



UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege

Fuchs, Carl Johannes

Stuttgart, 1918

Zweiter Abschnitt Die Aufgaben der Zukunft. Die Reform des
Kleinwohnungswesens

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

Zweiter Abschnitt

Die Aufgaben der Zukunft
Die Reform des Kleinwohnungswesens

Die Reform des Kleinrentensystems
 Die Reform des Kleinrentensystems ist eine der wichtigsten Aufgaben der Gegenwart. Sie ist eine Aufgabe, die sich nicht nur den Angehörigen des Kleinrentensystems, sondern der gesamten Bevölkerung stellt. Die Reform ist notwendig, um die soziale Gerechtigkeit zu gewährleisten und die Lebensbedingungen der Kleinrentner zu verbessern. Die Reform ist eine Aufgabe, die mit großer Sorgfalt und Umsicht zu bewältigen ist. Sie ist eine Aufgabe, die die Aufmerksamkeit der Regierung und der Bevölkerung erfordern wird.

Die Reform des Kleinrentensystems ist eine Aufgabe, die mit großer Sorgfalt und Umsicht zu bewältigen ist. Sie ist eine Aufgabe, die die Aufmerksamkeit der Regierung und der Bevölkerung erfordern wird. Die Reform ist notwendig, um die soziale Gerechtigkeit zu gewährleisten und die Lebensbedingungen der Kleinrentner zu verbessern. Die Reform ist eine Aufgabe, die sich nicht nur den Angehörigen des Kleinrentensystems, sondern der gesamten Bevölkerung stellt.

Die Reform des Kleinrentensystems ist eine Aufgabe, die mit großer Sorgfalt und Umsicht zu bewältigen ist. Sie ist eine Aufgabe, die die Aufmerksamkeit der Regierung und der Bevölkerung erfordern wird. Die Reform ist notwendig, um die soziale Gerechtigkeit zu gewährleisten und die Lebensbedingungen der Kleinrentner zu verbessern. Die Reform ist eine Aufgabe, die sich nicht nur den Angehörigen des Kleinrentensystems, sondern der gesamten Bevölkerung stellt.

Kapitel I

Dezentralisation des Wohnungs- und Siedlungswesens

1.

Die Gartenstadtbewegung

Von Dr. S. Kampffmeyer, Landeswohnungsinspektor in Karlsruhe

Die Abwehrbewegung gegen die Mißstände unseres städtischen Siedlungswesens ist jetzt im Begriff, sich zu einer mächtigen Volksbewegung auszuwachsen. In ihrer gefühlsmäßigen Reaktion gegen die Schäden der Stadt hat sie Berührungspunkte mit jener anderthalb Jahrhundert zurückliegenden Zeit, die Rousseau in seinem „Emile“ folgendermaßen kennzeichnete: „Die körperlichen Gebrechen wie die seelischen Laster sind die unfehlbare Wirkung dieses allzu zahlreichen Zusammenflusses. Der Mensch ist von allen Tieren das, welches am wenigsten in Herden zusammenzuleben vermag. Menschen, wie die Schafe zusammengedrängt, würden in kürzester Zeit sterben. Der Atem des Menschen ist tödlich für Seinesgleichen; das gilt sowohl im wörtlichen wie im bildlichen Sinne.“

Nur waren es zu jener Zeit verhältnismäßig wenige, die unter diesen Mißständen zu leiden hatten und wohl nur eine dünne Oberschicht von Intellektuellen, die sie bewusst empfanden, während jetzt mehr als die Hälfte unseres Volkes in den Städten sitzt und so die Schäden städtischer Siedlungsweise am eigenen Leibe spürt.

Noch im Jahre 1800 zählte in Deutschland nur Berlin mehr als 100 000 Einwohner, Hamburg näherte sich dieser Zahl; 1850 gab es 5 solcher Großstädte, 1871: 10 und 1910: 48. Im Jahre 1850 gab es unter 38 Deutschen erst einen Großstädter. 1905 war es jeder fünfte Mensch, und diese Entwicklung ist im letzten Jahrzehnt rasch weitergegangen. Die bis in die letzte Zeit hinein vorherrschende Wohnungspolitik sah der Weisheit letzten Schluß in dem „freien Spiel der Kräfte“. So gelang es der rücksichtslosen Gewinnsucht, unterstützt von Bauordnungen, die die Errichtung hoher Mietskasernen begünstigten, ja geradezu erzwingen, den städtischen Boden aufs äußerste auszunutzen und jene trostlosen Arbeiterviertel zu errichten, die eine schwere Gefahr der körperlichen und seelischen Gesundheit unseres Volkes bilden. Die bedrohlichen Wirkungen dieser Entwicklung wurden um so stärker empfunden, je mehr die Beobachtungen und Warnungen warmherziger Menschenfreunde durch die wissenschaftlichen Untersuchungen über das Wohnungswesen unterstützt wurden. Besonders war es die neuentstandene Wissenschaft der Hygiene, die die Nachteile unzureichender Wohnungsverhältnisse auf die Volksgesundheit nachwies und damit den Reformbestrebungen das wichtigste Nützzeug schmiedete.

Die Gegenbewegung setzte mit wachsender Stärke von verschiedenen Seiten ein. Die Vertreter der Innenkolonisation bemühten sich, durch die ländliche Ansiedlungsreform der Entvölkerung des flachen Landes und der Übervölkerung der Städte entgegenzuwirken, wohlhabende Bürger begannen ihre Landhäuser in die Vororte zu verlegen, gemeinnützige Baugenossenschaften dehnten ihre Bautätigkeit hier und da über den Bezirk der Innenstadt aus. Große Industriefirmen, deren Erweiterung durch die Verteuerung des städtischen

Bodens unmöglich gemacht wurde, verlegten ihre Werke in die Vorstädte oder aufs flache Land und gaben Anlaß zum Entstehen neuer Orte oder Ortsteile. Die Gartenstadtbewegung entstand und nahm nach einigen Jahren des Studiums und der Vorbereitung einen ungeahnten Aufschwung. Der Bund Heimatschutz trat gegen die Verschandelung des flachen Landes durch schlechte städtische Bauweise und Formensprache auf und lehrte weite Kreise die Schönheit der von der ungefunden baulichen Entwicklung der letzten Jahrzehnte verschont gebliebenen Städte und Dörfer empfinden. Lebensreformer predigten die Rückkehr zur Natur und lehrten eine natürliche Lebens- und Heilweise. Die großstädtische Jugend der Mittelschulen schuf den „Wandervogel“ und pilgerte in Scharen hinaus aufs Land, um dort in vertrautem Umgang mit der Natur das innere Gegengewicht zu finden gegen die willkürliche Gebundenheit städtischen Lebens und den Zwang der Schule, und es ist recht charakteristisch, daß jetzt, nachdem ein Teil der Wandervogel der Schule entwachsen ist, bei den Führern und bei den Organisationen, die die älteren Wandervogel sich geschaffen haben (Freideutsche Jugend, Landsgemeinde, Greifenbund u. a.) der Siedlungsgedanke im Vordergrund des Interesses steht.

Alle diese Bestrebungen müssen wir uns gegenwärtig halten, wenn wir die begeisterte Zustimmung recht verstehen wollen, die die Vorschläge für eine gründliche Wohnungs- und Siedlungsreform neuerdings auch in solchen Kreisen finden, die diesen Bestrebungen bisher teilnahmslos gegenüber standen.

Wie auf anderen Gebieten ist der Krieg auch auf dem des Wohnungs- und Siedlungswesens ein strenger Lehrmeister. Denn es unterliegt wohl keinem Zweifel, daß die Lebensmittelversorgung in den Städten nicht im Entferntesten diese schier unüberwindlichen Schwierigkeiten bereiten würde, wenn nicht dem dort herrschenden Mietskasernensystem neben allen anderen hygienischen, sozialen und kulturellen Nachteilen auch der innewohnende, die Menschen der heimatischen Scholle zu entfremden. Die Steigerung der Grundstückspreise, diese verhängnisvolle Folge der intensiven Ausnützung des Bodens durch hohe Mietsshäuser, hat es längst den meisten Städten unmöglich gemacht, sich in der Nähe der Wohnung einen Garten zu beschaffen und so ihr Bareinkommen durch Naturaleinkünfte zu ergänzen.

Daß wir unseren heimkehrenden Kriegern etwas Besseres bieten müssen, als die dumpfen Hinterzimmer einer Mietskaserne, daß wir die fürchterlichen Menschenverluste dieses Krieges nicht wieder ersetzen können, wenn wir den erschreckenden Geburtenrückgang in den Städten nur mit dem abgebrauchten Sprüchlein vom „freien Spiel der Kräfte“ beschwören wollen, das sieht nun wohl jeder ein, der sich nicht vom bösen Geist auf dem Boden grauer Theorie im Kreise herumführen läßt oder persönlich daran interessiert ist, daß diese Zustände erhalten bleiben!

Unter den Bestrebungen, die die Schäden städtischer Siedlungsweise durch grundlegende Reformvorschläge und durch eifrige Mitarbeit bei ihrer Verwirklichung abzustellen suchen, steht die Gartenstadtbewegung mit in erster Linie.

Im Jahre 1896 veröffentlichte der Leipziger Theodor Fritsch seine Schrift: „Die Stadt der Zukunft“ mit einem Begleitschreiben: „Die neue Gemeinde“. In diesen beiden Veröffentlichungen entwickelte der Verfasser den Gedanken, daß nur eine grundsätzliche Umgestaltung unseres Siedlungswesens die allgemein anerkannten Schäden der Großstadt beseitigen könne. Er befürwortet die Gründung neuer Städte auf genossenschaftlicher Grundlage, die sich an die Verlegung industrieller Unternehmungen aufs Land angliedern sollen. Der Boden soll dauernd im Gemeindebesitz erhalten, und dadurch die Bodenspekulation von der Unternehmung ferngehalten werden. Zur Durchführung dieser Pläne wurde 1898 in Berlin ein Syndikat gebildet, das im Osten solche neuartigen städtischen Siedlungen errichten sollte. Da die Vorschläge weder bei der Ansiedlungskommission noch bei Kapitalisten und Grundbesitzern Entgegenkommen fanden, wurde es wieder aufgelöst.

Die Entwicklung des Gartenstadtgedankens in England

Der Anstoß für die deutsche Gartenstadtbewegung kam erst einige Jahre später aus England. Hier hatte im Jahre 1898 — also zwei Jahre später — der Parlamentsstenograph Ebenezer Howard in seinem Werke: „To morrow“, unabhängig von Fritsch, ähnliche Vorschläge gemacht, indem er dabei die Gedankengänge englischer Schriftsteller (Wakelfield, Marshall, Th. und S. Spencer und Buckingham) in eine organische Verbindung brachte und weiter ausbaute. Howards Vorschlag unterscheidet sich von dem Plan, den Fritsch hatte, im wesentlichen nur dadurch, daß er von vornherein die Größe der Stadt beschränkt, um das Entstehen neuer Großstädte zu verhüten und eine enge Verbindung zwischen Stadt und Land dauernd zu sichern. Wenn die Gartenstadt die im Plan vorgesehene Größe erreicht hat, soll die Erweiterung in der Weise vor sich gehen, daß jenseits des sie umgebenden landwirtschaftlichen Gürtels neue Siedlungen angelegt werden. Die meist ganz unorganisch weiterwachsende moderne Großstadt will er durch Städtegruppen ersetzen.

Seine Gedanken fanden großen Anklang, auch in den Kreisen der Industriellen. Es wurde die englische „Gartenstadtgesellschaft“ gegründet, und schon im Jahre 1903 konnte an die Gründung der ersten Gartenstadt, Letchworth mit Namen, herangetreten werden. In der Nähe von Hitchin, etwa 50 km nordwärts von London, an der Great Northern Railway, wurde ein 1545 ha großes Gelände zum Preise von 3 100 000 Mark gesichert, wovon 1 035 000 Mark angezahlt wurden. Die Aufschließung wurde von einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft Garden City Limited übernommen, die ihre Dividende auf 5% beschränkt, so zwar, daß die Dividende für die Zeit, in der sie nicht zur Auszahlung kommt, später nachgezahlt werden soll. Nach dem Bebauungsplan der Architekten Parker und Unwin entfällt ein Drittel des Geländes auf die eigentliche Stadt mit ihren Häusern, Gärten, Straßen und Plätzen, zwei Drittel auf den „landwirtschaftlichen Gürtel“, der dauernd dem Garten- und Ackerbau erhalten werden soll. Die Stadt hat Raum für etwa 30 000 Einwohner; der Ackerbaugürtel wird etwa 5000 Menschen Wohn- und Arbeitsstätte bieten. Das Industrieviertel liegt im Osten der Stadt, so daß die herrschenden Westwinde den Rauch abseits treiben, und es ist durch einen Parkstreifen vom benachbarten Kleinhausviertel getrennt. Die zwischen den großen Verkehrsstraßen liegenden Baublöcke sind zumeist durch leicht gebaute Wohnwege von 3—4 m Breite im Innern aufgeteilt.

Die Garden City Limited ist eine gemeinnützige Terraingesellschaft, die sich in der Hauptsache auf die Aufschließungsarbeiten beschränkt. Sie baut die Straßen und sorgt für Kanalisation und hat zur Beschaffung von Wasser und Elektrizität eigene Werke errichtet, die sich trotz geringerer Preise, als sie die meisten anderen englischen Städte haben, gut rentieren. Die wirtschaftlichen Unternehmungen der Garden City Limited warfen bereits 1912 einen Gewinn von rund 85 000 Mark ab und bilden einen guten Beweis dafür, daß trotz weiträumiger Bauweise die Lieferung von Gas, Wasser und dgl. lohnend sein kann. Das Gelände wird ausschließlich in Erbpacht (lease hold) abgegeben, und dadurch wird die Bodenspekulation unmöglich.

Die Bautätigkeit bleibt der Privatinitiative, sowie vor allen Dingen gemeinnützigen Gesellschaften und Genossenschaften überlassen. Von den 1880 Wohngebäuden und Werkstätten, die bis zum 30. September 1913 errichtet waren, sind nicht weniger als 700 Wohnhäuser von gemeinnützigen Genossenschaften und Gesellschaften gebaut. Es gibt in Letchworth keine Stockwerkswohnungen, sondern ausschließlich Einfamilienhäuser, auf deren jedes durchschnittlich ein Grundstück von 400 qm gerechnet wird. Ende September 1913 zählte die Stadt 8400 Einwohner mit 1880 Gebäuden (einschließlich Fabriken), die einen Wert von 11 554 100 Mark darstellten. Die Summe der geschaffenen Grundrente betrug 129 020 Mark, das Bruttoeinkommen 685 374 Mark. Nachdem in den ersten Jahren infolge der starken

Ausgaben für Aufschließungskosten mit einem Defizit gewirtschaftet war, brachte das Jahr 1911 zum erstenmal einen Gewinn, der für das Jahr 1913 63 163 Mark betrug.

Die Sterblichkeitsziffer beträgt 8‰ gegenüber 13‰ für England. Wenn diese günstige Ziffer natürlich zum Teil auch auf die andersartige Zusammensetzung der Altersklassen zurückzuführen ist, so wirkt dafür um so überzeugender die Sterblichkeitsziffer der Säuglinge, die nur 50,6‰ gegenüber 95‰ für England beträgt. Die Garden City Limited hat sich verpflichtet, späterhin ihren ganzen Besitz zum Selbstkostenpreis an die Gemeinde abzutreten, die somit dann Besitzerin des ganzen Stadtgebietes und nach Ablauf der Erbpachtfristen auch der darauf stehenden Häuser wird.

Die Errichtung dieser Gartenstadt hat einen großen Einfluß auf die Wohnungsreform in England ausgeübt. Vor allen Dingen hat sie die Bestrebungen der englischen Wohnungspolitiker unterstützt, die für eine planmäßige Stadterweiterung eintraten. Sie hat ferner auch den Eigenbaubestrebungen der englischen Gemeinden wertvolle Anregungen gegeben und auf die Mietergenossenschaftsbewegung und die private Bautätigkeit einen tiefgehenden Einfluß ausgeübt. Nach dem Buch von Culpin „Garden City Movement up-to-date“ gab es bereits 1914 rund 50 gemeinnützige, im Sinne der Gartenstadtbewegung arbeitende Unternehmungen. Immerhin ist Letchworth bis jetzt die einzige Siedlung geblieben, die den Gartenstadtgedanken im Sinne von Howard verwirklichte, also eine politisch und wirtschaftlich selbständige Industriegemeinde mit landwirtschaftlichem Gürtel bildet.

Auf die englische Bewegung mußte an dieser Stelle wenigstens kurz eingegangen werden, da sie den Anstoß zur Gründung der Deutschen Gartenstadtgesellschaft gab, die auch späterhin in enger Fühlung mit der englischen Bewegung blieb.

Daß die Führer der deutschen Gartenstadtbewegung die erste Anregung für ihr Vorgehen nicht durch das Buch von Fritsch, sondern durch einen deutschen Kaufmann erhielten, der aus England zurückkehrte und von den dortigen Bestrebungen erzählte, ist ein Zufall; aber es ist kein Zufall, daß sie bei ihrer Propaganda immer wieder auf England verwiesen, als das Land, in welchem die Ideen, die bei uns in Deutschland nur sehr allmählich Anklang fanden, schon vorher in erheblichem Umfang verwirklicht wurden. Wir entsinnen uns noch recht gut des überlegenen Lächelns, mit dem Oberbürgermeister und andere höhere Verwaltungsbeamte in den ersten Jahren der Gartenstadtpropaganda uns anhörten, wenn wir sie für die Verwirklichung unserer Pläne gewinnen wollten. Es galt den meisten als erwiesen, daß in unmittelbarer Nähe großer Städte Kleinhausniedlungen nicht durchzuführen seien. Und da haben uns die Hinweise auf England, noch mehr aber die Studienreisen, auf denen wir Hunderte von Verwaltungsbeamten, Sozialpolitikern und Architekten durch die englischen Gartenstädte führten, außerordentlich wertvolle Dienste geleistet. Ein Teil der deutschen Unternehmungen sind nachweislich darauf zurückzuführen, daß führende städtische oder staatliche Beamte von einer solchen Studienreise die Überzeugung heimbrachten, daß das, was in England möglich ist, auch bei uns durchgeführt werden kann, und daß sie dann mit Zuversicht für die Gründung einer Gartenvorstadt in ihrer Verwaltung eintraten. Im übrigen zeigen unsere zahlreichen Gründungen, von deren baulicher Gestaltung die Abbildungen in dem folgenden Bande dieses Werkes einen Eindruck geben, daß unsere deutsche Gartenstadtbewegung die englischen Verhältnisse keineswegs sklavisch nachahmte, sondern unter Berücksichtigung der ganz andersartigen deutschen Verhältnisse und Wohnsitten an die deutschen Bauformen und Grundrisse anknüpfte.

Es ist in dieser Zeit häßlicher Kämpfe üblich geworden, alles das, was aus England kommt, herabzusetzen. Auch der Deutschen Gartenstadtgesellschaft ist ein Vorwurf daraus gemacht worden, daß sie wichtige Teile ihres Arbeitsprogramms auf englische Anregungen zurückführt. Uns dünkt, daß sie sich dessen ebensowenig zu schämen braucht, wie vor hundert Jahren Freiherr vom Stein, wenn er wichtige Anregungen für den Entwurf der

preußischen Städteordnung aus Frankreich übernahm. Denn nicht derjenige verdient Tadel, der etwas Gutes vom Ausland übernimmt, sondern derjenige, der sich aus mißleitetem Nationalgefühl oder aus Bequemlichkeit oder aus Eigennutz weigert, die Verwirklichung eines für die Volkswohlfahrt wertvollen Gedankens nach Kräften zu fördern, ohne Rücksicht darauf, ob er nun innerhalb oder außerhalb der schwarz-weiß-roten Grenzpfähle entstanden ist.

Die Entwicklung des Gartenstadtgedankens in Deutschland

Die „Deutsche Gartenstadtgesellschaft“ wurde im Frühherbst 1902 gegründet*. Der junge Verein hatte jahrelang mit den größten Schwierigkeiten zu kämpfen, bis es ihm endlich gelang, an die Verwirklichung der ersten deutschen Unternehmungen heranzutreten. Zunächst war das Streben der Gesellschaft ausschließlich darauf gerichtet, wirtschaftlich und politisch selbständige Gartenstädte als Industriegemeinden mit landwirtschaftlichem Gürtel auf der Grundlage des Gemeineigentums am Boden zu errichten. Da es ihr jedoch nicht gelang, Geldgeber für diese weitschauenden Pläne zu gewinnen, so mußten verschiedene, sehr aussichtsreiche Pläne, u. a. der der Errichtung einer Gartenfiedlung am Berlin-Stettiner-Großschiffahrtskanal, aufgegeben werden.

Die praktischen Aufgaben, die an die Gesellschaft herantraten, nötigten sie bald, ihr Arbeitsgebiet zu erweitern und auch die Erweiterung der bestehenden Städte und die Anlage von Industriedörfern und Gartenvorstädten in ihr Programm aufzunehmen. Außerdem führte die Schwierigkeit, die die Anwendung des Erbbaurechtes in Deutschland noch bot, dazu, die Anwendung auch anderer Rechtsformen, die eine spekulative Verteuerung des Geländes ausschließen und den Wertzuwachs der Gemeinschaft sichern, wie z. B. des Wiederkaufsrechts, zuzulassen.

Das Programm in seiner letzten Fassung ist im Jahre 1907 in § 1 der Gesellschaftsfassung niedergelegt und lautet:

„Die Deutsche Gartenstadtgesellschaft ist eine Propagandagesellschaft. Sie erblickt ihr Hauptziel in der Gewinnung des Volkes für die Begründung von Gartenstädten.“

Eine Gartenstadt ist eine planmäßig gestaltete Siedlung auf wohlfeilem Gelände, das dauernd im Obereigentum der Gemeinschaft erhalten wird, derart, daß jede Spekulation mit dem Grund und Boden dauernd unmöglich ist. Sie ist ein neuer Stadttypus, der eine durchgreifende Wohnungsreform ermöglicht, für Industrie und Handwerk vorteilhafte Produktionsbedingungen gewährleistet und einen großen Teil seines Gebietes dauernd dem Garten- und Ackerbau sichert.

Das Endziel einer fortschreitenden Gartenstadtbewegung ist eine Innenkolonisation, die durch planmäßiges Begründen von Gartenstädten eine Dezentralisation der Industrie und damit eine gleichmäßigere Verteilung des Gewerbelebens über das Land aufstrebt. Solche Siedlungen werden das städtische Leben gesünder und vielseitiger gestalten und der sich angliedernden Landwirtschaft die Kulturwerte und das technische Rüstzeug der Stadt, sowie die Vorteile des direkten Absatzes vermitteln.

Die Gesellschaft ist bemüht, derartige Siedlungen durch besondere Gründungsgesellschaften ins Leben zu rufen, öffentliche Körperschaften für die Verwirklichung ihrer Ziele zu gewinnen, sowie alle Bestrebungen mit verwandten Zielen zu fördern. Dazu gehört vor allem die Begründung von Wohnsiedlungen, Gartenvorstädten, Industrielolonien und die Erweiterung bestehender Städte im Sinne der Gartenstadt.“

Bei ihrer Arbeit knüpfte die Gartenstadtgesellschaft vor allem an die Erfolge der aufstrebenden Baugenossenschaftsbewegung an und trat dafür ein, daß die Baugenossenschaften ihre Bautätigkeit nicht auf die Errichtung einzelner Baublöcke im Innern der Städte beschränken, sondern auf die Außengebiete ausdehnen und dort zusammenhängende weiträumig gebaute Gartenvorstädte errichten sollten.

Im Laufe arbeitsvoller Jahre gelang es der Deutschen Gartenstadtgesellschaft, ihre Mitgliederzahl zu vergrößern und zahlreiche große Vereine und öffentliche Körperschaften,

* Geschäftsstelle in der Gartenvorstadt Falkenberg, Post Grünau bei Berlin.

Stand der Gartenstadt

Bei den mit × versehenen Zahlen

	Namen und Rechtsform der Bauvereinigung	Gründungs- jahr	Jahr des Baubeginns	Mitglieder- stand	Gesamtsumme der ein- gezählten Geschäfts- guthaben	Spargelder, Vorleben der Mitglieder
1	Obstbaukolonie Eden, Dranienburg	1893	1894	205	90 568	266 780
2	Gartenstadt Frostfeld in Cassel, Allgem. Wohnungs- und Spargenossenschaft e. G. m. b. H. ×	1902	1916	25	72 144	—
3	Gartenstadt Wedau	1905	1913	1 088	165 118	—
4	Margarete Kruppstiftung, Essen	1906	—	—	—	—
5	Gartenstadt Karlsruhe e. G. m. b. H.	1907	1911	551	174 635	28 247
6	Baugenossenschaft Hellerau e. G. m. b. H.	1908	1909	528	134 509	23 307
7	Gartenvorstadt Nürnberg e. G. m. b. H.	1908	1911	1 512	251 422	121 591
8	Gartenstadt Hüttenau e. G. m. b. H.	1909	1910	438	29 309	—
9	Gartenstadt Hopfengarten e. G. m. b. H. Magdeburg	1909	1910	280	45 600	—
10	Gartenstadtgesellschaft Neumünster e. G. m. b. H. . .	1909	1910	119	15 235	—
11	Gemeinnützige Baugenossenschaft Straßburg i. E. e. G. m. b. H. ×	1909	1910	451	513 400	—
12	Gartenstadtkolonie Reform e. G. m. b. H. Magdeburg	1909	1912	311	53 297	7 013
13	Gemeinnützige Gartenstadtgesellschaft in Hamburg e. G. m. b. H.	1910	1911	307	81 099	6 028
14	Gartenvorstadtgenossenschaft Mannheim e. G. m. b. H.	1910	1912	498	146 000	77 650
15	Gemeinnützige Baugenossenschaft Gartenvorstadt Ver- lin e. G. m. b. H.	1910	1913	391	54 099	33 321
16	Pöfener Gartenstadtgenossenschaft e. G. m. b. H. . .	1910	—	52	4 733	—
17	Allgemeine Baugenossenschaft Stettin e. G. m. b. H. .	1911	1911—12	519	73 226	—
18	Gemeinnützige Baugenossenschaft Singen e. G. m. b. H.	1911	1912	192	29 505	—
19	Danziger gemeinnützige Gartenstadtgenossenschaft e. G. m. b. H.	1911	1912	115	15 060	7 336
20	Gemeinnütziger Bauverein für Reuß j. L. A.-G. Gera	1911	1912	236	150 000	—
21	Gartenstadt Leipzig-Marienbrunn G. m. b. H. . . .	1911	1912	28	235 000	—
22	Gartenstadt Elbpau G. m. b. H.	1911	1912	42	31 000	800
23	Baugenossenschaft Aschersleben e. G. m. b. H. . . .	1911	1913	60	71 119	—
24	Gemeinnützige Baugenossenschaft für Einfamilienhäuser e. G. m. b. H. Obereßlingen	1912	1913	95	23 800	1 400
25	Gemeinnützige Bauverein Altona-Ottensen G. m. b. H. ×	1912	1914	24	82 000	—
26	Gemeinnützige Ansiedlergenossenschaft Gronauer Wald e. G. m. b. H.	1913	1913	126	16 948	279
27	Gemeinnützige Gartenfiedlungsgesellschaft Gronauer Wald m. b. H.	1913	1913	25	358 000	4 500
28	Gartenstadt Staaken e. G. m. b. H. ×	1913	1913	1 137	88 560	—
29	Gartenvorstadt Freiburg i. B., Gemeinnützige Bau- genossenschaft e. G. m. b. H.	1913	1914	240	31 519	—
30	Gartenstadt Plaue e. G. m. b. H. ×	1915	1915	49	7 823	—
31	Westfälische Heimstätten-gesellschaft G. m. b. H. × .	1915	—	5	—	—

Bewegung Ende 1915

ist der Stand von Ende 1916 angegeben

Schuldverhältnisse, gen., Baugelder	Größe in ha des Land- besitzes	Wert in Mark des Landbesitzes	Wieviel ha sind außer- dem gesichert?	Zahl der gebauten Wohnungen	Gesamtwert der ge- bauten Wohnungen	Für wieviel Woh- nungen bietet das gesicherte Land noch Raum?	Bemerkungen
350 000	55	158 000	—	117	900 000	100	
15 800	1,5	56 000	9	52	430 000	300	
560 300	15	624 434	10	485	3 016 025	900	{ Die Genossenschaft hat außerdem 12 Läden gebaut
—	50	—	—	760	—	—	
23 496	6	183 000	40	200	1 800 000	1 200	
194 850	9,83	402 101	1,1	345	2 538 373	100	
1 436 005	2	20 461	65	202	1 554 000	2 000	
—	45,82	402 500	15	359	2 259 117	500	
—	38	110 000	—	165	1 800 000	—	
—	—	—	—	64	500 000	200	
—	12	322 008	12	462	2 262 280	450	
27 900	12,2	255 703	—	118	545 272	200	
122 300	9,06	455 236	—	188	1 267 852	—	
—	21	—	20	175	1 115 650	500	Das Land ist in Erbbau gegeben
20 950	3,75	152 382	60	134	1 123 996	2 000	
—	24	480 000	—	—	—	150—200	
297 973	7,25	338 920	11,25	286	2 364 112	400	
461 593	4,31	72 280	—	79	432 864	67	{ 36 } Wohnungen für { Kriegswitwen 31 } Genossen
—	1,71	53 410	1,45	34	270 000	—	
—	40,68	325 000	1,5	114	835 000	80	{ Es ist noch nicht alles Gelände auf- geschlossen
270 750	8,94	—	—	153	1 720 000	150	Das Land ist in Erbbau gegeben
—	3	75 000	30	17	261 000	200	
—	—	—	2	6	26 708	65	
—	1,41	37 000	—	21	185 000	40	
—	41,6	373 000	8	53	387 000	über 1000	(Gartenvorstadt Steenkamp)
167 635	1,98	69 713	55	34	315 137	—	
—	22,53	278 399	33	19	142 860	600	Außerdem 18 Häuser übernommen
—	25	500 000	50 in Aus- sicht	700	5 000 000	1 600	
60 040	1,03	108 619	noch unbekannt	58	468 903	noch unbekannt	
—	9,25	34 000	—	192	1 197 000	—	
—	128,87	2 300 000	78,84	—	—	—	{ Früher Gartenvorstadt Ernst mit 50 Wohnungen. Gründungsjahr 1911. Jahr des Baubeginns 1912

insonderheit auch Städte als Mitglieder zu gewinnen. In dem erweiterten Vorstand finden wir die Namen von bekannten Volkswirten und Sozialpolitikern, von Künstlern und Kunstfreunden, von Hygienikern und Vertretern von Industrie und Landwirtschaft; ein Zeichen für die Bedeutung, die man der Bewegung in diesen Kreisen beilegt. Trotz alledem ließen die praktischen Erfolge lange auf sich warten.

Erst im Jahre 1907 kam es zur Gründung der Gartenstadt Hellerau G. m. b. H. und der Gartenstadt Karlsruhe e. G. m. b. H. Im Jahre 1909 wurde der Bau der Gartenstadt Hellerau begonnen und ungefähr gleichzeitig die Gartenvorstadt Ratshof bei Danzig in Angriff genommen. Die Gartenstadt Karlsruhe konnte infolge mannigfacher Schwierigkeiten erst im Jahre 1911 ihre Bautätigkeit beginnen.

Nachdem erst einmal der Anfang gemacht war, folgten bald andere Siedlungen, über deren Stand die Übersicht auf S. 336 und 337 Auskunft gibt.

Die wichtigsten Fragen, die sich bei der Durchführung dieser Gartenvorstädte ergeben, und die Erfahrungen, die bei neuen Unternehmungen zu berücksichtigen sind, sollen in den nachstehenden Abschnitten kurz behandelt werden.

Die Form der Unternehmung

In weitaus den meisten Fällen ist die Form der Genossenschaft mit beschränkter Haftung gewählt. In der Genossenschaft hat jedes Mitglied die gleichen Pflichten und Rechte. Auch der Minderbemittelte kann sich an der Genossenschaft beteiligen, indem er seinen Geschäftsanteil, der meist auf 200 Mark festgesetzt ist, in monatlichen oder wöchentlichen Teilzahlungen einzahlt. Alles das sind Vorzüge, die die Genossenschaftsform gerade auch in den unbemittelten Kreisen empfehlen. Für den Bau und die Verwertung von Kleinwohnungen hat die Form der Baugenossenschaft insonderheit auch den Vorteil, daß dadurch ein genauer Überblick über Stärke und Art des vorhandenen Wohnungsbedarfes gewonnen wird. Es ist deshalb leicht, die Bautätigkeit dem jeweiligen Bedürfnis anzupassen, und die Zahl der leerstehenden Genossenschaftswohnungen ist verschwindend gering gegenüber der des privaten Hausbesitzes, wie auch wieder die während des Krieges gemachten Erfahrungen zeigen. Überall dort, wo nicht von vornherein von wohlwollenden Gönnern große Kapitalien zur Verfügung gestellt werden, ist deshalb die Genossenschaft die gegebene Form, um das für die Bautätigkeit erforderliche Kapital unter Zusammenfassung der an der Erlangung besserer Wohnungsverhältnisse interessierten Kreise zu beschaffen.

Anderer Rechtsformen wurden nur in den Fällen gewählt, in denen wenige Geldgeber sich mit größeren Kapitalien beteiligten und einen der Höhe ihrer Beteiligung entsprechenden Einfluß auf die Geschäftsführung verlangten. Von solchen großen Geldgebern wird überdies die Übernahme einer Haftpflicht in der Höhe des Geschäftsguthabens, wie sie das Genossenschaftsgesetz vorschreibt, für unerwünscht gehalten. In Gera wurde eine Aktiengesellschaft gegründet, da sich dort der größte Teil des Kapitals in den Händen von Industriellen befindet. Um die Beteiligung aber auch den minderbemittelten Wohnungsbewerbern zu ermöglichen, wurden auch Aktien in der Höhe von 200 Mark ausgegeben. Für die Gartenstadt Skopau und die Gartenvorstadt Marienbrunn wurde die Form der Gesellschaft m. b. H. gewählt, da auch dort das Gründungskapital von einer Anzahl größerer Geldgeber zur Verfügung gestellt wurde. Für die Gartenstadt Hellerau und Gronauer Wald (Bergisch-Gladbach) wurden — ähnlich wie für Letzworth — Gesellschaften m. b. H. für die Geländebeschaffung und -aufschließung gegründet, während die Bautätigkeit selbst besonderen gemeinnützigen Genossenschaften überlassen blieb. Für die Gartenvorstadt Falkenberg hat die „Bauabteilung der Deutschen Gartenstadtgesellschaft“, die als Gesellschaft m. b. H. ins Leben gerufen ist, das Gelände gesichert und übernimmt auch die Bautätigkeit. Die „Gartenvorstadtgenossenschaft Groß-Berlin“ m. b. H. übernimmt die Häuser schlüsselfertig und verwaltet sie.

Zusammenarbeiten mit Gemeinde und Staat

In einigen Fällen, so in Mannheim und Straßburg, kam es zu einem ganz engen Zusammenarbeiten zwischen Gemeinde und Gartenstadtunternehmung, so daß man in diesen Fällen geradezu von einem gemischt-wirtschaftlichen Unternehmen sprechen könnte. Mannheim hat der Genossenschaft städtisches Gelände in Erbbaurecht übergeben, Straßburg hat es käuflich überlassen. In beiden Fällen ist die Stadt bei der Beschaffung der Gelder durch Übernahme von Bürgschaften behilflich gewesen und ist auch durch Vertreter in der Verwaltung beteiligt.

In Karlsruhe und in Nürnberg hat der Staat die Gartenstadtgenossenschaften dadurch gefördert, daß er forst- und domänenararisches Gelände zu günstigen Bedingungen zur Verfügung stellte.

Ein vorbildliches Unternehmen ist während des Krieges durch das Reich geschaffen worden. Um den in Spandau beschäftigten Militärarbeitern gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen zu schaffen, wurde die Gartenstadt Staaken e. G. m. b. H. gegründet. Das Reichsamt des Innern kaufte 4 km von Spandau entfernt ein unmittelbar am Personenbahnhof Staaken gelegenes Gelände von rund 35 ha für den Preis von 2 Mark für den qm. Das Gelände bleibt dauernd im Besitz des Reichsfiskus. Die vom Reichsamt des Innern gegründete Baugenossenschaft „Die Gartenstadt Staaken“ hat die für Ankauf und Erschließung des Geländes zu zahlenden Kosten in Form einer Erbbaurente mit 2 % für das Jahr zu verzinsen. Außer den eigentlichen Aufschließungskosten müssen 200 000 Mark zur Erbauung zweier Schulhäuser an die Dorfgemeinde Staaken, 100 000 Mark an die Kirchengemeinde zur Erbauung einer Kirche und 50 000 Mark als Entschädigung für die Anstellung eines zweiten Pfarrers bezahlt werden. Hierzu kommt eine Ansiedlungsgebühr von 75 Mark für die Wohnung. Da die Siedlung auf 1000 Wohnungen mit ungefähr 5000 Köpfen berechnet ist, ergibt das einen weiteren Betrag von 75 000 Mark. Das Gesamtgelände erfordert im ganzen 1 125 000 Mark Kosten. Immerhin stellt sich der Kaufpreis dann nicht höher als 3,25 Mark für den qm, gestattet also eine ziemlich weiträumige Ansiedlung. Zu jeder Wohnung gehört ein Garten von etwa 150 qm.

Die kleineren Wohnungen, die außer der Wohnfläche nur ein bis zwei Wohn- bezw. Schlafzimmer haben, sind in Vierfamilienhäusern untergebracht. Etwa ein Drittel sämtlicher Wohnungen wird aus Einfamilienhäusern bestehen, die außer Wohn- und Spülküche noch drei weitere Wohn- und Schlafräume enthalten. Die Häuser sind vom Reichsamt des Innern beliehen. Das Gelände ist vom Reichsamt des Innern im September 1913 gekauft worden. Im Mai 1914 ist mit dem Bau der ersten Häuser begonnen worden. Am 1. Oktober 1915, also 17 Monate nach Baubeginn, waren 334 Wohnungen bezugsfertig. Inzwischen sind 200 neue Wohnungen hinzugekommen. Auf diese in vieler Hinsicht vorbildliche Gründung wurde ausführlicher eingegangen, weil hier zum ersten Male das Reich selbst an die Verwirklichung des Gartenstadtgedankens herangetreten ist.

Zwei kleinere Gartenfriedlungen hat die Großh. badische Eisenbahnverwaltung in Saltingen und Leopoldshöhe in der Nähe des auf deutschem Gebiete liegenden großen Verschiebebahnhofs Basel angelegt. Auch hier wurde eine gemeinnützige Baugenossenschaft gegründet, der die Verwaltung beim Geländeankauf, bei der Aufschließung, bei der Beschaffung der Baupläne durch einen erfolgreichen Wettbewerb und bei der Geldbeschaffung durch Gewährung erststelliger Hypotheken bis zu 90 v. H. des Schätzungswertes bei 3½ % Verzinsung erleichtert wurde. Die ersten 50 Häuser wurden während des Krieges fertiggestellt.

Die schwierigen Wohnungsverhältnisse, denen wir entgegengehen, werden hoffentlich die Gemeinden und auch den Staat veranlassen, noch mehr als bisher die Gartenstadtbewegung zu unterstützen.

Vorbildlich für das Zusammenarbeiten von Staat, Gemeinde und Bauvereinigung ist Holland. Hier beleiht der Staat die gemeinnützigen Bauten bis zu 95 und 100 % der Herstellungskosten, und die Gemeinde übernimmt die Hälfte des Risikos, indem sie sich gleichzeitig bei der Verwaltung der Bauvereinigung einen entsprechenden Einfluß sichert.

Je mehr die private Unternehmung bei der Beschaffung von Wohnungen für die unbemittelten, insonderheit für die kinderreichen Familien, versagt, desto mehr werden die öffentlichen Körperschaften genötigt sein, Bestrebungen wie die Gartenstadtvereinigungen tatkräftig zu unterstützen. Gerade die während des Krieges gemachten Erfahrungen zeigen, daß das damit zu übernehmende Risiko äußerst gering ist.

Ein derartiges Zusammenarbeiten der Gemeinde und des Staates mit großen leistungsfähigen Bauvereinigungen wird es möglich machen, bei der Stadterweiterung alle Kräfte auf diejenigen Stellen zu konzentrieren, an denen ein besonders starkes Wohnungsbedürfnis vorhanden ist. Es wäre da nicht nötig, so viele kostspielige Straßen im voraus anzulegen, wie das bei dem jetzigen System erforderlich ist, und es würden auf diese Weise große Zinsenlasten erspart werden, die in der einen oder anderen Form doch von der wohnenden Bevölkerung getragen werden müssen.

Die Beschaffung des Geländes

Die wichtigste Voraussetzung für die Gründung einer Gartenstadt oder Gartenvorstadt ist die Beschaffung der dazu erforderlichen zusammenhängenden Bodenflächen. Es muß hierfür im allgemeinen ein recht erhebliches Kapital aufgewendet werden, das erst im Laufe der Jahre mit der fortschreitenden Überbauung aus einer zinsfressenden zu einer ertragreichen Anlage wird.

Am günstigsten liegen die Verhältnisse da, wo die Gemeinde und der Staat geeignete Flächen besitzen und diese zu günstigen Bedingungen zur Verfügung stellen.

Das ist z. B. von den Städten Straßburg, Mannheim, Dortmund und Leipzig geschehen. In Mannheim und Leipzig wurde das Erbbaurecht in Anwendung gebracht. Die Gartenvorstadtgenossenschaft Mannheim muß während der auf 70 Jahre bemessenen Dauer des Erbbaurechtes $3\frac{1}{2}\%$ von drei Fünfteln des Erbbaugeländes, einschließlich der Straßen, Plätze und Anlagen bezahlen, sowie 4 % der Straßenkostenbeiträge. Um eine Sicherheit dafür zu schaffen, daß die städtische Unterstützung hauptsächlich den Unbemittelten zugute kommt, ist bestimmt, daß vier Fünftel der Wohnungen in Größe und Ausstattung die Anforderungen nicht überschreiten dürfen, die von Arbeitern, Handwerkern, gering besoldeten Beamten oder diesen sozial gleichstehenden Personen berechtigterweise gestellt werden.

In dem Vertrag der Stadt Leipzig mit der Gartenvorstadt Marienbrunn sind ähnliche Bestimmungen getroffen. Zurzeit werden von dem Schreiber dieser Zeilen Verhandlungen mit der Stadt Karlsruhe wegen Errichtung einer zweiten Gartenstadt geführt, die gleichfalls auf städtischem Gelände unter Anwendung des Erbbaurechtes entstehen soll.

Die Anwendung des Erbbaurechtes, über das in einem anderen Absatz dieses Handbuches ausführlich berichtet wird*, hat für die Gartenstadtbewegung große Vorteile. Einmal braucht man dann sehr viel weniger Kapital für die Durchführung des Unternehmens, vor allem aber wird Staat oder Gemeinde bei der Anwendung des Erbbaurechtes einen niedrigeren Bodenpreis anrechnen können, als beim Verkauf. Denn es braucht auf den künftigen Wertzuwachs nicht endgültig verzichtet werden, da dieser dem Bodenbesitzer nach Ablauf der Erbbaufrist restlos zufällt. Wenn trotzdem bisher das Erbbaurecht nur in beschränktem Umfang angewendet wurde, so liegt das daran, daß bisher die Beleihung des Erbbaurechtes infolge einer mangelhaften gesetzlichen Regelung nur dann möglich war,

* Erster Teil, Kap. I, Nr. 4 a. D. S.

wenn der Bodenbesitzer zugleich die Sicherheit für die Hypotheken übernahm. Die in Bälde zu erwartende Neuregelung des Erbbaurechtes wird diese und andere Nachteile beseitigen und damit auch der Gartenstadtbewegung einen großen Dienst erweisen. Auch für die Verwertung staatlichen Geländes kommt diese Rechtsform natürlich in Betracht, und es wurde, wie oben erwähnt, vom Reich bei der Gründung der Gartenstadt Staaten angewendet.

Der Gartenvorstadt Nürnberg hat der bayerische Staat das Gelände zu verhältnismäßig billigem Preise verkauft. Die badische Forst- und Domänenverwaltung Karlsruhe verkauft der Gartenstadt Karlsruhe das Gelände zu dem an und für sich hohen Preis von 3 Mark, der aber immerhin nur die Hälfte von dem beträgt, der in nächster Nähe bezahlt werden muß. Das jeweilig für die Bautätigkeit der nächsten Jahre erforderliche Gelände wird der Genossenschaft zum bisherigen landwirtschaftlichen Pachtpreis übergeben. Sie braucht das einzelne Grundstück erst dann zu kaufen, wenn das darauf errichtete Haus fertig ist und die erste Hypothek darauf eingetragen wird. Bei der Eintragung der Hypothek wird dann Zug um Zug der Geländepreis bezahlt. So hat es die Genossenschaft nicht nötig, ihre verfügbaren Mittel vor Beginn der Bautätigkeit in Geländekäufen anzulegen.

Bei der Wahl des Geländes ist die Entfernung von den Arbeitsstätten der künftigen Bewohner besonders zu berücksichtigen. Je weniger die Gartensiedlung von den Arbeitsstätten entfernt ist, und je billiger die Verbindung ist, desto stärker wird das Interesse der beteiligten Kreise sein und desto rascher wird sich also auch die Siedlung entwickeln. Die Besteuerung des Vorortsverkehrs, wie sie leider jetzt beschlossen wurde, benachteiligt den weiträumigen Ausbau und damit die Gartenvorstadtbewegung in höchst bedauerlicher Weise und ist als schweres Hemmnis für die schon vom Standpunkt der Bevölkerungspolitik anzustrebende Siedlungsreform entschieden abzulehnen.

Damit bei der Wahl des Geländes Fehlgriffe vermieden werden, müssen vor der endgültigen Beschlußfassung sorgfältige Berechnungen über die Höhe der Aufschließungs- und der Baukosten aufgestellt werden, und die sich darnach ergebenden Mieten unter Berücksichtigung der entstehenden Fahrtkosten und des vom Bewohner sicher auch zu rechnenden Zeitverlustes mit den Mieten verglichen werden, die die künftigen Bewohner an anderer Stelle zu zahlen haben. Hierbei kann angenommen werden, daß der Gartenstadtbewohner nach den bisherigen Erfahrungen meist bereit ist, für die besseren Wohnungsverhältnisse auch einen etwas höheren Mietbetrag anzulegen.

Für das Ergebnis dieser Berechnungen ist der Geländepreis von größter Bedeutung. Der qm unaufgeschlossenen Geländes kostet in der Gartenstadt Stockfeld bei Straßburg 50 Pfennig, in der Mannheimer Gartenvorstadt 1 Mark, in Nürnberg und Hellerau 1—1,50 Mark, in Karlsruhe 3 Mark, in Freiburg 5 Mark und in Danzig 6 Mark.

Wenn der Garten nicht nur einen angenehmen Aufenthalt im Freien bieten, sondern wirklich als Nutzgarten in Betracht kommen soll, so sollte er mindestens 120—150 qm groß sein. 400—500 qm dürfte die größte Fläche sein, die ein Arbeiter in seiner freien Zeit als Garten bebauen kann. Was darüber hinausgeht, wird zumeist mit Feldfrüchten, Kartoffeln und dgl. bestellt. In der Gartenstadt Neumünster, in der zu den Häusern eine Fläche von einem halben preussischen Morgen, also 12½ A., gehören, handelt es sich bereits um kleine Rentengüter. Beim Bau billigster Einfamilienhäuser, für die im allgemeinen die Form des Reihenhauses gewählt werden muß, ist die Größe des Gartens bis zu einem gewissen Grade schon durch die Hausbreite bestimmt, die im allgemeinen nur 4,25—5 m beträgt. Rechnet man 3—4 m tiefe Vorgärten, eine Haustiefe von etwa 10 m bei einer überbauten Fläche von etwa 40 qm und einen 5—6 m tiefen Wirtschaftshof, so würden hierdurch eine Grundstücktiefe von etwa 20 m und eine Fläche von 75—100 qm beansprucht werden. Nimmt man eine Grundstücktiefe von ungefähr 50—60 m, also eine Baublocktiefe von 100—120 m, so ergibt sich eine Grundstückgröße von 200—250 qm, also eine

Nutzgartenfläche von 120–180 qm. Ein Grundstück von 200–250 qm würde bei einem Preis von 5 Mark für den qm baureifen Geländes 1000–1250 Mark kosten und damit bereits die Grenze erreichen, bis zu der die Wohnung eines städtischen Arbeiters durch die Bodenkosten belastet werden darf.

Die Aufschließung des Geländes

Nächst der Beschaffung des Bodens bildet seine Aufschließung die schwierigste Aufgabe bei der Errichtung neuer Gartenstädte. Das Vordringen der Mietskasernen hatte es mit sich gebracht, daß sehr weitgehende Forderungen an die Anlage von Straßen, an die Durchführung von Kanalisation und dgl. gestellt wurden, und leider wurden und werden vielfach auch heute noch diese Forderungen zumeist schematisch auf die ganz andersartigen Bedürfnisse der Gartenfriedlungen übertragen. Im Rheinland hat noch kürzlich eine Stadt die Anlage von 12–14 m breiten Wohnstraßen zur Bedingung für die Baugenehmigung gemacht. Da die Genossenschaft auf diese, für die Rentabilität ihres Unternehmens geradezu vernichtenden Bedingungen nicht eingehen konnte, kaufte sie das nötige Gelände auf der Gemarkung der Nachbargemeinde, die mehr Verständnis für die Bedürfnisse gartenstädtischer Bauweise hatte. In verschiedenen Gartenvorstädten, sogar in der Reichsgartenstadt Staaken, mußten einige ganz nutzlos breite Straßen angelegt werden, deren hohe Kosten die Mieten der Gartenstadtbewohner dauernd belasten. Es gehört zu den Verdiensten der Gartenstadtbewegung, daß es ihren unablässigen Bemühungen in vielen Fällen gelungen ist, schmale Wohnstraßen durchzusetzen. So finden sich in der Gartenstadt Karlsruhe, im Gronauer Wald, Bergisch-Gladbach und anderen Orten Wohnstraßen, die nur aus einem 5 m breiten chaussierten Damm ohne Fußwege bestehen. Der Hausabstand wird durch 3–4 m tiefe Vorgärten erreicht. In Bremen und anderen Orten hat man neuerdings sogar 3 m breite Wohnwege angelegt.

Über den Einfluß von Größe und Gestalt des Baublocks auf die Aufschließungskosten hat Baurat Fuchs, Karlsruhe, interessante Berechnungen angestellt. Danach wird jeder qm Bodenfläche unter Zugrundelegung eines Preises von 100 Mark für den laufenden Meter Straße durch die Aufschließungskosten verteuert bei einer Blockgröße von:

50 m :	50 m	um 4,95 Mark
50 "	100 "	3,50 "
110 "	110 "	2,00 "
110 "	220 "	1,45 "
140 "	280 "	1,10 "

Der Bodenpreis eines 500 qm großen Grundstückes würde also bei einer Blockgröße von 50 : 50 m um 4,95 Mark $\times$ 500 = 2475 Mark steigen, bei einer Blockgröße von 140 : 280 m nur um 1,10 $\times$ 500 = 550 Mark.

Der Bau der Gartenstadt Karlsruhe wurde dadurch mehrere Jahre verzögert, daß von der Stadt die Erteilung der Bauerlaubnis an die Bedingung geknüpft wurde, daß eine einwandfreie Schwemmkkanalisation angelegt würde, für ihre Durchführung aber zunächst eine Unterstützung der Stadt nicht zu erlangen war. Erst nach langen mühevollen Unterhandlungen erklärte sich die Stadt damit einverstanden, daß die Genossenschaft auf eigene Kosten eine provisorische biologische Kläranlage mit einem Aufwand von 40 000 Mark erstellt und die Abwässer solange in einen benachbarten Flußlauf leitet, bis einmal der Verbindungskanal zwischen Gartenstadt und Stadt ausgebaut wird.

Im Einzelfall wird zu überlegen sein, ob nicht auf eine Beseitigung der Abfallstoffe durch Kanalisation ganz verzichtet werden kann. Bei billigem Bodenpreis könnte dann den einzelnen Häusern eine so große Gartenfläche beigegeben werden, daß die Verwertung der Abfallstoffe innerhalb des eigenen Gartens möglich ist. Es könnte auch das in der Gartenfriedlung Gronauer Wald bewährte Friedersdorfsche System angewendet werden, das

die Abfallstoffe durch eine biologische Hauskläranlage reinigt und die geklärten Wasser, die immer noch wertvolle Dungstoffe enthalten, durch ein Röhrensystem im Garten versickern läßt. In einigen Siedlungen, so in der Obstbaufolonie Eden bei Dranienburg, in der Gartensiedlung Gronauer Wald bei Bergisch-Gladbach und in einer Anzahl von ländlichen Bau- genossenschaften sind Erdstreu- oder Torfstreuaborte in Gebrauch. Die Abfallstoffe werden dann auf den Komposthaufen gebracht und im Garten verwertet. Die Sparsamkeit, zu der wir nach dem Kriege mehr als je genötigt sein werden, wird uns zwingen, die Frage ernsthaft durchzuprüfen, ob wir nicht mit der Durchführung der Kanalisation schon jetzt viel zu weit gegangen sind, und ob wir nicht die Millionenwerte, die uns infolgedessen an Dung verloren gehen, bei künftigen Stadterweiterungen besser dem intensiven Kleingartenbau zuführen sollten. Wie wichtig diese Frage vom volkswirtschaftlichen Standpunkt ist, möge das folgende Beispiel zeigen: Nehmen wir an, daß in der Nähe einer Stadt ein Gelände zum Preise von 1 Mark für den qm unaufgeschlossenen Bodens erhältlich ist. Die Aufschließungskosten ohne Schwemmkanalisation würden 1 Mark betragen, die Aufschließungskosten mit Schwemmkanalisation 3 Mark für den qm. Bei der ersten Annahme würden also für 1200 Mark 600 qm baureifen Bodens erhältlich sein, bei der zweiten nur 300 qm. Rechnen wir nun von diesen 600 bzw. 300 qm je 100 qm für Haus und Hof ab, so bleiben im ersten Fall 500 qm Nutzgarten, im zweiten Fall nur 200 qm. Unter Zugrundelegung einer sechsprozentigen Verzinsung von 1200 Mark würde der Bewohner für eine Bodenrente von 70 Mark im einen Fall 200 qm Nutzgarten haben, im anderen Fall 500 qm. Es ist kein Zweifel, daß der Verzicht auf die Kläranlage sehr viel vorteilhafter für ihn ist, um so mehr, als er dann auch den Dungwert der Abfallstoffe behält und sie nicht zu kaufen braucht.

Da wo die Durchführung der Schwemmkanalisation sich nicht umgehen läßt, sollte die weiträumige Bauweise wenigstens dadurch erleichtert werden, daß die Kanalkostenbeiträge nicht in der gleichen Höhe wie in der dicht gebauten Innenstadt nach dem laufenden Meter erhoben werden. Die Forderung, daß die hygienisch wertvollere weiträumige Bauweise durch die Abstufung der Kanalkostenbeiträge je nach der Weiträumigkeit der Bauzone gefördert werden soll, ist um so mehr berechtigt, als bei weiträumiger Bauweise der Kanalisation ungleich weniger Stoffe zugeführt werden, als in der Innenstadt. Infolgedessen können für die Röhren engere Querschnitte verwendet werden, und auch die Kläranlage wird bei weitem nicht in dem Maße beansprucht*.

Baufragen der Gartenstadt

Die in unseren Städten, besonders in den großen Städten, geltenden Bauordnungen sind fast durchweg auf das große Mietshaus zugeschnitten. Dementsprechend sind vielfach Forderungen über Mauerstärke, über Treppenbreite, Stockwerkshöhe, Feuericherheit und dgl. getroffen, die den Bau von Einfamilienhäusern geradezu sinnlos verteuern. Hierfür nur einige Beispiele:

Für ein fünfstöckiges Mietshaus ist im Falle eines Brandes eine Treppenbreite von 1 m unter Umständen unzureichend, um die rasche Flucht der Bewohner zu ermöglichen; für ein kleines Einfamilienhaus genügt eine Treppenbreite von 80 cm vollständig für den Zugang zu den im Obergeschoß liegenden Schlafzimmern.

In einer großstädtischen Straße, in der die Gebäudehöhe gleich dem Gebäudeabstand ist, und die Belichtungsverhältnisse der Rückseite vielfach noch mehr zu wünschen übrig lassen, ermöglicht auch eine Zimmerhöhe von 3 m den meist 5–6 m tiefen Räumen oft nur eine unzureichende Belichtung, während in der Gartensiedlung schon eine Stockwerkshöhe von 2,40–2,50 m eine ungleich günstigere Belichtung und Durchlüftung der Innenräume gewährt.

In einem Stockwerkshaus ist die Forderung durchaus berechtigt, daß die Waschküche,

* Vgl. Erster Abschnitt, Kap. II, Nr. 6. D. S.

die 8, 10 und mehr Mietsparteien dienen muß, nur vom Hof aus zugänglich sein darf, um zu verhüten, daß aus dem in steter Benützung befindlichen Raum der Wäschebunst in die Wohngeschosse steigt. Die gleiche Forderung bedeutet für das Einfamilienhaus, in dem die Waschküche nur verhältnismäßig selten benützt wird, und die Familie schon im eigenen Interesse für das Schließen der Kellertüren besorgt sein wird, eine nutzlose Verteuerung.

Die Herstellung von Brandmauern ist zwischen zwei hohen Mietshäusern im Interesse der Feuersicherheit unbedingt geboten. Diese vernünftige Forderung wird aber zum Unsinn, wenn sie auf 4,5 m breite Einfamilienhäuschen einer Reihenhäusgruppe ausgedehnt wird. Die Badische Landesbauordnung, die auch sonst den Forderungen des Kleinhausbaus Rechnung trägt, läßt es vernünftigerweise zu, daß bei Kleinhäusern nur alle 35 m eine Brandmauer errichtet wird, und zwar nicht über das Dach hinaus, wie das anderwärts vielfach überflüssigerweise gefordert wird, sondern nur bis unter das Dach.

In Berlin ist der Rauch der verschiedenen Feuerungen so unverträglich, daß für jede Feuerung ein besonderer Kamin vorgesehen werden muß. In Baden vertragen sich die Abgase von 1—4 Feuerungen in einem Kamin von einem Querschnitt von 14×26 oder 20×20 cm und die von 5—8 Feuerungen in einem Kamin von 26×26 cm.

Es würde zu weit führen, wenn wir an dieser Stelle die große Menge von Bauordnungsbestimmungen anführen wollten, die gegenwärtig der Verbilligung des Kleinwohnbaus im Wege stehen. Ihre Beseitigung gehört zu den dringendsten Aufgaben der zuständigen Behörden, wenn die jetzige Verteuerung der Baukosten, die bis zu einem gewissen Grade auch nach dem Kriege bleiben wird, für den Kleinhausbau nicht verhängnisvoll werden soll. Erfreulicherweise haben die Regierungen diesen Fragen angesichts der Verteuerung der Baukosten mehr Beachtung geschenkt. Nach dem schon erwähnten badischen Erlass hat sich neuerdings auch das preussische Ministerium für eine Beseitigung der Bauordnungsbestimmungen eingesetzt, die das Bauen unnötig verteuern*.

Zahlreiche deutsche Gartenstadtsiedlungen haben den Nachweis erbracht, daß die Errichtung von Einfamilienhäusern auch im Umkreis solcher Städte möglich ist, in denen bisher das hohe Mietshaus für die einzige Form galt, in der Kleinwohnungen für die minderbemittelten Schichten dargeboten werden könnten. Wenn aber auch die Vertreter der Gartenstadtbewegung das Einfamilienhaus für die beste und erstrebenswerteste Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses halten, so sind sie sich doch darüber klar, daß diese Wohnungsform zurzeit noch nicht für alle Bevölkerungsschichten erreichbar ist. Das Einfamilienhaus ist für sie keine prinzipielle Frage. In Stockfeld-Strasbourg, in Marienbrunn-Leipzig, in Falkenberg-Berlin und in Staaken-Spandau sind neben den Einfamilienhäusern auch eine mehr oder minder große Anzahl von Stockwerkswohnungen aber auch im Flachbau (Zwei- bis Vierfamilienhaus) errichtet. Es wird erst auf Grund genauer Berechnungen im Einzelfall festgestellt werden müssen, inwieweit für den Mietpreis, den die in der Gartenstadt zu berücksichtigenden Schichten bezahlen können, auch Einfamilienhäuser gebaut werden könnten.

Im allgemeinen hat die Praxis gezeigt, daß eine Wohnung mit Wohnküche und drei Zimmern zu etwa dem gleichen Preis als Einfamilienhaus wie als Stockwerkswohnung erstellt wird. Dagegen können Wohnungen, die nur aus einer Wohnküche und zwei Zimmern bestehen, im allgemeinen in Stockwerkswohnungen billiger untergebracht werden als in Einfamilienhäusern. Allerdings hat man in einigen Gartenstädten, so in Karlsruhe, Mannheim und Hüttenau, auch Einfamilienhäuser dieser Größe geschaffen.

Bei Reihenhäusern hat die Erfahrung gezeigt, daß die zweistöckige Bauweise gegenüber der einstöckigen mit ausgebautem Dachgeschoß nur eine ganz geringe Verteuerung bedeutet, da bei der zweistöckigen Bauweise dann ein einfaches Satteldach ohne Dachausbauten genügt, während der Ausbau des Dachgeschosses bei einstöckigen Reihenhäusern verhältnismäßig hohe Kosten verursacht und doch weniger wertvolle Räume schafft.

* Vgl. Erster Abschnitt, Kap. I, Nr. 6. D. S.

Einstöckige Bauten mit Räumen im Dachgeschoß sind nur dann wirtschaftlich, wenn die Fenster der oberen Räume in die Giebelwand gelegt werden können.

Die Geldbeschaffung

Die Geldbeschaffung geht bei den Gartenstadtvereinigungen in ähnlicher Weise vor sich wie bei den anderen gemeinnützigen Bauvereinigungen. Auch bei ihnen sind die Landesversicherungsanstalten die wichtigsten Geldgeber. In zweiter Linie kommen die staatlichen Wohnungsfonds, die Reichsversicherungsanstalt für Privatangestellte und andere Rassen in Betracht; außerdem natürlich auch Hypothekenbanken und Sparkassen. In Baden haben die Sparkassen mit ministerieller Genehmigung begonnen, bei der Beleihung von Kleinhäusern bis auf 70 % und bei solchen von gemeinnützigen Bauvereinigungen bis auf 73 % des Schätzungswertes zu gehen, sofern dafür die ausreichende Sicherheit gegeben erscheint. Da dort die Beleihungen auf Grund amtlicher Schätzungen vorgenommen werden, so dürften dagegen kaum Bedenken bestehen, daß bei Kleinhäusern mit der ersten Hypothek etwas höher gegangen wird, als wie bei großen Mietshäusern, für die sich erfahrungsgemäß sehr viel schwerer Abnehmer finden lassen.

Von den Gartenstadtvereinigungen, die die Hausgrundstücke an die Bewerber verkaufen, wird im allgemeinen von dem Käufer die Bezahlung des nicht durch Hypotheken gedeckten Betrages, des sogenannten Restgeldes, verlangt. Diejenigen, die die Wohnungen ausschließlich vermieten — und das ist bei den meisten Gartenstadtgenossenschaften der Fall — ziehen die Wohnungsbewerber zumeist stärker zur Beteiligung an der Kapitalbeschaffung heran, als das bei anderen Baugenossenschaften üblich ist. So werden in der Gartenstadt Karlsruhe nur nach Maßgabe der jeweilig verfügbaren Genossenschaftsmittel sogenannte Verlosungshäuser gebaut, um die sich ein jedes Mitglied bewerben darf, das mindestens ein Jahr der Genossenschaft angehört und mindestens einen halben Geschäftsanteil, also 100 Mark, eingezahlt hat. Bei der Verlosung darf das Mitglied für jedes volle Jahr der Mitgliedschaft und für jeden voll eingezahlten Geschäftsanteil je ein Los ziehen.

Beiläufig sei erwähnt, daß bei der in Vorbereitung befindlichen zweiten Karlsruher Gartenstadt geplant ist, den Bewerbern auch für jedes Kind ein Zusatzlos zu gewähren.

Der Bewohner eines solchen Verlosungshauses ist verpflichtet, sich außerdem an der Geldbeschaffung des ihm zugewiesenen Hauses auf Grund der nachstehenden Übersicht zu beteiligen.

Bei einem Gelände- und Gebäudewert bis zu Mark	Müssen in Geschäftsanteilen eingezahlt werden mindestens Mark: (die Hälfte dieser Summe muß vor der Verlosung eingezahlt sein)	Sodann müssen die Zahlungen in der Mindesthöhe von Ziffer 4 fortgesetzt werden, bis sie zusammen betragen Mark	Die Mindesthöhe dieser monatlichen Ratenzahlungen beträgt Mark	Zinsen und Dividende werden solange einbehalten, bis das Guthaben nachstehende Höhe erreicht hat
1	2	3	4	5
5 500	200	200	2	400
6 000	200	250	2	500
6 500	200	300	3	600
7 000	200	400	4	800
7 500	400	500	5	1 000
8 000	400	600	6	1 200
8 500	400	700	7	1 400
9 000	600	800	8	1 600
9 500	600	900	9	1 800
10 000	600	1000	10	2 000

Diejenigen, die sich unabhängig von der Verlosung ein Haus für einen bestimmten Zeitpunkt sichern und vielleicht dabei auch gewisse Wünsche berücksichtigt haben wollen, können das dadurch erreichen, daß sie der Genossenschaft vor Baubeginn den durch die hypothekarische Beleihung nicht gedeckten Teil der Baugeländekosten, das sogenannte „Restgeld“, als Darlehen zur Verfügung stellen. Dieses Restgeld wird auf Wunsch durch eine Hypothek sichergestellt. Die Höhe des Restgeldes richtet sich nach dem Werte des Hauses und nach der Höhe der Beleihung, die bis zu 60, 75 und 90 % des Schätzungswertes geht.

Bis zum Ende des Jahres 1916 hatte die Genossenschaft auf diese Weise ungefähr 165 316 Mark in Geschäftsanteilen und 423 495 Mark in Restgeldern erhalten. In ähnlicher Weise haben sich auch andere Gartenvorstadtgenossenschaften, z. B. Mannheim und Gronauer Wald, das erforderliche Kapital beschafft.

Eine Reihe von Baugenossenschaften haben nicht unerhebliche Mittel durch die Errichtung eigener Sparkassen gewonnen. Gegenüber dieser Form der Geldbeschaffung sind erhebliche Bedenken geäußert worden. Man befürchtete für den Fall einer Krisis das massenhafte Abheben der Gelder, das die Baugenossenschaften zur Zahlungsunfähigkeit bringen würde. Erfreulicherweise hat der Krieg diese Befürchtung zunichte gemacht. Auch in solchen Städten, in denen bei den städtischen Sparkassen sehr große Beträge abgehoben wurden (z. B. in Karlsruhe), bewegten sich die Abhebungen von den baugenossenschaftlichen Sparkassen in ganz bescheidenen Grenzen. Es ist kein einziger Fall bekannt geworden, in dem die Genossenschaft während des Krieges durch ihre Sparkasse in ihrem Bestand gefährdet wurde. Auf alle Fälle empfiehlt es sich, erst dann eine Sparkasse zu errichten, wenn die Genossenschaft die Anfangsschwierigkeiten überwunden und eine sichere wirtschaftliche Grundlage gewonnen hat.

Kulturelle Probleme in der Gartenstadtbewegung

Die eigenartige wirtschaftliche und soziale Grundlage, auf der die Gartenstädte entstehen, gibt dem Städtebaukünstler, dem Architekten, dem Gartekünstler außerordentlich reizvolle Aufgaben. Hier wird dem Städtebauer, der den Bebauungsplan geschaffen hat, nicht, wie sonst zumeist, der Einfluß auf die künftige Überbauung entzogen. Denn die Gestaltung der Häuser bleibt nicht, wie das sonst innerhalb der baupolizeilichen Grenzen üblich ist, dem freien Ermessen verschiedener Bodenbesitzer und Architekten überlassen, sondern der Architekt kann die Straßen und Plätze innerhalb der durch die Wirtschaftlichkeit gebotenen Grenzen frei gestalten, und es werden ihm somit Aufgaben gestellt, wie sie ihm seit den landesherrlichen Städtegründungen des 17. und 18. Jahrhunderts kaum beschieden waren.

In der Gartenstadt gibt es nur einen Bodenbesitzer, nur einen Bauherrn. Hier muß sich der einzelne Bewohner dem großen Ganzen nicht nur als Genossenschafter unterordnen, sondern auch als Hausbewerber bei den Wünschen, die er an die Beschaffenheit des künftigen Hauses stellt. Die einheitliche Lösung der künstlerischen Bauaufgaben wird zum sinngemäßen Ausdruck der genossenschaftlichen Zusammenfassung der Wohnerschaft.

Natürlich kann es sich bei solchen Siedlungen, die innerhalb weniger Jahre nach einem einheitlichen künstlerischen Entwurf aus dem Boden wachsen, nicht darum handeln, die Schönheiten mittelalterlicher Städte nachschaffen zu wollen, deren Hauptreiz gerade darin liegt, daß Jahrhunderte feinsinnig ein Haus ans andere fügten. Bei den Gartenstädten handelt es sich vielmehr um ähnliche Aufgaben, wie sie etwa bei der Gründung der auch im Mittelalter regelmäßig angelegten Kolonistenstädte oder später bei landesfürstlichen Gründungen, wie Karlsruhe, Mannheim und ähnlicher Städte, gestellt wurden. Bei der Neuheit dieser Aufgaben für die jetzt lebenden Architekten kann es uns nicht wundernehmen, wenn die Lösungen manche Unsicherheit verraten und nicht in allen Einzelheiten befriedigen. Auf alle Fälle ist aber in den Gartenstädten schon viel Gutes entstanden, und die Straßen- und Platzbilder, wie sie sich in Margarethenhöhe-Essen, in Falkenberg-Berlin, in den Garten-

vorstädten Karlsruhe und Mannheim, in der Gartensiedlung Gronauer Wald-Bergisch-Gladbach, in Staaken und anderen Siedlungen vorfinden, gehören wohl zu dem Besten, was die deutsche Städtebaukunst der letzten Jahrzehnte geleistet hat.

Das künstlerische Verantwortungsgefühl, mit dem die Deutsche Gartenstadtgesellschaft an die ihr gestellten Aufgaben herantritt, hat ihr von Anbeginn an die Unterstützung unserer führenden Architekten gesichert und hat sie auch mit den Bemühungen des Deutschen Bundes Heimatschutz in Verbindung gebracht. Denn wenn der Bund die Heimat in ihrer Schönheit wirklich erhalten will, so darf er sich natürlich nicht darauf beschränken, die aus früherer Zeit überkommenen schönen Bauwerke und Landschaftsbilder vor Verunstaltung zu bewahren, sondern er unterstützt folgerichtig auch die Bestrebungen, die die neu entstehenden Bauwerke so gestalten wollen, daß sie die Schönheit der Heimat bereichern.

Die Aufgaben der Gartenstadtbewegung nach dem Kriege

Es ist schwer zu übersehen, welche dauernden Spuren der Krieg auf den verschiedenen Lebensgebieten hinterlassen wird. Immerhin läßt sich mit einiger Bestimmtheit schon so viel erkennen, daß die Kaufkraft des Geldes nach dem Kriege erheblich geringer sein wird als vorher. Die Lebensmittelpreise werden nicht auf den früheren Stand zurückgehen, und bis ein Ausgleich zwischen den erhöhten Ausgaben und den bisherigen Lohn- und Gehaltsverhältnissen entstehen wird, muß mit einer Senkung der Lebenshaltung weiter Bevölkerungsschichten gerechnet werden. Unter diesem Gesichtspunkt werden alle die Bestrebungen besondere Beachtung finden müssen, die dazu beitragen, die Lebenshaltung zu verbessern. Dazu gehört auch die Gartenstadtbewegung, die dem städtischen Arbeiter neben der Wohnung einen Nutzgarten bietet, so daß er daraus und aus der damit verbundenen Kleinviehzucht einen großen Teil der für die Familie erforderlichen Lebensmittel beschaffen kann.

Diese Ergänzungen des Lohnes durch die Einnahmen aus Gartenbau und Kleinviehzucht müssen besonders bei der Wohnungsbeschaffung für kinderreiche Familien berücksichtigt werden, nicht nur deshalb, weil hierin eines der wenigen Mittel zu erblicken ist, durch das wir einen gewissen Ausgleich zwischen dem Einkommen und dem Nahrungsbedürfnis kinderreicher Familien zu schaffen vermögen, sondern auch deshalb, weil die weiträumige Bauweise gerade für die Aufzucht der Kinder die besten gesundheitlichen und geistigen Entwicklungsbedingungen gibt.

Noch nie war die Volksstimmung dem Kleinhaus mit Garten so zugewendet wie gerade jetzt. Ein tatkräftiges Vorgehen der Behörden ist der Unterstützung der Bevölkerung sicher.

Dieses Vorgehen braucht sich keineswegs wie bisher darauf zu beschränken, den Gartenstadtgedanken bei der Erweiterung unserer bestehenden Städte zu verwirklichen. Gerade die gewaltigen wirtschaftlichen Aufgaben, die der Lösung nach dem Kriege harren, werden auch der Gartenstadtbewegung neue Betätigungsmöglichkeit geben. Die Bestrebung, große staatliche oder doch staatlich kontrollierte Elektrizitätszentralen mit einheitlichen Verteilungsnetzen für ganze Staaten durchzuführen, wird der Dezentralisation der Industrie große Dienste leisten. Vor allem aber wird der jetzt so viel erörterte Ausbau der bestehenden Schiffsfahrtswege und die Anlage neuer Kanäle nicht allein dem Verkehr neue Wege weisen, sondern im Zusammenhang damit auch der Industrie neue Ansiedlungsmöglichkeiten eröffnen. Schon bei der Planung dieser Kanäle sollte auf die künftig entstehenden Industrieansiedlungen Rücksicht genommen werden; vor allem aber sollten sich die Geländeankäufe nicht auf die Teile beschränken, die für den Bau des Kanals und seine Einrichtungen unmittelbar erforderlich sind, sondern es sollte in geeigneten Fällen sogleich das für die Ansiedlung der Industrie und für die in den Betrieben arbeitende Bevölkerung erforderliche Ansiedlungsgelände erworben werden. Reich und Staat müßten sich durch ein Gesetz das Enteignungsrecht auf je 1 km Breite zu beiden Seiten des Kanals sichern.

Um zu verhüten, daß nun bei der Ansiedlung die Preise gezahlt werden, die zur Zeit der Enteignung infolge der durch den Kanal bedingten Wertsteigerung berechtigt erscheinen, um mit anderen Worten dem Staat die durch seine mit vielen Kosten geschaffene Kanalanlage bewirkte Wertsteigerung auch zugute kommen zu lassen, sollte bei der Enteignung nur der Preis gezahlt werden, der für gleichartige Grundstücke ein oder besser noch zwei Jahre vor der Bekanntgabe des Kanalprojektes bezahlt wurde oder als zutreffend galt, zuzüglich eines kleinen Zuschlags von etwa 10 v. H. zur Entschädigung dafür, daß der Besitzer wider seinen Willen zum Verkauf genötigt wurde. Da, wo Unsicherheit über die Preise besteht, sollten möglichst frühzeitig durch Vertrauenspersonen oder durch andere staatliche Verwaltungen (z. B. die Domänenverwaltung) hie und da kleinere Ankäufe gemacht werden, um Grundlagen für die künftige Preisbemessung zu gewinnen. Für Industrieunternehmungen könnte dann das Gelände zu angemessenem Preis verkauft werden; für alle übrigen Zwecke, also für den Bau von Wohnhäusern, Läden, Werkstätten für Handwerker und dgl., sollte der Boden ausschließlich in Erbbaurecht abgegeben werden. Der Staat hätte es dann in der Hand, durch äußerstes Entgegenkommen bei der Festsetzung der Bodenrente die Ansiedlung an diesen Orten zu fördern. Um den entstehenden Wertzuwachs schon vor Ablauf der auf 70 oder 80 Jahre zu bemessenden Erbbaufrist zu sichern, könnte er im Vertrag festsetzen, daß unter gewissen Voraussetzungen alle 20 Jahre eine bescheidene Erhöhung des Erbbauzinses eintritt.

Einen hochehrwürdigen Fortschritt auf diesem schon seit langen Jahren von der Deutschen Gartensiedlungsgesellschaft empfohlenen Wege bedeutet die großzügige Stiftung, die Robert Bosch, Stuttgart, gemacht hat. Sie ist dazu bestimmt, die Enteignung von Grundstücken zu beiden Seiten des Neckarkanals bis zur Entfernung von 1 km von der Kanalmitte zu ermöglichen für Zwecke, die mit dem Kanalbau in Verbindung stehen. Hiernach soll insbesondere auch die Enteignung von unbebautem Gelände für Wohnzwecke zulässig sein, wenn sich durch die mit dem Kanal zusammenhängende Verkehrs- und Siedlungsentwicklung neue Siedlungsbedürfnisse ergeben. Dieses Enteignungsrecht muß vorgesehen werden zugunsten des Staates, der Gemeinden und gemeinnützigen Vereine, die sich mit den einschlägigen Aufgaben befassen.

Durch eine derartige Ansiedlungspolitik würde der Staat einen nicht unerheblichen Teil der Kanalkosten wieder einbringen können, und er würde gleichzeitig erreichen, daß diese neu entstehenden Industrieansiedlungen nicht wie bisher zu dem Trostlofesten gehören, was auf deutschem Boden geschaffen wurde, sondern daß sie vielmehr alle die Vorzüge in sich vereinigen, die die Gartenstadtbewegung zu schaffen vermag.

Zum Schluß noch eine Anregung: Wie nach früheren Kriegen so wird auch nach diesem der Wunsch lebendig sein, die Erinnerung an diese schwere und große Zeit durch die Errichtung von Denkmälern lebendig zu erhalten. Schon jetzt machen geschäftstüchtige Fabrikanten für ihre Jugenddenkmäler Reklame, und es besteht die große Gefahr, daß man in zahlreichen Orten kein besseres Mittel findet, die Erinnerung an diese Zeit aufrecht zu erhalten, als die Errichtung eines mittelmäßigen Bildwerkes auf irgend einem Plaze der Stadt. Wäre es da nicht viel würdiger, wenn die Stadt an Stelle dessen eine ganz neue Gartenvorstadt als Erinnerungsmal errichtet, vielleicht mit einem Volkshaus in der Mitte, das neben Versammlungsaal, Bibliothek, Lesehalle und dgl. auch Raum für Kinderkrippe, Kinderhort, überhaupt für Jugendfürsorge enthielte.

Anstatt ein Nationaldenkmal zu errichten, wie es die Germania auf dem Niederwald oder das Völkerschlachtdenkmal bei Leipzig darstellt, schiene uns der Gedanke sehr viel schöner, eine große neue Gartenstadt als politisch und wirtschaftlich selbständige Gemeinde zu errichten. An einem der neuen Kanäle würde wohl ein geeignetes Gelände für diese Musterstadt zu finden sein. Vielleicht käme auch Ostpreußen oder neu gewonnenes Siedlungsland im Osten für dieses Denkmal deutscher Kulturarbeit in Betracht.

Diese Siedlung würde als echte Gartenstadt Landwirtschaft und Industrie in sich vereinen. Sie würde damit zum Symbol dafür werden, daß, wie im Kriege so auch im Frieden, die Entwicklung Deutschlands dahin gehen muß, daß Industrie und Landwirtschaft vereint ihr Bestes tun, um die Bedürfnisse des deutschen Volkes sicherzustellen.

Die vorbildliche Gestaltung der Wohnungen für die Industriearbeiter würde zum Ausdruck bringen, daß dieser Frage in Zukunft eine erhöhte Bedeutung beigemessen werden soll. Die kinderreichen Familien wären besonders zu berücksichtigen, unter anderem auch durch soziale Einrichtungen, wie Kinderkrippen, Kinderhorte, Jugendheime und dgl.

In der an die Gartenstadt angrenzenden landwirtschaftlichen Zone wären Kriegerheimstätten zu errichten unter besonderer Berücksichtigung der Kriegsinvaliden und der kinderreichen Familien.

Der kulturelle und soziale Mittelpunkt würde ein Volkshaus mit Versamlungs- und Unterrichtsräumen, Bibliothek und Lesezimmer sein. Hier würde die Bevölkerung Gelegenheit finden, mit den edelsten Werken bekannt zu werden, die deutsche Wissenschaft und deutsche Kunst geschaffen haben.

Eine solche Gartenstadt, die das Beste in sich vereinigt, das die soziale Fürsorge, die kulturelle Arbeit und der Gewerbesleiß jetzt in Deutschland zu leisten vermögen, würde nicht nur die Erinnerung in die Vergangenheit zurücktragen, sondern als Kulturdenkmal würdigster Art im deutschen Volke neue Kräfte wecken für die großen Aufgaben, die ihm die Zeit nach dem Kriege bringen wird.

2.

Laubenzolonien und Kleingärten

Von Gartenarchitekt Leberecht Migge in Hamburg-Blankenese

Überschau

Ihrer äußeren Erscheinung nach kann man bei unseren Städten drei Arten von Kleingärten verfolgen: den eigentlichen Hausgarten innerhalb der Stadt, als schwindendes Zeichen ihrer Landherkunft, den Garten am Kleinhause vor den Toren und in der Gartenstadt, als seine Erneuerung, und als seinen Ersatz den Schreber- oder Laubenzgarten im Weichbilde.

Zwischen den Laubenzolonien, den alten Abseitzgärten der mittelalterlichen Städte und den Kleinhausegärten waltet nun wieder ein besonderes Wettbewerbsverhältnis, Wert und Dauer ihres Daseins im modernen Stadtbilde gegeneinandergehalten, und innerhalb des Pachtgartenwesens streiten wiederum die vorzugsweise pflanzenpflegenden Arbeiter- und Laubenzgärten mit den mehr kinderpflegenden Schrebergärten um die Palme. Beide sind ein Ergebnis der Not und bedeuten Abwehr. Wie der Laubenzgarten erst nötig wurde, als der Mietgarten erstarrte, so konnten auch des Arztes Schreber Ideen erst Fuß fassen, als die Jugend allgemein an Spielarmut infolge Mangels an Spielplatz litt. Entsprechend pflegen denn auch Schrebergärten vorzugsweise diejenigen Städte zum Heimorte zu wählen, deren öffentliches Grün im übrigen wenig jugendfreundlich (Zierparks) eingerichtet ist (Leipzig), während Laubenzolonien zumeist als Ergänzung von offenbarem Grünmangel in der Gemeinde überhaupt auftreten (Berlin). Während der alte Kleingarten als städtischer Hausgarten auch heute noch durchgängig auf privatwirtschaftlicher Grundlage beruht, und der Kleingarten moderner Wohnungskolonien zumeist genossenschaftlichem Zusammenschluß seine Entstehung verdankt, entstammen unsere Laubenzolonien wenigstens zum Teil schon dem Allgemeinwillen, d. h. sie wachsen auf dem Grund und Boden der Gemeinden, wenn leider deshalb auch noch lange nicht unter ihrem Schutz — was, als Stichproben, die folgenden Zahlen beweisen*:

Theoretisch ist die Stellung der Laubenzolonien bis jetzt am wenigsten geklärt; theoretisch sollte jedwede Mietkaserne vor ihrer gesundheitspolizeilichen Abnahme ihr halbes oder volles Duzend „schlüßelfertiger Pachtgärten“ in einer mit dem Kinderwagen erreichbaren Entfernung nachzuweisen und in die Wohnungsmiete einzurechnen haben. Statt dessen, was finden wir da?

Die Ehre, Pionier der deutschen Kleingärten zu sein, darf die Stadt Kiel für sich in Anspruch nehmen, die in Anfängen, die bis 1832 zurückgehen, bereits 1866 Familiengärten systematisch vermietete. Ihren heute rund 5000 Pachtgärten stehen ganze 24 Stück gegenüber, die das landreiche (und auch sonst nicht arme) Dresden seiner halben Million Bürger einrichtete. Das ist mehr als wenig gegenüber dem normalen Bedarf einer Stadt an Pachtgärten, der auf 50–75% aller Haushaltungen geschätzt wird. Der heutige Durchschnitt beträgt ungefähr 10%. Immerhin besitzen jetzt doch schon 120 deutsche Städte Familiengärten-Anlagen.

1871 kamen in Berlin noch über 34 Hausgärten auf 100 Grundstücke. Daß es 1900 nur noch knapp 30 (1,8 Gärten auf 100 Wohnungen) waren, ist nicht so sehr betrübend als vielmehr, daß diese Feststellung nicht Anlaß zur Umkehr war. Das war es auch nicht für das grünesegnete Charlottenburg, angesichts dessen Hausgartenschwund von 61 (1900) auf 50,8 (1905) es kein Kunststück ist zu rechnen, wann es nur noch Museumsgärten haben wird. Dahingegen pocht Breslau auf seine 17 Krankenhausgärten und, wie alle Städte, auf seinen „großen Zoologischen“.

* Diese sowie die meisten übrigen zahlenmäßigen Angaben sind den „Schriften der Zentralstelle für Volkswohlfahrt“, Berlin, Carl Seymanns Verlag, entlehnt.

Am neuen Kleinhäusgarten sind außer Staat und Arbeitgebern mannigfachster Art insbesondere die Gartenstadt- und Baugenossenschaften beteiligt. Die Gartenstadtgenossenschaftler bauten in 10 Jahren 5000 Kleingärten. Durch Baugenossenschaften entstanden 1909/10 am Rhein rund 6000 Hausgärten, in Sachsen langte es bis 1907 nur zu 800 Stück.

Doch alles rächt sich auf Erden: Sachsens Kleingartennot durch die Laubengärten seiner Handelsmetropole. Denn Leipzig gab 1890 gut 2500 Familiengärten in Pacht (bis auf 12 Jahre), 1900 schon 7500 (bis auf 15 Jahre), und vor dem Kriege zählte man deren 10 000, schätzte sogar 15 000. Der Gesamtbesuch der Pachtgärten dieser Stadt kann nach Einzelzählungen (des Lehrers Weller) auf 70 000 Personen täglich angesetzt werden. — Das spricht Bände! vor allem, daß der arbeitsame, zähe Organisationsgeist, dieser feste Wille der Zehntausende, brüderlich allen und allen gründlich zu helfen, ungleich höher einzuschätzen ist als die 40 000 Großberliner Lauben, deren Demoralisation uns Dr. Friedrich Coenen* schildert.

Städtebau

Unser neuzeitlicher Städtebau hat es noch nicht vermocht, auch dem Kleingarten eine seiner Bedeutung entsprechende Auswirkung zu verschaffen. Die alten Gärten der Mitte sterben, und die neuen am Rande können nicht leben. Aus dieser Sachlage ergeben sich von selbst Ansprüche.

Zunächst für die Bodenpolitik. Von einer Preisregelung aller städtischen Grundflächen, insbesondere von der Fähigkeit zur systematischen und dem jeweiligen Gebrauch angepassten Bereitstellung von billigem Raum für Gartenflächen kann bei den meisten deutschen Städten zur Zeit nicht gut gesprochen werden. Hier hat ein frühzeitig einsetzendes Finanzgebahren überhaupt einmal erst das Reservoir zu schaffen, aus dem mit anderen sozialen Grün-Anforderungen auch die nach Kleingärten gedeckt werden könnten. Daß hiermit nichts Unmögliches gefordert wird, beweisen die bodenreformatorischen Erfolge von Städten wie Ulm oder Rüstingen. Solche Vorarbeit ist aber die unumgängliche Voraussetzung für die Möglichkeit der organischen Einführung von Kleingärten jeder Art in den Bebauungsplan.

Dann nur, wenn genügend Boden überhaupt zur freien Verfügung steht, können davon genügend große, nur dann genügend gut- und vor allem festliegende Teile für den Kleingarten angewiesen werden. Mit dieser, insbesondere der letzten Forderung steht und fällt die ganze Zukunft der kommunalen Kleingartentechnik. Während man aber für den Garten am Kleinhaufe — also wesentlich von Wohnungsrücksichten, weniger von Gartenausichten bestimmt — in neuerer Zeit auf das Verständnis sogar großer Stadtverwaltungen scheint rechnen zu können, können wir das in bezug auf die Pacht- oder Familiengärten keinesfalls sagen. Hier hat daher der Hebel anzusetzen. Denn bis heute ist uns noch kein Fall bekannt geworden, in dem festumschriebene Gebiete für dauernden Pachtgartengebrauch städtischerseits vorgemerkt wären. Wie soll das aber auch möglich sein, wenn man die Tatsache erwägt, daß die meisten unserer Städte noch nicht die Begriffe von „Luftverteilung“ und „Grünflächensystem“** im General-Siedlungsplan, ja oft diesen selbst nicht einmal kennen?

Aber wenn man ihn kennt, wo nun sollen in diesem allgemeinen Verteilungsplan die Arbeiter- oder Schrebergärten ihren Platz finden?

Naturgemäß gehören die Familienpachtgärten mit den Wäldern, Außenparks, Spielparks, Promenaden und Stadtplätzen organisch zu dem Freiflächensystem, das innerhalb des Generalbebauungsplanes gleichberechtigt mit dem Bauklaffen- und dem Verkehrs-system wettkämpft. Sie sind ein wesentlicher Bestandteil des städtischen Freiflächenplanes: Kleingärten sind kommunale Grünanlagen erster Klasse. Die Unterbringung von genügend Pachtgärten dicht bei den Wohnungen, also innerhalb der Baublöcke ist ideal, also praktisch unmöglich. Folgerichtig sind deshalb Pachtgärten die gegebenen Vorläufer

* „Das Berliner Laubenkolonienwesen“. Göttingen, Vandenhoeck & Ruprecht.

** Siehe „Städtische Freiflächenpolitik“ von Dr.-Ing. Martin Wagner, Berlin-Grünwald. Verlag Carl Heymann, Berlin, 1915.

oder Begleiter derjenigen Freiflächen, die mit Sicherheit oder doch großer Wahrscheinlichkeit erst in Jahrzehnten zum Grünausbau gelangen. Aber auch dann würde es gewiß möglich sein, die einmal bestehenden Familiengärten mit dem einzurichtenden Parke zu einem neuen Grünwesen — einer pflanzenmäßig ausgebauten Schreberkolonie oder spielmäßig gesteigerten Laubenzolonie — zu verschmelzen. Noch vorteilhafter gewiß, als wenn wir jetzt erst neue Siedlungen den Parkgrenzen einfügen müssen. Auf alle Fälle bleibt bei dieser Handhabung, die Pachtgärten von mindestens zehnjähriger bis lebenslänglicher Dauer garantierte, eine vorhergehende gründliche Bodenverbesserung durch intensive Kultur als sicherer Gewinn zu buchen.

Neben derartigem städtischen, auch staatlichen, Gelände sollten aber auch geeignete Flächen für den Erwerb durch wohlhabende Vereine gemeinnütziger Art (Naturheilvereine, Schrebergärtner, Gartenbauer u. a.) bereit gehalten werden.

In ähnlicher Weise aktiv hat der Generalsiedlungsplan einer Stadt natürlich auch für Kleinhauskolonien zu wirken. Damit dieser Vorsorge dann schließlich nicht dennoch nur Steine, sondern auch Grün und Blumen, also Gärten entwachsen, dafür hätte eine umsichtige Bauordnung aufzukommen. Daß unseren heutigen Bauordnungen (wann bekommen wir eine „generelle Gartenordnung“?) im allgemeinen wenig gartengebärende, ja nicht einmal immer gartenerhaltende Eigenschaften anhaften, das erhellt ja aus den oben angeführten Ziffern über Hausgärten. Da, wo die Geseze den Bauordnungen nicht genügend Handhaben bieten, hindert aber nichts, anderweitig nachzuhelfen, wie es z. B. der Berliner Polizeipräsident am 2. Juni 1916 mit einem Nachtrag zur Polizei-Ordnung für den Stadtkreis Berlin* tat. Derartige „Berichtigungen“ können vielen alten Gärten das Leben retten und dasjenige der jungen sichern.

Nicht zuletzt sollte auch eine umsichtige Verkehrspolitik dem Kleingartenwesen unter die Arme greifen. Wie die Dinge heute liegen, sind es entweder mangelnde oder aber zu teure Fahrgelegenheiten, die viele Kleingärtner noch schrecken, die Brachlandwüste rings um unsere Städte in blühende Halben zu verwandeln. Und die Pachtverträge werden ja gemein hin um so leichter und länger, je weiter draußen liegendes Gelände sie betreffen. Deshalb heißt die nächste wohlbedachte allgemeine Neueinführung der Königl. Eisenbahndirektionen gewiß: „Kleingarten-Sonderkarten“**.

Finanzen

Diese führen gut hinüber zur Anschneidung der Geldfrage, die ja beim Kleingartenbau eine besonders große Rolle spielt. Denn jetzt erst, nachdem gute Lage und lange Lebensdauer den Kolonien gesichert ist, nun erst — die bisherigen Zustände auf diesem Gebiete schließen das grundsätzlich aus — kann mit Aussicht auf Erfolg an die Aufstellung vernünftiger Regeln für die Handhabung des Beieinanderseins, insbesondere der vielen tausend Laubengärtlein geschritten werden. Jetzt erst lohnt sich auch der Zusammenschluß der Pächter zu Vereinen und Verbänden, um als uneigennütziger Generalpächter den bisher üblichen eigennützigen „Pächtergeneral“ abzulösen, — lohnen sich Verträge und Maximalpachten, gemeinsamer Einkauf und Vertrieb, lohnen sich Spielplätze, Milchwirtschaften, solide Lauben und festliche Beratungshäuser — kurz: Geld und Arbeit in das Kleingartengeschäft hineinzustecken. Was allein, abgesehen von der demoralisierenden Wirkung dieses erzwungenen Vorgangs, von den „fliegenden Laubengärten“ an volkswirtschaftlichen Werten im Laufe der Jahrzehnte zerstört worden ist, das ist gewiß nicht wenig.

Jetzt erst werden auch die Städte selbst ermuntert, von sich aus die von ihnen soweit vertretene Kleingartenpolitik auch finanziell zu bewirken. Der Garten am Hause profitierte

* § 1. Auf den Grundstücken dürfen nur Vordergebäude und Mittelflügel errichtet werden. Die Bautiefe darf, von der Bauflucht an gerechnet, bei den Vordergebäuden höchstens 18 m, bei den Mittelflügeln höchstens 23 m betragen.

** In Berlin soll es ja schon Ansätze hierfür geben.

da ja neuerdings schon ein wenig vom öffentlichen Interesse am Kleinhaus, beim Laubengarten sind die Geldverhältnisse nach wie vor völlig ungeordnet. Da gibt es Gemeinnützigkeiten (wie der Vaterländische Frauenverein in Charlottenburg), die nur 2 Pfg. für den Quadratmeter von ihren Pächtern fordern, und dicht dabei Großberliner Laubenkolonien, die mit wesentlich geringeren Einrichtungen und schlechteren Bedingungen 20 Pfg. und mehr als Zoll für denselben Raum erheben. Da gibt es Städte, die die Verpachtung ihres bisher landwirtschaftlich genutzten Geländes zu einem richtiggehenden Geschäft ohne Risiko und Verpflichtung erniedrigen (Berlin), und andere wieder wie Frankfurt oder Leipzig, die sich's „beinahe was kosten lassen“. Daß sich Aufwendungen für Laubenkolonien sogar rentieren können, zeigt Kiel, das bisher 17 000 Mark für erste Einrichtungen ausgab, jetzt aber an Jahrespacht rund 80 000 Mark hereinholt, wie sich denn überhaupt unter normalen Voraussetzungen Pachtgärten allein zu erhalten pflegen (Bielefeld). Immerhin sollte gegenüber solchen rein rationalen Rechnungen doch ein wenig mehr auf die unerforschlichen inneren produktiven Eigenschaften von Arbeitergärten hingewiesen werden. Auch von Volksparken pflegt man doch keine Rentabilitätsberechnung zu verlangen, obgleich sie gewiß heute doch oft noch viel weniger kräfteverwendend auftreten als Familiengärten. Da ist die einsichtsvolle Initiative der Stadt Neumünster zu loben, die nicht nur das erforderliche Gelände in eine Art Erbpacht gab, sondern dem Vereine gegen Zins und Amortisation die Kapitalien für die erste Einrichtung vorschob. Dieses Zutrauen hat sich glänzend bewährt.

Wo der Beschreitung dieses Weges unüberwindliche Hindernisse sich entgegenstellen sollten, da sei endlich auf die Landesversicherungsanstalten und ähnliche Institute als Geldquelle hingewiesen. Lübeck hat hierfür bereits gute Bresche geschlagen, und es ist ja auch nicht einzusehen, warum der Kleingarten (als noch gesündere Freiluftwohnung) hinter dem Kleinhaus grundsätzlich zurückstehen hätte. —

Wenn unsere Städte solcher Art Boden und Betriebsmittel für ihr Kleingartenwesen umsichtig bereitgestellt, das ganze Gartenheim bereitet haben werden, so können sie dann auch mit gutem Gewissen einmal einladen, näherzutreten. Nur wenige, wie Ulm, taten das bisher; die meisten sehen verschämt oder gar ärgerlich dem übermütigen Treiben zu, das sich da, halb gegen ihren Willen, auf ihrer Außenhaut entwickelt. Es wäre ihnen als gutes Mittel, vielleicht dem Gartenwesen als Abteilung angegliedert, die Einrichtung eines besonderen Kleingarten-Amtes zu empfehlen, das sich allein mit Bodenbeschaffung, Finanzierung, Werbung, Verpachtung und Aufsicht von Bürger-Pachtgärten zu befassen hätte.

Das große Grün

Hier handelt es sich vor allem auch um die sachgemäße gärtnerische Durchbildung des Kleingartens selbst, seine Einrichtung. Hier liegt mit wenigen Ausnahmen noch alles im argen. Es wird voraussichtlich noch auf Jahrzehnte notwendig sein, daß man den, während seines Stadtlebens nahezu oder ganz bodenentfremdeten, neuen Kleinsiedler hindert, sich mit nichts ahnender Entbeckerwit auf wertvolle Samen, Pflanzen und Bäume zu stürzen. Demgemäß sollte das ganze Gartenland noch vor der Abzäunung geebnet, gegraben und gedüngt werden. Auch die Anlage der notwendigen Zufuhr-, Dünger- und Fußwege, sowie von Kompost- und Wirtschaftsplätzen, von Brunnen oder Wasserleitungen gehört zur Vorarbeit des Verpächters oder Besitzers. Insbesondere aber muß sich seine Fürsorge auch auf die sachgerechte Beschaffung und Einpflanzung des dauernden, des sogen. „Großen Grüns“ für seine Kleingärten, also auf die notwendigen Straßenbepflanzungen, Obstbäume, Spaliere und Sträucher erstrecken. Man glaubt ja nicht, was unsere Grünkolonien schon durch gedankenloses Hineinstopfen von allerlei Bäumen bloß an Landkulturwert verloren haben. Die berechnete persönliche Garten-Initiative des einzelnen Pächters, von den Pflichten und Erfahrungen der Sommerbepflanzung gemeinhin vollauf in Anspruch genommen, wird von dieser (offiziellen) Herrichtung des allgemeinen Gartenskeletts kaum berührt.

Den entscheidenden Anstoß zur Besserung hat in dieser Hinsicht wohl die Gartenstadt Leipzig-Marienbrunn gegeben, wo nicht nur die Häuser, sondern auch die Gartengrenzen mit Spalierobst und anderen Nützlichkeiten versehen wurden. Falkenberg bei Berlin und andere folgten*. Aber auch Lauben- und Schrebergartenkolonien können für ihre Hochentwicklung diese elementare sachliche Vorbedingung nicht entbehren. (Kiel und Waldburg i. Schl.)

Danach entspräche also der ordentliche Vorgang bei der Gründung des Kleingartens sinngemäß dem längst allgemein üblichen beim Bau des Kleinhauses, das bekanntlich, bis auf den Wandanstrich fertig, die liebevolle Inneneinrichtung durch den künftigen Besitzer erwartet.

Wie aber beim modernen Kleinhaus der beste Architekt sich längst schon als der billigste erwiesen hat, so ist auch beim Kleingartenbau jeglicher Art darauf zu achten, daß tunlichst schon vor Festlegung des Bauplanes ein mit allen einschlägigen Disziplinen vertrauter beratender Gartenarchitekt für die Fertigung der Gartenpläne und für die Beaufsichtigung ihrer Ausführung gewonnen wird.

Frauenarbeit und Kinderfürsorge

Der Gartenarchitekt wird dann auch in der Lage sein, an neueren Aufgaben des Kleingartens praktisch mitzuarbeiten, wie wir sie etwa, im großen wie im kleinen, in der immer deutlicher hervortretenden „Überantwortung des Gartens an die Frau“ erblicken. Diese Notwendigkeit erklärt sich schon hygienisch: es gibt keine mehr körpererhaltende und aufbauende, also gesündere Tätigkeit als Gartenarbeit. Frauen, die nur 200mal im Jahr, nur 2 Stunden täglich in frischer Luft mit Spaten, Hacke und Pflanzloch handfeste Freundschaft schließen, die werden gern und gesunde Kinder gebären. Sodann wirtschaftspädagogisch: Frauen, die Pflanzen zu ziehen verstehen, werden auch Kinder pflegen und Geld und Gut zusammenhalten. Endlich von Berufs wegen: Frauen und Mädchen, die zu Hause nur halb beschäftigt oder in der Fabrik zu entbehren sind, werden immer noch ein Wesentliches zum privaten Erwerb und damit zur nationalen Volkswirtschaft beitragen können, wenn sie die Versorgung eines Gartens übernehmen.

In dieser Beziehung ist auch an eine intimere Verbindung von Kleingärtnerischer Frauenarbeit und Schule zu denken. Wir haben zwar schon vorzügliche botanische Gärten und leidliche Schulgärten für Pflanzenlieferung, aber kaum schon den Schüler-Arbeitsgarten, der, in Amerika längst heimisch, auch für die deutsche Schule grundsätzlich zu fordern ist. Hier vor seinem eigenen Beetlein könnte dem Schüler der größte Teil der naturkundlichen Belehrung zweifellos viel eindringlicher und bekömmlicher übermittelt werden als in der Klasse.

Auch die Kinderhorte gehören ihrer inneren Natur nach in den Bereich des Kleingartens. (Wiesbaden und die Firma Lanz in Mannheim II.) Wenn man weiß, welche Anforderungen der Krieg an unsere Horte und Bewahranstalten gestellt hat, und wenn man dahingegen sieht, wie ungesund und unzulänglich diese noch vielfach haufen, so entsteht die autoritative Forderung: Für jeden Kinderhort einen Arbeitsgarten und für die Halbwüchsigen deren zwei!

Für den neuen und zukunftsreichen Beruf des gärtnerisch geschulten Kinderpflegers oder des pädagogisch vorgebildeten Schulgärtners ist aber die Veranlagung der Frau wie geschaffen.

Der Jugendpark

Alle diese mannigfachen Gestalten, welche die zeitgenössische Gartenbewegung so uner schöplich hervorsproßt, haben, jede für sich, ihren besonderen Reiz. Aber eins fehlt ihnen noch, um vollkommen zu sein: die innere Einheit und die gute äußere Form. In diesem Mangel berührt sich unser Gegenstand mit seinen beiden Schwesterbestrebungen für Volkspark und Freiluft. Sie alle, in Not geboren und im Kampf erzogen, entbehren noch des edleren Gefäßes, das der Pflege ihrer Gemeinsamkeiten sowohl

* Bemerkenswerte Anregungen in dieser Hinsicht brachten: S. Maas, „Laubentolonie und Grünfläche“, Trowitsch & Sohn, Frankfurt a. O.; L. Lesser, „Der Kleingarten“, C. Heymanns Verlag, Berlin.

als der Pflege ihrer schöneren Möglichkeiten diene. Zusammen mit dem bekannten Städtebauer und Volkswirt Dr. Wagner vom Verband Großberlin hat Verfasser hierfür die Errichtung von „Jugendparks als Kriegerbank“ in Vorschlag gebracht. Dieser Gedanke, überall: „Pflanz- und Pflegestätten für die körperliche und geistige Erleichterung der deutschen Jugend“ zu gründen, zwischen Grün und Blumen in Gottes freier Luft, hat mannigfachen Widerhall in der Öffentlichkeit gefunden*. Abgesehen von den unablässbaren, ohnedies in dieser Richtung liegenden Aufgaben der Städte wäre seine Erfüllung durch die private Initiative wesentlich in der Herbeiführung eines fruchtbaren Gegenseitigkeitsverhältnisses der verschiedenen Reformbestrebungen zu sehen. Dadurch würde erst die rechte Gewähr gegeben sein für das Heranwachsen des starken und reinen Geschlechts, das Deutschlands Zukunft braucht.

Gerade die Kleingartenbewegung, die von allen Seiten freundschaftlich aufgenommen hat, und der von allen Seiten gleichermaßen Sympathie entgegengebracht wird, halten wir hier zur Führerschaft berufen. Mit dem ersten deutschen Jugendpark als Kriegerbank würde sie auch ihrer eigenen schöpferischen Vergangenheit das beste Denkmal setzen, zugleich ein Symbol ihrer kraftvollen Zukunft.

Auf die große und dauernde Lebensfrage der modernen Arbeitsvölker: nach Wiedervereinigung von Stadt und Land, der Riesenstädte: nach Luft und Licht, des einzelnen Menschen: nach seinem Ursprung und Ziel — hat das Gartenleben bisher die beste Antwort gegeben.

Von den mannigfachen Gartenproblemen, die uns in diesen Tagen erregten, hat sich wiederum die Kleingartenbewegung, die „Proklamation der Gartensehnsucht der Vielen“, als eins der erfolg- und zukunftsreichsten erwiesen.

Über den volkswirtschaftlichen Wert von Kleingärten läßt sich nicht mehr streiten. In Städten wohnen heute über 16 Millionen, bald werden es 20 sein. Wenn nur dem dritten Teil davon zu je 4 Menschen 5 Morgen Land gegeben würde, so machte das (nach Karl v. Mangoldt) noch nicht $\frac{1}{7}$ % des deutschen Landes aus. Aber mit weniger als der Hälfte schon wären (nach Dr. med. Krafft) die 50 Millionen Mark zu sparen, die wir bisher jährlich dem Auslande allein an Gemüse zu steuern hatten.

Auch die moralischen Akten über den Kleingarten sind abgeschlossen. Denn er entspannt den Daseinskampf, leiht Verantwortung für andere und Freude am Eigenleben. Er stählt die Jugend, eint Mann und Frau und ernährt die Familie; er baut Krankheiten vor und heilt Gebrechen und Leidenschaften.

Fürwahr, wenn noch Zweifel über Wert und Wirksamkeit unserer Kleingärten und Laubenkolonien bestanden haben sollten, so hat sie der Krieg gründlich behoben. Allein in Sachsen** dienten im letzten Jahre rund 50 000 sonst nicht voll genutzter Menschenkräfte auf mehr als $5\frac{1}{2}$ Millionen Quadratmetern sonst nicht bestellten Landes der Erzeugung menschlicher Nahrungsmittel. . . . Das taten dreizehn und ein halbes Tausend neuer Gärten. Wer will ermessen, abgesehen von diesem Wirtschaftlichen, abgesehen von allem Körperlichen — wer will ermessen, was dann von den vielen hunderttausend deutschen Kleingärten in dieser schweren Zeit an geistiger Disziplin und nationaler Kraft ausgeströmt sein mag?

* Außer mannigfachen Äußerungen der Tagespresse brachten 1916 „Die Tat“ S. 2, „Das Größere Deutschland“ S. 31, „Der Vortrupp“ S. 13, 16 u. 17, „Die Bau-Rundschau“ S. 33, „Möllers Deutscher Gärtner“ S. 27 u. ff., sowie die „Gartenkunst“ Septemberheft u. ff.; weiter „Dekorative Kunst“, München, „Das Deutsche Lehrerbatt“, Berlin, „Pädagogische Reform“, Hamburg, „Die Gartenstadt“, „Der Arbeiter und Schrebergarten“, „Körperliche Erziehung“, Wien, u. a. m. Artikel über den Jugendpark.

** Siehe die aufschlußreiche Broschüre: Dr.-Ing. Kruschwitz, „Erfolge und Aussichten des Kriegsgemüse- und Kleingartenbaues in Sachsen“, herausgegeben von der Zentralstelle für Wohnungsfürsorge im Königreich Sachsen.

3.

Landflucht, ländliche und halbländliche Siedlung

Von Landesrat Geh. Reg.-Rat Dr. Althoff in Münster i. W.

Der allmähliche Übergang Deutschlands vom Agrar- zum Industriestaat hat eine lebhaftere Abwanderung der ländlichen Bevölkerung zur Industrie zur Folge gehabt. Ganz besonders zeigte sich das in denjenigen Landesteilen, in denen die Industrie eine größere Ausdehnung gewann. Hier reichten die vorhandenen Arbeitskräfte nicht aus, und es mußten zur Ergänzung weitere Arbeiter aus näheren oder ferneren Gegenden herangezogen werden, die zum großen Teil zunächst der landwirtschaftlichen Bevölkerung der Umgegend entstammten. Da nun aber die Industrien — abgesehen vom Bergbau — fast ausschließlich sich in den Städten ansiedelten, so entstand aus diesen und anderen Gründen nach und nach eine gewaltige Abwanderung vom Lande in die Städte, welche in Entvölkerung des Landes und einer Ansammlung großer Menschenmassen in den Städten ausartete, mit allen jenen gesundheitlichen und sittlichen Schädigungen, welche wir so tief beklagen.

Es hat nicht an Versuchen gefehlt, diese so beklagenswerte Landflucht zu bekämpfen; leider haben sie aber nicht den erwarteten Erfolg gehabt, weil es nicht gelang, die Gründe, welche die Landflucht verursachten und förderten, zu beseitigen. Und doch ist es nötig, nicht zu erlahmen und den Kampf trotz aller bisherigen Mißerfolge fortzusetzen, denn es geht nicht an, die Menschen weiterhin in der Enge der Städte zusammenzupferchen und sie dort körperlich und geistig verkümmern zu lassen.

Es soll zwar nicht geleugnet werden, daß in den Städten die Wohnungsverhältnisse eine erfreuliche Besserung erfahren haben. Feuchte Kellergelasse, finstere Hinterhauswohnungen und enge Dachstübchen haben in zunehmendem Maße solchen Wohnungen Platz gemacht, in denen alle begründeten Forderungen in Beziehung auf Gesundheit, Zweckmäßigkeit und Behaglichkeit Erfüllung gefunden haben, soweit es die bescheidenen Mittel der minderbemittelten Bevölkerung nur irgendwie zuließen. Es ist statistisch erwiesen, daß in denjenigen Städten, ja sogar schon in denjenigen Stadtteilen, in welchen eine durchgreifende Wohnungserneuerung oder Wohnungsverbesserung stattgefunden hat, die Gesundheits- und Sterblichkeitsverhältnisse, insbesondere auch unter den Kindern, bedeutend günstiger geworden sind.

Mit Stolz kann man auf das hier Erreichte zurückschauen. Selbst der eifrigste Befürworter des Wohnens auf dem Lande wird ja zugeben müssen, daß ein großer Teil der Bevölkerung durch seinen Beruf und seine sonstigen Lebensverhältnisse gezwungen ist, in der Stadt zu wohnen. Daraus folgt ohne weiteres, daß die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse in der Stadt auch weiterhin nicht vernachlässigt werden darf.

Aber es läßt sich doch auf der anderen Seite auch wieder nicht leugnen, daß ein großer Teil der jetzt noch im Innern der Städte wohnenden Bevölkerung sehr wohl in der Lage wäre, auf dem Lande oder doch in der näheren Umgebung der Stadt zu wohnen. Diese gilt es aus dem Stadtkern herauszubringen, soweit es ihre persönlichen Verhältnisse nur irgendwie gestatten. Denn selbst durch die sorgfältigste Ausgestaltung der städtischen Wohnungen können die großen Vorzüge des Landlebens doch nicht voll ausgeglichen werden.

In der Stadt zeigt uns schon das frühe Verwelken und Abfallen der Blätter von den Bäumen und das völlige Verkümmern so vieler Pflanzen und Blumen die schlechte Beschaffenheit der Luft, die Enge der Bebauung hindert den Zutritt des Sonnenlichts und frischer Luft, und die blassen Wangen der dort aufwachsenden Stadtkinder beweisen die üble gesundheitliche Wirkung. So entstehen Leiden und Krankheiten, die nur zu leicht zu Seuchen ausarten, deren Bekämpfung das dichte Zusammenwohnen der Menschen erschwert. Nicht zu vergessen sind auch die sittlichen Gefahren, welche das Zusammenhausen von Personen verschiedenen Geschlechts in den engen Wohnungen erzeugt.

Wie so ganz anders wirkt das weitere Auseinanderwohnen auf dem Lande. Wie glücklich fühlen sich die Menschen, die in ihren Mußestunden in ihrem Gärtchen arbeiten können! Wie vorteilhaft ist es für das Gedeihen der Kinder und die Gesundheit aller, die unverfälschte Milch der eigenen Kuh oder Ziege, die frischen Eier selbstgehaltener Hühner und das Fleisch des selbstgemästeten Schweines genießen zu können!

Von nicht zu unterschätzender Bedeutung ist hierbei die größere Billigkeit des Aufenthaltes auf dem Lande. Während in der Stadt namentlich der hohe Preis des Baugeländes und die durch die größere Wohndichtigkeit bedingten gesundheitspolizeilichen Forderungen das Wohnen verteuern, ermöglicht die Lage außerhalb der Stadt eine größere Geräumigkeit und namentlich den Besitz eines Gartens und von Vieh. Die Billigkeit des Grund und Bodens, die Verwertbarkeit aller Abfälle des Haushalts und des Düngers von Mensch und Vieh, sowie die Ausnutzung der Arbeitskraft der Familienangehörigen bringen dem Landbewohner wirtschaftliche Vorteile von solchem Wert, daß daraus häufig die Kosten der Wohnung voll gedeckt werden können. Gleichzeitig wird es hierbei vielfach den erwachsenen Familienmitgliedern möglich, auf Außenarbeit zu verzichten und sich auf dem eigenen Besitz voll zu beschäftigen; die Ehefrau kann neben dieser Arbeit ihren Haushalt besorgen, das Essen kochen und die Kinder beaufsichtigen und erziehen. Das alles aber trägt dazu bei, den Sinn für Häuslichkeit zu pflegen, den Mann dem Wirtschaftsbefuch fernzuhalten, die ganze Familie zur Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit zu erziehen und so das Familienglück zu fördern, die Lebensfreude zu erhöhen. Ein gut Teil aller Klagen über das Lärmen und Toben der Kinder in Oberwohnung und Unterwohnung, auf engen Fluren und Treppen, die ja den kinderreichen Familien die Erlangung einer Wohnung oft so schwer machen, fallen auf dem Lande fort, wo die Kinder in Gottes freier Natur ihre Spiele betreiben können.

Welche Gründe sind es nun aber, die trotz dieser Vorzüge des Landlebens eine derartige Landflucht zuwege gebracht haben? Und welche Mittel haben wir, sie zu beseitigen?

Die Hauptrolle hat bisher wohl der Unterschied in den wirtschaftlichen Verhältnissen der Stadt- und Landbewohner gespielt. Der Umstand, daß der Ertrag des landwirtschaftlich genutzten Grundstücks oft im Mißverhältnis zu dem Erwerbspreis stand, so daß der letztere eine angemessene Verzinsung nur bei Nichtberechnung der Arbeit des Besitzers erbrachte, hat manchen Landwirt bewogen, seinen Landwirtschaftsbetrieb lieber mit einem lohnenderen Erwerb in der Stadt zu vertauschen. Ein gleiches gilt für Kaufleute und Handwerker, die auf dem Lande nur schwer ihr Auskommen fanden. Vor allem aber trieb es die Arbeiterbevölkerung in die Stadt und zur meist in der Stadt befindlichen Industrie. In erster Linie reizte sie der höhere Lohn, der dort zu erzielen war, dann aber auch der Umstand, daß dieser Lohn in bar gezahlt wurde, so daß der Arbeiter ihn ganz nach seinem Belieben verwenden konnte, während der Landarbeiter vielfach seinen Lohn zum Teil in Naturalien erhält. Damit hängt zusammen die Ungebundenheit des Lebens. Während der Landarbeiter — wenigstens soweit er im Haushalt seines Dienstherrn wohnt — mit Rücksicht auf die Abhängigkeit des Landwirtschaftsbetriebes vom Wetter und sonstigen Umständen (plötzliche Erkrankung des Viehes usw.) jederzeit zur Verfügung stehen muß, ist der Industriearbeiter nach Ablauf seiner vorgeschriebenen Arbeitszeit sein eigener Herr.

Ein ganz besonderes Lockmittel bilden schließlich die Annehmlichkeiten und Vergnügungen des Stadtlebens und auch wohl die in mancher Beziehung zweckmäßigeren und bequemerem Wohnungseinrichtungen in der Stadt, ganz abgesehen davon, daß das Stadtleben bei vielen, z. B. den Dienstboten, als vornehmer gilt.

Auf der anderen Seite wieder fehlt es auf dem Lande an höheren Schulen und Fachschulen, so daß die Erziehung der Kinder zu einem höheren Beruf eine Trennung der Kinder vom elterlichen Haushalt und einen großen Kostenaufwand erfordert. Auch das Fehlen von Arzt und Apotheke, sowie von größeren Kaufgeschäften wird in kleineren Orten oft unangenehm empfunden.

So ist es gekommen, daß die Bevölkerung Deutschlands auf dem Lande und in kleinen Landstädten bei der Volkszählung 1910 schon auf 51,2% der Gesamtbevölkerung heruntergegangen war; bereits 21,3% wohnten in Städten über 100 000 Einwohner. Wenn schon in den letzten Friedensjahren diese Landflucht mit allen Mitteln bekämpft wurde, so müssen diese Bemühungen jetzt im Interesse des Vaterlandes und der Gesundheit der Bevölkerung verdoppelt werden. Gilt es doch, angesichts unserer zahlreichen Feinde und namentlich der gewaltigen Volksvermehrung bei unseren östlichen Nachbarn, unsere Wehrfähigkeit mit allen Mitteln zu erhalten und zu stärken. Dazu gehört aber, nicht nur für einen zahlreichen, sondern auch für einen gesunden, kräftigen Nachwuchs zu sorgen. Beides wird aber durch das Landleben gefördert. Die durch die Schwierigkeit der Ernährung und die Kostspieligkeit einer größeren Wohnung verursachte Selbstbeschränkung der Kinderzahl ist auf dem Lande nicht berechtigt, weil dort die Kinder schon früh in Haus und Garten mitarbeiten und miterwerben können, der Kinderreichtum also im Gegensatz zur Stadt, wo er als Last gilt, ein Segen ist. Was aber die Erwachsenen betrifft, so werden die gesundheitlichen Verhältnisse unserer Bevölkerung bei den Kriegsteilnehmern durch die erlittenen Strapazen, bei der übrigen Bevölkerung durch die Folgen des Hungerkrieges eine solche Schädigung erlitten haben, daß sowohl im vaterländischen als auch im wirtschaftlichen Interesse eine möglichst umfangreiche Verpflanzung der Bevölkerung auf das Land dringend geboten ist.

Um das zu erreichen, muß dahin gestrebt werden, die Vorzüge des Landlebens zu vervollkommen, seine Nachteile zu beseitigen oder doch zu mildern, die Vorzüge des Stadtlebens soweit möglich auch aufs Land zu übertragen und endlich der Bevölkerung die Vorzüge des Landlebens voll zum Bewußtsein zu bringen und ihr die Ansiedlung auf dem Lande nach Möglichkeit zu erleichtern.

Was zunächst die Schattenseiten des Landlebens betrifft, so dürfte hinsichtlich der Lohnverhältnisse der Krieg den Bekämpfern der Landflucht eine wirksame Waffe verschafft haben. Während früher die Landwirtschaft wegen ihrer bescheidenen Ertragsfähigkeit nicht imstande war, ihren Arbeitern gleiche Löhne zu zahlen wie die Industrie, hat die gewaltige Steigerung der Lebensmittelpreise die Landwirtschaft in eine günstigere Lage gebracht. Wenn — wie zu erwarten steht — die Erzeugnisse der Landwirtschaft auch nach dem Kriege gute Preise erzielen, ist es sehr wohl möglich, daß die Löhne hoch genug bleiben, um die Landarbeiter auf dem Lande zurückzuhalten oder gar Abgewanderte dorthin zurückzubringen.

Noch etwas anderes haben wir dem Kriege zu verdanken: er hat uns gezeigt, wie wichtig es ist, in der Lebensmittelversorgung unser Vaterland auf eigene Füße zu stellen. Das gilt aber nicht nur für das Volk im ganzen, sondern auch für jeden Einzelnen. Die Selbsterzeugung der wichtigsten Lebensmittel für die eigene Familie, und das Halten einer Kuh oder Ziege, sowie eines Schweines macht den Einzelnen unabhängig vom Lebensmittelmart. Er kommt nicht in Verlegenheit, wenn Mangel an Lebensmitteln oder Steuererhöhung die Beschaffung der Lebensmittel erschweren. Vielleicht ist das auch eine gute Lehre für diejenigen Landarbeiter, welche die Leistung eines Lohnanteils in Naturalien bisher

unangenehm empfanden, sie werden die Lebensbedürfnisse der eigenen Familie künftig vom Arbeitgeber ganz gern anstatt des Barlohnes annehmen.

Im übrigen erscheint es natürlich sehr erwünscht, die berechtigten Vorzüge des Stadtlebens möglichst auch dem Lande zugute kommen zu lassen, indem man den Besuch der Stadt durch Verbesserung der Verkehrsmittel (Bau von Kleinbahnen und Straßenbahnen, Förderung des Fahrradverkehrs und dgl.) erleichtert, um die bequeme Erreichung der in der Stadt befindlichen Arbeitsstätte, den Besuch höherer Schulen, des Arztes, der Apotheke, den Einkauf von Waren usw. zu ermöglichen. Manche in der Stadt üblichen Einrichtungen werden sich auch aufs Land übertragen lassen, wie Wasserleitungen, elektrischer Strom für Beleuchtungs- und Betriebszwecke. Erstrebenswert ist endlich die Schaffung von Wohlfahrtseinrichtungen aller Art, wie Kleinkinderbewahrschulen, Handarbeitschulen, Gemeindepflegestellen, Fürsorgestellen, Beratungsstellen, Volksbibliotheken, die Veranstaltung von Lichtbildervorträgen, Kinovorstellungen, Volksunterhaltungsabenden, Aufführungen, Volkskonzerten usw., ferner die Förderung der Geselligkeit durch Gründung von Krieger-, Turn-, Sport- und Gesangsvereinen*.

Ein sehr wirksames Gegenmittel gegen die Landflucht wäre natürlich die Verlegung der Industrien, soweit das nur irgendwie möglich, aus den Städten aufs Land, wie sie auch schon seit längerer Zeit in steigendem Maße erfolgt. Nur darf man nicht glauben, daß das alle vorhin angeführten Mittel der Verpflanzung städtischer Vorzüge auf das Land unnötig mache. Das zeigen schon die Erfahrungen, welche der Bergbau gemacht hat, der ja wegen seiner Abhängigkeit vom Orte des Kohlenfundes größtenteils auf dem Lande Fuß gefaßt hat. Während der Bergbau nur dann die nötigen Arbeiter sich verschaffen kann, wenn er ihnen Wohnungen zur Verfügung stellt, die an Größe und Ausstattung weit über das Durchschnittsmaß hinausgehen, und wenn er sich dazu noch mit einer 1—2prozentigen Verzinsung des Baukapitals begnügt, bedarf es einer derartigen Fürsorge der Industrien in der Stadt in der Regel nicht, man nimmt dort bei den sonstigen Vorzügen des Stadtlebens eine schlechtere und teurere Wohnung gern mit in den Kauf.

Nun hat es auch schon vor dem Kriege nicht an Männern gefehlt, welche immer wieder auf die Gefahren der Landflucht hinwiesen und die Schattenseiten des Stadtlebens ebenso wie die Lichtseiten des Landlebens den Beteiligten zum Bewußtsein zu bringen versuchten. Wenn ihre Bemühungen nicht den erwünschten Erfolg hatten, so lag es einmal in der Schwierigkeit der Sachlage an sich, dann aber auch darin, daß es an geeigneten Organisationen fehlte, welche auf gemeinnütziger Grundlage eine systematische Ansiedlung auf dem Lande zur erfolgreichen Durchführung hätten bringen können. Es ist bei der Schwerfälligkeit eines großen Teils der Landbevölkerung und der geringen Geschäftsgewandtheit der hauptsächlich in Frage kommenden Kreise unbedingt erforderlich, sie nicht sich selbst zu überlassen, sondern sie zu leiten und ihnen die Ansiedlung so bequem und vorteilhaft wie möglich zu machen.

Man wende nicht ein, daß die Privatunternehmung, welche schon bisher den Wohnungsbedarf zum weitaus größten Teil befriedigt habe, auch diese Aufgabe erfüllen könne. Der Unternehmer verfolgt lediglich seine eigenen Interessen und muß das auch tun. Sein Interesse weist aber mehr auf enge als auf weiträumige Bebauung hin, jedenfalls ist nicht zu ersehen, welches Interesse er an der Förderung der ländlichen oder halbländlichen Siedlung haben könnte, zumal man mit einer großen Verteuerung des Wohnungsbaues nach dem Kriege rechnet, und auch an die vom geschäftlichen Standpunkt aus sehr unvorteilhafte Wohnungsfürsorge für kinderreiche Familien zu denken hat.

Es bedarf deshalb zunächst der Schaffung geeigneter Organisationen. Allerdings ist im Laufe der Zeit eine große Anzahl von gemeinnützigen Bauvereinigungen entstanden,

* Vgl. unten Nr. 5. D. S.

die mit großem Erfolge auf dem Gebiete der Wohnungsverbesserung praktisch tätig sind. Diese Vereinigungen bestehen aber bis jetzt erst dort, wo ein lebhafter Zuzug an Arbeitern sich zeigte, der eine ausgedehnte Bautätigkeit zur Folge haben mußte. So finden wir sie hauptsächlich in den größeren Städten und in den aufstrebenden Orten des Industriebezirks. Dagegen fehlen sie überall dort, wo die Baulust eine geringe ist, also namentlich in ländlichen Gegenden. Bei der geringen Bautätigkeit, welche auf den einzelnen Ort entfällt, lohnt es sich ja auch nicht, überall einen besonderen Bauverein zu gründen, auch würde man kaum genügend geeignete Personen für die Vorstandsämter finden.

Gleichwohl muß etwas geschehen, um den Leuten, welche sich ansiedeln wollen, mit Rat und Tat zur Seite zu stehen. Sie würden sonst nur zu leicht schlechten Ratgebern in die Hände fallen und anstatt Glück und Behaglichkeit im eigenen Heim zu finden, nur Ärger, Verdruß und Geldverluste haben.

Es erscheint deshalb zweckmäßig, nach und nach das ganze Reich mit einem Netz von Bauvereinigungen zu überziehen, welche — möglichst an politische Bezirke sich anlehnend — so groß sind, daß sie die Wohnungsverorgung der minderbemittelten Bevölkerung auf gemeinnütziger Grundlage mit Erfolg durchführen können. Für Preußen würden Vereine für das Gebiet eines Kreises in Betracht kommen, anderwärts Bezirke ähnlicher Größe. Soweit sich innerhalb dieses Gebietes Orte mit reger Bautätigkeit befinden, steht natürlich nichts im Wege, dort besondere Bauvereine zu bilden und sie den Kreisbauvereinen unterzuordnen oder gleichzustellen. Immerhin ist davor zu warnen, allzu kleine Bauvereine zu bilden. Bei ihrem geringen Wirkungskreis sind sie nicht in der Lage, die nötige Geschäftsgewandtheit und Erfahrung zu gewinnen, ihre finanzielle Lage ist eine unsichere, schon unbedeutendere Mißerfolge können sie in Schwierigkeiten oder gar zu Falle bringen. Auch im übrigen entbehren sie mancher Vorteile, deren sich die größeren Bauvereine erfreuen. Diese sind infolge ihrer großen Mitgliederzahl in der Lage, ein bedeutendes eigenes Vermögen anzusammeln, welches in schwierigen Lagen den Zusammenbruch verhütet. Da das Risiko sich auf eine größere Zahl von Mitgliedern und Ansiedlungen verteilt, ist ihre Kreditfähigkeit eine höhere, es wird ihnen leichter werden, Hypotheken und Bürgschaften unter günstigeren Bedingungen zu erlangen. Der schnellere Verbrauch von Baugelände gestattet ihnen, größere Geländestücke auf Vorrat anzukaufen, wodurch es in der Regel auch billiger wird. Sie können eigene Architekten halten — für sich allein oder in Gemeinschaft mit der Kreisverwaltung —, größere Abschlüsse mit Baufirmen machen, Baumaterialien und Hausrat in größeren Mengen kaufen, auch sonstige Gegenstände gemeinsam anschaffen — alles Gesichtspunkte, welche den großen Bauvereinen erhebliche Vorteile sichern.

Es läßt sich ja nun nicht leugnen, daß Bauvereine, welche sich über einen räumlich ausgedehnten Bezirk erstrecken, auch ihre Schattenseiten haben. Sie liegen namentlich darin, daß den leitenden Persönlichkeiten vielfach die Kenntnis der örtlichen Verhältnisse fehlt, welche z. B. beim Grundstückskauf sehr wichtig ist. Da aber ganz kleine Bauvereine nun einmal nicht lebensfähig sind, so muß man über diese Bedenken sich hinwegsetzen.

In welcher Form sollen nun diese Bauvereine errichtet werden? Während ursprünglich gemeinnützige Bauvereine meist von vermögenden Wohltätern ins Leben gerufen wurden, welche sie mit größeren Schenkungssummen ausstatteten und in patriarchalischer Weise selbst verwalteten, neigte man später mehr zu der Ansicht, daß auch diejenigen, für welche gesorgt werden sollte, an der Verwaltung wirksam zu beteiligen seien. So entstanden die Baugenossenschaften, in denen alle Mitglieder ohne Rücksicht auf die Höhe ihrer Beteiligung gleiche Rechte haben. Man ging dann schließlich so weit, reine Arbeitergenossenschaften zu bilden, in denen die reichen Gönner fehlten, die vermöge ihrer Geschäftsgewandtheit den Verein nach gesunden Geschäftsgrundsätzen zu leiten verstanden und bei geldlichen Schwierigkeiten mit Beihilfen einzutreten vermochten. Auch auf ein ersprießliches Zusammenarbeiten mit den Gemeindebehörden, deren Wohlwollen in so vielen Fragen kaum zu entbehren ist,

wurde oft kein Wert mehr gelegt. Es ist aber ganz natürlich, daß Gemeinden und Privatpersonen nunmehr Bedenken trugen, sich mit größeren Geschäftsanteilen zu beteiligen, wenn unbemittelte Mitglieder, die nur wenige Mark eingezahlt hatten, durch ihr gleichwertiges Stimmrecht oder gar durch Massenaustritt die Sicherheit dieser Beteiligungen gefährden konnten. So sucht man neuerdings nach Rechtsformen, welche — unbeschadet der berechtigten Interessen der Wohnungsuchenden — auch den Gemeindeverwaltungen und geldgebenden Privatpersonen einen angemessenen Einfluß einräumen und die Sicherheit ihrer Geldeinlagen gewährleisten.

Ob auch für örtliche Bauvereine zweckmäßig eine andere Rechtsform als diejenige der Genossenschaft gewählt wird, mag hier dahingestellt bleiben. Für die sich über größere Bezirke erstreckenden Bauvereine scheint nach jetziger Rechtslage die Gesellschaft mit beschränkter Haftung die geeignetste Form zu sein, da sie die Möglichkeit gibt, satzungsgemäß die erforderlichen Bestimmungen zu treffen. In ihr haben sich zusammenzuschließen alle an der Wohnungsfürsorge der Unbemittelten Beteiligten: der Kreis, die Gemeinden, die Industrie, örtliche Vereine usw.

Die Aufgaben nun, welche die Kreis usw. Bauvereine zu erfüllen haben, sind recht schwierige, aber auch dankbare. Ihre Durchführung ist vielfach verschieden, je nachdem es sich um ländliche, halbländliche oder städtische Siedlung handelt.

Was zunächst die ländliche Siedlung betrifft, so kann es sich einmal um die Ansiedlung einer größeren Anzahl von Menschen auf einem zusammenhängenden Gelände handeln. Zur Durchführung solcher Siedlungen haben sich vielfach große Siedlungsgesellschaften gebildet, die den Zweck verfolgen, Großgrundbesitz in mittleren und kleinen Besitz aufzuteilen, und um gleichzeitig dem Großgrundbesitz die nötigen Arbeitskräfte zu verschaffen. Es sind namentlich in Preußen eine Reihe solcher Gesellschaften entstanden, die sich jedesmal über das Gebiet einer Provinz erstrecken. Ihre Wirksamkeit ist des näheren an anderer Stelle erörtert*. Ob sich diese Siedlungsgesellschaften etwaiger Kreisbauvereine als Unterbau bedienen oder ganz an ihre Stelle treten sollen, wird je nach Lage des Einzelfalles zu entscheiden sein.

In der Regel werden die großen Siedlungsgesellschaften einer Vermittlungsstelle nicht entbehren können. Als solche dürften sich aber derartige Vereinigungen, die aus allen an der Sache beteiligten Kreisen gebildet werden, besser eignen, als die Kreis- und Gemeindebehörden, bei denen nur zu leicht eine bureaukratische Handhabung Platz greift. Auf jeden Fall werden die Kreisbauvereine überall dort tätig sein müssen, wo es sich um die Ansiedlung Einzelner auf dem Lande handelt. Sie werden dem Baulustigen das nötige Gelände und Geld zu verschaffen haben und ihm auch sonst mit Rat und Tat zur Seite stehen müssen. Nur widerstrebend geben oft die Landwirte von ihrem Grundbesitz ab; und doch müssen sie sich dazu entschließen, wenn sie sich die nötigen Arbeitskräfte sichern wollen, denn nur durch Ansässigmachen der Arbeiter können sie sich diese dauernd erhalten. Auch der Staat und die Gemeinden — sowohl politische wie kirchliche — werden oft in der Lage sein, geeignetes Siedlungsland zur Verfügung zu stellen.

Häufig wird es sich auch weniger um den Bau neuer, als um die Verbesserung vorhandener Wohnungen handeln, denn gerade infolge der Landflucht findet man auf dem Land oft weniger einen Mangel in der Zahl, als in der Beschaffenheit der Wohnungen.

Neben der ländlichen geht alsdann die halbländliche Siedlung einher. Sie ist von besonderer Bedeutung für die Großstädte und Industriebezirke, indem sie an die Stelle des ungesunden Wohnens in engen, finsternen Straßen und Gassen der Stadt die weiträumige Ansiedlung in gesunder Lage außerhalb der Stadt setzen will. Es handelt sich hier um solche Menschen, welche ihr Beruf oder sonstige Gründe zu einem häufigen Aufenthalt in

* Vgl. unten Nr. 4. D. S.

der Stadt zwingen, so daß sie nicht losgelöst von der Stadt auf dem platten Lande wohnen können. Diesen Leuten gilt es, die Vorzüge des Landlebens, wenn auch nicht voll, so doch wenigstens soweit es nur irgendwie möglich ist, zuteil werden zu lassen, in erster Linie also eine gesunde Lage und eine weiträumige Bebauung unter Zugabe eines Gartens und Viehstalles.

Da der Preis des Grund und Bodens mit der weiteren Entfernung vom Stadttinnern immer geringer zu werden pflegt, so würde es an sich am zweckmäßigsten sein, möglichst weit hinauszugehen. Aber es ist hier doch auch große Vorsicht am Platze. Zunächst ist eine solche Ansiedlung nur möglich, wenn gute und häufig benutzbare Verkehrsmittel vorhanden sind oder gleichzeitig geschaffen werden. Nicht genügend beachtet wird hierbei aber oft, daß die Fahrt zur Stadt nicht zuviel Zeit in Anspruch nehmen darf, was bei täglich viermaliger — bei ununterbrochener Arbeitszeit zweimaliger — Fahrt sehr ins Gewicht fällt. Noch wichtiger ist aber der Preis der Fahrt. Wenn man bedenkt, daß nicht nur der Familienvater zur Arbeitsstätte fahren muß, sondern auch die Frau zur Stadt, um Beforgungen zu machen, endlich die Kinder zur Schule, so kann hierdurch der ganze Vorteil des billigen Wohnens aufgewogen, ja sogar ins Gegenteil verkehrt werden. Es ist dringend nötig, bei allen Siedlungsplänen diesen Umstand sorgfältig mit in Rechnung zu ziehen.

Von diesem Gesichtspunkt aus ist es auch nicht recht verständlich, wie neuerdings eine Anzahl von Stadtgemeinden zur Erhöhung ihrer Straßenbahntarife übergehen konnte. Sie verkennen damit den Zweck der Straßenbahn, der dahin geht, der Bevölkerung, und namentlich der unbemittelten, die bequeme, billige und schnelle Überwindung von Entfernungen zu ermöglichen, selbst auf die Gefahr hin, daß darunter einmal die Finanzen der Stadt etwas leiden. Eine große Härte liegt darin gerade für diejenigen, welche bei ihren Mietaufwendungen gleichzeitig die Höhe der Straßenbahnkosten zu berücksichtigen hatten.

Schon aus der Notwendigkeit günstiger Verkehrsmittel ergibt sich, daß in der Regel nur große Unternehmungen eine derartige Ansiedlung durchführen können, und zwar entweder private Unternehmungen oder gemeinnützige Bauvereinigungen. Diesen wird es obliegen, größere Baugelände in der Nähe von Haltestellen der Eisenbahn oder Straßenbahn zu erwerben, sie zweckmäßig aufzuteilen und einheitlich zu bebauen, die nötigen Baugelder zu beschaffen, die Häuser zu vermieten oder zu verkaufen, gegebenenfalls auch die Verwaltung in der Hand zu behalten und endlich sogar vielleicht eine Wohnungsaufsicht zur Erreichung besserer Wohnungshaltung einzuführen. Für die Erfüllung dieser Aufgaben kommen bei der halbländlichen Siedlung regelmäßig die auch sonst allgemein geltenden Maßnahmen in Betracht. Eine Besonderheit bildet nur die Geldbeschaffung nach einer bestimmten Richtung hin. Allerdings betrifft sie nur preussische Verhältnisse, ist aber doch auch von allgemeiner Bedeutung, weil auch andere Bundesstaaten ähnliche Einrichtungen, wie die preussische Rentengutgesetzgebung, geschaffen haben oder vielleicht schaffen werden. Bekanntlich ist es gelungen, den Kredit der preussischen Rentenbanken auch schon für kleinere Landstellen von mindestens 12,5 Ar nutzbar zu machen. Da die bisherigen Hauptgelddgeber, die Landesversicherungsanstalten, für längere Jahre ihre Darlehensgewährung für den Kleinwohnungsbau werden einschränken müssen, so würde es von ganz besonderem Werte sein, wenn der Rentenbankkredit in recht großem Umfange der halbländlichen Siedlung zur Verfügung stände. Selbst wenn der Zinsfuß sich gemäß der allgemeinen Lage des Geldmarkts steigern, und auch der Kursverlust eine unerfreuliche Höhe erreichen würde, so bliebe doch der große Vorzug einer sehr weitgehenden Beleihung, da eine solche ja nach der neuesten Gesetzesänderung unter gewissen — vorliegend wohl meist gegebenen — Verhältnissen bis zu 90 % des Wertes gehen würde. Es käme hinzu die bequeme und billige Aufschließung des Geländes durch die Generalkommissionen, die teilweise Erstattung des Kursverlustes und die Gewährung von Zwischentkredit.

Leider stoßen wir aber hier auf eine große und anscheinend schwer zu überwindende Schwierigkeit. In der Nähe der größeren Städte und im dichtbebauten Industriegebiet

hat der Preis des Grund und Bodens meist eine derartige Höhe erreicht, daß seine Bewirtschaftung als Gartenland — selbst bei Nichtberechnung der Arbeitskraft der Familie des Besitzers und des auf dem Besitze erzeugten Düngers — die Verzinsung des Kaufpreises nicht mehr aufbringt. Der Ansiedler ist also nicht in der Lage, ein Grundstück von mindestens 12,5 Ar Größe zu erwerben, und es fehlt ihm deshalb die Möglichkeit, vom Rentengutsverfahren Gebrauch zu machen.

Will also der Staat die Dezentralisation des Kleinwohnungsbaues wirksam unterstützen — und wer wollte leugnen, daß das angesichts der unter den jetzigen Verhältnissen so notwendigen Schaffung eines zahlreichen und gesunden Nachwuchses dringend erforderlich ist —, so muß er sich dazu entschließen, die Mindestgröße der Rentengüter noch weiter herabzusetzen, etwa nach dem Vorschlage des Deutschen Vereins „Arbeiterheim“, auf höchstens 8–10 Ar. Allerdings wird hiergegen der Einwand erhoben, daß das mit den Absichten des Gesetzgebers nicht in Einklang stehen würde, da das Rentenguts-gesetz nur die Schaffung von landwirtschaftlichen Siedlungen im Auge hatte. Dieser Einwand ist nicht stichhaltig, denn wenn sich das Rentenguts-gesetz wirklich als segensreich für die landwirtschaftliche Siedlung erwiesen hat, und wenn man einen gleichen Segen von seiner Anwendung auf halbländliche Siedlungen erwarten kann, so darf man sich nicht scheuen, das Gesetz entsprechend zu ändern, selbst auf die Gefahr hin, daß dadurch der Staatskredit vielleicht in größerem Umfange in Anspruch genommen wird. Das letztere Bedenken kann nicht ins Gewicht fallen, da es sich nach den gemachten Erfahrungen um durchaus sichere Geldanlagen handelt und ferner um wichtige Maßnahmen für die Gesundung unseres Volkes.

Sollte gleichwohl eine Herabsetzung der Mindestgröße des Rentengutes nicht möglich sein, so wird auch schon durch die inzwischen erfolgte Zulassung des Zweifamilienhauses eine große Erleichterung erreicht werden. Sie wird den Rentengutsbesitzer in die Lage versetzen, einen Teil des Geländes mit der zweiten Wohnung an eine zweite Familie abzuvermieten. Dadurch wird eine intensivere Bewirtschaftung und eine größere Ertragsfähigkeit erzielt werden, so daß auch bei höheren Geländepreisen noch eine Rentabilität ermöglicht wird. Daß die Abvermietung einer zweiten Wohnung auch im übrigen die Lage des Besitzers erleichtern würde, und daß die beiden Familien sich in manchen Lagen des Lebens gegenseitig unterstützen können, sei nur nebenbei bemerkt. Schließlich hat eine zweite Wohnung auch noch den Vorzug, daß sie bei unerwartet reichem Kindersegne zur Unterbringung der bei Errichtung des Rentengutes nicht vorgesehenen Familienmitglieder dienen kann, daß sie bei Heranwachsen der Kinder die Trennung der Geschlechter erleichtert und endlich die Unterbringung heiratender Kinder ermöglicht.

Möchten doch die Erfahrungen des Krieges der für unser Volksleben so verhängnisvollen Landflucht ein Ende machen, möchten sie die Menschen aus der Enge der Städte aufs Land hinausstreiben! Möchten dann aber auch alle Stellen, welche den Zug aufs Land zu fördern imstande sind, ihr Bestes tun, um diesen Bestrebungen den vollen Erfolg zu sichern!

4.

Die innere Kolonisation

Von Dr. Reup, Geschäftsführer der Gesellschaft zur Förderung der inneren Kolonisation,
in Frankfurt a. O.

Wenn in diesem vornehmlich der Wohnungsfrage gewidmeten Bande ein Kapitel der inneren Kolonisation eingeräumt wird, so sind dafür vor allem drei Gründe maßgebend. Einmal wird bei Durchführung der inneren Kolonisation, wenn auch die Wohnungsherstellung nicht ihr ausgesprochener Zweck ist, doch im Rahmen jeden Gehöftaufbaus die Wohnungsfrage mindestens für eine Familie gelöst. Zum zweiten besteht zwischen der inneren Kolonisation und der Dezentralisation des städtischen Wohnungswesens ein so allmählicher, schwer abgrenzbarer Übergang, daß schon um der vollen Erfassung dieses Grenzgebietes willen das nachfolgende Kapitel unentbehrlich ist. Und endlich: zur Förderung der inneren Kolonisation haben sich in Preußen mit Unterstützung des Staates sehr leistungsfähige, gemeinnützig arbeitende Organisationen gebildet, deren Netz sich während der Kriegezeit — angetrieben durch den Gedanken der Kriegsbeschädigtenansiedlung — immer weiter ausgebreitet hat. Nicht nur Preußen, auch Sachsen, Bayern, Braunschweig, Oldenburg, die Thüringischen Staaten usw. stehen im Begriff, durch Begründung von Landesiedlungsgesellschaften, in Preußen durch Vervollständigung der Reihe der Provinzial-siedlungsgesellschaften, ihre Staatsgebiete lückenlos mit diesen Organisationen zu überziehen. Die Frage, wie weit diese kapitalkräftigen Träger der inneren Kolonisation auch der Lösung der Wohnungsfrage auf dem Lande und im Umkreis der kleineren und mittleren Landstädte dienstbar gemacht werden können, ist allein wichtig genug, um einer gesonderten Betrachtung unterworfen zu werden. Aus diesen, das obige Thema einschränkenden Vorbemerkungen ergibt sich allerdings, daß die Frage der inneren Kolonisation nur einseitig zu behandeln sein wird, daß insbesondere die Bauernkolonisation, die an sich wichtigste Seite dieser Frage, verhältnismäßig wenig beachtet bleibt.

Die innere Kolonisation bezweckt die möglichst dichte Besiedlung des platten Landes, sie sucht die anzufiedelnden Familien nicht allein mit einer gesunden, im Einzelhaus untergebrachten Wohnung auszustatten, sondern ist darüber hinaus bestrebt, sie in engsten Interessenzusammenhang mit einem möglichst großen Stück Landes zu bringen. Für die Wohnungsfrage ist die Landzulage nur eine sehr erwünschte Beigabe, vom Gesichtspunkte der inneren Kolonisation ist sie wesentlicher Bestandteil. Von diesem Standpunkte darf auch, wie später noch näher zu begründen sein wird, in Zukunft nicht abgewichen werden. Damit ist indessen nicht gesagt, daß die Landzulage so groß sein muß, daß sie durch ihre wirtschaftliche Bearbeitung die ausschließliche Existenzgrundlage für die Familie und ihr Oberhaupt wird. Es genügt, wenn die Familie durch Bewirtschaftung ihres Bodens in den Stand gesetzt wird, zu wesentlichem Teile ihr Nahrungsbedürfnis daraus selbst zu decken. In Preußen hat man die Grenze, bis zu der bei Auslegung der Ansiedlerstellen herabgegangen werden darf, um noch die Vorteile der zur Förderung der inneren Kolonisation erlassenen Gesetze zu genießen, auf 12,5 a, einen halben preußischen Morgen, festgesetzt. Die Besitzer dieser kleinsten Stellen sind meist Industriearbeiter; beim Landarbeiter und ländlichen Handwerker sind bereits größere Landzulagen üblich. 1—2 ha bildet hier einen landläufigen Durchschnitt, je nachdem, um welche Bodengüte es sich handelt. Der Wunsch

dieser letzteren Besitzer ist meistens darauf gerichtet, neben Schweinen auch eine Kuh halten zu können; bei leichterem Boden drängen sie daher oft über den Rahmen von 2 ha hinaus. Immerhin sind alle Stellen dieser Klasse noch nicht zu den eigentlichen „Wirtschaftsheimstätten“ zu rechnen*, das Schwergewicht der wirtschaftlichen Grundlage der Familie liegt außerhalb der Stelle in dem Verdienst des auf Erwerb ausgehenden Oberhauptes und oft genug auch noch anderer Glieder der Familie. Auch dem Werte nach nimmt meistens die Wohnung gegenüber dem Landwerte und den verhältnismäßig kleinen Wirtschaftsräumlichkeiten den Hauptteil des Gesamtpreises der Wirtschaft in Anspruch. So sehr in praxi diese Stellen zum Betätigungsgebiet der inneren Kolonisation gehören, so sehr hat demnach doch die reine Wohnungspolitik, soweit sie das platte Land ins Auge faßt, sie gleichfalls zu beachten. Je weiter man nach Osten vorschreitet, und je billiger und geräumiger damit das Land ist, um so mehr rückt diese Klasse von Wohnheimstätten außerdem aus rein ländlicher Umgebung vor in das Vorgelände der Klein- und sogar der Mittelstädte. Sollen die Halbmorgenstellen und ihre größeren Schwestern, wie dies aus Gründen der Volksernährung und der Volksvermehrung dringend wünschenswert ist, mehr als bisher im Rahmen der Wohnungspolitik der Landstädte und -gemeinden eine Rolle spielen, so wird ein engeres Zusammenarbeiten der auf dem Gebiete der inneren Kolonisation tätigen Organisationen und der Interessenten einer gesunden Wohnungspolitik eine Notwendigkeit sein. Die Ausgangspunkte erspriesslicher Entwicklung auf diesem Gebiete sind gegeben. Wenigstens in Preußen sind Gesetzgebung, Organisation und praktische Erfahrung weit über den Rahmen erster Versuche hinausgewachsen. Ehe von ihrer Weiterentwicklung gesprochen werden soll, ist es jedoch notwendig, einen Überblick über die bisherigen Ergebnisse und die Art, wie man sie erreicht hat, zu geben.

1. Grundlagen und bisherige Ergebnisse der inneren Kolonisation

a) Die gesetzlichen Grundlagen

Die neuzeitliche deutsche innere Kolonisation ist zu rechnen, seitdem Bismarck mit dem Ansiedlungsgesetz vom 26. April 1886 bewußtermaßen die Traditionen Friedrichs des Großen wieder aufnahm, des letzten großen Kolonisators unter den brandenburgisch-preussischen Fürsten. Das Gesetz verfolgte allerdings in erster Linie nationale, antipolnische Zwecke und beschränkte sich daher auf die Gebiete, in denen deutsches Volkstum sich mühsam aus eigener Kraft der polnischen Verdrängung zu erwehren bestrebt war, auf Westpreußen und Posen. Erst durch die Gesetze vom 27. Juni 1890 und 7. Juli 1891, die sogenannten Rentenguts Gesetze, wurde durch Verallgemeinerung des wichtigsten Teiles des Gesetzes von 1886 die Voraussetzung für eine das ganze Staatsgebiet umfassende innere Kolonisation in Preußen geschaffen. Das Mittel, dessen sich diese Gesetze zur Erreichung des Zieles bedienen, ist die Einrichtung des „Rentenguts“. Der Sinn dieser Rechtsform ist kurz der, daß sie die Möglichkeit gibt, das Eigentum an einem Grundstücke nicht nur auf dem gewöhnlich üblichen Wege durch Zahlung eines einmaligen Kaufpreises, sondern auch dadurch zu erwerben, daß man sich verpflichtet, dem Veräußerer des Grundstücks jährlich eine ein für allemal festgesetzte Geldrente zu zahlen. Der Veräußerer hat dabei das Recht, dem Erwerber bestimmte Verpflichtungen auch dinglicher Natur aufzuerlegen. Um den neuen Weg im Interesse der inneren Kolonisation praktisch gangbar zu machen, erklärte sich der Staat durch das Gesetz von 1891 bereit, privaten Veräußerern von Grundstücken

* Der preussische Ministerialerlaß vom 28. November 1916 stellt folgende Klasseneinteilung der Stellen auf; es werden bezeichnet

als Gartenstellen solche von	12,5—50 a
„ ländliche Arbeiterstellen solche von	50 a— 2 ha
„ Kleinbäuerliche Stellen „ „	2—15 „
und „ bäuerliche Stellen „ „	mehr als 15 ha.

die zwischen ihnen und dem Erwerber ausgemachte Rente durch seine Rentenbanken ablösen zu lassen, d. h. dem Grundstücksverkäufer statt der Rente ein entsprechendes Kapital in preussischen Rentenbriefen auszusahlen und als Staat selbst an seiner Stelle rentenberechtigter Gläubiger des Stellenerwerbers zu werden. Nur auf diese Weise hat es gelingen können, Privatleute, die nach Lage der wirtschaftlichen Gewohnheiten nur mit einem Kapital, nicht mit einer Rente im Wirtschaftsleben etwas anfangen können, in größerem Umfang als Rentengutsausgeber zu gewinnen. Heute hat sich das Institut soweit bewährt und eingelebt, daß nach grundsätzlich neuen Formen für die innere Kolonisation zu suchen ein überflüssiges und sogar schädliches Bemühen ist. Abgesehen von einigen ausmerzhaften Mängeln des Verfahrens bei Bildung von Rentengütern kann man nur wünschen, daß sich die Benützung des Rentenguts auch dahin ausbreite, wo es heute noch wenig bekannt und benutzt ist, nach dem Westen der preussischen Monarchie, und daß es auch außerhalb Preußens mehr und mehr zum Träger innerkolonialisatorischer Maßnahmen werde.

Der größte Vorteil des Rentenguts für den Erwerber liegt darin, daß es vom Staate außerordentlich hoch beliehen wird, normalerweise bis zu drei Vierteln des Tagwertes; in allen Fällen, wo es sich um kleinere Stellen handelt, die ohne fremde Hilfe von der Familie selbst bewirtschaftet werden können (sogenannte Familienbetriebe) sogar bis neun Zehnteln (Gesetz zur Förderung der Ansiedlung vom 8. Mai 1916). Nur ein Viertel bis ein Zehntel des Stellenwertes ist infolgedessen vom Erwerber aus eigenen Mitteln zu bestreiten, doch läßt der Verkäufer oft genug noch einen Teil selbst dieses Viertels oder Zehntels als sogenannte Restrente auf seinen Namen eingetragen stehen, bis durch allmähliche Wertserhöhung des Gutes bei einer späteren Nachzage der Stelle auch diese Restrente seitens der Rentenbank abgelöst werden kann, weil sie nunmehr in die ersten drei Viertel des Stellenwertes aufgerückt ist. Was mit dieser Rentengutsgeesegebung erreicht ist, ist mithin: erstens die Ermöglichung des Erwerbs einer Wirtschaft ohne große Varmittel — 1000 Mark und weniger genügen zum Ankauf einer guten Arbeiterstelle mit einem halben bis mehreren Morgen Landzulage — und zweitens, was noch nicht erwähnt wurde, die Sicherstellung vor der Gefahr der Kündigung oder Zinserhöhung der eingetragenen Lasten, denn die Rente ist ein für allemal fest und von seiten der Rentenbank (nicht des Rentengutsbesizers) grundsätzlich unkündbar*. Hinzuzufügen ist noch, daß die Rentenbank auf Wunsch für die ersten drei Jahre auf die Rentenzahlung verzichten kann, wodurch sich allerdings die spätere Rentenzahlung etwas erhöht. Weiter noch kommt die Ansiedlungskommission entgegen, die sogar drei wirkliche Freijahre ohne spätere Erhöhung der Rente gewährt. Außerdem besteht ein Unterschied zwischen den Bedingungen der Ansiedlungskommission und der — unter Vermittlung der Generalkommissionen beleihenden — Rentenbanken insofern, als erstere sich mit einer jährlichen Rente von 3% des Kaufwerts begnügt und allmähliche Tilgung der Schuld nicht verlangt, während bei letzterer 4½% zu zahlen sind, wobei dann allerdings ½% auf die Tilgung der Schuld entfällt. Nach 56 Jahren ist die Tilgung der Rentenschuld eingetreten.

Für den Staat hat das Rentengut den Vorteil, daß es gestattet, trotzdem das Gut mit Eintragung in das Grundbuch in das volle Eigentum des Erwerbers übergeht, gewisse Verfügungsbeschränkungen daran zu knüpfen, die dazu dienen, das Gut seinem ursprünglichen Zwecke zu erhalten, bei anderweiter Eigentumsübertragung aber rechtlich unzulässig sein würden. Der Ministerialerlaß vom 8. Januar 1907, der die Bildung von Rentengütern für Industriearbeiter zuläßt, sagt beispielsweise: „Es ist Vorsorge zu treffen, daß nicht die Eigenschaft und der Zweck des Rentenguts als ländliche Arbeiterheimstelle durch spekulative Ausbeutung beeinträchtigt wird, eine Gefahr, die in der Nähe schnell wachsender

* Kündbarkeit tritt nur in solchen Fällen ein, wo durch schuldhaftes Verhalten des Rentenverpflichteten unpünktliche Zinszahlung, Vermögensverfall oder dgl. vorliegt.

Industrieorte häufiger zu besorgen sein dürfte." Verfügungsbeschränkungen dieser Art sind bei Arbeiterrentengütern die folgenden:

1. das Rentengut darf ohne Genehmigung der Generalkommission weder geteilt, noch mit anderen Grundstücken vereint werden (Verhinderung der Auffaugung);
2. der Besitzer ist zur ordnungsmäßigen Erhaltung und Versicherung der Gebäude verpflichtet;
3. auch zur Veräußerung des Grundstückes als Ganzes ist die Genehmigung der Generalkommission einzuholen;
4. der Betrieb eines Schankgewerbes auf dem Grundstück ist verboten;
5. es sind gewisse Bestimmungen über die bauliche Benutzung des Grundstückes innezuhalten, und zwar
 - a) auf jedem Rentengut muß eine Fläche von mindestens 90 %, bei Eckgrundstücken von 85 % des ganzen Grundstücks unbebaut bleiben;
 - b) jedes Rentengut darf, abgesehen von den etwa nötigen Wirtschaftsgebäuden, nur mit einem Wohnhause besetzt sein. Das Haus darf indessen eine zweite Wohnung zum Zwecke der Vermietung enthalten, wenn für den Mieter die Möglichkeit gesichert ist, so viel Land für sich zu erpachten, daß darauf wenigstens Kleinvieh (Schweine, Ziegen usw.) gehalten werden kann;
 - c) die Wohnhäuser dürfen nicht mehr als 2 Geschosse haben;
 - d) die Kosten der auf einem Gartenrentengute errichteten Baulichkeiten dürfen auch bei eingebaute Mietwohnung insgesamt die Summe von 9000 bis 10000 Mark nicht übersteigen;
6. in den national gefährdeten Gegenden ist der Erwerber verpflichtet, die Stelle in deutscher Hand zu erhalten.

Zur Erreichung der vorstehend unter 1—6 aufgeführten Zwecke ist in dem Rentengutsvertrage zwischen dem Rentengutsausgeber und dem Rentengutsnehmer das dingliche Wiederkaufrischt gemäß Artikel 29 des Preussischen Ausführungsgesetzes zum BGB. auszubedingen und dem Rentengutsausgeber die Verpflichtung aufzuerlegen, das Wiederkaufrischt auf Verlangen des Staates an diesen abzutreten und, solange hiervon kein Gebrauch gemacht wird, im einzelnen Falle seinerseits das Wiederkaufrischt auf Verlangen des Staates auszuüben.

Voraussetzung für die Geltendmachung des Wiederkaufrischtes ist die Verletzung der nach Obigem dem Rentengutseigentümer auferlegten Pflichten. Ob diese Voraussetzung vorliegt, ist unter Ausschluß des Rechtsweges der Entscheidung der Generalkommission, die in allen in Betracht kommenden Fragen das Aufsichtsrecht und die Vertretung des Staates wahrzunehmen hat, zu unterwerfen. Der Wiederkaufrischpreis bemißt sich:

- a) für den Grund und Boden nach der Tare, die seitens der Generalkommission der Beleihung zugrunde gelegt worden ist,
- b) für die Gebäude nach dem reinen Bauwerte, den sie unter Berücksichtigung der Abnutzung zur Zeit der Ausübung des Wiederkaufrischtes haben.

Der Gesamtwiederkaufrischpreis soll jedoch keinesfalls mehr als 90 % des jeweiligen gemeinen Wertes der Rentenstelle betragen. Hierdurch soll der Rentengutserwerber davon abgeschreckt werden, den durch den Rentengutsvertrag übernommenen Verpflichtungen zuwiderzuhandeln. Die Festsetzung des Wiederkaufrischpreises ist der Entscheidung der Generalkommission unter Ausschluß des Rechtsweges unterworfen. Bei bäuerlichen Rentengütern wird auf dem Grundstück das Anerbenrecht eingetragen, d. h. wenn der Besitzer stirbt, ohne ein Testament gemacht zu haben, so ist zunächst der älteste Sohn, wenn dieser verzichtet, der nach gesetzlicher Reihenfolge nächste Erbe berechtigt, das Gut ungeteilt und unter Vorzugsbedingungen gegen die Miterben zu übernehmen.

Da die Arbeiterrentengüter keine wirtschaftliche Selbständigkeit als ländliche Stellen besitzen, bedarf es bei ihnen selbstverständlich nicht der Eintragung der Anerkennungseigenschaft.

Zur Vervollständigung des Bildes ist noch zu bemerken, daß nach dem neuen Gesetz von 1916 der Rentenbankkredit nicht an erster Stelle zu stehen braucht, sondern im Rahmen der zulässigen Beleihungshöhe einer dem willkürlichen Kündigungsrechte des Gläubigers entzogenen Abtragshypothek einer Körperschaft oder Anstalt des öffentlichen Rechts (z. B. Landschaft, Sparkassen, Landesversicherungsanstalten) nachstehen kann. Der über die normale Beleihung von drei Vierteln des Tagwertes hinausgehende Teil des Rentenbankkredits (bis neun Zehnteln) muß in allen Fällen dadurch gesichert werden, daß eine leistungsfähige Stelle (Kommunalverband, Körperschaft oder Anstalt des öffentlichen Rechts, Provinzial-Siedlungsgesellschaft usw.) die selbstschuldnerische Bürgschaft übernimmt. An die Stelle dieser Bürgschaft kann auch entsprechende Verpfändung mündelsicherer Papiere oder dgl. treten. Trotzdem hat sich der Staat das Recht vorbehalten, bei säumiger Rentenzahlung, sinnfälliger Verschlechterung des Grundstücks, Vermögensverfall usw. den über die normale Beleihungsgrenze von 75 % hinausgehenden Kredit sofort zurückzufordern. Wichtig ist, daß in den Ausführungsbestimmungen vom 28. November 1916 ausdrücklich dabei hervorgehoben wird, daß die Rentenbank von dieser Rückforderung immer dann Gebrauch zu machen gedenkt, „wenn es sich um Spekulationsverkauf oder dgl. handelt. Besonders wenn die Besitzzeit des verkaufenden Eigentümers nur kurz war, wird zu prüfen sein, ob sofortige Kündigung angebracht ist“.

Unter Beachtung dieser auf die Erhaltung und Gesunderhaltung einmal geschaffener Rentengüter abzielenden Bedingungen — leicht zu tragen von jedem, der nicht unverdienten Gewinn, sondern lediglich einem gesicherten, von Privatgläubigern unbehelligten Heim zustrebt — steht, wie die Ausführungsbestimmungen vom November 1916 zum ersten Male hervorheben, „der Erwerb eines Gartenrentengutes jedem geeigneten Bewerber offen, ohne daß es darauf ankommt, ob er dem Arbeiter- oder einem sozial gleichstehenden Berufsstände angehört, wenn nur die Mehrheit der Erwerber von Gartenrentengütern ein und derselben Kolonie aus Angehörigen dieser Berufsstände besteht“. Damit ist eine Erweiterung des Personenkreises, der von den Organen der inneren Kolonisation erfaßt und angesiedelt werden kann, eingetreten, die gerade unter dem Gesichtspunkte der Wohnungsfrage außerordentlich befruchtend auf die weitere Nugbarmachung des Rentenguts für vorstädtische Siedlung wirken wird. Mittlere Beamte und andere Personen des Mittelstandes werden gern von den Vorteilen der Rentengutseinrichtung Gebrauch machen. Dies wird nicht allein zum Nutzen dieser Familien selbst, sondern auch derjenigen des Arbeiterstandes geschehen, denen sie beigemischt werden, und die in ihnen natürliche Führer und Vorbilder im sozialen Zusammenleben finden werden.

b) Die organisatorischen Grundlagen

Für Ausmaß und Güte der innerkolonialisatorischen Arbeit ebenso wichtig wie die gesetzlichen Grundlagen ist die Trag- und Anpassungsfähigkeit der ihren Zielen dienenden Organisationen. Nur in den national gefährdeten Provinzen Westpreußen und Posen tritt bekanntlich der Staat selbst als Kolonisateur auf; sein Organ ist die Rgl. Ansiedlungskommission. Die Wichtigkeit und Schwierigkeit der dort zu leistenden Arbeit, das gänzliche Fehlen anderer, nichtstaatlicher Organe zur Zeit der Aufnahme jener dringlichen Kolonisationsaufgabe in der Ostmark ließen die mannigfachen Mängel der rein staatlichen Organisation in Kauf nehmen. In allen anderen Provinzen überließ der Staat es privater Initiative, von den Möglichkeiten des Gesetzes und der Hilfe seiner dabei beteiligten Aufsichtsbehörden, der Generalkommissionen, Gebrauch zu machen. Am Anfang der Entwicklung stand als Kolonisateur die Einzelperson, meistens ein Gutsbesitzer, der seinen Besitz auf dem Wege der Aufteilung veräußerte, um so der höheren Preise teilhaftig zu werden, die der kleine

Mann für Grund und Boden anzulegen vermag, selten ein gewerbmäßiger Güterhändler, dem bei der Besiedlung nicht genug an Gewinn herauskam, weil die beaufsichtigende Generalkommission den Gang der Aufteilung, die Ansetzung der Siedler usw. überwachte und den Gewinn durch Festsetzung einer bestimmten Siedlungsgebühr beschränkte. Die Ergebnisse mußten nach Güte wie Umfang auf die Dauer unbefriedigend bleiben, sie waren noch am besten da, wo die Organe der Generalkommission — ihre eigentliche Zuständigkeit als Aufsichtsbehörde überschreitend — selbst bis ins einzelne die Durchführung der Besiedlung übernahmen, der eigentliche Rentengutsausgeber aber sich mit dem Schein der Durchführung begnügte. Im Sinne der Sache wie im Interesse der Behörde lag es, daß sich Kolonisatoren der Arbeit annahmen, die frei von Erwerbsinteressen der Aufsicht wenig bedurften und die in stetiger Betätigung auf dem Gebiete die nötigen Erfahrungen und Sachkunde erwerben konnten.

Es soll hier übergangen werden, wie aus dem ersten solcherart gemeinnützig arbeitenden Siedlungsunternehmen, der „Deutschen Ansiedlungsgesellschaft“ (begründet 1898 zu Berlin mit einem Kapital von rund 25 000 Mark) sich langsam die Organisation der heute über das ganze Staatsgebiet verbreiteten Provinzialansiedlungsgesellschaften gebildet hat. Nur soviel soll gesagt werden, daß sich bei dieser Entwicklung die Erfahrung ergeben hat, daß für eine ländliche Siedlungstätigkeit größeren Umfangs das Genossenschaftsprinzip sich als ungeeignet erwiesen hat. Heute sind alle größeren Siedlungsgesellschaften in der Form der Gesellschaft m. b. H. aufgebaut; soweit sie früher die Form der Genossenschaft hatten, haben sie sich in die Gesellschaftsform umgewandelt. Selbst für die Kleinsiedlungsarbeit im Umfange eines Landkreises verlangen die Ausführungsbestimmungen vom November 1916, daß sie um gewisser staatlicher Unterstützungen teilhaftig zu werden, in Form der G. m. b. H. betrieben werde. Bei der Herausarbeitung der heutigen Form der provinziellen Siedlungsgesellschaft, an deren Zustandekommen insbesondere dem Geheimen Finanzrat Dr. Hugenberg, heutigen Direktor der Krupp-Werke, und dem jetzigen Frankfurter Regierungspräsidenten von Schwerin, ein großes Verdienst zukommt, sind in erster Linie folgende Gesichtspunkte leitend gewesen:

1. möglichst breite Grundlage: Staat, Provinz, sonstige Kommunalverbände, andere Körperschaften (Landesversicherungsanstalt, Landwirtschaftskammer, Landschaft usw.), wirtschaftliche Unternehmungen, Vereine und Einzelpersonen sollen in ihr zusammengeschlossen und so lebendig interessierte Träger des Gedankens der inneren Kolonisation in der Provinz werden;
2. durch das Zusammenfassen all dieser Faktoren zu einer gemischt-wirtschaftlichen Unternehmung soll ein kapitalkräftiger Träger für die Aufgabe gebildet werden, der die Sicherheit und Aneignungsfähigkeit staatlicher Organe mit der Leichtbeweglichkeit und kaufmännischen Anpassungsfähigkeit Privater verbindet;
3. durch Beschränkung der Dividende nicht über den landesüblichen Zinsfuß hinaus soll Sorge dafür getragen werden, daß einmal nicht Erwerbsinteressen sondern das Wohl und Gedeihen der Ansiedler maßgebend sind, und zum andern, daß die Arbeit sich doch in den Bahnen der Wirtschaftlichkeit ohne die Möglichkeit karitativer Entgleisung bewegt, wodurch allein dem Werke der Zustrom größerer Kapitalien dauernd gesichert werden kann.

Diesen Grundsätzen entsprechend ist die Verzinsung der Stammanteile bei allen provinziellen Siedlungsgesellschaften auf 4 % (mit Genehmigung des Bundesrats ausnahmsweise bis zu 5 %) beschränkt, womit den Gesellschaften der Charakter und die gesetzlichen Vergünstigungen gemeinnütziger Vereinigungen im Sinne des § 30 des Gesetzes über die Wertzuwachssteuer vom 14. Februar 1911 gewährleistet sind. Der Staat verzichtet zugunsten bestimmter Zwecke auf seine Dividende ganz, so daß die wirklich zur Verteilung gelangende Dividende, da der Staat meistens über die Hälfte der Stammanteile verfügt, 2 % so gut wie nie überschreitet. Alle darüber hinaus erwirtschafteten Überschüsse kommen den gegründeten

Anfiedlerstellen unmittelbar (durch niedrigere Preise) oder mittelbar (durch gemeinschaftlich nutzbare Dotationen: Gemeindeland, Wegeverbesserungen, gemeinnützige Einrichtung von Bibliotheken usw.) wieder zugute. Im Aufsichtsrat der Gesellschaft stellt der Staat meist den Vorsitzenden, zum mindesten ist die staatliche Bestätigung für dessen Wahl und die seines Stellvertreters erforderlich. Ebenso sind die Wahl der Geschäftsführer sowie deren Anstellungsbedingungen und Dienstanweisung von staatlicher Zustimmung abhängig. Außerdem können besonders dazu bestellte Vertreter des Staats jederzeit Einblick in die Bücher und in die gesamte Geschäftsführung der Gesellschaften verlangen, alles Rechte, die die absolute Gewähr für ordnungsgemäße Arbeit und dauernd gesunde Fundierung der gesamten Organisation bieten. Im übrigen stehen dem Staate alle Rechte eines gewöhnlichen Gesellschafters zu mit der Maßgabe, daß gewöhnlich die Rechte der größeren Gesellschaften verhältnismäßig stark zugunsten der kleineren beschnitten sind. Die bisher bestehenden Gesellschaften dieser Art sind, wie ebenso ihr Gründungsjahr, Wirkungsgebiet, Kapital usw. aus folgender Zusammenstellung ersichtlich:

Name der Gesellschaft	Grün- dungs- jahr	Wirkungs- gebiet	Geschäfts- sitz	Gesamt- kapital	Davon sind Einlagen		
					des Staates	der Kom- munal- und sonstigen öffentlichen Verbände	Pri- vater
Ostpreussische Land- gesellschaft	1905	Ostpreußen	Königsberg Pr.	7 651 000	4 000 000	3 200 000	451 000
Pommersche Land- gesellschaft	1910 (1903)	Pommern	Stettin	6 250 000	3 250 000	2 448 000	552 000
Landgesellschaft Eigene Scholle	1910	Brandenburg	Frankfurt a. O.	8 289 000	3 000 000	3 047 000	2 242 000
Schlesische Landgesell- schaft	1913	Schlesien	Breslau	5 500 000	2 750 000	1 500 000	1 250 000
Siedlungsgesellschaft Sachsenland	1913	Sachsen	Halle a. S.	7 392 000	3 000 000	3 514 000	878 000
Hannoversche Sied- lungsgesellschaft	1916	Hannover	Hannover	4 000 000	2 000 000	1 654 000	246 000
Schleswig-Holsteini- sche Hofebank	1913	Schleswig- Holstein	Kiel	1 000 000	600 000	25 000	375 000
Siedlungsgesellschaft Rheinisches Heim	1916	Rheinprovinz	Bonn	1 000 000	500 000	150 000	350 000
Siedlungsgesellschaft Rote Erde	1916	Westfalen	Münster	4 223 000	2 000 000	1 849 000	374 000

In Anbetracht der hohen finanziellen Beteiligung und der geschilderten starken Beeinflussungsmöglichkeiten seitens des Staates, hat dieser sich unbedenklich bereit finden können, den provinziellen Siedlungsgesellschaften für ihre Arbeit weit über den Rahmen des Realcredits hinausgehende Kredite zur Verfügung zu stellen. Kauft eine Gesellschaft irgendein besiedlungsfähiges Objekt, so stellt sie gleichzeitig auf dem Wege über die Generalkommission an die Rgl. Preussische Seehandlung den Antrag auf Erteilung von Zwischenkredit, der ihr in ganz kurzer Frist und zu verhältnismäßig sehr niedrigem Zinsfuße (3 %) in Höhe von 85 % des Wertes des Objekts gewährt wird. Die hierfür vom Staate zur Verfügung gestellten Fonds — durch das Gesetz vom 8. Mai 1916 letztmalig um 100 Millionen Mark erhöht — belaufen sich zusammen auf etwa 125 Millionen Mark; ihre Mittel sollen nach den Ausführungen des Finanzministers in der Landtagskommission auch in Zukunft zum Zinsfuß von etwa 3½ % zur Verfügung stehen.

c) Die bisherigen Ergebnisse

Welches sind nun die Ergebnisse, die die innerkolonisatorische Tätigkeit überhaupt und für die Wohnungsfrage insbesondere bisher erzielt hat? Die Rgl. Ansiedlungskommission für Posen und Westpreußen hat bis zum Ende des Jahres 1914 in beiden Provinzen 21 951 Familien auf Stellen verschiedenster Größe untergebracht. Dabei hatten von je 100 in den einzelnen Jahren geschaffener Stellen eine Größe von:

	ha 0—2	2—5	5—10	10—20	20—120	über 120
1909	22,1	2,4	5,4	60,0	9,2	0,9
1911	29,0	2,0	3,8	55,1	9,8	0,3
1913	26,2	6,1	3,5	56,6	7,1	0,5

Dabei ist jedoch zu bemerken, daß die Arbeiteransiedlung erst seit dem Jahre 1909 überhaupt kräftiger in Angriff genommen wurde. Vorher schwankte die Zahl der beiden untersten Größenklassen zusammengenommen nur um 10 % herum. Insgesamt entfallen von den obengenannten 21 951 Stellen noch nicht 2000 auf die ausgesprochene Klasse der Arbeiterwohnheimstätten bis zu 2 ha. Eine genaue Angabe der Zahl ist erst vom Jahre 1901 ab möglich, wo sie zum ersten Male statistisch gesondert aufgeführt werden. Danach beträgt von 1901 bis Ende 1914 ihre Zahl 1752 und zwar entfallen davon 720 auf die Größenklasse unter 1 ha, 1032 in die Größenklasse 1—2 ha.

Die Zahl der auf Grund der Rentengutsgeetze von 1890/91 angesiedelten Familien beläuft sich bis Ende 1915 auf 22 190, von denen 5884 auf die Wohnheimstellen bis zu 2 1/2 ha kommen. Die letzteren wiederum verteilen sich folgendermaßen auf die einzelnen Provinzen:

Ostpreußen	Westpreußen	Brandenburg	Pommern	Posen	Schlesien	Ostprovinzen zusammen
671	245	576	383	966	496	3337
Sachsen	Schleswig-Holstein	Hannover	Westfalen	Essen-Rassau	Rheinprovinz	Westprovinzen zusammen
423	410	593	1058	86	31	2547

Die Entwicklung von Jahr zu Jahr ist aus folgender Zusammenstellung ersichtlich:

Stellen	1908	1909	1910	1911	1912	1913	1914	1915
unter 1 ha . . .	410	504	624	352	372	361	375	218
„ 1—2 1/2 ha . .	139	169	200	225	221	208	96	122
zusammen	549	673	824	577	593	569	471	340

Wenn man auch in Betracht zieht, daß die Ergebnisse der beiden letzten Jahre unter der Wirkung des Krieges gelitten haben, läßt sich doch nur feststellen, daß auf Grund dieser Zahlen von einer hoffnungsfreudigen Entwicklung schwerlich gesprochen werden kann. In Wahrheit stehen die Aussichten für die Zukunft indessen sehr viel günstiger. Die Siedlungsgesellschaft „Sachsenland“ hat bisher allein im Laufe des Krieges rund 400 Wohnheimstätten meist mit einem halben Morgen Landzulage fertiggestellt, rund 4000 Stellen sind von ihr in Vorbereitung genommen. Die ganze Entwicklung drängt dahin, daß nicht allein sie, sondern auch die anderen Siedlungsgesellschaften sich nach dem Kriege diesem Zweige ihrer Tätigkeit mehr als bisher zuwenden. Im Königreich Sachsen ist die kürzlich entstandene Landesiedlungsgesellschaft „Sächsisches Heim“ auf die Kleiniedlung von vornherein stark zugeschnitten worden. Auch in sonstigen Teilen des Reichs, wo Landesiedlungsgesellschaften begründet werden, wird sie im Vordergrunde stehen, weil, wie dies die folgenden Ausführungen zeigen werden, der Druck der Verhältnisse zur Pflege dieses Gebiets besonders zwingen wird.

II. Die Entwicklungslinien für die Zukunft

Im Sturme des Weltkrieges sind die Reime neuer Zeiten aufgegangen. Was der beredte Mund Lagardes, Haßes und vieler lebender Vorkämpfer der inneren Kolonisation nicht vermocht hat, das hat der männermordende Krieg jedem Duzendpolitiker zur Erkenntnis

gebracht: wenn Deutschlands Volk gesund und machtvoll bleiben soll, fähig, sich nicht allein in dieser harten Stunde, sondern für alle Zeiten in der Welt zu behaupten, so muß der Baum des Volkes besser gepflegt werden, als vor dem Kriege geschehen ist. Gesunde, arbeitsfreudige, kampffähige Menschen wachsen nicht auf Pflaster und dunklen Höfen, sondern auf freier Scholle in Luft und Sonne. Der Erkenntnis von oben kommt entgegen die Sehnsucht der Massen. Das Volk selbst hat wieder Liebe gewonnen zur allernährenden Mutter Erde. Die Not des Hungerkrieges, der Schutz der Erdwälle im Grabenkrieg hat die undankbar abtrünnigen Kinder der Mutter Erde wieder zugeführt, sie wollen wieder mit ihr leben, sie selbst bebauen, ein Stück von ihr ihr Eigen nennen. Daher hat der Gedanke der Kriegsbeschädigtenansiedlung und der Heimstättenbewegung gezündet wie selten einer*. Der Andrang bei den Siedlungsgesellschaften während des Krieges läßt schon jetzt sicher erkennen: an Bewerber wird es nicht fehlen für eine Siedlungstätigkeit großen Stiles nach dem Kriege. Die Pflicht des Staates und der berufenen Organisationen wird es sein, demgegenüber nicht zu enttäuschen.

Schwierigkeiten mannigfacher Art türmen sich, den Weg zu großen Ergebnissen zu sperren. Die Bauernsiedlung wird bis zur Unmöglichkeit erschwert, weil Gehöftbau und vor allem die Beschaffung des notwendigen lebenden und toten Inventars unbezahlbare Kosten und damit untragbare dauernde Lasten für die Stellenerwerber verursachen würden. Nur langsam wird dieser wichtigste Zweig der inneren Kolonisation innerhalb der alten Reichsgrenzen wieder in Fluß kommen, schnell hoffentlich in einem deutschen Neuland jenseits der Grenzen. Die Wiederbesetzung der durch den Krieg verwaisten deutschen Bauernhöfe wird bis dahin die vornehmste Aufgabe der Siedlungsgesellschaften sein. Die Aussichten der Kleinsiedlung sind sehr viel besser. Gewiß, die Bauschwierigkeit wird auch hier anfangs ein Hindernis bilden, doch ist zu hoffen, daß in Erkenntnis der Wichtigkeit der Wohnungsfrage bei der Demobilisierung Rücksicht genommen wird gerade auf die schnellstmögliche Förderung der Baustoff- und Wohnungserzeugung. Es wird sich heute nicht sagen lassen, wie weit diese und andere Schwierigkeiten für überwindbar zu gelten haben, wohl aber wird man Richtlinien aufstellen können, die den Organisationen der inneren Kolonisation beim Kampfe mit diesen Schwierigkeiten leitend sein können.

Die Landzulage und ihre Bedeutung

Die innere Kolonisation will die Menschen mit der Scholle in engen — auch wirtschaftlichen — Zusammenhang bringen. Nur ein Landstück, geräumig genug, einer größeren Anzahl von Kindern Tummelplatz, darüber hinaus aber auch ein Platz der Mitarbeit im Existenzkampf der Eltern zu sein, fördert die ausgesprochen bevölkerungspolitischen Ziele der inneren Kolonisation. Viel Kinder, viel Nutzen; dieser Grundsatz, der, von der Familie als wahr erkannt, der stärkste Hebel quantitativer Bevölkerungspolitik ist, kann nur Berechtigung haben, wenn das Landstück genügend Spielraum bietet für Kinderarbeit aller möglichen Altersstufen. Einfamilienhäuser mit wenig oder gar keinem Land sind bequemer, für Wenigkinderehen geeigneter und begehrter, sie haben aber für die Organisationen der inneren Kolonisation kein Interesse. Deshalb stemmen sich diese auch mit Recht dagegen, daß die Vorteile der Rentengutsbildung auch kleineren als $\frac{1}{2}$ Morgen großen Stellen zuteil werden sollen. Die Stimmung des Volkes, die allgemeiner werdende Erkenntnis der Kommunalpolitiker ist nicht dahin auszunutzen, dem Rentengut die Möglichkeit der Ausdehnung bis auf 8 oder 5 a herab zu erkämpfen, sondern dahin, den Bewerbern die Übernahmemöglichkeit von mindestens $\frac{1}{2}$ Morgen großen Stellen zu erzwingen. Wo der Platz zu enge scheint, wie im Westen, muß dahin gedrängt werden, ihn durch noch weiter ausgebauten Verkehrserleichterungen geräumiger zu machen. Wo Schranken der Geseze entgegenstehen, muß der Druck des Ansiedlungswunsches der Massen benutzt werden, sie niederzubrechen.

* Vgl. unten Nr. 5 und 6. D. S.

Nicht Volksvermehrung allein, sondern auch Volksernährung begründet dringend diese Forderung. Weniger bloße Verzehrer, mehr Erzeuger von Nahrungsmitteln, das ist die Lehre, die das Ernährungsproblem dieses Krieges gegeben hat. Wie wir Zehntausende von Großstadtkindern in der Kriegsnot vom Standort der Konsumenten abgeschoben haben zur Arbeitsstätte des Nahrungsmittelerzeugers, so muß nach dem Kriege, wenn das Versehen ganzer Familien wieder erleichtert ist, dieser Zug aufs Land sich ausdehnen auf die letzteren selbst. Die entgegengesetzten Strebungen: das Ansaugen der Menschen, insbesondere der Kriegsinvaliden durch städtische Industrien muß bekämpft oder doch in der Richtung beeinflusst werden, daß die neu sich bildenden Familien trotz der Zuwendung zur Industrie Unterkunft in halbländlicher Wohnweise finden. Der des Landbaues von seiner Kindheit her Kundige wird leicht der Selbsterzeugung im gartenmäßigen Anbau treu zu erhalten sein. Das Kapitalabfindungsgesetz gibt die Möglichkeit, ihn in dieser Richtung zu beeinflussen und einen daraufhin von ihm gefaßten Entschluß ohne Schwierigkeit in die Tat überzuführen.

Aufklärung unter den Kriegsbeschädigten

Nicht heute schon ist es Zeit, die Werbetrommel für solche Gedanken unter Kriegsbeschädigten usw. zu rühren. Die Tat könnte dem Gedanken auf dem Fuße nicht folgen, noch ist das Bauen untersagt und der Kosten wegen unmöglich. Zu groß ist auch die Gefahr, daß der Eifer enttäuscht, der Entschluß für immer erstickt wird. Für den Augenblick aber, wo der Friede die Sinne wieder friedensmäßigen Gedanken zuwendet, müssen die Organisationen der inneren Kolonisation sich bereit halten, die werbende Kraft des Kapitalabfindungsgesetzes, das einer Anregung ihrer Zentralstelle, der Gesellschaft zur Förderung der inneren Kolonisation, sein Dasein verdankt, voll und ganz auszunutzen.*

Die Beschaffung des Landes

Wird an Ansiedlungslustigen kein Mangel sein, so wird es an Land umsomehr fehlen. Hier werden Staat und Kommunen sich bereit finden müssen, geeignetes Land ihres Besitzes für Siedlungszwecke zur Verfügung zu stellen. Aber auch damit wird das Ziel nicht immer erreicht werden können, da nicht jede Kommune die für ihre Wohnungsentwicklung notwendigen Ländereien besitzt. Es wird vielmehr notwendig sein, landlosen Kommunen unter bestimmten, die Härten abschleifenden Bedingungen zum Zwecke gesunder Wohnungspolitik das Recht der Enteignung zu geben. Für die mehr ländlichen Gebiete, wo es weniger darauf ankommt, ob die Ansiedlung von Bauern, Landarbeitern usw. gerade hier oder an einer andern Stelle stattfindet, wird man sich mit der Einräumung eines Vorkaufrechts begnügen können. Bekanntlich forderte bereits das vor dem Kriege eingebrachte Grundteilungsgesetz ein solches Recht für den Staat, der seinerseits die Befugnis haben sollte, es an die gemeinnützigen Träger der inneren Kolonisation weiter zu übertragen. Dieses Gesetz, durch den Ausbruch des Krieges in seiner Beratung unterbrochen, muß, soweit das Vorkaufsrecht in Betracht kommt, neueingebracht und schleunigst verabschiedet werden. Neben der Landbeschaffung selbst sind besonders zwei Gründe für diese Forderung wichtig, deren Gewicht kaum überschätzt werden kann. Das Vorkaufsrecht des Staates bedingt Einrichtung einer, nach dem Entwurf des Grundteilungsgesetzes dem Regierungspräsidenten untergeordneten Stelle, bei der der gesamte Güterwechsel des Bezirks zusammenfließen würde. Diese Stelle, die in engster Fühlung mit den Siedlungsgesellschaften zu arbeiten hätte, gewönne dadurch einen Überblick über den Bodenmarkt, wie er heute niemandem möglich ist. Binnen 2 Wochen sollte sich der Staat oder sein Nachberechtigter entscheiden, ob er vom Rechte des Vorkaufs Gebrauch machen oder ob er den

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

Kauf passieren lassen will. Nur dann wird er in ihn einspringen, wenn erstens die Bedingungen und das Kaufobjekt für Ansiedlungszwecke günstig erscheinen und zweitens, wenn das Objekt so liegt, daß seine Besiedlung aus Gründen der vorliegenden Bevölkerungsverhältnisse erwünscht, die Durchführbarkeit der Arbeit trotz Kleinheit des Objektes zusammen mit einer anderen Siedlungssache unter Aufwand geringer Kosten möglich ist. Das Recht des Vorkaufs würde im Zusammenhange mit einer derartigen Zentralisierung des Bodenangebots die Möglichkeit wirklich planmäßiger Durchführung der inneren Kolonisation geben und damit erst eine Voraussetzung erfüllen, die heute in wünschenswertem Maße fehlt, weil die Siedlungsgesellschaften bisher mehr oder weniger auf den Zufall angewiesen waren, gute Ankaufsmöglichkeiten in schwach besiedelten, stark der Landflucht unterliegenden Gebieten oft gar nicht oder zu spät erfuhren. Noch wichtiger aber vielleicht ist ein zweites.

Die großen Landgesellschaften konnten sich aus naheliegenden Gründen mit der Besiedlung kleiner Objekte, Bauernhöfe usw., auf die einen eigenen Verwalter zu setzen zu kostspielig war, nicht abgeben, es sei denn, daß ihre Aufteilung von einem ihrer größeren Siedlungsobjekte aus betrieben werden konnte. Auch die Möglichkeit solcher gleichzeitigen Aufteilung nahegelegener Streuobjekte blieb bisher wenig ausgenutzt, weil die Siedlungsgesellschaft die Kaufgelegenheit zu selten erfuhr. Das Vorkaufsrecht könnte sie ihnen zuführen. Es würde die Gesellschaft unter anderem in den Stand setzen, die durch die Aufteilung eines großen Gutes von ihrer alten Nahrungsstelle verdrängten Landarbeiter auf solchen verstreut liegenden Objekten zum Nutzen des benachbarten Großgrundbesitzes in Arbeiterheimen anzusiedeln. Überhaupt erfordert gerade eine großzügige Landarbeiteransiedlung, die nach dem Kriege infolge Schwindens der ausländischen Saisonarbeiter endlich in das Stadium praktischer Möglichkeit gerückt wird, mit in erster Linie das Vorkaufsrecht. Dieses wird einer großzügig und lückenlos in Angriff genommenen Dezentralisation der provinziellen Siedlungsgesellschaften zum Vorspann dienen. Es liegt in der Natur der Kleinsiedlungsarbeit, daß sie ohne finanzielle Verluste nur von örtlichen Siedlungsunternehmen durchgeführt werden kann, die sich etwa am Umfang eines preussischen Kreises genügen lassen. Es wird daher auf organisatorischem Gebiete eine Hauptaufgabe der provinziellen Gesellschaften nach dem Kriege sein, solche Kreisochtergesellschaften ins Leben zu rufen. Sie werden es um so lieber tun — die Ausnutzung der damit gegebenen Gelegenheiten verpflichtet sie sogar dazu —, wenn ihnen die Ausübung des Vorkaufsrechtes die Gewißheit in Aussicht stellt, daß diesen Tochtergesellschaften genügendes Land dauernd zur Verfügung stehen wird. So fordert die seitens der Provinzialgesellschaften selbst nicht durchführbare Besiedlung von Streuobjekten — die vornehmste Grundlage der verstreuten Landarbeiterfiedlung — die Schaffung eines dezentralisierten Systems von Kleinsiedlungsgesellschaften, und umgekehrt wird eine auf Stetigkeit und Dauer berechnete Arbeit der Kleinsiedlungsgesellschaften am nachdrücklichsten gefördert durch die Sicherstellung solcher Streusiedlungsobjekte auf dem Wege des Vorkaufsrechtes. Nur nebenbei sei in diesem Zusammenhange bemerkt, daß auch die Erhaltung des Bauerntums dieses Vorkaufsrecht dringend notwendig macht. Nur durch seine Anwendung wird es den Siedlungsgesellschaften möglich sein, in allen Fällen, wo eine durch den Krieg verwaisste Bauernstelle in Gefahr steht, von benachbartem Besitz aufgesogen zu werden, einzugreifen und die Stelle mit einem kriegsbeschädigten Ansiedlungslustigen oder dergl. neu zu besetzen, oder aber sie an Arbeiteransiedler aufzuteilen.

Noch für eine andere wichtige Frage ist das Vorkaufsrecht des Staates beim Eigentumswechsel ländlicher Grundstücke eine überaus förderliche Voraussetzung. Soll die verstreute Kleinsiedlung auf dem Lande, soll vor allem die Landarbeiteransiedlung großzügig gelingen, so wird man bestrebt sein müssen, dem Kleinsiedler bei entsprechender Tüchtigkeit befriedigende Aufstiegsmöglichkeiten zu verschaffen. Auf einer Halb- oder Wenigmorgenstelle allein ist ein solcher schwer möglich. Zu diesem Zwecke muß dem Siedler Spielraum

geschaffen werden, entsprechend der mit den aufwachsenden Kindern steigenden Arbeitskraft. Dies kann nur geschehen, wenn ihm die Möglichkeit ausreichender Landpachtung gegeben ist, dies hinwiederum nur, wenn die Landgemeinden in stand gesetzt werden, sich mehr als bisher mit dem im Osten leider so gründlich verschwundenen, verpachtbaren Gemeindelande zu versehen. Auch hier wird das Vorkaufsrecht wichtige Dienste zu leisten vermögen, entweder dadurch, daß die Siedlungsgesellschaften sich der Aufgabe der Gemeindelandbeschaffung gleichfalls annehmen oder aber, daß in diesem Falle das Vorkaufsrecht Landgemeinden, die einen entsprechenden Antrag stellen, unmittelbar übertragen wird. Der Wohnungserstellung auf dem Lande wird gerade die Erfüllung dieser Forderung besonders Vorschub leisten, weil auch der private Bau von Ein- und Mehrfamilienhäusern umso rentabler erscheinen muß, je mehr dem Mieter die Aussicht auf Anpachtung erwünschter Landflächen am Orte sichergestellt erscheint. Auch der preussische Ministerialerlaß knüpft ja die Zulassung einer Mietwohnung auf einem Rentengut mit Recht an die gesicherte Pachtmöglichkeit genügenden Landes.

Ausbau der Organisation

Es bedarf kaum der Hervorhebung, daß auch für den Fall, daß das Vorkaufsrecht aus irgendwelchen Gründen nicht erreicht würde, die Erstrebung der oben geschilderten Ziele bestehen bliebe. Schon haben ja auch die Landgesellschaften angefangen, die Dezentralisierung durch Begründung von Tochtergesellschaften durchzuführen. In erster Reihe hat die Landgesellschaft in Ostpreußen, wo die Wiederbesiedlung der Provinz diese Maßnahme am dringendsten erscheinen ließ, ein Netz von Kleinsiedlungsgesellschaften über die Kreise der Provinz ausgebreitet, deren Zahl 20 schon überschritten hat. In anderer Weise ist die Schlesische Landgesellschaft vorgegangen. Sie hat mit rund 50 Kommunen Verträge abgeschlossen, nach denen diese in ständiger Fühlung mit der Siedlungsgesellschaft die örtlichen Arbeiten der Besiedlung selbst übernehmen, die Heranführung der Käufer, die Kreditbeschaffung, die Erledigung aller Verhandlungen mit Behörden usw. aber der Landgesellschaft überlassen. Die Erfolge werden erweisen, ob dieser oder jener Weg der bessere ist, oder aber beide je nach den Verhältnissen ihre Berechtigung haben. Zu fordern ist nur, daß die Landgesellschaften grundsätzlich auf diesem Wege mit aller Energie fortfahren. Erst, wenn eine weitgehende Dezentralisation der ländlichen Siedlungsorganisationen durchgeführt ist, wird das vornehmste Ziel erreicht werden: jedem deutschen Bauernsohne, Handwerker oder Landarbeiter, sei er nun kriegsbeschädigt oder nicht, die Möglichkeit zu schaffen, in der Nähe seiner Heimat eine eigene kleine oder größere Heimstätte zu finden.

Zu einer nicht unwichtigen Vorbedingung dieses organisatorischen Ausbaues wird schon während des Krieges der Grund gelegt werden können: das ist die Heranziehung eines tüchtigen, im Betriebe der großen Landgesellschaften geschulten Personals zur Leitung der örtlichen Gesellschaften. Kriegsbeschädigte, Landwirte, Offiziere usw. stehen zu diesem Zwecke schon heute in genügender Zahl zur Verfügung.

Kreditbeschaffung

Sind so die Linien der anzustrebenden Entwicklung gezeichnet, so bleiben noch zwei Schwierigkeiten zu erwähnen, ohne deren Überwindung all diese Auseinandersetzungen eitel Hoffnung bleiben müßten: die Kredit- und die Bautenfrage. Was die erstere anbelangt, so ist von Preußen soeben ein Schritt getan worden, der aus Kreisen der inneren Kolonisation schon vor dem Kriege, damals allerdings ohne irgendwelche Aussicht auf Erfolg, angestrebt wurde, die Bürgschaftsübernahme des Staates für die Beleihung von Kleinsiedlungen. Wenn dieser Schritt zunächst auch nur einen Anfang bedeutet und nach des Finanzministers Erklärungen bedeuten soll, so steht damit doch die Möglichkeit offen, durch diese Bürgschaften zweite Hypotheken im Werte von 150 Millionen Mark decken

zu lassen. Es wird Aufgabe der Träger der inneren Kolonisation sein, die Vorteile dieses Gesetzes auch dem platten Lande zuzuführen. Landesversicherungsanstalt, Sparkassen, Landes- und Provinzialbanken, Landschaften werden endlich mit Hilfe dieser Staatsbürgschaftsübernahme zu einem Werte herangezogen werden können, das bisher leider nur allzusehr von ihnen vernachlässigt worden ist; entsprechende Verhandlungen sind sofort anzuknüpfen. Besonders die Landschaften, die zum Nutzen des Großgrundbesitzes ein ausgesprochenes Interesse an der Landarbeiteransiedlung haben, werden unter Hinweis auf dieses Interesse zu bearbeiten sein. Auf sonstige Fragen der Geldbeschaffung einzugehen erübrigt sich, da diese wichtige Seite in einem anderen Kapitel dieses Buches behandelt wird, auf das hier verwiesen werden kann*.

Die Bautenfrage

Der Grundsatz, der zur Überwindung der Bauschwierigkeit helfen muß, heißt: zweckmäßig, schlicht, sparsam. Viel mehr als heute geschieht, sollte in dieser Beziehung die kommende Siedlungsarbeit durch Beeinflussung nicht nur der Fachleute, sondern auch der in Betracht kommenden Bevölkerungskreise, Soldaten, Lazarett-Insassen usw. vorbereitet werden. Ausgehend von der gemüthlichen Sicherheit eines gut ausgebauten Unterstandes, nicht von der prunkvoll erscheinenden, spitzig und winklig in die Landschaft gesetzten „Landvilla“, muß dem Ansiedlungslustigen sein zukünftiges Heim nahegebracht werden. Hier sind Stimmungen, die rechtzeitig und in richtiger Weise (durch Armee- und Lazarettzeitungen) vorbereitet werden, von weit größerem Werte als späteres Feilschen mit Baustofflieferanten und Bauunternehmern. Auf diesen Punkt ist umso mehr hinzuweisen, als er bedauerlicherweise bis vor kurzem völlig mißachtet wurde.

Zur Verbilligung des Baues selbst wird es notwendig sein, in der Wahl der Baustoffe nicht am Althergebrachten, Bodenständigen, so sehr wir sonst seinen Wert achten, zu kleben, sondern sich nicht zu scheuen, auch von weiterher billig herstellbare Stoffe heranzuholen oder neu von der Industrie dargereichte Mittel zu erproben. Um weitere Transporte zu erleichtern, wird man möglichst einmütig von Seiten der Kreise der inneren Kolonisation wie der Wohnungsreform verlangen müssen, daß für den Kleinhaus- und Gehöftbau weitgehende Tarifiermäßigungen seitens der Eisenbahnen gewährt werden. Vom Forstfiskus wird zu fordern sein, daß er nicht nur geeignete Parzellen zur Ansiedlung von Forst- und anderen Arbeitern, wie er dies in Preußen bereits erfreulicherweise getan hat, zur Verfügung stellt, sondern auch Holz — rechtzeitig geschlagen — besonders den ländlichen Wohnungserbauern zu billigen Preisen überläßt. Tritt dann zu diesen Erleichterungen und der angestrebten größtmöglichen Vereinfachung des Bauens noch nach friederizianischem Muster eine gewisse Vereinheitlichung der Gebäude — die keineswegs einer Schablonisierung gleichkommen soll — hinzu, indem eine Reihe von besonders zweckmäßigen Typen herausgearbeitet und in Massen vorgerichtet wird, so dürften die an sich sehr leistungsfähigen Organisationen der inneren Kolonisation in kurzer Zeit Großes zu schaffen vermögen. Je früher sie in dieser Beziehung ihre Aktion vorbereiten, um so schneller und umfangreicher wird sich ihr Wirken zu Gunsten der ländlichen Wohnungsfucher fühlbar machen können. Wie sehr all diese Gedanken auch von behördlicher Seite erkannt werden, dafür gibt neben dem kürzlich erfolgten Erlaß von „Leitsätzen zur Förderung von Kleinhausniedlungen und Kleinhausbauten“ seitens des preussischen Ministers der öffentlichen Arbeiten** auch die Tatsache Kunde, daß seitens desselben Ministers ein ständiger Beirat zur Vorbereitung von Wohnungsfragen einberufen worden ist. Hier die entsprechenden Wünsche rechtzeitig und mit Nachdruck vorzutragen, wird Sache sowohl der Organisationen der inneren Kolonisation wie des städtischen gemeinnützigen Kleinwohnungsbaues sein.

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

** Vgl. Erster Abschnitt, Kap. I, Nr. 6. D. S.

Zum Schluß einen Blick über den engeren Rahmen des Aufsatzes hinaus: Wenn das Schicksal dem Deutschen Volke wohl will, wird sich seine Siedlungsaufgabe nicht auf das bisherige Gebiet Deutschlands beschränken. Jenseits der alten Grenzen, im Baltikum und Litauen, wird uns hoffentlich ein Zuwachsgebiet erstehen, auf dem großzügiger als im alten Deutschland ein Siedlungswerk durchgeführt wird, das gleichfalls der Vorbereitung schon in dieser Stunde bedarf. Neue den Verhältnissen angepasste Organisationen müssen auch hier geschaffen werden, sobald die Stunde zum Handeln gekommen sein wird. Kein Zweifel, daß auch sie aufbauen müssen auf den Erfahrungen, die das Mutterland seit einem Menschenalter neu und wahrlich zur rechten Zeit gesammelt hat, aufbauen müssen aber auch auf Erfahrungen, die seit Friedrichs des Großen Zeit leider schier verloren gegangen waren. Ein fester Wille wird hier zupacken müssen, um Menschenmassen in Bewegung zu setzen, unter Dach zu bringen und wirtschaftlich zu fördern, wie sie in gleicher Zahl nur dieser große Kolonisateur und die Zeit des deutschen Ordens bewegt hat. Hunderttausende deutscher Bauern harren in Rußlands Gefilden, geknechtet, enteignet der Erlösung und schauen aus nach ihrem alten Mutterland. Hunderttausende von deutschen Soldaten, der Freude an der Natur, am Erdgeruch der kurländischen Scholle teilhaftig geworden, warten des Augenblicks, wo das alte neu belebte Zauberwort sie hinausführen soll: Naer Dostland willen wy ryden, naer Dostland willen wy mee (mit).

Deutschlands Hoffnung ist, daß die dann kommende große Zeit kolonisatorischer Aufgaben den rechten Mann finde, der erfahren und festen Willens den Strom deutscher Menschen dahin lenke, wo sie der slawischen Flut endgültig Einhalt tun. Nur auf dem Fundament deutschen Bauerntums wird Deutschlands Machtstellung in der Welt sich weiter ruhig und sicher entwickeln können.

5.

Die Wohlfahrtspflege auf dem Lande

Von Professor Heinrich Sohnrey, Geschäftsführer des Deutschen Vereins für ländliche Wohlfahrts- und Heimatpflege in Berlin

Die ländliche Wohlfahrtspflege erhielt ihren nachhaltigsten Anstoß von der Landflucht, die auch einen Maßstab dafür gibt, inwieweit der Zweck der Arbeit erreicht wird. Die Landflucht ist eben das augenfälligste und am tiefsten eingreifende Symptom einer Krankheit an unserem Volks- und Wirtschaftsorganismus.

Mit rohen Erfahrungstatsachen und allgemeinen Wanderungsziffern ist das Symptom Landflucht nicht zu erfassen, und der Kern des Übels nicht zu erkennen. Vor allen Dingen ist gar nichts gewonnen, wenn man das Problem nur in der Landarbeiterfrage oder in der Beschaffung der nötigen Arbeitskräfte für landwirtschaftliche Wirtschaftsbetriebe aller Größen sieht. Wenn es sich nur darum handelte, könnte man eine befriedigende Lösung mit ausländischen Arbeitern und vielleicht gar mit Rulis erstreben. Die Wurzel des Übels liegt tiefer.

In unseren gegenwärtigen Binnenwanderungserscheinungen treffen zwei Strömungen zusammen: der Zug nach der Stadt und der Zug nach dem Westen. Das Zusammentreffen beider bedingt, daß der Osten besonders stark zu leiden hat, und sogar das oberschlesische Industriegebiet nicht das Ziel einer Binnenwanderung von nennenswertem Umfange ist, wenn man von Nahwanderungen absieht, während im Westen der auch dort vorhandene Zug vom Lande fast gänzlich durch den Zuzug vom Osten verdeckt wird.

Gerade der Westen zeigt uns aber, daß mit der Verpflanzung von Industrie auf das Land zwar die ländliche Bevölkerungsziffer gehoben werden kann, aber für die Bekämpfung der eigentlichen Landflucht nichts geschieht. Die Menschen wenden sich dann nämlich ohne Wanderung vom Lande (Landwirtschaft) ab und der Industrie zu, wie das auch bei sonst im Lande verstreuter Kleinindustrie, ja sogar bei der Landwirtschaft eng verwandten Forstbetrieben durchweg zu beobachten ist, — diese decken ihren Arbeiterbedarf auf Kosten der Landwirtschaft.

Die gesammte Binnenwanderung stellt eine als Massenerscheinung auftretende Wanderung zur höheren Kultur dar, wobei unentschieden bleiben kann, ob der Westen tatsächlich höhere Kultur besitzt als der Osten, oder ob die in der Nähe befindliche Industrie mehr bietet als die Landwirtschaft. Der Wandernde schätzt eben die ganzen Arbeitsverhältnisse und Bedingungen, die Wohn- und Lebensbedingungen seines Wanderungszieles höher ein als die seines bisherigen Wohn- und Arbeitsortes. Der Zug vom Lande im besonderen bedeutet eine direkte Abkehr von der Landwirtschaft, deren Arbeit als schwer, schmutzig und niedrig eingeschätzt wird, die den Menschen offenbar auch viel stärker bindet, als eine nach Stunden und Minuten abgegrenzte Arbeit in industriellen Betrieben. Dies kommt auch darin zum Ausdruck, daß die kleinen landwirtschaftlichen und Gartenbetriebe durch Arbeiter, Beamte aller Art, vor allem auch durch Geistliche und Lehrer selbst dort vernachlässigt werden, wo die Bedingungen für den Betrieb günstig sind, und die Eigenproduktion unleugbare Vorteile bietet.

Es besteht also eine Kluft zwischen dem Landbewohner und den ländlichen Verhältnissen, so daß jener sich in diesen nicht mehr wohl fühlt. Dies Übel greift insofern auf

den ganzen Volkskörper über, als die Ansicht viel verbreitet ist, daß die ländliche Kultur in ihrer Gesamtheit nicht nur etwa vorübergehend zufällig hinter der städtischen zurückstehe, sondern überhaupt als eine solche von geringerem Wert geschätzt wird.

Damit ergibt sich für die Wohlfahrtspflege die Aufgabe, einen Ausgleich zwischen den persönlichen Wünschen der Landbewohner und den ländlichen Verhältnissen zu schaffen.

Diese Aufgabe läßt offenbar zwei Wege zu ihrer Lösung zu: Man baut die Lebens- und Arbeitsverhältnisse auf dem Lande so aus, daß sie den berechtigten Ansprüchen der Landbewohner und Landarbeiter genügen. Ein Weg, der dort eingeschlagen werden muß, wo man die ländlichen Verhältnisse als zurückgeblieben ansieht. Wo man dagegen diese im allgemeinen für gut hält und das Übel somit in einer falschen Einschätzung durch die Landbewohner sieht, muß man den zweiten Weg beschreiten und versuchen, den Menschen wieder für die Eigenart des Landlebens zu gewinnen und ihn davon zu überzeugen, daß dieses zwar in vielem anders wie das Stadtleben sein müsse, ohne daß es in seinem Gesamtwert dahinter zurücksteht. Der erste Weg führt zu wirtschaftlich-sozialer Arbeit, der zweite zu Bildungsarbeit. In der Praxis lassen sich beide nicht scharf trennen; jede wirtschaftlich-soziale Arbeit verlangt zu ihrer Wirksammachung Ergänzung durch Volksaufklärungsarbeit, und jede Volksbildungsarbeit muß in ihrer Entwicklung notwendig auch zum Schaffen neuer Formen führen.

Das Wesen ländlicher Wohlfahrtsarbeit ist aber durch solche Bezeichnung der Gebiete und der Wege in seiner besonderen Eigenart nicht genügend charakterisiert, da sie zugleich ein Prinzip bedeutet, das bei aller Arbeit zur Geltung kommen muß. Die ländliche Wohlfahrtspflege besteht in dem freiwilligen Zusammenarbeiten aller Bevölkerungsklassen, sei es für sich allein, sei es mit behördlicher oder staatlicher Unterstützung, zur Verhütung oder Beseitigung von wirtschaftlichen Übelständen und zur Gesundung und Erstarbung des Landvolkes in sozialer, körperlicher und geistig-sittlicher Beziehung. Sie sucht ihre Arbeit in erster Linie in der Weckung und Stärkung der gegebenen Kräfte; nur wo diese nicht zureichen, ist eine anderweitige Unterstützung angezeigt und berechtigt.

Die Selbsthilfe steht unbedingt im Vordergrund. Und ihr gesellt sich der Zusammenschluß zu gemeinsamem Wirken zu. Nicht wie beim patriarchalischen System oder bei der reinen Wohltätigkeit soll der eine geben und der andere nehmen, sondern die Teilnahme an der gemeinsamen Arbeit soll zu gleicher Zeit auch ein Anrecht auf einen Genuß oder Vorteil gewähren, wie andererseits nur der genießen soll, der seine Kraft in den Dienst der gemeinsamen Sache stellt. Daß durch solche Grundsätze eine gewisse Harmonie zwischen Wunsch und Wirklichkeit geschaffen wird, sei nur nebenher erwähnt.

Die Reformarbeit auf dem Gebiet der wirtschaftlich-sozialen Verhältnisse wird sich ganz naturgemäß in erster Linie den wirtschaftlich Schwachen zuwenden, bei denen der Abstand zwischen Wunsch und Wirklichkeit am größten zu sein pflegt. Es kann sich natürlich nicht darum handeln, die landwirtschaftliche und gärtnerische Tätigkeit irgendwie einschränken zu wollen. Gerade die Kriegszeit hat ja die ungeheure Bedeutung der Selbstversorgung durch eigene Wirtschaft gezeigt: daß alles darangesetzt werden muß, möglichst jede Familie auf dem Lande so zu stellen, daß sie in Zeiten der Not durch die eigenen Erzeugnisse mit dem Notwendigsten versorgt wird. Es liegt daher auch kein Grund vor, das Geldlohnssystem auf dem Lande noch weiter zu begünstigen; Förderung eines durch Vertrag genau fixierten Naturallohns in Verbindung mit Landdeputat erscheint vielmehr als der gegebene Weg. Daneben muß Vorsorge getroffen werden, daß das bereits vorhandene und nötigenfalls entsprechend zu vermehrende Land in öffentlicher Hand in erster Linie als Pachtland den kleinen Leuten zur Verfügung gestellt wird, um ihnen eine volle Ausnutzung der wirtschaftlichen Kräfte der Familie und einen bescheidenen Aufstieg zu ermöglichen, ohne gleich Stellen- und Wohnortswechsel vornehmen zu müssen, und um eine gesunde Volkschicht zu schaffen, aus der mit Hilfe der durch die innere Kolonisation

gebotenen Mittel immer mehr aufsteigen zur bäuerlichen Selbstständigkeit. Dies kann nur durch Befestigung im landwirtschaftlichen Betriebe, auf keinen Fall durch Lösung von ihm erreicht werden, und um der Wertschätzung landwirtschaftlicher Arbeit willen ist es dringend erwünscht, daß auch auf dem Lande ansässige Gebildete sich mehr dem landwirtschaftlichen Eigenbetriebe wieder zuwenden.

Eine Erleichterung kann ohnehin eintreten. Der Krieg hat schon die Verbreitung der Maschine auf dem Lande wesentlich gefördert; die kommenden Friedenszeiten werden diese Bewegung mit dem Ziele fortsetzen müssen, möglichst alle Arbeit der Maschine zuzuweisen, die diese vernünftigerweise leisten kann, und durch Ausnutzung aller Formen des genossenschaftlichen oder sonstigen Zusammenschlusses den kleinen Mann teilnehmen zu lassen an den Vorteilen der Maschinenarbeit, auch im Kleinbetriebe. Überhaupt erscheint es als Pflicht der wirtschaftlich Starken, den Schwachen teilnehmen zu lassen an den Errungenschaften neuzeitlicher Hilfsmittel für den landwirtschaftlichen Betrieb (Beteiligung an Bezugsvereinigungen, Betriebs- und Absatzgenossenschaften, Vermittlung von Zuchtmaterial usw.).

Bei Ausnutzung aller Hilfsmittel unserer Zeit wird es trotz der Abhängigkeit der Landwirtschaft von Jahreszeit und Witterung möglich sein, nicht nur im allgemeinen einen festbegrenzten Arbeitstag zu gewinnen, sondern auch den Landarbeitern durch zeitigen täglichen Arbeitschluß oder durch Wiedereinführung des ehemals üblichen arbeitsfreien Sonntagnachmittags die für den Betrieb der kleinen Eigenwirtschaft unbedingt nötige Arbeitszeit zu verschaffen, ohne die Ruhezeit des Sonntags zu scharf anzugreifen.

Eine derartige Regelung und Erleichterung der Arbeit darf aber auf keinen Fall zu einer Vernachlässigung der Handarbeit führen. Selbst bei größter Ausnutzung des Maschinenbetriebs bleibt für die Menschenhand in der Landwirtschaft immer noch ein reichlich gemessenes Maß übrig. Sie wird daher stets auf Wertschätzung der Handarbeit achten müssen. Und der Landarbeiter, der in seinem eigenen Betriebe nicht häufig entschlossen selbst das Werk angreift, ohne auf die Ankunft der Maschine zu warten, wird nicht viel erreichen. Träger der Handarbeit in landwirtschaftlichem und Gartenbetriebe, im Hause, in Klüter- und Bastelkammer gehören mit zu den Bedingungen der Fortentwicklung ländlicher Kultur.

Wird so der kleine Mann viel mehr als bisher als vollgültiges und beschränkt selbstständiges Glied dem ländlichen Wirtschaftsorganismus eingefügt, so wird sich von selbst ergeben, daß er auch teilhat an den Formen ländlichen Wirtschaftslebens, die gewissermaßen als Ergänzung der eigentlichen Erwerbswirtschaft bestehen (Versicherungen aller Art, Geldgenossenschaften, fachliches Bildungswesen usw.), und daß Formen gefunden werden, die die besonderen Bedürfnisse des kleinen Mannes berücksichtigen. Nicht minder notwendig wird es sein, ihn aber auch einzufügen in den ländlichen Rechts- und Verwaltungsorganismus. Die Arbeiterversicherung des Reiches kennt den Landarbeiter zwar als Versicherten, wenn auch immer noch nicht als dem Industriearbeiter gleichgestellten, aber in den vielen Organen zur Selbstverwaltung der Versicherungsunternehmen begegnet man dem Landarbeiter außerordentlich selten; in den landwirtschaftlichen Berufsvertretungen fehlt er so gut wie ganz, ebenso in den Organen der Gemeindeverwaltung usw. Läßt man den kleinen Mann auf dem Lande nicht als vollberechtigten Bürger gelten, so braucht man sich nicht zu wundern, wenn er in die Stadt abwandert, wo ihm in dieser Hinsicht wesentlich mehr geboten wird.

Ebenso wird es notwendig sein, den kleinen Mann auf dem Lande wie überhaupt jeden Landbewohner bei der fürsorgenden Tätigkeit öffentlicher Organe in gleichem Maße zu berücksichtigen wie den Städter. Heute sind z. B. die Maßnahmen der Landesversicherungsanstalten zur Heilfürsorge fast ausschließlich für die Städter vorhanden, wie auch die von dort herfließenden Gelder zur Förderung des Kleinwohnungsbaues in überwiegendem Maße dem Industriearbeiter zugute kommen. Hebammenwesen, ärztliche Versorgung, Fürsorge für Kranke, Schwache und Alleinstehende liegen auf dem Lande oft noch sehr im argen. Die

Verkehrsverhältnisse, die damit in engem ursächlichen Zusammenhange stehen, sind vielfach noch sehr unentwickelt. Hier kann das Land aus eigener Kraft das zu wünschende Ziel nicht erreichen; Kreis und Staat und andere Korporationen müssen eingreifen, indem sie Volksgesundheit und Volkskultur höher einschätzen als Rentabilität des Betriebes.

Ein besonderes Kapitel bildet die ländliche Wohnungsfürsorge. Je mehr die innere Kolonisation fortschreitet, und je mehr die Ziele erreicht werden, die die Wohlfahrtspflege der Lohn- und Wirtschaftsorganisation des Landarbeiters steckt, desto mehr wird ja auch die ländliche Wohnungsfrage ihrer Lösung entgegengeführt werden. Ein Hauptproblem aber wird bleiben: der Großgrundbesitz und vor allem auch der Staat werden den ihnen zukommenden Anteil an der Last der Wohnungsfrage tragen müssen. Heute wohnen die Arbeiter des Großgrundbesitzers sowie des Staats und seine Beamten zum allergrößten Teil in den Miets- oder Eigentumshäusern der Dörfer, so daß für diese die Wohnungsnot in vielen Fällen gänzlich beseitigt wird, wenn sie von der bezeichneten Last frei würden. Aber die Wohnungsfrage ist für Staat- und Großbesitzer eine oft sehr schwerwiegende Geldfrage und für den letzteren oft auch eine Frage des Bodenrechts. Von beiden ist zu verlangen, daß sie ihren vollen Anteil an der Lösung der Wohnungsfrage übernehmen, vom Staat im besonderen noch, daß er die nötigen Baugelder erforderlichenfalls als Darlehen zur Verfügung stellt und entsprechende Gesetzesvorschriften trifft, um entgegenstehende Schwierigkeiten rechtlicher Art zu beseitigen.

In unmittelbarer Verbindung mit der Wohnungsfürsorge und Wohnungspflege stehen unzählig viele kleine, in ihrer Gesamtheit aber bedeutsame Dinge, die zweckmäßig unter die eigentliche Volksbildungsarbeit gestellt werden.

Bei der Volksbildungsarbeit auf dem Lande ist zu berücksichtigen, daß es auch etwas gibt, was man geistige Landflucht nennen könnte. Die Vernachlässigung ländlicher Bauweise, Wohnungseinrichtung, Trachten, Sitten, Lieder, Volksbelustigungen usw. und die Verpflanzung städtischen Allerweltskrams auf das Land wirkt vielleicht noch verwüstender, als es die Wanderung je vermöchte. Es wird die im Heimatboden wurzelnde und in ihrer Eigenart geschlossene ländliche Kultur zerstört, ohne daß etwas Lebensfähiges an deren Stelle tritt. Die Unzulänglichkeit städtischer Mittel und Mitteln macht aus dem Unterschied der Art zwischen Stadt und Land einen des Grades, bei dem das Land unzweifelhaft im Nachteil ist.

Eine weiterschauende und umfassende Volksbildungsarbeit, die ganz und gar unter dem Banner der Heimatpflege getrieben wird, muß verlangt werden. Baupflege und Bauberatung, Naturpflege, ländlicher Hausfleiß und dörfliche Handwerkskunst verbunden mit allgemeiner Kunstpflege im ländlichen Geiste, Dorfkirche und Dorffriedhof, Gemeindehaus mit Vorträgen, Aufführungen, Musik und Gesang, Dorfbücherei und Lesesaal, Unterhaltungsabenden, Jugendpflege — Pflege des ländlichen Volkstums mit seinen Liedern, Festen und Spielen —, das sind Mittel, die zum Ziele führen, wenn in allem die Heimat oberstes Prinzip ist.

Für den Erfolg ist hier allerdings auch notwendig, daß der leitende Grundsatz der Wohlfahrtspflege zur Geltung kommt: Selbstschaffen auf dem sicheren Grunde der Dorf- und Volksgemeinschaft. Für berufsmäßiges Spezialistentum ist auf dem Lande wenig Raum. Das Volk muß selbst singen, musizieren, Theater spielen, schnitzen und weben, nach eigener Musik und eigenem Gesange tanzen und spielen, wenn das Werk gedeihen soll.

Aus sich selbst heraus kommt es schwerlich dahin, lernt es vor allen Dingen nicht die Schwierigkeiten überwinden, die die schon vorhandene städtische Scheinkultur bietet, welche noch fortwährend durch andauerndes dringendes und lockendes Angebot verstärkt wird. Nur durch tiefgehende und planmäßige Bildungsarbeit läßt sich etwas erreichen. Deswegen: Ausgestaltung des gesamten ländlichen Schulwesens in ländlich heimatlichem Sinne; Ausbau des Schulwesens auch durch Verpflanzung höherer Schulen aufs Land.

Daneben ist vom Staate zu verlangen, daß er die Gleichberechtigung ländlicher Kultur mit der städtischen durch die Tat anerkennt, also nicht mehr direkt oder indirekt es als eine Beförderung erscheinen läßt, wenn ein Lehrer, Geistlicher oder sonstiger Beamter nach der Stadt versetzt wird. Durch bare Münze und sachliche Vergünstigungen muß er anerkennen, daß jeder, der draußen auf dem Lande lebt und wirkt, durchweg größere Verantwortung zu tragen hat, als ein Gleichgestellter in der Sache. Der Staat muß zu einer durchgreifenden Förderung der Ansiedlung von Gebildeten aller Art auf dem Lande kommen, soweit diese nicht unbedingt an die Stadt gebunden sind; muß seine Schulen und Erziehungsanstalten, soweit Zweck und Einrichtung es zulassen, auch aufs Land hinaustragen und auch ländliche Garnisonen einrichten und muß endlich alles tun, um ein Einleben der aufs Land versetzten Personen in die Landbevölkerung zu begünstigen und zu verhindern, daß sie als städtische Elemente Fremdkörper darstellen, die ohne rechte Verbindung mit dem Dorfe stehen. Ohne daß der Staat seine einseitige Förderung der städtischen Kultur aufgibt, ist keine ländliche Wohlfahrtspflege denkbar.

Als besondere Wohlfahrtsarbeit des Staates oder der öffentlichen Korporationen ist endlich erforderlich, daß mindestens für jeden Landkreis ein Wohlfahrtspfleger aus öffentlichen Mitteln unter Heranziehung der beteiligten Gemeinden angestellt werde, der die im Kreise vorhandenen Kräfte anregt und organisiert, ohne die Frische des urwüchsigen Volkslebens zu stören. Es soll nicht Aufgabe sein, mit großartigen Neuschöpfungen zu prunken, sondern die Landbevölkerung wieder für eine echt heimattliche Kultur zu gewinnen, die Menschen wieder den tatsächlich gegebenen, oft freilich schlummernden Realitäten zuzuwenden. Eigentliche Neuschaffungen kommen erst in zweiter oder sogar dritter und vierter Linie. Nur auf diesem Wege, der das Gegebene voll ausnützt und doch große Ziele nicht aus dem Auge verliert, erscheint es möglich, eine gesunde und starke Landkultur wieder ins Leben zu rufen, die im Volke etwas bedeutet und mit der städtischen Kultur zusammen eine volltliche Einheit bildet. Vernachlässigte ländliche Kultur kann nur zu immer stärkeren Gegensätzen zwischen Stadt und Land führen, die das ganze Volk in bedrohliche Gefahr stürzen.



6.

Kriegsbeschädigtenfürsorge durch Ansiedlung

Auf Grund der Verhandlungen des Reichsausschusses der Kriegsbeschädigtenfürsorge dargestellt von dem Wirklichen Geheimen Oberregierungsrat Dr. Meß, Präsidenten des Ober-Landeskulturgerichts zu Berlin

Bald nach Beginn des furchtbaren Weltkrieges zeigte sich im ganzen deutschen Volke das ernstliche, begeisterte Bestreben, den tapferen Kämpfern, welche Verletzungen und Krankheiten davongetragen hatten, ihre baldige endgültige Heilung und jede nur mögliche Verbesserung ihrer Lage zu bringen. In allen Teilen des Deutschen Reichs bildeten sich nebeneinander unter Mitwirkung der bundesstaatlichen Regierungen, in Preußen unter Mitwirkung der Provinzialverwaltungen, besondere Organisationen, die es sich zur Aufgabe stellten, die Fürsorge für die heimkehrenden Kriegsbeschädigten auszuüben. Das auf die Dauer unhaltbare Nebeneinanderarbeiten dieser Organisationen erforderte dringend eine Einrichtung, die allgemeine Richtlinien und Grundsätze aufzustellen imstande war und die bei der Ausführung gemachten Erfahrungen allen Beteiligten zugänglich machen konnte. Auf Anregung des Königreichs Sachsen wurde eine Zentralstelle unter dem Namen „Reichsausschuß der Kriegsbeschädigtenfürsorge“ ins Leben gerufen. Darin sind alle amtlichen Fürsorge-Organisationen des Deutschen Reichs vereinigt. Nach den in der Gründungsversammlung aufgestellten Grundsätzen ist es Aufgabe des Reichsausschusses, den Organisationen der Kriegsbeschädigtenfürsorge durch Austausch der allerorts gemachten Erfahrungen und durch fortlaufende Beratungen unter Zuziehung hervorragender Sachverständiger Anregung, Gutachten und Rat zu bringen. Nicht nur die Zusammenarbeit aller amtlichen Fürsorge-Organisationen untereinander, sondern auch das Zusammenarbeiten der Kriegsbeschädigtenfürsorge mit den anerkannten privaten Wohlfahrts-Einrichtungen soll er regeln und gewährleisten und zu den für die Kriegsbeschädigtenfürsorge bedeutungsvollen Gesetzen und Verordnungen durch entsprechende Vorschläge und Anträge Stellung nehmen.

Für die Erledigung seiner Aufgabe ist ein Reichsarbeitsausschuß aus Vertretern der deutschen Staaten und preussischen Provinzen gebildet worden. Für die Erledigung der laufenden Geschäfte sorgt eine Reichsgeschäftsstelle.* Unter den eingesezten 10 Sonderausschüssen nimmt der „Sonderausschuß für Ansiedlung und Wohnungsfürsorge“ eine bedeutende Stelle ein. Gerade er wird mit dem Bund „Heimatschutz“ eine enge Verbindung aufrecht zu erhalten haben, um das ihm gesteckte Sonderziel: die Verschaffung eines ebenso praktischen wie traulichen Heims unter Pflege der überlieferten ländlichen und bürgerlichen Bauweise zu erreichen. Wird eine solche Verbindung auch bei der inneren Kolonisation im allgemeinen zu begünstigen sein, so hat sie doch zweifellos bei der Fürsorge für die Kriegsbeschädigten eine besondere Bedeutung. Sollen die Kriegsbeschädigten die neue Heimat lieb gewinnen und auf ihre Erhaltung bedacht bleiben, so kommen bei ihrer Ansiedlung einige allgemeine Richtlinien in Betracht, deren Außerachtlassung das ganze Werk schädigen könnte.

Das gilt vor allem von der Vermeidung der Errichtung von größeren, lediglich aus Kriegsbeschädigten zusammengesetzten Kolonien. Wenn trotzdem in den Tagesblättern

* Vgl. Zeitschrift „Die Kriegsbeschädigtenfürsorge“. Verlag der Vossischen Buchhandlg., Nr. 1, S. 3.

immer wieder von solchen Zusammenballungen von Kriegsbeschädigten berichtet wird, so kann sich der Bund für Heimatschutz ein Verdienst erwerben, wenn er durch seine Landesvereine und Bauberatungsstellen solchen Gedanken möglichst entgegentritt. Die Gründe, die den Sonderauschuß i zu seiner einstimmigen Stellungnahme gegen solche Kolonien bestimmt haben, liegen auf der Hand. Es soll vermieden werden, daß die Kriegsbeschädigten sich als eine zu bevorzugende Klasse der Bevölkerung betrachten und deshalb besondere Vorteile beanspruchen. Das würde aber um so leichter geschehen können, weil schon ein Unzufriedener in einer derartigen Kolonie die Unzufriedenheit aller übrigen Kolonisten hervorrufen und damit die Willenskraft und die Lebensfreude beeinträchtigen könnte.

Einverständnis herrscht auch über die Frage, ob man die Schenkung von Ländereien oder Geld zu Ansiedlungszwecken zulassen oder gar empfehlen und fördern soll. Die Frage ist je nach Lage der Verhältnisse verschieden zu beantworten. Wenn z. B. ein Offizier einem seiner früheren Untergebenen ein Stück Land zur Besiedlung überweisen will, wird niemand etwas gegen die darin liegende dankbare Anerkennung einzuwenden haben. Werden aber von Einzelnen oder von Gesellschaften größere Landflächen zur Ansiedlung geschenktweise hergegeben, so erregt eine solche Schenkung, selbst wenn es zu einer — an sich verwerflichen — Massensiedlung nicht kommen sollte, das schwerwiegende Bedenken, daß dadurch die Begehrlichkeit der anderen, erregt wird und eine Unzufriedenheit entsteht, die das ganze an sich so schwierige Unternehmen der Ansiedlung von Kriegsbeschädigten nur schädigen kann. Unter keinen Umständen kann es aber gebilligt werden, daß Private die Milbtätigkeit des Publikums zur Schaffung von Kriegsbeschädigten-siedlungen öffentlich in Anspruch nehmen, da dadurch die Ansiedlung leicht den Charakter einer nur durch Almosen durchzuführenden Maßregel gewinnt. Der Ansiedler soll gerade von vorneherein von dem Gedanken erfüllt werden, daß er selbst, trotz der Verminderung seiner Arbeitskraft, durch die ihm verbliebene Leistungsfähigkeit, durch die Mitarbeit seiner Angehörigen und durch selbstbeschaffte Geldmittel sich eine Lebensstellung begründen muß. Nur solche durch eigene Mittel erworbenen Stellen, sei es auf dem Lande, sei es in der Stadt, erwecken die Liebe zur Heimat und schaffen die Kraft, das durch eigenes Vermögen erworbene und durch eigene Arbeit erhaltene Eigenheim dauernd zu bewahren. —

„Heimatschutz“, „Heimatarbeit“ sind, wie schon der Gleichklang der Namen ergibt, in so enger Beziehung zueinander stehende Begriffe, daß an der Darstellung der Heimarbeit hier so wenig vorübergegangen werden kann, wie der Sonderauschuß i an ihr vorübergegangen ist. Nach seinen Beschlüssen ist eine umfangreiche, in sozialer und wirtschaftlicher Beziehung befriedigende Überführung von Kriegsbeschädigten zur Heimarbeit dann zu erwarten, wenn deren Verbesserung und Veredelung und die genossenschaftliche Organisation der gemeinnützigen Gartenstadtgesellschaften (mit Kleinwerkstätten, Verbrauchsgenossenschaften usw.) zur Durchführung gelangen. Eine „Gartenstadt“ ist eine planmäßig gestaltete Siedlung auf wohlfeilem Gelände, das dauernd im Obereigentum der Gemeinschaft erhalten wird, derart, daß jede Spekulation mit dem Grund und Boden dauernd unmöglich ist. Sie ist ein neuer Stadttypus, der eine durchgreifende Wohnungsreform ermöglicht, für Industrie und Handwerk vorteilhafte Produktionsbedingungen gewährleistet und einen großen Teil seines Gebietes dauernd dem Garten und Ackerbau sichert. Die Gartenstadt ist also eine so wesentliche Förderung des Heimatschutzes und zugleich ein so erwünschtes Mittel für die Ansiedlung von Kriegsbeschädigten, daß ihr mit Recht eine besondere Darstellung in diesem Werke gewidmet ist*. Auf sie ist hier zu verweisen. Soweit und solange eine Ansiedlung in Gartenstadtanlagen nicht erfolgen kann, ist auch die Ansiedlung einzelner Heimarbeiter in den bestehenden Gemeinden durch die die Ansiedlung praktisch betreibenden Stellen erstrebenswert. —

* Zweiter Abschnitt, Kap. I, Nr. 1. D. S.

Ebenso dringend, ja fast noch dringender als die Neu-Ansiedlung von Kriegsbeschädigten, ist die Erhaltung des vorhandenen ländlichen Kleinbesitzerstandes.

Infolge der seit längerer Zeit bestehenden Verschuldung zahlreicher kleiner Besitzungen und der nach dem Kriege zu erwartenden Erschwerung der Hypothekenverhältnisse ist zu befürchten, daß eine große Anzahl von Kleinbesitzern, die kriegsbeschädigt und in ihrer Arbeitskraft beschränkt in die Heimat zurückkehrt, zum Verkauf ihrer Besitzung genötigt sein wird. Ihnen das eigene Heim möglichst zu erhalten, zu verhindern, daß sie daraus vertrieben, in der Großstadt sich verlieren, ist eine Aufgabe gesunder Bodenpolitik, ist die Erfüllung einer heiligen Dankespflicht der Allgemeinheit, ist Heimatschutz im besten Sinne. Die Fürsorge hat dahin zu streben, daß an Stelle hochverzinslicher kündbarer Hypotheken mäßig verzinsbarer, unkündbarer, tilgungsfähiger Realkredit beschafft wird. Der Abschluß von Lebensversicherungen zu Gunsten des Besitzers selbst oder zu Gunsten naher Angehöriger bildet, wenn andere Hilfsquellen fehlen, das Mittel, dessen gebühren- und stempelfreie Durchführung einer staatlich unterstützten Ansiedlungsbank zu übertragen ist. Als Geldgeber der nach dem Vorstehenden gesicherten Nachhypotheken kommen in Betracht:

1. die Lebensversicherungsanstalten,
2. öffentlich-rechtliche Anstalten, wie Feuerkassentätigkeiten, Landesbanken,
3. die Reichsversicherungsanstalt für Angestellten-Versicherung,
4. die öffentlichen Sparkassen,
5. die Landesversicherungsanstalten.

Die Bürgschaft für den Eingang der Zinsen sollen, wenn möglich, die zuständigen örtlichen Genossenschaften übernehmen. Die gleiche Fürsorge hat sich gegebenenfalls auch auf die Witwen gefallener Kleingrundbesitzer zu erstrecken. Städtische Eigenheime von diesem Schutze auszuschließen, liegt meines Erachtens kein Grund vor. Die Schwierigkeiten der Durchführung der gemachten Vorschläge ist unverkennbar, aber ihre Notwendigkeit nicht zu bestreiten. Beizutreten ist auch allen Sonderausschlußbeschlüssen, die dahingehen, von vornherein alles zu vermeiden, was die Erhaltung der neugeschaffenen Stellen gefährden könne. Abzuweisen ist also vor allem das vielfach laut gewordene Verlangen, jedem Kriegsbeschädigten einen Anspruch auf Ansiedlung zuzugestehen. Ganz abgesehen davon, daß es dazu am nötigen Lande fehlen würde, ist der Gedanke eines subjektiven Rechts auf Ansiedlung völlig unvereinbar mit der Notwendigkeit einer gewissenhaften Auslese, die von staatlich dafür bestimmten Stellen aus der Zahl der Bewerber vorgenommen werden muß. Geschieht das nicht, so ist die Gefahr nahegerückt, daß ein nicht unbeträchtlicher Teil der Ansiedler nach kürzerer oder längerer Frist sein Heim verläßt und in der industriellen Großstadt untertaucht. Das ist aber in keiner Weise erwünscht, am wenigsten auch vom Standpunkte des Heimatschutzes. Er gerade muß ganz und wird besonders darauf achten, daß die angestrebte Sesshaftigkeit so vollkommen als möglich erreicht wird. —

Ein jeder Kriegsbeschädigte, der sich mit dem Gedanken trägt, sich ein eigenes Heim zu gründen, wird vor allem die Frage beantwortet sehen wollen, was ihm geboten werden kann, d. h. welche Ansiedlungsmöglichkeiten überhaupt in Betracht kommen. Solche gewähren:

1. bäuerliche, zur Ernährung einer Familie ausreichende Stellen von 8—15 ha besonders im deutschen Osten, unter sehr günstigen Verhältnissen bis zu 5 ha, ja 4 ha herabgehend;
2. Gärtnereien für Blumen-, Gemüse- und Obstbau möglichst in der Nähe von Städten mit guter Absatzgelegenheit, in der Größe von 1—4 ha (mit Kleintierhaltung);
3. Handwerkerstellen auf dem Lande, in der Größe von 1—4 ha, je nach Arbeitskräften, der Größe der Rundschaft usw.;
4. ländliche Arbeiterstellen mit so viel Land und Wiese, wie zur Durchwinterung einer Kuh erforderlich ist, d. h. je nach Größe, Güte und Zusammensetzung des Bodens 1—2 ha, ausnahmsweise auf leichtem Boden auch wohl 2,5 ha.

Den genannten landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Stellen schließen sich die als vorstädtische, halbstädtische oder auch als halbländliche Ansiedlungen (Gartendorf!) bezeichneten Stellen an, denen mindestens 12,5 a = einem halben Morgen Land beigegeben sind, eine Größe, die im allgemeinen genügen wird, einer Familie die nötige Menge an Gemüse und Kartoffeln zu liefern.

Daran reihen sich die Eigenheime an, die außer dem Häuschen nur mit einem kleinen Garten versehen sind. Die Gartenfläche sollte aber, wenn irgend möglich, so groß angelegt werden, daß dem Ansiedler und dem einzigen zuzulassenden Mieter die Möglichkeit zur Kleintierhaltung (Ziege, Schwein, Hühner usw.) gegeben ist. Die Gartenstadtbewegung scheint die Größe von 12,5 a nicht besonders zu begünstigen. Es wäre aber nach den Erfahrungen des Weltkrieges wirklich erwünscht, daß diese Größe möglichst angestrebt werde. Mit den ganz kleinen Eigenheimen, die auch in der Form von Reihenhäusern angelegt sein können und nur einige hundert Quadratmeter, ja noch weniger an Gartenfläche aufweisen, ist man schon bei der rein städtischen Anlage, an der Wohnungsfürsorge angelangt.

Der Sonderausschuß für Ansiedlung und Wohnungsfürsorge hat es als höchst erwünscht bezeichnet, daß die nun einmal nicht zu vermeidenden und in der nächsten Zeit wohl noch eine große Rolle spielenden Mehrfamilienhäuser höchstens 6 Wohnungen und höchstens 3 Geschosse enthalten. Von den Schrecken der Mietskaserne redet er gar nicht, sie sind aber nun einmal noch ein notwendiges Übel. (Sie wird von Professor Dr. Fuchs-Tübingen in einem Vortrag mit Recht als der gefährlichste Feind des Heimatschutzes bezeichnet. Zeitschrift „Heimatschutz“, 7. Jahrgang, 1911, Heft IV, S. 145.)

Überblickt man diese Reihen von ländlichen, halbländlichen und städtischen Ansiedlungsmöglichkeiten, dann kann es nicht zweifelhaft sein, welchen Besiedlungsarten der Bund für Heimatschutz sein Wohlwollen zuwendet; aber der Bund kann nur davon ausgehen, daß lediglich die Wünsche der Kriegsbeschädigten maßgebend sind; auch innerhalb des Wunschgebietes der Ansiedlungsbewerber bleibt genug zu raten, zu helfen, zu schaffen zur Erhaltung und Einführung einer einfachen und volkstümlichen Bauweise. Das kann namentlich auch dann geschehen, wenn kleine Pachtungen errichtet werden und die Gebäude den Ansiedlern nur vermietet werden. Auch diese kleinen Mietsgebäude müssen sich der Fürsorge des Bundes erfreuen. Und sie werden es.

Der Bund muß nach Kräften — wie in dem zweiten Hefte „Heimatschutz“ von 1915 S. 136 von Dr. Vonne zutreffend ausgeführt ist — dazu beitragen, „daß möglichst zahlreiche, wohnliche, wirklich deutsche Heimstätten entstehen, in denen das Wertvollste und Beste, was die deutsche Heimat hervorbringen kann, d. h. in denen möglichst viele starke, gesunde, kriegsfähige Männer geboren und erzogen werden.“ Er muß auch dazu beitragen, daß wir uns nach Möglichkeit für unsere Nahrungsmittelversorgung vom Auslande unabhängig machen. Dazu gehört eine sorgfältige, mühsame Ausnutzung des gesamten deutschen Bodens. An erster Stelle ist mit allen Kräften dahin zu wirken, daß die Grundstücke gefallener Kämpfer wieder an taugliche Wirte gelangen, sei es mit, sei es ohne Aufteilung oder Abzweigung einzelner Parzellen. Daß ferner Heiden und Moore kultiviert werden müssen, versteht sich von selbst, soweit das bei der Rücksicht auf Volksgesundheit und Erhaltung von Naturdenkmälern auszuführen ist. Es müssen möglichst überall viele angemessene umgrenzte Wirtschaftseinheiten geschaffen werden, die imstande sind, das angegebene Ziel zu erreichen. Wenn dabei in Gegenden, in denen der Großgrundbesitz oder das Großbauerntum stark überwiegen, ein Teil dieser größeren Einheiten aufgeteilt werden muß, so ist das eine soziale, bevölkerungspolitische, vaterländische und wirtschaftliche Notwendigkeit. Einer Zertrümmerung dieser für das Wohl des deutschen Volkes unentbehrlichen Besitzgrößen wird nur von Toren oder politischen Gegnern dieser Berufsstände das Wort geredet. Eine angemessene Verkleinerung ihrer Zahl, vielfach auch nur der Größe einzelner Güter, aber ist eine Forderung, auf der jeder Vaterlandsfreund und jeder Volkswirt ernstlich

bestehen muß. Bei dem großbäuerlichen Besitz liegt übrigens die Verkleinerung auch im Interesse der Besitzer selbst, da namentlich der Mangel an Arbeitskräften eine solche Maßregel erfordert. Sonst bieten Kirchen- und Schulländereien, entbehrliche Gemeindefstücke, nach Befinden auch Domänenländereien, geeignetes Siedlungsland, und schließlich ist doch auch zu erhoffen, daß Privatpersonen und Gesellschaften durch Hergabe billigen Siedlungslandes einen hohen vaterländischen Dienst leisten und zugleich eine Dankespflicht gegen die braven Männer erfüllen, die mit Blut und Leben uns alle vor den russischen Verwüstungen bewahren.

Eine vortreffliche Vorbereitung für jede Besiedlung, also für den Erwerb und die Bewirtschaftung der oben unter 1—4 genannten Siedlungsstücke bildet das Kleingartenwesen*, das in Schreber-, Lauben- und Arbeitergärten-Kolonien zum Ausdruck kommt und namentlich während der Kriegszeit einen mächtigen Aufschwung genommen hat. Es zeigt klar, von welchem tiefen Drange nach einem Anteil an der Benützung der heimischen Erde unser Volk durchdrungen ist. Diese Laubenkolonisten usw. bilden eine wertvolle Quelle für die Gewinnung von Ansiedlern. Kriegsbeschädigte, die seither solch eine kleine Gartenwirtschaft betrieben haben, werden glücklich sein, Stellen von 12,5 a und auch solche von größerem Flächengehalt als Eigentümer oder Dauerpächter zu erhalten; denn jetzt müssen sie jeden Augenblick gewärtig sein, ihr mühsam eingerichtetes und gedüngtes Gartenstückchen wieder abzugeben. Wo eine solche oder ähnliche gärtnerische oder landwirtschaftliche Beschäftigung — sei es als Eigentümer, sei es als Arbeiter — fehlt, wo auch die Frau nicht auf dem Lande erzogen ist und landwirtschaftliche Arbeiten in der Jugend geleistet hat, ist eine rein ländliche Ansiedlung nicht ins Auge zu fassen. Die Kriegsbeschädigten sind überhaupt in keiner Weise zu überreden, sich für die Ansiedlung oder gar für eine bestimmte Art der Ansiedlung zu entscheiden. Wohl aber sind sie über die Vorteile und über die Schwierigkeiten, sowie die persönlichen und wirtschaftlichen Bedingungen einer erfolgreichen Ansiedlung in aller Ruhe zu belehren und dadurch zu einer gewissenhaften Prüfung der Frage zu veranlassen, ob das Maß der ihnen verbliebenen Arbeitsfähigkeit und der ihnen in ihren Angehörigen zur Verfügung stehenden Arbeitskräfte, ihres Vermögens usw. ihnen gestattet, auf Ansiedlung bedacht zu sein. Soweit ländliche oder gärtnerische Betriebe in Frage stehen, ist festzustellen, ob ein Bewerber und seine Frau die erforderlichen technischen Kenntnisse besitzen, oder ob diese gegebenenfalls noch auf landwirtschaftlichen Schulen erworben werden können. Schließlich sind sie darüber nicht in Zweifel zu lassen, daß sie allein für das etwa beabsichtigte Unternehmen die Verantwortung zu übernehmen haben.

Um die Aufklärungsarbeit in den vorstehenden Bahnen zu halten, ist es erforderlich, daß sie einheitlich von der amtlichen Kriegsbeschädigtenfürsorge organisiert und geleitet wird, welche bei allen in Betracht kommenden Körperschaften und Verwaltungsstellen, namentlich denjenigen, die irgendwie mit Kriegsbeschädigten in Verbindung stehen, Aufklärungsschriften zu verbreiten hat. Eine Körperschaft in diesem Sinne bildet auch der Deutsche Bund für Heimatschutz. Dessen Landesvereine und Ortsgruppen können sich auf diesem außerordentlich wichtigen Gebiet durch Abhaltung von Versammlungen und Verbreitung von Einzelschriften die größten Verdienste erwerben.

Bald nach Auftauchen des Gedankens, daß die Sezhaftmachung der Kriegsbeschädigten eine heilige Dankespflicht des gesamten deutschen Volkes bilde, setzten auch die Bestrebungen ein, für die zur Sezhaftmachung erforderlichen Geldmittel Sorge zu tragen. Denn wie schon im Eingang dargelegt ist, Almosenempfänger sollen unsere Kriegsbeschädigten nicht werden; ein Teil der Kosten für Land und Gelände oder beides müssen sie selbst aufbringen. Diese Bestrebungen haben durch das Reichsgesetz über Kapitalabfindung an Stelle von

* Vgl. Zweiter Abschnitt, Kap. I, Nr. 2. D. S.

Kriegsversorgung (Kapitalabfindungsgesetz) vom 3. Juli 1916 (R.G.Bl. S. 680) den erwünschten Erfolg gefunden. Danach können Personen, die aus Anlaß des gegenwärtigen Krieges auf Grund des Mannschaftsversorgungsgesetzes vom 31. Mai 1906 (R.G.Bl. S. 593) und des Militärhinterbliebenengesetzes vom 17. Mai 1907 (R.G.Bl. S. 214) Anspruch auf Kriegsversorgung haben, auf ihren Antrag zum Erwerb oder zur wirtschaftlichen Stärkung eigenen Grundbesitzes durch Zahlung eines Kapitals abgefunden werden. Das Gesetz zieht auch die städtische Siedlung in den Bereich seiner Fürsorge. Denn nach Absatz 2 kann eine Kapitalabfindung auch dann gewährt werden, wenn Versorgungsberechtigte zum Erwerb eigenen Grundbesitzes einem gemeinnützigen Bau- oder Siedlungsunternehmen beitreten wollen. Über den von den Rentenempfängern bei dem Bezirksfeldwebel, von den Witwen bei der Ortspolizeibehörde einzubringenden Antrag entscheidet in allen Fällen die oberste Militärverwaltungsbehörde. Eine Kapitalabfindung kann nach § 2 bewilligt werden:

1. wenn die Versorgungsberechtigten das 21. Lebensjahr vollendet und das 55. Jahr noch nicht zurückgelegt haben; ausnahmsweise kann auch nach dem 55. Lebensjahre eine entsprechende Abfindung gewährt werden,
2. der Versorgungsanspruch anerkannt wird,
3. nach Art des Versorgungsgrundes ein späterer Wegfall der Versorgung nicht zu erwarten ist,
4. für eine nützliche Verwendung des Geldes Gewähr besteht. Ob die Voraussetzungen von 1—3 vorliegen, entscheidet das zuständige Generalkommando, das in jedem Bescheide den Antragsteller darauf hinweist, daß er die endgültige Entscheidung der obersten Militärverwaltungsbehörde anrufen kann.

Als Abfindungssumme kann unter Berücksichtigung des Lebensalters des Kriegsbeschädigten ein Vielfaches der Kriegszulage, der Verstümmelungszulage und der Tropenzulage gewährt werden. Das Vielfache beginnt mit dem 18 $\frac{1}{2}$ -fachen, wenn der Kriegsbeschädigte das 21. Lebensjahr vollendet hat, und fällt auf das 8 $\frac{1}{4}$ -fache, wenn der Anzusiedelnde das 55. Lebensjahr noch nicht zurückgelegt hat. Die Kapitalisierung der Kriegszulage allein ergibt hiernach eine Summe, die sich zwischen 3330 Mark und 1458 Mark bewegt.

Die Prüfung der nützlichen Verwendung des Kapitals (§ 2 No. 4) erfolgt nach den im Einvernehmen mit den obersten Militärverwaltungsbehörden zu erlassenden Anweisungen der Landeszentralbehörden.

Der Reichsausschuß, Sonderausschuß I, hat sich eingehend mit der Frage befaßt, in welcher Weise die Hauptfürsorge-Organisationen an der Aufgabe der Kriegsbeschädigtenansiedlung zu beteiligen sind. Nach seinen Beschlüssen sollen diese Organisationen die zur Ansiedlung geeigneten und sie wünschenden Kriegsbeschädigten den Stellen zuführen, die die Ansiedlung praktisch betreiben, die also in der Lage sind, das Verlangen nach Ansiedlung zu erfüllen. Für die städtische Siedlung sind das an erster Stelle die gemeinnützigen Baugenossenschaften, für die ländliche Siedlung die gemeinnützigen Landgesellschaften, wenigstens in Preußen*.

Bei der hohen Bedeutung einer guten Ansiedlung der Kriegsbeschädigten ist die Bildung örtlicher Siedlungsgesellschaften und Baugesellschaften anzuraten. Dabei ist zu verhüten, daß die Kriegsbeschädigten durch die Verwaltungskosten, Dividenden, Reserven, Rücklagen usw. und die Regelung der öffentlich-rechtlichen Verhältnisse allzusehr in Anspruch genommen werden. Der angesiedelte Kriegsbeschädigte unterliegt der allgemeinen Kriegsbeschädigtenfürsorge regelmäßig nur insoweit, als seine Verletzung oder Erkrankung dies erfordert.

* In neuerer und neuester Zeit auch in Bayern, Sachsen, Hessen, Elsaß-Lothringen, Koburg u. a. m. (Vgl. Zweiter Abschnitt, Kap. I, Nr. 4. D. S.)

Ebenso wie auch für die Beschaffung billigen Bau- und Wirtschaftslandes gesorgt werden muß, so ist auch auf tunlichst billige Herrichtung der Gebäude um so mehr hinzuwirken, als allgemein befürchtet wird, daß nach dem Krieg ein Mangel an Kleinwohnungen in Aussicht stehe, und infolgedessen eine übermäßige Steigerung der Mietpreise und der Bodenkosten eintreten werde. Die Baukosten sind schon jetzt so hoch, daß eine wesentliche Steigerung den Fortgang des Besiedlungsgeschäftes ganz außerordentlich erschweren, vielfach sogar verhindern muß.

In der Gruppe für städtische Siedlung sind für eine weitgehende Verbilligung des Baues u. a. folgende Vorschläge gemacht worden:

1. gründliche Erleichterung der Bauordnungen und Ansiedlungsbedingungen für das Kleinhaus,
2. Einführung einer beschränkten Anzahl für die örtlichen Verhältnisse geeigneter Bautypen,
3. bei aller Wahrnehmung der künstlerischen und praktisch-wirtschaftlichen Gesichtspunkte möglichste Vereinfachung unter Weglassung aller nicht unbedingt erforderlichen und durch den Ansiedler auch später ausführbaren Ergänzungen (Veranden, Windfänge, Dachgeschoshausbauten, Hofpflasterungen usw.),
4. Herabsetzung der Tarife für die Beförderung der Baustoffe in geeigneten Fällen.

Diesen Vorschlägen der Gruppe für städtische Siedlung hat sich die Gruppe für ländliche Siedlung im wesentlichen angeschlossen. Auch sie verlangt für Verwaltungsbezirke, die den in Preußen bestehenden Provinzen und Regierungsbezirken entsprechen, einheitliche, den ländlichen und städtischen Verhältnissen angepasste Baupolizeiordnungen. Sie verlangt ferner, daß diese Ordnungen erleichterte und einfachsten Verhältnissen entsprechende Bestimmungen für Kleinwohnhaus- und Wirtschaftsbauten enthalten. Bei der Durchführung der Bauten soll auf die möglichste Einfachheit und Kostenersparung hingewirkt werden, ohne daß die Bauten häßlich oder verunstaltend wirken würden. Dabei soll im einzelnen beim Aufbau die Weglassung aller unnötigen Zutaten und im Ausbau eine zwar gediegene, aber nur zweckentsprechende Herstellung aller Bauteile gefordert werden.

Es leuchtet ohne weiteres ein, daß diesen Wünschen gegenüber der Bund Heimatschutz die weitestgehende und sorgfältigste Mitarbeit entfalten muß und wird. Hier ist ein Arbeitsfeld, das besonders im Anfang, ehe sich die gewünschten Bautypen in unerwünschten Formen Eingang und Geltung verschafft haben, umfangreiche Aufklärung erfordert. Wohin seine Aufklärungsarbeit gerichtet sein muß, ist klar. Er wird insbesondere der Ansicht entgegenzutreten haben, daß einfache ruhige Schönheit der Bauweise wesentlich mehr Kosten verursacht, als die Herstellung häßlicher, wenn auch zur Zeit vielleicht noch landesüblicher Bauarten*.

Die Rechtsform zu wählen, nach der die Kriegsbeschädigten ihr Heim erwerben sollen, ist ihnen selbst zu überlassen, wobei allerdings vorausgesetzt wird, daß sie über die Folgen ihrer Entschließung nach jeder Richtung hin aufgeklärt sind. Nach dem oben über die Aufklärungsarbeiten Gesagten darf man die Erwartung hegen, daß dies in vollem Maße geschehen wird. Es bleibt ihnen also überlassen, ob sie Eigentum erwerben oder von dem Erbbaurecht Gebrauch machen wollen; auch die Erbpacht zu wählen ist ihnen unbenommen, wo solche noch besteht oder da, wo sie zur Zeit nicht zulässig ist, eingeführt wird. Pacht und Miete sind nicht gänzlich auszuschließen; namentlich als Übergangszustand zum Eigentumserwerb sind sie unter Umständen sogar zu empfehlen, z. B. wenn der Erwerber befürchtet, durch das Eigentum an eine bestimmte Arbeitsstelle gebunden zu sein.

Der Eigentumserwerb vollzieht sich am besten nach den in Preußen bestehenden Rentenguts-gesetzen, deren Nachahmung den anderen Staaten empfohlen werden kann, wenn die

* Vgl. auch Ministerialerlaß vom 11. Oktober 1909, Heimatschutz, V. Jahrgang, Heft 1/2, S. 25.

zur Zeit in dem niedrigen Kursstande der Rentenbriefe liegende außerordentliche Erschwerung und Verteuerung zu vermeiden ist*. Wie das geschehen könnte, ist hier nicht zu erörtern. Schwierig wird es auf jeden Fall sein. Am durchgreifendsten werden die Schwierigkeiten vermieden werden, wenn Staat oder Körperschaften wie die Landesversicherungsanstalten das bare Geld als Darlehn hergeben!

Maßregeln, welche den Zweck der Siedlung nicht nur für den Kriegsbeschädigten selbst, sondern auch für die Allgemeinheit dauernd sichern, werden in nicht geringer Anzahl empfohlen, besonders verschiedene Arten des Wiederkaufsrechtes. Bei der Miete ist das Kündigungsrecht des Vermieters möglichst einzuschränken. Die Abgabe von Wohnungen an Mieter ist zu vermeiden, wenn nicht mit der Wohnung ein angemessener Nutzgarten verbunden ist. —

Die den Einzelstaaten überlassene Organisation des Besiedlungswesens, besonders soweit die Kriegsbeschädigten in Betracht kommen, ist Gegenstand eingehender Erörterungen gewesen. Die Gruppe für die städtische Siedlung hat besonderen Wert auf die Feststellung gelegt, daß die Frage der Wohnungsbeschaffung und der Siedlung der in die Städte zurückgekehrten Kriegsbeschädigten nur im Zusammenhange mit den Gesamtaufgaben des städtischen Wohn- und Siedlungswesens behandelt werden kann; eine Besserung der tatsächlich vorhandenen Notlage sei nur von einer, einheitlichen Leitung unterstehenden großzügigen Wohnungs- und Siedlungspolitik seitens des Reichs, der Bundesstaaten und der Gemeinden zu erwarten, wie sie seit Jahrzehnten von den bestehenden Organisationen (der Zentralstelle für Volkswohlfahrt, dem Deutschen Verein für Wohnungsreform, dem Bund der Bodenreformer, der Deutschen Gartenstadt-Gesellschaft, den Baugenossenschaftsverbänden, den bundesstaatlichen Landeswohnungsvereinen und den provinziellen Vereinen zur Förderung des Kleinwohnungswesens) — zum Teil erfolgreich — angestrebt werde.

Damit kann man sich nur einverstanden erklären.

Für das ländliche Besiedlungswesen ist in Preußen in den Auseinandersetzungsbehörden (Generalkommissionen) eine geeignete Staatsbehörde vorhanden. Mit deren Hilfe kann jede Gesellschaft und jeder Privatmann Kriegsbeschädigten zu einem eigenen Heim verhelfen. Provinzielle Siedlungsgesellschaften bestehen ebenfalls in allen Provinzen; die Bildung kleinerer örtlicher Gesellschaften, deren ebenfalls schon eine ganze Anzahl vorhanden ist, fortzusetzen, empfiehlt sich sehr. In 5 thüringischen Staaten, in dem Herzogtum Anhalt, in Schaumburg-Lippe und Waldeck-Pyrmont werden die Auseinandersetzungsgeschäfte durch die preussischen Auseinandersetzungsbehörden auf Grund von Staatsverträgen besorgt. Es empfiehlt sich, daß diese Staaten die bestehenden Staatsverträge auf die Ansiedlung im allgemeinen oder doch auf die Ansässigmachung der Kriegsbeschädigten ausdehnen. Von den übrigen Staaten hat zuerst das Königreich Sachsen ein Gesetz über die Organisation der Ansiedlung von Kriegsteilnehmern am 5. Mai 1916 erlassen. Das Gesetz entspricht den Anregungen des Reichsausschusses, da es in der Kreishauptmannschaft Dresden als Generalkommission für Ablösungen und Gemeinheitsteilungen eine Vermittlungsbehörde für die Ansiedlung von geeigneten Kriegsteilnehmern, insbesondere von Kriegsbeschädigten einrichtet. Bei der Ausführung der Ansiedlung haben die Bezirksverbände mitzuwirken und hierbei den Aufträgen der Generalkommission Folge zu leisten. Eine zweckmäßige Mit-

* Das Wesen des „Rentengutes“ besteht darin, daß der Verkäufer für den größten Teil des Kaufgeldes (jetzt meist $\frac{7}{10}$) von dem Staate sogenannte Rentenbriefe erhält, die mit $3\frac{1}{2}$ v. H., in der neueren Zeit meist mit 4 v. H. verzinst werden. Der Käufer zahlt bei $3\frac{1}{2}$ v. H.-Rentenbriefen 4 v. H. 60 $\frac{1}{2}$ Jahre lang, bei 4 v. H.-Rentenbriefen $4\frac{1}{2}$ v. H. 56 $\frac{1}{2}$ Jahre an die Rentenbank und tilgt damit das Kaufgeld. Der Kurs dieser Rentenbriefe war nun schon vor dem Kriege erheblich gesunken. Der Verkäufer erleidet dadurch einen beträchtlichen Ausfall, der regelmäßig den Käufern zur Last gelegt wird und dadurch das Rentengut erheblich verteuert, wenn auch der Staat einen Teil des Ausfalles ersetzt. (Vgl. Zweiter Abschnitt, Kap. I, Nr. 4. D. S.).

wirkung geeigneter Sachverständiger und der Gemeinden ist vorgesehen. Danach erscheint, was die Hauptsache ist, eine staatliche Leitung und eine übermäßige Belastung der Anziedelnden mit Verwaltungskosten usw. ausgeschlossen. Das Gesetz kann nach Form und Inhalt als Muster für die Gesetzgebung anderer Staaten dienen.

In Bayern ist unter dem 15. Juli d. J. ein Gesetz erschienen, das sich von dem sächsischen Gesetze durchaus unterscheidet. Denn es beschränkt schon nach seiner Überschrift die Unterstützung der Ansiedlung auf Kriegsbeschädigte und zwar in landwirtschaftlichen Betrieben oder zur Stärkung landwirtschaftlichen Betriebes. Es bringt ferner nur die Regelung des Kostenpunktes und überläßt die Vorschriften über das Verfahren und über die persönliche Eignung der Erwerber den beteiligten Staatsministerien. Den Geldpunkt ordnet es im Anschluß an die Bestimmungen über die Landeskulturrentenanstalten. Diese sollen Darlehen auf Grundstücke geben können, die in der Regel 5 ha nicht übersteigen. Die Beleihung darf 75 v. H. des Wertes betragen; doch wird damit gerechnet, daß 50 v. H. von einer Hypothekenbank gegeben werden, so daß die Kulturrentenanstalt nur das dritte Viertel zu beleihen habe. Vorläufig werden 4 Millionen zur Verfügung gestellt, womit Rentengüter im Werte bis zu 16 Millionen gebildet werden können, wenn die erste Hypothek für 50 v. H. beschafft wird. Das Gesetz bringt noch weitere Vorschriften über die Sicherung des Darlehns, stellt die Gewährung von Ergänzungsdarlehen zur Deckung des Kursverlustes der Landeskulturrentenscheine in Aussicht und läßt auf Antrag des Eigentümers eine Verschuldungsgrenze im Grundbuche eintragen.

Es ist nicht ganz leicht, sich über die zu erwartenden Ergebnisse des Gesetzes ein klares Bild zu machen. Doch darf man hoffen, daß eine wohlwollende Ausführung der Schwierigkeiten Herr werden wird, die sich vielleicht aus der Anwendung der angezogenen Bestimmungen ergeben könnten. Jedenfalls ist es hoch erfreulich, daß auch der zweitgrößte Bundesstaat so schnell mit der Regelung der Ansiedlung vorgegangen ist*.

Die Ansiedlung eines Teiles der Kriegsbeschädigten, besonders auf dem Lande oder in halbländlichen Verhältnissen, oder in der Gartenstadt, ist eine Aufgabe von der allergrößten Bedeutung. Sie wird auf Jahre hinaus allen Vaterlandsfreunden Stoff zum Nachdenken geben und zahlreiche Männer, die im öffentlichen Leben stehen, bestimmen, ihre Dienste der großen Sache zu widmen. Allerdings gibt es einige Bedenkliche, die auf die in den unteren Volksklassen herrschende Abneigung gegen das Landleben und gegen den Erwerb eines Eigenheims hinweisen. Es ist gewiß nicht zu verkennen, daß vor dem Kriege ein übermäßiges Drängen nach der industriellen Arbeit und nach den Großstädten bestand. Wie sich die Industrie nach dem Weltkriege entwickeln wird, vermag niemand vorauszusehen. Sicher aber ist — und das ist die große Lehre des Weltkrieges —, daß wir Alle mit allen Kräften auf die Vermehrung der landwirtschaftlichen und gärtnerischen Erzeugnisse hinwirken müssen. Dafür gibt es nur ein Mittel, das ist eine verstärkte innere Kolonisation, vor allem die Sesshaftmachung der braven Männer, die ihr Leben auf das Spiel setzen, um uns Gut und Leben zu erhalten.

* Über die Entwicklung in Baden s. Schriften des Badischen Landeswohnungsvereins Heft 13: Der badische Baubund und die Landeswohnungsstiftung. Karlsruhe 1918. D. S.



7.

Die Kriegerheimstätten-Bewegung

Von Adolf Damaschke, Vorsitzendem des Hauptausschusses für Kriegerheimstätten in Berlin

I. Die Bewegung

Am 20. März 1915 wurde in Berlin der „Hauptausschuß für Kriegerheimstätten“ gegründet. 28 Organisationen erklärten ihren Beitritt. Heute gehören ihm 3557 Behörden und Organisationen an. Sieht man von den Behörden ab, so umfaßt der „Hauptausschuß“ heute mehr als 5 Millionen deutscher Familien. Unter seinen Mitgliedern finden wir die Organisationen der kaufmännischen Angestellten, der Techniker, der Werkmeister, der Post-, Eisenbahn- und Telegraphenbeamten wohl restlos vertreten, ebenso auch die großen Organisationen auf dem Gebiet der Gesundheitspflege und der Bekämpfung des Alkoholismus. Von den deutschen Lehrervereinen aller Richtungen sind mehr als 500 seine Mitglieder, von den Arbeiterorganisationen sind es die evangelischen und die katholischen Arbeitervereine, die christlichen Gewerkschaften, die Hirsch-Dunckerschen Gewerkvereine und die freien Gewerkschaften, ebenso wie die wirtschaftsfriedlichen Organisationen. Unter der Vertretung der Behörden sei namentlich der Reichsverband Deutscher Städte hervorgehoben, der 761 deutsche Städte mit weniger als 25 000 Einwohnern umfaßt. Er begründete seinen Beitritt mit der wichtigen Erklärung:

„Das Heimatbewußtsein, die Vaterlandsliebe soll dem Krieger und seiner Familie durch den Besitz eines Stückes Heimathoden gestärkt werden, seine Kinder sollen unter besseren Bedingungen als bisher aufwachsen können, zum Segen der Volksgesundheit, der Wehrkraft und der Volksfittlichkeit. Die Heimstätten sollen zugleich dazu dienen, das Deutschtum an den Grenzen zu sichern und zu stärken, sowie den Zug vom Lande und den kleineren Städten nach den Großstädten zu hemmen. Es handelt sich um eine nationale Angelegenheit im höchsten Sinne und zugleich um eine solche, die auch den Interessen der kleineren Städte dienen kann.“

Auch über die Grenze des Reiches hinaus zog die Bewegung ihre Kreise. Der Verfasser dieser Zeilen konnte in Böhmen, Mähren, Österreich-Schlesien, Steiermark, wiederholt auch in Wien, sowie in Ungarn über Kriegerheimstätten sprechen. Die Stadt Wien war die erste, welche am 4. November 1915 einmütig die Errichtung von städtischen Musterheimstätten und zwar zunächst für 686 Familien beschloß. In Steiermark hat der Statthalter Graf Clary die Gründung städtischer und ländlicher Musterheimstätten in Aussicht genommen. In Ungarn hat der Bischof von Stuhlweißenburg, Ottokar Prohászka, durch einen viel beachteten Antrag vom 13. April 1916 auf Rußbarmachung aller Güter von mehr als 10 000 Katastral-Joch (= 5750 ha) für Kriegerheimstätten die Frage in Fluß gebracht.

II. Ihre Ursachen

Die Gründung des Hauptausschusses entsprang der Erinnerung an die Erfahrungen nach dem letzten großen Krieg. Am 10. Mai 1871 war der Friede geschlossen. Schon im Herbst desselben Jahres waren zahlreiche Familien in Berlin obdachlos. Es kam zu Verzweiflungsszenen, zum Bau von Bretterbuden für die obdachlosen Familien auf Straßen und Feldern. Als diese Bretterbuden niedergerissen werden mußten, in den letzten Juli-

tagen 1872, kam es zu den letzten Barrikadenkämpfen in Berlin, in denen es Hunderte von Verwundeten gab. Die Barackenbewohner waren zum Teil heimgekommene Krieger mit ihren Familien, die auf ihren Bretterbuden schwarzweiße Fahnen gehißt hatten und die vergeblich an den König um Hilfe telegraphierten. Unter solchen Enttäuschungen schlug die nationale Hochstimmung der Jahre 1870 und 1871 vielfach in Enttäuschung und Verbitterung um. Bei der Reichstagswahl am 3. Mai 71 hatte in dem ausgesprochensten Arbeiterstadtteil Berlins, dem VI. Wahlkreis, der sozialdemokratische Kandidat 82 Stimmen erhalten; bei der nächsten Wahl, am 10. Januar 1874, erhielt er in demselben Wahlkreis 2523 Stimmen. Größere Bedeutung noch gewann diese Enttäuschung für die innere Entwicklung der deutschen Arbeiterbewegung. Friedrich Engels schrieb eine Aufsatzreihe, in der er an diesem Beispiel den Arbeitern den Begriff des Klassenstaates klar zu machen versuchte:

„Der beste Beweis dafür, was die Arbeiter vom preussischen Staat zu erwarten haben, liegt in der Verwendung der französischen Milliarden, die der Selbständigkeit der preussischen Staatsmaschine, gegenüber der Gesellschaft, eine neue, kurze Galgenfrist gegeben. Ist auch nur ein Taler dieser Milliarden verwandt worden, um die auf die Straße geworfenen Berliner Arbeiterfamilien unter Dach zu bringen? Im Gegenteil, als der Herbst herangekommen, ließ der Staat selbst die paar elenden Baracken einreißen, die ihnen im Sommer als Notdach gedient hatten.“

Es ist kein Geheimnis, daß es auch heute Strömungen gibt, welche auf eine ähnliche verhängnisvolle Entwicklung ihre Rechnung stellen, so daß der „Tag nach dem Siege“ in dieser Beziehung ein Schicksalstag werden muß für die Zukunftsentwicklung unseres Volkes.

Ebenso lehrreich wie diese Erinnerungen ist eine Prüfung der Reformvorschläge, welche solche Zustände naturgemäß zeitigen mußten. Schulke-Delisch und Dr. Engel, der Direktor des Preussischen Statistischen Bureaus, forderten Genossenschaftshilfe, die dem Steigen der Bodenpreise gegenüber natürlich versagen mußten. Engel selbst hat uns Beispiele erhalten, wie einzelne Terraingesellschaften in wenigen Wochen Gewinne von 330 000 und 498 000 Talern machten. Der „Jahresbericht für Hypotheken und Grundbesitz pro 1871“, den E. Salomon am 20. Januar 1872 erscheinen ließ, stellt mit Freuden fest:

„Gleich nach Friedensschluß trat eine bedeutende Nachfrage nach Grundbesitz ein . . . Eine Folge war eine ganz enorme Steigerung der Mieten. Die natürliche Folge mußte eine Steigerung des Grundwertes sein und rief die Spekulationslust wach.“ Und zufrieden faßt er zusammen: „Das verfloßene Jahr kann wohl als eines der ergiebigsten und günstigsten für den sogenannten Realcredit und Immobilienverkehr der letzten 10 Jahre bezeichnet werden.“

Diese Zufriedenheit teilten wohl auch die Stadtverordneten von Berlin; denn sie lehnten einen dringlichen Antrag ihres Oberbürgermeisters Dr. Hobrecht vom 26. Juli 1872 ab, in dem er vorschlug, städtische Grundstücke auf längere Zeit „zum Zwecke und unter der Bedingung sofortiger Bebauung zu verpachten“.

Auf der einen Seite Riesengewinne ohne jede Arbeitsleistung in wenigen Wochen, auf der anderen Seite das Wohnungselend in brutalster Form: das sind Erfahrungen, die auch ein Volk, wie das unsere, nach siegreichem Kriege nicht ein zweites Mal machen darf, zumal heute die Schichten unseres Volkes, die auf Mieten angewiesen sind, ungleich stärker an Zahl und Macht sind, als vor 45 Jahren!

Aus solchen Erinnerungen heraus erwuchs am 20. März 1915 ganz von selbst der feste Wille, alles daran zu setzen, daß diese Verhältnisse unter keinen Umständen sich wiederholen dürfen. Daß es heute schon Kreise gibt, die mit einer „Belebung“ des Wohnungsmarktes, d. h. mit einer Steigerung der Wohnungsmieten und einer Erhöhung der Grundstückspreise nach dem Siege bestimmt rechnen, lag ja bereits offen zutage. Als die führenden Vertreter des Berliner Terrainhandels gelten wohl mit Recht die Herren Kommerzienrat Haberland und Rosenbaum; beide Herren sind ja auch die Väter des sogen. „Schutzverbandes für Grundbesitz“. Herr Haberland hatte die Generalversammlung der Tempelhoferfeld-A.G. für Grundstücksverwertung am 2. Dezember 1914 mit dem Hinweis auf

die gute Zeit nach dem Kriege getröstet und Herr Rosenbaum hatte am 9. Februar 1915 an Terraininteressenten ein Schreiben gesandt, in dem er mahnte, sich schon jetzt ein Terrain zu sichern, da nach dem Kriege zweifellos die Preise dafür erheblich in die Höhe gehen. —

Naturgemäß kam zuerst der Gedanke, die Fragen der Wohnungsreform besonders in Angriff zu nehmen. Aber er wurde bald aufgegeben; denn eine Wohnungsreform wie die bisherige, würde im wesentlichen die Industriebezirke allein erfassen. Damit aber würde, wenn auch ungewollt, die Abwanderung vom Lande, die schon vor dem Kriege eine schwere Gefahr bedeutete, nur vermehrt werden. So beschloß man, den vom Bunde Deutscher Bodenreformer schon lange Zeit vertretenen Gedanken der Heimstättenerrichtung aufzunehmen, und zwar, um jede Verzögerung in seiner Durchführung zu vermeiden und die Hergabe besonderer Mittel zu rechtfertigen, die Forderung aufzustellen nach Kriegerheimstätten in Stadt und Land!

III. Die Ziele

Noch nie hat ein Wort auf sozialem Gebiet einen solchen Widerhall geweckt wie dieses.

Neben der Verbearbeit hat der Hauptausschuß es aber von vornherein als seine Pflicht erkannt, auch gangbare Wege zur Errichtung seines Zieles zu zeigen. Siedlungssache ist Landesache, und die Selbständigkeit der Einzelstaaten zu wahren wird jeder entschlossen sein, der die Fülle von Kraft erkannt hat, die aus der Eigenart unserer Stämme spriest. Auf der andern Seite aber ist die Sorge für die Krieger, wie überhaupt jede Frage der Wehrkraft, Reichssache. Und die Mittel des Reichs galt es nutzbar zu machen, wenn das Werk wirklich groß, einheitlich und ohne Verzögerung seiner Erfüllung entgegengeführt werden sollte! Aus solchen Erwägungen beschloß nach langer ernster Vorarbeit der „Hauptausschuß“ am 20. und 21. November 1915 folgende

Grundzüge für ein Kriegerheimstättengesetz:

§ 1. Das Reich gewährt den Bundesstaaten die Mittel (§§ 3—5) zur Errichtung von Familienheimstätten für die deutschen Kriegsteilnehmer oder ihre kriegsversorgungsberechtigten Hinterbliebenen (Kriegerheimstätten) unter folgenden Voraussetzungen:

1. Die Kriegerheimstätten müssen geeignet sein, einen körperlich und sittlich gesunden Volksanwuchs zu sichern, die Wehrkraft des Volkes zu erhöhen und die Erträgnisse des heimischen Bodens zu steigern.
2. Soweit diese Ziele nicht eine andere Regelung erfordern, sollen unter den Bewerbern die ortsansässigen Kriegsbeschädigten und Kriegerwitwen und die kinderreichen Familien zuerst berücksichtigt werden.
3. Kriegerheimstätten können nur von Staaten, Gemeindeverbänden, Gemeinden oder von dazu ermächtigten gemeinnützigen Organisationen und Stiftungen errichtet werden. Diese können ihren gemeinnützigen Charakter nur mit Genehmigung des Bundesstaates und des Reiches ablegen und auch nur mit dieser Genehmigung über das dem Kriegerheimstättenzweck bestimmte Vermögen verfügen.
4. Die Kriegerheimstätten sind als solche ins Grundbuch einzutragen. Sie sind entweder
Wohnheimstätten: Kleinhäuser mit Nutzgärten, oder
Wirtschaftsheimstätten: Gärtnereien oder landwirtschaftliche Anwesen kleinbäuerlichen Umfangs. Diese dürfen nur beruflich geeigneten Bewerbern mit angemessenem Betriebskapital verliehen werden.
5. Bestehender Besitz kann in Kriegerheimstätten umgewandelt werden. (Vgl. das preussische Besitzfestigungsgesetz vom 30. März 1908 und vom 26. Juni 1912.)
6. Öffentlich-rechtliche Erschwerungen sind so weit zu beseitigen und die Verkehrseinrichtungen so zu fördern, daß die Zwecke der Kriegerheimstätten voll erreicht werden können.
7. Die Heimstätte wird zu Eigentum übertragen, und zwar kaufweise gegen eine für den Heimstättenausgeber zur ersten Stelle eingetragene Rentenforderung, die nur mit Zustimmung beider Teile und des Reiches ablösbar ist (vgl. das preussische Rentengutsgesetz vom 27. Juni 1890).
Wohnheimstätten können auch auf der Grundlage des Erbbaurechtes und des Wiederkaufsrechtes errichtet werden.

8. Der Heimstättenausgeber hat das Recht auf Wiederauflassung der Kriegerheimstätte gegen Erstattung des Wertes der Baulichkeiten und Bodenverbesserungen, wenn der Heimstättner die Heimstätte veräußert oder aufgibt, sie nicht dauernd selbst bewohnt oder bewirtschaftet, oder wenn sie an andere Erben als solche gerader Linie fällt; und die Pflicht der Rücknahme bei Aufgabe von Wohnheimstätten aus zwingenden Gründen.

Eine Veräußerung der Heimstätte ist nur im Einverständnis mit der Ehefrau zulässig.

Dauernde grobe Mißwirtschaft gibt dem Heimstättenausgeber das Recht auf Wiederauflassung der Heimstätte.

9. Eine Beleihung von Kriegerheimstätten kann nur in Form von unkündbaren und löschungs-pflichtigen Tilgungshypotheken erfolgen, und zwar nur für zweckmäßige Bauten oder sonstige Verbesserungen. Für alle anderen Schuldeintragungen ist das Grundbuch der Kriegerheimstätten geschlossen.
10. Mindestens 10 v. H. der Baukosten soll der Heimstättenbewerber grundsätzlich aus eigenen Mitteln oder durch eigene Arbeit aufbringen. Wird ihm dieser Betrag von einer gemeinnützigen Kasse geliehen, so kann dafür eine Hypothek auf die Kriegerheimstätte eingetragen werden, ebenso zu Gunsten des Reiches für darlehnsweise kapitalisierte Invaliden- oder Hinterbliebenenrenten.
11. Die Kriegerheimstätte kann wegen nicht eingetragener privatrechtlicher Forderungen nicht in Zwangsversteigerung gebracht werden. Sie ist unteilbar und durch Erbgang nur auf einen Erben übertragbar, und bei Mangel letztwilliger Verfügung auf das jüngste Kind.
12. Die vorstehenden Bestimmungen finden sinngemäße Anwendung auf Häuser mit Wohnungen zur Dauermietung.

Die Häuser müssen im Flachbau errichtet sein, und jede Wohnung muß einen damit zusammenhängenden Garten und einen besonderen Hauseingang haben.

§ 2. Das Organ des Reiches für die Kriegerheimstätten ist das dem Reichsamt des Innern ein-geordnete Reichsheimstättenamt.

§ 3. Für die Bebauung gewährt das Reich die Beleihung bis zu 90 v. H. der reinen Baukosten, die als nötig und zweckmäßig vom Heimstättenausgeber anerkannt sind.

Während des Krieges und zwei Jahre danach tritt eine Beleihung durch die Darlehnskassen ein, die unter entsprechendem Ausbau ihrer Verfassung bis zu 500 Millionen Mark Darlehnskassenscheine dafür ausgeben dürfen. Diese Beleihung ist mit 4 v. H. zu verzinsen. Diese gesamte Einnahme dient zur Einlösung der zu diesem Zwecke verausgabten Darlehnskassenscheine. Innerhalb der genannten Frist hat eine endgültige gesetzliche Regelung die öffentlichen oder öffentlich beauftragten Spargeld-sammelstellen (Sozialversicherungen, Privatversicherungen, Sparkassen u. ä.) mit einem Teil ihrer Jahres-anlagen der Heimstättenbildung dienstbar zu machen.

§ 4. Für Darlehen anderer öffentlicher Geldgeber für die Kriegerheimstätten übernimmt das Reich die Bürgschaft bis zu 90 v. H. der reinen Baukosten.

§ 5. Den Kriegsbeschädigten und Kriegerwitwen ermöglicht das Reich durch Kapitalablösung des Kriegszuschusses zur Invalidenrente die Erwerbung einer Heimstätte.

§ 6. Die Bundesstaaten haben in geeigneten Bezirken Heimstättenamtänner zu berufen, die in Fühlung mit den zuständigen Stellen (Bezirkskommandos usw.) Auskunftserteilung und Hilfe jeder Art bei Errichtung und Bewirtschaftung der Kriegerheimstätten zu bewirken haben.

§ 7. Den Boden beschafft der Heimstättenausgeber (§ 1,3). Ist für Wohnheimstätten geeigneter unbebauter Boden nach dem Ermessen des Reichsheimstättenamts nicht verfügbar, erschließbar oder nicht freihändig zu erwerben, so kann vom Reichsheimstättenamt dem Heimstättenausgeber das Ent-eignungsrecht verliehen werden (vgl. Reichsrayongesetz vom 21. Dezember 1871). Boden, dessen Preis 1 Mark für den Quadratmeter nicht erreicht, kann nicht enteignet werden. Muß enteignet werden, so bestimmen die entsprechend auszubauenden Preisprüfungsstellen für Lebensbedürfnisse den gerechten Preis des Baubodens.

§ 8. Wenn das Reich selbst außerhalb des eigentlichen Reichsgebietes oder im Reichsgebiete auf ihm gehörigen Boden Kriegerheimstätten errichtet, so finden die Vorschriften dieses Gesetzes entsprechende Anwendung.

§ 9. Der Name „Kriegerheimstätten“ darf nur geführt werden für Siedlungen, die den Bestim-mungen dieses Gesetzes entsprechen.

IV. Auf dem Wege zum Ziele

Es galt zunächst natürlich, die deutsche Volksvertretung für eine grundsätzliche Erklärung in dieser Sache zu gewinnen und dabei diese Frage möglichst allem Parteifreit zu ent-heben, damit sie von vornherein erscheine als ein Teil der großen nationalen Aufgaben,

die in den unvergessenen Augusttagen 1914 in unserm Volke lebendig wurden. Dies ist denn auch gelungen. Zwar hat der Hauptausschuß (Budgetkommission) des Reichstags eine Entschließung für ein solches Gesetz zunächst nur mit 13 gegen 11 Stimmen angenommen. Aber gerade hier zeigte sich, wie mächtig der Gedanke doch bereits geworden war. Es geschah das Außergewöhnliche, daß die Fraktionen, deren Vertreter in jenem Ausschuß gegen diese Entschließung gestimmt hatten, trotzdem beschlossen, in der Vollversammlung für sie zu stimmen, so daß am 24. Mai d. J. einstimmig vom Deutschen Reichstag folgende Entschließung angenommen wurde:

„Der Herr Reichskanzler wird ersucht, die Bestrebungen nach Schaffung von Heimstätten für Kriegsteilnehmer oder versorgungsberechtigte Hinterbliebene tatkräftig zu fördern und bald möglichst einer gesetzlichen Regelung zu unterziehen mit dem Ziele, Rechtsgrundlagen zu schaffen, welche solche Heimstätten ihrem Zweck dauernd erhalten.“

Eine wichtige Teilforderung der „Grundzüge“ hat das Kapitalabfindungsgesetz vom 3. Juni 1916 erfüllt. Es wird damit die in § 5 geforderte Geldbeschaffung für die Kriegsbeschädigten und Kriegerwitwen in so weitem Umfange ermöglicht, daß alle anderen Geldquellen, deren Ausbarmachung die „Grundzüge“ fordern, für die unbeschädigten Kriegsteilnehmer nutzbar gemacht werden könnten. Auch hier sind schon wichtige Schritte vorwärts zu verzeichnen, so das „Gesetz zur Förderung der Ansiedlung“ in Preußen, so die erhöhten Mittel, die das Königreich Sachsen durch das Gesetz „betr. die Ansiedlung von Kriegsteilnehmern“ vom April 1916 bewilligt hat. Auch die Entschließung des Reichstags vom 24. Mai 1916, welche fordert, daß das „Gesetz betreffend Bürgerschaft des Reiches zur Förderung des Baues von Kleinwohnungen“ seinen Fonds von 25 Millionen auf 250 Millionen erhöhe und die Bürgerschaft auch „für Kriegsteilnehmer und deren Hinterbliebene“ auszudehnen, bedeutet einen wichtigen Schritt vorwärts.

Die Kriegerheimstättenbewegung ist heute so stark, daß ein offener Widerstand kaum zu fürchten ist. Selbst das Gesamtpräsidium des sogenannten „Schutzverbandes für deutschen Grundbesitz“ hat sich am 29. November 1915 für Kriegerheimstätten ausgesprochen —

„... aber sie (die Siedlung) hat auch zu gutem deutschen Rechte zu erfolgen, nicht zu einem schlechteren Recht, wie es die Bodenreformer empfehlen. Aber besonders ist es fehlerhaft und entschieden zu verwerfen, wenn der Krieger die Heimstätte nicht unbeschränkt veräußern darf.“

Es versteht sich von selbst, daß mit einer solchen Bestimmung der Charakter der Heimstätte einfach aufgehoben würde. „Unbeschränkte“ Veräußerungsmöglichkeit ohne Sicherung gegen spekulativen Mißbrauch, das hieße nichts anderes, als das Reichs-, Staats-, Gemeinde- und Kirchen-Land auf dem Wege über die Kriegerheimstätten in kurzer Zeit der Privatspekulation auszuliefern. Das Wort Heimstätte würde sehr bald eine innere Unwahrheit werden, und die, denen wir damit dienen wollten, müßten sich mit Recht als betrogen fühlen. Es hat deshalb besondere Bedeutung, daß der Deutsche Reichstag in seiner einstimmigen Entschließung vom 24. Mai 1916 Rechtsgrundlagen fordert, welche bewirken sollen, daß die Kriegerheimstätten ihrem Zweck dauernd erhalten bleiben.

Die Professoren W. von Blume-Tübingen und H. Erman-Münster haben aus den oben mitgeteilten „Grundzügen“ heraus zwei einander ergänzende Gesetzesentwürfe ausgearbeitet, von denen der erste, privatrechtliche, ein für jedermann zugängliches „Heimstättenrecht“ begründen will, während der zweite, öffentlich-rechtliche Gesetzesentwurf, über die „Kriegerheimstätten“, den Bundesstaaten Reichsmittel zuzuführen bestimmt ist, welche solche Heimstätten für die deutschen Kriegsteilnehmer, d. h. „für alle im Kriegs- oder Hilfsdienst tätigen Personen und für ihre versorgungsberechtigten Hinterbliebenen“ schaffen wollen. Würden diese Entwürfe Gesetzeskraft erhalten, so wäre damit eine organische Reform unseres gesamten Siedlungswesens angebahnt, die sich wohl dem Werke an die Seite setzen läßt, das vor hundert Jahren in der Not der napoleonischen Kriege in der Stein-Hardenbergschen Gesetzgebung geschaffen wurde.

Literatur

Grundsätzlich und namentlich historisch behandelt die Frage der Kriegerheimstätten: A. Damaschke, „Die Bodenreform“, G. Fischer, Jena 1916 (61.—70. Tausend), Kapitel: „Der Weltkrieg im Lichte der Bodenfrage“. — Von der Praxis der Kriegerheimstätten handelt der 2. Teil von Damaschkes „Aufgaben der Gemeindepolitik“ (26.—27. Tausend): „Die soziale Verwertung des Gemeindegrundeigentums“. (Verlag G. Fischer, Jena). — Eine kurze Zusammenfassung der Grundsätze und Auseinandersetzung mit den Gegnern bietet: Damaschke, Kriegerheimstätten — eine Schicksalsfrage (Verlag Bodenreform, Berlin, 140. Tausend). — Eine Vereinigung von Theorie und Praxis geben die Verhandlungen auf dem Darmstädter Kongress für Bevölkerungspolitik von A. Damaschke, H. von Wagner, Oberbürgermeister von Ulm, Geheimrat Erman-Münster, Legationsrat von Schwerin. Herausgegeben vom Oberbürgermeister Gläffing, Darmstadt, Falkenverlag (47. Tausend). — Die Grundzüge für ein Kriegerheimstättengesetz erläutert im einzelnen Geheim. Justizrat Prof. Dr. S. Erman in Heft 64 der „Sozialen Zeitfragen“ (Verlag Bodenreform G. m. b. H. Berlin). — Die Bedeutung der Kriegerheimstätten für Wehrkraft, Erziehung, Sittlichkeit und Beamtenchaft haben Generalleutnant Röhne, Prof. Rein, Pastor Wehrmann und Schriftleiter Falkenberg dargelegt in Heft 61 der „Sozialen Zeitfragen“ (Verlag Bodenreform G. m. b. H. Berlin); ihre Bedeutung für die Arbeiterschaft, die Gemeinden und die Volksgesundheit der Arbeitersekretär Jooß, der 1. Bürgermeister Dr. Belian von Eilenburg und Geheimrat Prof. Dr. Siegert in Heft 62 der „Sozialen Zeitfragen“ (Verlag Bodenreform G. m. b. H. Berlin). — Konrad Hanf hat drei illustrierte Sonderhefte der „Baurundschau“ herausgegeben (Verlag R. Hanf D. W. V., Hamburg). — Über Kriegerheimstätten in Wien unterrichtet der Magistratsrat Dr. Sagmeister, Kriegerheimstätten in Österreich, Verlag Gerlach & Wiedling in Wien; über die Bewegung in Böhmen und über die ganze Frage Prof. Rauberg, „Kriegerheimstätten“, Verlag der Manzschen R. u. R. Hof-, Verlags- und Universitäts-Buchhandlung in Wien.



Kapitel II

Reformen bei den städtischen Mietshäusern

1.

Die Sanierung der Mietskasernen*

Von Dr.-Ing. Martin Wagner, Abteilungsvorsteher im Verband Groß-Berlin

Die Sanierung des großstädtischen Wohnungswesens bedarf aus mehr als einem Grunde einer durchgreifenden Lösung. Die gewaltigen Hemmungen, die der Neubautätigkeit nach dem Kriege entgegenstehen werden, zwingen den verantwortlichen Siedlungspolitiker, auch aus den bestehenden Behausungsformen dasjenige Maß von wirtschaftlichen, sanitären und kulturellen Wohnwerten herauszuziehen, das zur Stärkung und Erhaltung der Volkskräfte in den Großstädten nicht entbehrt werden kann. Man würde dem Neunzehntel der großstädtischen Bevölkerung einen sehr schlechten Dienst erweisen, wollte man sie in ihrem Behausungsbedarf lediglich auf die Reformen auf Neuland vertrusten und Mietskasernen — Mietskasernen sein lassen. Der großzügigen Siedlungspolitik auf Neuland muß eine mindestens ebenso großzügige Sanierungspolitik auf dem bebauten Boden parallel gehen. Beide bedingen sich organisch.

Welche Gründe drängen nun zur Lösung des Sanierungsproblems großstädtischer Mietshauswohnungen? 1. Die nicht mehr aufzuhaltende Umstellung des großstädtischen Wohnungswesens von der zentralen zur dezentralisierten Siedlungsform muß notgedrungen den Ertrag bestehender, teils veralteter, teils ungesund und unwirtschaftlich angelegter Wohnviertel nachhaltig beeinflussen. Je radikaler und umfänglicher die Dezentralisation im suburbanen Vorland betrieben wird, um so einschneidender muß sie auf die bestehenden Behausungen wirken. Diese Wechselwirkung darf bei aller Fürsorge um die Erstellung neuer, gesunder Behausungen nicht unterschätzt werden. Die radikale Verfolgung umfänglicher Neubaupläne kann sogar eine durchgreifende Sanierung bestehender Wohnviertel im höchsten Maße gefährden. Die großen siedlungspolitischen Zusammenhänge zu beachten, ist daher eine der wichtigsten Grundforderungen praktischer Sanierungsarbeit. 2. Ist es richtig, daß wir nach dem Kriege mit einer Kleinwohnungsnot zu rechnen haben, deren Ursache zum Teil in der Abwanderung der Bevölkerung aus den größeren Wohnungen in kleinere Wohnungen zu suchen ist, dann bedingt die Kleinwohnungsnot eine Ertragsnot der Grundstücke mit größeren Wohnungen, die schon wegen ihrer ungünstigen Einwirkung auf den Realcreditmarkt und das gemeindliche Steuerwesen nicht erwünscht sein kann und daher sanierungspolitische Maßnahmen erfordert. 3. Die erheblichen Kriegsteilnahmen, die dem großstädtischen Grundbesitz durch die Obdachspflicht gegen die Kriegsteilnehmer auferlegt sind, wurden auf die Schultern eines Gewerbestandes gelegt, der es seit Jahrzehnten verabsäumt hat, für ungünstige Konjunkturen hinreichende Reserven zurückzustellen. Der Mangel an Rückstellungen und Abschreibungen im großstädtischen Grundbesitz ist nachgerade zu einer Quelle von Notständen geworden, denen

* „Sanierung“ ist hier im allgemeinen nicht in dem sonst üblichen technischen, sondern im wirtschaftlichen Sinn verstanden. D. S.

nach dem Kriege mit außerordentlichen Mitteln zu begegnen sein wird. 4. Zählt man zu obigen Gründen noch die Entwertungen durch technische und kulturelle Fortschritte im Wohnhausbau, durch das Aufkommen neuer Wohnsitten, durch Verschiebungen in den Grundstückspreisen und durch verfehlte Maßnahmen in der städtischen Siedlungspolitik, dann kann über die Notwendigkeit einer praktisch durchgreifenden Sanierung des engräumigen Wohnungswesens ein Zweifel kaum noch bestehen.

Innerhalb des knapp abgesteckten Rahmens der vorliegenden Erörterungen über die Wohnungsfrage nach dem Kriege ist es nicht möglich, die Frage der Sanierung der Mietskasernen, d. h. des landläufigen engräumigen Siedlungssystems, nach ihrer ganzen Tragweite zu behandeln. Was geboten werden kann, ist nur ein kurzer Überblick über die Kernpunkte des Problems.

Folgt man den Ursachen der Siedlungsnotstände, so läßt sich das gesamte Sanierungsproblem in zwei Hauptfragen zerlegen: 1. welche allgemeinen Maßnahmen sind zu ergreifen, um das engräumige Siedlungssystem zu verbessern? und 2. welche besonderen Maßnahmen sind zur Sanierung einzelner notleidender Grundstücke notwendig?

1. Allgemeine Richtlinien für eine großstädtische Sanierungspolitik

Der Mangel an genügenden Abschreibungen ist im Wohnungswesen eine allgemein bedauerte Tatsache. Daß dieser Mangel an Abschreibungen und die ungenügende Bereitstellung an Erneuerungskapital aber auch für ganze Stadtteile zutrifft, ist bisher noch sehr wenig beachtet worden. Wo ist das städtische Konto, das der Siedlungserneuerung das notwendige Kapital zuführt? Verfallen und veralten ganze Stadtteile nicht genau so wie einzelne Häuser, wie Werkstätten und Maschinen? Die Sache liegt in der gesamten Siedlungsanlage nicht anders als bei den Siedlungseinheiten, den einzelnen Grundstücken. Soll ein Unternehmen leistungsfähig bleiben, so muß es dem jeweiligen Zeitbedürfnis angepaßt werden. Dieser Satz gilt im besonderen Maße für das Siedlungswesen. Ist das gesamte Siedlungsfeld nach Lage, Form und Bedienung rückständig, dann nützt es wenig, daß das einzelne Grundstück sich auf zeitgemäßere Anforderungen einzurichten versucht. Die Sanierung des Einzelbesitzes ist nicht denkbar, ohne daß das Traggerüst der Besitzwerte, das Verkehrswesen, das Bauordnungswesen, das Bebauungsplanwesen, das Wohnungswesen, die Organisation des Realkredits und die Siedlungsverwaltung und -Gefesgebung ständig ausgebeffert, und auf neue Belastungen hin verstärkt wird.

„Die Conservation der Städte verdient um so viel mehr Attention, weile der Städte Nahrung, Wohlstand und Wandel diejenigen Quellen seynd, woraus die Accise und folglich die Conservation Er. Königl. Mayst. Militär-Etats herfließet“ (Kriegs- und Etatsminister von Grumbkow an den König Friedrich Wilhelm I. 1713). Der Begriff der „Conservation der Städte“ ist dem modernen Stadtbau verloren gegangen. Was heißt Conservation? Werterhaltung in dem doppelten Sinne der Sacherhaltung und der Kapitalerhaltung! Der fürsorgliche Kaufmann legt sich für seine Betriebswerke einen Unterhaltungs- und einen Erneuerungsfonds an. Der Hausbesitzer führt in seinen Jahresabschlüssen wohl einen Unterhaltungs-, aber in den seltensten Fällen einen Erneuerungsfonds oder Amortisationsfonds. Und welche Verpflichtungen hält die Stadtgemeinde gegenüber dem oder besser: „ihrem“ Stadtbau ein? Gewiß, sie unterhält die Straßen und Plätze, erneuert das Pflaster und sammelt für diese und ähnliche Zwecke Mittel an. Aber erschöpft sich die Werterhaltung des Stadtkörpers mit der Instandsetzung der Straßen und Plätze? Hätte sich der Rechtsbegriff des Obereigentums über die gesamte Gemarkung aus den früheren Jahrhunderten reiner erhalten, als es heute der Fall ist, dann würde man gar nicht erst nach den Fällen zu fragen haben, in denen die Stadtgemeinde werterhaltend für den Stadtkörper einzutreten hat. Der Stadtkörper wird entwertet: durch allgemeine Konjunkturschwankungen,

Absehnung von Verkehrsmitteln, Aufkommen von Konkurrenzsiedlungen und andere Entwicklungsvorgänge, die sich der Abwehr durch die Stadtgemeinde entziehen. Fernerhin: durch verfehlte Maßnahmen der städtischen Siedlungspolitik, neue Wohnsitten, Verschiebungen in den Bodenwerten; vor allem aber durch technische und kulturelle Fortschritte. Für diese Entwertungen gibt es in den städtischen Etats kein Abschreibungskonto. Sie sind zum größten Teil zu Lasten des privaten Grundbesitzers geschrieben worden. Nun muß man doch sagen, daß der Grundbesitz neben der Erhaltung und Abschreibung seiner Kapital- und Sachgüter nicht auch noch für Entwertungen Vorsee treffen kann, deren Abwendung sich seiner Einwirkung entzieht. Hierfür hat der Obereigentümer des Stadtkörpers, die Stadtgemeinde, einzutreten.

Die Stadt kann nicht ausschließlich passive Abgabenpolitik treiben; sie muß auch aktive Werterhaltungs- und Wertsteigerungspolitik treiben. Wenn die Stadt den Wertzuwachs erfaßt, der durch die Arbeit der Allgemeinheit hervorgerufen wird, dann hat sie auch die Pflicht, gegen eine Wertverminderung einzutreten, die sich der Gegenwirkung durch den einzelnen Grundbesitzer entzieht; und dies um so mehr, als die Wertverminderung den Zufluß der städtischen Einnahmen bedroht. Wenn die Stadtgemeinde den Umsatz von Sachgütern steuerlich erfaßt, dann hat sie im wohlverstandenen Eigeninteresse auch die Pflicht, gegen die Hemmungen im Umsatz einzutreten. Sie hat für die Hebung der Siedlungswirtschaft zu sorgen, deren Entwicklung auf einen toten Punkt geraten ist; sie hat für eine Beschleunigung ertragsloser Übergangsentwicklungen einzutreten. Betreibt man eine positive Politik auf dem Felde der Stadterweiterung und des Gebietszuwachses, dann darf man auch die Gebietsfestigung und Gebietserneuerung nicht übersehen. Kurz: der Stadterweiterungspolitik entspricht eine Meliorations- und Sanierungspolitik.

Mit der Wiederbelebung der Wirtschaftsverhältnisse nach dem Kriege eröffnet sich für die Stadtverwaltungen allgemein die Pflicht, auf dem Gebiet des Stadtbaus eine durchgreifende werterhaltende und wertsteigernde Meliorationspolitik zu betreiben und die Milliardenwerte ihres Stadtkörpers durch einen Sanierungsfonds zu schützen.

Fragen wir zunächst, für welche Siedlungsnotstände der Sanierungsfonds Abhilfe bringen soll? Da ist zu nennen: zur Förderung von Geschäfts- und Wohnungsumbauten; zur Beseitigung von Wohnungsmißständen; zur Beschaffung von Wohnungsergänzungen und Gemeinschaftseinrichtungen, die geeignet sind, den Wohnwert der Wohnviertel zu heben; zur Anlage von Spiel- und Sportplätzen; zum Umbau von Straßenräumen und zur Verschönerung des Stadtbildes; zum Grundstücksankauf für öffentliche Zwecke und für Siedlungszwecke; zur Erschließung von Bauland; zur Anlage neuer Aufteilungsstraßen; zur Bewerksstelligung von Straßendurchbrüchen; zur Anlage von Verkehrsstraßen; zur Betriebs- und Bauunterstützung von Verkehrsmitteln; zur Unterstützung von Siedlungsgesellschaften; zur Abfindung von Grundstücksbeschränkungen im öffentlichen Interesse; zur Bereitstellung von Realkreditkapital; zur Förderung der Entschuldung des Grundbesitzes; zur Ablösung gestundeter Mietschulden. Das ist mit anderen nicht aufgezählten Maßnahmen gewiß kein beschränktes Programm. Zu ihm sind dann noch die Mittel zu rechnen, die der Verwaltungsbetrieb des Stadtbauamts, d. h. einer städtischen Amtsstelle, erfordert, welche die Stadterweiterungs- und Sanierungspolitik zu betreiben hat.

Wie hoch die Beträge für die Sanierung des engräumigen Wohnungswesens im einzelnen sein müssen, läßt sich nur von Fall zu Fall beurteilen. Ein roher Maßstab für die Höhe dieser Beträge läßt sich indessen aus der Erwägung heraus finden, daß die Stadtgemeinde als Obereigentümer des Stadtkörpers für dessen Sach- und Werterhaltung Abschreibungen und Rückstellungen zu machen hat, die zu den Amortisationspflichten des privaten Grundbesitzes in einem festen Verhältnis stehen. Diese Verhältnisziffer festzustellen, ist bisher nicht versucht worden. Eine allgemein gültige Formel dürfte sich für sie auch schwer finden lassen. Wenn man aber bedenkt, daß eine Abschreibungspflicht bis zu $\frac{1}{2}$ v. H. des

gemeinen Wertes für den privaten Grundbesitz allgemein anerkannt wird, dann kann ein ähnlicher Betrag für die Melioration des gesamten Stadtbaus als nicht zu hoch bezeichnet werden. Unter Anlegung dieses rohen Maßstabes würde sich die Abschreibung auf die Entwertung des Stadtbaus von Neukölln — um ein Beispiel anzuführen — auf jährlich etwa $3\frac{1}{2}$ Millionen Mark stellen. Welche Mittel bringt diese Gemeinde nun auf, um den Sach- und Kapitalwert ihres Stadtkörpers (von der Gemeinde eingeschätzt auf 730 Millionen Mark) zu erhalten? Die Hauptaufwendungen* erstrecken sich hier auf die Straßenunterhaltung, Straßenreinigung und -besprengung, Straßenbeleuchtung, Unterhaltung gärtnerischer Anlagen, Kanalisationsbetrieb und andere unwesentlichere Posten. (Erst in den letzten Jahren ist diese Gemeinde dazu übergegangen, mit einer Anstalt für erste und zweite Hypotheken dem städtischen Grundstückswesen zu Hilfe zu kommen. Diese Aufwendungen scheiden aus der vorliegenden Betrachtung insofern aus, als die erforderlichen Mittel auf dem Wege der Anleihe beschafft werden und sich selbst verzinsen.) Für obige Zwecke werden von der Gemeinde jährlich etwa $2\frac{1}{2}$ Millionen Mark ausgegeben, während sie den Stadtbau durch Grund-, Umsatz-, Wertzuwachssteuer, Gebühren und Abgaben mit etwa 4,75 Millionen Mark belastet hat. Dieses Verhältnis zwischen der größeren steuerlichen Belastung des Stadtkörpers und dem geringeren Aufwand für seine Werterhaltung und Wertsteigerung ist für die meisten engräumig gebauten Großstädte typisch. Der Stadtkörper ist in den Zeiten der aufsteigenden Konjunktur nicht als pflegebedürftig, sondern im stärksten Grade als abgabefähig betrachtet worden. Das Vertrauen in die unversiegbare Quelle der Grund- und Gebäudesteuer ist so groß gewesen, daß viele — besonders einkommenschwache — Gemeinden auf der Grundsteuer ihr ganzes Finanzsystem aufgebaut haben. Eine übertriebene Einschätzung des Grund und Bodens, die nur mit Hilfe des engräumigen, hochgeschossigen Siedlungssystems³ möglich war, machte den Stadtkörper in einem Maße abgabefähig, das auf die Dauer keinesfalls eingehalten werden konnte. Es wird sich in den kommenden Jahren auch in den Stadtverwaltungen mehr und mehr die Überzeugung durchsetzen, daß die Abgaben vom Grund- und Hausbesitz in steigendem Maße für dessen Sanierung, d. h. für seine Werterhaltung und Wertsteigerung, zur Verwendung kommen müssen. Diese Einsicht würde nicht unwesentlich gestärkt werden, wenn man daran ginge, für den Stadtbau einen in sich abgeschlossenen Etat aufzustellen, aus dem Leistung und Gegenleistung klar ersichtlich sind.

Die strengste Rücksichtnahme auf die im Stadtbau gebundenen Kapitalwerte ist die erste Voraussetzung für eine positiv-praktische Sanierungspolitik. Die Erhaltung der Werte oder gar ihre Steigerung ist von einer zielbewußten Förderung der hervorstechenden Nutzwecke der einzelnen Siedlungsgebiete, d. h. von einer planmäßigen Differenzierung, abhängig. Wohnstraßen erfordern eine andere siedlungstechnische und wirtschaftliche Pflege als Geschäft- und Verkehrsstraßen. Welche grundsätzlichen Maßnahmen lassen sich nun ergreifen, um gefährdete Siedlungswerte zu erhalten und zu steigern? Es ist schon gesagt worden, daß der Einzelbesitz nicht saniert werden kann, ohne daß die Gemeindeverwaltung das Traggerüst der Besitzwerte: das Verkehrswesen, das Bauordnungs- und Bebauungsplanwesen, das Wohnungswesen, den Realkredit und die Siedlungsverwaltung und -gesetzgebung ständig überwacht und verstärkt. Nur andeutungsweise kann hier skizziert werden, nach welcher Richtung dies im besonderen zu geschehen hat.

a) Verkehrswesen. In den meisten Fällen hat das Verkehrswesen an dem Verfall einzelner Siedlungsgebiete keinen ausschlaggebenden Anteil, es sei denn, daß es sich um Verkehrsverlegungen oder Verkehrsneugründungen handelt, die neue Konkurrenzsiedlungen schaffen und alte Siedlungen dadurch entwerten. Ähnliche Wirkungen können auch Tarifänderungen, Verlegung von Haltestellen und Bahnhöfen ausüben. Es wird von Fall zu

* Die Zahlen sind dem normalen Etatsjahr 1914 entnommen.

Fall zu prüfen sein, welchen Einfluß diese Faktoren auf etwaige Entwertungen oder Wertsteigerungen besitzen.

b) Bebauungsplan und Bauordnung. Als in den Jahren 1894 und 1895 der Minister der öffentlichen Arbeiten an die Stadtverwaltung von Berlin und Charlottenburg das Ersuchen richtete, nachträglich in die allgemeine und grundsätzliche Revision der Bebauungspläne in dem Sinne einzutreten, daß die zu tiefen Baublöcke durch Einlegung neuer Straßenzüge aufgeteilt würden, weigerte sich der Magistrat Berlin dieser Aufforderung nachzukommen, mit der Begründung: „Sache der Behörden sei es nicht, in weiser Voraussicht einer fernen Zukunft schon jetzt der Industrie und dem Wohnbedürfnis ihre Stätten im Bebauungsplan anzuweisen, vielmehr sei es weit besser, den Bebauungsplan so zu gestalten, daß er jedem Bedürfnisse, wo und zu welcher Zeit es Befriedigung heischt, Raum gewähre.“ In dieser Begründung liegt die Erklärung für den Fehlkurs in der Entwicklung des Siedlungswesens während des letzten Menschenalters. Das „freie Spiel der Kräfte“ wurde auch da zum Prinzip erhoben, wo planvolle Gebundenheit, vorausschauendes Handeln und werktüchtige Differenzierung die gegebene Grundlage für den Stadtaufbau bildet. Das freie Spiel der Kräfte förderte die Privatinteressen auf Kosten der Gemeininteressen. Wenn man vorhatte, den Bebauungsplan so zu gestalten, daß er jedem Bedürfnisse, wo und zu welcher Zeit es Befriedigung heischt, Raum gewähre, dann ist von dieser Absicht genau das Gegenteil erreicht worden. Was an den nach diesem Prinzip aufgebauten Städten die besondere Kritik herausfordert, ist gerade der Umstand, daß sie für nachträgliche Korrekturen so gut wie gar keinen Spielraum lassen und dadurch das Sanierungswerk so unendlich erschweren. Verkehrliche Gesichtspunkte drängen auf Verbreiterung der Verkehrsstraßen zugunsten eines verbesserten Verkehrsprofils; das freie Spiel der Kräfte hat aus den Wohnstraßen Verkehrsstraßen gemacht und dem tatsächlichen Verkehr den Raum zum Atmen beschnitten. — Gesundheitliche Gesichtspunkte drängen auf eine Durchsetzung der Wohnviertel mit Freiflächen, mit Spielplätzen und Parkanlagen; das freie Spiel der Kräfte hat das Freiland bis auf einige dekorative Plätze aufgesogen. — Schönheitliche Gesichtspunkte drängen auf eine würdige Ausgestaltung des Straßenraumes, auf eine beherrschende Stellung der öffentlichen Gebäude; das freie Spiel der Kräfte hat die Straßenbilder zu Zufallsgebilden schlimmster Art gemacht, hat dahin geführt, daß die öffentlichen Gebäude auf dem Hinterland der Baublöcke errichtet werden. — Kulturelle Gesichtspunkte drängen auf eine flache Bauweise mit gesunden licht- und luftreichen Wohnungen; das freie Spiel der Kräfte hat uns die Mietskasernen mit fünfzehigen Hinterhäusern und undurchlüftbaren Wohnungen geschaffen.

Man darf sich nicht der Hoffnung hingeben, die Fehler einer jahrzehntelangen Siedlungspolitik durch einschneidende Sanierungen völlig beseitigen zu können. Trotz der entgegenstehenden Schwierigkeiten wird das Ziel jedoch so weit wie möglich zu stecken sein. Der Bebauungsplan wird einer eingehenden Nachprüfung zu unterziehen und dort, wo sich Änderungsmöglichkeiten bieten, werden Neuformungen zu bewirken sein. Besondere Sorgfalt ist dem Bauordnungswesen zuzuwenden. Auf diesem Gebiet lassen sich noch erhebliche Verbesserungen erreichen, weil erfahrungsgemäß die bauliche Entwicklung in die schlechten Bauordnungen der vergangenen Siedlungszeit noch nicht hineingewachsen ist. Die kommende Sanierung wird in erster Linie von einer Bauzoneneinteilung auszugehen haben, die die zukünftige Entwicklung der unterschiedlichen Bauviertel nach der Art ihrer hervorragenden Nutzzwecke unter besonderen Schutz stellt. Es werden zu unterscheiden sein: eine Geschäfts- und Bureauhauszone, Wohnviertel für größere Wohnungen und Wohnviertel mit Mittel- und Kleinwohnungen und gewerbliche und industrielle Siedlungen. Innerhalb dieser Zonen ist die bauliche Ausnutzung nach bebaubarer Fläche und Geschoszhöhe, der Art der besonderen Nutzzwecke der Bauviertel, den bestehenden baulichen Zuständen, den Bodenwerten und den jeweiligen Sanierungsbedürfnissen anzupassen.

c) Wohnviertel mit großen Wohnungen bedürfen einer sorgfältigen Pflege in der Ausstattung des Straßenraums und der Wohnungseinrichtungen. Man muß sich stets vor Augen halten, daß diese sanierungsbedürftigen Wohnviertel mit den neuen Wohnungen der Vororte und Landhausviertel in schärfsten Wettbewerb zu treten haben. Sie müssen daher mit allen Einrichtungen der neuzeitlichen Wohnkultur ausgestattet sein. Diese Forderung bezieht sich nicht nur auf den Innenraum, für den der einzelne Hausbesitzer zu sorgen hat, sondern auch auf den Straßenraum, den die Gemeinde unter Pflege nehmen muß. Die Wohnstraßen müssen im ganzen individueller gestaltet werden. Sie dürfen nicht wie auf Vorrat gearbeitete Schläuche aussehen. Wohnlage, Wohnungsgrößen, Haushöhen, die Art der Bebauung, Straßenlänge und Straßenbreite geben hinreichend Veranlassung, den Straßenraum abwechslungsreicher zu gestalten. Unter den besonders wirkungsvollen Mitteln zur wohnlischeren Gestaltung des Straßenbildes seien genannt: Beseitigung der Vorgartengitter, Anlage flach ansteigender Vorgartenterrassen, Verankung der Hauswände, Einlage von Rasenstreifen in die Bürgersteige, Pflanzung von Baumgruppen anstelle der langweiligen Baumreihen, harmonische Farbenwirkung in den Hauswänden, Einschränkung der unnötig breiten, kalt und nüchtern wirkenden Verkehrsflächen von Fahrdamm und Bürgersteig; größere Sorgfalt bei der Gestaltung der Straßenabschlüsse und Straßeneingänge u. a. m. Zur Durchführung dieser Maßnahmen ist erforderlich, daß die Stadtgemeinde auf dem Wege des Erlasses eines Ortsstatuts sich das Recht der Ausgestaltung des Straßenraums im obigen Sinne verschafft. Die Neugestaltung des Straßenraumes wird nicht von heute auf morgen erfolgen können, sondern sich auf Jahrzehnte hin zu erstrecken haben und in engste Beziehung mit den Pflasterplänen zu bringen sein.

d) Wohnviertel mit Mittel- und Kleinwohnungen sind an sich schwerer zu sanieren als die Wohnviertel mit großen Wohnungen, weil die meistens hohe hypothekarische Belastung der Grundstücke bei dem Mangel an Abschreibungen für die Aufnahme von Meliorationskredit keinen hinreichenden Spielraum läßt. Sollten sich indessen die Grundstückserträge, verursacht durch einen zeitweiligen Wohnungsmangel, nach dem Kriege heben, dann ist es wohlverstanden Pflicht der Stadtgemeinde, einen Teil der gesteigerten Grundstückserträge für die Sanierung nutzbar zu machen. Die Mittel, die aus einer etwaigen Ertragssteigerung der Grundstücke gewonnen werden können, sind zu verwenden: zur Herabgabe von Meliorationskredit für Wohnungsumbauten nach der Richtung einer zeitgemäßen Wohnungsausstattung, zur Beseitigung von Wohnungsmängeln, zur Beschaffung von Kinderspielflächen und Freiflächen, zur Einrichtung von Dachgärten, zur wohnlischeren Gestaltung des Straßenbildes, zur Beschaffung von Wohnungsergänzungen, wie Kinderbewahranstalten, Leserräumen und sonstigen öffentlichen Einrichtungen, die die Wohnlichkeit der Stadtteile heben.

Ferner ist daran zu denken, die Sanierung zu fördern durch eine Vereblung der Teilvermietung, Beschaffung von Ledigenheimen und Einrichtung von Einküchenhäusern.

Teilvermietung: Es ist bekannt, daß in Mittel- und Kleinwohnungsquartieren das Abvermietungs Wesen besonders stark ausgebreitet ist, und daß die Grundstückserträge hierdurch auf ihrer besonderen Höhe gehalten werden. An die Beseitigung des Abvermietungs Wesens ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht zu denken; es kann nur eine Vereblung in Frage kommen. Zu diesem Zweck wird vorgeschlagen, die Abvermietung an eine Konzession zu knüpfen und mit einer städtischen Steuer zu belegen. Dieser Vorschlag erfolgt aus der Erwägung, daß die Teilwohnungsmieter meist ledige Erwerbstätige sind, die im Verhältnis zu ihrem Einkommen nur einen geringen Bruchteil für das Wohnungswesen aufwenden und an allen öffentlichen Einrichtungen vollen Anteil haben, ohne zu ihren Lasten Wesentliches beizutragen. Die Abgabe muß indessen so gefaßt werden, daß die Vollmieter und Hausbesitzer durch sie nicht belastet werden. Die aus der Abver-

mietungssteuer fließenden Mittel wären rückwirkend auf die Verbesserung und innere Sanierung des Teilvermietungswesens zu verwenden.

Ledigenheime: Zur Ergänzung und zur Unterstützung der Veredlungsbefrebungen des Teilvermietungswesens sind Ledigenheime, insbesondere für werktätige Frauen zu errichten. Die Errichtung dieser Heime ist, wenn möglich, der privaten Initiative unter städtischer Förderung zu überlassen. In Ertragsnot geratene Grundstücke sind für diesen Zweck mit bescheidenen Mitteln auszubauen.

Einküchenhäuser: Der Vorschlag, das Einküchenhaus in das Sanierungsproblem mit hineinzuziehen, geht von dem Gedanken aus, den steuerkräftigen kinderlosen oder kinderarmen Haushaltungen für die Ansiedlung in sanierungsbedürftigen Stadtvierteln einen stärkeren Anreiz zu bieten. Gewiß haben wir nach dem Kriege mit einer verstärkten Erwerbstätigkeit der Frauen, wie auch mit einer noch lange den Krieg überdauernden Rationierung der Lebensmittel zu rechnen. Zur Förderung der Behausung der Kriegsgetrauten und der Steigerung der Eheschließungen dürften wenige Mittel wirksamer sein als das, der erwerbstätigen Frau die Sorgen des Haushalts abzunehmen.

e) **Geschäfts- und Bureauhäuser.** Die erste Voraussetzung für die Förderung des Geschäfts- und Bureauhauses ist die Festlegung einer Geschäftshauszone. Der Geschäftshausbau bedarf dringend einer siedlungspolitischen Schutzzone, wenn er dem Grundbesitz hinreichende Rente bringen soll. Das übertriebene Angebot von Geschäfts- und Bureauräumen in Wohnvierteln muß hierdurch herabgemindert werden. Die Geschäftshauszone nach Bedarf zu erweitern liegt stets in der Hand der Gemeinde. Als weitere Maßnahme erscheint es notwendig, daß die Stadt für den durch Geschäftsschließungen und Betriebsverlegungen notwendig gewordenen Umbau von Läden und Bureauräumen aus einem Stadtbaupflegefonds hinreichendes Meliorationskapital zur Verfügung stellt oder vermittelt. Die Hauptschwierigkeit in der Sanierung der Geschäfts- und Bureauhausviertel liegt darin, daß die bauliche Ausnutzung der Grundstücke fast überall bis zur zulässigen Grenze erfolgt ist, und daß die Verschuldung in den meisten Fällen eine Höhe erreicht hat, die einem ertragreichen Umbau unübersteigbare Grenzen zieht. Eine erfolgreiche Sanierung ist daher nur durch eine stärkere Ausnutzung der Grundstücke in bezug auf die Geschoszhöhe möglich. Das 6. und 7. Geschos ist eine wirtschaftspolitische Notwendigkeit, von der um so eher Gebrauch gemacht werden kann, als für Wohnungen in diesen Häusern — mit Ausnahme einer Hausmannswohnung — kein Bedürfnis vorhanden ist. Wenn in den 6—7stöckigen Geschäftshäusern selbständige Wohnungen unter Verbot gestellt werden, dann ist nicht einzusehen, welche Schäden die Durchbrechung des geheiligten fünften Stockwerks für Geschäfts- und Bureauzwecke bringen könnte.

II. Besondere Maßnahmen zur Sanierung einzelner notleidender Grundstücke

Nach dem Kriege dürfte in besonderem Maße eine Ertragsnot der Grundstücke mit größeren Wohnungen Platz greifen. Um diesem Notstand entgegenzuarbeiten und zugleich einer Kleinwohnungsnot zu steuern, hat man vielfach vorgeschlagen, die größeren Wohnungen in kleinere aufzuteilen. So einleuchtend dieser Vorschlag zuerst sein mag, so schwierig und gefährlich ist seine Ausführung. Ganz abgesehen davon, daß der Bedarf an Kleinwohnungen nicht dort Befriedigung sucht, wo große Wohnungen vorhanden sind, daß der Wohnwert eines Stadtteils mit großen Wohnungen durch die Zwischenschiebung von Kleinwohnungen gefährdet wird, daß die Aufteilung der großen Wohnungen zu gesunden kleinen Wohnungen auf erhebliche technische Schwierigkeiten stößt (Treppenhäuser, Küchenanlage, Be- und Entwässerung u. a. m.), daß diese Umwandlung der Behausungen stets zu unerfreulichen Grundrisslösungen führen muß — ganz abgesehen von all diesen Einwänden, ist sie auch wirtschaftlich nicht zu rechtfertigen. In Berlin z. B. hat der Boden, auf dem Kleinwohnungen in fünfstöckigen Mietshäusern errichtet werden, einen Wert von 90—120 Mark. Die größeren

Wohnungen rentieren sich indessen auf einem Bodenwert von 200—500 Mark. Der Quadratmeter bebaute Fläche von fünfstöckigen Häusern mit Kleinwohnungen kostete in Berlin etwa 350—375 Mark. Die gleiche Fläche kostete bei Häusern mit größeren Wohnungen 400—500 und mehr Mark. Zieht man hierzu in Betracht, daß der Umbau größerer Wohnungen zu Kleinwohnungen nicht unerhebliche Baukosten erfordert, dann ist ersichtlich, daß die auf diesem Wege geschaffenen Kleinwohnungen entweder zu einem unerschwinglichen Mietpreis vermietet werden müssen, oder aber Abschreibungen und Entwertungen verursachen, die dem Begriff „Pleite“ näher als dem der Sanierung stehen.

In der Fachliteratur und jüngst noch in dem von der Kunstdeputation der Stadt Berlin ausgeschriebenen Wettbewerb um die Sanierung des „Altens Westens“ ist wiederholt der Vorschlag gemacht worden, notleidende und schlechte Stadtteile und Grundstücke durch radikalen Abbruch und Neubau zu sanieren („Sanierung“ im engeren technischen Sinn). Auch das Ergebnis des obigen Wettbewerbs hat wieder gezeigt, daß dieser Eingriff in den Stadtbau nur in den seltensten Fällen mit wirtschaftlichem Erfolg ausführbar ist und nach dem Kriege auf ganz besondere Schwierigkeiten stoßen muß. Sehen wir den Fall, daß der einzelne Grundstücksbesitzer sich zu einer solchen Maßnahme entschließen wollte, dann hätte er sich folgende Rechnung aufzumachen: Bodenwert = 75 000 Mark, Bautenwert = 125 000 Mark. Da das ganze Grundstück in der Regel mit mehrstelligen Hypotheken belastet ist, so muß der Bauwert abzüglich der Altmaterialien dem zukünftigen Bodenwert zugeschlagen werden; es ergibt sich dann folgende Rechnung für den Neuaufbau: Bodenwert = 200 000 Mark abzüglich Altmaterial, Bautenwert = 200 000 Mark (Höhe nicht feststellbar wegen Baukostenverteuerung, Schwierigkeiten in der Baugelbbeschaffung und Baugelbablösung usw.). Die Schwierigkeit in der radikalen Sanierung der einzelnen Grundstücke besteht demnach darin, daß die Ertragssteigerung durch den Um- und Neubau so erheblich sein muß, daß die Abschreibung der alten Bauwerte ohne weiteres durchführbar ist.

Noch schwieriger als die Sanierung des einzelnen Grundstücks gestaltet sich eine solche Sanierung ganzer Stadtteile, weil hier zu Lasten des neuen Ertragsfolles noch diejenigen Unkosten zugeschlagen werden müssen, die entstehen aus dem freihändigen überbewerteten Ankauf der Grundstücke, aus überkauften Enteignungspreisen, aus dem langjährigen Zinsverlust bis zum völligen Aufbau des Stadtteiles, aus den nicht unerheblichen Verwaltungskosten und aus den Anschlußkosten (Straßenneubauten, Kanäle, Leitungen, Verkehrsanschluß u. a. m.). Zudem ist in Betracht zu ziehen, daß die Sanierung alter Stadtteile nach Grundsätzen zu erfolgen pflegt, die die restlose Ausschachtung der Grundstücke mit Rücksicht auf eine gesündere Wohnweise nicht gestatten. Alles in allem kann man sagen, daß die wirtschaftsgemäßen Bedingungen für den radikalen Abbruch ganzer Grundstücke und Stadtteile (die Sanierung im engeren technischen Sinn) nur in den seltensten Fällen gegeben sein werden und nur dann unberücksichtigt bleiben können, wenn Leben, Sicherheit und Gesundheit der städtischen Bevölkerung durch die alten baulichen Zustände ernsthaft gefährdet sind.

Die Sanierung notleidender Mietskasernen (im weiteren Sinn) ist keinesfalls durch eine Ertragsenkung, sondern nur durch eine Ertrags-erhaltung und Ertragssteigerung zu erreichen. Die allgemeinen Maßnahmen, die auf eine Ertragssteigerung hinwirken können, sind bereits erörtert worden. Im engsten Zusammenhang mit ihnen und — wenn möglich mit Unterstützung der städtischen Organe — werden die Grund- und Hausbesitzer selbst Maßnahmen ergreifen müssen, um ihren Besitz zu sanieren. Solche Maßnahmen sind: Umbau von Läden und Wohnungen nach den Grundsätzen neuzeitlicher Wohnsitten und guter Wohnkultur; Beschaffung von Wohnungsergänzungen wie: Dachgärten, Laubengärten, Spielzimmer u. a. m. In einzelnen Fällen wird es auch möglich sein, die Grundstücke ertragreicheren Nutzwecken zuzuführen, sei es durch Umbau der Wohnhäuser

für Geschäfts- und Bureauzwecke, sei es durch Erweiterung der mietbaren Wohnwerte in der Form von Fremdenheimen und Einfamilienhäusern oder durch eine bessere Organisation im Abvermietungswesen.

Auf die wirtschaftlichen Vorteile der einzelnen Sondermaßnahmen zur Sanierung notleidender Mietshäuser näher einzugehen, ist aus Mangel an Raum nicht möglich. Es kann nur allgemein und mit allem Nachdruck betont werden, daß der Wirtschaftsertrag aus großstädtischen Mietshäusern erheblicher Steigerung fähig ist, wenn das Hausbesitzergewerbe mehr als bisher von sachverständigen Händen betrieben wird. Sagt man zuviel, wenn man behauptet, daß der stärkste Aktivposten des deutschen Nationalvermögens — die Immobilien der Großstädte — in den meisten Fällen nicht sachverständig verwaltet wird? Ja, daß die Entledigung aller Sachkenntnis im Hausbesitzergewerbe sogar als ein positiv verfolgtes System zu betrachten ist, dessen vornehmster Zweck darin liegt, die Immobilien zu mobilisieren, sie leicht und möglichst häufig von Hand zu Hand wandern zu lassen? Die wirtschaftliche Stärkung und Gesundung des Hausbesitzers ist gewiß nicht in letzter Linie abhängig von weitreichender gewerblicher Sachkenntnis. Noch vor 100 Jahren lag der Hausbesitz wohl aufgehoben in den Händen von Handwerkern, die ihren Besitz für eigene Zwecke fürsorglich pflegten. Heute liegt das Mietshauswesen in Händen, die an dem Grundbesitz kein anderes als ein Umsatz- und allenfalls ein Renteninteresse haben. Mit diesem Interesse allein lassen sich aber Sachgüter auf die Dauer wirtschaftsgemäß nicht verwalten. Die durchgreifende Sanierung des großstädtischen Hausbesitzes verlangt für die von Jahr zu Jahr gesteigerten differenzierten Wohnwerte eine ebenso gesteigerte Sachkenntnis im Betrieb und in der Verwaltung des Hausbesitzes. Die Pflege von Besitzwerten, die in umfangreichen technischen Anlagen liegen, ebenso wie ihre sonstige Verwaltung und das Vermietungsgeschäft kann auch mit dem besten Willen einer Wittve oder eines Lehrers nicht betrieben werden. Die Reform des Mietshauswesens wird daher wesentlich davon abhängen, ob es gelingt, die Renteninteressen sachkundiger Hausbesitzer in einer übergeordneten Wirtschaftsgemeinschaft (G. m. b. H. oder Akt.-Ges.) mit sachverständiger Leitung zu vereinigen. Sollte die Sanierung der großstädtischen Mietshäuser in stärkerem Grade aus öffentlichen Mitteln unterstützt werden müssen, dann dürfte auch das Interesse der Geldgeber auf eine vorgeschulte sachkundige Hausbesitzverwaltung hindeuten. Das Interesse der Mieter bewegt sich mit der steigenden Differenzierung des Wohnwesens schon seit Jahren auf dieser Linie, die ohne Frage auch auf neue und höhere Ziele in der allgemeinen Stadtkultur hinweist.

◆

2.

Das Bürgerhaus

Von Hofrat Dr. P. Busching, Generalsekretär des Bayerischen Landesvereins zur Förderung des Wohnungswesens, in München

Im folgenden soll über das Bürgerhaus im Rahmen der städtischen Kleinwohnungsfürsorge gesprochen werden. Daher ist grundsätzlich zu betonen, daß nicht in Frage kommt das sogenannte „herrschaftliche“ Bürgerhaus, als Ein- oder Mehrfamilienhaus, und das frühere Patrizierhaus des ausgehenden Mittelalters bis ans Ende des Barock, sondern nur ein spezieller neuzeitlicher Wohnhaustypus. Gleichfalls unberührt bleibt jener Typus des Bürgerhauses, welcher sich als Zwei- bis Dreifamilienhaus darstellt und namentlich in Westdeutschland häufig zu finden ist. Kleine Leute bauen derartige Häuser und vermieten eine oder zwei Wohnungen, um selbst in der zweiten oder dritten Wohnung billig sitzen zu können. Das größere städtische Mietshaus, von dem hier gesprochen werden soll, beherrscht heute, abgesehen von den westlichen Gegenden des Reichs, allenthalben den weiteren Umkreis des Stadtkerns. Es bildet den eigentlichen Typus des großstädtischen und auch schon des mittelfädtischen Normalhauses, und es wird, je weiter die Sitte des Zur-Miete-Wohnens sich verbreitet, zweifellos immer mehr vorherrschend werden. Das Problem ist daher: die Bedürfnisse der Kleinwohnung dem Typus des Mietshauses einzufügen, ohne auf der einen Seite die Kleinwohnung des notwendigsten Zubehörs zu berauben, auf der anderen Seite die Wirtschaftlichkeit, das erste Erfordernis der Kleinwohnung, leiden zu lassen. Im allgemeinen unterscheidet sich heutzutage äußerlich das „herrschaftliche“ Bürgerhaus mit Mittel- und großen Wohnungen von dem Mietshaus mit ausschließlich Kleinwohnungen nicht; erst wenn man sich Höfe und Rückgebäude ansieht, wird der Unterschied offenbar. Der eigentliche Unterschied zwischen dem großstädtischen Mietshaus für „bessere Parteien“ und dem für die minderbemittelten Klassen liegt darin, daß die Minderbemittelten zu wenig Licht und Luft erhalten, daß sie in ihren Wohnungen aufs engste zusammengedrängt leben, daß viele Wohnungen nicht abgeschlossen sind und daß diesen Wohnungen alles das fehlt, was auch nur als primitivster „Komfort“ bezeichnet werden muß und unbedingt erforderlich ist: also eigener Vorplatz, Speisekammer, Balkon, Keller- und Speicheranteil.

In Zukunft wird, wie gesagt, das Mietshaus in unserem engeren Sinne eine besonders große Rolle spielen; denn es ist keine Frage, daß auch nach dem Kriege der überwiegend größte Teil der städtischen Bevölkerung in Mietwohnungen Unterkunft suchen und finden wird. Es liegt in der menschlichen Natur begründet, daß es immer nur eine kleinere Minderheit sein wird, die sich durch Gründung eines dauernden eigenen Heims die Möglichkeit eines wirtschaftlichen Emporkommens an anderer Stelle verkümmern lassen wird und kann. Die Ausgestaltung des Mietshauses für Kleinwohnungen ist daher die allernotwendigste Ergänzung der Wohnungsreform der Zukunft. Selbst Millionen von Kriegerheimstätten auf dem Lande und in gartenstadtmäßigen Siedlungen würden die Ausgestaltung des Mietshauses nicht überflüssig machen. Im Gegenteil: man wird sagen können, daß bei Fortdauer des gegenwärtigen Systems der städtischen Mietskaserne mit Rück- und Seitengebäuden der Segen der weiträumigen Bauweise nur einem kleinen Bruchteil der Bevölke-

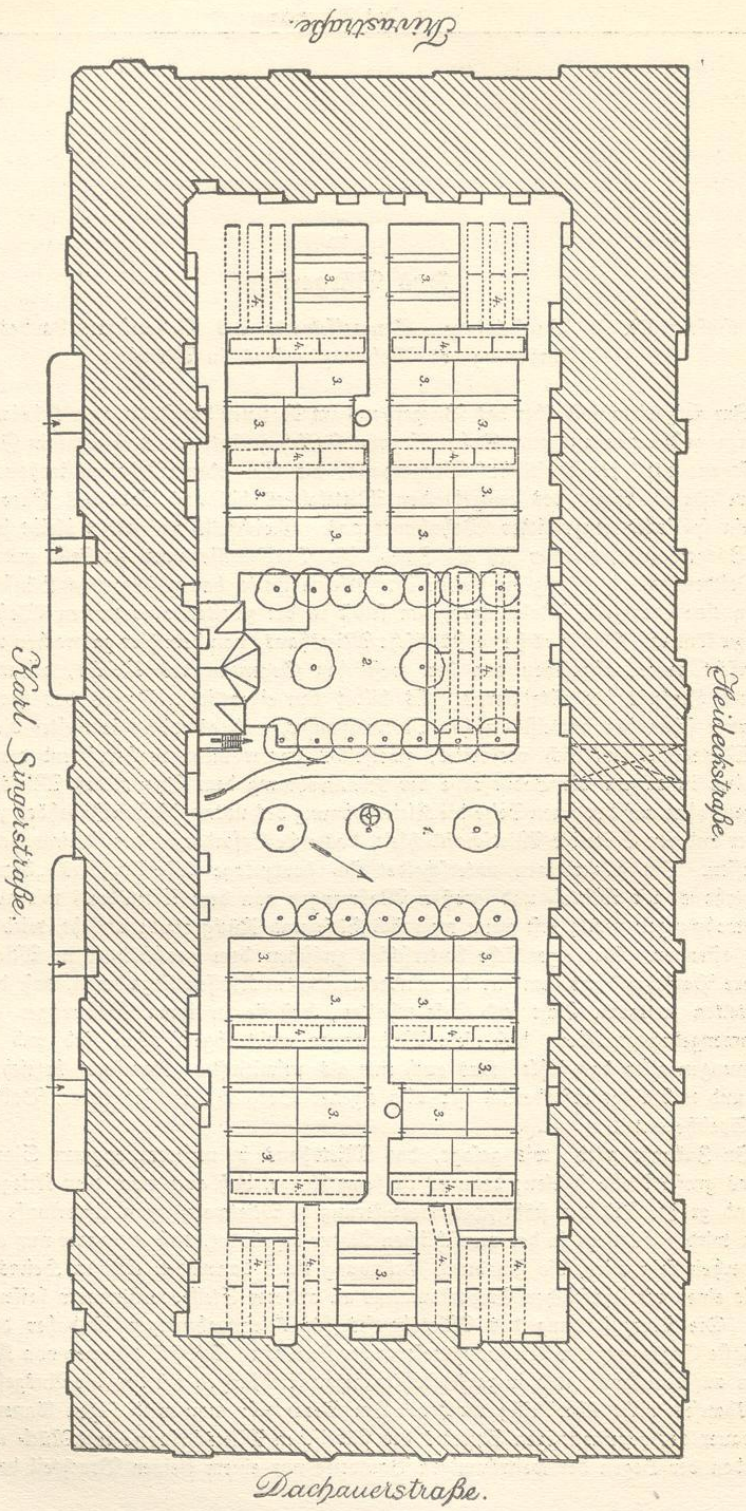


Abb. 1. Bauplan des Vereins für Verbesserung der Wohnungsverhältnisse in München 1911—1912
 225 Wohnungen zu 2—4 Räumen. Baupreis 1 077 000 Mark. Grundstückspreis 24 Mark für den qm

zung zuteil werden wird, während der andere Teil, die Mehrzahl, unter fortdauernd drückend schlechten Wohnungsverhältnissen aufs schwerste leiden muß, wenn nicht das gute Mietshaus, das heute sogen. „Bürgerhaus“, d. h. ein mittelgroßes Mietshaus mit mäßiger Geschos- und Wohnungszahl und ohne Seiten- und Hinterhäuser, sich durchsetzt.

Die technischen und wirtschaftlichen Voraussetzungen einer weiten Verbreitung dieses Bürgerhauses sind wohl überall gegeben. Unter den wirtschaftlichen Voraussetzungen steht in erster Linie das Vorhandensein verhältnismäßig billigen Geländes und die Möglichkeit einer vertikalen Überbauung, welche noch eine Rente ergibt. Daher sind die Möglichkeiten des Bürgerhauses mit Kleinwohnungen auf die Außenbezirke mit verhältnismäßig noch billigem Grund und Boden beschränkt, weil eine Beschränkung der Ausnützung des Bauplatzes zu den wesentlichen Voraussetzungen des Baues von Bürgerhäusern gehört. Mit anderen Worten: ein Bürgerhaus mit Rück- und Seitengebäude hat keine Daseinsberechtigung; dagegen ist das mehrgeschossige Mietshaus eine brauchbare Form für große

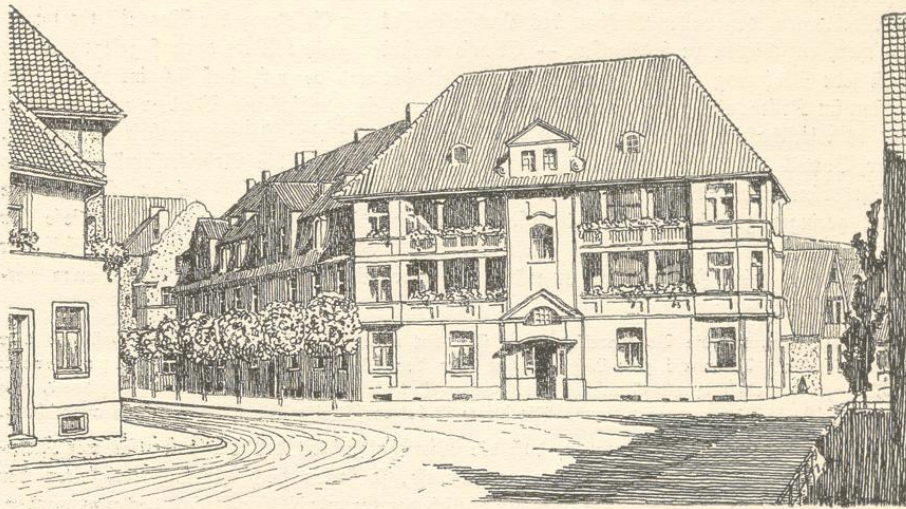


Abb. 2. Häusergruppe Alfredshof, Essen a. R. (Krupp)

geschlossene Bauanlagen, welche durch mehrere Straßen begrenzt sind und einen großen Hof mit Grünflächen und Rußgärten umschließen (vgl. Abb. 1). In dieser Beziehung sind eine Reihe mustergültiger Lösungen bereits vorhanden, deren wirtschaftliche Ergebnisse die Möglichkeit des Bürgerhauses für Kleinwohnungen unwiderleglich beweisen. Für die ästhetische Lösbarkeit des Problems sei verwiesen auf Krupps Alfredshof (Abb. 2).

Bezüglich der vertikalen Ausnützung der Grundstücke müssen in gleicher Weise die wirtschaftlichen wie die gesundheitlichen Gesichtspunkte maßgebend sein. Zuzugeben ist, daß sich das Bürgerhaus in der Form des Vierfamilienhauses mit je zwei Wohnungen am Stiegenhaus unter den gegenwärtigen Verhältnissen des großstädtischen Terrainmarktes, des Baugewerbes, des Baukredits und des Baupolizeirechts nicht durchführen läßt, so wünschenswert natürlich auch das Vierfamilienhaus wäre. Dagegen erscheint die Form des zweibis dreigeschossigen Mietshauses, wenn nötig mit zu Wohnzwecken halb ausgebautem Dachgeschoss, annehmbar. In dieser Beziehung sei auf die Staffel 4 der Münchener Staffelbauordnung besonders hingewiesen, welche eine Bebauung von Erdgeschoss und zwei Obergeschossen und dazu die Möglichkeit des Ausbaues des halben Dachgeschosses zu Wohnzwecken zuläßt. Für das Ideal des Bürgerhauses wäre allerdings die in der

Münchener Staffelbauordnung auch noch gegebene Möglichkeit der Erstellung von eingeschossigen Rückgebäuden abzulehnen; übrigens sind solche eingeschossige Rückgebäude als Wohnbauten in der Regel unwirtschaftlich und unhygienisch. Bei dem Bürgerhaus mit Erdgeschoß und zwei Obergeschossen besteht die Möglichkeit, an jedem Stiegenhaus zwei, höchstens drei Wohnungen anzubringen und im Dachgeschoß noch Raum für eine weitere Wohnung zu schaffen.

Die baupolizeilichen Anforderungen bezüglich der Feuerficherheit können bei einem Wohnhaus mit zwei Obergeschossen für insgesamt sieben, höchstens zehn Parteien wesentlich geringer sein als bei der Mietskasernen, und in der baupolizeilichen Praxis sind Erleichterungen diesbezüglich schon vielfach gewährt worden: Verringerung der Abschlusmauerstärken des Stiegenhauses, Verringerung der Stufenbreite, Möglichkeit der Verwendung von Weichholz im Stiegenhaus, wenn nur die Stufen selbst aus Hartmaterial bestehen usw. Bei der Ausgestaltung des Dachgeschosses ist stets darauf zu sehen, daß genügend Speicherraum sowohl für Vorratsspeicher wie für Wäschespeicher verbleibt; aus diesem Grunde sind alle Bestrebungen, den vollen Ausbau des Dachgeschosses zur Stärkung der Rentabilität durchzusetzen, entschieden zu bekämpfen. — Ebenso muß der größte Wert darauf gelegt werden, daß jede Wohnung einen eigenen Kelleranteil hat und darauf, daß sich im Haus, am besten im Keller, eine gemeinsame Waschküche und ein gemeinsamer Baderaum befindet, wo es wirtschaftlich nicht möglich ist, in jeder Wohnung eine Badegelegenheit zu schaffen. Der Vorteil des Kelleranteils liegt auf der Hand. Hätten die Arbeiterfamilien in den Mietskasernen im Winter 1916/17 Keller für Kohlen und Kartoffeln gehabt, so wäre die Not geringer gewesen. Im Bürgerhaus von rund 15 m Breite und 12 m Tiefe für 10 Parteien ist für jede Partei leicht ein lichter Kellerraum zu bieten; groß soll der Raum nicht sein, so erwünscht es wäre, wenn er sich zu einem Werkstattraum verwenden ließe.

In Berlin, wo die Bodenpreise enorm sind, hat man Bürgerhäuser mit Erdgeschoß und vier Obergeschossen. Besonders gute Lösungen hat hier der Berliner Bau- und Sparverein E. G. m. b. H. geliefert; als Grundsatz gilt: nur zwei, höchstens drei Wohnungen im Stockwerk, also auch nur 10–14 Wohnungen im Haus. Die Rente ist bei verhältnismäßig billigen Mieten ausreichend.

Kann somit behauptet werden, daß die Wirtschaftlichkeit des Bürgerhauses mit Kleinwohnungen auch in den Großstädten gegeben ist, so sollen doch die Schwierigkeiten der technischen Ausführung, namentlich hinsichtlich der Grundrißlösung, nicht verkannt werden. Hier erweist sich eben die Überlegenheit des Ein- und Zweifamilienhauses. Eine wesentliche Schwierigkeit für den Architekten liegt darin, daß die im allgemeinen hohen Bodenpreise, die ja an und für sich schon zur Mehrgeschossigkeit zwingen, darauf hinführen, daß an Breite der Räume gespart, dagegen eine Entwicklung in die Tiefe geboten ist, insbesondere wenn auf Rückgebäude verzichtet wird. Quadratische Wohn- und Schlafräume, die hinsichtlich der Belichtung und Wohnlichkeit am besten geeignet wären, lassen sich deshalb vielfach nicht anlegen, und durch die notwendige Schaffung tiefer Räume wird die Belichtung ungünstig beeinflusst. Das wird dann besonders fühlbar, wenn vor der Küche bzw. Wohnküche sich gedeckte Lauben (Loggien) befinden, die andererseits bei dem Mangel an Vorratsräumen, bei dem notwendigerweise bescheidenen Ausmaß des Vorplatzes und bei dem Zwang, einen verfügbaren Raum für die Wohnräume zu gewinnen, wiederum ein unbedingtes und unentbehrliches Zubehör der Kleinwohnung im Bürgerhaus sind. Denn es muß ja bedacht werden, daß auch die Speicheranteile und Kelleranteile bei einer Mehrzahl von Kleinwohnungen räumlich nur beschränkt sein können, wenn gleichzeitig für genügenden Raum zu Waschküche und Badezimmer im Keller, zum Wäschespeicher im Dachgeschoß zur Verfügung gestellt werden soll, und wenn, wie das meistens der Fall sein wird, eine teilweise Ausnützung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken aus wirtschaftlichen Erwägungen nicht zu umgehen ist.

In der Grundrißgestaltung muß der oberste Grundsatz sein, sich genau einzurichten und nach Quadratcentimetern zu rechnen. Bei der Anlage der Türen und Fenster muß vorausgerechnet werden, wo der geeignetste Platz für Möbel, Schränke und Betten bleibt, unter Umständen auch auf Kosten der äußeren Wirkung. Alles Unnötige, namentlich auch eine übertriebene Stockwerkshöhe (2,7 m lichte Höhe werden auch in großstädtischen Verhältnissen bei normalen Straßenbreiten genügen) ist streng zu vermeiden. Vor allem sollte man dunkle Kammern nicht einbauen, weil sie entweder als Schlafräume für Kinder benützt werden oder aber rasch zu Schmutzlöchern werden. Ferner sind zu vermeiden größere Speisekammern, die in die Küche eingebaut werden. Denn größere Speisekammern sind in Kleinwohnungen meistens überflüssig und lassen sich in allen Fällen durch entsprechend geräumige, ventilierbare Speiseschränke in der Küche ersetzen; für solche Speiseschränke gibt es vielbewährte Muster.

Was nun die Grundrisse im Einzelnen anbetrifft, so sind die Schwierigkeiten bei reinen Zweiräume-Wohnungen besonders groß. Die zweiräumige Wohnung, die aus Wohn- und Kochzimmer sowie Schlafzimmer besteht, ist ja immer nur ein kümmerlicher Notbehelf, aber es läßt sich nicht leugnen, daß sie für einen großen Teil der minderbemittelten Bevölkerung bei den heutigen Erwerbsverhältnissen nun einmal nicht zu entbehren ist. Da ist es denn nötig, einerseits die zwei Räume so groß und hell wie möglich zu gestalten, andererseits wenigstens durch Durchlüftung oder Querlüftung dafür zu sorgen, daß die gesundheitlich ungünstige Wohnform wenigstens indirekt etwas verbessert werden kann. Leider gibt es in Deutschland eine große Anzahl Grundrisse von Kleinwohnungsbauten, in denen auf ein Stockwerk vier gleiche zweiräumige Wohnungen kommen, deren jede nach einer Himmelsrichtung gelegen ist, und in denen daher von Durchlüftung oder Querlüftung keine Rede sein kann. — Wenn schon die zweiräumige Wohnung nicht zu vermeiden ist, so möge besonders darauf geachtet werden, daß der eigentliche Wohn- und Lebensraum, nämlich die Küche, so groß wie möglich gestaltet werde, und daß der Arbeitsraum nahe dem Kochherd von dem eigentlichen Wohnraum nahe dem Fenster möglichst getrennt werde, wohl aber noch Licht genug erhalte. Auch empfiehlt sich bei allen zweiräumigen Wohnungen die Anbringung von Loggien (Lauben). In Süddeutschland ist die Wohnküche weit verbreitet; in Berlin hält man an der kleinen Küche fest, wie die Grundrisse des Berliner Bau- und Sparvereins (Abb. 3) zeigen, die als die „vorteilhafteste Bauweise für Berliner Kleinwohnungen“ bezeichnet werden; ideal ist diese Lösung freilich nicht.

Wenn vielfach behauptet wird, daß in der Küche nicht gewohnt werden soll, so muß dieser an und für sich richtige Grundsatz aufgegeben werden, wo es sich eben nur um zwei Räume handelt; denn nach Lage der Dinge ist es noch unhygienischer, im Wohnraum zu schlafen, als in der Küche zu essen und zu arbeiten. Daher ist die große Wohnküche mit Rachelherd (Sesselofen) und Gaslochapparat für die Zweiräume-Wohnung noch das Beste.

Wenn man die notwendige räumliche Beschränkung als eine bedauerliche, aber vorerst unvermeidliche Begleitererscheinung des großstädtischen Kleinwohnungswesens hinnimmt, so

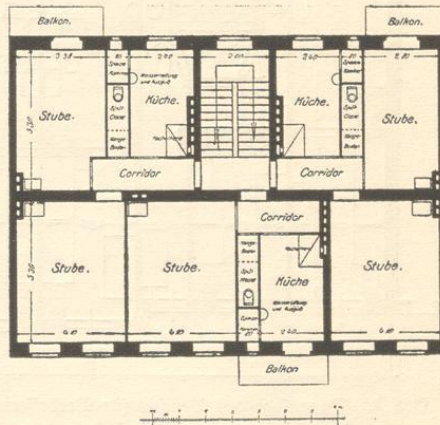


Abb. 3. Ausgeführte dritte Bauweise: Je drei Wohnungen an einer Treppe

Erfahrungsgemäß vorteilhafteste Bauweise für Berliner Kleinwohnungen. Mäßige Baukosten — mäßige Mieten
Drei Wohnungen nach zwei Himmelsrichtungen liegend, Mittelwohnung durch Treppenhaus durchlüftbar

muß man wenigstens danach trachten, nach Möglichkeit Räume hinzuzugewinnen, welche nicht als volle Zimmer gerechnet werden können, aber doch die Möglichkeit einer Trennung der Geschlechter beim Schlafen gewähren. Deshalb soll mit allem Nachdruck dafür eingetreten werden, daß, wo immer möglich, zu zweiräumigen, auch zu dreiräumigen Wohnungen noch ein direkt belichteter Schlafraum gegeben werde, der mit einem einfachen Ofen ausgestattet wird und der Raum bietet für höchstens zwei Betten. Auf diese Weise wird das einzige Schlafzimmer der Wohnung zugunsten heranwachsender Söhne oder Töchter entlastet, und, was besonders wichtig ist, die Benützung der Wohnküche als Schlafraum verhindert. Es hat sich auch gezeigt, daß, wo die wirtschaftlichen Verhältnisse zur Untervermietung drängen, das Vorhandensein einer solchen direkt belichteten „Schlafkammer“ vor den schlimmsten Folgeerscheinungen des Schlafstellenwesens zu bewahren vermag. Die Wirtschaftlichkeit der Anlage solcher „hellen Schlafkammern“ mit 6–8 qm Fläche ist einwandfrei erwiesen; die Baukosten erhöhen sich um ein Erhebliches weniger

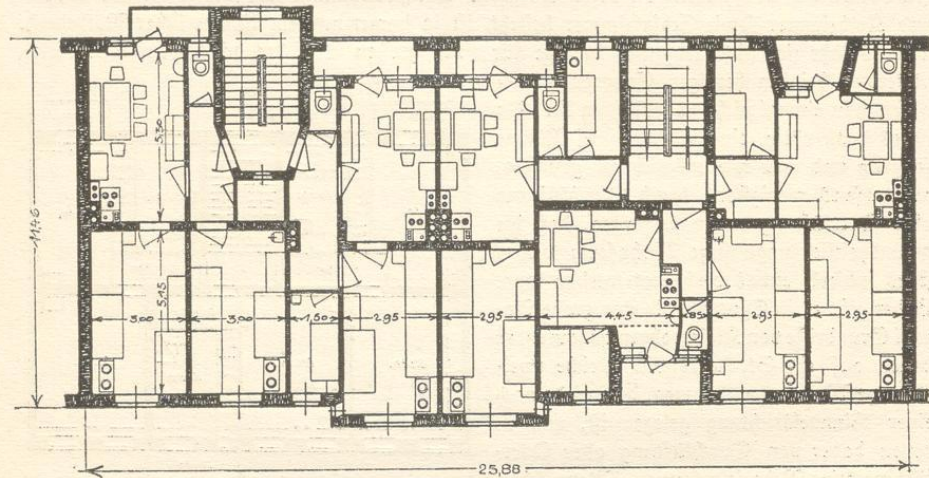


Abb. 4. Vauanlage des Vereins für Verbesserung der Wohnungsverhältnisse in München (e. V.)
Wohnungen mit direkt belichteten Schlafkammern (Arch. Joh. Mund)

bei Anlage derartig schmaler, aber verhältnismäßig tiefer Räume, als wenn man etwa die zweiräumige Wohnung durchgängig durch Wohnungen mit drei gleich großen Räumen ersetzen wollte (Abb. 4).

Was nun die Größe der Räume anbetrifft, so hat sich im Allgemeinen gezeigt, daß für bescheidene Verhältnisse, wie sie im Bürgerhaus für Kleinwohnungen angenommen werden müssen, ein Ausmaß von 15–20 qm zur Not ausreicht. Bei den Bestimmungen, welche der Stadtmagistrat München über die Beleihung von Kleinwohnungsbauten aus Mitteln der Landeskultur-Rentenanstalt erlassen hat, ist ausdrücklich ausbedungen, daß die einzelnen Wohn- und Schlafräume mindestens 15 qm haben sollen. Für „helle Schlafkammern“ genügen, wie gesagt, 6–8 qm Fläche.

Wir möchten nicht unterlassen, für Bürgerhäuser mit etwas größeren Kleinwohnungen auf einige Typen hinzuweisen, die sich wirtschaftlich und technisch bewährt haben. 1) Es ist möglich, jeder Wohnung einen eigenen Baderaum zu geben, ohne daß der Wohnraum deshalb ungebührlich beschränkt wird. Der Münchner Verein für Verbesserung der Wohnungsverhältnisse e. V. hat solche Typen mit Erfolg angewendet (Abb. 5, 6). Es handelt sich um Wohnungen mit im übrigen 2 normalen Schlafräumen, Wohnküche und geräumiger direkt belichteter Schlafkammer. Die Lösung in Abb. 6 ist noch zweckmäßiger als die in Abb. 5. — 2) Die Rücksichtnahme auf kinderreiche Familien; die in Zukunft

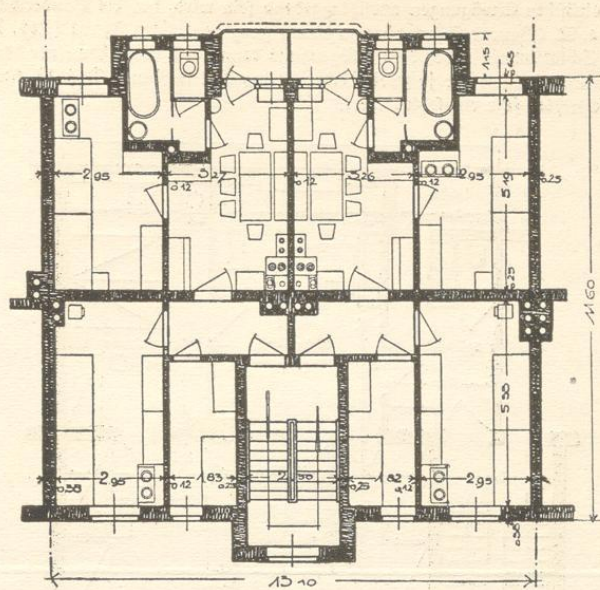


Abb. 5. Kleinwohnungen mit eigenem Baderaum
Verein für Verbesserung der Wohnungsverhältnisse in München e. V.

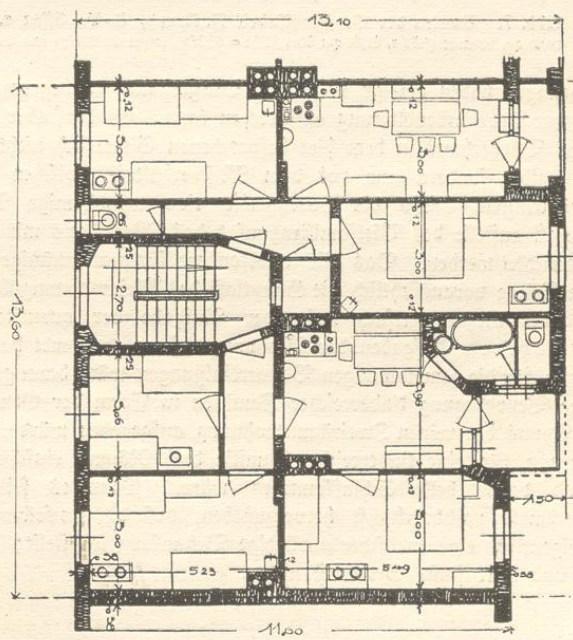


Abb. 6. Kleinwohnungen mit eigenem Baderaum
Verein für Verbesserung der Wohnungsverhältnisse in München e. V.

aus bevölkerungspolitischen Erwägungen ausschlaggebend sein wird, hat die Bauverwaltung der Firma F. Krupp in Essen a. R. (Baurat Schmohl) zu einem ganz neuartigen Typus (Abb. 7) geführt. Das rund 16 qm große Schlafzimmer neben dem Stiegenhaus kann durch Einziehen einer dünnen Trennungswand in zwei tiefe Schlafräume für je zwei Kinder verwandelt werden. Das ist für die erwünschte Trennung der Geschlechter sehr empfehlenswert.

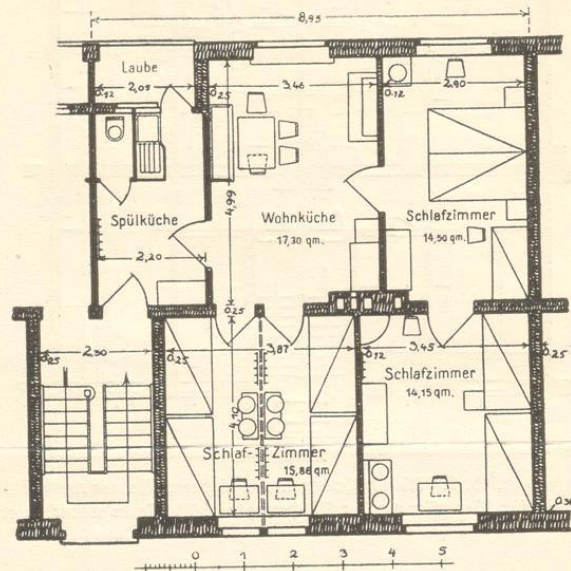


Abb. 7. Bauten der Großstahlfabrik F. Krupp, A.-G., Essen a. R.
90,40 qm bebaute Fläche, 61,81 qm Nutzfläche = 68,37% (ohne Spülküche und Laube)

Die Erfahrungen haben gezeigt, daß das „Bürgerhaus“ in begrenztem Maße billigen Anforderungen der Arbeiterbevölkerung entsprechen kann. Es darf aber dabei nie verkannt werden, daß das Bürgerhaus in dem hier besprochenen Sinne sich nicht aus einer inneren Notwendigkeit ergibt, sondern nur aus dem Mißverhältnis zwischen Bodenpreisen und Einkommensverhältnissen. Wo die Bodenpreise eine weiträumige Bebauung zulassen, sollte daher überall anstelle des Vielfamilienhauses das Wohnhaus mit einer bis höchstens vier Familien errichtet werden. Das gilt insbesondere für gemeinnützige Bauvereinigungen, denen nach dem Kriege voraussichtlich die Hauptlast des Kleinwohnungsbaues zufallen wird, und die sich leider bisher vielfach mehr der Aufgabe der quantitativen Wohnungsbeschaffung als höheren Aufgaben der Wohnungsreform gewidmet haben. Eine wesentliche Erleichterung für die gemeinnützigen Bauvereinigungen wäre dann gegeben, wenn durch eine planmäßige Bevorzugung kinderreicher Familien in Form der Gewährung von Mietzuschüssen der Typus der reinen Zweiräumwohnung aufgegeben würde, und das Mindestmaß der Wohnung für eine kinderreiche Familie drei Räume einschließlich Küche oder Wohnküche und dazu „helle Schlafkammer“ wäre. Denn es sei nicht unterlassen, am Schluß nochmals nachdrücklichst hervorzuheben, daß die zweiräumige Wohnung für eine Familie eigentlich eine menschenunwürdige Behausung darstellt; daran ändert auch der sparsamste und praktischste Grundriß nichts.

Kapitel III

Die Geldbeschaffung

1.

Die Kapitalbeschaffung für das Wohnungswesen nach dem Kriege

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

Vorbemerkung: Wir gehen bei dieser ganzen Abhandlung von der Voraussetzung aus, daß das gegenwärtige ungeheure Ringen seinen Abschluß durch einen für Deutschland günstigen Frieden mit den daraus entspringenden vorteilhaften Folgen für die äußeren und inneren Zustände unseres Landes und Volkes findet. Rechneten wir nicht mit dieser Voraussetzung, so würden die nachfolgenden Ausführungen, die ja die Zeit nach dem Friedensschluß behandeln, sich wesentlich anders gestalten müssen. — Unter „Kapital“ verstehen wir in dieser Abhandlung: in Geld ausgedrückte Verfügungsgewalt über wirtschaftliche Güter. Doch muß zur Bestimmung des Begriffes im einzelnen auch immer der Sinn des ganzen Zusammenhanges herangezogen werden.

1. Der Kapitalbedarf für das Wohnungswesen nach dem Kriege

Wenn nach einem für Deutschland günstigen Frieden Industrie, Gewerbe und Handel wieder einer regen Friedenstätigkeit sich erfreuen, die Landwirtschaft ihre ganze Schaffenskraft anspannt, die innere Kolonisation in großen Zügen vorwärts geführt wird, die Städte sich von ihrem jetzigen Rückschlage zu erholen beginnen und zahlreiche Eheschließungen und Geburten stattfinden, werden wir uns auf einen sehr bedeutenden Kapitalbedarf für das Wohnungswesen einrichten müssen. Schon vor dem Kriege hatten wir vielerorts eine starke Wohnungsnot und während des Krieges hat die Bautätigkeit, wie bekannt, nur sehr wenig für das Wohnungswesen leisten können; deshalb wird die große Masse der aus dem Felde Heimkehrenden vielfach nur einen sehr ungenügenden Wohnungsvorrat vorfinden, und es wird das dringende Bedürfnis nach einer umfassenden Neuherstellung von Wohnungen vorliegen. Auch die neuesten statistischen Feststellungen weisen in diese Richtung. Schon aus diesen Gründen also werden sich sehr bedeutende Ansprüche des Wohnungswesens an den Kapitalmarkt ergeben. Es kommen aber noch mannigfache weitere in der gleichen Richtung wirkende Umstände hinzu. Die Baukosten sind gewaltig gestiegen, und die Neubauten erfordern dementsprechend sehr viel größere Summen, außerdem tritt der Geldbedarf für die zahllosen während des Krieges aufgeschobenen Reparaturen u. dgl. hinzu. Wenn unser Wohnungswesen ferner die gewünschte allgemeine Entwicklungsrichtung auf eine starke Dezentralisation hin nimmt, so wird auch das in vielen Fällen zu einem Mehrbedarf an Kapital führen, da neue Wohngelegenheiten abseits der bereits bestehenden geschaffen werden müssen; auf alle Fälle werden aber doch umfangreiche Verlegungen industrieller Werke stattfinden und einen solchen Mehrbedarf hervorrufen. Aber nicht nur um den Neubau wird es sich handeln, sondern auch die bestehenden Wohnungen und -viertel werden vielfach verbessert werden müssen. Ebenso wird es gelten, für fällig gewordene Hypotheken, die zur Zurückziehung kommen, sowie für rückständige Hypothekenzinsen, die in Hypothekenkaptalien umgewandelt werden sollen, Realkreditkapital zu finden, vielleicht

werden auch umfassende Mietsteigerungen kapitalisiert werden sollen. Endlich werden zu dem allem sehr möglicher Weise auch noch die Ansprüche neuer, uns irgendwie angegliederter Gebiete treten. Kurz — wo man hinsieht: Ansprüche über Ansprüche des Wohnungswesens an den Kapitalmarkt, und wenn auch anderseits durch die ungeheure Teuerung des Bauens nach dem Kriege diese Ansprüche wiederum verringert werden, so bleibt doch voraussichtlich ein sehr starker Kapitalbedarf übrig.

Diese Ansprüche des Wohnungswesens treffen aber nach Friedensschluß aller Voraussicht nach mit zahlreichen Ansprüchen zusammen, die von anderen Seiten an den Kapitalmarkt gestellt werden. Das Reich wird auch nach Friedensschluß noch eine oder mehrere große Anleihen aufnehmen müssen, die einzelnen Bundesstaaten und ebenso die Gemeinden werden den lange zurückgehaltenen großen Anleihebedarf geltend machen, Industrie und Handel, vielleicht auch die Landwirtschaft, werden mit gewaltigen Kapitalansprüchen hervortreten, und bei der ungeheuren Umwälzung aller Verhältnisse wird auch die Inanspruchnahme des Kapitals als Deckungsmittel für Tagesverbrauch und Lebensunterhalt voraussichtlich einen beträchtlichen Umfang annehmen.

Mit der Deckung dieses ungeheuren Bedarfes aber wird es nach dem Kriege voraussichtlich recht schlecht aussehen. Die Neubildung von Kapital auf Grund von Überschüssen der Nation kann doch nur langsam vor sich gehen, zumal unsere Arbeitskraft nach dem Kriege durch die Anzahl Gefallener, Verwundeter und Kranker stark geschwächt sein wird, und die durch Jahrzehnte emsiger Arbeit ausgebauten ergiebigen Handelsbeziehungen vor der Hand in weitem Umfange zerstört sind. Das vorhanden gewesene Kapital der Nation aber, soweit es überhaupt flüssig zu machen ist, dürfte bis auf geringe Reste durch die Kriegsanleihen aufgesaugt sein. Man kann vielleicht einwenden, daß doch die ungeheuren Beträge eben dieser Kriegsanleihen zur Verfügung ständen und flüssig gemacht werden könnten; allein dies wird doch nur in bescheidenem Umfange möglich sein, und vermehrt überdies den Vorrat der Nation an wirtschaftlichen Gütern doch nur insoweit, als der Absatz der Kriegsanleihenbeträge ins Ausland erfolgt. Die Verzinsung und Tilgung der Kriegsanleihen wird zwar alle Jahre eine Anzahl von Milliarden ins inländische Publikum bringen, aber da dem eine noch stärkere Belastung eben dieses Publikums durch eine ungeheuer gewachsene Besteuerung gegenüber steht, so wird wohl aus diesen Beträgen nicht allzuviel für die Kapitalisierung übrig bleiben. Man könnte noch daran denken, ausländisches Kapital in größerem Umfange heranzuziehen; aber die wenigen Länder, die durch die Kriegstürme hindurch ihre Kapitalien gerettet oder sogar vermehrt haben, werden von allen Seiten, von der halben Welt in Anspruch genommen werden, und aus der vermutlich größten Kapitalquelle nach dem Kriege, aus den Vereinigten Staaten von Nordamerika, zu schöpfen, hätte natürlich gerade für uns die allerschwersten Bedenken. Eine wesentliche Besserung der Lage könnte dagegen eine große Kriegsschädigung bringen und auch aus diesem Grunde wäre eine solche sehr erwünscht. Aber dieser Faktor ist doch vor der Hand zu unsicher, um ihn in die Rechnung einzusetzen.

Aller Voraussicht nach wird also nach dem Kriege, wenigstens zunächst, einer außerordentlichen Nachfrage nach Kapital nur ein verhältnismäßig recht geringes Angebot gegenüberstehen, es sei denn, daß wir eine große Kriegsschädigung erhalten, und dieses Verhältnis kann sich auch nur allmählich ändern. Selbstverständlich muß dieser Zustand auch auf dem Gebiete der Versorgung des Wohnungswesens mit Kapital seinen Ausdruck finden. Nun ist ja allerdings für das Wohnungswesen in erster Linie nicht der allgemeine Stand von Nachfrage und Angebot von Kapital maßgebend, sondern der von Nachfrage und Angebot von Realkredit. Aber es ist zu fürchten, daß auf diesem Sondergebiete die Verhältnisse eher noch schlimmer liegen werden als auf dem allgemeinen. Die eingangs dargelegten großen Ansprüche des Wohnungswesens an den Kapitalmarkt werden in der Hauptsache Realkredit verlangen,

dazu werden gewaltige Ansprüche an Realkredit auch von der Industrie, dem Handel und der Landwirtschaft sowie auch zu Konsumzwecken erhoben werden. Andererseits ist damit zu rechnen, daß die Neigung der kapitalbesitzenden Stellen, gerade dem Realkredit für das Wohnungswesen ihr Kapital zur Verfügung zu stellen, verhältnismäßig gering sein wird. Man wird annehmen dürfen, daß nach dem Kriege unter dem Druck der Verhältnisse die Stimmung im allgemeinen stark dahin gehen wird, schnelle Gewinne zu machen und hohe Zinsen zu erzielen. Dazu, solche zu gewähren, ist aber das Wohnungswesen an sich nicht gerade geeignet, und die Sozialpolitik des Staates, der Gemeinden und anderer Stellen wird vermutlich ebenfalls dahin wirken, das Steigen der Mieten und die Boden- und Häuser Spekulation u. dgl. nach Möglichkeit zu beschränken. Ebenso werden die Erfahrungen, die das Kapital in der Kriegszeit anscheinend mit den nachstelligen Hypotheken gemacht hat, wohl abschreckend wirken. Andererseits sind ja freilich die Kriegserfahrungen mit den ersten Hypotheken auf städtischen Gebäuden bisher im allgemeinen nicht schlecht gewesen, aber ob sie hinreichen werden, die Wirkungen des vermehrten Gewinnstrebens und der gewaltigen Konkurrenz der Kriegs-, Staats- und Gemeinbeanleihen auszugleichen, ist doch sehr zweifelhaft.

Das Kapital für das Wohnungswesen ist aber nicht nur als Leihkapital notwendig, sondern auch als Eigenkapital des Hausbesitzes. In diesem aber dürfte es infolge der Kriegserfahrungen des Hausbesitzes nach dem Kriege erst recht fehlen, wenigstens soweit es sich um größere Miethäuser handelt.

Nach alledem werden wir in der Kapitalbeschaffung für das Wohnungswesen nach dem Kriege voraussichtlich einer ganz außerordentlichen Lage voll der größten Schwierigkeiten gegenüberstehen. Diese außerordentliche Lage fordert auch außerordentliche Maßregeln.

II. Verringerung des Bedarfs

Wenn über Mangel an Realkredit, überhaupt an Kapital für Bau- und Wohnungszwecke geklagt wird, so wird zur Abhilfe in der Regel nur daran gedacht, wie der Kapitalzufluß vermehrt werden kann. Der nach dem Kriege voraussichtlich auf längere Zeit überhaupt nicht völlig zu beseitigende Kapitalmangel legt es aber besonders nahe, doch auch einmal den andern an sich möglichen Weg der Abhilfe, nämlich den der planmäßigen *Heraufsetzung* des Bedarfs, recht gründlich zu prüfen. Diese Prüfung wird ergeben, daß hier viel stärkere Möglichkeiten vorliegen, als gemeinhin angenommen wird.

Zunächst wird bisher das dem Wohnungswesen zufließende Kapital in recht beträchtlichem Umfange mit in Anspruch genommen durch den Grund und Boden. Bei der endgültigen Regelung der Hypothekenverhältnisse der neu erbauten Häuser werden bisher jahraus jahrein gewaltige Summen für die Befriedigung der Ansprüche der Bodenbesitzer für die Ablösung der Bodenpreise aufgewendet, oder, soweit die Bodenbesitzer ihre Forderungen für die Baustellen als Hypotheken stellen ließen, werden sie doch durch späteren Verkauf dieser Hypotheken den Kapitalmarkt häufig in Anspruch genommen haben. Wenn man bedenkt, daß in unseren großen Städten bisher oft $\frac{1}{4}$ und noch mehr des Gesamterstellungswertes der Neubauten auf den Bodenwert entfiel, kann man ermeßen, um welche Summen es sich handelt. Diese Summen könnten nun in Zukunft ausgeschaltet oder doch mindestens sehr verringert werden. Soweit wie es gelingen sollte, das Erbbaurecht als diejenige Form, in der der Boden zur Bebauung ausgetan wird, einzubürgern, würde der Anspruch auf Kapitalzahlung für den Bodenwert überhaupt wegfallen, nur daß die Unkosten für die Aufschließung und Herrichtung des Gebäudes natürlich auch dann noch dem Kapitalmarkte entnommen werden müßten. Praktisch weit wichtiger noch aber wäre jedenfalls, durch eine kräftige und zielbewußte Bodenpolitik die Bodenpreise und damit eben auch die Ansprüche an den Kapitalmarkt möglichst herabzudrücken. Zugleich würde damit auch das bisher für das Terraingeschäft dauernd gebrauchte Kapital wesentlich verringert und so ebenfalls eine

Erleichterung des Kapitalmarktes geschaffen. Eine gute Bodenpolitik würde also auch zur Lösung der Realkreditfrage für das Wohnungswesen nach dem Kriege viel beitragen können. Übersehen darf freilich nicht werden, daß eine gute Bodenpolitik durch Herbeiführung weiträumiger Siedlung andererseits mehr Boden verbraucht und insoweit allerdings den Kapitalanspruch wieder steigert.

Die Menge des aufzubringenden Kapitals kann aber weiter sehr beträchtlich herabgesetzt werden durch Verringerung des Bauaufwandes. Hier kommen eine ganze Reihe Möglichkeiten in Betracht. Zunächst einmal wird durch Maßregeln der Verwaltung, vielleicht auch der Gesetzgebung nach Möglichkeit der starken Verteuerung entgegenzuwirken sein, die im Gefolge des Krieges, wie es scheint, zahlreiche Baumaterialien durch die Syndizierungs- und Preisvereinbarungspolitik der Baustoffindustrie erfahren haben. Ein weiteres sehr wichtiges Mittel, um namentlich in der ersten Zeit nach dem Kriege den Bauaufwand zu verringern, würde die Heranziehung des militärischen Baumaterials sein. Die Militärverwaltung wird bei Friedensschluß voraussichtlich über große Mengen Holz, Eisen, ungebrauchten Zement und in kleineren Mengen auch über andere Materialien, die für bürgerliche Bauzwecke gebraucht werden können, verfügen. Wenn diese Materialien zu billigen Preisen und unter Vorsorge dafür, daß diese billigen Preise dem endgültigen Verbraucher auch wirklich zugute kommen, dem Wohnungswesen dienstbar gemacht würden, so könnte unmittelbar wie mittelbar eine recht erhebliche Verbilligung des Wohnungsbaues erzielt werden. Diese Verbilligung kann weiter sehr stark gefördert werden durch Herabsetzung der behördlichen Anforderungen sowohl an die Geländeausschließung und Straßenherstellung (was allerdings bei der Bodenpolitik schon berücksichtigt ist), wie an den Bau selber, was beides besonders bei dem Kleinhaus und der Kleinhauseinsiedlung möglich und neuerdings ja in Preußen, Sachsen und anderen Einzelstaaten auch stark in Angriff genommen ist. Ob und wie weit Verbilligungen des Bauens durch technische Neuerungen möglich sind, muß Verfasser dahingestellt sein lassen, jedenfalls verdient aber auch dieser Punkt ernsteste Aufmerksamkeit. Dagegen könnte sicher eine andere Organisation des Baubetriebes sehr verbilligend wirken. Bisher ist bei uns ein großer, vielleicht der überwiegende Teil wenigstens der kleineren Wohnungen durch kleine vermögenslose und oft auch unsolide Bauunternehmer erstellt worden. Diese bauen, mindestens in sehr weitem Umfange, ungemein viel teurer, als es kapitalkräftige und solide Bauunternehmer tun würden, nach Aufstellungen für Frankfurt a. M. z. B. vor einigen Jahren um 25 %. Es muß möglich sein, dieses unwirtschaftliche Bausystem durch ein wirtschaftlicheres zu ersetzen. Die umfassende Wiedereinbürgerung des Kleinhauses, nach Möglichkeit verbunden mit dem Bestellsbau, eine gute Bodenpolitik, Eröffnung öffentlicher Geldquellen für die Bautätigkeit und andere Maßregeln würden vermutlich zu diesem Ziele führen und sind deshalb auch unter dem Gesichtspunkte der Erleichterung des Kapitalmarktes für das Wohnungswesen zu fordern. Die Ausbreitung des Bauens durch gemeinnützige Genossenschaften und Gesellschaften und namentlich auch durch die Arbeitgeber würde jedenfalls auch zum großen Teil zu billigeren Bauten führen. Neuestens gewinnt aber noch eine Idee allmählich Gestalt, die vielleicht eine recht erhebliche Verbilligung des Bauens herbeiführen würde, nämlich die Gründung großer gemeinnützig orientierter, wenn auch geschäftlich arbeitender Boden- und Siedlungsgesellschaften, die auf der umfassenden Mitwirkung der öffentlichen Körperschaften beruhen*. Geber des Grundkapitals und Träger dieser Gesellschaften, die je etwa für den Umkreis einer großen Stadt und ihrer weiteren Umgebung oder für ein oder mehrere Landkreise oder auch für den Umfang einer ganzen Provinz, dann aber vermutlich mit Untergesellschaften, zu begründen wären, hätten vor allem zu sein der Staat, die Provinz, die betreffenden kommunalen Körperschaften, die Industrie und der organi-

* Vgl. Zweiter Abschnitt, Kap. I, Nr. 4. D. S.

fierte Konsum in Gestalt der Konsumvereine, der Arbeiter- und Angestelltenverbände usw. Durch den vom preußischen Wohnungsgesetz vorgesehenen Fonds von 20 Millionen Mark für die Begründung solcher oder ähnlicher Gesellschaften erscheint die Verwirklichung dieses Gedankens besonders in die Nähe gerückt. Eine Verbilligung des Bauens wäre nun von solchen Gesellschaften besonders zu erwarten durch ihr enges Zusammenwirken mit den öffentlichen Gewalten, das ihnen viele Vorteile gewähren würde, und durch sorgsame Pflege des Typenbaues d. h. der Massenherstellung marktgängiger aber guter Typenware an Häusern und Wohnungen. Eine kurze, aber einleuchtende Darlegung der verbilligenden Wirkungen solcher Gesellschaften, die er „Gemeinwirtschaftliche Baubetriebe“ nennt, gibt Dr.-Ing. M. Wagner in seiner bemerkenswerten Broschüre „Bauwirtschaft, Realkredit und Mieten in und nach dem Kriege“ (Stuttgart, Enke, 1917, S. 33–36).

Wie man sieht, sind die Aussichten auf eine erhebliche Verringerung des Bauaufwandes und damit auch natürlich des Kapitalaufwandes bei energischem Willen keineswegs so ganz gering. Es können aber noch weitere Wege zu dem gleichen Ziele beschritten werden.

In der Dezembernummer 1913 der „Mitteilungen des Deutschen Vereins für Wohnungsreform“ hat Architekt Hugo Wagner, damals in Bremen, den Vorschlag gemacht, auf die Errichtung sogenannter Provisorien im Kleinhäusbau zuzukommen. Er berechnet, daß ein solches provisorisches kleines Haus nach den damaligen Preisen für 1000 Mark errichtet werden könne; nach einer Reihe von Jahren soll es an der betreffenden Stelle abgebrochen und an anderer wieder aufgebaut werden, die Kosten seiner Verlegung und Erneuerung sind in die ganze Berechnung einbezogen. Wenn nun eine Familie etwa 6 Jahre in einem solchen Provisorium wohnt, so erspart sie so viel an der Miete, daß sie mit diesen Ersparnissen dann eine recht beträchtliche Anzahlung für die Errichtung eines endgültigen eigenen Hauses leisten kann. Kämen nach dem Kriege solche Provisorien in großer Zahl zur Errichtung, so träte in der Tat eine sehr bedeutende Erleichterung der Kapitalbeschaffung für das Wohnungswesen ein; der augenblickliche Kapitalanspruch für Neubauten wäre um vieles geringer, und die ersparten Zinsen würden den Kapitalmarkt bereichern. —

Das leitet zu einem weiteren Gedanken über. In älteren einfacheren Zeiten haben auch bei uns die späteren Eigentümer und Bewohner eines Hauses vielfach — und oft in recht umfassender Weise — bei der Errichtung dieses Hauses selber mitgeholfen, selber erhebliche Teile, unter Umständen wohl sogar das Ganze, gebaut. Auch die Mithilfe der Nachbarschaft pflegte dabei eine nicht unbeträchtliche Rolle zu spielen. Würde es nicht ratsam und möglich sein, diese älteren Formen des Bauens etwas mehr wieder zu beleben und auch auf diese Weise Kapital zu sparen? Voraussetzung wäre natürlich das Kleinhäus und jedenfalls auch eine weiträumige Siedlung, denn für eine dichte Besiedlung würden sich solche primitiven Bauten nicht eignen. Aber diese Voraussetzung einmal angenommen: wären da in der kapitalarmen und bedrängten Zeit, der wir entgegen sehen, solche Dinge so ganz unmöglich? Landrat Berthold, der kürzlich verstorbene hochverdiente praktische und theoretische Vorkämpfer des kleinen Eigenhauses mit Landzulage, erzählt in einem seiner Vorträge* von einem Manne in seinem Kreise, der sich auf Jahre in einem alten Holzsuppen, den er kaufte und als Wohnung auf- und ausbaute, inmitten des ihm gehörigen Landes, mit seiner Familie so wohl fühlte, wie sonst in seinem ganzen Leben nicht. In demselben Vortrage macht Landrat Berthold auf die außerordentliche Einfachheit und Billigkeit aufmerksam, die er an holländischen Kleinhäusern beobachtet habe, und auch bei uns selber sind noch in den letzten Jahrzehnten gelegentlich, z. B. in der oldenburgischen Moorcolonisation, ungemein einfache Verhältnisse vorgekommen. Bei so einfachen Bauten aber kann ein praktisch geschickter Mann sicher vieles selber leisten, zumal wenn er von den Nachbarn unterstützt wird. Auch ist bis an die Schwelle des Krieges eigene bauliche Mithilfe der späteren Hauseigentümer beim Bau immerhin noch bei uns vorgekommen, z. B. war sie im Mansfelder Bergrevier ziemlich verbreitet. Erwähnt sei z. B. auch, daß gerade bei einer allerneuestens propagierten billigen Hausform, dem sogenannten *Stamphau*, schon darauf aufmerksam gemacht worden ist, daß der künftige Hauseigentümer mit seinen erwachsenen Kindern beim Stampfen der Hausmauern helfen und so Arbeitslohn an Dritte ersparen könnte, zumal der lange Schützengrabenkrieg so vielen Deutschen einen praktischen Begriff wenigstens von den einfachsten Bauarbeiten gegeben habe. Vielleicht ließe sich der Selbstbau sogar im Anschluß an eine jetzt sehr verbreitete Einrichtung in unseren großen und kleinen Städten erzielen, nämlich im Anschluß an die sogenannten *Laubenkolonien***. In deren Sommerhäuschen, da,

* In dem Sonderheft des Preuß. Landesökonomikollegiums „Die Geldbeschaffung für Arbeiterwohnungen auf dem Lande“ (Verlag Parey, 1912, 50 Pfg.).

** Vgl. Zweiter Abschnitt, Kap. I, Nr. 2. D. S.

wo diese einen etwas größeren Umfang haben, wird jetzt schon vielfach im Sommer wochen-, ja monatelang von den betreffenden Familien gewohnt. Wäre es so unmöglich zu denken, daß sich daraus Kolonien entwickeln könnten, in denen das ganze Jahr gewohnt wird, und in denen der betreffende Bewohner beim Ausbau selber kräftig mit Hand anlegt?

Sicher wollen alle diese Dinge mit großer Vorsicht angefaßt sein, wenn wir nicht in große hygienische Mißstände hineinkommen sollen; aber sicher sind wir andererseits durch unsere bisherige Entwicklung doch auch in so manches Vorurteil hineingeraten, das abzulegen uns in der kommenden harten Zeit von Vorteil sein wird. Welche Erleichterungen im übrigen derartige Veränderungen im Bauwesen für die Kapitalbeschaffung für das Wohnungswesen bedeuten würden, braucht nicht weiter auseinandergesetzt zu werden.

Endlich spielt für den Kapitalbedarf für das Wohnungswesen nach dem Kriege eine große Rolle auch das bereits behaute Gebiet. Wenn die vielen Milliarden Hypothekenskapital, die in unseren bestehenden Quartieren angelegt sind, nach dem Kriege in Bewegung gerieten und auch nur zu einem mäßigen Teile zurückgezogen und dem Wohnungswesen entfremdet würden, so entstände ein ungeheurer Kapitalbedarf, für den Deckung zu schaffen kaum möglich wäre. Es wird daher kaum zu umgehen sein, die fällig gewordenen oder fällig werdenden Hypotheken nach dem Kriege durch irgendwelche Zwangsvorschriften noch auf eine Reihe von Jahren auf den betreffenden Grundstücken festzuhalten. Auf der anderen Seite ist freilich auch darauf Rücksicht zu nehmen, daß nicht durch gar zu scharfe Vorschriften das Kapital von der notwendigen Neuanlage in Hypotheken abgeschreckt oder üble allgemeine volkswirtschaftliche Wirkungen hervorgerufen werden. Aber auch durch Neuanlage von Hypotheken in den bereits bestehenden Quartieren kann der Kapitalbedarf auf dem Realkreditmarkte sehr gesteigert werden. Es ist zu fürchten, daß, wenn nicht zu sehr durchgreifenden sozialpolitischen Maßregeln geschritten wird, die Mieten in diesen Quartieren gewaltig steigen werden. Das würde dann zu großen Reinertragssteigerungen der betreffenden Häuser und schließlich durch Verkauf und weitere Hypothekierung dieser Häuser und Weitervergebung der neuen Hypotheken zu starken Ansprüchen an den Realkreditmarkt führen. Um welche gewaltige Summen es sich da unter Umständen handeln würde, dafür mag man ein interessantes geschichtliches Beispiel aus der bereits oben erwähnten Wagnerschen Broschüre „Bauwirtschaft, Realkredit und Mieten usw.“ S. 15–17 entnehmen. Es würde daher auch für die Erleichterung des Kapitalmarktes für das Wohnungswesen nach dem Kriege sehr von Vorteil sein, die eben erwähnten Mietsteigerungen, soweit sie Reinertragssteigerungen der betreffenden Häuser bedeuten würden, durch eine kraftvolle Sozialpolitik nach Möglichkeit zu verhindern.

Überblickt man all das in diesem Abschnitt Angeführte, so ergibt sich, daß doch recht bedeutende Möglichkeiten vorliegen, den Kapitalbedarf für das Wohnungswesen nach dem Kriege herabzudrücken. Aber freilich darf man auf der anderen Seite eines nicht vergessen: dadurch, daß fast alle die angeführten Mittel hauberbilligend wirken, wird zugleich die hauehemmende Wirkung der Bauteuerung nach dem Kriege bis zu einem gewissen Grade aufgehoben. Es würde also mit einer Steigerung der Bautätigkeit und damit natürlich wiederum mit einer Vermehrung des Kapitalbedarfs zu rechnen sein, also der Verringerung des Kapitalbedarfs durch die oben erörterten Mittel wieder entgegengewirkt werden. Man darf sich aber sagen, daß der auf diese Weise hervortretende Mehrbedarf im allgemeinen ein solcher ist, dessen Befriedigung gleichfalls dringend zu wünschen ist und dem daher die erörterten Hilfsmaßnahmen ebenfalls mit Recht zugute kommen würden.

Im übrigen zum Schlusse noch eine Bemerkung. Wenn man die im vorstehenden erörterten Möglichkeiten zur Kapitalersparnis voll ausnützen will, so wird eine Politik von einer gewissen Härte und Kargheit notwendig sein. Aber vielleicht wäre gerade diese Härte und Kargheit unsere Rettung auf dem Gebiete des Wohnungswesens. Eine so

breit gewordene und so festsetzende falsche Entwicklung wie sie das Wohnungs- und Siedlungswesen unserer nichtlandwirtschaftlichen Bevölkerung genommen hat, ist nicht mit sanften Mitteln wieder in die richtige Bahn zu lenken. Wenn aber nach dem Kriege zu der vaterländischen Notwendigkeit, die richtige Ansiedlungsform für die kinderreichen Familien durchzusetzen, und zu der weiteren Notwendigkeit, auch der nichtlandwirtschaftlichen Bevölkerung ein gewisses Maß von Lebensmittelerzeugung möglich zu machen, noch der Zwang tritt, aufs äußerste an Kapital zu sparen, so werden wir doch wohl endlich mindestens bedeutende Fortschritte in der Richtung auf die Dezentralisation, billige Bodenpreise und das Kleinhäus mit Garten und Land machen, denn alle die eben genannten bedeutungsvollen Umstände drängen in diese Richtung!

III. Die bisherigen Hauptquellen und ihre Unzulänglichkeit

Auch bei voller Berücksichtigung der im vorangehenden Abschnitte erörterten Möglichkeiten bleibt doch voraussichtlich ein ansehnlicher Kapitalbedarf für das Wohnungswesen nach dem Kriege auf alle Fälle übrig. Seine Deckung kann erfolgen entweder durch die eigenen Mittel der Bauenden und Hausbesitzer oder durch ihren Personalkredit oder endlich durch den Realkredit. Die Hauptrolle bisher spielt der Realkredit und wird sie auch in Zukunft spielen. Wir haben also in erster Linie und vor allem die Frage zu erörtern, wie es nach dem Kriege mit dem Realkredit für das Wohnungswesen aussehen wird, daneben ist dann — es geschieht dies im nächsten Abschnitt — noch ein Blick auf die eigenen Mittel und den Personalkredit der Bauenden und Hausbesitzer zu werfen.

Wer waren nun bis vor dem Kriege die Hauptgeber des Realkredits für unser Wohnungswesen?

Bei Beantwortung dieser Frage wollen wir ausgehen von Mitteilungen, die ein ausgezeichnete Fachmann, Dr. F. Schwarz, Direktor der preussischen Central-Bodentredit-Aktien-Gesellschaft, 1914 in einem Gutachten für die Reichs-Immobilienkredit-Kommission gemacht hat (Drucksache Nr. 4 dieser Kommission). Nach dieser Quelle vermehrte sich im Durchschnitt der 9 Jahre 1903—1911 der Bestand an „städtischen Hypotheken“ bei

den deutschen Hypothekenaktienbanken	um 443,7 Millionen Mark
den privaten deutschen Versicherungsgesellschaften	231,9 „ „
den preussischen Sparkassen	281,2 „ „
zusammen	956,8 Millionen Mark

also zusammen um rund 957 Millionen Mark im Jahre. Dies sind sogar noch Mindestziffern, insofern als von den genannten Instituten Hypotheken jedenfalls auch mit Hilfe von Rückzahlungen auf bisher schon bestandene Hypotheken gewährt worden sind, während die obigen Ziffern nur die Vermehrung des Bestandes angeben. Dies sind zweifellos die hauptsächlichsten derjenigen nicht physischen Stellen, die die Gewährung „städtischer Hypotheken“ pflegen; es gibt aber noch eine ganze Anzahl kleinerer solcher Stellen. Schwarz nennt als solche: genossenschaftliche Bodentreditinstitute (wie z. B. das Brandenburgische Pfandbriefamt), staatliche und provinzielle Bodentreditinstitute (z. B. die Landesbanken), städtische Hypothekenbanken u. dgl., die Landesversicherungsanstalten, die Reichsversicherungsanstalt für Angestellte, die öffentlich-rechtlichen Lebensversicherungsinstitute, die außerpreussischen Sparkassen, private Bankinstitute aller Art, Bau- und Terraingesellschaften, Stiftungen, staatliche, kommunale und kirchliche Fonds. Hiermit dürfte aber diese Art von Kapitalgebern, wenn auch nicht unbedingt vollständig, so doch im wesentlichen aufgezählt sein. Schwarz schätzt nun, daß alle die angeführten Stellen, einschließlich der Hypothekenbanken, privaten Versicherungsgesellschaften und Sparkassen, in den Jahren 1903—1911 im Durchschnitt jährlich vielleicht über 1200 Millionen Mark Zuwachs an „städtischen Hypotheken“ hatten; sie haben also mindestens diese Summe im Durchschnitt jährlich dem städtischen Hypothekenkredit zur Verfügung gestellt. Legt man diese Ziffer zugrunde und rechnet man auf die außerpreussischen Sparkassen eine

jährliche Gewährung „städtischer Hypotheken“ in Höhe der Hälfte des preussischen Betrages, so würde sich die Gewährung der „Institutsypotheken“ folgendermaßen verteilen:

Es haben 1903—1911 „städtischen Hypothekarkredit“ gewährt jährlich im Durchschnitt in runden Ziffern:

die deutschen Hypothekenaktienbanken	444 Millionen Mark
die deutschen Sparkassen (281+140)	421 „ „
die privaten deutschen Versicherungsgesellschaften	232 „ „
die übrigen „Institute“	103 „ „
zusammen	1200 Millionen Mark

In diesen 1200 Millionen Mark sind nun freilich nicht nur die für Wohnungszwecke, sondern auch die für Fabriken, Geschäftsgebäude usw. verwendeten Hypotheken enthalten. Aber man wird annehmen dürfen, daß, auch wenn man diese letzten Hypotheken ausschiede und nur die Hypothekengewährung für das eigentliche Wohnungswesen allein betrachtete, sich das bisher gewonnene Gesamtbild zwar vielleicht etwas, aber nicht in seinen Grundzügen verändern würde. Ausdrücklich bemerkt sei jedoch noch, daß es sich bei den 1200 Millionen Mark bei der ganz überwiegenden Hauptmasse um erste Hypotheken handelt.

Zu diesen bisher aufgezählten Gebern der ersten Hypotheken für das städtische Wohnungswesen treten nun aber noch, mit einem gleichfalls im ganzen jedenfalls ziemlich bedeutenden Betrage, Privatkapitalisten; denn daß solche bis vor dem Kriege ebenfalls in beträchtlichem Umfange erste Hypotheken gaben, scheint sicher zu sein.

Die zweiten und die nachstelligen Hypotheken überhaupt für das städtische Wohnungswesen dürften aber ganz überwiegend von Privatkapitalisten gegeben worden sein, wobei dahingestellt bleiben mag, wie weit die neuerliche Abneigung des Privatkapitals gegen diese Anlage in den letzten Jahren vor dem Kriege um sich gegriffen hatte. Diese Feststellungen führen aufs neue zu dem übrigens ja auch schon vorher bekannten Ergebnisse, daß vor dem Kriege die Hauptkapitalgeber des Realkredits für das städtische Wohnungswesen, soweit die erste Hypothek in Betracht kommt, waren: Hypothekenbanken, Sparkassen, private Versicherungsgesellschaften und Privatkapitalisten und daneben noch eine Reihe juristischer Personen des öffentlichen und Privatrechts, daß aber für die nachstelligen Hypotheken ganz überwiegend Privatkapitalisten in Betracht kamen.

Erheblich anders gestaltet sich das Bild aber für die kleineren Orte und für das platte Land, ohne daß wir genau sagen könnten, wo hier die Grenze gegenüber den größeren Orten zu ziehen ist. Die Versicherungsunternehmungen spielten hier als Geber des Realkredits für das Wohnungswesen gar keine Rolle, die Hypothekenaktienbanken nur eine sehr mäßige. Dafür treten, wie bekannt, die Sparkassen und offenbar auch die privaten Geldgeber ganz in den Vordergrund, daneben mögen auch eine Anzahl öffentlich-rechtlicher Institute wie Landesbanken, Landesversicherungsanstalten und kommunale oder kirchliche Fonds oder Rassen, sowie auch Stiftungen erheblicher beteiligt sein. Die nachstelligen Hypotheken dürften aber wiederum ganz überwiegend von privaten Kapitalisten gegeben sein.

Es ist nun aber sehr zweifelhaft, ob diese bisherigen Hauptquellen des Realkredits für das Wohnungswesen nach dem Kriege auch nur annähernd genug für den Bedarf liefern werden.

Die Hypothekenbanken müssen ihre Mittel aus dem allgemeinen Kapitalbecken der Nation schöpfen und da dieses, wie wir oben gesehen haben, nach dem Kriege aller Voraussicht nach verhältnismäßig wenig ergiebig sein wird, so werden auch die Hypothekenbanken jedenfalls nur sehr ungenügend bedacht werden können. Die Summen aber, die sie tatsächlich erlangen, werden sie vielleicht geneigt sein, vorzugsweise zur Finanzierung von Geschäftsbauten aller Art zu verwenden, wo ein höherer Zinsertrag winken dürfte. Auch ist es wohl fraglich, ob die Hypothekenbanken mit den Zinsen für Hypotheken auf Wohnhäuser schnell

und stark genug werden in die Höhe gehen können, um überhaupt in dem allgemeinen Konkurrenzkampfe um das Kapital verhältnismäßig große Summen für das Wohnungswesen heranzuziehen.

Die Sparkassen werden voraussichtlich auch unter dem allgemeinen Kapitalmangel leiden und im übrigen jedenfalls genötigt sein, ebenfalls hohe Zinsen zu nehmen.

Die privaten Versicherungsgesellschaften werden zwar auch nach dem Kriege jedenfalls große Jahreseingänge haben, aber andererseits für ihr anzulegendes Kapital wahrscheinlich ausgesprochen die höchstmöglichen Zinsen suchen und diese im allgemeinen beim Realkredit für das Wohnungswesen wohl nur in recht beschränktem Grade finden. Auch die Landesversicherungsanstalten und wohl auch die Reichsversicherungsanstalt für Angestellte dürften in ihren Ausleihungen für das Wohnungswesen für eine Reihe von Jahren nach dem Kriege stark beschränkt sein.

Auch beim privaten Kapital wird sich voraussichtlich dieselbe Lage wiederholen: wesentlich verkleinerter Vorratsstand und verstärkter Trieb nach hohen Zinsen, dem der Realkredit für das Wohnungswesen nur schlecht entsprechen kann, und nicht so sehr viel anders würde bei einem großen Teile der sonstigen kleineren Kapitalgeber stehen.

Nach alledem werden also die bisherigen Hauptgeber des Realkredits für das Wohnungswesen nach dem Kriege nur sehr Mäßiges zu leisten vermögen und im übrigen größtenteils auch nur gegen recht hohe Zinsen. Gegenüber steht aber ein starker und drängender Bedarf. Außerdem ist aber doch auch mit dem Bedarf zu rechnen, der zwar so hohe Hypothekenzinsen, wie sie nach dem Kriege an und für sich voraussichtlich gefordert werden, nicht zahlen kann, dessen Befriedigung aber doch aus den dringendsten wirtschaftlichen, sozialen, politischen und menschlichen Gründen erforderlich ist. Aller Wahrscheinlichkeit nach wird also nach dem Kriege eine außerordentliche Lage vorhanden sein, die auch außerordentliche Mittel verlangt. Der unbedingt notwendige Realkredit für das Wohnungswesen muß beschafft werden. Es kommt hinzu, daß wir hoffentlich und voraussichtlich nach dem Kriege in eine neue Ära unseres Wohnungs- und Siedlungswesens eintreten werden, in eine Ära der Reform, der Dezentralisation und des kleinen und kleinsten Objektes. Für diese Bedürfnisse haben sich die bisherigen Quellen des Realkredits aber größtenteils überhaupt nur in ganz geringem Grade zugänglich erwiesen und vollends werden sie nicht genügen, wenn man im Gefolge der Bauverbilligung an Dinge wie die oben erwähnten „Provisorien“ und den „Selbstbau“ der Bevölkerung denkt. Auch aus diesem Grunde also werden außerordentliche, auf die Lage besonders zugeschnittene Maßregeln notwendig sein.

IV. Neue Kapitalquellen für das Wohnungswesen nach dem Kriege

Es ist selbstverständlich nicht möglich, auf alle neuen für das Wohnungswesen nach dem Kriege in Betracht kommenden Kapitalquellen im Rahmen dieser kurzen Abhandlung einzugehen, nur einige besonders wichtige seien kurz erörtert. Den Beginn wollen wir mit der Frage machen, ob nicht in höherem Maße eigene Mittel der Bauenden und Hausbesitzer oder auch ihr Personalkredit in das Wohnungswesen hineingesteckt werden könnten, womit wir zugleich eine Lücke ausfüllen, die bei den Erörterungen im vorigen Abschnitte noch geblieben ist.

1. Stärkere Heranziehung eigener Mittel sowie des Personalkredits der Bauenden und Hausbesitzer

Betrachten wir zuerst den Fall von Neubauten! Durch eine Reform in unserem Wohnungswesen würden voraussichtlich die bemittelten und soliden Baugeschäfte in der Bauunternehmung wieder mehr Raum gewinnen. Sie wären natürlich auch eher in der Lage, nicht nur vorübergehend, sondern auch dauernd etwas mehr eigenes Kapital in die Bauten zu stecken, doch liegt auf der Hand, daß diese Hilfe kaum sehr ins Gewicht fallen

könnte, da die Bauunternehmer ihr Kapital im wesentlichen doch immer wieder aus den Bauten herausziehen müssen.

Ein anderer Weg, an den man vielleicht denken könnte, wäre, denjenigen Bauenden und Hausbesitzern, die ein größeres eigenes Kapital in die Häuser stecken, von öffentlicher Seite gewisse Begünstigungen zu gewähren, insbesondere bei den Steuern. Sehr viel wird man sich auch hiervon freilich wohl kaum versprechen dürfen.

Eine stärkere Hilfe würde dagegen wahrscheinlich die allgemeinere Einbürgerung des Kleinhauses bedeuten. Einmal würde, was die Neubauten angeht, bei den Kleinhäusern der Prozentsatz derjenigen Häuser, bei denen das eigene Kapital der Besitzer von Anfang an einen größeren Anteil des Gesamtwertes ausmacht, doch möglicherweise größer sein als bei dem großen Miet Hause, namentlich aber dürfen wir uns mit dem Kleinhause der Zukunft doch wohl in sehr zahlreichen Fällen allmähliche Tilgung der Hypotheken verbunden denken, und durch diese Tilgung würden aus den Einkünften der Hausbesitzer dem Realkreditmarkte neue Mittel zugeführt.

Bei den bestehenden Häusern würde ebenfalls die Tilgung, sei sie nun eine allmähliche oder eine plötzliche durch einmalige Abzahlung auf die Hypothekenschulden, das dem Realkreditmarkte zur Verfügung stehende Kapital durch Zuflüsse aus den Mitteln der Hausbesitzer bzw. der hinter ihnen stehenden Mieter vermehren. Öffentliche Maßnahmen oder Maßregeln der Hypothekengläubiger, die die Tilgung begünstigen, würden also im allgemeinen in der Linie einer Erleichterung des Kapitalmarktes für das Wohnungswesen liegen.

Endlich wird man wohl behaupten dürfen, daß die Gesundung unseres Baugewerbes durch stärkere Ausbreitung der bemittelten und soliden Bauunternehmer und die Gesundung unseres Wohnungswesens durch Ausbreitung des Kleinhauses wahrscheinlich auch den Personalkredit der Bauenden und Hausbesitzer stärken und sie so ebenfalls befähigen würde, mehr eigene Mittel in die Häuser zu stecken.

2. Beschaffung von Realkredit durch die öffentlichen Körperschaften

Es liegt nahe — und uns in Deutschland bei unserer Gewöhnung an Staatshilfe vielleicht besonders —, in der Notlage nach dem Kriege die Beschaffung wenigstens des nötigsten Realkredits von den öffentlichen Körperschaften, von Reich, Staat und Gemeinde, zu verlangen. Dieses Verlangen muß angesichts der zu erwartenden Verhältnisse an und für sich auch als durchaus berechtigt bezeichnet werden, und zwar nicht nur für die Beschaffung von Kapital überhaupt, sondern auch für die Beschaffung zu erträglichen Zinsbedingungen, ja es wird vielfach gar kein anderer Ausweg bleiben. Aber freilich werden die öffentlichen Körperschaften nach dem Kriege derartig mit Schulden und finanziellen Anforderungen überlastet sein, daß es die größten Schwierigkeiten haben wird, die Ansprüche des Wohnungswesens durchzusetzen. Immerhin müßten Reich, Staat und Gemeinden wenigstens das irgend Mögliche tun, und es würde von Vorteil sein, wenn sich Reich und Staat hierbei von vornherein möglichst zu einem einheitlichen Gesamtwerke verbänden.

Zu fordern ist zunächst einmal die direkte Hergabe größerer Summen für den Realkredit für das Wohnungswesen, namentlich zur Erbauung neuer Wohnungen. Die hierfür vom Reich, Staat und Gemeinde zusammen zur Verfügung zu stellende Summe kann kaum groß genug sein. Diese Beträge werden außerdem, mindestens in vielen Fällen, zu besonders mäßigem Zinsfuße auszuleihen sein, um die sonstige außerordentliche Verteuerung der Wohnungen etwas auszugleichen. Den Unterschied gegen die Zinsen, die die öffentlichen Körperschaften selbst zahlen müssen, würden diese letzteren, wenigstens für eine Reihe von Jahren, tragen müssen.

Neben der direkten Kapitalhergabe kommt weiter die Übernahme von Bürgschaften für Hypothekenkapital durch die öffentlichen Körperschaften in Betracht, die ja auch schon vom Reiche aufgenommen und vom Preussischen Bürgschaftsicherungsgesetzentwurfe vorgesehen

worden ist. Auch diese Art der Hilfe zur Kapitalbeschaffung ist nach dem Kriege dringend und in großem Ausmaße zu fordern. An und für sich vermag sie sich natürlich auf viel größere Summen als die direkte Kapitalhergabe zu erstrecken, aber bei der Knargheit des Kapitalmarktes nach dem Kriege wird die Kapitalaufbringung auch mit dieser Unterstützung natürlich verhältnismäßig enge Grenzen haben. Die Aufbringung der ersten Hypotheken würde überdies durch die öffentliche Bürgschaft wohl meist gar nicht einmal so besonders erleichtert werden, da die erste Hypothek ja in sich schon eine große Sicherheit besitzt; dagegen wäre die Erleichterung durch die Bürgschaft bedeutend für die nachstelligen Hypotheken. Hier handelt es sich um weit geringere Summen, die viel leichter aufzubringen sind; hier hätte auch die durch die öffentliche Bürgschaft geschaffene Sicherheit eine ganz andere Bedeutung. Zudem herrschte bekanntlich schon vor dem Kriege großer Mangel an solchen Hypotheken. Nach dem Kriege tritt nun noch die Wirkung des allgemeinen Kapitalmangels und weiter die Wirkung der schmerzlichen Erfahrungen, die die Eigner nachstelliger Hypotheken mit diesen im Kriege, wie es scheint, gemacht haben, hinzu — und doch sind nachstellige Hypotheken eine unbedingte Notwendigkeit. Hier liegt also ein großes, wichtiges und fruchtbares Feld für die öffentliche Tätigkeit vor.

Außer der direkten Kapitalhergabe und der Bürgschaftsübernahme gibt es natürlich noch eine ganze Reihe anderer Wege, auf denen die Hilfe der öffentlichen Körperschaften für die Kapitalbeschaffung eingesetzt werden kann, von denen wir nur wenige anführen können. Wir nennen z. B. die Ausnutzung der preussischen Rentenguts-gesetzgebung sowie auch des Kapitalabfindungsgesetzes, die öffentliche Hilfe für die Begründung von „Stadttschaften“, ferner auch öffentliche Hypothekenvermittlung Gründung einer Reichswohnungskasse nach den Vorschlägen des sozialdemokratischen Abgeordneten Peuß, die durch Zwangssparbeiträge gespeist werden soll u. a. m. Auch der in verschiedenen Vorschlägen verkörperte Gedanke, durch Ausgabe von Papiergeld, für das keine Zinsen gezahlt zu werden brauchen, Kapital zu beschaffen, sei erwähnt. Ein außerordentlich wichtiger Gesichtspunkt ist sicher ferner der, planmäßig nach aller Möglichkeit Maßregeln zu treffen, um die Geneigtheit des privaten Kapitals zur Anlage im Realkredit und im Wohnungswesen überhaupt zu erhöhen, entgegenstehende Hindernisse aber zu beseitigen. Es kommen z. B. in Betracht steuerliche Maßregeln und Maßnahmen zur besseren Abbildung der durch den Krieg veranlaßten Rückstände an Hypothekenzinsen. Wir können aber auf alle diese Möglichkeiten hier nicht mehr eingehen. Nur drei besondere große, neuerdings aufgetauchte Reformgedanken, die die Kapitalbeschaffung mit öffentlicher Hilfe behandeln, wollen wir noch kurz erörtern.

3. Drei besondere Wege

Die drei nachfolgend behandelten, neuerdings zur Bekämpfung der Kapitalnot und Mietsteuerung nach dem Kriege gemachten bedeutsamen Vorschläge haben das gemeinsame, daß sie sich nicht auf der Freiwilligkeit, sondern auf öffentlichen Zwang aufbauen. Außerdem stimmen zwei von ihnen darin überein, daß sie das Einkommen der Nation, noch ehe es in den Kapitalisierungsprozeß eingetreten ist, heranziehen wollen. Man wird diese Übereinstimmung nicht als einen Zufall betrachten dürfen, sondern vielmehr als die natürliche Folge der Tatsache, daß wer angesichts des Kapitalmangels der kommenden Zeit mit Sicherheit und womöglich zu herabgesetztem Zinsfuße größere Kapitalien beschaffen will, eben mehr oder minder zum Zwang greifen und sich an das Einkommen der Nation, nicht an ihren Kapitalbesitz halten muß.

a) Vorschlag Beuster

Stadtbaurat a. D. Beuster, städtebaulicher Dezernent des Zweckverbandes Groß-Berlin, hat 1915 eine sehr bemerkenswerte Broschüre „Städtische Siedlungspolitik nach

dem Kriege" (Carl Heymann, 1 Mark) erscheinen lassen, die neben einer Fülle anderer Reformgedanken auch bedeutsame Reformvorschläge zur Realkreditfrage enthält.

Beuster will „für das Wohnungswesen der minderbemittelten Volksklassen sowie für die Förderung des kleinen Grundeigentums“ eine besondere Hilfsaktion ins Leben gerufen sehen zur Beschaffung von Realkredit, die indes zunächst nur Neubauten, die den Ansprüchen der Reform entsprechen, zugute kommen soll. Beuster geht nun von dem Gedanken aus, daß angesichts der schwierigen Lage des Kapitalmarktes nach dem Kriege der offene Geldmarkt zu vermeiden sei, dafür aber bereits vorhandene Geldquellen in Anspruch zu nehmen seien, und zwar vor allem solche, die entweder stark aus den Mitteln des kleinen Mannes gespeist würden, oder die besondere öffentliche Vorrechte genöffen. So kommt er zu dem Vorschlage, daß die Hypothekenbanken, Sparkassen und privaten Versicherungsgesellschaften, ferner aber auch die Landesversicherungsanstalten, die Reichsversicherungsanstalt für Angestellte usw. durch gesetzlichen Zwang verpflichtet werden sollen, einen gewissen Bruchteil dessen, was sie jährlich an Hypotheken ausgeben oder was sie als Vermögenszuwachs haben, dem Realkredit des Kleinwohnungs- und Kleinhauswesens zuzuführen. Über die so zu gewinnenden Summen macht Beuster folgende verlockende Tabelle auf:

Gruppe 1:

	haben in den letzten Jahren durchschnittlich jährlich in Hypotheken neu angelegt Millionen Mark	sollen davon in Zukunft durch gesetzlichen Zwang jährlich in Kleinwohnungs- und Kleinhaus-Hypotheken anlegen Millionen Mark
Die deutschen Hypothekenbanken	450	$\frac{1}{3} = 150$
„ Sparkassen	700	$\frac{2}{3} = 465$
„ privaten Versicherungsgesellschaften	330	$\frac{1}{3} = 165$
		Sa. = 780

Gruppe 2:

	Durchschnittlicher jährlicher Vermögenszuwachs Millionen Mark	Davon sind dem Realkredit des Kleinwohnungs- und Kleinhauswesens jährlich zuzuführen Millionen Mark
Die Landesversicherungsanstalten	80	$\frac{1}{2} = 40$
„ Reichsanstalt für Angestellte	180	$\frac{1}{2} = 90$
„ Berufsgenossenschaften	?	?
„ Krankenkassen	?	?
ferner:		
„ Gewerkschaften und Angestelltenverbände	23	10
		Sa. geschätzt 200

Allein gegen diesen Gedanken erheben sich sehr gewichtige Einwände. Zunächst erscheinen die von Beuster errechneten Ziffern als viel zu hoch. Die Hypothekenaktienbanken z. B. haben zwar, wie wir ja auch oben aus den Aufstellungen von Dr. Schwarz gesehen haben, annähernd 450 Millionen Mark „städtische Hypotheken“ im Jahre gegeben — aber vor dem Kriege! Es ist keine Rede davon, daß sie eine derartige Summe bald nach dem Kriege wieder erreichen könnten. Außerdem stecken in diesen 450 Millionen Mark jedenfalls bereits, wenn vielleicht auch nicht gerade viel Kleinhaus-, so doch in erheblichem Umfange bereits Kleinwohnungshypotheken. Diese müßten doch zunächst einmal von den 450 Millionen Mark abgesetzt werden, wenn das Drittel, das Beuster den Hypothekenbanken nehmen will, eine reine Vermehrung des Realkredits für Kleinhaus- und Kleinwohnungshypotheken darstellen soll. Ebenso läßt sich die bei den Sparkassen errechnete Ziffer mit den gewichtigsten Gründen angreifen, u. dgl. m. Die zu gewinnende Summe wäre also, wenn man dem Beusterschen Vorschlage überhaupt folgen will, jedenfalls sehr viel

geringer anzusehen. Aber auch der Grundgedanke des Vorschlages an sich ist nicht ganz einwandfrei. Auch der Realkredit, dem die Hypothekenbanken usw. bisher ihre Mittel gewidmet haben, ist auf alle Fälle doch mindestens zum großen Teile berechtigt und notwendig. Wenn nun in einer ohnedies so bedrängten Zeit, wie wir sie nach dem Kriege zu erwarten haben, ein derartiger Eingriff erfolgt, werden da nicht auch diese berechtigten und notwendigen Zwecke schwer geschädigt werden? Mindestens wäre doch eine individuelle Prüfung bei jedem einzelnen Institut und für jeden einzelnen Fall notwendig, und die würde wohl kaum durchführbar sein. Immerhin ist der Grundgedanke, das Geld des kleinen Mannes dem kleinen Manne auch wieder dienstbar zu machen und sozialen Bevorrechtungen soziale Pflichten auch auf dem Kapitalmarkte gegenüberzustellen, an sich so gesund, daß doch ernstlich näher geprüft werden sollte, wie er sich vielleicht durchführen ließe.

b) Vorschlag Schmittmann

Professor B. Schmittmann-Cöln hat in umfassender und sehr verdienstlicher Weise, gestützt auch auf schon früher von verschiedenen anderen Seiten geäußerte Gedanken, 1917 in einer größeren Schrift: „Reichswohnversicherung. Kinderrenten durch Ausbau der Sozialversicherung“ (Stuttgart, Enke) einen umfassenden, wohlbegründeten Plan zur Unterstützung kinderreicher Familien und insbesondere Verbesserung ihrer Wohnungsverhältnisse vorgelegt, der auch für unseren Gegenstand hier große Bedeutung hat.

Schmittmann geht von dem Grundgedanken aus, daß die jüngeren ledigen Arbeiter und Angestellten verhältnismäßig sehr reichlich verdienen, während der Verdienst der Familienväter mit größerer Familie im Verhältnis zu ihren Familienlasten unverhältnismäßig niedrig ist, sowie auch nicht mit diesen Lasten steigt, sondern stille steht, ja oft ins Sinken kommt, ehe die Kinder herangewachsen sind. Er will daher diese jüngeren ledigen Arbeiter und Angestellten, ebenso aber auch die verheirateten, aber kinderlosen oder kinderarmen mit Zwangsversicherungsbeiträgen belasten, zu denen die Arbeitgeber die Hälfte zahlen sollen, und auf Grund dieser Beiträge dann erhebliche Zuschüsse an die kinderreichen versicherten Familien zahlen. Durch verschiedene Einrichtungen soll diese Versicherung eng mit dem Wohnungswesen verknüpft und seiner Verbesserung stark dienstbar gemacht werden.

Uns interessiert an dieser Sache hier in der Hauptsache natürlich, ob und wie weit sie die Kapitalbeschaffung für das Wohnungswesen nach dem Kriege günstig beeinflussen könnte. Schmittmann will seine Versicherung für die Arbeiter an die Invalidenversicherung anlehnen, und er schätzt auf Grund einer Reihe von Berechnungen, daß allein die an die Invalidenversicherung angeschlossene Versicherung jährlich etwa 500 Millionen Mark ergeben würde. Diese eingehenden Beiträge sollen nach dem Kapitaldeckungsverfahren zu Vermögensfonds angesammelt, und aus diesen dann die Renten gezahlt werden. Immerhin ist wohl anzunehmen, daß ein Teil der jährlich eingehenden Summen sogleich wieder zu Rentenauszahlungen verwandt werden müßte. Trotzdem aber würde der Kapitalmarkt für das Wohnungswesen auf diese Weise voraussichtlich eine ansehnliche Stärkung erfahren, zumal die angesammelten Vermögensbestände ganz direkt dem Wohnungswesen dienstbar gemacht werden sollen; sie sollen nämlich, „soweit ihre Zinsen nicht in erster Linie zur Finanzierung der Kinderrenten benötigt werden, als Wohlfahrtsdarlehen zur Erstellung von Wohnungen für Kinderreiche“ hergeliehen werden. Außerdem ist vorgesehen, daß die Kinderrenten mittels Kapitalabfindung zum Erwerbe von Eigenheimen und dgl. sollen benutzt werden können.

In eine nähere Kritik des Planes im ganzen und seiner Einzelheiten können wir hier nicht eintreten. Kommt er aber zur Durchführung, so liegt auf der Hand, daß er die Kapitalbeschaffung für das Wohnungswesen nach verschiedenen Richtungen hin erleichtern würde. Er verdient also auch unter diesem Gesichtspunkte die ernsteste Beachtung.

c) Vorschlag Wagner

Einen sehr bemerkenswerten Vorschlag hat endlich Dr. Ing. Martin Wagner in seiner von uns schon mehrfach erwähnten Schrift „Bauwirtschaft, Realkredit und Mieten in und nach dem Kriege“ (Stuttgart, Enke, 1917) gemacht.

Er geht davon aus, daß die Mieten in den neu zur Errichtung kommenden Wohnungen nach dem Kriege außer durch die Teuerung des Hypothekenzinsfußes usw. namentlich auch durch die außerordentliche Steigerung der Baukosten gewaltig werden verteuert werden. Diese letztere große Ver-

teuerung lasse sich aber vermeiden. Auch die Mieten der bereits bestehenden Wohnungen würden sich entsprechend der Baukostensteigerung bei den neuen Wohnungen verteuern, was für die betreffenden Hausbesitzer einen großen unverdienten Gewinn darstelle. Man solle deshalb eine Mietsteuer auf die bereits bestehenden Wohnungen legen und aus ihr Zuschüsse zu den Mieten der neu entstehenden Wohnungen draußer geben, und zwar in solcher Höhe, daß dadurch die durch die Baukostensteigerung bewirkte Verteuerung ausgeglichen werde. Es leuchtet ein, daß es dazu keiner so sehr starken Belastung der bereits bestehenden Wohnungen bedürfen würde, da diese an Zahl ja die neu entstehenden weit überragen. Auf diese Weise würden nicht nur die neuen Wohnungen, sondern durch ihre Konkurrenz auch die bereits bestehenden einigermaßen billig gehalten, der unverdiente Gewinn der Hausbesitzer unmöglich gemacht, und den Gemeinden usw., in deren Hand die Subventionierung der neu entstehenden Wohnungen läge, ein gewaltiger segensreicher Einfluß auf das Bauwesen verschafft.

Verfasser dieses Aufsatzes hier hat diesen Vorschlag des näheren durchgeprüft und das Ergebnis dieser Prüfung gleichlautend an zwei Stellen niedergelegt („Mitteilungen des Deutschen Vereins für Wohnungsreform“, Juli 1917 und „Schriften des Deutschen Wohnungsausschusses“, Heft 3 „Wohnungsfrage und Übergangswirtschaft“, Carl Heymann 1917). Er ist zu dem Schlusse gekommen, daß der Wagnersche Vorschlag, wenn auch in veränderter Form, recht wohl durchführbar und sehr nützlich wäre. Es ergibt sich, daß, wenn man von dem Grundgedanken des Wagnerschen Vorschlages ausgeht, unter gewissen, der Wirklichkeit möglichst angenäherten Voraussetzungen, mit Hilfe einer im Laufe von 10 Jahren sich allmählich bis auf 10% der Miete steigenden Mietsteuer eine Zahl von neuen Wohnungen, die 15% des Bestandes der vorher vorhandenen Wohnungen gleichkommt, mit derartigen Mietzuschüssen versehen werden könnte, daß die Verteuerung durch die Baukostensteigerung ausgeglichen wird. Außerdem würden noch sehr erhebliche Geldmittel für andere Reformzwecke im Wohnungswesen übrig bleiben.

Nachträglich hat sich herausgestellt, daß Dr. Wagner in seinen allerdings reichlich kurz gehaltenen Ausführungen in der oben genannten Schrift nicht Mietzuschüsse, sondern die Aufbringung von Baukostenzuschüssen zur Erbauung der neuen Wohnungen gemeint hat. In einer, in den „Mitteilungen des Deutschen Vereins für Wohnungsreform“ abgedruckten Zuschrift gibt er zur Erläuterung folgendes lehrreiche Beispiel:

„Groß-Berlin hat rund 1 000 000 Wohnungen ohne Gewerberäume. Der gesamte Mietertrag dieser Wohnungen mag etwa 500 Millionen Mark betragen, demnach beträgt (bei 7%iger Verzinsung) das Anlagekapital 7 000 000 000 Mark, 75% Bauwert 5 250 000 000 Mark. Der Anlagewert einer Wohnung beträgt 7 000 Mark. Die jährliche Neuverteilung der Wohnungen soll in Groß-Berlin 2% des alten Bestandes, also 20 000 Wohnungen betragen. Hierfür sind jährlich 20 000 mal 7 000 Mark = 140 000 000 Mark notwendig. Hiervon entfallen auf den Boden 25% = 35 000 000 Mark, auf den Bau 75% = 105 000 000 Mark. Nimmt man an, daß die Baukosten nach dem Krieg um 50% gesteigert sein werden, dann wären etwa 50 000 000 Mark Baukostenzuschüsse jährlich aufzubringen. Dieser Betrag kann durch eine Beschlagnahme der Mietsteigerung in einer Höhe von 10% des Mietertrages gedeckt werden“.

Auf diese Weise würde allerdings ganz unmittelbar auch Kapital in erheblichem Umfange für die Bautätigkeit beschafft.

*

Zu den Abschnitten 2 und 3, die die Kapitalbeschaffung aus öffentlichen oder halb-öffentlichen Mitteln behandeln, ist noch eine gemeinsame Bemerkung zu machen. Es ist schon oben, am Schlusse von Abteilung III, darauf hingewiesen worden, daß neue Wege der Kapitalbeschaffung auch angesichts der zu erwartenden andersartigen Gestaltung unseres Wohnungswesens nach dem Krieg—der Dezentralisation, der Einbürgerung kleiner und kleinster Objekte, der etwaigen Verwirklichung solcher Dinge wie der sog. „Provisorien“ und des „Selbstbaus“ der Bevölkerung usw.—notwendig sein werden. Hier ist nun zu betonen, daß es vor allem Aufgabe der öffentlichen oder halb-öffentlichen Kapitalbeschaffung sein wird, auch diese neuen Wege zu beschreiten.

4. Verschiedenes

Endlich kommen natürlich noch eine Anzahl verschiedener sonstiger Wege in Betracht, um die Kapitalbeschaffung für das Wohnungswesen nach dem Kriege zu vermehren oder zu erleichtern. Es ist unmöglich, auf diese Wege hier noch des näheren einzugehen. Nur stichwortartig seien ein paar Gedanken angeschlagen:

a) Ein Gedanke, der unter Umständen ziemlich weit führen könnte, ist der, die Arbeitgeber irgendwie organisch zur Kapitalbeschaffung für das Wohnungswesen mit heranzuziehen.

b) Einiges vermöchte wohl auch die Ausbreitung der Hypothekarlebensversicherung zu leisten.

c) Die Übernahme der Vermittlung, Verwaltung und Beratung für erste, namentlich aber für nachstellige Hypotheken durch die Landesbanken, Sparkassen usw. würde den Hypotheken etwas von der Bequemlichkeit dieser Wertpapiere verleihen und damit ihre Beliebtheit beim Publikum vermehren.

d) Die Gewährung von Mitteln von gemeinnütziger Seite durch Errichtung von Stiftungen und dgl.

e) Gründung von gemeinnützigen Vermittlungsstellen für größere örtliche Bezirke, etwa die Provinzen, zur Nutzbarmachung aller in Frage kommender Kapitalquellen.

f) Planmäßige Nutzbarmachung der Gelder der sozialen Versicherung nicht nur bei den Landesversicherungsanstalten, sondern auch bei den Krankenkassen und Berufsgenossenschaften, der Reichsversicherungsanstalt für Angestellte, und ebenso der Gelder gemeinnütziger Stiftungen und dgl.

V. Änderungen in unserem Realkreditsystem*

1. Allgemeines

Es braucht nicht weiter auseinandergesetzt zu werden, daß die ganze Frage der Kapitalbeschaffung für das Wohnungswesen auf das engste mit den Rechtsfragen unseres Realkreditsystems, mit unserem ganzen Realkreditsystem, zusammenhängt. Es ist deshalb zum Schluß noch ein kurzer Blick auf diese Zusammenhänge zu werfen und auf die Frage einzugehen, ob vielleicht durch Änderungen in unserem Realkreditsystem die Kapitalbeschaffung nach dem Kriege erleichtert werden könnte. Selbstverständlich kann diese ganze ungemein schwierige und verwickelte Frage hier nicht umfassend erörtert, sondern es können nur einzelne wichtigere Gedanken angedeutet werden.

Da ist nun zunächst zu sagen, daß unser Realkreditsystem mit seiner Klarheit und glänzenden formalen Durchbildung an und für sich die Beschaffung von Realkredit ungemein begünstigt und erleichtert hat. Auf der Grundlage dieses Realkreditsystems sind ja denn auch bei uns schier ungezählte Milliarden für den Realkredit beschafft worden. Auf der anderen Seite lassen sich aber doch wichtige Punkte aufführen, wo unser Realkreditsystem die Beschaffung ausreichenden Realkredits für das Wohnungswesen wesentlich beeinträchtigt. Zwei Punkte scheinen uns da hauptsächlich in Frage zu kommen: einmal bewirkt unser Realkreditsystem eine starke Vermehrung des Kapitalbedarfs, von der man doch zweifeln kann, ob sie nicht vermeidbar wäre, und zum anderen gibt es gewisse einzelne Mängel in unserem Realkreditsystem, die die Heranziehung von Kapital erschweren.

2. Vermehrung des Kapitalbedarfs

Unser Realkreditsystem macht eine leichte und unbeschränkte Verschuldung der Grundstücke und damit auch ihres reinen Bodenwertes möglich. Es ist nicht unwahrscheinlich, daß dadurch die Bodenpreise empfindlich in die Höhe getrieben werden. Gesteigerte Boden-

* Vgl. Erster Abschnitt, Kap. I, Nr. 5. D. S.

preise bedeuten aber, wie schon weiter oben dargelegt, natürlich auch eine Vermehrung des für den Realkredit überhaupt erhobenen Kapitalanspruches. Eine besondere Rolle spielen hierbei noch die Mißstände in unserem Schätzungswesen, von denen jetzt wohl ziemlich allgemein anerkannt ist, daß sie stark zur Auftreibung der Bodenpreise beitragen.

Aber hinter dieser Frage liegt doch noch eine andere größere, die wir nur aufwerfen, nicht entscheiden wollen. Ist es überhaupt richtig, die Realkreditverschuldung zuzulassen und die Einrichtung unseres Realkreditsystems zur Verfügung zu stellen für die Verschuldung des reinen Bodenwertes? Wäre es nicht grundsätzlich geboten und richtig, diese Realkreditverschuldung nur zuzulassen für den sogenannten Meliorationskredit, in unserem Falle also für die Kosten der tatsächlichen Aufschließung von Straßen usw. und die der Schaffung von Bauwerken? Oder, wenn man die Verschuldung des reinen Bodenwertes nicht ausschließen will, wäre es nicht wenigstens notwendig, sie grundsätzlich in ihrem dinglichen Range im Grundbuch hinter die Meliorationsverschuldung zurückzustellen? Diese ganze überaus schwerwiegende Frage hat ja sicher sehr verschiedene Seiten. Uns interessiert hier im besonderen die Wirkung, die wohl nicht bestritten werden kann, daß durch diese Zulassung der Realkreditverschuldung des reinen Bodenwertes viele Milliarden beansprucht werden, die anderenfalls wohl mindestens doch zum großen Teile dem Meliorationskredit, der Schaffung von Bauwerken usw., zugute kommen würden. Die Realkreditverschuldung des reinen Bodenwertes konkurriert also, und zwar durch ihre grundbuchliche Stellung in sehr bevorzugter Weise, mit dem übrigen Realkredit und nimmt diesem einen erheblichen Bruchteil der Mittel weg. Der Kapitalmarkt für diesen letzteren wird also erheblich beeinträchtigt — eine Wirkung unseres Realkreditsystems, auf die ja namentlich Professor Eberstadt immer wieder nachdrücklich hingewiesen hat.

Unser Realkreditsystem vermehrt den Kapitalbedarf aber weiter auch noch dadurch, daß es keine planmäßige Vorsorge für die Tilgung der einmal aufgenommenen Realkreditschulden kennt. Auf diese Weise findet die Wiedergewinnung der einmal für den Realkredit aufgewendeten Mittel nur in gänzlich ungenügendem Grade statt. Endlich dürfen wir unser Realkreditsystem wohl auch in ziemlich beträchtlichem Grade mit verantwortlich machen für den Bauschwindel und für die Zurückdrängung der soliden und einigermaßen bemittelten Bauunternehmer überhaupt. Der an die Stelle von diesen tretende unbemittelte und oft auch unsolide Bauunternehmer baut aber, wie weiter oben schon dargelegt worden ist, sehr viel teurer, und dadurch wird wieder der Kapitalbedarf gesteigert.

3. Erschwerung der Beschaffung von Realkredit

Hier ist zunächst auf einen gerade für das Wohnungswesen ungemein wichtigen Punkt hinzuweisen. Nicht zwar gerade durch die rechtlichen Einrichtungen unseres Realkreditswesens, wohl aber durch seine tatsächlichen, ist nämlich bei uns der Realkredit für kleine Orte und wirklich kleine Objekte, also das eigentliche Kleinhäus, sehr erschwert und stiefmütterlich behandelt. Die auf dem Realkreditmarkte so überragenden Geldgeber der Hypothekenaktienbanken und privaten Versicherungsgesellschaften sowie eine Anzahl anderer Realkreditgeber bevorzugen zum großen Teile ganz einseitig die größeren Städte und größeren Objekte und vernachlässigen die kleinen Orte und kleinen Objekte. Die Verwaltungskosten und die Verwaltungsmühe sind bei dem großen Objekt verhältnismäßig viel kleiner, die Institute sind mit ihren Agenten usw. überhaupt vorzugsweise auf die großen Orte eingearbeitet u. dgl. m. Es leuchtet ein, einen wie schweren Mißstand in der Kapitalbeschaffung das für das Wohnungswesen darstellt, gerade wenn man im Wohnungswesen auf bessere Zustände hinarbeitet.

Ferner erscheinen aber gewisse einzelne Regelungen in unserem Realkreditsystem über die neuerdings viel Klage geführt worden ist, in der Tat als der Kapitalheranziehung recht hinderlich. Es seien im besonderen genannt die neuerdings viel angefochtenen Rechts-

fäße betreffend das Recht zur Abtretung der Mietbeträge und die mangelhafte Rechtsstellung der Hypothekengläubiger demgegenüber — ein Punkt, in dem ja vor nicht langer Zeit bereits eine gewisse gesetzgeberische Abhilfe erfolgt ist —, ferner gewisse Unklarheiten, die öfters noch nach der Behauung von Grundstücken über die Nachforderung von Anliegerbeiträgen bestehen.

4. Abhilfe

Um den hier genannten, den Kapitalmarkt für das Wohnungswesen ungünstig beeinflussenden Wirkungen unseres Realkreditsystems entgegenzutreten, kämen eine ganze Reihe verschiedener Maßregeln in Betracht. Es ist unmöglich, sie hier des näheren zu erörtern. Insbesondere muß auch davon abgesehen werden, hier zu so schweren und weittragenden Fragen Stellung zu nehmen, wie die, ob etwa dem Bauaufwand eine pfandrechtliche Vorzugsstellung vor dem Bodenwertes gegeben, ob vielleicht sogar das Grundbuch für die Belastung des reinen Bodenwertes geschlossen werden soll, ferner ob etwa eine Verschuldungsgrenze und eine Zwangstilgung der Realkreditschulden eingeführt werden sollen. Dagegen kann immerhin soviel gesagt werden, daß einige andere Maßregeln jedenfalls notwendig sind, so vor allem z. B. die Reform unseres Schätzungswesens, gewisse Änderungen im Zwangsvollstreckungsrecht und wohl auch die Abschaffung der Eigentümerhypothek, letzteres insbesondere, um die Tilgung zu erleichtern. Übrigens hat im Jahre 1913 ein besonderer Ausschuß des Deutschen Vereins für Wohnungsreform ein wohl-erwogenes, kurzgefaßtes Reformprogramm für die ganze Realkreditfrage aufgestellt, das insbesondere auch zu der rechtlichen Seite der Frage kritisch und positiv Stellung nimmt. Es ist abgedruckt in der Dezembernummer 1913 der „Mitteilungen des Deutschen Vereins für Wohnungsreform“.

VI. Schluß

Blicken wir auf den ganzen Weg zurück, den unsere Erörterung zurückgelegt hat, so wird ohne weiteres klar, um eine wie große und schwierige Aufgabe es sich bei der Kapitalbeschaffung für das Wohnungswesen nach dem Kriege handelt. Zugleich zeigt sich aber doch auch, daß noch eine Menge Wege zur Lösung vorhanden sind, die Erfolg versprechen. Geben wir uns deshalb der Hoffnung hin, daß es dem neuen, siegreich aus dem ungeheuersten Kriege aller Zeiten hervorgehenden Deutschland gelingen wird, auch dieser Schwierigkeiten Herr zu werden.

2.

Grundrentenanstalten und Darlehnskassen für den städtischen Hausbesitz

Von Generalsekretär H. Vormbrock in Münster i. W.

Grundrentenanstalten und Darlehnskassen für den städtischen Hausbesitz sind bisher fast ausschließlich von Gemeinden und Kommunalverbänden errichtet worden oder doch mit ihrer Unterstützung zustande gekommen. Es handelt sich also hauptsächlich um gemeindliche Einrichtungen. Sie bilden mittelbar ebenfalls ein wertvolles Mittel der gemeindlichen Wohnungspolitik, der bekanntlich der Gedanke zugrunde liegt, daß es in erster Linie Aufgabe der Gemeinden ist, die örtlich notwendigen Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse zu treffen oder doch nach Kräften zu fördern. Wir haben es mit einer der vielfachen Formen der gemeindlichen Realkreditilfe zu tun, wie sie in der Schaffung von örtlichen Einrichtungen für die Gewährung erstfälligen und nachfälligen Hypothekar-Kredits, in der Bürgschaftsleistung für Baudarlehen usw. zum Ausdruck kommt. Die Grundrentenanstalten und Darlehnskassen sollen in erster Linie den leistungsschwachen Hausbesitz stützen und schützen und zwar in den Fällen, wo es sich um eine Verbesserung des Grundstücks bezw. Hausbesitzes handelt, deren Kosten aber der minderbemittelte Hausbesitzer nicht auf einmal zu zahlen in der Lage ist. Wir haben es also mit einem Meliorationskredit im besten Sinne für den städtischen Haus- und Grundbesitz zu tun. Am klarsten geht das aus der meist gleichlautenden Zweckbestimmung derartiger Grundrentenanstalten und Darlehnskassen neuerer Zeit hervor. Die Satzungen besagen in der Regel: Die Grundrentenanstalten und Darlehnskassen sollen den Zweck haben, den Haus- und Grundeigentümern die Bestreitung der Kosten zu erleichtern, welche ihnen entstehen:

1. für den Anschluß einer Besitzung an die städtische Kanalisation,
2. für die Offenlegung und den Ausbau von Straßen und Plätzen,
3. für öffentliche Veranstaltungen auf Grund schon bestehender oder noch zu erlassender gesetzlicher und ortstatutarischer Bestimmungen.

Auch die nicht immer auf öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen beruhenden Veranstaltungen kommen in Betracht wie:

1. die Offenlegung, die vorläufige Einrichtung und der endgültige Ausbau von Straßen und Plätzen zur Erschließung von Grundstücken für die Bebauung,
2. die den Grundbesitzern auf Grund des Ortsgebrauchs obliegende einmalige Einrichtung und dauernde Unterhaltung der Bürgersteige,
3. der Anschluß der Besitzung an die städtische Wasserleitung,
4. die auf dem Grundstück im Anschluß an die städtische Kanalisation aufzuführenden Entwässerungsanlagen,
5. öffentliche Veranstaltungen, deren Kosten im Wege freiwilliger Beitragsleistung von den Betreffenden ganz oder teilweise aufgebracht werden.

In erster Linie wollen mithin die Grundrentenanstalten und Darlehnskassen die Einrichtung der Anliegerbeiträge und der etwa sonst noch, z. B. nach den Bestimmungen des preussischen Kommunalabgabengesetzes, zu entrichtenden Beiträge erleichtern. Diese Beiträge und Gebühren sollen in Renten umgewandelt werden, sodas sie alljährlich in Form von Annuitäten gezahlt und auf diese Weise weniger drückend empfunden werden, daher auch wohl die Bezeichnung „Grundrentenanstalten“.

Es bedarf kaum des Nachweises, daß solche Einrichtungen in hohem Maße befähigt sind, zur Gesundung und dauernden Gesunderhaltung namentlich des privaten Hausbesitzes beizutragen, für den sie erfahrungsgemäß fast ausschließlich in Betracht kommen. Das ist auch noch gelegentlich der Beratung des preussischen Wohnungsgesetzes im Abgeordnetenhaus zum Ausdruck gekommen. Das preussische Abgeordnetenhaus hat bei der Beschlussfassung über das Wohnungsgesetz nämlich folgende Entschliebung gefaßt:

„Die Königliche Staatsregierung zu ersuchen, auf die Einrichtung von Anstalten hinzuwirken, die die Umwandlung von Anliegerlasten und von etwa sonst nach den Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes zu entrichtenden Beiträgen in Renten übernehmen.“

Die Zahl der bisher in Deutschland eingerichteten Grundrentenanstalten und Darlehnskassen dieser Art ist nicht sehr erheblich. Leider stehen aus jüngster Zeit die Zahlen nicht zur Verfügung. Nach einer 1913 erfolgten Veröffentlichung des statistischen Amtes der Stadt München über die Wirksamkeit der deutschen Stadtgemeinden auf dem Gebiete des Realcredits befanden sich anfangs 1913 in Deutschland 21 derartige Anstalten. Die größte ist die in Dresden. Sie hatte bis Anfang 1913 insgesamt 15 147 840 Mark an Darlehen verausgabt. An zweiter Stelle steht die städtische Grundrentenanstalt Mülheim (Ruhr), die bis zu dem gleichen Zeitpunkt 9 054 14 Mark dargeliehen hatte. Unmittelbar vor dem Kriege machte sich in vielen Städten bereits eine starke Bewegung geltend, gleiche Einrichtungen ins Leben zu rufen. Leider hat der Krieg auch diese Bewegung fast ganz zum Stillstand gebracht.

Die Organisation der Grundrentenanstalten und Darlehnskassen ist verschieden. Sie sind aber — wie schon gesagt — in der Regel öffentlich-rechtliche Einrichtungen der Gemeinden und Kommunalverbände, also Gemeinde- oder Kommunalanstalten. Sie werden von besonderen Ausschüssen verwaltet, zum Teil sind sie auch mit bestehenden Hypothekenanstalten oder mit Sparkassen organisch und in Personengemeinschaft verbunden. Es ist natürlich nicht unter allen Umständen notwendig, daß solche Einrichtungen öffentlich-rechtlichen Charakter haben. Es kann auch die private Rechtsform der Genossenschaft oder Kapitalgesellschaft (G. m. b. H. oder Akt.-Ges.) in Betracht kommen. Eine Beteiligung der Gemeinden in irgend einer Form ist aber unter allen Umständen erwünscht. Die gemeindliche Beteiligung an der privaten Rechtsform könnte in der Übernahme von Geschäftsanteilen bei einer Genossenschaft oder durch Beteiligung an einer G. m. b. H. oder durch Übernahme von Aktien bei einer Aktiengesellschaft zum Ausdruck kommen. Wir hätten es dann mit einer Art gemischt-wirtschaftlicher Unternehmung zu tun, die ohnehin für das Wohnungs- und Siedlungswesen große Bedeutung hat*. Wichtig ist wohl auf jeden Fall, daß die Gemeinde, wenn sie nicht selbst Trägerin solcher Anstalten ist, einen entscheidenden Einfluß auf deren Gestaltung und Geschäftsführung hat. Denkbar ist ferner eine Regelung dahingehend, daß die Gemeinden zwar Träger dieser Anstalten sind, daß dann aber private Organisationen des Haus- und Grundbesitzes, wie Genossenschaften oder Gesellschaften, durch Übernahme von Sicherheitsleistungen, z. B. von sog. Ausbietungsgarantien, den gemeindlichen Grundrentenanstalten und Darlehnskassen erhöhte oder ergänzende Gewähr bieten.

Die Sicherstellung der Darlehen aus den Grundrentenanstalten und Darlehnskassen macht ohnehin in vielen Fällen Schwierigkeiten, Sicherheiten müssen aber bei Vergabe öffentlicher Gelder unter allen Umständen vorhanden sein. So wird auch von den Grundrentenanstalten und Darlehnskassen im allgemeinen eine grundbuchliche Sicherstellung verlangt. Das geschieht in verschiedener Form. Dem Charakter der Grundrentenanstalten entspricht es am meisten, wenn die Sicherstellung in Abteilung II des Grundbuchs durch Eintragung einer Jahresrente als Reallast auf eine Reihe von Jahren

* Näheres hierüber in dem Aufsatz von Ministerialdirektor Dr. Freund in: *Praktische Wohnungsfürsorge* von Dr. Altenrath und Vormbrock. Münster 1915, Bredt.

erfolgt. Üblich ist aber auch die einfache hypothekarische Sicherstellung in Abteilung III des Grundbuchs.

Wohl nur selten kann aber wohl von erstklassigen bzw. erststelligen Sicherheiten die Rede sein. Sie wird deshalb auch in der Regel nicht gefordert. Üblich ist meist die Bestimmung, daß die Darlehn innerhalb 75 oder 80 % des Wertes des zu belastenden Grundstücks sich bewegen müssen. Daneben sind Sicherstellungen durch Bürgschaft oder Hinterlegung von Wertpapieren zulässig. Es wird auch wohl auf besondere Sicherstellung verzichtet, wenn ein Darlehn nur in geringer Höhe in Anspruch genommen wird, wenn es z. B. 250 Mark nicht überschreitet. Jedenfalls ist die Sicherheitsleistung bei derartigen Einrichtungen wohl noch ein wunder Punkt. Wenn man aber daran denkt, daß Reich und Staat z. B. an Baugenossenschaften Darlehn in Höhe von 90 % der tatsächlichen Herstellungskosten gewähren, daß auch Gemeinden in steigendem Maße selbstschuldnerische Bürgschaften für Darlehn an gemeinnützige Bauvereinigungen in gleicher Wertgrenze und zum Teil darüber hinaus bis 100 % ungefährdet übernommen haben, und daß auch der preussische Staat in ähnlicher Richtung — wenn auch beschränkt auf die gemeinnützige Bautätigkeit — vorgehen will, so dürfte es sich fragen, ob nicht auch bei den Grundrentenanstalten und Darlehnskassen für den städtischen Hausbesitz eine Heraussetzung der Beleihungsgrenze möglich ist. In vielen Fällen wird aber auch damit nicht gedient sein, weil ohnehin der Hausbesitz, namentlich in den Städten, schon weit über das zulässige Maß überlastet ist. Inwieweit dabei durch die schon erwähnten ergänzenden Sicherheitsleistungen besonderer Organisationen der Hausbesitzer (Genossenschaften oder Gesellschaften) Abhilfe geschaffen werden kann, bleibe hier dahingestellt. Auch die Selbsthilfe des Haus- und Grundbesitzes hat wegen der meist beschränkten Kreditfähigkeit und Leistungsschwäche der Hausbesitzer ihre Grenzen. Die Bildung von Genossenschaften und Gesellschaften tut es allein nicht, denn der Zusammenschluß von überschuldeten Hausbesitzern würde kaum eine geeignete Grundlage für eine erhöhte Sicherheitsleistung bieten können.

Soweit die Grundrentenanstalten oder Darlehnskassen gemeindliche Anstalten sind, erhalten sie in der Regel ihre Betriebsmittel von den Gemeinden oder unter deren Gewährleistung von den Sparkassen oder anderen öffentlich-rechtlichen Geldinstituten, so z. B. auch von sozialen Versicherungsträgern, wie Landesversicherungsanstalten. Zum Teil sind die Mittel auch aus besonderen Anleihen beschafft worden. Vor dem Kriege war es möglich, den Grundrentenanstalten und Darlehnskassen die erforderlichen Betriebsmittel in der Regel zu dem mäßigen Zinssatz von 4 % zur Verfügung zu stellen. Wenn es sich auch bei den Grundrentenanstalten und Darlehnskassen um gemeinnützige Einrichtungen handelt, so sind doch dabei rein wirtschaftliche Grundsätze nicht außer acht zu lassen. Es muß deshalb auf die Erzielung eines Reingewinns Bedacht genommen werden, um Rücklagen für etwaige Verluste zu bilden und die Betriebsmittel zu verstärken. Die Grundrentenanstalten und Darlehnskassen geben die ihnen zur Verfügung gestellten Betriebsmittel daher in der Regel mit einem Zinsaufschlag von $\frac{1}{2}$ bis 1 % an die Darlehnsnehmer weiter.

Die Bestimmungen über die Verzinsung und Tilgung sind bei den einzelnen Anstalten ganz verschieden. Die Regel ist die Form der Annuität, d. h. der jährlichen Rente. Unter Berücksichtigung der Friedenszinssätze betrugen damals die Ausleihezinssätze in der Regel nicht über 5 %. Dagegen waren die Tilgungssätze sehr verschieden, zum Teil auch noch abgestuft nach der Art der öffentlichen Lasten, die durch das Darlehn abgeburdet werden sollten. Es waren Tilgungssätze von 4 bis 10 % in Geltung.

Wenn, wie schon angedeutet, die Neuerrichtung von Grundrentenanstalten und Darlehnskassen während des Krieges nicht die Fortschritte gemacht hat, die man nach dem starken Interesse, das diesen Einrichtungen vor dem Kriege entgegengebracht wurde, annehmen durfte, so ist das bei der Überlastung der Gemeinden mit unaufschiebbaren Kriegsaufgaben

verständlich. Aber die Bedeutung dieser Einrichtungen ist nicht etwa geringer geworden, sie wird wohl infolge des Krieges noch eine wesentlich erhöhte sein. Es wird vor allem daran zu denken sein, die Zweckbestimmung und die Tätigkeit dieser Anstalten und Darlehnskassen noch zu erweitern. Sie müssen befähigt werden, Meliorationskredit in weitestem Sinne zu gewähren. Infolge des Krieges werden in den Städten zahlreiche Hausbesitzer gezwungen sein, ihre größeren Wohnungen in kleinere umzuwandeln; denn wir haben mit der Tatsache zu rechnen, daß weite Schichten der Bevölkerung leider ihr Wohnungsbedürfnis einschränken und daher anstatt der bisher inne gehaltenen größeren Wohnung eine kleinere mieten müssen. Die Umwandlung von größeren in kleinere Wohnungen hat sich in der Tat schon während des Krieges in erheblichem Maße bemerkbar gemacht. Vom Standpunkte der Gesunderhaltung unserer Wohnungsverhältnisse hat deshalb auch die Öffentlichkeit ein großes Interesse daran, daß diese Umwandlung von großen Wohnungen in kleinere in einer Weise geschieht, die wohnungsreformerischen Grundsätzen gerecht wird. Das erfordert in vielen Fällen Umbauten und Änderungen, die mit nicht unerheblichen Kosten verbunden sind. Die Aufwendung dieser Kosten muß den Hausbesitzern erleichtert und ebenfalls durch Darlehns-gewährung aus den Grundrentenanstalten und städtischen Darlehnskassen ermöglicht werden. Ferner muß deren Inanspruchnahme auch dann möglich sein, wenn beim Zustandekommen des preussischen Wohnungsgesetzes minderbemittelte Hausbesitzer auf Grund gesetzlicher Bestimmungen aus Gründen der Wohnungsverbesserung gezwungen werden, bauliche Veränderungen in ihren Häusern und Wohnungen vorzunehmen. Gerade in solchen Fällen könnte die Hilfe der Grundrentenanstalten von der allergrößten Bedeutung sein und segensreich wirken. Die Sanierung ganzer Wohnviertel ist mit Hilfe der Grundrentenanstalten denkbar*. Das legt weiter den Vorschlag nahe, daß die Grundrentenanstalten und Darlehnskassen im engsten Einvernehmen mit den zu errichtenden Wohnungsämtern und den anzustellenden Wohnungsbeamten arbeiten. Wir möchten uns also dafür aussprechen, daß die Zweckbestimmung der Grundrentenanstalten und Darlehnskassen möglichst allgemein und weit gefaßt wird, etwa in der Weise, daß Darlehen daraus gegeben werden für alle Aufwendungen, die der Verbesserung von bebauten und unbebauten Grundstücken dienen.

Schon diese kurzen Andeutungen dürften zeigen, daß die Grundrentenanstalten und Darlehnskassen, namentlich wenn sie in der vorgeschlagenen Richtung weiter ausgebaut und umgestaltet werden, zu einem unentbehrlichen Mittel der Wohnungspolitik und Wohnungsreform zu werden versprechen. Es ist deshalb dringend wünschenswert, daß namentlich in den größeren Gemeinden und Städten die Schaffung solcher Einrichtungen mit den sonstigen örtlichen wohnungsreformerischen und wohnungspolitischen Maßnahmen Hand in Hand geht.

Näheres über Art und Einrichtung der bisher üblichen Grundrentenanstalten und Darlehnskassen enthalten folgende Schriften: Dr. Lindeke: Die Beschaffung zweiter Hypotheken mit Hilfe der Gemeinden, Düsseldorf 1913; ferner 11. Jahresbericht des Westf. Vereins zur Förderung des Kleinwohnungswesens, Münster 1913 (Selbstverlag des Vereins); Westf. Wohnungsblatt, Jahrgang 1914, Heft 1 und Dr. Ruczyński: Das Wohnungswesen und die Gemeinden in Preußen. Breslau 1916, Wilh. Gottl. Korn.

* Vgl. Zweiter Abschnitt, Kap. II, Nr. 1. D. S.

