu besseren Wohnsitten, als wir sie in den meisten übrigen Wohnungen der kleinen Leute zu finden gewohnt sind. Daher die Nettigkeit und Sauberkeit, die viele Beobachter bei den Genossenschaftshäusern selbst beim Zusammenwohnen vieler Familien hervorheben, und die im diametralen Gegensatz stehen zu den immer wiederkehrenden Klagen der gewerbsmäßigen Vermieter, daß der schlechte Zustand der Wohnungen zu allermeist auf das Verschulden der Bewohner zurückzuführen sei.

Dann stellt ferner die Verwaltungsarbeit der Genossenschaften eine Quelle weiterer Wirkungen sozialer Natur dar, die zwar nicht direkt mit dem eigentlichen Zwecke der Baugenossenschaften, das Wohnungswesen zu fördern, im Zusammenhange stehen, die aber doch ihrer weitreichenden Bedeutung wegen ganz besonderer Beachtung wert sind. Ich habe bereits vor fast zwanzig Jahren* auf die Bedeutung dieser Nebenwirkungen der baugenossenschaftlichen Bestrebungen hingewiesen, die namentlich bei den eigentlichen Arbeiterbaugenossenschaften hervortreten. Es ist eine fast selbstverständliche Voraussetzung, daß eine solche Genossenschaft nicht ohne die Mitwirkung von Männern aus anderen als Arbeiterkreisen ins Leben tritt. Der Arbeiter, so hoch seine Intelligenz entwickelt sein mag, ist schon aus rein äußeren Gründen nicht imstande, gewisse Funktionen zu übernehmen, die innerhalb der Organisation einer Baugenossenschaft ausgeübt werden müssen. Dazu fehlt es ihm an Zeit, dazu fehlt es ihm vor allem an der Geschäftskennntnis und Erfahrung, die nur durch eine langjährige, ganz anders als die seine gerichtete Tätigkeit gewonnen werden kann. Eine Baugenossenschaft mit ihrer komplizierten Geschäftsgebarung hat deshalb nur dann Aussicht auf Erfolg, wenn sich aus den Reihen derer, denen diese Geschäftskennntnis und Erfahrung eigen ist, Männer finden, die gewillt sind, in uneigennütziger Weise an der gestellten Aufgabe mitzuwirken. Es ist ein schönes Zeichen unserer sozial fortgeschrittenen Zeit, daß sich überall, wo in Deutschland Baugenossenschaften entstanden sind, solche Männer gefunden haben, und es ist eine höchst erfreuliche Nebenwirkung der Arbeit von Männern aus den verschiedenen Schichten der Gesellschaft, daß der Arbeiter bei dieser Gelegenheit einmal einen Blick in die Seelen und die Gesinnungen solcher Bevölkerungsschichten zu tun in die Lage kommt, von deren Egoismus und Boswilligkeit nach den Schilderungen, die er davon bekommen hat, das ganze soziale Elend herzuleiten ist. Bei der gemeinschaftlichen Arbeit lernt er einsehen, daß es auch unter ihnen Männer mit offenem Blick und offenem Herzen, mit gutem, ehrlichem Willen gibt, die nicht ausschließlich auf ihr eigenes Wohl bedacht sind, und auch die Gebildeten und Besitzenden, was nicht minder wichtig ist, erhalten bei dieser gemeinschaftlichen Arbeit oft genug einen Einblick in eine Welt, die ihnen bisher eine völlig fremde geblieben war, sie lernen die Bedürfnisse des Arbeiters kennen, seine Wünsche und Forderungen verstehen, seine Persönlichkeit und sein Streben achten. So bahnt sich ein wechselseitiges Sichverstehen von Mensch zu Mensch, ein Ausgleich der Gegensätze von Klasse zu Klasse an, wie er früher unmöglich schien und doch unumgängliche Vorbedingung und schönste Wirkung zugleich jeder Reform des Gemeinschaftslebens ist.

Es ist in neuerer Zeit von sehr gewichtiger Seite** die Frage aufgeworfen, ob die Organisationsform der Genossenschaft für die gerade in der Wohnungsfrage gestellten Aufgaben die geeignete sei, oder ob sie nicht doch unter Umständen von anderen Rechtsformen an Zweckmäßigkeit übertroffen werde. Es ist darauf hingewiesen worden, daß

* Fünf Jahre praktisch sozialer Tätigkeit. a. a. O. Berlin 1898.

** Berthold, Über die Entwicklung des Baugenossenschaftswesens in den letzten zwei Jahrzehnten. Blätter für Genossenschaftswesen 1909, Nr. 51/52.

unser geltendes und im übrigen gewiß vorzügliches Genossenschaftsrecht in einer Anzahl seiner grundlegenden Bestimmungen doch Vorschriften enthält, aus denen unter Umständen eine direkte Gefährdung des Zieles der baugenossenschaftlichen Tätigkeit sich ergibt. Der Kleinwohnungsbau ist eine Sache, die ihrer Natur nach auf lange Jahre hinaus verhältnismäßig bedeutende Geldmittel festlegt, und die deshalb vor allen Dingen einer Rechtsform bedarf, durch die der feste Bestand des Rechtsträgers sowie die Sicherheit und Stetigkeit der Verwaltung gewährleistet werden. Die Genossenschaft überhaupt aber und folgeweise auch die Baugenossenschaft ist nach der Konstruktion des Genossenschaftsgesetzes ein Rechtsgewerbe, das auf eine nicht geschlossene, der Möglichkeit des ständigen Wechsels unterliegende Mitgliederzahl gestellt ist. Durch das Gesetz ist den Mitgliedern Aufkündigung und Austritt auf verhältnismäßig kurze Frist freigehalten, und es steht auch den Gläubigern frei, binnen der nämlichen kurzen Frist den Austritt der Mitglieder zu erzwingen. Das gleiche Stimmrecht aller Genossen, gleichviel, ob sie eben erst eingetreten sind und die erste Anzahlung auf einen Geschäftsanteil geleistet haben, oder ob sie seit langen Jahren der Genossenschaft angehören und die höchste Anzahl von Geschäftsanteilen voll eingezahlt besitzen, schließt in großen Baugenossenschaften, deren Mitglieder gegen wirtschaftliche oder politische Verhezung wenig widerstandsfähig sind, unter Umständen eine stetige und gleichmäßige Verwaltung direkt aus. An diese Deduktionen wird die Mahnung geknüpft, da, wo die Gefahr einer plötzlichen Verflüchtigung des Mitgliederbestandes und die Gefahr jüher Schwankungen in der Besetzung der Genossenschaftsorgane und damit in der Genossenschaftsverwaltung selbst in stärkerem Maße besteht, sehr genau zu prüfen, ob nicht statt der Genossenschaft eine andere Rechtsform gewählt werden müsse, der diese Mängel nicht anhaften: die Form der Aktiengesellschaft, der Gesellschaft mit beschränkter Haftung, eines Vereins mit Korporationsrechten oder eine dem ähnlichen Rechtsform.

Es soll nicht geleugnet werden, daß diese Ausführungen manches Richtige enthalten. Nach den bisherigen Erfahrungen — es sind erst ganz vereinzelte Fälle bekannt geworden, in denen die hier hervorgehobenen Umstände zu ernsthaften Schwierigkeiten geführt haben — erscheint uns indessen noch kein Grund vorzuliegen, in dieser Hinsicht allzu schwarz zu sehen. Es würde außerordentlich bedauerlich sein, wenn solche vereinzelt sich ergebende Anlässe dazu führen sollten, an Stelle der sozial höher stehenden, in Hunderten von Fällen bewährten Form der Genossenschaft wieder eine der älteren Rechtsformen zu setzen. Man würde damit, wie Berthold selbst zugibt, zu gleicher Zeit notwendigerweise gerade auf das verzichten, was den schönsten Vorzug der Baugenossenschaftsform ausmacht, auf die persönliche lebendige Mitwirkung der Wohnungsbedürftigen selbst bei allen Fragen der Wohnungsfürsorge. Wir würden damit zu einer Fürsorgetätigkeit zurückkehren, die nicht von dem Leben frischer Selbstverwaltung erfüllt, sondern mehr oder weniger bürokratisch oder absolutistisch zugeschnitten ist. Wenn wir daher auf Grund der bisherigen Erfahrungen zu dem Schlusse gelangen, daß unter den bisherigen Rechtsformen, in denen die gemeinnützige Bautätigkeit ihren Rahmen gefunden hat, der Baugenossenschaftsform die Zukunft gehört, so soll damit doch keineswegs ausgeschlossen sein, daß nicht für den besonderen Fall auch jede der anderen Formen ihre Berechtigung haben kann. Worin für den Einzelfall die Vorzüge dieser anderen Rechtsformen begründet sind, ist im vorstehenden bereits angedeutet. Unter Umständen werden auch neue Rechtsformen ins Auge zu fassen sein. Vielleicht ist Luther* darin recht zu geben, daß zur Zeit, wo es den Anschein hat, als ob die häuserbauende Rolle der Spekulation ihrem Ende zuneigt, wieder einmal eine Periode beginnt, in der das Bauen zu einem erheblichen Teile von öffentlicher Hand besorgt wird, wie wir einstmals eine landesfürstliche Bauperiode gehabt haben. Dann dürfte vielleicht als neue, bisher noch wenig zur Geltung gekommene Rechtsform für den Wohnungsbau

* Luther, Der städtische Immobiliar Kredit. Bericht an die Immobiliar Kreditkommission. Mitteilungen der Zentralstelle des Deutschen Städtetages, Sonderbeil. zu Bd. V, Nr. 7/8, Juli/August 1915.

unter Gewinnverzicht die des gemischt-wirtschaftlichen Unternehmens eine Rolle spielen, der auch Dernburg* für ein von ihm befürwortetes großes Siedlungsunternehmen auf Groß-Berliner Vorortterrain das Wort redet.

Der Krieg hat wie unser ganzes Wirtschaftsleben so auch die gemeinnützige Bautätigkeit vor eine ganz neue Situation gestellt. Es darf wohl heute schon behauptet werden, daß sie sich derselben gegenüber besser gewappnet gezeigt hat als das private Vermietergewerbe, das, wenn nicht alle Anzeichen trügen, nach dem Kriege, wenn das „Moratorium“, das durch die Kriegsnotgesetze geschaffen ist, abgebaut werden wird, einen nicht leichten Stand haben dürfte, sich zu behaupten. Wie das private Vermietergewerbe, so haben die gemeinnützigen Unternehmungen zwar vielfach auch Einbußen an Mieteinnahmen gehabt, jedoch, wie aus den Berichten der Verbände hervorgeht, nicht in dem anfangs vielfach befürchteten Umfang. Es dürfte dies bei den Genossenschaften im wesentlichen wohl auf die erziehlischen Einflüsse zurückzuführen sein, die diese auf ihre Mitglieder ausgeübt haben, und auf das Gemeinschaftsgefühl, welches das Ganze zusammenhält. Außerdem sind die gemeinnützigen Organisationen durch die Reserven, die sie zurückgelegt haben, besser gegen Kriseneinflüsse geschützt als das private Hausbesitzertum, das eine regelrechte Hypothekentilgung bisher im allgemeinen nicht gekannt hat. In außergewöhnlichen Lagen hat die gemeinnützige Bautätigkeit ferner an ihren öffentlichen Geldgebern vielfach einen starken Rückhalt gefunden. Auffallend gering ist nach allen vorliegenden Berichten der Rückgang an Mitgliedern, den die Genossenschaften erfahren haben, wiederum ein Zeichen des starken Gemeinschaftsgefühls, durch welches das Ganze zusammengehalten wird. In den verschwindend wenigen Fällen, in denen Zusammenbrüche erfolgt sind, hat es sich zumeist um Unternehmungen gehandelt, deren Grundlagen schon vor dem Kriege in irgend einer Weise erschüttert waren. Selbst in den Landesteilen, in denen durch den Einfall der Feinde beträchtlicher Schaden an dem Besitzstande herbeigeführt wurde, ist es im allgemeinen gelungen, Zusammenbrüche abzuwenden. Als eine der verwundbarsten Stellen in dem Aufbau des Genossenschaftswesens wurden vor dem Kriege die ziemlich weitverbreiteten Spareinrichtungen angesehen, die in hier und da recht erheblichem Umfange dazu dienen, die kleinen Ersparnisse der Mitglieder dem Wohnungsbau zuzuführen, und die infolge ihrer kurzfristigen Ründbarkeit in dem Falle einer kopflosen Rückforderung in der Tat eine Gefahr für die Liquidität mancher Genossenschaft hätten bilden können. Der Verlauf der Ereignisse hat denjenigen recht gegeben, die von Anfang an diese Gefahr nicht hoch eingeschätzt haben. Die Abhebungen solcher Spareinlagen, die zu Anfang des Krieges hier und da erfolgten, haben sich überall in mäßigen Grenzen bewegt und sind bei den meisten Genossenschaften längst durch neue Einzahlungen wieder eingebracht; einzelne von den größeren Genossenschaften haben sich sogar an den Zeichnungen für die Kriegsanleihen beteiligen können. Auch hier hat sich das Gemeinschaftsgefühl der Mitglieder in vollem Umfange selbst gegenüber einer so schweren Belastungsprobe, wie sie die Kriegsereignisse darstellen, bewährt.

Eine nennenswerte Bautätigkeit haben die gemeinnützigen Vereinigungen während der Kriegszeit ebensowenig entfalten können, wie dieses dem privaten Baugewerbe mit Bezug auf den Wohnungsbau möglich gewesen ist. Der Grund hierfür ist einmal durch die Schwierigkeit der Geldbeschaffung, dann aber auch in erster Linie durch die Erhöhung der Produktionskosten infolge steigender Löhne und Materialpreise, teilweise sogar durch völligen Mangel an Arbeitern und Baustoffen gegeben. Die von uns schon kurz nach Ausbruch des Krieges ausgesprochene Befürchtung, daß wir uns nach dem Kriege vor einen beträchtlichen Mangel namentlich an kleinen Wohnungen gestellt sehen werden**,

* Eingabe des Groß-Berliner Vereins für Kleinwohnungswesen an den Königl. Preuß. Minister für Landwirtschaft, Domänen und Forsten. Berlin 1916.

** Die Baugenossenschaften und der Krieg. Zeitschr. f. Wohnungswesen, Jahrgang XIII, Nr. 13.

verdichtet sich daher bei diesem jetzt bereits über drei Jahre dauernden Darniederliegen fast jeder Bautätigkeit immer mehr zu der Gewißheit, daß mit den vorbereitenden Maßnahmen, eine erhöhte Wohnungsproduktion sofort nach Friedensschluß einzuleiten, nicht länger gezögert werden darf. Daß angesichts der Lage, in der das private Baugewerbe sich zurzeit befindet, hierbei der gemeinnützigen Bautätigkeit, sei es in den alten Formen, sei es in einem neuen, noch zu schaffenden Rahmen sich ein weites Feld der Betätigung eröffnen wird, scheint uns keinem Zweifel zu unterliegen. Zu den vielen Aufgaben, die sich hieraus ergeben werden, sind auch diejenigen zu zählen, die sich unter dem Schlagworte der „Kriegerheimstättenbewegung“ zusammenfassen lassen. Neben den alten Rechtsformen, unter denen sich bisher die innere Kolonisation vollzogen hat, und anderen Organisationen, wie sie zum Teil bereits in der Bildung begriffen sind, dürfte es sich von selbst ergeben, daß hierbei vielfach auf die Organisationen der gemeinnützigen Bautätigkeit zurückgegriffen wird*. Jede Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit durch eine weitsehbige Bodenpolitik, durch ausgiebige Kreditgewährung, durch Bau- und Verkehrserleichterungen usw., wie sie die Grundlage für eine gesunde Wohnungspolitik überhaupt bilden müssen, würde daher eine Förderung auch dieses vom vaterländischen wie vom bevölkerungspolitischen Standpunkt aus gleich bedeutsamen Gedankens darstellen.

* Vgl. Zweiter Abschnitt, Kap. I, Nr. 6 und 7. D. S.

4.

Die öffentliche Produktion (Reich, Staat, Gemeinde)

Von Dr. S. Lindemann in Stuttgart-Degerloch

Wir haben es in diesem Kapitel nur mit der Produktion von Wohnungen durch Reich, Staat und Gemeinden selbst zu tun, also nicht mit der Förderung der privaten und gemeinnützigen Bautätigkeit durch ein mehr oder weniger umfangreiches und zusammenhängendes System von Maßregeln. Alles, was zu diesem Zwecke von den öffentlichen Körperschaften geleistet worden ist, fällt aus dem Rahmen dieses Beitrages heraus. Ferner müssen wir bei der öffentlichen Produktion noch eine weitere Beschränkung des Stoffes vornehmen. Schon immer haben die Behörden, mögen sie nun staatliche, kommunale oder andere sein, für ihre Beamten und Angestellten Dienstwohnungen errichtet. Bei solchen Wohnungen stehen die Bedürfnisse des Dienstbetriebes im Vordergrund; sie werden nicht gebaut, um in erster Linie das Wohnungsbedürfnis des Beamten zu befriedigen, ihm eine gute und gesunde Wohnung zu Preisen, die seiner Leistungsfähigkeit angemessen sind, zu verschaffen, weil er sie auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt nicht finden kann, sondern weil es im Interesse des Dienstes erforderlich ist, daß der Beamte im Dienstgebäude selbst oder in der Nähe des Betriebes an einer bestimmten Stelle wohnt. Daß nicht die Wohnungsfürsorge, sondern das Interesse des Dienstes entscheidet, ergibt sich aus der Verpflichtung des Beamten zum Bezug der Dienstwohnung. Diese Klasse von Wohnungen scheidet gleichfalls aus unseren Betrachtungen aus. Wir haben es also mit der eigentlichen Wohnungsfürsorge der öffentlichen Körperschaften zu tun, die sich in erster Linie ihren Beamten und Angestellten, daneben bei den Gemeinden auch der Allgemeinheit zuwendet. Soweit Beamte und Angestellte in Betracht kommen, ist das Motiv zur Wohnungsfürsorge zunächst in den Rücksichten des Dienstes begründet gewesen. Erst nach und nach ist die Auffassung anerkannt worden, daß Staat und Gemeinde als Arbeitgeber auch eine sozialpolitische Verpflichtung haben, sich um die Wohnungsverhältnisse ihrer Beamten und Angestellten, dann auch ihrer Arbeiter zu kümmern, ihnen bei der Beschaffung guter und preiswerter Wohnungen an die Hand zu gehen und in bestimmten Fällen selbst die Wohnungen zu liefern.

Zu dem Bau von Wohnungen für Beamte, Angestellte und Arbeiter haben sich die öffentlichen Körperschaften, Staat und Gemeinde, in den einzelnen Fällen nur sehr langsam entschlossen. Die Auffassung, daß sie so lange als irgend möglich sich hüten müßten, in dieses Gebiet der privattypischen Produktion einzugreifen, ist so fest gegründet, daß sie auch heute noch trotz umfangreicher Bautätigkeit der Staaten und Gemeinden in den letzten Jahrzehnten nur wenig erschüttert scheint. Nur in zwei Fällen pflegen sich daher die Staaten zum Wohnungsbau für ihre Angestellten und Arbeiter zu entschließen: einmal wenn die private Bautätigkeit das Bedürfnis an Kleinwohnungen nicht befriedigt, oder wenn die Mieten unverhältnismäßig hoch sind, so daß gute, gesundheitlich einwandfreie Wohnungen nicht zu angemessenen Preisen gemietet werden können. Der Gedanke, daß es nicht nur das nobile officium von Staat und Gemeinde als Arbeitgeber sei, für die Hausung ihrer Angestellten und Arbeiter zu sorgen, sondern daß es vielmehr ihre allgemeine sozialpolitische Verpflichtung sei, durch die Schaffung mustergültiger Wohnungen für diese Teile der Bevölkerung auf die Hebung des allgemeinen Wohnungsstandards einzuwirken

und auf diese Weise die Aufgaben der allgemeinen Wohnungspolitik zu fördern, taucht bei den Erwägungen überhaupt kaum auf, geschweige denn, daß er eine bedeutsame Rolle spielte. Über den Charakter von Notstandsaktionen ist die Wohnungsproduktion der Staaten kaum in den allerletzten Jahren hinausgekommen. Es weicht daher auch die Art, wie das Wohnungsbedürfnis der Beamten und besonders der Arbeiter befriedigt wird, kaum von der des allgemeinen Wohnungsmarktes ab. Von privaten Arbeitgebern ist häufig viel mehr für ihre Arbeiter geleistet worden als von den Staaten. Der Luxus, dem wir bei den Dienstwohnungen der höheren Beamten oft begegnen, fehlt bei den Wohnungen der Unterbeamten und der Arbeiter durchaus. Das gilt vor allem für Größe der Wohnung nach Zimmerzahl und Wohnfläche; herrscht doch die Zweizimmerwohnung durchaus vor. Wir werden bei den einzelnen Staaten auf diesen Punkt näher einzugehen haben.

Wir beginnen mit dem Reich. Nach der Denkschrift betreffend die Wohnungsfürsorge im Reich und in den Bundesstaaten von 1904 dient der „Wohnungsfürsorgefonds“ der allgemeinen Wohnungsfürsorge des Reiches für seine gering besoldeten Angestellten und Arbeiter; aus ihm werden teils Beihilfen an Private und an gemeinnützige Unternehmungen zum Bau von Kleinwohnungen gewährt, teils zum Bau solcher Wohnungen geeignete Bauplätze erworben. Daneben haben die einzelnen Ressorts aus Etatsmitteln Mietwohnungen erstellt, die vornehmlich aus dienstlichen Rücksichten erforderlich waren, ohne jedoch eigentliche Dienstwohnungen zu sein. In den Postetat werden seit 1897/98 Mittel zur Beschaffung von Wohnungen für gering besoldete Beamte in Orten mit erheblichem Wohnungsmangel eingestellt. Die Mietpreise entsprechen im allgemeinen den ortsüblichen Preisen, die die Beamten gleicher Stellung auszugeben pflegen. Sind diese besonders hoch, so tritt eine angemessene Ermäßigung ein. Auf die Deckung der Selbstkosten durch die Mieten wird kein besonderes Gewicht gelegt. Nach der gleichen Denkschrift wurden auch im Bereiche der Marineverwaltung und des Kanalamts Mietwohnungen für Arbeiter errichtet. In der Hauptsache aber hat das Reich seit Einrichtung des Wohnungsfürsorgefonds den Bau von Mietwohnungen aufgegeben und sich dazu gewendet, durch die Unterstützung von Baugenossenschaften das gleiche Ziel zu erreichen.

Wesentlich größere Bedeutung kommt dem staatlichen Eigenbau in Preußen zu. In den Jahren 1895 bis 1913 sind der preussischen Regierung durch 16 Gesetze 193 Millionen Mark zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse der staatlichen Arbeiter und der gering besoldeten Staatsbeamten zur Verfügung gestellt worden. Anfänglich sollten nur Arbeiter und Unterbeamte berücksichtigt werden, seit dem Jahre 1902 ist aber die öffentliche Wohnungsfürsorge auch auf die mittleren Beamten ausgedehnt worden. Über die Verwendung der Summen, die durch die Gesetze von 1895 bis 1914 bereitgestellt worden sind, berichtet eine Denkschrift an das Abgeordnetenhaus (22. Legislaturperiode, III. Session, 1916, Druckf. Nr. 200), von deren Material die nachfolgende Darstellung ausgeht. Zu der Errichtung von staats eigenen Bauten wurden im ganzen 89 Millionen Mark verwendet, die sich auf die drei Verwaltungen: Eisenbahn-, Bau- und Bergverwaltung, wie folgt, verteilen: Eisenbahnverwaltung 57 611 005 Mark, Bauverwaltung 17 596 57 Mark und Bergverwaltung 29 629 868 Mark.

Der Löwenanteil entfällt also auf die Eisenbahnverwaltung. Bei dieser waren zur Zeit der Abfassung der Denkschrift an 455 Orten 1696 Häuser gebaut, im Bau oder in der Bauvorbereitung begriffen, davon 134 Häuser mit 597 Wohnungen für mittlere Beamte und 1562 Häuser mit 14 512 Wohnungen für Unterbeamte, Hilfsbeamte und Arbeiter. Bis zum 1. Oktober 1915 waren 11 097 Wohnungen fertiggestellt und bezogen. Die Häuser sind sehr verschieden groß. Anfänglich wurden vorwiegend Häuser mit 6 Wohnungen in 3 Geschossen gebaut. Seitdem die Mittel der Wohnungsfürsorgegesetze auch für Wohnungen für mittlere Staatsbedienstete verwendet werden können, wurde es infolge

der besseren Verzinzung solcher Wohnungen möglich, auch für die unteren Bediensteten in größerem Maße zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser, in beschränktem Umfang sogar eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser zu errichten. Die viergeschossige Bauweise wurde auf einzelne Großstädte, wie Berlin, Frankfurt a. M., Stettin u. s. w. beschränkt. Man ist also langsam dazu übergegangen, statt größerer Mietshäuser kleinere zu bauen; der kleinste dabei erreichte Typ ist das Zweifamilienhaus. Über die Verteilung der Wohnungen auf die verschiedenen Hausklassen unterrichtet uns die folgende Tabelle:

Für mittlere Beamte				Für Unterbeamte und Arbeiter			
Zahl der Häuser	Zahl der Geschosse	Zahl der Familien im Haus	Zahl der Wohnungen im ganzen	Zahl der Häuser	Zahl der Geschosse im Haus	Zahl der Familien im Haus	Zahl der Wohnungen im ganzen
Einzelhäuser				Einzelhäuser			
24	2	2	48	9	1	2	18
31	3	3	93	194	2	4	776
5	4	4	20	44	3	3	132
				355	3	6	2 130
				16	4	8	128
				10	4	4	40
Doppelhäuser				Doppelhäuser			
6	1	2	12	91	1	2	182
28	2	4	112	95	1	4	182
26	3	6	156	275	2	8	2 200
11	3	12	132	65	3	6	390
3	4	8	24	363	3	12	4 536
				45	4	16 u. 18	720

Die Küche ist als Raum gezählt; rechnen wir sie ab, so bestehen die Wohnungen der mittleren Beamten in der Mehrzahl aus 4 Zimmern und Küche, dann aus 3 Zimmern und Küche. Für die Unterbeamten und Arbeiter ist die Wohnung mit 2 Zimmern und Küche die Normalwohnung; ein kleinerer Teil (etwa 12 %) muß sogar mit einer einzimmerigen Wohnung zufrieden sein. Auf der anderen Seite haben etwa 24 % eine größere Wohnung mit 3 Zimmern. Nur bei dieser Größe läßt sich in Familien mit 3—4 Kindern die Geschlechtertrennung durchführen, sie sollten also für solche Familien das Minimum darstellen. Über die Belegung der Wohnungen unterrichtet uns die Denkschrift leider nicht; wir können also auch nicht feststellen, ob die Wohnungen dieser Mindestforderung entsprechen.

Die nutzbare Grundfläche der kleinsten Wohnungen beträgt 28,5 qm, die der größten in der Regel 45 qm, nur in wenigen Fällen bis zu 54 qm. Die vier- und fünfräumigen Wohnungen der mittleren Beamten haben in der Regel eine Nutzfläche von 68 qm. Danach entsprechen die Flächen den üblichen Mäßen der entsprechenden Raum- oder Zimmerzahlklassen des allgemeinen Wohnungsmarktes.

Ausgestattet sind die Wohnungen mit Vorraum, Speisekammer oder Speiseschrank, Spülschrank, wenn möglich auch einer Altane, ferner mit Abort, Keller und Bodenraum oder an dessen Stelle mit einer bewohnbaren Dachkammer und Anteil an Trockenboden oder Waschküche; in ländlichen Verhältnissen auch noch mit Stall für Kleinvieh, nebst Futterboden und Gartenland. Sie haben also reichlich Zubehör und scheinen darin denen der privaten Unternehmung überlegen zu sein.

Unter den Arbeiterwohnhäusern der Bergverwaltung überwiegt das Zweifamilienhaus, besonders im Saarbrücker Bezirke. Nur in Oberschlesien ist man dazu übergegangen, Zwölf- und Achtfamilienhäuser zu bauen, nach der Denkschrift, weil sich bei Zwei- und Vierfamilienhäusern die erforderliche Verzinzung nicht erreichen ließ. Leider gibt die Denkschrift

schrift nicht an, worauf die ungenügende Verzinsung zurückzuführen ist, ob auf zu hohe Bodenpreise oder zu hohe Baukosten oder auf was sonst. Auffällig ist aber die Angabe jedenfalls. Von den 2038 Häusern mit 6547 Wohnungen waren solche mit

	1	2	3	4	6	8	12 und mehr Familien
Arbeiterhäuser	38	888	51	814	10	17	62
Beamtenhäuser	1	133	4	21	—	—	—

Für die Arbeiter sind also vorzugsweise Zwei- und Vierfamilienhäuser, für die Beamten Zweifamilienhäuser gebaut worden. Leider sind die Häuser nicht nach der Stockwerkszahl klassifiziert worden, wie das bei den Häusern der Eisenbahnverwaltung geschehen ist. Man wird also nicht darüber klar, ob die Häuser mit 4 Familien dreistöckige Häuser mit ausgebautem Dachgeschoß oder zweistöckige mit je 2 Familien auf dem Stock sind. Die Zwölffamilienhäuser haben Erdgeschoß, zwei Stockwerke und Dachgeschoß, müssen also mehrere Familien auf einem Stock vereinigen.

Die Mehrzahl der Arbeiterwohnungen besteht aus zwei Räumen und Küche; sie haben im Durchschnitt eine Grundfläche von 47 qm im Erdgeschoß und 32,25 qm im Dachgeschoß. In den Zwölffamilienhäusern in Oberschlesien schwankt die Grundfläche zwischen 37 und 40 qm. Das Zubehör ist ausreichend. Die Zweizimmerwohnung aber genügt den Ansprüchen, die man an eine bessere Familienwohnung mit Rücksicht auf die Geschlechtertrennung und den Lebensraum für die Kinder stellen muß, heutzutage nicht mehr. Die Verwaltungen sollten also bei ihren neuen Bauten zu den zwei Zimmern wenigstens noch eine Kammer hinzufügen.

Von der Bauverwaltung sind in 56 Orten im ganzen 339 Wohnungen gebaut worden oder im Bau begriffen. Davon entfallen auf mittlere Beamte 9 Häuser mit 12 Wohnungen zu 5 und 4 zu 4 Räumen, auf untere Bedienstete 108 Häuser mit 323 Wohnungen. Davon hatten 45 Häuser 1 Geschoß, 46 Häuser 2, 17 Häuser 3 Geschoße. Auch hier gehört die große Mehrzahl der Wohnungen (222) zu der Klasse der Zweizimmerwohnungen, 3 Zimmer haben 45 Wohnungen, 1 Zimmer — jeweils mit Küche — 56 Wohnungen.

Für die Festsetzung der Mietzinse gilt seit dem Jahre 1898 der Satz, daß für die Verwaltung und die bauliche Unterhaltung der Gebäude, sowie für die Tilgung der Baukosten insgesamt 1%, für die Verzinsung des Anlagekapitals 3% anzusetzen seien. Wo der Mietertrag nicht 4% erreicht, aber ein Interesse des Dienstes zur Verbesserung der Wohnverhältnisse vorliegt, wird in den Etats der beteiligten Verwaltungen der erforderliche Betrag vorgesehen.

Bei der Gestaltung des Mietvertrages ist für die staatlichen Arbeiter vor allem die Regelung der Kündigung wichtig. Nach dem Mietvertrag, der für die Vergarbeiter gilt, kann jeder der beiden Teile unter Innehaltung einer 14tägigen Kündigungsfrist auf das Ende eines Kalendermonates das Mietverhältnis lösen. Wird das Arbeitsverhältnis des Mieters durch die Werksverwaltung gelöst, so kann er nach dem Ausscheiden aus dem Arbeitsverhältnis die Wohnung sofort zurückgeben und sich von der Verpflichtung zur Mietzinse befreien. Kündigt er selbst das Arbeitsverhältnis, so ist er an die Kündigungsfrist gebunden. Das kann unter Umständen für den Mieter recht lästig werden, da er vielleicht, ja wahrscheinlich an Ort und Stelle keine Arbeit finden wird. Wichtiger aber ist ein Schutz in der Richtung, daß nach Lösung des Arbeitsverhältnisses der Mieter genügend Zeit zur Beschaffung einer neuen Wohnung hat, die er oft an seinem Arbeitsort gar nicht wird finden können. Die 14tägige Kündigungsfrist erscheint daher recht kurz,

wie überhaupt die gleiche Konstruktionsfrist für die beiden wirtschaftlich so verschieden starken Parteien große sozialpolitische Bedenken gegen sich hat.

Schon vor dem Erlass der genannten Gesetze und zum Teil neben der durch sie veranlaßten Bautätigkeit geht eine solche einher, für die die Mittel durch den ordentlichen oder außerordentlichen Etat bereitgestellt wurden. So waren z. B. bei der Eisenbahnverwaltung aus Mitteln des Etats für die Rechnungsjahre 1895—1903 insgesamt 18 264 000 Mark für die Herstellung von 3660 staatseigenen Dienst- und Mietwohnungen angefordert worden, bei der Bergwerksverwaltung bis 1902 1234 Wohnungen, bei der Domänenverwaltung bis 1900 etwa 1200 Wohnungen teils erbaut, teils käuflich erworben worden.

Auch in Bayern hat die Verkehrsverwaltung die größte Bautätigkeit entfaltet, ihr folgen die Militärverwaltung und die Finanzverwaltung. Die erste hat seit dem Jahre 1900, in dem sich vielerorts eine akute Wohnungsnot bemerklich machte, eine ausgedehntere, systematische Wohnungsfürsorge für ihr Personal begonnen. Seitdem sind in jedem Etat besondere Mittel für diesen Zweck bereitgestellt worden. Dabei hält die Verwaltung an dem Grundsatz fest, im allgemeinen die Sorge für die Wohnung dem Personal selbst zu überlassen und mit der eigenen Bautätigkeit (oder der Gewährung von Baudarlehen) erst dann einzugreifen, „wenn an einem Orte wegen ungenügender Tätigkeit der privaten Unternehmung geeignete Wohnungen für das Personal nicht in zureichendem Maße oder etwa nur zu unverhältnismäßig hohen Preisen erhältlich sind“ (vgl. Bericht des Zentralwohnungsinspektors für die Jahre 1910—1912). Bayern weicht also in diesem wichtigen Punkte nicht von der allgemeinen Auffassung der Staatsverwaltungen ab. Durch Finanzgesetze von 1900—1912 wurden im ganzen 31,3 Millionen Mark zur Verfügung gestellt, von denen 10,57 Millionen Mark zur Herstellung von eigenen Wohnungen der Verkehrsverwaltung verwendet oder festgelegt wurden. Außerdem wurden noch in verschiedenen Spezialgesetzen Mittel für die Wohnungsbeschaffung flüssig gemacht. Im ganzen hatte die Eisenbahnverwaltung Ende 1912 ihrem Personal 11 634 eigene Wohnungen und 456 Einzelzimmer, die Postverwaltung 309 eigene Wohnungen und 18 Einzelzimmer bereitgestellt. Besondere, erweiterungsfähige Wohnkolonien wurden in Bayreuth, Cham, Fürth, Gemünden, Holzkirchen, Kaufbeuren, Kempten, Kirchseeon, Lindau, München-Hauptbahnhof, Neuaubing, Nürnberg-Hauptbahnhof, Nürnberg-Rangierbahnhof, Schleißheim, Schweinfurt, Weiden und Würzburg-Zell angelegt. Bei diesen Kolonien wird in der Regel eine größere Bauplatzreserve miterworben, deren Grundstücke bis zur Bebauung von dem Personal als Garten- und Ackerland benützt werden. Mietskasernen sind nicht errichtet worden, Einfamilienhäuser nur in einzelnen Fällen, angeblich, weil die höheren Baukosten und die Bodenpreise sie nicht als durchführbar und zweckmäßig zuließen. An Orten mit hohen Wohnungspreisen wird daher das dreigeschossige Bürgerhaus bevorzugt mit 6 Wohnungen, also 2 in jedem Geschos, in kleineren Orten und auf dem Lande das zweigeschossige Haus mit höchstens 4 Wohnungen (2 in jedem Geschos). Um eine größere Abgeschlossenheit bei den letzteren zu erreichen, erhielt in den meisten Häusern jede Wohnung eigenen Eingang von außen.

Die Wohnungen für Unterbeamte und Arbeiter sollen in der Regel aus Küche und 3 Wohnräumen bestehen. Die älteren Wohnungen bestehen aber sehr häufig nur aus 2 Wohnräumen. Der wichtige Grundsatz kommt erst in neuerer Zeit zur Durchführung und auch jetzt noch nicht allgemein. Die Nutzfläche einer Wohnung einschließlich des abgeschlossenen Vorplatzes und Aborts soll in der Regel nicht unter 55 qm betragen. Ein Vergleich mit den preussischen Zahlen ist nicht möglich, da in der preussischen Denkschrift nicht angegeben ist, was unter nutzbarer Grundfläche zu verstehen ist. In der Regel schließt diese Vorplatz und Abort nicht ein. Ziehen wir beide von den 55 qm ab, so kommen wir auf eine Wohnfläche von etwa 47 qm. Die preussischen Maße würden also

nicht unerheblich überschritten. Die Ausstattung mit Zubehör ist die gleiche wie in Preußen. Bei neueren Wohnungsanlagen wird besonderer Wert auf die Ausstattung mit Gärten im Maße von nicht weniger als 100 qm gelegt. Besondere Erwähnung verdient noch der Grundsatz, die Einrichtung von Dachkammern zur Bewohnung in Neubauten, die von mehreren Parteien bewohnt sind, zu unterlagen. Auch in älteren Gebäuden sollen die vorhandenen bewohnbaren Dachkammern allmählich aufgelassen werden. Man will alle Wohnräume einer Wohnung hinter einem Wohnungsabschluß vereinigen, um auf diese Weise die Verührung der verschiedenen Wohnparteien bei der Benützung ihrer Wohnungen auf ein möglichst geringes Maß einzuschränken.

Wenn wir von Dienstwohnungen absehen, haben außer der Verkehrsverwaltung noch die Militärverwaltung für die Arbeiter bei den Artilleriewerkstätten und die Bergverwaltung, Hütten- und Salinenverwaltung in etwas größerem Umfang Wohnungen gebaut. Die letztere besaß im Jahre 1903 118 Gebäude mit 571 Wohnungen und hatte in den letzten 10 Jahren vor diesem Zeitpunkt etwa 608 000 Mark für den Bau neuer Wohnungen ausgegeben. Seitdem sind in den folgenden Finanzperioden weitere Mittel angefordert worden.

Der sächsische Staat hatte nach einer Erhebung* vom 1. Juli 1912 (bearbeitet von Dr. M. Rusch, Die gemeinnützige Bautätigkeit im Königreich Sachsen, Freie Beiträge zur Wohnungsfrage, Heft 2) gleichfalls recht beträchtliche Summen aufgewendet. Der Forstfiskus besaß am genannten Stichtage 151 Häuser mit 232 Wohnungen, die einen Kostenaufwand von 1 505 650 Mark erfordert hatten. Im Bau begriffen waren 9 Häuser mit 23 Wohnungen; der Aufwand belief sich im Jahre 1912 auf 125 771 Mark. Von den fertiggestellten Häusern waren 98 Einfamilienhäuser, 33 enthielten 2, die übrigen 20 3—4 Wohnungen für niedere Beamte und Arbeiter. Größer ist die Bautätigkeit der Eisenbahnverwaltung, die ihren Angestellten namentlich in industriellen Gemeinden häufig Unterkunft verschaffen mußte. Bis Ende der Finanzperiode 1912/13 wurden etwa 6,2 Millionen Mark für 101 Häuser mit 1001 Wohnungen aufgewendet. Außerdem hat die Arbeiterpensionskasse der sächsischen Eisenbahnen in Dresden 6 Wohnhäuser mit 80 Wohnungen und in Stütz bei Leipzig 2 mit 48 Wohnungen, also Mietskasernen im vollen Sinne des Wortes, mit einem Aufwande von 666 530 Mark für Rassenmitglieder hergestellt. Von den in Betracht kommenden Arbeitern und Angestellten der Eisenbahnverwaltung waren etwa 2,5% in den erwähnten Wohnungen untergebracht, also ein verhältnismäßig recht kleiner Prozentsatz. Die große Masse bleibt auf den allgemeinen Wohnungsmarkt angewiesen.

Von den Wohnungen der Eisenbahnverwaltung lagen 224 im Erdgeschoß, 198 im 1. Obergeschoß, 198 im 2., 140 im 3. und 45 im 4. Obergeschoß, 2 lagen in mehreren Stockwerken, eine umfaßte das ganze Haus. 17 dieser Wohnungen waren ohne Küche und 25 hatten keinen eigenen Abort. Von 808 Wohnungen mit 3903 Bewohnern bestand 1 Wohnung aus 1 heizbaren Zimmer mit Küche, 147 hatten außerdem noch 1, 32 hatten noch 2 und mehr nicht heizbare Zimmer. 2 heizbare Zimmer mit Küche hatten 181 Wohnungen, dazu noch 1 oder mehrere nicht heizbare Zimmer 288 Wohnungen. Nur 142 Wohnungen bestanden aus 3 heizbaren Zimmern mit oder ohne nicht heizbare Zimmer. Die Hauptmasse (469) gehört also zu den Wohnungen mit 2 heizbaren Zimmern, und in dieser Klasse überwiegen wieder die Wohnungen, die noch einen nicht heizbaren Raum besitzen.

Eine recht umfangreiche Wohnungsfürsorge hat auch die württembergische Verkehrsverwaltung (Eisenbahnen und Post) für ihre Beamten und Unterbeamten betrieben. Nach einer Übersicht im Verwaltungsbericht der württembergischen Verkehrsanstalten für 1912 besaß die Eisenbahnverwaltung am 31. März 1913 im ganzen 4926 Wohnungen, wovon 2584 2 Zimmer, 1723 3 Zimmer und 619 über 3 Zimmer hatten. Davon waren

* In die Erhebung wurden alle Stadtgemeinden mit über 3000 Einwohnern und alle Landgemeinden mit über 5000 Einwohnern einbezogen.

1674 Mietwohnungen. Der größere Teil von ihnen entfiel auf Unterbeamte und Arbeiter, je mit 631 und 675 Mietwohnungen. Der Mietzins betrug für die Zweizimmerwohnung 36—310 Mark, für die Dreizimmerwohnung 78—700 Mark, für die größeren Wohnungen 132—1600 Mark. Größere Ansiedlungen sind in Alalen, Cannstatt, Crailsheim, Eßlingen, Friedrichshafen, Heilbronn, Mühlacker, Plochingen, Ulm und Stuttgart errichtet worden. Im ganzen wurden etwa 28,2 Millionen Mark aufgewendet. Besondere Erwähnung verdienen die beiden Kolonien in Stuttgart. Die ältere, in der Bahnhofstraße, das sogenannte „Postdörfle“, mit 37 Gebäuden und 215 Wohnungen, liegt jetzt mitten in der Stadt in sehr günstiger Lage für die dort untergebrachten Unterbeamten der Eisenbahn- und Postverwaltung. Die Mehrzahl der Gebäude (33) ist dreistöckig, zweistöckig sind nur 2. Die Dreizimmerwohnung mit 60—90 qm nutzbarer Wohnfläche herrscht vor, auf sie entfielen 123 Wohnungen. An zweiter Stelle folgt die Zweizimmerwohnung mit 46—65 qm nutzbarer Wohnfläche (91 Wohnungen). Die Kosten der Anlage beliefen sich auf 1 445 971 Mark; das Kapital verzinst sich mit 2,93 %. Die jüngere Kolonie auf der Prag enthält Familienwohnungen für Unterbeamte. Sie besteht aus 75 Haupt- und 16 Nebengebäuden mit 541 Wohnungen und wird ausgebaut 110 Gebäude mit 800 Wohnungen fassen. Eine Badeanstalt mit 12 Wannenbädern und 6 Duschen, sowie ein Kleinkinderschulgebäude mit 4 Schulsälen für zusammen 288 Kinder und 2 Lehrerinnenwohnungen sind bereits ausgeführt. In der Kolonie herrscht das große Wohnhaus vor. 28 Gebäude sind vierstöckig, 44 dreistöckig. Die größten vierstöckigen Eck- und Doppelhäuser enthalten je 12 Wohnungen, die kleineren 8 Wohnungen. Das dreistöckige Zwischengebäude enthält 6, einige von ihnen haben auch 9 Wohnungen. Die vorhandenen 540 Wohnungen sind fast zu gleichen Teilen zwei- und dreizimmerig. Die Wohnungen enthalten außer den 3 oder 2 Zimmern noch Küche mit Speisekammer oder Speisekasten, Veranda, Abort und Vorplatz. Außerdem hat jede Wohnung entweder eine größere oder zwei kleinere gegipfte Dachkammern. Die nutzbare Fläche einer Zweizimmerwohnung beträgt im Durchschnitt, ohne Kammern, 59,03 qm, einer Dreizimmerwohnung 75,74 qm, ist also beträchtlich größer als die der preussischen Eisenbahnverwaltung. Der Mietzins für eine zweizimmerige Wohnung beträgt im Durchschnitt 293,87 Mark, für eine dreizimmerige 345,48 Mark. Außerdem ist jeder Wohnung im Hofraum ein Gartenstück von 10—15 qm Gartenfläche zugewiesen. Die Kosten der bisher erstellten Gebäude beliefen sich ohne Grunderwerb auf 4,5 Millionen Mark, der Grunderwerb für die etwa 9,5 ha große Fläche auf 576 216 Mark, pro qm also 5,97 Mark; der Preis ist also keineswegs so hoch, daß er eine Bebauung mit niedrigeren, kleineren Häusern ausgeschlossen hätte. Die Eisenbahnverwaltung bezeichnet aber auf Grund ihrer Erfahrung als zweckentsprechendste Art von Dienstwohngebäuden das dreistöckige Gebäude mit 6 von einer Treppe aus begeharen Wohnungen. Bei einem solchen Gebäude sei die Möglichkeit gegeben, alle Nebenräume, Keller und Holzlegen in einem Untergeschoß und die für die Wohnungen unentbehrlichen Kammern in genügender Größe im Dachgeschoß zu vereinigen. Dagegen müßten bei vierstöckigen Gebäuden Keller und Holzlegen in 2 Untergeschoßen angeordnet werden, wodurch die Baukosten infolge der tieferen Gründung sich bedeutend erhöhten. Die Gestalt der Dachkammern fällt in diesen Fällen sehr ungünstig aus. Will man das zweite Untergeschoß vermeiden, so müssen die Holzlegen in den Waschküchenhintergebäuden untergebracht werden. Auch hierbei sind die Baukosten verhältnismäßig viel höher als bei den dreistöckigen Gebäuden.

Um die Benützung der zweizimmerigen Wohnungen möglichst günstig zu gestalten, wird neuerdings die Küche als Wohnküche ausgebildet. Die beiden Zimmer bleiben dann ausschließlich für Wohn- und Schlafzwecke vorbehalten. Außerdem hat man neuerdings den zweizimmerigen Wohnungen eine kleine Kammer beigegeben, die für die kleineren Kinder der Familie als Schlafzimmer dienen kann. Die erwachsenen Kinder können dann außerhalb der abgeschlossenen Familienwohnung in den Kammern des Dachstocks unter-

gebracht werden. Man wird diese Lösung in den großen Häusern mit 6—12 Wohnungen keineswegs als ideal bezeichnen können. Die Praxis der bayrischen Verwaltung, alle Räume einer Wohnung hinter dem gleichen Verschluss zusammenzufassen und Dachkammern nicht als Wohnräume benützen zu lassen, verdient sicherlich den Vorzug.

Die Postverwaltung besitzt im ganzen 470 Wohnungen in 143 eigenen Gebäuden (Gesamtaufwand 13,45 Millionen Mark) und 50 gemieteten Gebäuden. Davon sind 99 als Dienstwohnungen Beamten zugewiesen, 353 gegen Mietzins an Beamte und Unterbeamte vermietet.

Außer den Verkehrsanstalten hat die Forstverwaltung und in etwas größerem Umfange noch die Verwaltung der Berg- und Hüttenwerke Mietwohnungen gebaut. In den Jahren von 1896—1905 wurde beim Hüttenwerk Wasseralfingen eine kleinere Kolonie, bestehend aus 7 Gebäuden mit 28 Familienwohnungen, errichtet. Die Gebäude sind durchweg zweistöckig, die Wohnungen bestehen aus 3 Zimmern und kosten 100—120 Mark. Grundsätzlich soll eine 2%ige Verzinsung des Anlagekapitals erreicht werden.

Von der badischen Eisenbahnverwaltung sind 939 Mietwohnungen, davon 166 für mittlere, 308 für untere Beamte, 510 für Arbeiter mit einem Aufwande von 11,1 Millionen Mark errichtet worden. Die durchschnittliche Jahresmiete beträgt für die Arbeiterwohnung 112—310 Mark in den verschiedenen Ortschaften. Mit Ausnahme von Offenburg, Mannheim und Bruchsal enthalten die Häuser vorwiegend 1—2 Wohnungen. In neuerer Zeit hat der Staat den Bau von Mietwohnungen mehr und mehr aufgegeben und ist dazu übergegangen, dort, wo eine gemeinnützige Bauvereinigung vorhanden war, dieser den Bau von Mietwohnungen zu übertragen. So wurden neuerdings in Weinheim die Gendarmenwohnungen von der am Orte tätigen gemeinnützigen Genossenschaft mit Hilfe einer 100%igen staatlichen Beileihung errichtet. Ebenso hat die Eisenbahnverwaltung auf Anregung des Landeswohnungsinspektors, Dr. S. Kampffmeyer, aufgehört, in Haltingen-Weil selbst Mietwohnungen zu errichten und die Gründung einer gemeinnützigen Baugenossenschaft durch eine 90%ige Beileihung der Häuser gefördert. Die ersten 50 Häuser sind in den beiden in Angriff genommenen Gartensiedlungen Leopoldshöhe und Haltingen während des Krieges begonnen und fertiggestellt worden. Nach Ansicht des Landeswohnungsinspektors werden auf diese Weise erhebliche staatliche Mittel erspart. Gleichzeitig kommt die vom Staat der gemeinnützigen Bauunternehmung gewährte Förderung auch weiteren Kreisen zugute. Das badische Vorgehen verdient weitgehende Nachahmung. Ganz abgesehen davon, daß die Verwaltung der Häuser den Staatsbehörden abgenommen wird, muß die Tätigkeit der Unterbeamten und Arbeiter in den Genossenschaften auf ihre Ausbildung recht wohlthätig einwirken. Die Initiative zu weiterer Verbesserung ihres Wohnungswesens im Innern und nach Außen wird geweckt.

Soweit es sich um die Beschaffung von Wohnungen für die von den Gemeinden beschäftigten Arbeiter und Beamten handelt, weist die Bautätigkeit der Gemeinden keine besonderen Züge auf. Eine langsam wachsende Zahl hat diesen Zweig der Wohnungsfürsorge, zum Teil schon seit Jahren, gepflegt. Es würde zu weit führen, ihre Leistungen im einzelnen aufzuführen, und es genügt, auf die Zusammenstellung in der Arbeit des Kaiserl. Statistischen Amtes: Wohnungsfürsorge in deutschen Städten, Beiträge zur Arbeiterstatistik Nr. 11, und auf die vom Kommunalen Jahrbuch, Jahrg. I—VII, gebrachten Angaben zu verweisen. Dagegen verdient die Bautätigkeit der Gemeinden, die sich nicht auf bestimmte, ihnen durch Beamten- oder Arbeitsverhältnis nahestehende Teile der Bevölkerung beschränkt, sondern Bedürfnisse der Allgemeinheit befriedigen will, eine besondere Darstellung.

Die Zahl der Gemeinden, die Wohnungsbauten für die Allgemeinheit unternommen haben, ist auch heute noch verhältnismäßig klein, und der Umfang ihrer Bautätigkeit ist mit wenigen Ausnahmen recht beschränkt. Die Gemeindeverwaltungen bestritten bisher in ihrer

Mehrzahl jede Verpflichtung zur Beschaffung von Wohnungen für ihre Einwohner; ja, sie gingen über diese Ablehnung einer Verpflichtung noch weit hinaus und bestritten ebenso, daß der Wohnungsbau zu den Gemeindeaufgaben überhaupt gehöre. Er ist nach ihrer Ansicht durchaus eine Aufgabe der privaten Unternehmung. Diese Ansicht entspricht dem Grundgedanken unseres Wirtschaftslebens, das sich auf der privaten Produktion aufbaut. Neben ihr hat sich die öffentliche nur in einigen wenigen, allerdings sehr wichtigen Zweigen der Wirtschaft durchgesetzt. Oberbürgermeister Beck stellte einmal die Reihenfolge der seiner Ansicht nach zur Wohnungsproduktion berufenen Faktoren wie folgt auf: an der Spitze steht die private Bautätigkeit, die in ihrer Bewegung und Entwicklung möglichst ungehindert sein muß und sich entfalten können sollte. Dann an zweiter Stelle die gemeinnützige Bautätigkeit, da trotz nachdrücklicher Förderung der privatwirtschaftlichen Wohnungsproduktion noch erhebliche Lücken bleiben werden. Zu ihr rechnet Beck auch zum Teil die Arbeitgeber. Insofern auch diese versagt, an letzter Stelle der Eigenbau von Häusern durch die Gemeinde oder andere öffentliche Verbände. Selbst ein Mann wie der Oberbürgermeister von Alm, Wagner, schreibt in seinem Buche über: „Die Tätigkeit der Stadt Alm a. D. auf dem Gebiet der Wohnungsfürsorge für Arbeiter und Bedienstete“ (S. 99): „... Indessen, wenn eine solche (eine Wohnungsnot) in einer Gemeinde besteht, und eine Abhilfe von anderer Seite nicht oder nicht in geeigneter Weise oder in geeignetem Maße erfolgt, so erscheint die Gemeinde berufen, helfend einzutreten, denn sie steht der Not am nächsten, und von ihr kann man erwarten, daß sie am besten zu beurteilen vermag, wie geholfen werden kann.“ Auch nach diesen Worten Wagners soll die Gemeinde nur subsidiär eingreifen. Allerdings geht er an einigen anderen Stellen seines Buches und in späteren Äußerungen weiter und legt der Gemeinde die Aufgabe auf, das Wohnungsbedürfnis ihrer Einwohner zu befriedigen, oder will sie wenigstens von der Inangriffnahme dieser Aufgaben nicht ausgeschlossen sehen. Die Tätigkeit der von ihm geleiteten Gemeinde ist in der Tat auch über die Bekämpfung einer unmittelbaren Wohnungsnot hinausgegangen und hat Wohnungsfürsorge im weiteren Sinne zur Hebung und Verbesserung der Wohnungsverhältnisse im allgemeinen getrieben. Über die Bekämpfung akuter Wohnungsnot hinaus hat sie der chronischen, die viel umfangreicher und in ihren Wirkungen viel verhängnisvoller ist, durch den Bau guter und billiger Wohnungen zu begegnen gesucht. Auch in Äußerungen von Wohnungsreformern aus neuester Zeit begegnet man immer und immer wieder dem Satz von der Berufung der privaten Unternehmung und dem Nichtberufensein der Gemeinde. Äußerungen hierüber anzuführen ist überflüssig. Allerdings wird man sehr viel seltener diesen Satz mit Gründen gestützt sehen. Man nimmt ihn als Axiom hin. Wo aber Gründe angeführt werden, sind es immer die gleichen, die man jedesmal anzuwenden pflegt, wenn die Gemeinde auf das Gebiet der privaten Unternehmung übergreift: die Konkurrenz der Gemeinde gegen den privaten Unternehmer und das Risiko, das mit der Tätigkeit der Gemeinde verknüpft sein soll. Dazu kommt dann die dritte Behauptung, daß die Gemeinde teurer produziere als der private Unternehmer. Mit diesen allgemeinen Sätzen wird in der Regel der Kampf gegen den kommunalen Eigenbau ebenso bestritten, wie der gegen jede kommunale Regie überhaupt. Seltener werden noch einige Gründe angezogen, die dem speziellen Gebiete selbst entnommen werden. Falls die Gemeinde in größerem Umfange billige und gute Kleinwohnungen herstelle, werde dadurch der Zuzug mittelloser Einwohner gefördert. Das ist der eine Gegengrund. Der andere: die Gemeindewohnungen werden von den Einwohnern schlechter behandelt als die der privaten Eigentümer, daher ist die Gefahr ihrer Verwahrlosung und die Arbeit ihrer Verwaltung größer. Setzen wir uns kurz mit diesen Gründen auseinander.

1. Die Konkurrenz der Gemeinde. Die Geschichte der Wohnungsverhältnisse in unseren Städten beweist, daß die private Unternehmung nicht imstande war, das Wohnungsbedürfnis der minderbemittelten Klassen so zu befriedigen, wie es vom Gesichtspunkte des öffentlichen

Wohles aus gefordert werden muß. Außerdem hat sich die private Unternehmung in steigendem Maße von der Herstellung von Kleinwohnungen zurückgezogen, weil sie ihr nicht lohnend genug war. Schließlich: bauen die Gemeinden Wohnungen, so leidet darunter nicht das Baugewerbe, sondern nur der Baugewerbetreibende, soweit er Grundrentenspekulant ist.

2. Das Risiko. Die Erfahrungen der wenigen Städte mit umfangreicherem Eigenbau haben bisher bewiesen, daß das Risiko erträglich ist. Überall sind die Gemeindewohnungen besonders gesucht, da sie sich durch Güte und Billigkeit auszeichnen.

3. Die Gemeinde baut teurer als der private Unternehmer. Eine zahlenmäßige Begründung ist für diese Behauptung nirgends gegeben worden. Gleiche Qualität vorausgesetzt, wird die Gemeinde imstande sein, die Wohnungen billiger herzustellen, da sie billigeres Baugeld hat und eine ganze Anzahl von Nebenspesen vermeidet, die namentlich der kapitalschwache Bauunternehmer — und diese bauen die Kleinwohnungen — auf sich nehmen muß. Sie verfügt außerdem in der Regel über ein besser geschultes technisches Personal zur Aufstellung der Pläne usw. Schließlich steht ihr in der Regel Grund und Boden zu billigeren Preisen zur Verfügung.

4. Der Zuzug der Arbeiter und der Angehörigen anderer Bevölkerungsklassen hängt vor allem von den Erwerbsverhältnissen in der Stadt ab; sind diese günstig, so wächst der Zuzug, andernfalls nimmt er ab. Die Möglichkeit, in Zeiten der Krise billiger und besser wohnen zu können, hat noch niemanden in der Stadt festgehalten, der anderswo Arbeit zu finden hoffte, die ihm der Wohnort nicht mehr bot. Schlechte Wohnungsverhältnisse halten den Zuzug nicht ab. Bei Hochkonjunktur ist der Zuzug am größten, aber auch die Wohnungsnot, weil die private Bautätigkeit dann ihre Bautätigkeit sehr stark beschränkt.

5. Die Verwahrlosung der Gemeindewohnungen ist, wie die Erfahrung lehrt, keineswegs größer als die der privaten Wohnungen. Ihre Verwaltung bietet keine besonderen Schwierigkeiten. Übrigens ließen sich diese durch die Einrichtung von Mietgenossenschaften, Schaffung besonderer, außerhalb der Stadtverwaltung stehender Organe für den Mieteinzug leicht beseitigen.

Bei der oben dargestellten Sachlage ist es nicht zu verwundern, daß die Zahl der Gemeinden, die Eigenbau für die Allgemeinheit unternommen haben, verhältnismäßig recht klein ist. Die schon erwähnte Arbeit des Kaiserl. Statistischen Amtes zählt 15 Städte auf von 106, die den Gegenstand seiner Untersuchung bilden. Davon entfielen auf Preußen 8, auf Elsaß-Lothringen 4, auf Baden 2, auf Sachsen 1. Nicht genannt ist merkwürdigerweise Ulm. Die Angaben beziehen sich auf den Beginn des Jahres 1909. Städte mit weniger als 50 000 Einwohner sind mit wenigen Ausnahmen nicht berücksichtigt worden. Nach R. Ruczyński: Das Wohnungswesen und die Gemeinden in Preußen. Zweiter Teil: Städtische Wohnungsfürsorge, in den Schriften des Verbandes Deutscher Städtestatistiker, Heft 4 (Breslau 1916), haben 16 von 123 preussischen Städten mit mehr als 25 000 Einwohnern 238 Häuser mit 1213 Wohnungen erbaut. Über einige wichtige Punkte unterrichtet die Tabelle auf S. 307.

Auch wenn man in Betracht zieht, daß außer den genannten Städten noch weitere, allerdings meist kleinere Gemeinden Häuser im Eigenbau errichtet haben, ist die Leistung des kommunalen Wohnungsbaus nicht gerade überwältigend. Sie ließe sich eher als beschämend klein bezeichnen. Was will es besagen, wenn von den sächsischen Gemeinden mit mehr als 5000 Einwohnern nur 12 im ganzen 27 Häuser mit 153 Wohnungen und einem Aufwand von 784 427 Mark bis zum 15. September 1912, in Hessen nach den Berichten des Landeswohnungsinpektors nur 14 meist kleinere Gemeinden selbst Häuser gebaut hatten? Von ganz wenig Städten, wie Ulm und Freiburg i. Br., abgesehen, ist die kommunale Wohnungsbautätigkeit für den allgemeinen Wohnungsmarkt ohne Bedeutung. In Großstädten, wie Düsseldorf, Essen, fallen einige hundert städtische Mietwohnungen überhaupt nicht ins Gewicht. Dazu müßten es mindestens ebenso viele Tausend sein.

Name der Stadt	Zahl der Häuser	Zahl der Wohnungen	Von der Zahl der Wohnungen hatten Wohnräume einschl. Küche				Gesamtkosten inkl. Bodenpreis Mark	Gesamtmietpreis 1912 Mark	Rentabilität %
			2	3	4	über 4			
Barmen	7	45	12	14	14	5	154 000	9 060	5,88
Bielefeld	41	54	—	—	26	28	352 000	17 880	5,08
Cassel	13	98	32	44	22	—	503 770	18 486	3,67
Duisburg	11	66	—	42	24	—	277 226	11 016	3,97
Düsseldorf	53	420	234	173	13	—	2 763 049	153 998	5,57
Elberfeld	12	66	6	42	18	—	525 425	23 460	4,46
Frankfurt a. M.	4	32	4	22	6	—	906 823	44 277	4,88
Gleiwitz	17	101	30	61	9	1	535 638	22 740	4,25
Greifswald	1	12	12	—	—	—	22 000	936	4,25
Münster	8	51	—	30	21	—	192 840	8 131	4,22
Raumburg	3	18	—	7	7	1	94 000	2 375	2,53
Nordhausen	2	61	8	38	15	—	171 000	8 500	4,97
Recklinghausen	24	24	—	—	12	12	158 000	—	—
Remscheid	25	112	21	90	1	—	540 930	30 648	5,67
Stolp	8	20	—	20	—	—	96 000	4 120	4,29
Stralsund	9	36	—	36	—	—	133 500	5 760	4,31

Wir können die Gemeinden nach der Art ihrer Tätigkeit in zwei Gruppen einteilen: Gemeinden, die die von ihnen erbauten Häuser wieder verkauft haben, mit oder ohne Kontrolle über die Benützung und Verwertung, und Gemeinden, die die von ihnen gebauten Häuser nur weiter vermieten. Als Beispiele für die erste Gruppe seien Ulm und Münster, für die zweite Freiburg i. Br. und Düsseldorf genannt und behandelt. Über die Ulmer Wohnungspolitik ist sehr viel geschrieben worden, mehr allerdings noch über die Ulmer Bodenpolitik, die uns hier nichts angeht, und sehr viel von Leuten, die sich nicht gerade bemüht haben, die Tatsachen objektiv zu erfassen. Weniger der Mangel an Wohnungen gegenüber dem steigenden Mehrbedarf als die übermäßigen Preise und die geringe Beschaffenheit der der arbeitenden Bevölkerung zur Verfügung stehenden Wohnungen hat den Anstoß zu dem Eingreifen der Stadt gegeben, und es wurde nicht nur auf eine Vermehrung, sondern vor allem auch auf eine Verbesserung des Wohnungswesens das Augenmerk gerichtet. Die Stadt begann mit dem Bau einer Mietskaserne für ihre Bediensteten (21 Wohnungen in 3 Stockwerken) und gründete dann einen Wohnungsverein A.-G., der mit Unterstützung der Stadt zwei Serien von Wohnhäusern (8 dreistöckige Häuser mit ausgebautem Dachgeschoß und 32 Wohnungen, 10 zweistöckige Wohnhäuser mit ausgebautem Dachgeschoß und 30 Wohnungen) errichtete, ohne daß indes die Ergebnisse dieser Tätigkeit voll befriedigt hätten. Die überall mit großen Mietshäusern verbundenen Mißstände traten auch hier in den kleineren Verhältnissen Ulms auf: geringes Interesse an der Schonung und Erhaltung der Wohnungen, ihrer Zugänge und Nebenräume, mangelnde Sauberkeit, Handel und Streitigkeiten, insbesondere unter dem weiblichen Teil der Bewohnerschaft, Mietzinsrückstände oder -ausfälle. Diese Erfahrungen veranlaßten die Stadt, nunmehr selbst die Wohnungsfürsorge in die Hand zu nehmen und von den großen Mietshäusern zu den kleinen Eigenhäusern überzugehen. Von dem Übergang der Häuser zu Eigentum erwartete man eine bessere Pflege der Häuser und Gärten und einen geordneteren Betrieb. Man brach also bewußterweise mit dem System der Mietskaserne. Auf der anderen Seite sah man in dieser Art der Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses ein Mittel zur Veröhnung des Lohnarbeiters mit der bestehenden Gesellschaftsordnung. Doch war von einer Übertragung der Häuser zu freiem Eigentum keine Rede. Schon bei den beiden ersten Serien war eine Reihe von Bestimmungen aufgenommen, die dem Häuserwucher steuern

und eine Rückerwerbung unter gewissen Voraussetzungen sichern, einer Steigerung der Mietpreise und einer Verwahrlosung der Gebäude entgegenwirken sollten. So wurde der Stadt ein Rückkaufsrecht vorbehalten*. Es sollte vor allem eintreten bei Verkauf vor Ablauf von 15 Jahren, bei Verkauf vor Zahlung des Kaufpreises, Forderung von Mieten über die übliche Höhe hinaus, Nichtbewohnen der Häuser usw. Sehr bald erwiesen sich aber die Bestimmungen des ersten Kaufvertrages als unzulänglich, um Mißbräuchen mit Erfolg entgegenzutreten. In die Verträge der dritten Serie wurden daher weitere Bestimmungen eingefügt. Der gleiche Vorgang wiederholte sich bei der vierten Serie. Hier wurde schließlich ein Wiederkaufsrecht auf 100 Jahre eingefügt. Das Eigentumsrecht blieb zwar formell bestehen, aber in praxi läuft es auf nicht viel mehr als ein Wohnrecht hinaus. Dafür ist vor allem die Bestimmung entscheidend, wonach das Wiederkaufsrecht der Gemeinde eintritt, wenn der Eigentümer des Wohnhauses trotz erfolgter einmaliger schriftlicher Verwarnungen Wohnungen zu Mietzinsen vermietet, die den vom Gemeinderat festgesetzten Höchstbetrag übersteigen. So zeigt also die Ulmer Wohnungspolitik die charakteristische Entwicklung vom Mietshaus zum Eigenhaus, aber das Eigentumsrecht des Käufers wird von Serie zu Serie beschränkter, und es bildet sich ein immer stärkeres Obereigentumsrecht der Stadt heraus. Selbst dieses beschränkte Eigentumsrecht, im Grunde ein Wohnrecht, genügt in Verbindung mit einem Kontrollrecht der Stadt, um die sorgfältige Erhaltung der Häuser zu sichern. Das ist ein wichtiges Ergebnis. Denn wenn die bessere Wohnung ihren erzieherischen Einfluß geltend machen soll, so ist die Voraussetzung, daß sie dauernd eine bessere Wohnung bleibt und nicht in Kürze zu einem schmutzigen, verwahrlosten Loch herabsinkt.

Parallel der Entwicklung vom Mietshaus zum Eigenhaus ging die vom großen Hause zum Kleinhause mit dem Endpunkte des Einfamilienhauses. Auf der Unteren Bleiche gibt es noch Häuser mit $2\frac{1}{2}$ Stock und 3 Wohnungen im Hause; bei den späteren Siedlungen herrscht das Einfamilienhaus mit $1\frac{1}{2}$ Stock durchaus vor. Es sind also errichtet worden:

Untere Bleiche . . .	30	Doppelhäuser mit Zweizimmerwohnungen, Durchschnittspreis	6000	Mark
" " " " . . .	22	" " " Dreizimmerwohnungen, " "	8200	"
Im Kessel . . .	24	Einfamilienhäuser mit 3 Zimmern, " "	6200	"
Am Römerweg . . .	48	" " " 3 " " " "	7040	"
Am Niederfeld . . .	155	" " " 3 " " " "	6800	"

Im ganzen hat die Stadt Ulm vom Jahre 1888 bis auf die Gegenwart 350 Häuser mit 540 Wohnungen und einem Gesamtaufwand von 3,5 Millionen Mark erbaut. Die städtischen Kleinwohnungen machen etwa $\frac{2}{5}$ dieser Wohnungsklasse aus. Die in ihnen untergebrachte Bevölkerung verhält sich zu dem Bevölkerungszuwachs wie 5:3. Die Stadt hat diesen beträchtlichen Teil der Bevölkerung in viel besseren Wohnungen und zu Mietpreisen untergebracht, die wesentlich günstiger sind als in den privaten Häusern. Ohne Zweifel hat die städtische Bautätigkeit auch auf das allgemeine Mietpreinsniveau eingewirkt, ein zu rasches Steigen verhindert, auch wenn sie nicht imstande war, es herabzudrücken. Die Einwendungen, die von dem privaten Hausbesitz und dem Bauunternehmertum gegen die städtische Wohnungspolitik erhoben werden, lösen sich bei näherer Prüfung in die Klagen von Interessenten auf, deren Profit durch die städtische Bautätigkeit und Bodenpolitik beschnitten worden ist. Bei den einen ist es die Spekulation auf die Grundrentensteigerung, bei den anderen die Spekulation auf die Mietertragssteigerung, die zu Schaden gekommen ist.

Ulm baut die Häuser selbst und sucht sie dann zu verkaufen. Auf die besonderen Wünsche des einzelnen Käufers kann dabei natürlich keine Rücksicht genommen werden. Das ist möglich bei dem neuerdings von der Stadt Münster eingeschlagenen Verfahren. Die Stadt hat zwei Siedlungen von Kleinhäusern, die eine im Umfang von 16 Morgen, die andere im Umfang von 3 Morgen angelegt. Um den Bau von Ein- und Zwei-

* Vgl. Erster Abschnitt, Kap. I, Nr. 4 b. D. S.

familienhäusern noch möglich zu machen, verkauft die Stadt den Grund und Boden an Baulustige zum Selbstkostenpreis (etwa 5,64 Mark für den qm). Das ließ sich aber nur rechtfertigen, wenn durch die Verkaufsbedingungen die Verwendung des Bodens für den Bau von Kleinwohnungen und der Ausschluß spekulativer und zweckwidriger Ausnützung und Benützung sichergestellt wurde. Auch hier war das Wiederkaufsrecht das Mittel zum Zweck. Der Kaufvertrag ist im wesentlichen dem Ulmer nachgebildet. Bei der Parzellierung wurde auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der einzelnen Häuserwerber in erster Linie Rücksicht genommen. Soweit die Baulustigen städtische Arbeiter und Bedienstete waren, hat die Stadt von der Landesversicherungsanstalt der Provinz Westfalen eine Anleihe aufgenommen und gibt aus ihr Darlehen bis zu 90 % der Anlagekosten; die verbleibenden 10 % werden aus einem größeren Fonds zum Bau von Arbeiterwohnungen gewährt. Auch für die städtischen Beamten und den gemeinnützigen Bauverein hat die Stadt den größten Teil der erforderlichen Mittel teils direkt, teils indirekt aufgebracht. Schließlich hat die Stadt die Einzelprojektierung der meisten Häuser nach langwierigen Verhandlungen mit den Interessenten über deren Wünsche, ferner die Verdingung sämtlicher Arbeiten, sowie die Bauleitung übernommen. Für dieses Vorgehen war die Überlegung entscheidend, daß die Stadt infolge der Übernahme der Geldbeschaffung ein besonderes wirtschaftliches und finanzielles Interesse an der Bauausführung habe. Außerdem wären auch die einzelnen Hausanwärter gar nicht in der Lage gewesen, die Bauten so zu vergeben und auszuführen, daß sie ihren Wünschen und Interessen entsprochen hätten. Das galt auch für den gemeinnützigen Bauverein. Die Vergebung der Häuser durch die Stadt hatte den Erfolg, daß billigere Preise erzielt wurden, als wenn jeder Einzelne für sich vorgegangen wäre. Die Stadt hat also gewissermaßen auf Bestellung Häuser gebaut, und ihr Verfahren unterscheidet sich von dem der Stadt Ulm im wesentlichen nur darin, daß die Hausanwärter ihre besonderen Wünsche zur Geltung bringen konnten. Diese Berücksichtigung hat aber neben den Vorteilen auch manche Komplikationen gebracht, die sich namentlich bei der Geldbeschaffung zeigen.

Gerade den umgekehrten Weg wie Ulm hat die Wohnungsfürsorge der Stadt Freiburg i. Br. eingeschlagen, die eine der wenigen deutschen Städte mit längerer Erfahrung ist. In den Jahren 1862/63 wurde aus den Mitteln der Beurbarungsstiftung eine Reihe kleiner Wohnhäuser erbaut und an Unterbeamte, Handwerker, Arbeiter, Witwen abgegeben. Man wollte diesen Bevölkerungskreisen ein eigenes Heim zu billigen Preisen verschaffen. Heute befindet sich keines dieser Häuser mehr im Besitz von kleinen Leuten; sie gehören Fabrikanten und wohlhabenderen Privaten. Der Zweck wurde also nicht erreicht, da man keine Vorkehrung gegen Spekulation getroffen und ebenso wenig daran gedacht hatte, der Stadt ein Vor- oder Wiederkaufsrecht zu sichern. Günstigere Erfahrungen machte die Stadt mit ihrem zweiten Schritt, der Unterstützung der Gemeinnützigen Baugesellschaft durch Gewährung billigen Bauplatzes, Herstellung der Zufahrtsstraße auf Gemeindekosten, Beschaffung eines Sparkassendarlehens zu ermäßigtem Zinsfuß. Die Stadtverwaltung hat aber trotz ihrer recht beträchtlichen finanziellen Opfer nicht den geringsten Einfluß auf das fernere Schicksal dieser Häuser. So ist sie denn im Jahre 1886 zu dem Bau von Kleinwohnungen zwecks Vermietung übergegangen. Dazu führte sie auch die Ansicht, daß bei der Verteuerung des Grund und Bodens und aller Baumittel es für die meisten zeit- lebens unmöglich sein werde, ein eigenes Heim zu erwerben. Durch den Eigenbau der Gemeinde werde dann wenigstens ein Zustand geschaffen, der dem des Eigenbesitzes in gewisser Beziehung nahekomme. „Wer unter Gemeindegeld wohnt und den gewiß nicht harten Verpflichtungen nachkommt, sitzt in seiner Wohnung so sicher als mancher Eigentümer, vor welchem er vielleicht manchmal noch den Vorzug hat, daß er mit allen jenen Sorgen verschont bleibt, durch welche dieser beschwert ist“ — heißt es in der Vorlage des Stadtrats von 1909.

Die Stadt hat in der Zeit von 1886—1900 im ganzen 66 Häuser mit 222 Kleinwohnungen bei einem Aufwand von 984 000 Mark gebaut. Von diesen Wohnungen sind 16 solche mit 2 Zimmern ohne Küche und mit Zubehör (Mietpreis 170 Mark jährlich), 92 solche mit 2 Zimmern, Küche und Zubehör (Mietpreis 168—336 Mark), 109 solche mit 3 Zimmern, Küche und Zubehör (240—396 Mark) und 4 solche mit 2 Zimmern, Ladenlokal, Küche und Zubehör (Mietpreis 564—650 Mark) und 1 Dienstwohnung des Hausmeisters (Mietwert 200 Mark). Die Häuser sind zweistöckig und haben Mansarden, zum Teil sind sie auch dreistöckig. Jede Wohnung hat Gartenanteil. Auf je 12 Wohnungen entfällt eine gemeinsame Waschküche mit Baderaum. Bei den niedrigen Mieten sind die Wohnungen namentlich von kinderreichen Familien sehr gesucht und bieten ihnen eine vortreffliche Unterkunft. Die Verluste der Stadt durch Leerstehen sind daher nur gering. Auch finanziell hat das Unternehmen durchaus günstig abgeschlossen. Trotzdem die Mietpreise niedriger sind als die auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt gezahlten, werden aus den Mieteinnahmen nicht nur alle Anforderungen für die Verzinsung des Anlagekapitals, für Steuern und Abgaben, sowie der Unterhaltungsaufwand bestritten, sondern auch noch mäßige Überschüsse von 0,69—1,19 % des Anlagekapitals erzielt. Im Jahre 1909 wurde daher nach einer längeren Pause die Fortsetzung der städtischen Baupolitik beschlossen. Es wurden vom Bürgerausschuß die Mittel für 26 weitere Häuser und 108 Kleinwohnungen im Betrage von 680 000 Mark bewilligt. Davon sind in den folgenden Jahren 6 Häuser mit 44 Wohnungen zur Ausführung gekommen. Des teuren Baugrundes wegen sind die Häuser dreistöckig mit ausgebautem Dachstock, jedes enthält also in der Regel 8 Wohnungen, das sind 2 mehr als die früher gebauten. Außer den Häusern der Beurbarung verfügt die Stadt (und ihre Stiftungen) noch über 290 Kleinwohnungen, die gleichfalls wegen ihrer billigen Mietpreise sehr gesucht sind. Im ganzen machen die städtischen oder von der Stadt subventionierten Kleinwohnungen (d. h. die Wohnungen der gemeinnützigen Bauvereine) 8,4 % der Kleinwohnungen überhaupt aus.

Schließlich seien noch der Bautätigkeit der Stadt Düsseldorf einige Worte gewidmet. Hier herrscht durchaus die Mietwohnung vor; Eigenhäuser zum Verkauf hat die Stadt nicht gebaut. Abgesehen von den Wohnungsstiftungen, von denen die Aldersche 51 Häuser mit 255 Wohnungen besitzt, sind von der Stadt im Jahre 1900, als infolge Versagens der Bautätigkeit eine starke Wohnungsnot eintrat, auf dem Gelände der alten Gasanstalt 143 Kleinwohnungen (44 mit 2, 86 mit 3, 13 mit 4 Räumen) mit einem Gesamtaufwand von 1 063 050 Mark gebaut worden. Jede Wohnung bildet ein abgeschlossenes Ganzes und teilt das Stockwerk durchaus nur mit einer anderen Wohnung. Der Mietpreis beträgt durchschnittlich 10,87 Mark für das Zimmer. Die Mittel sind größtenteils durch eine Anleihe bei der Versicherungsanstalt der Rheinprovinz aufgebracht worden. Sie ist mit $3\frac{1}{2}$ % zu verzinsen und mit $\frac{1}{2}$ % zu tilgen. Die Überschüsse (im Jahre 1911 3914,51 Mark) fließen in einen Reservefonds. Außerdem hat die Stadt noch 5 Häuser angekauft mit der ausdrücklichen Bestimmung, solchen Personen, die „ohne arm im armenrechtlichen Sinne zu sein, trotz ihrer Bemühungen namentlich wegen der großen Kinderzahl keine Wohnung finden können“, genügende Unterkunft zu gewähren. Die Mietpreise sind mit Absicht niedrig gehalten (6—8 Mark pro Zimmer), so daß auch die Einnahmen in der Regel um 1000 Mark hinter den Ausgaben zurückbleiben. Einen weiteren beachtenswerten Schritt vorwärts hat die Stadt durch die Erbauung weiterer 277 Kleinwohnungen an der Essener Straße in den Jahren 1912/13 getan. Die Anlage, die im Innern der Stadt gelegen ist und dadurch besonderen Wert hat, besteht aus zwei Häuserblocks und einer ruhigen Wohnstraße, die die beiden an zwei verschiedenen Straßen gelegenen Blocks verbindet, mit ihrer zu einer Anlage erweiterten einen Seite an die Rückseite eines Schulhofes unmittelbar anstößt und dessen Fläche mit genießt*. Die 33 Häuser sind mit wenigen Ausnahmen viergeschossig.

* S. oben S. 161, Abb. 3. D. S.

Vorwiegend liegen nur 2 Wohnungen auf dem gleichen Stockwerk, 188 haben 2, 89 haben 3 Zimmer. Außerdem sind noch 5 Läden und 146 Mansarden vorhanden. Der Wohnküche ist eine gesonderte Spülküche angegliedert. Abort und Speisekammer liegen innerhalb des Wohnungsabschlusses. Die Grundrisslösung ist im allgemeinen gut; nur an einigen Stellen, wo die Grundstücksgrenzen zum Teil in spitzen Winkeln verlaufen, sind die Grundrisse der Wohnungen verzwick, und konnte die Durchlüftung nicht in allen Fällen erreicht werden. Die Flächen der Zimmer sind recht verschieden, doch sind die Küchen nicht unter 17, die Spülküchen nicht unter 3 qm groß. Der Durchschnittspreis für das Zimmer ist auf 11,60 Mark im Monat festgesetzt. Dazu kommen noch Zuschläge von 4 und 2% für den ersten und zweiten Stock. Der Preis für die Zimmer im Erdgeschoß ist um 5% ermäßigt. Die Preise sind so berechnet, daß sie die Betriebskosten einschl. Verzinsung (4%) und Tilgung ($\frac{1}{2}\%$) der Anleihe decken und noch einen kleinen Überschuß bringen. Die Gesamtanlagekosten sind auf 1,7 Millionen Mark berechnet; der Voranschlag ist nirgends überschritten worden. Sämtliche Wohnungen waren nach Fertigstellung vermietet, teils an städtische Angestellte und Arbeiter (53%), teils an Arbeiter und Handwerker, kaufmännische Angestellte usw. Alles in allem verdient die Anlage nach der städtebaulichen und sozialpolitischen Seite Beachtung. Sie ist aber in einzelnen Teilen ein erneuter Beweis dafür, wie wenig der große Mietschaublock trotz aller Sorgfalt und alles Scharffsinnes, die auf die Ausbildung der Wohnflächen verwendet werden, den Bedürfnissen der Kleinwohnung zu entsprechen vermag.

Wir müssen uns auf die eingehendere Behandlung dieser vier typischen Beispiele beschränken. Sie wie jede weitere Untersuchung zeigen, daß der Gemeindeeigenbau, und zwar in den beiden Hauptformen, mit Verkauf unter Sicherung gegen spekulative Preissteigerung und Vernachlässigung, wie unter ständiger Beibehaltung des Gemeindeeigentums, sich als ein vortreffliches Mittel der Wohnungsfürsorge erwiesen hat. Die Anwendung der beiden Formen wird von den örtlichen Verhältnissen abhängen. Auf jeden Fall aber hat der Eigenbau den großen Vorteil, daß er von der Gemeinde jederzeit und unabhängig von den Entschlüssen dritter Personen oder gemeinnütziger Vereine unternommen werden kann und ihr die volle Verfügungsfreiheit über die Wohnungen läßt. Die Gemeinde kann je nach den Bedürfnissen den Nachdruck mehr auf die Fürsorge für die minderbemittelten Klassen legen oder die von ihr erbauten Wohnungen für bestimmte Bevölkerungsteile reservieren. Das ist besonders wichtig mit Rücksicht auf die kinderreichen Familien, die sehr häufig nur schwer und in schlechten Wohnungen der älteren Häuser Unterkunft finden. Kinderreichtum ist kein Hindernis für die Aufnahme in die Wohnungen der Gemeinde, sondern verleiht eher einen Anspruch darauf. Gleichzeitig vermag die Gemeinde dabei durch die Anpassung der Mietpreise an die Leistungsfähigkeit der Familien die erforderliche größere Wohnung ihnen in finanzielle Reichweite zu bringen. Wird der Eigenbau von der Gemeinde in einem bestimmten, von der Gesamtwohnungszahl abhängigen Umfang betrieben, so kann sie einen wirksamen Einfluß auf die Bewegung der Mietpreise ausüben. Dabei ist es wichtig, daß sie ihre Bauten auf die verschiedenen Bezirke verteilt, die von der minderbemittelten Bevölkerung bewohnt sind. Die Wohnung im Gemeindehause teilt schließlich mit der im Eigenhause den außerordentlich großen Vorteil, daß bei regelmäßiger Mietzahlung der Mieter in ihr das Gefühl der Sicherheit und Unabhängigkeit erhält, das der Eigenbesitz verleiht, und daß er gegen Mietsteigerungen geschützt ist, unter denen auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt gerade die kleinen Wohnungen zu leiden haben.



5.

Die Förderung der Kleinwohnungsproduktion durch Reich, Staat und Gemeinden

Von Regierungsamtman Dr. jur. et phil. R u s c h, Hilfsarbeiter im Rgl. Sächsischen Ministerium des Innern

Insoweit es für die öffentlichen Gewalten nicht zweckmäßig oder wünschenswert erscheint, selbst Wohnungsbauten zu erstellen, vermögen sie die Bautätigkeit — namentlich auch die gemeinnützige Bautätigkeit — durch eine Reihe anderer Mittel wirksam zu fördern. Im Mittelpunkt steht hierbei die Frage der Beschaffung von Geldmitteln, sei es mittelbar, sei es unmittelbar.

a) Das Reich

Trotz aller Bemühungen, das Reich für eine Unterstützung des gemeinnützigen Kleinwohnungsbaues schlechtthin durch Gewährung von Geldmitteln zu gewinnen, hat es den Arbeitgeberstandpunkt bei seiner Tätigkeit auf dem Gebiete der Wohnungsfürsorge nicht aufgegeben. Vom Jahre 1901 ab wurden jährlich in dem Etat des Reichsamts des Innern 2 Millionen Mark, von 1912 ab 4 Millionen Mark als „Wohnungsfürsorgefonds“ eingesetzt, die entweder als Darlehen an gemeinnützige Baugenossenschaften ausgegeben wurden, die aus Beamten und Bediensteten des Reichs sich zusammensetzten, oder indem diese, die mit den Darlehensgeldern errichtet wurden, solche zu einem bestimmten Anteil aller Mieter aufzunehmen sich verpflichten mußten. Dieser Fonds ist wegen Herstellung von Wohnungen für Arbeiter und gering besoldete Beamte in den Betrieben der Militärverwaltung 1916 auf 5 Millionen Mark und 1917 wegen Ausdehnung auf die Wohnungsbeschaffung für Kriegsbeschädigte und Kriegervitwen auf 10 Millionen Mark erhöht worden. Seit 1901 bis einschl. 1916 sind insgesamt 62 Millionen Mark zur Verfügung gestellt worden. Die Darlehen werden in der Regel nur zur zweiten Stelle, meist bis zu einer Beleihungsgrenze von 90 v. H. der Selbstkosten des Baues und des Grund und Bodens, ausgegeben. Die Verzinsung beläuft sich auf 3 v. H., die Tilgung 1 v. H. Bis zum März des Jahres 1914 sind aus dem Wohnungsfürsorgefonds allein 8 Millionen Mark zum Ankauf von Boden verwandt worden, der dann in Erbbaurecht an gemeinnützige Baugenossenschaften abgegeben worden ist.

Den sich stets steigenden Anforderungen an den Fonds konnte in dem letzten Jahr nicht mehr entsprochen werden. Um dem abzuhelpen, sollte der Kredit des Reichs dazu in Anspruch genommen werden, Bürgschaften zu übernehmen. Diesem Gesichtspunkt trägt das Gesetz vom 10. Juni 1914 Rechnung*, durch das ein Bürgschaftsfonds bis zur Höhe von 25 Millionen Mark geschaffen worden ist. Das verbürgte Darlehen soll 90 % der Selbstkosten nicht übersteigen. Die Bürgschaftsübernahme ist auf gemeinnützige Unternehmungen beschränkt, die für Arbeiter und gering besoldete Beamten des Reichs und der Militärverwaltung Kleinwohnungen erstellen. Soweit bekannt geworden ist, sind bisher Bürgschaften in Höhe von über 1 Million Mark aus dem Bürgschaftsfonds geleistet worden.

* Vgl. Reichstagsdrucksachen Nr. 1398, Legislaturperiode I. Sess. 1912/14. Vgl. dort auch die Bedingungen für die Gewährung von Baudarlehen und Baugeld aus dem Wohnungsfürsorgefonds des Reichsamts des Innern, sowie für die Übernahme von Bürgschaften durch den Reichsfiskus.

Aus dem Wohnungsfürsorgefonds und dem Bürgerschaftsfonds sind bisher Baugenossenschaften in allen Teilen des Deutschen Reiches unterstützt worden. Ganz neuerdings ist das Reichsamt des Innern auch dazu übergegangen, aus dem Wohnungsfürsorgefonds eine vorbildliche Gartenstadtsiedlung in Staaken bei Spandau zu schaffen*.

Eine hervorragende Bedeutung für die Beschaffung von Mitteln zum Zwecke des Kleinwohnungsbaues hat die Sozialversicherung im Deutschen Reich infolge der durch sie angesammelten Kapitalien erhalten. Die Träger der Sozialversicherung, namentlich die Landesversicherungsanstalten, sind der recht eigentliche Rückhalt der gemeinnützigen Bautätigkeit in den vergangenen Jahrzehnten gewesen. Bis zum 31. Dezember 1916 hatten die 31 im Deutschen Reich bestehenden Landesversicherungsanstalten und die daneben bestehenden 10 Sonderanstalten für Wohnungsfürsorgebestrebungen 566,6 Millionen Mark aufgewendet, die Landesversicherungsanstalten allein 510,4 Millionen Mark**, darunter 28,2 Millionen Mark zum Bau von Ledigenheimen (Hospizen, Herbergen, Gesellenhäusern). Insgesamt hatten die Versicherungsträger für gemeinnützige Zwecke bis zum 31. Dezember 1916 1435 Millionen Mark aufgewendet. Nach ihrem Zweck und den Empfängern zergliedert, waren bis zum Ende des Jahres 1915 von den Versicherungsträgern ausgeliehen worden zum Bau von Arbeiterfamilienhäusern 531,1 Millionen Mark (Landesversicherungsanstalten allein 475,6 Millionen Mark), davon hatten erhalten gemeinnützige Bauunternehmungen 316,3 Millionen Mark (285,7 Millionen Mark), Gemeindeverbände, Gemeinden und sonstige Anstalten und Verbände des öffentlichen Rechts 71,7 Millionen Mark, und zwar ausschließlich von den Landesversicherungsanstalten, Arbeitnehmer 100,5 Millionen Mark (99,7 Millionen Mark) und Arbeitgeber 42,5 Millionen Mark (18,3 Millionen Mark). Außerdem wurden von den Landesversicherungsanstalten 27,7 Millionen Mark zum Bau von Ledigenheimen ausgeliehen. — Der Zinsfuß schwankt zwischen 2 und $4\frac{3}{4}$ v. H.; seit 1910 ist seitens des Reichsversicherungsamtes ein Mindestzinsfuß von $3\frac{1}{2}$ v. H. festgesetzt. Dazu kommt noch ein Tilgungsfuß von 1 bis $1\frac{1}{2}$ v. H. Da die Landesversicherungsanstalten ausschließlich Tilgungshypotheken ausgeben, so sind von den bis Ende 1915 gewährten 558,9 Millionen Mark bis zu diesem Zeitpunkt bereits wieder 76,8 Millionen Mark zurückgezahlt worden. Bedeutsam ist, daß die Träger der Invalidenversicherung bis zu einem Viertel ihres Vermögens unter gewissen Voraussetzungen über die Mündelsicherheit hinaus anlegen können. Bis Ende des Jahres 1915 waren von den 558,9 Millionen Mark gewährten Darlehen 74 Millionen Mark außerhalb der Mündelsicherheit.

Die Aufwendungen der einzelnen Anstalten für die Arbeiterwohnungsfürsorge weichen sehr voneinander ab. Von den Ende 1914 seitens der Landesversicherungsanstalten für diesen Zweck ausgeliehenen 482,8 Millionen Mark entfielen 312,7 Millionen Mark auf die 6 Anstalten: Rheinland (84,3), Westfalen (61,2), Königreich Sachsen (53,4), Hannover (49), Baden (36,3) und Württemberg (28,3), d. h. 64 v. H. des Betrages waren von einem Fünftel der Anstalten aufgebracht. Im Gegensatz zu einer Reihe von Anstalten, welche die Hälfte ihres Gesamtvermögens und darüber für den in Rede stehenden Zweck verwendet haben, hielt sich der Anteil bei einigen Anstalten unter einem Zehntel des Gesamtvermögens (Schlesien 9 v. H., Berlin, Unterfranken und Brandenburg etwa je 7 v. H., Niederbayern 4 v. H.), bei Mecklenburg erreichte der Anteil noch nicht 1 v. H. Man ersieht daraus, daß die Mittel der Landesversicherungsanstalten für den vorliegenden

* Vgl. Denkschrift über wirtschaftliche Maßnahmen während des Krieges. Reichstagsdrucksachen Nr. 26, 13. Legislaturperiode, II. Sess., 1914, S. 30; siehe auch Westfälisches Wohnungsblatt 1915, Heft 12, S. 263, und unten Zweiter Abschnitt, Kap. I, Nr. 1.

** Amtliche Nachrichten des Reichsversicherungsamts, 32. Jahrgang (1916), Nr. 2 und 33. Jahrgang (1917), Nr. 3. Vgl. auch den Aufsatz des Verfassers in der Sonderbeilage zum Reichs-Arbeitsblatt 1916, Nr. 6, S. 21 ff.

Zweck noch lange nicht erschöpft sind, und daß von manchen Anstalten erheblich größere Leistungen erwartet werden könnten*.

Um die Mittel der Landesversicherungsanstalten zur Hebung der Schwierigkeiten auf dem Real- kreditmarkt nach dem Kriege einem größeren Kreise zugute kommen zu lassen, ist angeregt worden**, daß diese Anstalten im allgemeinen, also auch für das private Baugewerbe, die Garantie für zweite Hypotheken auf Kleinwohnungsbauten übernehmen sollten unter der Voraussetzung, daß die Wohnungen allen berechtigten hygienischen und sozialen Anforderungen genügen, und daß die Mietpreise den Einkommensverhältnissen der Mieter entsprechen.

Die Landesversicherungsanstalten haben in einer Vertreterversammlung in Leipzig am 10. und 11. April 1916 zu der Frage der Beleihungspolitik nach dem Kriege Stellung genommen. Sie rechnen damit, daß sie nach Beendigung des Krieges weniger Mittel als bisher für die Förderung des Kleinwohnungsbaues verwenden können; die Bürgschaftsübernahme oder Beschaffung von Mitteln durch Ausgabe von Pfandbriefen halten sie nicht für durchführbar. Sie wollen sich hauptsächlich auf die Beleihung zweiter Hypotheken beschränken. Den Kreis der Darlehensempfänger wollen sie wie bisher im wesentlichen über die bei ihnen Versicherten nicht ausdehnen. Die Zinssätze sollen nach wie vor möglichst niedrig gehalten werden, gleichwohl werden sie eine Erhöhung gegenüber den bisherigen erfahren müssen.

Große Erwartungen hinsichtlich der Förderung des Wohnungswesens setzt man in beteiligten Kreisen auf die Tätigkeit der Reichsversicherungsanstalt für Privat- angestellte. Diese besaß Ende 1915 ein Vermögen von etwa 380 Millionen Mark, davon hatte sie angelegt 161 Millionen Mark in städtischen Anleihen, rund 73 Millionen Mark in Hypotheken, davon einen kleinen Teil in landwirtschaftlichen Hypotheken, den Hauptteil in städtischen. Den Rest des Vermögens hatte sie gesetzmäßig in Reichs- und Staatsanleihen anlegen müssen, und zwar zu einem Viertel des Gesamtbestandes. Der Krieg mit seinen Anleiheanforderungen hat dazu geführt, daß dieser Satz ganz erheblich überschritten werden mußte. Die Reichsversicherungsanstalt ist wegen ihrer Beleihungs- politik vielfach angegriffen worden. Es wird bemängelt, daß die Beleihungsgrenze mit 75 v. H. zu niedrig gezogen sei, der Zinsfuß zu hoch sei und die grundsätzliche Forderung eines Verwaltungskostenzuschusses unberechtigt sei***. In der Sitzung der Immobiliarkredit- kommission† ist von ihr geltend gemacht worden, daß sie zunächst die Sicherheit der Hypothekenanlage in den Vordergrund gestellt habe, sie sei ferner infolge ihrer Konstruktion gezwungen gewesen, die Hypothekenanlage so einträglich wie möglich zu gestalten. Der Durchschnittszinsfuß von den Hypotheken habe trotzdem den Zinsfuß von 4,5 v. H. nicht überschritten.

Als weitere Träger der Sozialversicherung kommen die Krankenkassen in Betracht. Sie haben ebenfalls ein großes Interesse daran, vorbeugend auf den Gesundheitszustand der Bevölkerung einzuwirken; dieser Gesichtspunkt hat schon wiederholt zu dem Hinweis Anlaß gegeben, daß die Krankenkassen auch in den Dienst der Wohnungsfürsorge gestellt werden sollten. Nach den Ergebnissen einer Umfrage, welche der Hauptverband deutscher Ortskrankenkassen auf Anregung des Kaiserlichen Statistischen Amtes bei 120 der größten ihm angehörigen Kassen veranstaltet hat††, gewinnt man den Eindruck, daß seitens der Krankenkassen im allgemeinen, abgesehen von einigen Ausnahmen, bis jetzt zur planmäßigen

* Albrecht-Dernburg, Geld für Kleinwohnungen. Die Kreditfrage unter besonderer Berücksichtigung der Bedürfnisse der gemeinnützigen Bautätigkeit. Bericht für die Immobiliarkreditkommission des Reiches. Schriften des Groß-Berliner Vereins für Kleinwohnungswesen, Heft II, Berlin 1915, S. 25.

** Bericht über die Jahresversammlung des Groß-Berliner Vereins für Kleinwohnungswesen, Zeitschrift für Wohnungswesen 1915, Heft 3, S. 33.

*** Albrecht-Dernburg a. a. O. S. 45.

† Vgl. Bericht über die zweite Sitzung der Immobiliarkreditkommission Berlin 18. und 19. November 1915, S. 73 ff.

†† Vgl. die Aufsätze des Verfassers in der Sonderbeilage zum Reichs-Arbeitsblatt 1916, Nr. 6, S. 17 ff. und im Westfälischen Wohnungsblatt 1916, Heft 5, S. 105: Krankenkassen und gemeinnützige Bautätigkeit.

Förderung des Kleinwohnungsbaues nicht allzuviel getan worden ist, und daß es vielfach noch an dem Verständnis für die Bedeutung der Frage mangelt. Von 81 in Betracht kommenden Rassen hatten 42 Beträge aus ihrem Vermögen in Hypotheken angelegt. Neuerdings scheint sich in den beteiligten Kreisen eine größere Regsamkeit zur Betätigung auf diesem Gebiete geltend zu machen.

Als letzter Träger der Sozialversicherung kommen die Berufsgenossenschaften in Frage. Diese haben sich jedoch auf dem Gebiete der Wohnungsfürsorge bisher so gut wie gar nicht betätigt. Von einer planmäßigen Förderung des Kleinwohnungsbaues, namentlich auch durch Hergabe billigen Kredits, ist nichts bekannt geworden. Sie haben bisher überhaupt nur in geringem Umfange aus ihren Rücklagen Beträge in Hypotheken angelegt.

b) Die Bundesstaaten

In Preußen sind seit dem Jahre 1895 zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse der Arbeiter in den staatlichen Betrieben und gering besoldeten Staatsbeamten erhebliche Summen zur Verfügung gestellt, insgesamt durch 16 Gesetze von 1895 bis 1915 193 Millionen Mark. Der Kreis, in dessen Interesse diese Mittel verwendet werden sollen, ist von 1902 ab auf die mittleren Beamten erweitert worden. Die Mittel dienen zur Herstellung staats eigener Mietwohnungen, zur Gewährung von Baudarlehen auf Grundstücken von Baugenossenschaften zwecks Herstellung von Mietwohnungen, zur Gewährung kleiner Darlehen, zur Herstellung von Eigenhäusern von Bediensteten der Berg-, Eisenbahn- und Bauverwaltung, Beleihung von Erbbaurechten, Beleihung von Hausgrundstücken, die in das Eigentum einzelner übergehen, aber durch Bestellung eines Wiederkaufrechts der Spekulation entzogen werden sollen, und zur Beleihung von Zwergrentengütern. Insgesamt sind von dem bis zum Jahre 1915 gewährten Kredit 188 Millionen Mark zur Verwendung gelangt, und zwar davon 99 Millionen Mark zu Darlehen verausgabt. Der größte Teil der Gelder ist im Bereich der Eisenbahnverwaltung verwendet worden, nämlich insgesamt 114 Millionen Mark, dann folgt die Verwaltung des Innern mit 40 Millionen Mark, die Bergverwaltung mit 32 Millionen Mark und schließlich die Bauverwaltung mit nur 1,8 Millionen Mark. Soweit die Verwendung dieser Summen im einzelnen festgestellt werden konnte, ergibt sich, daß für 91,1 Millionen Mark gewährte Darlehen insgesamt 20 833 Familien von Staatsbediensteten in Genossenschaftswohnungen untergebracht worden sind*. Anfänglich wurden aus diesen Mitteln 1. Hypotheken gewährt, neuerdings werden jedoch nur noch 2. Hypotheken ausgegeben. Der Zinssatz beträgt 3 v. H., die Tilgungsrate 1 v. H.

Das Bemerkenswerteste ist, daß das neue Wohnungsgesetz zur Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit der Staatsregierung einen Betrag von 20 Millionen Mark zur Verfügung stellt, der zur Beteiligung des Staates mit Stammeinlagen bei gemeinnützigen Bauvereinigungen zu verwenden ist. Die Begründung hebt hervor, „daß nach den schweren Verlusten, die der Krieg unserem Volke gebracht hat, die Herstellung von Kleinwohnungen allgemein und ohne Begrenzung auf einen Personenkreis zu fördern, die Staatsregierung als ihre Aufgabe ansieht“. Damit wird der von der preußischen Regierung bisher gleich dem Reich vertretene Arbeitgeberstandpunkt verlassen, und es wird an die Zeiten der besten Tradition staatlicher Wohnungsfürsorge in Preußen zur Zeit des Großen Kurfürsten und Friedrichs des Großen angeknüpft. Der Staat beschränkt sich nicht mehr darauf, nur die äußeren Voraussetzungen für die Bautätigkeit zu schaffen (Bauordnung, Bebauungsplan), sondern greift aktiv in die Wohnungsfürsorge ein. Es ist damit die Anschauung zum Siege gelangt, daß das Wohnungswesen eine öffentliche Angelegenheit ist und nicht allein privater Initiative überlassen werden kann.

* Drucksachen des Hauses der Abgeordneten. 22. Legislaturperiode, III. Sess. 1916, Nr. 200. Denkschrift über die Ausführung der Wohnungsfürsorgekreditgesetze.

Gleichen Zwecken wie die Bereitstellung der genannten Mittel dient das Gesetz über die staatliche Verbürgung 2. Hypotheken (Bürgschaftssicherungsgesetz). Es handelt sich dabei um die Einstellung eines Betrages von 10 Millionen Mark in den Staatshaushalt als Sicherungsfeld für den 15fachen Betrag, also 150 Millionen Mark. Bis zu diesem Betrage will der Staat die Bürgschaft für 2. Hypotheken für den Kleinwohnungsbau übernehmen, die von anderer Seite an gemeinnützige Bauvereinigungen gegeben werden. In der Begründung zu diesem Gesetz wird ausdrücklich die Abkehr von der Beschränkung der Wohnungsfürsorge auf die staatlichen Angestellten und Arbeiter ausgesprochen.

In Bayern haben ebenfalls die einzelnen Zweige der staatlichen Verwaltung unmittelbar oder mittelbar die Wohnungsbeschaffung oder die Wohnungsverbesserung ihrer Angehörigen zu fördern gesucht. Für die Wohnungsbeschaffung der Angestellten der Verkehrsverwaltung sind seit 1900 bis zum Jahre 1916 38,8 Millionen Mark zur Verfügung gestellt worden, die zur Gewährung von Darlehen, sowie zur Bereitstellung billigen Baulandes in Erbbaurecht verwendet wurden. Es wird bis zu 80 v. H. des Erstellungswertes oder bis zur vollen Höhe des Bauaufwandes gegen 3 v. H. Verzinsung und $\frac{1}{2}$ v. H. Tilgung beliehen.

Einen vorbildlichen und häufig nicht genügend gewürdigten Zweig der Förderung des Wohnungswesens durch den Staat bedeuten die von der bayrischen Landeskulturrentenanstalt für den Kleinwohnungsbau der minderbemittelten Bevölkerung gewährten Darlehen. Durch Gesetz vom 24. März 1908 wurde ihr Zweck auf die Gewährung von Darlehen zur Herstellung und Gesundheitsverbesserung von Kleinwohnungsbauten für die minderbemittelte Bevölkerung und zur Ansiedlung von landwirtschaftlichen Arbeitern erweitert. In der Zeit von 1909 bis Ende 1916 wurden durch die Mittel der Landeskulturrentenanstalt 10,8 Millionen Mark an Darlehen, und zwar regelmäßig über die Mündelsicherheit hinaus, dem gemeinnützigen Kleinwohnungsbau für die minderbemittelte Bevölkerung in Bayern zugeführt*. Die Darlehen werden nur Gemeinden gewährt. Die Beleihung erfolgte fast ausschließlich als 2. Hypothek. Auf Antrag einer gemeinnützigen Körperschaft können die Gemeinden zur Freigabe der Darlehen in Verbindung mit der Landeskulturrentenanstalt von der Aufsichtsbehörde angehalten werden. Seitens der Landesversicherungsanstalten sind in Bayern seit ihrem Bestehen 30,3 Millionen Mark zur Förderung des Kleinwohnungsbaus gegeben. Endlich ist neuerdings ein einmaliger Kredit von 2 Millionen Mark für eine Beteiligung des Staats an Bauvereinigungen für Kleinwohnungen bereitgestellt worden.

In Württemberg ist das Finanzministerium durch Gesetz vom Jahre 1909 dazu ermächtigt, zur Förderung der Wohnungsverhältnisse von Staatsbeamten und Arbeitern der Staatsbetriebe 350 000 Mark in Darlehen gegen $3\frac{1}{2}$ v. H. Verzinsung und 1 v. H. Tilgung zu gewähren und für den gleichen Betrag Bürgschaft zu übernehmen**. Von der letzteren Möglichkeit ist bisher kein Gebrauch gemacht worden.

In Sachsen ist die Bautätigkeit von Baugenossenschaften der Eisenbahnarbeiter seit 1910/11 durch Gewährung von Darlehen aus der Staatskasse zur zweiten Stelle unterstützt worden. Die Verzinsung beläuft sich auf $3\frac{1}{4}$ v. H., die Tilgungsrate 1 v. H., die Beleihungsgrenze 90 v. H.***. Bis zur Etatperiode 1918/19 sind insgesamt für den fraglichen Zweck 6 Millionen Mark ausgeworfen worden. Bis 1917 waren 3 605 000 Mark ausgeliehen worden. Die vom Staate unterstützten Genossenschaften haben bisher insgesamt 192 Wohngebäude mit 1351 Wohnungen hergestellt, von denen 94 % an Eisenbahnbedienstete vermietet

* Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern 1917, S. 229 ff. Die Wohnungsfürsorge in Bayern in den Jahren 1913—1916. Bericht des Landeswohnungsrats Dr. Löhner.

** Altenrath, Fortschritte auf dem Gebiete des Wohnungswesens in Deutschland seit dem Jahre 1910. Bericht auf dem 10. internationalen Wohnungskongress, Berichte Bd. IV, S. 241.

*** Ruch, Die gemeinnützige Bautätigkeit im Königreich Sachsen. Beiträge zur Wohnungsfrage im Königreich Sachsen, Heft 2, S. 41.

oder zur Vermietung bereitgehalten sind. Im Etat 1914/15 sind weitere 2 Millionen Mark für den gleichen Zweck ausgeworfen worden. Hinzugekommen ist der Betrag von 1 Million Mark für Darlehen an Baugenossenschaften des Personals der Landesanstalten (Heil- und Pflegeanstalten usw.). — Nach den Vorgängen im Königreich Bayern hat auch Sachsen seine Landeskulturrentenanstalt durch Gesetz vom 8. Februar 1914 dahin ausgebaut, Darlehen zur Ausführung von Kleinwohnungsbauten für die minderbemittelte Bevölkerung zu gewähren. Der Ausbruch des Krieges hat die praktische Anwendung des Gesetzes bisher gehindert. Während des Krieges hat sich der Fiskus an der Landesiedlungsgesellschaft „Sächsisches Heim“ mit 2 Millionen Mark Einlagekapital beteiligt. Da diese Gesellschaft — wie die ähnliche in Bayern — nicht allein den Zwecken der inneren Kolonisation, sondern auch der Förderung des Kleinwohnungsbaues dienen soll, kommt dieser Betrag auch der städtischen Wohnungsfürsorge zugute*.

In Hessen dient die Landeskreditkasse nach dem Gesetz betreffend die Landeskreditkasse vom 6. August 1902 und dem Wohnungsfürsorgegesetz vom 7. August 1902 dem Zweck, Darlehen für die gemeinnützige Bautätigkeit bereitzustellen. Sie ist aber bisher nicht allzu häufig in Anspruch genommen worden, denn es sind bisher insgesamt nur 298 965 Mark ausgeliehen worden. In den letzten Jahren ist die Kasse überhaupt nicht in Anspruch genommen worden. Der Grund wird im wesentlichen in einem zu hohen Zinssatz erblickt.

Bemerkenswert ist ein Abkommen zwischen der Thüringischen Landesversicherungsanstalt einerseits, dem Herzogtum Meiningen und dem Großherzogtum Sachsen andererseits, welches diesen Übelstand zu vermeiden sucht. Nach einem im letzteren Bundesstaat erlassenen Gesetz vom 19. März 1913 gewährt die Landeskreditkasse Darlehen zum Kleinwohnungsbau nach Vereinbarung mit der Landesversicherungsanstalt bis zu $\frac{3}{4}$ des Wertes der verpfändeten Grundstücke zu dem Zinssatz, den die Anstalt festgesetzt hat. Die erforderlichen Mittel werden von der Landeskreditkasse vorgeschossen. Da letztere ein Staatsinstitut ist, übernimmt demnach der Staat der Versicherungsanstalt gegenüber die Bürgschaft, während er, bezw. die Landeskreditkasse, sich nicht um die Beschaffung der Geldmittel zu kümmern braucht**.

c) Gemeinden

Auch bei den Gemeinden steht hinsichtlich der Unterstützung der gemeinnützigen Bautätigkeit die Kapitalbeschaffung im Mittelpunkt. Die Bereitstellung von Hypothekendarlehen ist bereits an anderer Stelle behandelt worden. Auch die Gemeinden haben, ähnlich wie das Reich, darüber hinaus vielfach den Weg gewählt, daß sie statt der unmittelbaren Beschaffung des Geldes im Wege der Bürgschaftsübernahme die Kreditbeschaffung zu erleichtern suchten. Da die Darlehen bei kommunaler, selbstschuldnerischer Bürgschaft einen mündelricheren Charakter erlangen, wird dadurch naturgemäß eine wesentliche Hilfe gewährt. Die Bürgschaft ist gegenüber der Eigengeldaufnahme auch insofern einfacher, als nach den meisten Gemeindeverfassungsgesetzen die Bürgschaftsübernahme nicht der Genehmigung der Aufsichtsbehörden bedarf. Vielfach wird gerade der Weg der Bürgschaftsübernahme gewählt, um die Beschaffung des zweifelhafteigen Hypothekenkredits zu ermöglichen. Die Bürgschaften sind vielfach bis zu 90 v. H., verschiedene bis zu 100 v. H. der Baukosten, vereinzelt auch in der ganzen Höhe der Herstellungskosten, also auch in Höhe des Bodenwertes übernommen worden. Die damit gemachten Erfahrungen sind im allgemeinen durchaus günstig. Die Bedenken, die gegen die Bürgschaftsleistung aus der gefährdeten Sicherheit hergeleitet werden, sind kaum zutreffend***.

* Vgl. Zweiter Abschnitt, Kap. I, Nr. 4. D. S.

** Jahresbericht des hessischen Landeswohnungsinpektors 1910/12, S. 68/69. Eine Übersicht über die von den einzelnen Bundesstaaten für die nächste Zeit erwogenen Maßnahmen zur Geldbeschaffung für den Kleinhäusbau gibt Baumert in Nr. 2 (1918) der Deutschen Hausbesitzer-Zeitung.

*** Vormbrock, Gemeinnützige Bautätigkeit und Gemeinden. Praktische Wohnungsfürsorge, S. 220.

Eine Zusammenfassung der weiterhin in Betracht kommenden Wege für die Unterstützung der gemeinnützigen Bautätigkeit durch die Gemeinden bietet der preussische Ministerialerlaß vom 19. März 1901. Dort werden, abgesehen von den bereits genannten, als zweckmäßig bezeichnet:

1. Völliger oder teilweiser Nachlaß der Straßen- und Kanalbaukosten, sowie die Stundung der zu zahlenden Beträge auf längere Zeit.
2. Erlaß der für Prüfung und Baugesetze zu entrichtenden Baupolizeigebühren.
3. Unentgeltliche Beratung und Mitwirkung der Polizeibaubeamten.
4. Übernahme von Geschäftsanteilen und Aktien.
5. Billige Abgabe von Grundbesitzstücken und Stundung des Kaufpreises.

Dabei soll die Abgabe in Formen erfolgen, die die Spekulation ausschließen.

Hinsichtlich der Abgabe von städtischem Gelände zu billigem Preise kann von einem systematischen Vorgehen nicht die Rede sein. Diese Form der Unterstützung ist seitens der Gemeinden in verhältnismäßig geringem Umfange angewandt worden. Ebenso ist der Forderung der Ausschließung der Spekulationsmöglichkeit bisher nicht in dem erforderlichen Maße Rechnung getragen worden.

Die Sparkassen haben sich lange Zeit gegen die Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit ablehnend verhalten. Diese Haltung hat sich zwar allmählich abgeschwächt, trotzdem muß im ganzen gesagt werden, daß nur verhältnismäßig wenige Sparkassen in dieser Richtung etwas getan haben. Denn nur dann kann von einer wirklichen Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit die Rede sein, wenn entweder die sonstigen Sicherzungsgrenzen überschritten oder günstigere Zinsbedingungen gewährt werden*.

Es ist nicht leicht, sich einen zahlenmäßigen Überblick über die Anwendung dieser verschiedenen Mittel seitens der deutschen Gemeinden zu verschaffen, da die Berichterstattung nicht einheitlich und in den verschiedensten Quellen zerstreut ist**.

Für die Jahre von 1904 bis 1909 enthält das Statistische Jahrbuch deutscher Städte (XVIII. Jahrgang, 1912, S. 88 ff.) einen Überblick über die Förderung des Kleinwohnungsbaues seitens der Stadtgemeinden durch die in Frage kommenden Mittel. Danach hatten von den deutschen Städten mit über 50 000 Einwohnern 9 Baugelände zu billigem Preise abgegeben; 16 berichteten von einem Nachlaß über Straßenbaukosten und sonstigen Gebühren, 6 hatten Steuererleichterung gewährt, 8 Geschäftsanteile oder Aktien von gemeinnützigen Bauvereinen übernommen. Von der Bürgerchaftsleistung haben nach Mitteilungen des Statistischen Amtes der Stadt München*** Ende 1912 65 Städte Gebrauch gemacht, die zusammen an solchen Darlehensbeträgen fast 46 Millionen Mark aufgewendet haben. In erheblicher Höhe haben unter anderen Leipzig (3,7 Millionen Mark), Neuß (2,6 Millionen Mark), Barmen (2,35 Millionen Mark) solche Bürgerchaften übernommen. Von den Gemeinden, welche Antwort an das Kommunale Jahrbuch eingesandt haben, haben 62 Gemeinden Mitteilung über die Unterstützung der gemeinnützigen Bautätigkeit durch Bürgerchaftsübergabe gemacht†. Hinsichtlich der Übernahme von Anteilscheinen und Aktien usw. der gemeinnützigen Bautätigkeit liegen dort Mitteilungen aus einer größeren Anzahl von Gemeinden vor. Zu nennen ist Karlsruhe (20 000 Mark), Plauen (20 000 Mark), Düsseldorf (10 000 Mark). Außer diesen sind noch namhaft gemacht 17 Gemeinden, welche von diesen Mitteln Gebrauch gemacht haben. Dazu gesellt sich schließlich noch die Verwendung von Sparkassennitteln im Interesse der Wohnungsfürsorge. Bei normalen Verhältnissen scheint es durchaus berechtigt, die Mittel der Sparkassen teilweise für die Zwecke des Kleinwohnungsbaues zu verwenden, da die Kassengelder größtenteils den Kreisen entstammen, welche auf diese Wohnungsfürsorge angewiesen sind.

In beträchtlichem Umfange haben die Gemeinden in Rheinland und Westfalen der gemeinnützigen Bautätigkeit durch die in Frage kommenden Mittel Förderung angedeihen lassen. In West-

* Vgl. Kommunales Jahrbuch 1912/13, S. 291. 1913/14, S. 304.

** Vgl. Gresschel, Kommunale Wohnungspolitik in Deutschland. Bericht über den IX. Intern. Wohnungskongress. Wien 1910, S. 3 ff. Wertvolles Material im einzelnen enthält auch die vom Kaiserl. Statist. Amt herausgegebene Arbeit: Wohnungsfürsorge in deutschen Städten, Beiträge zur Arbeiterstatistik, Nr. 11, S. 484 ff.

*** „Mitteilungen“, Bd. 24, Heft 3: Die Wirksamkeit der deutschen Stadtgemeinden auf dem Gebiete des Realcredits, S. 68.

† Kommunales Jahrbuch 1913/14, S. 303.

falen hatten bis Mitte 1912 zusammen 282 Gemeinden für rund 25,9 Millionen Mark selbstschuldnerische Bürgschaft gegenüber der Landesversicherungsanstalt Westfalen übernommen. Allerdings war in den letzten Jahren die Bürgschaftsleistung seitens der westfälischen Gemeinden sehr zurückgegangen. Seitens der westfälischen Sparkassen wird mitgeteilt, daß eine ganze Reihe bewußt und mit Erfolg bemüht gewesen ist, den Kleinwohnungsbau durch erleichterte Geldbeschaffung zu fördern. Hinsichtlich der Hergabe von Gelände zu billigem Preise an Bauvereine wird berichtet, daß diese Unterstützung verhältnismäßig wenig Anwendung gefunden hat. Dagegen wird im Gegensatz zu früheren Jahren neuerdings mehr und mehr seitens der Gemeinden darauf gesehen, daß bei Aufstellung oder Abänderung der Bebauungspläne auf die Gestaltung des Kleinwohnungswesens die gebührende Rücksicht genommen wurde*. Eine besonders eingehende Zusammenstellung der Maßnahmen der Gemeinden auf dem Gebiete der Förderung des Kleinwohnungsbaues, die sich leider nur auf die preussischen Gemeinden mit über 25 000 Einwohnern erstreckt, verdanken wir neuerdings R. Kuczyński, Die Gemeinden und der Kleinwohnungsbau in Preußen, Heft 4 der Schriften des Verbandes der deutschen Städtestatistiker, Breslau 1916.

Aus Bayern wird berichtet, daß die Fürsorgetätigkeit der bayerischen Gemeinden sich auf die verschiedensten Gebiete der Wohnungsfürsorge erstreckt**. Es wird eine größere Anzahl von Gemeinden genannt, welche von dem Landeskulturrentengesetz Gebrauch gemacht und Bürgschaft für die auf diesem Wege gewährten Darlehen übernommen haben. Der Bericht bezeichnet die Erfahrungen als nicht ungünstig. Bis 1912 hatten Gemeinden von der Bürgschaftsübernahme Darlehen vermittelt: München, Oberföhring, Lach, Lechhausen, Regensburg, Bayreuth, Bamberg, Schwarzenbach, Neu-Ulm. Andere Gemeinden wiederum haben die Bürgschaftsübernahme abgelehnt. Mit einigen hat es jahrelange harte Kämpfe gekostet, bis sie sich zur Haftung bereit erklärt haben. In einem Falle ist sogar der Rechtsweg beschritten worden. Auch sonst wird von den bayerischen Gemeinden berichtet, daß in den Jahren 1910/12 unverkennbar die Anteilnahme der Gemeinden an der Wohnungsbeschaffung zugenommen habe. Namentlich auch durch Anwendung einer Reihe mittelbar fördernder Maßnahmen. — In Württemberg*** haben Städte wie Stuttgart, Degerloch, Heilbronn, Tuttlingen, Gmünd, Ulm, Heidenheim, Vöhring und Laupheim von den mittelbar wirkenden Wegen der Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit Gebrauch gemacht. — In Sachsen† haben bis zum 31. Dezember 1913 21 sächsische Gemeinden für insgesamt 6,86 Millionen Mark Bürgschaften übernommen. 14 Gemeinden haben aus Sparkassenmitteln unter Überschreitung der üblichen Beleihungsgrenze 2,02 Millionen Mark hergeliehen. 21 Gemeinden haben für insgesamt 88 200 Mark Anteilsscheine gemeinnütziger Bauvereinigungen übernommen, 7 Gemeinden haben Straßenbaukosten in verschiedener Höhe erlassen, 17 Gemeinden diese Kosten gestundet und ratenweise Zahlung bewilligt, 4 Gemeinden haben Baugenehmigungs- und Baubefichtigungsgebühren erlassen oder nur zum Teil erhoben, einige haben für die Baugenossenschaften die Geschäfts- und Rassenführung unentgeltlich übernommen. — Im Großherzogtum Hessen†† haben die Gemeinden für 25 Vereine die Geldbeschaffung oder die Bürgschaft für Darlehen übernommen, 14 haben Grundstücke zu mäßigen Preisen zur Verfügung gestellt, 11 sind Mitglied der Vereinigung geworden, und in mehreren Fällen wurden sonstige Unterstützungen gewährt. Es wird hervorgehoben, daß Gemeinden, die überhaupt nichts für die Bauvereinigungen getan haben, nur sehr wenige vorhanden sind, und in diesem Falle wird der Grund darin erblickt, daß die betreffenden Vereine Anträge an die Verwaltung überhaupt nicht gestellt haben, weil sie anscheinend einer Unterstützung durch die Gemeinden nicht bedurften.

Vermögen so die Gemeinden die gemeinnützige Bautätigkeit durch die Gewährung von Geldmitteln und eine Reihe anderer Maßnahmen wirksam zu fördern, so ist doch noch wichtiger, daß sie von vornherein bei der Aufstellung der Bebauungspläne genügend Rücksicht auf den Kleinwohnungsbau nehmen und ferner in der Bauordnung eine Abstufung der Vorschriften hinsichtlich der baulichen Ausnutzung und Erleichterung des Baues von Familien- und Kleinhäusern nehmen. Diese Maßnahmen kommen über den Rahmen der gemeinnützigen Bautätigkeit hinaus auch der Bautätigkeit schlechthin zugute.

* Zehn Jahre planmäßiger Förderung des Kleinwohnungswesens in Westfalen 1902/1912.

** Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern 1913, S. 209 ff. Bericht des Zentralwohnungsinspektors für 1910/12.

*** Jahresberichte des Königl. Württemberg. Landeswohnungsinspektors für die Jahre 1911 und 1912, S. 54 f.

† Kruschwitz, Die sächsischen Gemeinden und der Kleinwohnungsbau. Beiträge zur Wohnungsfrage im Königreich Sachsen, Heft 3.

†† Jahresberichte des Großh. Hessischen Landeswohnungsinspektors 1910/12. Darmstadt 1913, S. 62.

6.

Die Landes- und Provinzial-Vereine für Kleinwohnungswesen

Von H. Vormbrock, Generalsekretär des Westfälischen Vereins zur Förderung des Kleinwohnungswesens, in Münster i. W.

Die namentlich in den letzten zwei Jahrzehnten eingetretenen erfreulichen Fortschritte in den Bestrebungen zur Verbesserung der Siedlungs- und Wohnungsverhältnisse sind nicht zuletzt eine Folge der unermüdlichen und vielseitigen Organisationsarbeit, die auf diesem Gebiete geleistet ist. Wenn auch nur langsam und schrittweise, so hat sich diese Organisationsarbeit doch stetig und mit wachsendem Erfolg entwickelt. Sie hat neuerdings in der aus dem Deutschen Verein für Wohnungsreform in Frankfurt a. M. hervorgegangenen Gründung des Deutschen Wohnungsausschusses als der allumfassenden zentralen Vereinigung aller derjenigen Volkskreise, die die Wohnungs- und Siedlungsfrage im volksnützlichen Sinne lösen wollen, die langersehnte Krönung gefunden*. Als die festesten und bewährtesten Grundpfeiler der deutschen Wohnungsreformbewegung dürfen wohl ohne Überhebung die Landes- und Provinzialvereine für Kleinwohnungswesen angesprochen werden. Sie waren das belebende und vorwärtstreibende Element. Sie vereinigen in sich in der glücklichsten Weise Theorie und Praxis und sind so geeignet, den unerläßlichen Unterbau einer wirkungsvollen Wohnungsreformbewegung darzustellen. Ihre Tätigkeit erstreckt sich natürlich in erster Linie auf ihren örtlich begrenzten Bezirk, in dem sie anregend, beratend, gleichartige Bestrebungen zusammenfassend und so nach allen Richtungen hin befruchtend wirken sollen. Darüber hinaus bieten sie den Gesamt- (Zentral-) Organisationen, den Parlamenten, Regierungen, sowie den Staats- und Gemeindebehörden, namentlich aber auch der wissenschaftlichen Forschung unerläßliches und wertvolles Material in dem reichen Schatz ihrer praktischen Erfahrungen und in den mannigfachen Sammlungen und statistischen Erhebungen.

So erfreulich es ist, daß immer weitere Volkskreise, und vor allem die zahlreichen Organisationen wirtschaftlicher und sozialer Art von der Wichtigkeit und entscheidenden Bedeutung des Wohnungs- und Siedlungswesens durchdrungen werden, so notwendig ist es auch, diese in ihren allgemeinen Zielen oft auseinanderstrebenden Kräfte wenigstens auf dem ihnen neutralen Gebiet der Siedlungs- und Wohnungsreform zu einheitlichem Vorgehen zusammenzufassen und ihnen in ihren Landesteilen und Provinzen einen gemeinsamen und wirksamen Mittelpunkt zu geben. So sind jedenfalls Zweck und Ziele der Landes- und Provinzialwohnungsvereine gedacht. Besonders klar und eindringlich ist dies in einem gemeinschaftlichen Erlaß der Preussischen Minister für Handel und Gewerbe und des Innern vom 19. März 1901 zum Ausdruck gekommen, worin es heißt:

„Bei den großen zu überwindenden Schwierigkeiten wird eine befriedigende Lösung der Wohnungsfrage nur von einem nachhaltigen Zusammenwirken freier wirtschaftlicher und sozialer Kräfte mit der staatlichen Gesetzgebung und Verwaltung und einer umfassenden Tätigkeit der Kommunen auf dem Gebiete des Wohnungswesens erwartet werden können. Wenn auch erfreulicherweise bereits vieles von einsichtigen Arbeitgebern und im Wege freier gemeinnütziger

* Vgl. „Vorwärts in der Wohnungsfrage“. Bericht über die Gründung des Deutschen Wohnungsausschusses am 19. November 1916 (Schriften des D.W.A., Heft 1, Berlin 1917). D. S.

gesellschaftlicher Tätigkeit geschehen ist, um die Wohnungsverhältnisse der Arbeiter und der minderbemittelten Bevölkerungskreise an manchen Orten zu verbessern, so erscheint doch eine fortdauernde Anregung und Förderung solcher Bestrebungen durch eine geeignete Zentralstelle, die sich in ihrer Tätigkeit auf ein bestimmtes örtliches Gebiet beschränkt und dort mit den maßgebenden staatlichen und kommunalen Behörden enge Fühlung hält, in hohem Maße wünschenswert. Zu diesem Zwecke hat sich für die Rheinprovinz der Rheinische Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens mit dem Sitz in Düsseldorf gebildet, der sich die Förderung aller gemeinnützigen, auf die Verbesserung der Arbeiterwohnungen gerichteten Bestrebungen in der Provinz und den angrenzenden Bezirken und insbesondere auch die Anregung zur Gründung neuer Bauvereine und die Unterstützung der neubegründeten Vereine in der ersten schwierigen Zeit des Bestehens zum Ziele gesetzt hat. Die Erfolge dieses Vereins, nach dessen Vorbilde bereits für den Bezirk der Versicherungsanstalt Hessen-Nassau ein ähnlicher Verein gegründet ist, lassen das in der Rheinprovinz gegebene Vorbild für die übrigen Teile des Staatsgebietes nachahmenswert erscheinen.“

Die Rheinprovinz ist in der provinziellen Organisation des Kleinwohnungswesens unter Führung des leider viel zu früh verstorbenen und namentlich um die Wohnungsreform hochverdienten Landesrats Dr. Brandts bahnbrechend vorgegangen. Der ursprünglich „Rheinischer Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens“ benannte Verein hatte zunächst im wesentlichen sein Arbeitsgebiet auf die Förderung der Baugenossenschaften und die Mitwirkung der Industriellen in den Baugenossenschaften beschränkt und so seinen Aufgabekreis anfangs etwas enger gefaßt, als es bei den nachfolgenden ähnlichen Vereinigungen geschehen ist. Später hat dann aber auch der Rheinische Verein entsprechend seinem erweiterten Arbeitsgebiet seinen Namen in „Rheinischer Verein für Kleinwohnungswesen“ geändert.

Die Ziele und Aufgaben der Landes- und Provinzialvereine sind in ihren Satzungen im wesentlichen übereinstimmend, etwa folgendermaßen zum Ausdruck gekommen:

1. Schaffung einer Zentralstelle zur Sammlung, Sichtung und Durcharbeitung des das Wohnungswesen betreffenden Materials (Literatur, Satzungen, Jahresberichte, Baupläne, Miet-, Kauf- und Darlehensverträge, Baupolizei- und Wohnungspolizei-Verordnungen, Verwaltungsanordnungen und Gesetze);
2. Verkehr mit Behörden, Korporationen, Vereinen und Privaten zwecks Austausches von Erfahrungen, Anregung und Klärung von allgemeinen und besonderen Fragen, Erkundigungen an Ort und Stelle, Ratserteilung und Hilfeleistung;
3. Anregung durch Aufklärung der öffentlichen Meinung (Presse);
4. Vermittlung von Baugeldern und Organisation einer gewissenhaften Prüfung der Kreditfähigkeit der Träger gemeinnütziger Bauunternehmungen;
5. Unterstützung aller sozialen oder wohlthätigen Bestrebungen zur Bekämpfung der Wohnungsnot und zur Förderung guter Wohnungshaltung.

Schon diese Zusammenstellung der Aufgaben und Ziele zeigt, ein wie weites Gebiet die Landes- und Provinzialvereine zu bearbeiten haben. Deren bestehen zurzeit folgende:

A. In Preußen:

1. Rheinischer Verein für Kleinwohnungswesen in Düsseldorf;
2. Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens und verwandter Bestrebungen (für Hessen-Nassau) in Frankfurt a. M.;
3. Westfälischer Verein zur Förderung des Kleinwohnungswesens in Münster i. W.;
4. Die Abteilung für Wohnungswesen beim Hauptverein für Volkswohlfahrt in Hannover;
5. Groß-Berliner Verein für Kleinwohnungswesen in Berlin.

B. In außerpreussischen Landesteilen:

1. Ernst-Ludwig-Verein, Hessischer Zentralverein zur Beschaffung billiger Arbeiterwohnungen in Darmstadt;
2. Bayerischer Landesverein zur Förderung des Wohnungswesens in München;
3. Badischer Landeswohnungsverein in Karlsruhe;
4. Zentralstelle für Wohnungsfürsorge im Königreich Sachsen in Dresden.
5. Württembergischer Landeswohnungsverein in Stuttgart.
6. Hamburger Ausschuss für Siedlungswesen in Hamburg.

Die Gründung weiterer Landes- und Provinzialvereine ist in Preußen unseres Wissens in Schlesien und Ostpreußen geplant. Leider hat der ministerielle Aufruf von 1901 in Preußen doch nicht den Erfolg gehabt, den man bei der Wichtigkeit, die zweifellos das Wohnungs- und Siedlungswesen auch in den anderen preussischen Provinzen hat, hätte erwarten dürfen.

Bei gleichartiger sachlicher Zielrichtung ist allerdings der innere und äußere Aufbau der Landes- und Provinzialvereine entsprechend den besonderen Verhältnissen in den verschiedenen Landesteilen unterschiedlich gestaltet. Der Rheinische und Westfälische Verein — und ähnlich der Hannoversche Verein für Volkswohlfahrt — stehen in engster Verwaltungs- und Personalgemeinschaft mit den Landesversicherungsanstalten. Die Leiter der Landesversicherungsanstalten haben hier von Anfang an auch die Oberleitung der Kleinwohnungsvereine inne. Unabhängig sind in dieser Beziehung die Landes- und Provinzialvereine in Bayern, Sachsen, Hessen-Nassau und Groß-Berlin, während in Hessen, Baden und Württemberg die Geschäftsführung durch die dortigen staatlichen Landeswohnungsinspektoren wahrgenommen wird.

Zu den Mitgliedern der Landes- und Provinzialwohnungsvereine gehören vor allem die in den betreffenden Landesteilen für eine wirksame Durchführung der Wohnungsreform in erster Linie in Betracht kommenden Behörden, Vereinigungen und Einzelpersonen: die Reichs-, Staats- und Provinzialbehörden, Landesversicherungsanstalten, Kreise, Städte, Gemeinden, Vereinigungen mit wirtschaftlichen und sozialpolitischen Zielen, Arbeitgeber und Arbeitnehmer. Sie alle sind gleichermaßen berufen, an einer durchgreifenden Lösung der Siedlungs- und Wohnungsfrage mitzuwirken. Von den Reichsbehörden beteiligen sich in der Regel die im Vereinsbezirk ansässigen Reichspostbehörden (Oberpostdirektionen). Von einer unmittelbaren finanziellen Unterstützung des Reiches kann dabei aber nicht die Rede sein. Es darf in diesem Zusammenhange erwähnt werden, daß im Reichstage allerdings der Versuch gemacht worden ist, besondere Mittel in den Reichshaushalt einzustellen, um daraus die Vereinigungen zur Förderung des Siedlungs- und Wohnungswesens zu unterstützen. Dabei gingen die Meinungen aber wohl darüber auseinander, ob das Reich auch die Landes- und Provinzialvereine unmittelbar zu fördern habe. Man war überwiegend der Meinung, daß dies Sache der Einzelstaaten in Verbindung mit den kommunalen Verwaltungen bleiben müsse. In der Tat liegt die Sache auch bereits jetzt so, daß die Landes- und Provinzialvereine aus einzelstaatlichen Mitteln mehr oder minder erhebliche Beihilfen erhalten. Preußen hat mit einer solchen Unterstützung den Anfang gemacht, der sich allerdings in höchst bescheidenen Grenzen gehalten hat, namentlich gegenüber den weit höheren Beihilfen, die andere Einzelstaaten ihren Landeswohnungsvereinigungen zugewendet haben. Besonders hervorzuheben sind dabei Bayern und Sachsen. Bei der großen Bedeutung, die die Landes- und Provinzialvereine im Laufe der Zeit gewonnen haben, wäre es deshalb dringend wünschenswert, wenn der preussische Staat ganz erheblich größere Mittel zur Unterstützung dieser Vereinigungen bereit stellen wollte. Gelegentlich der erneuten Einbringung des Preussischen Wohnungsgesetzes und des Bürgschaftssicherungsgesetzes ist denn auch zum Ausdruck gekommen, daß die bisherige Beschränkung der staatlichen Wohnungsfürsorge nicht mehr der Bedeutung gerecht werde, die das Wohnungswesen für die Gesundheit der Nation nach den schweren Verlusten des Krieges gewonnen habe, und es ist klar und deutlich ausgesprochen worden, daß auch der Staat die unmittelbare Fürsorge für das Kleinwohnungswesen als seine Aufgabe anerkenne. Es darf nun daraus wohl der Schluß gezogen werden, daß künftig auch die provinziellen Kleinwohnungsvereine in Preußen eine viel weitgehendere finanzielle Unterstützung zu erwarten haben. Gewiß ist es vor allem auch erwünscht, daß sich die kommunalen Verbände und Gemeinden den Landes- und Provinzialvereinen als Mitglieder mit möglichst hohen Beiträgen anschließen, denn gerade die Mitwirkung der Gemeinden und Kommunal-

verbände und deren engstes Zusammenarbeiten mit den Landes- und Provinzialwohnungsvereinen wird in Zukunft weniger denn je zu entbehren sein. Bei den vielen und großen Aufgaben finanzieller Art, die auf unseren Gemeinden lasten und die in Zukunft sicher nicht geringer sein werden, wird ihre Beitragsleistung immer über ein gewisses Maß nicht hinausgehen können. Wenn bisher von den Landes- und Provinzialvereinen nur Mindestbeiträge gefordert wurden, und höhere Beiträge dem Ermessen der Mitglieder überlassen blieben, so dürfte es sich aber immerhin fragen, ob nicht bei der Mitgliedschaft der Gemeinden eine Abstufung der Beiträge nach der Einwohnerzahl stattfinden könnte. Daß auch die Landesversicherungsanstalten, die in mancher Hinsicht als Vorläufer und Vorkämpfer in den Bestrebungen zur Hebung der Wohnungs- und Siedlungsverhältnisse anzusprechen sind, sich ebenfalls an der finanziellen Förderung der Landes- und Provinzialwohnungsvereine beteiligt haben, bedarf kaum der Erwähnung. Allerdings ist das in ganz verschieden großem Umfange geschehen. So haben z. B. die beiden westlichen Vereine, der Rheinische und der Westfälische Verein, diese Förderung in ganz besonderem Maß genießen können. Außer erheblichen Geldbeihilfen haben diese Landesversicherungsanstalten den Kleinwohnungsvereinen die Geschäftsräume und auch Hilfskräfte unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Ebenso sind diese beiden Vereine durch erhebliche Geldbeiträge von seiten der Provinz unterstützt worden.

Auf die Verfassung der Landes- und Provinzialvereine soll hier nicht näher eingegangen werden. Es handelt sich durchweg um freie Vereinigungen, die auf Grund des BGB. in das Vereinsregister eingetragen sind. Ihre Verwaltungsorgane bestehen in der Regel aus einem engeren geschäftsführenden Vorstand oder Ausschuß und daneben aus einer etwas umfangreicheren Körperschaft, dem Verwaltungsrat oder erweiterten Vorstand. Bei der Zusammensetzung der letzteren Organe ist vor allem auf eine Vertretung der verschiedenen Bevölkerungskreise Bedacht genommen; in der Regel sind in ihnen auch den Staats- und Kommunalbehörden Sitze eingeräumt.

Bei dem Umfang, den die Geschäfte dieser Vereinigungen im Laufe der Zeit angenommen haben, besteht bei ihnen fast durchweg eine hauptamtliche Geschäftsführung, indem Fachbeamte als Geschäftsführer angestellt sind. In Hessen, Baden und Württemberg wird die Geschäftsführung nebenamtlich durch die staatlichen Landeswohnungsinspektoren wahrgenommen.

Es soll nun noch kurz auf die Tätigkeit und die Leistungen der Landes- und Provinzialwohnungsvereine eingegangen werden. Bei den zusammenfassend schon kurz angedeuteten Aufgaben und Zielen ist es naturgemäß, daß sich die Vereinstätigkeit neben der Förderung der allgemeinen Wohnungsreformbestrebungen in erster Linie auf die Förderung der gemeinnützigen und gemeinwirtschaftlichen Bautätigkeit erstreckte, wie sie sich in den gemeinnützigen Bauvereinigungen (Baugenossenschaften, Baugesellschaften), in der kommunalen Wohnungsbautätigkeit und in der Wohnungsfürsorge von Reich, Staat und Industrie in ihrer Eigenschaft als Arbeitgeber verkörpert. Die Zahl der auf genossenschaftlicher und gesellschaftlicher Grundlage beruhenden Bauvereinigungen hat deshalb auch in den Bezirken, für welche Landes- und Provinzialvereine bestehen, einen stetig wachsenden Umfang angenommen und die Landesteile und Bezirke, für die solche Vereine nicht bestehen, weit überholt. Neugründungen von Bauvereinen, Baugenossenschaften und -gesellschaften erfolgen in der Regel mit Unterstützung oder auf Anregung der Landes- und Provinzialwohnungsvereine, deren Aufgabe es vor allem ist, die Bedürfnisfrage zu prüfen. Unnötige und keinen Erfolg versprechende Gründungen müssen natürlich vermieden werden. Wichtig ist die Prüfung der Geeignetheit und Aneignungsfähigkeit der anregenden und gründenden Persönlichkeiten. Oft sind recht schwierige Verhandlungen mit den Gemeindebehörden zu führen, die manchmal erst der Sache geneigt gemacht werden müssen, deren Mitwirkung aber im Interesse einer

von vornherein gedeihlichen Entwicklung meist nicht entbehrt werden kann. Hinzu tritt bei solchen Neugründungen die Aufklärung und Belehrung durch Vorträge. Die Mehrzahl der Landes- und Provinzialvereine hat Musterfassungen für gemeinnützige Bauvereine und Baugenossenschaften herausgegeben. Diese Musterfassungen sind zum Teil mit Anleitungen oder Wegweisern zur Gründung und ersten Einrichtung von gemeinnützigen Bauvereinigungen verbunden. Die Beratung und Unterstützung erstreckt sich aber nicht allein auf die Gründungsverhandlungen, sondern vor allem auf die erste Einrichtung der Geschäfts- und Wirtschaftsführung, oft auch auf die Gewinnung und Beurteilung geeigneter Persönlichkeiten für die Geschäftsführung. Hier spielt vor allem die Buchhaltung eine große Rolle. In Verbindung mit den Landes- und Provinzialverbänden der Baugenossenschaften haben die Landes- und Provinzialvereine mehrfach Musterbuchführungen für gemeinnützige Bauvereinigungen ausgearbeitet. Sie stellen ihre Fachbeamten für die erste Einrichtung und Überwachung der Buch- und Wirtschaftsführung zur Verfügung. Es wird bei der Aufstellung der Jahresabschlüsse und, soweit es erforderlich ist, bei der Buchhaltung selbst durch Fachbeamte Hilfe geleistet. Diese Tätigkeit hat namentlich während des Krieges, wo zahlreiche Vorstandsmitglieder zur Fahne einberufen sind, großen Umfang und damit auch große Bedeutung erlangt. Daß die gemeinnützigen Bauvereinigungen sich in allen Fragen rechtlicher und wirtschaftlicher Art an ihre Landes- und Provinzialwohnungsvereine bzw. Baugenossenschaftsverbände wenden, ist selbstverständlich. Mit der dann einsetzenden Beratung in Einzelfällen ist eine Unmenge von Kleinarbeit verbunden, die aber gerade für die Praxis der Wohnungsreform von allergrößter Bedeutung ist. Wohl die meisten Landes- und Provinzialvereine stellen alljährlich Erhebungen über die Leistungen und die Tätigkeit der gemeinnützigen Bauvereinigungen ihres Bezirks an. Das Ergebnis wird dann in den Jahres- und sonstigen Berichten verwertet.

Der weitere Ausbau der baugenossenschaftlichen Organisation durch Schaffung von Landes- und Provinzialverbänden der Baugenossenschaften, Einrichtung von Verbandszentralkassen (Bauvereinsbanken) ist auch wohl mehr oder minder auf die Anregung und tatkräftige Mitwirkung der Landes- und Provinzialwohnungsvereine, mit denen sie in engster Verwaltungsgemeinschaft verbunden sind, zurückzuführen. Wie notwendig diese Sonderorganisationen waren, zeigt ihre machtvolle Entwicklung.

Daß die Kommunalverbände und Gemeinden in den letzten beiden Jahrzehnten dem Wohnungs- und Siedlungswesen ihre erhöhte Aufmerksamkeit zugewandt und dabei zum Teil sogar einen höchst erfreulichen Wettstreit entfaltet haben, darf ohne Zweifel zum guten Teil als ein Erfolg der Tätigkeit der Landes- und Provinzialwohnungsvereine gebucht werden. So ist es naturgemäß, daß sich zwischen den Gemeindeverwaltungen und den Landes- und Provinzialvereinen ein reger Verkehr entwickelt hat, und daß letztere als Beratungs- und Auskunftsstellen von den Gemeinden in steigendem Maße in Anspruch genommen werden. Das liegt um so näher, als naturgemäß im Laufe der Jahre sich ein höchst wertvolles Tatsachen- und Erfahrungsmaterial bei den Landes- und Provinzialvereinen angesammelt hat. Diese Materialsammlungen sind natürlich auch für andere interessierte Kreise höchst wertvoll. So haben sie wiederholt auch für wissenschaftliche Arbeiten, namentlich auch Doktorarbeiten, Verwendung gefunden.

Einige Landes- und Provinzialvereine veranstalten in gewissen Zeitabständen in sich abgeschlossene Erhebungen über die Tätigkeit und Leistungen der Gemeinden auf dem Gebiete des Siedlungs- und Wohnungswesens. Selbständige Erhebungen und statistische Aufnahmen, die entweder einmalig erfolgen oder in bestimmten Zeitabständen wiederholt werden, sind bei den Landes- und Provinzialvereinen nichts Seltenes. So sind von ihnen auch wichtige Anfänge und Versuche auf dem Gebiete der allgemeinen Wohnungsstatistik gemacht worden. Es sei in diesem Zusammenhange darauf

hingewiesen, daß z. B. der Westfälische Verein im Jahre 1905 gelegentlich der Volkszählung eine Wohnungsaufnahme in 44 Städten veranstaltet hat. Während des Krieges sind dann von dem Westfälischen, dem Rheinischen und Groß-Berliner Verein Erhebungen über die leerstehenden Wohnungen angeregt und zum Teil mit Hilfe der Reichs- und Staatsämter für Statistik durchgeführt worden. Es steht zu hoffen, daß diese Erhebungen zu einer dauernden Einrichtung bei den Gemeinden werden.

Den alljährlichen Höhepunkt der Vereinstätigkeit der Landes- und Provinzialvereine bilden deren Mitgliederversammlungen, in denen neben der Erstattung des Geschäftsberichts von angesehenen Fachmännern zu zeitgemäßen Fragen des Siedlungs- und Wohnungswesens in Vorträgen Stellung genommen wird. Die Vorträge werden mit den anschließenden Aussprachen in der Regel veröffentlicht und geben nicht nur für die betreffenden Bezirke und Landesteile, sondern auch darüber hinaus wertvolle Anregungen und schaffen damit dauernden Nutzen.

Daneben hat dann auch die Tätigkeit der Landes- und Provinzialvereine auf das Schrifttum im Wohnungs- und Siedlungswesen befruchtend gewirkt. Einige Vereine haben bereits eine stattliche Schriftenfolge erscheinen lassen. Gerade diese Schriften, die meist aus der Verbindung von Theorie und Praxis entstanden sind, bilden wichtige Hilfsmittel zur praktischen Durchführung der Wohnungsreformbestrebungen. Nicht zu vergessen sind dabei die herausgegebenen und in großer Zahl verbreiteten Flug- und Merkblätter. Den größten Erfolg hatten wohl die Merkblätter über gesundes Wohnen zu verzeichnen. Der Rheinische, Bayrische, Hessen-Nassauische und Westfälische Verein geben eigene Vereinszeitschriften („Rheinische Blätter für Wohnungswesen und Bauberatung“, „Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern“, „Mitteilungen des Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens zu Frankfurt a. M.“ und „Westfälisches Wohnungsblatt“) heraus. Diese Zeitschriften werden von der Wissenschaft und Praxis gleichermaßen geschätzt. Daneben unterhalten die Vereine ständige Verbindung mit der Lokalpresse, der sie fortlaufend Berichte und kurze Aufsätze zugehen lassen.

Auch in der Veranstaltung von Ausstellungen musterergültiger Baupläne haben die Landes- und Provinzialvereine eine erfolgreiche Wirksamkeit entfaltet. Einzelne Vereine sind soweit gegangen, in ihren Ausstellungen einen Gesamtüberblick über die bisherigen Leistungen, namentlich der gemeinnützigen Organisationen, zu geben und bei solcher Gelegenheit auch das minder Gute dem wirklich Musterergültigen gegenüberzustellen. Gewiß kann man über den Wert solcher Ausstellungen verschiedener Meinung sein. Sie können bei dem Laien leicht dazu führen, daß ihm völlig falsche Begriffe über die wirtschaftlichen Grundlagen der Bauvorhaben vermittelt werden. Unleugbar aber haben sie dazu beigetragen, die weiteste Volkskreise für die Bestrebungen einer guten Bauweise zu gewinnen und damit ebenfalls die Wege zu einem gesunden Wohnungsbau ebnen zu helfen.

Auf die bauliche Entwicklung selbst haben die Landes- und Provinzialvereine durch ihre Bauberatungsstellen, namentlich durch Herausgabe musterergültiger Baupläne (es sind verschiedene Sammlungen erschienen) und durch ihre Vorschläge zur Umgestaltung von Bauordnungen, unverkennbaren Einfluß ausgeübt. Die organisierte und planmäßige Bauberatung darf wohl als ein Kind der Landes- und Provinzialwohnungsvereine angesprochen werden. Der weitere Ausbau der Bauberatung im Sinne einer mehr praktischen, bautechnischen und wirtschaftlichen Beratung, wird eine dankbare Aufgabe der Landes- und Provinzialwohnungsvereine sein*.

Zahlreich und durchgreifend sind die von den Landes- und Provinzialvereinen und von deren Bauberatungsstellen ausgehenden Vorschläge und Anregungen zur Verbesserung der Bauordnungen und zu einer zweckmäßigeren Gestaltung der Bebauungs-

* Vgl. Erster Abschnitt, Kap. II, Nr. 3. D. S.

pläne. Auf diesem Gebiete sind denn auch, wenn auch erst in neuerer Zeit, erfreuliche Erfolge nicht ausgeblieben, so vor allem in der jüngsten Zeit in Preußen. Hier sind kürzlich durch Erlass des Ministers der öffentlichen Arbeiten „Leitsätze zur Förderung von Kleinhauseinsiedlungen“ aufgestellt und den unterstellten Behörden zur Durchführung anempfohlen worden*. Damit sind im wesentlichen die seit langem gehegten Wünsche der preussischen Kleinwohnungsvereine in Erfüllung gegangen. Es darf mit besonderer Genugtuung festgestellt werden, daß an der Aufstellung dieser Leitsätze auch die Provinzialwohnungsvereine einen wesentlichen Anteil gehabt haben.

Nicht unerwähnt bleiben darf die umfangreiche Aufklärungs- und Werbetätigkeit durch Vorträge (auch mit Lichtbildervorführungen), die Veranstaltung von Lehrkursen, Zusammenkünften usw. Zuletzt im Jahre 1913 wurde unter Führung der Zentralstelle für Volkswohlfahrt und unter Mitwirkung der beiden westlichen Provinzialwohnungsvereine (Rheinland und Westfalen) ein in erster Linie aus Westdeutschland besuchter Kursus für Wohnungs- und Bauwesen veranstaltet. Eine ähnliche Veranstaltung wurde gelegentlich der Internationalen Bauausstellung 1913 in Leipzig von der Zentralstelle für Wohnungsfürsorge in Sachsen durchgeführt. Anfangs Juni 1914 veranstaltete ferner der Westfälische Provinzialwohnungsverein zusammen mit dem Verbands westfälischer Baugenossenschaften einen Kursus für praktische Bauvereinstätigkeit. Als erste Veranstaltung dieser Art fand dieser Kursus großen Beifall.

Eine ungemein erspriessliche Tätigkeit haben die Landes- und Provinzialwohnungsvereine in der Frage der Geldbeschaffung für den Wohnungsbau, und zwar namentlich für den gemeinnützigen Kleinwohnungsbau, entfalten können. Das wurde ihnen vor allem erleichtert durch ihre engen Beziehungen zu den in Betracht kommenden Geldgebern, wie Reich, Staat und Landesversicherungsanstalten, Landesbanken, Hypothekenbanken, Sparkassen und anderen gemeinnützigen Geldstellen, sowie zu den Gemeinden, deren Kredithilfe (Geldhergabe und Bürgschaftsleistung) sie weitestgehend nutzbar gemacht haben. Es ist ein unbestreitbarer Erfolg der Landes- und Provinzialvereine, diese Geld- und Kreditquellen in erhöhtem Maße in den Dienst einer planmäßigen Kleinwohnungsbautätigkeit gestellt zu haben. Das kann man auch zahlenmäßig verfolgen. Es tritt dies ganz besonders in die Erscheinung bei den Geldgewährungen der Landesversicherungsanstalten. Da, wo Landes- und Provinzialwohnungsvereine bestehen, haben die von den Landesversicherungsanstalten hergegebenen Mittel einen verhältnismäßig sehr viel größeren Umfang angenommen, als in denjenigen Bezirken, wo solche Vereine nicht bestehen. Daß von den Landes- und Provinzialvereinen vor allem auch Wege zur Erschließung neuer Geldquellen bezw. zu deren erhöhten Nutzarmachung vorgeschlagen wurden, bedarf deshalb kaum noch der Erwähnung. Es sei dabei namentlich auf die in den letzten Jahren immer zahlreicher gewordenen gemeindlichen Einrichtungen für nachstelligen Hypothekendarlehen hingewiesen. — Diese Tätigkeit wird gerade nach dem Kriege eine erhöhte sein müssen, weil es dann voraussichtlich noch mehr als früher an dem nötigen Leihkapital für den Wohnungsbau fehlen wird. Auch bei der Aus- und Durchführung der Reichs- und einzelstaatlichen Bürgschaftsgesetze zugunsten der gemeinnützigen Bautätigkeit werden die Landes- und Provinzialwohnungsvereine tatkräftig mitwirken müssen, indem sie in Verbindung mit den baugenossenschaftlichen Organisationen, die meist schon mit ihnen in Verwaltungsgemeinschaft stehen, womöglich in ihrem Bezirk die erforderlichen Gelder herbeischaffen und sodann dafür die Reichs-, Staats- oder Gemeindebürgschaft erwirken.

Besonders erwähnt werden darf vielleicht in diesem Zusammenhange ein Vorgang in Westfalen, wo es dem Westfälischen Verein in jüngster Zeit gelungen ist, die Krankenkassenverbände zu einem einheitlichen Vorgehen in der Nutzarmachung der überschüssigen Krankenkassengelder für

* Vgl. Erster Abschnitt, Kap. I, Nr. 6. D. S.

den gemeinnützigen Kleinwohnungsbau zu gewinnen. Hier soll die Landesversicherungsanstalt das Sammelbecken für die überschüssigen Gelder der Krankenkassen abgeben. Die Landesversicherungsanstalt soll dann die Arbeit und Verantwortung der Weiterverleihung übernehmen. Es ist wichtig, daß zu diesem Vorgehen auch das Reichsversicherungsamt bereits seine grundsätzliche Zustimmung erteilt hat. Jedenfalls liegen in der Richtung einer erweiterten Ausbarmachung der Gelder der sozialen Versicherungsträger nach wie vor große Aufgaben der Landes- und Provinzialwohnungsvereine.

Es gehört zweifellos auch in das Aufgabengebiet der Landes- und Provinzialvereine, bei allen Gesetzes- und Verwaltungsmaßnahmen auf dem Gebiete des Wohnungs- und Siedlungswesens Einfluß zu gewinnen. In dieser Beziehung kann allerdings bisher nur von Anfängen gesprochen werden. Es hat das weniger an den Landes- und Provinzialvereinen gelegen, als vielmehr an denjenigen Stellen, denen die Vorbereitung und der Erlass von Gesetzes- und Verwaltungsmaßnahmen obliegt. Es läge nahe, vor Erlass von Gesetzen und Verfügungen womöglich die Landes- und Provinzialvereine zu hören. Das ist aber bisher nur in bescheidenem Umfange geschehen. Diese Unterlassung kann auch wohl kaum damit gerechtfertigt werden, daß man dann auch alle anderen, und namentlich die „gegnerischen“ Organisationen, wie die Verbände zum Schutz des Grundbesitzes und Realcredits und die Hausbesitzervereinigungen, hätte hören müssen. Da die Landes- und Provinzialvereine für Wohnungswesen ausschließlich berufen sind, das Siedlungs- und Wohnungswesen im volkswirtschaftlichen Sinne zu fördern, Sonder- und Eigeninteressen von ihnen also nicht zu vertreten sind, so dürften sie als neutrale Begutachtungs- und Beratungsstellen doch eine andere Stellung einnehmen als die ausgesprochenen Interessenvereinigungen, in denen gewiß Sachverständige ebenfalls vereinigt sein mögen, deren Sachverständnis aber doch meist eine bestimmte Richtung, nämlich die Vertretung und den Schutz von Sonder- und Eigeninteressen, nehmen wird.

Es wäre also zu wünschen, daß in Zukunft noch viel mehr als bisher die Landes- und Provinzialvereine von den maßgebenden Stellen in Regierungen und Parlamenten zur Begutachtung und Beratung herangezogen würden. Gewiß soll nicht verkannt werden, daß auch bisher schon die Landes- und Provinzialvereine auf die Gesetzgebung und Verwaltungsmaßnahmen wiederholt Einfluß gewonnen haben. Es kann dabei vor allem auf die gründlichen Entschlüsse hingewiesen werden, die zu den jeweils beabsichtigten gesetzlichen Maßnahmen bei den Parlamenten und Regierungsstellen eingebracht sind, so namentlich zum Preussischen Wohnungsgesetz. Auch in Denkschriften und Anträgen an Regierungen und Parlamente haben die Landes- und Provinzialvereine versucht, im Sinne einer durchgreifenden Wohnungsreform zu wirken und die zeitig vorliegenden Gesetzesentwürfe und geplanten Maßnahmen zu beeinflussen.

Während des Krieges traten für die praktische Tätigkeit der Landes- und Provinzialvereine zwei Aufgaben ganz besonders in den Vordergrund: einmal die Wohnungs- und Ansiedlungsfürsorge für die heimkehrenden Krieger und namentlich für die Kriegsbeschädigten und Kriegerhinterbliebenen*. Mit dieser wichtigen Frage haben sich fast alle Landes- und Provinzialwohnungsvereine beschäftigt und ihre Auffassungen und Vorschläge in ausführlich begründeten Entschlüssen und Eingaben niedergelegt. Dieses Vorgehen hat bereits erfreuliche Erfolge gezeitigt. Wir denken hier namentlich an das Kapitalabfindungsgesetz, das vom Reich zugunsten der Kriegsbeschädigten und Kriegerhinterbliebenen für Zwecke der Ansiedlung und zum Heimstättenenerwerb erlassen ist. Preußen ist mit einem besonderen Ansiedlungsgesetz und mit der Bereitstellung erhöhter Mittel für Zwecke der ländlichen Ansiedlung hervorgetreten. Es hat ferner bei Wiedereinbringung des Wohnungsgesetzes 20 Millionen Mark zur Beteiligung an gemeinnützigen Bauvereinigungen bereitgestellt und ein Bürgschaftssicherungsgesetz zum Zwecke der erleichterten Geldbeschaffung für gemeinnützige Bauvereinigungen eingebracht, um damit, wie gesagt, die

* Vgl. Zweiter Abschnitt, Kap. I, Nr. 6 und 7. D. S.

Notwendigkeit einer staatlichen Wohnungsfürsorge gerade im Hinblick auf die Zeit nach dem Kriege darzutun. Mit diesen gesetzlichen Maßnahmen ist ein Teil der Forderungen erfüllt, die fast einmütig seit langem von den Landes- und Provinzialvereinen erhoben worden sind. Höchst erfreuliche Fortschritte hat während des Krieges die Neugründung von provinziellen und Landesiedlungs- bzw. Heimstätten-gesellschaften gemacht, wozu die erste Anregung fast durchweg von den Landes- und Provinzialwohnungsvereinen ausgegangen ist, und bei deren Einrichtung sie wesentlich mitgewirkt haben. Für Sachsen und Bayern sind dann noch besondere staatliche Landesiedlungsstellen hinzugetreten. Zu erwähnen sind ferner die von einigen Kleinwohnungsvereinen eingerichteten Beratungs- und Vermittlungsstellen für ansiedlungslustige Kriegsbeschädigte und Kriegerhinterbliebene.

Weiter ist während des Krieges die von den Landes- und Provinzialwohnungsvereinen schon zu Friedenszeiten besonders betonte Wohnungsfürsorge für kinderreiche Familien im Hinblick auf die bevölkerungspolitische Bedeutung dieser Frage in den Vordergrund getreten. Die Landes- und Provinzialwohnungsvereine haben sich ungefäumt der planmäßigen Förderung dieser Fürsorge angenommen. Auf die dazu gemachten Vorschläge im einzelnen einzugehen, ist im Rahmen dieses Aufsatzes nicht angängig. Ohne Zweifel liegen hier aber große und entscheidende Aufgaben für die Landes- und Provinzialvereine vor, und es besteht bei ihnen einhellig der Wille, nach Kräften mitzuwirken, um dem Wohnungselend der kinderreichen Familien abzuhelpfen.

Schließlich ist hier dann noch die in der Tätigkeit verschiedener Landes- und Provinzialvereine (Rheinland, Königreich Sachsen, Westfalen) während des Krieges in den Vordergrund getretene höchst erfolgreiche Förderung des Kleingartenbaues zu nennen. Die Zentralstelle im Königreich Sachsen und der westfälische Verein haben sich für diesen Zweck besondere Sachausschüsse angegliedert.

Es war natürlich nur andeutungsweise möglich, das große Aufgabengebiet der Landes- und Provinzialwohnungsvereine zu schildern. Große Entwicklungsmöglichkeiten stehen diesen Vereinigungen bevor. Sie dürfen die Tatsache, daß Gesetzgebung und Verwaltung, Regierungen und Parlamente nunmehr der Wohnungs- und Siedlungsfrage in stets steigendem Maße und oft in edlem Wettstreit ihr Interesse zuwenden, als den schönsten Erfolg und die beste Frucht ihrer langjährigen und unermüdlichen Tätigkeit hinnehmen. Sie werden bei den bevorstehenden gesetzlichen und Verwaltungsmaßnahmen und ebenso bei der weiterhin unerlässlichen anregenden und aufklärenden Tätigkeit einen erheblichen Anteil haben müssen. So eröffnen sich denn für die Tätigkeit der Landes- und Provinzialvereine die lichtvollsten Aussichten, und man muß den dringenden Wunsch hegen, daß ihre Arbeit in steigendem Maße die Unterstützung der maßgebenden Stellen, nicht nur in moralischer, sondern auch in finanzieller Beziehung findet.

