



UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege

Fuchs, Carl Johannes

Stuttgart, 1918

Kapitel III. Die Träger des Kleinwohnungsbaus

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

Kapitel III

Die Träger des Kleinwohnungsbaus

1.

Die private Bautätigkeit

Von Regierungsamtmann Dr. jur. et phil. M. Ruch, Hilfsarbeiter im Rgl. Sächsischen Ministerium des Innern

Einleitung

Die Aufgabe des Wohnungsbaues ist bisher in der Hauptsache der privaten Bautätigkeit zugefallen. Sie hatte die Bevölkerung mit Wohnungen zu versorgen, und ihr Funktionieren mußte daher von entscheidender Bedeutung für die Gestaltung des Wohnungswesens sein. Das in den letzten Jahrzehnten immer stärker werdende Verlangen nach einer Reform unseres Siedlungs- und Wohnungswesens, das sich unter dem Einfluß des Krieges zur Erkenntnis einer unbedingten Notwendigkeit verdichtet hat, nimmt zum Teil seinen Ausgangspunkt daher, daß die private Bautätigkeit, zum mindesten hinsichtlich des Kleinwohnungsbaues, in der letzten Zeit ihrer Aufgabe nicht mehr hinreichend gerecht geworden sei. Die Vorwürfe gehen dabei nach zwei Richtungen: man hält der privaten Bautätigkeit einmal vor, daß sie einseitig das Massenmietshaus gepflegt habe, und ferner führt man gegen sie ins Feld, daß sie Kleinwohnungen nicht in hinreichendem Maße erstellt habe.

Es kann hier nicht im einzelnen auf die Frage „Kleinhaus und Mietskasernen“ eingegangen werden*, es sei nur darauf hingewiesen, daß die hygienischen Nachteile der letzteren Bauform gegenüber dem Kleinhaus als allgemein anerkannt betrachtet werden können**. Ferner besteht darin weitgehende Übereinstimmung, daß das Kleinhaus aus bevölkerungspolitischen Gesichtspunkten (Geburtenrückgang, Unterbringung kinderreicher Familien) den Vorzug verdient. Auch dem Gedanken, die Bevölkerung hinsichtlich der Nahrungsmittelversorgung aus reinen Verbrauchern mehr zu Erzeugern zu machen, ist das Kleinhaus in weitläufiger Siedlung in ungleich höherem Grade förderlich als das Massenmietshaus in gedrängter Bauweise. Eine ganze Reihe von Gesichtspunkten, deren Wichtigkeit für unser Dasein als Volk kaum von irgendeiner Seite in Abrede gestellt werden kann, lassen demnach die bisherige einseitige Pflege des Massenmietshauses bei unseren Stadterweiterungen als dem Volkswohl widersprechend und für unsere zukünftige Entwicklung bedenklich erscheinen.

Zu der Frage der unzureichenden Erstellung von Kleinwohnungen hat v. d. Borcht in seinem Gutachten für die Immobiliarkreditkommission*** darauf hingewiesen, daß dabei

* Vgl. Erster Abschnitt, Kap. II, Nr. 4. D. S.

** Auch Flüggé, Großstadtwohnungen und Kleinhausiedlungen in ihrer Einwirkung auf die Volksgesundheit, Jena 1916, kommt letzten Endes zu diesem Ergebnis, obgleich er viele bisher herrschend gewesene Ansichten im einzelnen abschwächt. (Vgl. Erster Abschnitt, Kap. II, Nr. 5. D. S.)

*** Bodenpolitische Zeitfragen, herausgegeben vom Schutzverband für deutschen Grundbesitz, S. 4 S. 103 ff.

örtliche Verhältnisse eine sehr große Rolle spielen und eine allgemeine Regel nicht aufgestellt werden könne. Unter Heranziehung der Leerwohnungszählungen von 1910 ist dann auf die Tatsache aufmerksam gemacht worden, daß auffallend oft von den Kleinwohnungen ein größerer Bruchteil leerstehe als von den größeren Wohnräumen. Nach dem Ergebnis der Leerwohnungszählung in Westfalen im Frühjahr 1916, bei der sich dieselbe Erscheinung in viel ausgesprochenem Maße gezeigt hat, erklärt sich diese Erscheinung daraus, daß bei Gemeinden mit überwiegender, stark wechselnder Industriebevölkerung für die Kleinwohnungen zur regelrechten Abwicklung des Umzuges und Zuzuges ein größerer Vorrat von leeren Kleinwohnungen als bei den Mittel- und Großwohnungen erforderlich ist*. v. d. Borghst stellt zwar einen allgemeinen Mangel an Kleinwohnungen in Abrede, gibt aber zu, „daß man ebensowenig von einer allgemein ausreichenden Befriedigung des Kleinwohnungsbedarfs sprechen kann“. Selbst wenn man örtliche Verschiedenheiten in Betracht zieht, kann man doch sagen, daß die private Bautätigkeit den Bedarf an Kleinwohnungen nicht immer in ausreichendem Maße zu decken vermocht hat.

Unter dem Einfluß des Krieges lautet jetzt die Lösung: Dezentralisation der Bevölkerung, Abkehr von der einseitigen Förderung des Massenmietshauses und bessere Berücksichtigung der Wohnungsbedürfnisse der breiten Massen bei der Wohnungserstellung. Soll die private Bautätigkeit weiterhin die eigentliche Trägerin der Wohnungserstellung bleiben, so wird sie sich diesen neuen Anforderungen anzupassen haben, und es muß versucht werden, den bisherigen Mängeln in der privaten Wohnungserstellung abzuhelfen. Die Mittel und Wege dazu lassen sich erst dann erkennen, wenn die Gründe dargelegt sind, weshalb die private Bautätigkeit in den beiden genannten Beziehungen den Anforderungen der Gegenwart nicht gerecht geworden ist.

Dabei ergibt sich die Schwierigkeit, daß diese Darstellung im Grunde genommen ein Aufrollen der gesamten Wohnungsfrage bedeutet. Die Verhältnisse sind auch außerordentlich verwickelt und in ihren tieferen Beziehungen oft nur schwer erkennbar. Es kann in diesem Zusammenhange nur das wesentlichste, zum Verständnis der hier aufgeworfenen Frage Notwendige herausgeschält werden. Ein Übergreifen auf Gebiete, die an anderer Stelle näher behandelt werden, läßt sich dabei nicht immer vermeiden. Wenn bei der Darstellung hauptsächlich preussische Verhältnisse berücksichtigt werden, so erklärt sich das daraus, daß im größten deutschen Bundesstaat auf dem Gebiet des Wohnungswesens bisher, abgesehen von den Bemühungen der Gemeinden, am wenigsten geschehen ist.

Zunächst sei in kurzen Zügen der Hausbau als Warenerzeugung und die Entwicklung der Bautätigkeit in den letzten Jahrzehnten geschildert.

A. Der Hausbau als Warenerzeugung

Der Hausbau geht im allgemeinen nach denselben wirtschaftlichen Grundsätzen vor sich, nach denen sich unsere gewerbliche Gütererzeugung überhaupt vollzieht. Bei der Warenherstellung i. e. S. handelt es sich aber um bewegliche Sachen, beim Haus um eine unbewegliche. Für die Erstellung selbst ergibt sich daraus jedoch kein Gegensatz, der Hausbau tritt vielmehr nur als eine besondere Form unserer Warenerzeugung auf. Im einzelnen freilich machen sich eine Reihe von Unterschieden und Besonderheiten geltend, von denen hier nur diejenigen hervorgehoben werden sollen, denen in diesem Zusammenhange besondere Wichtigkeit zukommt.

Das Haus wird nicht, wie andere Waren, verbraucht, sondern gebraucht. Es findet kein Einzelverbrauch statt, sondern das Haus wird als Wohn-, Arbeits- und Geschäftsstätte genutzt. Es überdauert die Ersteller und Benutzer und ragt aus der Vergangenheit

* Vgl. 14. Sonderheft zum „Reichs-Arbeitsblatt“: Die Leerwohnungszählung in Westfalen im Frühjahr 1916, S. 39.

in die Zukunft. Allgemeine Fehlgriffe in der Produktion bleiben daher für lange Zeiten spürbar.

Beim Hausbau — wenigstens beim städtischen Mietshaus — handelt es sich um ein beträchtlich höheres Wertobjekt als sonst in der Warenerzeugung, abgesehen von wenigen Ausnahmen. Während nun bei diesen im Falle des Kaufes meist sofort oder binnen kurzem ein voller Wertausgleich stattfindet, ist dies beim Hausbau nicht der Fall. Vielmehr werden gewaltige Beträge langfristig kreditiert, wodurch das Realkreditwesen eine ganz besondere Bedeutung für die Wohnungserstellung gewinnt. Der Bedarf an großen Kapitalien bringt den Hausbau auch in große Abhängigkeit vom allgemeinen Kapitalmarkt.

Das Haus wird auf Boden erbaut. Der Bodenpreis ist nach deutschem geltenden Recht im Kaufpreise des Hauses enthalten. Wer ein Haus errichtet, muß diesen erheblichen Wert seiner Produktion hinzufügen; der Bauende übernimmt ein großes Kapitalrisiko, und der Käufer muß Boden- und Hauspreis zusammen entrichten. Hierin liegt der große Unterschied von den englischen Verhältnissen, wo Boden und Haus rechtlich getrennte Objekte sind, und nur das Haus gekauft wird. Da meist Familienhäuser in Betracht kommen, ist der Kaufpreis niedriger als in Deutschland, und es bedarf nicht der gleichen Inanspruchnahme des Kredits.

Mit Rücksicht auf die öffentliche Sicherheit (Feuersgefahr), den Verkehr, neuerdings auch auf die Gesundheit der Bevölkerung und schließlich sogar aus Gründen der Ästhetik war der Hausbau nie, wie die übrige Warenproduktion, der Willkür des einzelnen überlassen, sondern er unterliegt von jeher der öffentlichen Kontrolle und Genehmigungsbefugnis; er trägt öffentlich-rechtlichen Charakter in sich. In welchem Grade dies der Fall ist, richtet sich nach den Anschauungen der jeweiligen Wirtschafts- und Verwaltungspolitik. Jedenfalls kommt es nicht nur darauf an, der Hausbautätigkeit möglichst freie Bahn zu schaffen, sondern diese in Wege zu lenken, daß die Interessen der Allgemeinheit dabei gewahrt bleiben und möglichst durch sie gefördert werden.

Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Bautätigkeit erhellt daraus, daß nach der Berufs- und Betriebszählung von 1907 im Deutschen Reich im Baugewerbe insgesamt 233 000 Betriebe, darunter 208 000 Hauptbetriebe, vorhanden waren. In diesen Betrieben waren im ganzen 1 564 000 Personen, d. h. über $\frac{1}{5}$ der ermittelten Betriebspersonen, beschäftigt. Nach der Zahl der Betriebe stand das Baugewerbe an 6. Stelle unter den Gewerbegruppen. Es wurde nur übertroffen vom Handelsgewerbe (1 088 000 Betriebe), Bekleidungsindustrie (733 000), der Gast- und Schankwirtschaft (374 000), dem Nahrungs- und Genussmittelgewerbe (360 000) und dem Holz- und Schnitzstoffgewerbe (241 000). Hinsichtlich der Anzahl der Betriebspersonen nahm das Baugewerbe sogar die zweite Stelle unmittelbar nach dem Handelsgewerbe ein (2 064 000 Betriebspersonen) und überragte bei weitem das Bekleidungsindustrie (1 304 000 Betriebspersonen), das Nahrungs- und Genussmittelgewerbe (1 240 000) und den Maschinenbau (1 120 000).

Kennzeichnend für die Stellung der Bautätigkeit in der Volkswirtschaft ist auch die Tatsache, daß man den jährlichen Kapitalbedarf für eine der Bevölkerungsvermehrung entsprechende Wohnungserstellung vor dem Kriege auf rund eine Milliarde Mark schätzte.

B. Die neuzeitliche Entwicklung der Bautätigkeit

Bei der engen Verknüpfung der privaten Bautätigkeit mit der gewerblichen Gütererzeugung mußte ihre Entwicklung auch wesentlich durch deren Verdegang bestimmt werden. Als die Industrie Mitte des vorigen Jahrhunderts ihren Aufschwung begann, die Freizügigkeit eingeführt wurde, und die Schaffung von Eisenbahnen den Verkehr entwickelte, setzte ein starkes Wachstum der Städte ein, und Industriezentren sowie Industriebezirke entstanden, welche die Menschenmassen mit magischer Gewalt an sich lockten. Neben den

öffentlichen Gewalten wurde die private Bautätigkeit dadurch vor eine große Aufgabe gestellt, denn es galt, für starke Volksvermehrung und die zuströmenden Bevölkerungsmassen Unterkunft bereitzustellen.

Bis zum Einsetzen der neuzeitlichen Entwicklung der Bautätigkeit war es auch für den Arbeiter und Handwerker noch in erheblichem Umfange üblich, daß das Wohnungsbedürfnis durch Bestellung eines Hauses befriedigt wurde, das der Besteller dann als Eigentum bewohnte. Vielfach hatte er daneben Mietwohnungen in geringer Anzahl errichten lassen. Diese „Bestellbauten“ waren demnach Kundenarbeit, d. h. Erstellung für einen bestimmten Empfänger nach dessen Anweisungen. Nunmehr ging die Bautätigkeit dazu über, auf eigene Gefahr Häuser zum Vermieten und hauptsächlich Miets Häuser zum Verkauf zu erstellen. Es wird auf Spekulation gebaut. Die auf Bestellung gelieferten Eigenheime treten völlig zurück gegenüber den Verkaufsbauten; das Miethaus mit den Mietwohnungen beherrscht den Bau- und Wohnungsmarkt. Der Käufer übt jetzt als Hausbesitzer ein Vermietungsgewerbe aus.

Für die private Bautätigkeit war dieser Umschwung geradezu der Anfang zur modernen Entwicklung. Wie die industrielle Warenerzeugung der 70er Jahre als „Massenfäbritation“ einen nicht gerade erfreulichen Ruf genoß, wurde auch die Bautätigkeit in den Großstädten durch die Massenerstellung gekennzeichnet. Ohne jede Beziehung zu dem künftigen Erwerber, nur an die Schranken der Bauordnung gebunden, war naturgemäß das Bestreben des Erstellers auf einen möglichst hohen Gewinn abgestellt. Für die Beschaffenheit der errichteten Bauten konnte das nicht ohne Folgen bleiben. Da die große Mehrheit der nach den Städten Zuwandernden den breiten Bevölkerungsschichten angehörte und auf Kleinwohnungen angewiesen war, so mußte die gekennzeichnete Entwicklung auf die Erstellung dieser Wohnungsgruppe von besonders nachteiliger Wirkung sein. — Eine zweite Betrachtungsreihe greift in ihren Folgen hier ein.

Bei der Betrachtung und Schilderung des städtischen Wohnungswesens in Deutschland wird viel zu wenig beachtet, daß die Entwicklung im letzten halben Jahrhundert keineswegs überall einheitlich vor sich gegangen ist, sondern daß sich vielmehr wichtige Unterschiede dabei ergeben haben. So sehr die Neuzeit geneigt ist, alles gleichzumachen, so hat sie bisher doch nicht vermocht, bemerkenswerte Eigenart in der Bauweise überall zu ertönen. Noch jetzt haben wir in unserem städtischen Wohnungswesen zwei Gebiete zu unterscheiden: das des Kleinhauses und das des Massenmietfhauses.

Im Norden und Nordwesten Deutschlands mit der Rheinprovinz als Mittelpunkt, also gerade im Industriebezirk, hat sich in Anlehnung an die alte deutsche Bauweise das Kleinhaus oder „Dreifensterhaus“, wenn auch nicht ganz unverändert, aber doch auf der alten Grundlage beruhend, erhalten. In Westfalen enthalten in Mittelstädten 62—81 v. H. der Wohngebäude nur bis zu 4 Wohnungen, in den Gemeinden mit 20—50 000 Einwohner 58—92 v. H. und in den Gemeinden bis zu 20 000 Einwohner 47—99 v. H. Wo das alte Kleinhaus nicht ganz übernommen wurde, fand eine Weiterbildung zum „Bürgerhaus“ von 4—6 Haushaltungen statt, das modernen Anforderungen im allgemeinen entspricht. Auf diese Weise ist ein selbständiger Typ des Kleinwohnungsbaus erreicht, der die Bevölkerung vor der Kasernierung mit all ihren unerfreulichen Folgen bewahrt und Kleinwohnungen bereitstellt, welche in sozialer und hygienischer Beziehung den Quartieren im Massenmietfhaus weit überlegen sind. Auch in anderen Teilen Deutschlands, so namentlich in Sachsen und Württemberg, hat sich das Kleinhaus noch erhalten. Aber immer mehr ist es in den letzten Jahrzehnten in Verteidigungszustand gegen das Massenmietfhaus gedrängt worden. Dieser in Berlin geschaffene Haustypus mit seinen Hofwohnungen, Seitenflügeln und Quergebäuden hat nicht nur im wesentlichen Ostdeutschland und die größeren Städte erobert, sondern griff auch in steigendem Maße auf die Mittelstädte über und machte sich, wenn auch nicht in seiner ausge-

prätigsten Form, sogar in ländlichen Gegenden breit. Das große Herrschaftsbereich des Massenmietshauses hat dazu geführt, daß bei der Schilderung und Untersuchung unseres Wohnungswesens überwiegend von ihm ausgegangen worden ist. Die Erhaltung des Kleinhauses in erheblichen Teilen Deutschlands ist dabei etwas in Vergessenheit geraten. Gerade jetzt, wo diese Bauform wieder mehr zur Anerkennung zu gelangen scheint, ist diese Tatsache von besonderer Bedeutung. Da für das Massenmietshaus ganz andere wirtschaftliche Voraussetzungen gelten als für das Kleinhaus, so soll die weitere Erörterung über die Kleinwohnungserstellung durch die private Bautätigkeit nach diesen beiden Gesichtspunkten geschieden werden.

C. Die Kleinwohnungserstellung durch die private Bautätigkeit

1. Das Massenmietshaus

Bei der Beurteilung der bisherigen Wirksamkeit der privaten Bautätigkeit wird häufig darin fehlgegriffen, daß sie und die mit ihr eng verknüpfte Bodenspekulation allein für die aus dem bisherigen System entsprungenen Mängel verantwortlich gemacht werden. Man übersieht dabei, daß in der Mitte des vorigen Jahrhunderts, als sich das gegenwärtige System der Wohnungserstellung hauptsächlich entwickelte, das gesamte Wirtschaftssystem unter dem Banne des Lösungswortes „laissez faire“ stand, und man die gedeichlichste Entwicklung vom „freien Spiel der Kräfte“ erhoffte. Keineswegs aber war alles der privaten Unternehmung überlassen, sondern bei wichtigen Voraussetzungen wie der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Bauordnung lag damals wie heute den öffentlichen Gewalten eine ausschlaggebende Mitwirkung ob. Infolge falscher Handhabung der ihnen zustehenden Befugnisse sind sie zum erheblichen Teil für die heutigen Mißstände im Wohnungswesen mit verantwortlich zu machen. Gerade damals, als eine planmäßige Wohnungspolitik für Staat und Gemeinde doppelt notwendig gewesen wäre, standen Staat, Gemeinden, Gesetzgebung und öffentlicher Geist diesen Aufgaben verständnislos gegenüber. Einestheils unterlagen auch sie der Zeitanschauung und glaubten, der freien Konkurrenz möglichst weitgehenden Spielraum lassen zu müssen, andererseits erkannten sie die Bedeutung des Wohnungswesens für die Allgemeinheit nicht im entferntesten. Jedenfalls sind die heutigen Mißstände im Wohnungswesen und die eingangs hervorgehobenen, der privaten Bautätigkeit vorgeworfenen Mängel zum guten Teil auf verfehlte Verwaltungsmaßnahmen früherer Zeiten zurückzuführen.

a) Verwaltungsmaßnahmen als Voraussetzung für die Bautätigkeit

Diese verfehlten Verwaltungsmaßnahmen beginnen bei der Grundlage des städtischen Bauwesens, beim Bebauungsplan. Den großstädtischen Bebauungsplänen aus der Mitte und zweiten Hälfte des vorigen Jahrhunderts ist der Vorwurf zu machen, daß sie mehr unter dem Gesichtspunkt des Straßenbaus als dem des Wohnungsbaus aufgestellt worden sind. In erster Linie wurde das öffentliche Interesse mit Rücksicht auf den Verkehr zu wahren gesucht, die Frage der Unterbringung der Bevölkerungsmassen trat demgegenüber in den Hintergrund. Infolgedessen nahm man auch nicht auf die ganz anders gearteten Bedürfnisse der verschiedenen Bevölkerungsschichten Rücksicht, sondern huldigte einem verhängnisvollen Schematismus. Die Grundzüge dieser Bebauungspläne bestanden in breiten Straßen, die durchweg in geraden Abmessungen angelegt waren, und geometrisch geschnittenen Baublöcken für vielgeschossige Hochbauten. Dieses Schema rührte von der Sanierung der Altstadt in Paris her, wo es durchaus am Platze war*. Das Verhängnisvolle war, daß man es gedankenlos auf die Stadterweiterung übertrug. Die Straßen wurden breit gehalten, und daher konnte der Abstand zwischen ihnen

* Vgl. oben Einleitung, S. 8. D. S.

nicht zu eng bemessen werden. Die natürliche Folge waren Baublöcke von erheblicher Größe mit tiefen Bauparzellen, die für Wohnzwecke nur dann privatwirtschaftlich ausgenutzt werden konnten, wenn große Massenmietshäuser mit Hofwohnungen darauf errichtet wurden. Unter solchen Umständen wurde der Bebauungsplan auch bestimmend für die Bauform und schließlich damit auch für die Bauhöhe. Entsprechend der Ausnutzbarkeit des Bodens gestalteten sich auch die Bodenpreise danach. So wurde der Bebauungsplan maßgebend für eine ganze Reihe anderer Faktoren. Der privaten Bautätigkeit blieb bei derartigen Bebauungsplänen hinsichtlich der Bauform keine Wahl, der Flachbau war unmöglich und die vielgeschößige Bauform geradezu eine Notwendigkeit.

Die überflüssige Breite der Straßen erfordert auch Abtretung von Straßenland in einem weit über das notwendige Maß hinausgehenden Umfange und verteuert damit unnatürlich das Bauland. Der abzutretende Teil wird im allgemeinen auf 20 v. H. des Geländes angegeben, erreicht aber bis zu 50 v. H.

Dazu kommt, daß bei diesem System die Straßen ohne Rücksicht auf das Bedürfnis alle in gleicher Weise befestigt, und dadurch die Aufschließungskosten unnötig verteuert werden*.

Nach Berliner Ansprüchen stellt sich der Kilometer laufende Straßenanlage auf $\frac{1}{2}$ Million Mark und mehr. In München betragen die Straßenbaukosten bei 10 m Gesamtbreite 116 Mark, bei 15 m 164 Mark für den laufenden Meter Anwesenfront, also etwa 11 m für den qm Straßenfläche.

Bei niedrigen Rohlandspreisen vermögen Straßenlandabtretung und Straßenbaukosten einschließlich Kanalisation und dgl. den Rohlandspreis unter Umständen auf das Zwei- und Dreifache zu erhöhen.

Das Groß-Berliner Parzellierungssystem verursacht für die Geländeaufteilung an ersten Ankosten 25 Mark auf den qm, während sie für Wohnstraßen bei vernünftiger Beschränkung der bisher üblichen Anforderungen auf 2,50 Mark und weniger auf den qm herabgedrückt werden können.

Die Unterscheidung zwischen Verkehrs- und Wohnstraßen mit einer dem wirklichen Bedürfnis entsprechenden Straßenbreite und Befestigung ermöglicht dagegen eine Aufschließung des Geländes unter Wahrung der Wirtschaftlichkeit, Vermeidung dieser überflüssigen Verteuierung und gebührender Berücksichtigung des Flachbaus.

Zu den verfehlten Verwaltungsmaßnahmen, welche einer gedeihlichen Entwicklung des Wohnungswesens häufig hinderlich gewesen sind, gehört auch die Handhabung des preussischen Fluchtliniengesetzes und des sogen. kommunalen Bauverbots. Voraussetzung für die Erstellung von Bauten ist die in Preußen den Gemeinden zustehende Befugnis zur Fluchtlinienfestsetzung. Soweit die Gemeinden zu lange damit zögern, können sie der Bautätigkeit große Schwierigkeiten in den Weg legen, während andererseits eine zu frühzeitige Festsetzung der Fluchtlinien die Bodenspekulation begünstigt. Die Bedürfnisfrage muß hier die Unterlage für das richtige Ausmaß liefern. Die Handhabung des Verbots des Bauens an nicht fertiggestellten Straßen (§ 12 des Fluchtliniengesetzes vom 2. Juli 1875) ist von den Gemeinden vielfach in einer die Bautätigkeit nicht gerade fördernden Weise vorgenommen worden. Auch die Erteilung von Bauerlaubnissen ist häufig dazu benutzt worden, um allerlei Auflagen durchzusetzen. Es unterliegt keinem Zweifel, daß manche Gemeinde durch diese Mittel bewußt der Errichtung von Kleinwohnungen entgegengewirkt hat, um weniger steuerkräftige Bevölkerung von ihrer Gemarkung möglichst fernzuhalten.

Ebenso wenig wie die Bebauungspläne tragen die älteren Bauordnungen dem Kleinhaufe genügend Rechnung**. Sie sind vor allem unter den Gesichtspunkten: Standfestigkeit, Feuericherheit, Verkehrsinteresse aufgestellt und enthalten Anforderungen, welche auf die Stockwerkhäufung zugeschnitten sind. Sie enthalten meist keine besonderen

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

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

Bestimmungen, die den Verhältnissen des Kleinhauses gerecht werden. Es ist im allgemeinen der Grundfehler der deutschen Bauordnungen, daß sie vom Großhaus als Norm ausgehen. Erst als man die Bedeutung des Kleinhauses wieder mehr zu erkennen begann, ließ man vielfach Erleichterungen für das Kleinhaus zu, so namentlich im sächsischen Baugesetz; von durchgreifenden praktischen Erfolgen kann indessen im Gebiet des Massenmietshauses bisher nicht die Rede sein. Daher richten sich die neueren Bestrebungen dahin, den Kleinhäusbau zum Ausgangspunkt der Bauordnung zu machen.

Die älteren Bauordnungen haben nicht nur an sich das Massenmietshaus wesentlich gefördert, noch schlimmer war es, daß man solche auf Großstädte zugeschnittenen Vorschriften schablonenmäßig auf Orte übertrug, in denen ganz andere Voraussetzungen galten.

Bekannt in der Geschichte des modernen Städtebaus ist der Regierungserlaß von 1887, der die Berliner Bauordnung, welche für diese Stadt selbst mancherlei Fortschritte enthielt, mit einem Federstrich auf fast sämtliche Vororte ausdehnte und damit Groß-Berlin mit geringen Ausnahmen das Massenmietshaus bescherte.

Wo Bebauungsplan und Bauordnung den Hochbau zulassen und geradezu fördern, steigen die Bodenpreise automatisch zu einer Höhe, daß der Kleinhäusbau nicht mehr durchführbar ist.

Die private Bautätigkeit trifft demnach nicht allein die Schuld an der einseitigen Förderung des Massenmietshauses bei unseren Stadterweiterungen, sondern die von den Verwaltungsbehörden dazu geschaffenen Voraussetzungen, namentlich die unzweckmäßige Gestaltung der Bebauungspläne und Bauordnungen wiesen geradezu diesen Weg und ließen vielfach keine andere Wahl übrig. Viel zu wenig ist auch noch die Erkenntnis durchgedrungen, daß Bebauungsplan und Bauordnung im inneren Zusammenhang stehen und nur einheitlich geregelt werden sollten. Auch die Fluchtlinienfestsetzung und das kommunale Bauverbot haben sich der freien Entfaltung der privaten Bautätigkeit vielfach als hinderlich erwiesen; sie boten ein Mittel, unerwünschter Kleinwohnungserstellung einen Riegel vorzuschieben.

Die weiteren für die private Wohnungserstellung in Betracht kommenden Faktoren haben freilich nicht weniger dazu beigetragen, die Entwicklung der Bautätigkeit auf das Massenmietshaus zu drängen und die Kleinwohnungen als weniger beliebtes Betätigungsfeld anzusehen.

b) Die Bodenspekulation

Als erster von diesen Faktoren kommt die Bodenspekulation in Betracht*. Die Boden-(Terrain-)gesellschaften, denen in den letzten Jahrzehnten des Werdens und Wachstums unserer Großstädte die Aufgabe der Erschließung des Geländes zufiel, konnten infolge des gekennzeichneten Systems die Baustellenpreise zu einer Höhe treiben, wie sie anderswo, vor allem in Gebieten des Flachbaus, nicht bekannt sind. Sobald die Straßen hergestellt sind, und das Gelände baureif geworden ist, lassen sie Grundrisse anfertigen unter größtmöglicher Ausnutzung des Bodens nach den geltenden Bauordnungen, reichen sie zur Genehmigung ein und verkaufen die Grundstücke „mit genehmigter Bauzeichnung“. Dem Käufer wird dabei die Bauzeichnung gewissermaßen aufgezwungen. Die Kosten werden nach diesem Plan berechnet und der Finanzierung zugrunde gelegt, sowie die Ertragsfähigkeit danach geschätzt.

Der Bodenpreis wird also dabei nach dem voraussichtlichen Mietertrag berechnet, und dieser fußt wiederum auf der nach der Bauordnung zulässigen Höchstaussnutzung des Bodens. Die Bauordnung ist es demnach, welche maßgebenden Einfluß auf die Gestaltung des Bodenpreises ausübt.

Die Gegenüberstellung der Bodenpreise in England, Belgien und Berlin** läßt zur

* Vgl. Erster Abschnitt, Kap. I, Nr. 3. D. S.

** S. oben S. 68.

Genüge erkennen, wie das bisherige Stadterweiterungssystem bei uns die Wohnungserstellung von vornherein mit außerordentlich hohen Bodenpreisen belastet, und wieviel niedriger sie in Flachbaugebieten sind, wo die Geländeerschließung ebenfalls durch spekulative Unternehmungen vor sich geht. Bebauungspläne und Bauordnungen, welche den oben genannten Anforderungen entsprechen, schließen das Aufstreben der Bodenpreise wie bisher von vornherein aus. Die neueren Bestrebungen richten sich daher auch weniger gegen die spekulative Tätigkeit an sich als vielmehr gegen das bisherige System. Die Bodenspekulation wird hauptsächlich insoweit bekämpft, als sie ohne eigentliche produktive Tätigkeit die Bodenpreise allein dadurch in die Höhe treibt, daß sie aus dem Aufstau von Gelände eine Wertsteigerung herauschlagen will („Wertspekulation“).

Bei solchen Bodenpreisen, wie sie hier wiedergegeben sind, bleibt wiederum aus wirtschaftlichen Gründen das Massenmietshaus die gegebene Bauform.

c) Das Bauunternehmertum und die Finanzierung der Bauten

Die Bodengesellschaften erstellen nach Aufschließung des Geländes im allgemeinen die Bauten nicht selbst, sondern verkaufen sie an Bauunternehmer, welche dann den Bau ausführen. Diese haben die wirtschaftliche Aufgabe, unbebaute Grundstücke zu erwerben und bebaut zu veräußern. Man kann sie scheiden in solche, die mit eigenen Mitteln, und solche, die mit geliehenen Bausgeldern arbeiten. Die letzte Gruppe herrscht bei weitem vor. Die Finanzierung eines soliden Baugegeschäfts im Gebiete des Massenmietshauses erfolgt etwa in folgender Weise: Für eine geringe Anzahlung erwirbt der Bauunternehmer das Grundstück von der Bodengesellschaft. Häufig genug reicht das eigene Geld des Erwerbers gerade für die Auflassungskosten und Steuern aus. Für den nicht gedeckten Teil des Kaufpreises wird Restkaufgeld gewährt unter Einräumung des Vorranges für eine Bausgeldhypothek, häufig gibt oder vermittelt die Bausgesellschaft noch diese. Mittels des sehr hoch verzinslichen Bausgeldes wird der Bau ausgeführt. Das Bausgeld wird dann möglichst bald durch eine erste Hypothek abgelöst, wenn angängig schon zur Zeit der Gebrauchsabnahme. Dem Bauunternehmer ist natürlich daran gelegen, eine möglichst hohe erste Hypothek zu erlangen, weil er die Baukosten davon decken will. Die Mißstände des bisherigen Schätzungswesens kamen ihm dabei zugute. Es wurde eine möglichst günstige Tage aufgestellt, welche die hohe Beleihung gestattete. Auch die Lieferanten und Bauhandwerker gewähren im allgemeinen günstige Zahlungsbedingungen, oft genug müssen sie Stundung gewähren, bis die zweite Hypothek reguliert ist. Infolge dieses Systems sind Grundstückshändler, Baulieferant, Bauunternehmer und Handwerker durch eine ganze Kette von Kreditgeschäften aufs engste miteinander verknüpft.

Häufig schiebt sich zwischen die Bodengesellschaft und den Bauunternehmer noch der Baustellenhandel, welcher Verteuerungen des Bodenpreises von 33 1/3 bis 50 v. H. erzielt. Er beschafft bisweilen auch die zweite Hypothek unter der Bedingung, daß der Bauunternehmer, trotzdem er den ersten Bau noch nicht vollendet hat, eine neue Baustelle mit der Verpflichtung zum Bau erwirbt und auf die Hypothek in Zahlung nimmt.

Der treibende Faktor bei dem Geschäft ist vielfach der Grundstückshändler. Er hat das natürliche Bestreben, den nach der oben beschriebenen Methode berechneten Verkaufspreis zu realisieren. Das ist nur möglich durch Bebauung. Dem meist mittellosen Bauunternehmer wird dieser Preis nun in Rechnung gestellt. Er bewilligt ihn, da sein Geschäft im Bauen besteht; er gewinnt ja seinen Unterhalt daraus. Der Bauunternehmer ist häufig genug sogar nur eine vorgeschobene Person, weshalb man ihn denn auch dahin gekennzeichnet hat: „Bauunternehmer sind Leute, die man annimmt, um ein Grundstück zu verwerten“. Er ist als Zwischenperson erforderlich, um den ganzen Finanzierungsmechanismus in Gang zu bringen; er ist auf die Bedürfnisse der

Bodenspekulation zugeschnitten. Der Verkäufer erhält zwar zunächst kein bares Geld für das Grundstück, aber eine Hypothek.

Für die Wohnungserstellung ergeben sich aus diesem System die denkbar ungünstigsten Folgen. Der hohe Bodenpreis belastet den Bau von vornherein außerordentlich, die Bautätigkeit selbst wird von wirtschaftlich schwachen und unsicheren Personen ausgeführt, die Kosten werden dadurch erheblich verteuert und die Leistungsfähigkeit der Unternehmer läßt häufig sehr zu wünschen übrig. Da die Bauunternehmer, die beruflich mit dem Baugewerbe häufig gar nichts zu tun haben, sondern aus allen möglichen Berufen stammen, in ihrer Person wenig Sicherheit bieten, müssen Handwerker und Lieferanten bei ihren Preisen eine Sicherheitsprämie miteinkalkulieren.

Sehr hohe Kosten verursacht namentlich das Baugeld. Bei der Beschaffung wirken vielfach Agenten, Zwischenträger und Vertrauensmänner mit, die alle beträchtliche Vorteile für sich beanspruchen; teilweise sind dabei Leute tätig, „deren finanzielle und moralische Qualität für eine Betätigung auf dem Realcreditmarkt nicht geeignet sind*.“

Man hat berechnet, daß Groß-Berliner Massenmietshäuser infolge der unnötigen Verteuerung von Grundstück und Bau häufig um $\frac{1}{4}$ bis $\frac{1}{3}$ höhere Kosten verursachen, als wenn man sie mit ausreichenden Mitteln auf gesunder kaufmännischer Grundlage und nicht als Spekulationsobjekt erstellen würde.

Die auf diese Weise entstehenden unnötig hohen Erstellungskosten sind dann für die Bauunternehmer die Mindestgrenze für den Verkaufspreis, sie bleiben in Gestalt der ersten Hypothek auf dem Grundstück in der Regel haften und bilden damit auch die Grundlage für die Berechnung der Mietpreise. Gelingt es dem Bauunternehmer nicht, die Veräußerung zu diesem Preise zu erzielen, so kommt es zum „Krach“ und zur Zwangsversteigerung, die ihm selbst weniger Schaden zufügt als den beim Bau beteiligten Lieferanten und Handwerkern. Die bekannte Erscheinung des „Bauschwindels“ ist eine natürliche Folge des kapital schwachen Bauunternehmertums. Einer der größten Schäden der privaten Bautätigkeit im Gebiet des Massenmietshauses muß demnach darin erblickt werden, daß Leute mit sehr geringen eigenen Mitteln Bauten ausführen, deren Erstellung in die Hunderttausende kostet.

Diesem Krebschaden der privaten Wohnungserstellung würde am besten durch ein kapitalkräftiges Bauunternehmertum vorgebeugt oder dadurch, daß die Bodengesellschaften für eigene Rechnung die Bauten ausführen würden. Aber bisher hat sich das Großkapital wohl mit der Bodenspekulation, nicht aber unmittelbar mit der Wohnungserstellung befaßt. Vermag die Abkehr vom alten Stadterweiterungssystem den Auswüchsen der Bodenspekulation einen Riegel vorzuschieben, so tritt vielleicht auch nach dieser Richtung eine Änderung ein. Bis jetzt ist es nur vereinzelt vorgekommen, daß eine große Bodenunternehmung zur Vermeidung der hier geschilderten Mißstände größere Wohnquartiere selbst errichtet hat.

Der Möglichkeit der Übertagierung will das preussische Schätzungsamtsgesetz vorbeugen, das vor allem ein amtliches Schätzungsverfahren bringt.

Die Stellung der Bauhandwerker hat das Gesetz vom 1. Juni 1909 über die Sicherung der Bauforderungen bessern wollen, das bestimmte Vorschriften über die Verwendung der Baugelder enthält. Der zweite Teil des Gesetzes, welcher für Bauforderungen eine Bauhypothek auf Grund eines im Grundbuch einzutragenden Bauvermerks mit der Wirkung einer Vormerkung zur Sicherung dieses Anspruches enthält, wie anderweitige Sicherung der Baugläubiger fordert, und die Erteilung der Bauerlaubnis von der Erfüllung dieser Vorschriften abhängig macht, ist bisher nicht zur Einführung gelangt. Vielfach befürchtet man von diesen Maßnahmen nur weitere Erschwerungen der Bautätigkeit und verspricht sich mehr Erfolg von einer Änderung des Hypothekenrechts.

Zur Ausschaltung von unzuverlässigen Elementen aus dem Bauunternehmertum leisten Bauauskunftsstellen wie in Berlin treffliche Dienste.

* Baumert, Beiträge zur Verbesserung des Wohnungswesens. Gutachten f. d. Immobiliencreditkommission, S. 59.

Der Deutsche Arbeitgeberbund für das deutsche Baugewerbe denkt dem Baufischwindel auch durch Errichtung einer „Hauptbank für Hypothekenschuß“ und von „Hypothekenschußbanken“, welche in erster Linie der Sicherung des notwendigen Kredits dienen sollen, entgegenzutreten, insofern diese Anstalten die Verhältnisse des Bauherrn prüfen und den Hypothekenschuß (Bürgschaftsübernahme) nur dann gewähren, wenn mit der geschützten Hypothek in erster Linie die noch vorhandenen Baurestforderungen getilgt werden.

Schließlich liegt ein großer Nachteil darin, daß das private Baugewerbe zu sehr in der Form des Kleinbetriebes arbeitet und in technischer Beziehung im allgemeinen nicht auf der Höhe ist. Es betätigt sich in Betriebsformen, welche Kapital und Arbeitskraft nicht so rationell ausnützen wie andere Gewerbebezüge. Von 208 000 Hauptbetrieben im Baugewerbe waren 1907 162 000 (78 v. H.) Allein- und Kleinbetriebe (darunter 75 000 = 36 v. H. Alleinbetriebe), 41 000 (20 v. H.) Mittelbetriebe und 5000 (2 v. H.) Großbetriebe. Mit dieser Zahl steht das Baugewerbe zwar hinsichtlich der Großbetriebe an der ersten Stelle; in ziemlich weitem Abstand folgt das Spinnstoffgewerbe (4217) und der Maschinenbau (3409 Großbetriebe). Hinsichtlich der Anzahl der Mittelbetriebe nimmt das Baugewerbe mit 41 007 die zweite Stelle nach dem Handel (49 756) ein. Bemerkenswert ist auch, daß sich seit 1895 unverkennbar eine Entwicklung zum Großbetrieb vollzogen hat. Aber hier zeigt sich der Nachteil, daß die Statistik zur Unterscheidung der Betriebsgrößenklassen die Grenzen schematisch ziehen muß, ohne dabei den Besonderheiten der einzelnen Gewerbebezüge gebührend Rechnung zu tragen. Die mitgeteilten Zahlen lassen den Großbaubetrieb in viel zu günstigem Licht erscheinen, denn ein Bauunternehmer, der mit einigen 50 Arbeitern ein Massenmietshaus aufführt, verfügt nach dem landläufigen Sprachgebrauch noch längst nicht über einen Großbetrieb. Die wirtschaftlichen Vorteile eines Großbetriebes kommen einem derartigen Bauunternehmer nicht in gleichem Umfange zustatten wie manchem Mittel- und Kleinbetrieb anderer Gewerbebezüge.

Die Konjunkturschwankungen auf dem Bauplätze führen dazu, daß häufig sogenannte „fliegende Baubetriebe“ für einen bestimmten Bau eingerichtet werden. Es liegt auf der Hand, daß derartige Baubetriebe nicht auf eine wirtschaftliche Ausnutzung von Kapital und Arbeitskraft eingestellt sein können. Man wird sie indessen nur insoweit entbehrlich machen können, als es gelingt, der starken Konjunkturschwankungen auf dem Bauplätze etwas Herr zu werden. Voraussetzung dazu wäre, den Bauplätze unabhängiger vom allgemeinen Geldmarkt zu gestalten. Je mehr die öffentlichen Geldgeber Mittel zum Wohnungsbau bereitstellen, um so mehr wird die Möglichkeit dazu gegeben sein.

Ungenügende Ausnutzung von Kapital und Arbeitskraft bringt auch die im allgemeinen übliche Form der Parzellenbebauung mit sich, wobei auf einzelnen, katastermäßig abgegrenzten Bauplätzen Bauten errichtet werden. Das einzelne Haus ist hierbei Gegenstand des ganzen Unternehmens und liegt dem Bau- wie Finanzierungsplan zugrunde. Ungleich rationeller vom wirtschaftlichen Standpunkt aus ist die Blockbebauung. Hierbei wird das zwischen mehreren Straßenfronten liegende Baugelände — ein ganzer Block — von demselben Bauunternehmer gleichzeitig und nach einheitlichen Gesichtspunkten bebaut. Natürlich erfordert dieses Verfahren ein kapitalträchtiges Unternehmen, es setzt Großbetrieb im technischen Sinne voraus, aber dafür ergeben sich daraus eine ganze Reihe wirtschaftlicher Vorteile. Zunächst ergibt sich eine Ersparnis bei den Verwaltungskosten. Die Kosten der Architektenhonorare sind niedriger, die Baugelände- und sonstige Spesen lassen sich erheblich herabdrücken. Zu berücksichtigen ist namentlich, daß ein Großunternehmen größeren Kredit besitzt und die Geldbeschaffung weniger Ankosten verursacht. Wirtschaftliche Vorteile ergeben sich sodann des weiteren für die Materialbeschaffung und die Bauausführung selbst. Eine Zentralisierung beim Einkauf der Baumaterialien wirkt verbilligend. Namentlich gestattet der Großbetrieb, die Bauausführung wirtschaftlicher zu organisieren. Darunter fällt die zweckmäßige Verwendung der Arbeitskräfte auf dem

Bauplatz, Konzentration der Arbeitsplätze (im Gegensatz zum jetzigen Verfahren, bei dem der einzelne Unternehmer oft gleichzeitig Bauten in den verschiedensten Stadtteilen ausführt) und Schichtbetrieb.

Wagner (Bauwirtschaft, Realkredit und Mieten nach dem Kriege. Finanz- und volkswirtschaftliche Zeitfragen, S. 34, S. 35) erachtet weiter, soweit angängig, als erwünscht: Ersatz gelernter durch ungelernte Arbeiter, Ersatz ungelernter Arbeiter durch Maschinen, Verwendung von Alfordkräften, Trennung des herrichtenden vom arbeitenden Baubetrieb, Ausnutzung der Lagerbetriebsstätten, Verbilligung der Transportkosten, Anwendung guter, den Bau verbilligender Patente und Herabdrückung der Spesen hierfür, sowie sonstige Ausnutzung billiger Konstruktionsformen für den Kleinwohnungsbau. Bei der Blockbebauung können durch Heranführung von Geleisen an jede Baustelle gerade bei den Transportkosten erhebliche Ersparnisse erzielt werden, die elektrische Bahnleitung vermag außerdem Kraft für maschinelle Einrichtungen abzugeben. Obwohl Ersparnis durch Maschinenbetrieb beim Hausbau nicht in gleichem Grade möglich ist wie in anderen Gewerbebezügen, wäre damit der maschinelle Betrieb doch in höherem Grade ermöglicht als bisher. Eine derartige Bauausführung würde nicht nur die Bauzeit verkürzen und Bauzinsen ersparen, sondern auch den Umsatz des Betriebskapitals beschleunigen und die Beanspruchung des Baubetriebes im ganzen etwas gleichmäßiger gestalten. Auf diesem Wege könnten auch die oben geschilderten Nachteile des jetzigen Systems infolge des kapitalschwachen Unternehmertums am ehesten beseitigt werden. Bisher hat diese Form des Baubetriebes jedoch noch nicht in größerem Umfange Eingang gefunden.

d) Realkredit

Eine der wesentlichsten Stützen des geschilderten Finanzierungssystems sind der Realkredit und das Hypothekenrecht*. Die wirtschaftliche Überlegenheit des Boden- oder Baustellenhändlers führt dahin, daß der unter Ausnutzung der Bauordnung hochgetriebene Bodenpreis zunächst hypothekarisch sichergestellt und aus den Hypotheken vorweg bezahlt wird. Der gewerbliche Hausbau beginnt also damit, daß in erster Linie der Bodenbesitzer zu seinem Gelde kommt. Ein großer Teil des Kredits wird so nicht rein produktiven Aufgaben zugeführt, sondern dient den Zwecken der Preisauftreibung. Der Realkredit kommt zunächst gar nicht an die Bautätigkeit heran, und der zunächst befriedigte Baustellenpreis wird nun immer weiter mitgeschleppt. Der Bautätigkeit wird dadurch die ungünstige Bauform des Massenmietshauses aufgezwungen, und es wird zur Übertarierung und Überbeileihung gedrängt. Trotz der hochgetriebenen Beleihung reicht der Bodenkredit nicht aus, und die Hypothekennot macht sich in steigendem Maße geltend. Das eben geschilderte Finanzierungssystem mit seinen Folgen hat auch das früher vorhandene Vertrauen des Privatkapitals zu hypothekarischen Anlagen erschüttert und diese Kreditquelle wenig ergiebig werden lassen.

Die Stellung der Bauunternehmer und Hausbesitzer in diesem System ist derartig, daß sie naturgemäß zu stets erneuten Krisen führen muß. Sie sind der Ausdruck einer zeitweiligen Kreditüberspannung. Im Grunde genommen sind sie nichts anderes „als das Versagen der letzten vorgeschobenen Posten bei der Fortschiebung der Spekulationskredite“**.

Den hauptsächlichsten Fehler in der Regelung des Realkredits wird man darin zu erblicken haben, daß man Bodenwert und Bauwert zusammenfließen läßt. Das darauf beruhende kunstvolle Finanzierungssystem der Bautätigkeit wird erst beseitigt werden, und diese zu einem gesunden wirtschaftlichen Betrieb gelangen, wenn das Verhältnis von

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

** Eberstadt in seinem Gutachten für die Immobilienkreditkommission, S. 19.

Boden und Bauwert irgendwie anders geregelt wird. Einzelheiten darüber würden hier zu weit führen.

Abgesehen von dem heutigen Realkreditsystem führt auch die Art der Vergabung der Hypotheken zur Förderung des Massenmietshauses. Die hauptsächlichsten Kreditgeber, die Hypothekenbanken und privaten Versicherungsunternehmungen, beleihen hauptsächlich das große Objekt, d. h. Massenmietshäuser, und bevorzugen daher auch Groß-Berlin und die Großstädte. Gebiete mit geringerer Ausnuzbarkeit des Bodens meiden sie im allgemeinen. Das große Objekt bietet ihnen den Vorteil einfacherer Verwaltung. Kleinhäuser sowie auch Massenmietshäuser mit Kleinwohnungen sind deshalb nicht beliebt, weil sie nicht die gleiche Sicherheit bieten sollen. Daraus ergibt sich für den Bauunternehmer auch die Zwangslage, Häuser mit Kleinwohnungen nicht in dem Grade zu berücksichtigen, wie es das Bedürfnis der breiten Volksschichten an sich erforderlich erscheinen läßt.

Ungünstig für die Deckung des Kapitalbedarfs zum Hausbau ist der Umstand, daß zu Zeiten des größten Bedürfnisses, während wirtschaftlicher Hochkonjunktoren, das Kapital in anderen Anlagen höheren Gewinn in Aussicht hat und daher für den Wohnungsbau schwer oder nicht in hinreichendem Maße zur Verfügung steht. Umgekehrt fließt das Kapital diesem Produktionszweige zu in Zeiten sinkender Konjunktur, wenn die Nachfrage nachläßt.

e) Zusammenfassung

Die bisherige Darlegung hat gezeigt, daß verfehlte Verwaltungsmaßnahmen die ersten Voraussetzungen für die heutige Ausbreitung des Massenmietshauses geschaffen haben, und daß Bebauungsplan und Bauordnung bisher im allgemeinen auf das Kleinhaus zu wenig Rücksicht genommen haben. Daraus fußend hat das private Unternehmertum den vielgeschossigen Hochbau zum Typ moderner Stadterweiterungen gemacht. Gleichzeitig entwickelte sich Hand in Hand damit ein äußerst verwickeltes künstliches Finanzierungssystem, das es der Bodenspekulation gestattete, hohe Bodenpreise aus dem der Bautätigkeit bestimmten Kapital vorweg sicherzustellen. Damit wurde wiederum ein wesentlicher Grund zur Überschuldung des Haus- und Grundbesitzes und zur Hypothekennot gelegt. Das Bauunternehmertum hat dabei seine wirtschaftliche Selbstständigkeit eingebüßt und ist in einer Zeit allgemeinen wirtschaftlichen Fortschritts verhältnismäßig rückständig geblieben. Die Erstellung von Wohnungsbauten wird unnötig verteuert und etwas Unsolides hineingetragen. Der Kleinwohnungserstellung wird dabei nicht genügend Rechnung getragen.

II. Das Kleinhaus

Die einseitige Pflege des Massenmietshauses in der Stadterweiterung der letzten Jahrzehnte ist nach den bisherigen Ausführungen nicht das Ergebnis einer natürlichen Entwicklung. Träfe das zu, so böten die Bemühungen um einen Kurswechsel wenig Aussicht auf Erfolg; da es sich aber bei dem bisherigen System um ein durchaus künstliches Gebilde handelt, so ist es auch sehr wohl möglich, neue Bahnen einzuschlagen, wenn nur erst einmal klar erkannt ist, worauf seine Mängel zurückzuführen sind. Das Gebiet des Kleinhauses liefert außerdem den schlüssigen Beweis, daß diese Bauform unter völliger Wahrung der Wirtschaftlichkeit gepflegt werden kann, und daß das Massenmietshaus mit dem Begriff der Großstadt oder des Industriezentrums keineswegs untrennbar verknüpft ist.

Auch beim Kleinhäusbau überwiegt der Spekulationsbau (Verkaufsbau) im Gegensatz zum Bestellbau, dem Eigenheim. Das spekulative Baugeschäft tritt dabei in zwei Formen auf. Einmal übernimmt ein Handwerker einen Bau und führt die Arbeiten seines Gewerbes selbst aus. Für die übrigen Handwerksarbeiten zieht er dann andere Hand-

werker heran. Ein tüchtiger Handwerker vermag dabei sehr wohl zu bestehen. Diese Form der Wohnungserstellung ist dann volkswirtschaftlich günstig, wenn zwei Voraussetzungen gegeben sind. Der Handwerker muß das Haus möglichst bald verkaufen können, um seine Betriebsmittel wieder flüssig zu bekommen. In Zeiten des wirtschaftlichen Niederganges ist das aber nicht immer möglich. Sodann müßten die Handwerker auf der Höhe der technischen Leistungsfähigkeit sein, um den Bau möglichst billig ausführen zu können. Das ist aber nicht immer der Fall. Eberstadt erklärt den im Kleinbetrieb errichteten Verkaufsbau nur deshalb noch für wettbewerbsfähig, weil das spekulative Baugewerbe nicht auf der Höhe neuzeitlicher Produktionstechnik steht.

Die zweite Form des spekulativen Kleinhausbaus entspricht derjenigen, die wir beim Massenmietshaus kennen gelernt haben.

Obwohl diese Form beim Kleinhausbau mehr und mehr Eingang gefunden hat, so findet sich doch noch der Bau auf gesunder Grundlage. Vielfach besaßen sich große kapitalträchtige Baugesellschaften damit, die über erhebliche eigene Mittel verfügen. Die privaten Unternehmen finden auch beim Kleinhausbau durchaus ihr Fortkommen. Das finanzielle Risiko ist nicht so groß wie beim Massenmietshaus, und der Grundstückswert fällt dabei im allgemeinen nicht so ins Gewicht, so daß die private Bautätigkeit das Geschäft in solider Weise durchzuführen in der Lage ist.

Eine Verbilligung und Verbesserung in technischer Beziehung würde es bedeuten, wenn der Kleinhausbau im Großbetrieb erfolgte. In dieser Beziehung gelten die für das Massenmietshaus gemachten Ausführungen auch für den Kleinhausbau. Die beim Bau der Gartenstadt Staaken bei Spandau gesammelten Erfahrungen haben diese Ausführung durchaus bestätigt. Eine Verbilligung der Baukosten, die nach Beendigung des Krieges unbedingt notwendig ist, wenn der Hausbau überhaupt ermöglicht werden soll, wird auch dadurch angestrebt, daß man beim Kleinhausbau für die einzelnen Gegenden Typenhäuser zu entwickeln sucht. Vereinheitlichung der Bauteile und ihre Massenherstellung würden eine wesentliche Verbilligung bedeuten. Einheitlichkeit und Zusammenfassung ergeben die wirtschaftlich günstigste Form für den Hausbau. „Nicht die Errichtung einer Summe von Mietkasernen im Kleinbetrieb, sondern die Beschaffung von Kleinwohnungen im Großbetrieb“* ist als Ziel anzustreben.

Das Baugewerbe fürchtet bei einer solchen Entwicklung seine Selbständigkeit einzubüßen. Es würde allerdings weniger als Bauherr auftreten und nur zur Bauausführung herangezogen werden und damit seine eigentliche Aufgabe erfüllen. Außerdem könnte es sich der Lage durch Gründung von Lieferungs-genossenschaften anpassen. Diese geben auch dem Kleinbetrieb die Möglichkeit, sich die Vorteile des Großbetriebes zunutze zu machen. Außerdem würde damit die wirtschaftliche Leistungsmöglichkeit und bei richtiger Verteilung der Aufgaben auch die technische Leistungsfähigkeit der einzelnen erhöht werden.

Als nachteilig für die Einführung des Kleinhauses im Gebiet des Massenmietshauses hat sich erwiesen, daß die Routine des Baugewerbes Einfluß auf die Bauform ausübt. Die Handwerker und Lieferanten sind in der Regel auf den Bautyp eingerichtet, der in der Stadt oder Gegend üblich ist. In den Großstädten ist das in der Regel das Massenmietshaus. Das Baugewerbe ist meist derartig darauf eingestellt, daß die Erstellung einer von der ortsüblichen abweichenden Form auf Schwierigkeiten stößt.

Für die Finanzierung des Baus von Kleinhäusern ist es von Bedeutung, daß im allgemeinen zwischen eigenem und fremdem Kapital ein besseres Verhältnis bestehen kann, während beim Massenmietshaus die möglichst hohe Beleihung in der Regel Voraussetzung für die leichte Veräußerlichkeit ist. Es ist auch wirtschaftlich das gesündere Objekt, weil eine Übertarierung wie beim Massenmietshaus so gut wie ausgeschlossen ist. Das

* Deeg, Zur Wohnungsfrage. Drei Preisschriften, herausgegeben vom Schutzverband für deutschen Grundbesitz. Berlin 1916, S. 128.

Kleinhaus bietet im allgemeinen auch infolge des relativ größeren Anteils an eigenem Kapital des Eigentümers größere Sicherheit. Ungünstig für das Kleinhaus ist heute noch die Abneigung der großen Hypothekengeldgeber gegen diese Hausform. Ein Grund dafür wird darin erblickt, daß der Kleinhausbau bisher in zu unscheinbarem Gewande und zu wenig selbstbewußt aufgetreten ist. Die hauptsächlichste Kreditquelle für den Kleinhausbau sind die Sparkassen. Es fehlt aber an Kreditinstituten, welche sich vorzüglich dieser Bauform annehmen. Jedenfalls ist es für den Kleinhausbau ein großes Hindernis gewesen, daß ihm nicht hinreichend Kreditquellen zur Verfügung standen. Neuerdings sucht man dem Mangel durch Schaffung von gemeinnützigen Hypothekenaktienbanken oder gemeinnütziger Hypothekenvermittlungstellen abzuhelpen. Nachteilig wirkt ferner der Umstand, daß das Kleinhaus, wenigstens im Gebiet des Massenmietshauses, noch keine gangbare Ware darstellt. Die Erfahrungen während des Krieges haben zweifellos die Erkenntnis von den Vorzügen einer weiträumigeren Siedlungsform auch in die breiteren Bevölkerungsschichten getragen und werden der Nachfrage nach Wohnungen in Kleinhäusern förderlich sein. Möglicherweise würde eine solche Entwicklung auch nicht ohne Rückwirkung auf die Beleihungspolitik der größeren Geldgeber sein.

Das Baugewerbe in kleinen Städten und auf dem Lande befaßt sich im allgemeinen nicht mit spekulativen Bauten, sondern sorgt im wesentlichen nur für den täglichen Bedarf, die Unterhaltung bestehender Baulichkeiten und für den Ersatz der alten. Bei der Abwanderung der Bevölkerung vom Lande und den Kleinstädten nach den Großstädten und Industriegegenden kann das Sichernhalten der privaten Bautätigkeit vom spekulativen Hausbau nicht wundernehmen. Das Geschäft würde für sie kaum rentabel sein; einerseits ist die Absatzmöglichkeit zu ungewiß, andererseits ist kaum zu erwarten, daß in Orten mit stillstehender oder abnehmender Bevölkerung die Mieten erzielt werden können, welche ein vom privaten Baugewerbe errichtetes Haus bringen muß, wenn es das dafür aufgewandte Kapital angemessen verzinsen soll. Es darf nicht übersehen werden, daß die für die vorhandenen alten Wohnungen erzielten Mieten im allgemeinen erheblich niedriger sein werden. Dabei hat aber, wie heute allgemein anerkannt wird, das Fehlen angemessener Mietwohnungen die Landflucht wesentlich gestärkt. Abhilfe nach dieser Richtung kann aber von der privaten Bautätigkeit kaum erwartet werden.

Eines der größten Hindernisse für eine ausreichende Erstellung von kleinen Wohnungen, gleichgültig ob im Massenmietshaus oder Kleinhaus, liegt in der Abneigung gegen die Verwaltung von Häusern mit kleinen Wohnungen. Es ist nicht zu verkennen, daß solche Häuser erhöhten Abnutzungskosten unterliegen, durch häufige Umzüge erhöhte Reparaturkosten mit sich bringen, daß die Sicherheit hinsichtlich des Eingangs der Mieten oft mit Schwierigkeiten verknüpft ist, und daß Zwistigkeiten unter den Mietsparteien namentlich im Massenmietshaus zu Unannehmlichkeiten führen. Dazu gesellen sich dann noch häufig die bereits oben angedeuteten Schwierigkeiten hinsichtlich der Beleihung bei Häusern mit kleinen Wohnungen.

In Frankfurt a. M. hat man diesen Schwierigkeiten dadurch zu begegnen gesucht, daß man eine besondere Gesellschaft zur Verwaltung von Häusern mit kleinen Wohnungen errichtete.

Es handelt sich hier um psychologische Widerstände und nicht allein um wirtschaftliche Gesichtspunkte, die sehr schwer aus dem Wege zu räumen sein werden, die aber gerade für die private Bautätigkeit ein außerordentliches Hindernis bedeuten.

D. Angebliche Hemmungen der privaten Bautätigkeit, abgesehen vom Erstellungshergang

Abgesehen von den Hemmungen, welche sich der privaten Bautätigkeit infolge verfehlter Verwaltungsmaßnahmen und eines darauf aufgebauten künstlichen Systems entgegenstellen, werden noch andere Gesichtspunkte geltend gemacht, welche ihrer Leistungsfähigkeit

oder ihrer freien Entfaltung hindernd im Wege stehen sollen. Vor allem wird seitens der beteiligten Kreise über eine zu hohe Besteuerung des Grund und Bodens geklagt, und ferner erblicken sie in der gemeinnützigen Bautätigkeit ein Hemmnis für eine ersprießliche Wirksamkeit.

a) Steuern und andere öffentliche Abgaben*

Weitgehende Übereinstimmung besteht darin, daß die gegenwärtig sehr hohe Belastung des Bodens mit Steuern und anderen öffentlichen Abgaben ein Hemmnis für den Kleinwohnungsbau bildet. Die Besitzwechselabgaben bei unbebauten Grundstücken belaufen sich heute, ohne Wertzuwachssteuer, auf 4—5 v. H. des Geländepreises. Berechnet man diesen im allgemeinen zu $\frac{1}{4}$ des Gesamtpreises, so ergibt sich daraus ungefähr 1 v. H. des Gesamtpreises. Bei der großstädtischen Bauunternehmung müssen diese Abgaben häufig viermal entrichtet werden: beim Übergang vom Urbesitzer an die Bodengesellschaft, beim Verkauf von dieser an den Blockkäufer, von letzterem an den Bauunternehmer und schließlich bei der Veräußerung des Hauses. Die heute fast überall eingeführte Steuer nach dem gemeinen Wert belastet die Baupläze auch zweifellos stärker als früher die Ertragssteuer. Dazu kommt noch vielfach die Wertzuwachssteuer.

Während nun von der einen Seite behauptet wird, die Steuern wirkten verteuern auf den Boden und damit auf die Erstellungskosten, wird andererseits dagegen geltend gemacht, daß sich die Baulandpreise nach den Gesetzen für die Bildung von Monopolpreisen und in keiner Weise nach den Erstellungskosten richteten. Die Abgaben verteuerten nicht das Gelände, sondern verminderten den Gewinn des Geländehändlers. Eine Ermäßigung der Abgaben würde kaum eine Verbilligung des Bodens erreichen, voraussichtlich vielmehr dazu dienen, die Grundlage für ein neues Fortschreiten der Spekulation abzugeben.

Für die Beurteilung dieser Frage muß man sich vor Augen halten, daß die Steuer nach dem gemeinen Wert, abgesehen von einer gerechteren Verteilung der Lasten, hauptsächlich den Zweck verfolgt, dem zu langen Festhalten von Baupläzen zu spekulativen Zwecken entgegenzuwirken, und daß die Wertzuwachssteuer, wenigstens nach der Idee ihrer geistigen Urheber, einen Teil des an Grund und Boden erzielten Gewinnes, dessen Wertsteigerung im allgemeinen nicht allein auf die Unternehmertätigkeit zurückzuführen ist, der Allgemeinheit zuführen will. Beide sollen demnach Auswüchsen der Bodenspekulation entgegenwirken, und dieser Zweck wäre mit ihrer Aufhebung beseitigt.

Kennzeichnend für den Einfluß solcher Maßnahmen war der Verzicht des Reichs auf seinen Anteil an der Wertzuwachssteuer; die Kurse der Bodengesellschaftspapiere zogen sofort an.

Aber selbst wenn man zugibt, daß die steuerliche Belastung des Bodens gegenwärtig zu hoch ist und ein Abbau in mancher Hinsicht wünschenswert wäre**, so dürfte diesem Gesichtspunkt bei der Prüfung der Frage, wie den aus der privaten Bautätigkeit entspringenden Mängeln abzuhelfen ist, bei weitem nicht die Bedeutung zukommen wie den verfehlten Verwaltungsmaßnahmen und dem darauf beruhenden System der Wohnungserstellung. Darin scheint doch der Kern der ganzen Frage zu liegen.

b) Die gemeinnützige Bautätigkeit

In der gemeinnützigen Bautätigkeit erblickt die private Bautätigkeit einen Wettbewerb, dem sie infolge der von den öffentlichen Körperschaften gewährten Vergünstigungen nicht gewachsen sei. Diese Vergünstigungen (Gewährung von Hypotheken zu billigem Zinsfuß, Befreiung von Steuern oder sonstigen öffentlichen Lasten, Hingabe billigen Baulandes) sind nach Auffassung der Interessentengruppe Geschenke auf Kosten der Allgemeinheit, welche

* Vgl. Erster Abschnitt, Kap. I, Nr. 8. D. S.

** Als berechtigt sind vor allem die Wünsche auf Beseitigung der Besitzwechselabgaben in der Zwangsversteigerung für Ersterer, welche auf dem Grundstück ruhende Hypotheken retten wollen, anzuerkennen.

ihr selbst die Erwerbsmöglichkeit stark beschränken. Bei näherer Betrachtung ergeben sich aber die den gemeinnützigen Bauvereinigungen gewährten Vergünstigungen keineswegs als eine derartige Bevorzugung, wie es oft dargestellt wird.

Soweit die Vergünstigungen haupolizeilicher Natur sind, werden sie neuerdings immer mehr für den Kleinhausbau schlechthin gewährt. Es handelt sich daher im wesentlichen um diejenigen finanzieller Art. Wenn öffentliche Mittel zur Besserung der Wohnungsverhältnisse verwendet werden, so muß auch dafür gesorgt werden, daß der damit verfolgte Zweck nach Möglichkeit gewahrt bleibt, und daß die Vergünstigungen denen zuteil werden, für die sie bestimmt sind, daß die für die Allgemeinheit damit erstrebten Vorteile aufrecht erhalten bleiben, und nicht für den einzelnen daraus Vermögensvorteile entspringen, die mit dem verfolgten Ziel in Widerspruch stehen. Infolgedessen müssen sich die Darlehensnehmer einer ganzen Reihe von Bedingungen unterwerfen. Die Darlehensgeber behalten sich vielfach einen gewissen Einfluß auf die Verwaltung der Bauvereinigungen vor, die Verwendung von Überschüssen oder Rücklagen, die Vermögensverwendung bei Auflösung der Bauvereinigung, der Verkauf von Land oder Gebäuden unterliegt in der Regel ihrer Genehmigung, ebenso auch wichtige Satzungsänderungen. Eine Änderung in der Zweckbestimmung des beliebigen Grundstücks gibt das sofortige Rückforderungsrecht für das Darlehen. Für den Verkaufsfall ist meist Vorkaufsrecht eingeräumt. Vor allem besteht Tilgungspflicht bezüglich der Hypothek und Abschreibungspflicht. Zudem unterstehen die Baugenossenschaften der Revision. Den gewährten Erleichterungen stehen demnach nicht unerhebliche Lasten gegenüber. Man kann bis zu einem gewissen Grade von Leistung und Gegenleistung sprechen; jedenfalls handelt es sich nicht um ein Geschenk der öffentlichen Körperschaften an die Bauvereinigungen. Die private Bautätigkeit und der Privathausbesitz verlangen die gleichen Vorteile, werden aber kaum gewillt, zum Teil gar nicht in der Lage sein, die gleichen Lasten auf sich zu nehmen. Unter diesem Gesichtswinkel erscheint die Frage der Bevorzugung der Bauvereinigungen in wesentlich anderer Beleuchtung.

Inwieweit die gemeinnützige Bautätigkeit für die private einen fühlbaren Wettbewerb darstellt, ergibt sich am besten aus einem Überblick über deren bisherige Leistungen.

Die von der gesamten gemeinnützigen Bautätigkeit (Reich, Staat, Gemeinden, Arbeitgeber, Stiftungen und Bauvereinigungen) bisher erstellten Wohnungen machen etwa 2 bis 3 v. H. des Gesamt-vorrates an Wohnungen überhaupt aus. Der Anteil an der Neubautätigkeit, der einen besseren Gradmesser ergibt, schwankt in den einzelnen Gemeinden außerordentlich. Für die Jahre 1910 bis 1914 erreichte er in 10 bis 12 deutschen Großstädten ein Viertel bis ein Drittel, ja sogar bis zur Hälfte der neuen Wohnungen*. Im Königreich Sachsen haben die gemeinnützigen Bauvereinigungen in den letzten Friedensjahren nach dem Urteil eines der besten Sachkenner 30 bis 40 v. H. der Neuwohnungen erstellt. Mißlich ist, daß für die kleineren Gemeinden und das Land zahlenmäßige Unterlagen über die dortige Wirksamkeit der gemeinnützigen Bautätigkeit im allgemeinen fehlen. Dort fällt sie verhältnismäßig noch mehr ins Gewicht als in den Großstädten, namentlich die Errichtung von Werkwohnungen kommt dort vor allem in Frage.

Selbst aus dem vorliegenden äußerst lückenhaften Zahlenmaterial ergibt sich, daß die gemeinnützige Bautätigkeit zum Teil über die ihr bisher nur zuerkannte ergänzende Rolle neben der privaten Bautätigkeit hinausgegangen ist und sich verschiedentlich als ein beachtenswerter Faktor für die Deckung des Kleinwohnungsbedarfs erwiesen hat.

Ferner ist zu beachten, daß neuerdings auch die großen Siedlungsgesellschaften von der inneren Kolonisation auf das Gebiet der Wohnungsfürsorge hinübergreifen, indem sie sich auch die Ansiedlung von Arbeitern und Handwerkern zur Aufgabe gemacht haben.

In Rheinland und Westfalen sind provinzielle Siedlungsgesellschaften auch zu diesem Zwecke gegründet worden, ebenso in Sachsen und Bayern.

* Vgl. 14. Sonderheft zum Reichs-Arbeitsblatt: „Deutsche Baugenossenschaften 1915“.

Auf dem Lande und in kleineren Orten dürfte der gemeinnützigen Bautätigkeit bei den geschilderten Schwierigkeiten, die sich dort der privaten Bautätigkeit entgegenstellen, und in Anbetracht der gegenwärtigen Dezentralisationsbestrebungen nach dem Kriege noch mehr als bisher eine wichtige Rolle zufallen. In den Städten und namentlich den Großstädten, vor allem soweit mit Rücksicht auf die bisherige Entwicklung am Hochbau festgehalten werden muß, wird der privaten Bautätigkeit ihre Vorherrschaft kaum streitig gemacht werden können, was auch nicht einmal wünschenswert ist. Nach dem Kriege wird der gemeinnützigen Bautätigkeit bei den zu erwartenden Schwierigkeiten für die private Produktion vielfach die Aufgabe zufallen, dem ersten, dringendsten Bedürfnis nach Erstellung neuer Wohnungen abzuhelpfen.

Trotz dieser wahrscheinlich zunehmenden Bedeutung der gemeinnützigen Bautätigkeit werden ihr aber hinsichtlich ihrer Wirksamkeit stets bestimmte Grenzen gezogen bleiben. Gewisse Hemmungen liegen bei ihr in der Verfassung der gemeinnützigen Bauvereinigungen, den hauptsächlichlichen Trägern der gemeinnützigen Bautätigkeit, und in der Abhängigkeit bei der Beschaffung der notwendigen Betriebsmittel von den öffentlichen Geldgebern.

Die Frage, inwieweit die private Bautätigkeit durch die gemeinnützige in ihrer Wirksamkeit gehemmt werde, wird demnach nicht wie bisher mit Rücksicht auf die zum Teil geringen zahlenmäßigen Ergebnisse der gemeinnützigen Bautätigkeit abgetan werden können. Das Problem dürfte tiefer gehen. Bei der Schilderung der privaten Bautätigkeit kann man sich des Eindrucks nicht erwehren, als ob das bisherige System abgewirtschaftet habe und den kommenden Anforderungen nicht ohne weiteres gewachsen sei. Namentlich die Kleinwohnungserstellung — gleichgültig, in welcher Bauform — scheint für die private Bautätigkeit nicht mehr den nötigen wirtschaftlichen Anreiz zu bieten. Entfällt aber dieses rein zahlenmäßig überwiegende Gebiet, so wäre der privaten Bautätigkeit überhaupt die wichtigste Grundlage entzogen. Wir stehen vor einem Scheidewege: entweder gelingt es, der privaten Bautätigkeit einen neuen wirtschaftlichen Antrieb zu verleihen, oder es setzt eine Zeit öffentlicher Kleinwohnungsbautätigkeit ein. An Stelle der auf privater Initiative beruhenden, spekulativen Kleinwohnungserstellung würde damit eine gesellschaftliche Produktion treten. Von großer Bedeutung für die künftige Entwicklung wird es sein, ob und inwieweit die private Bautätigkeit selbst die Mängel der bisherigen spekulativen Wohnungserstellung erkennt und sich der Sachlage anzupassen versteht. Bisher freilich hat sie sich zur zähen Verteidigerin des alten Systems aufgeworfen.

Schluß

Die Darlegung hat gezeigt, daß die private Bautätigkeit für die ihr aus der Vergangenheit anhaftenden Mängel, einseitige Pflege des Massenmietshauses und unzureichende Kleinwohnungserstellung, nicht allein verantwortlich zu machen ist. Nach jahrzehntelangen Kämpfen ist es geglückt, der Erkenntnis von der Notwendigkeit einer Reform unseres Siedlungs- und Wohnungswesens die Wege zu ebnen, die Gesetzgebung in Preußen hat nicht gezögert, noch während des Kriegs die ersten Schritte nach dieser Richtung zu tun und damit dem schon früher gegebenen Beispiel mittel- und süddeutscher Staaten zu folgen. Im Gegensatz zur Zeit nach dem Kriege 1870/71 stehen nach diesem gewaltigen Völkerringen Staat, Gemeinden, Gesetzgebung und öffentlicher Geist den großen Aufgaben auf dem Gebiet des Siedlungs- und Wohnungswesens nicht verständnislos gegenüber. Noch vieles bleibt zu tun, aber der Damm ist gebrochen. Die Wohnungsfrage ist nicht nur Boden-, Lohn-, Kreditfrage, oder was man sonst noch für Schlagworte gebildet hat. Gerade durch das Zusammenfließen einer ganzen Reihe von Momenten wird sie so verwickelt. Mit einer vereinzelter Maßnahme ist ihr daher auch nicht beizukommen, sondern es bedarf vielseitiger Schritte

nach den verschiedensten Richtungen, wie sie im einzelnen oben angedeutet worden sind, soweit es im Rahmen dieser Darstellung möglich war. Gesetzgebung und Verwaltung sind jedenfalls gewillt, die Bahn zu ebnen und die Hemmnisse für ein neudeutsches Siedlungswesen möglichst zu beseitigen. Es wäre zu wünschen, daß auch die private Bautätigkeit das ihrige dazu beitrüge. So sehr auch der Krieg bewiesen hat, daß es sich beim Wohnungswesen um eine öffentliche Angelegenheit handelt, bei welcher Beaufsichtigung und Mitarbeit der öffentlichen Gewalt in weitem Maße erforderlich ist, so bleibt dem spekulativen Unternehmen und privater Initiative doch ein weiter Spielraum.

Privater Unternehmertegeist soll nicht unterdrückt, sondern möglichst für die großen Aufgaben der Zukunft gewonnen werden.

Benutzte Literatur:

- Die Gutachten für die Immobilienkreditkommission: Eberstadt, Referat. — Luther, Der städtische Immobilienkredit. Mitteilungen der Zentralstelle des deutschen Städtetages, Bd. V, Nr. 7/8, Sonderbeilage. — Baumer, Beiträge zur Verbesserung des Wohnungswesens. Spandau 1914. Verlag des Zentralverbandes der Haus- und Grundbesitzer-Vereine Deutschlands. — v. d. Borgh, Gutachten zu dem Fragebogen für Erhebungen über den städtischen Immobilienkredit. Bodenpolitische Zeitfragen, S. 4. — Albrecht-Dernburg, Geld für Kleinwohnungen. Groß-Berliner Verein für Kleinwohnungswesen, S. II. — Bredt, Welche Umstände verteuern das städtische Bauland? Gutachten für die Immobilienkreditkommission. — Gemünd, Welche Umstände verteuern das städtische Bauland? (Besprechung der Gutachten.) Zeitschrift für Sozialwissenschaften, VII. Jahrg., 1916, S. 1 und 2. — Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens. 2. Aufl., Jena 1910; — Derselbe, Rheinische Wohnverhältnisse und ihre Bedeutung für das Wohnungswesen in Deutschland. Jena 1903. — Gresschel, Wohnungswesen. Weyls Handbuch der Hygiene, 2. Aufl., 5. Abt., Leipzig 1914. — Gemünd, Die Grundlagen zur Besserung der städtischen Wohnweise. Berlin 1913; — Die Wohnungsfrage in Deutschland. Vorträge, gehalten auf der Internationalen Bauausstellung in Leipzig. Dresden 1914. — Zur Wohnungsfrage, Drei Preisschriften, herausgegeben vom Schutverband für deutschen Grundbesitz. Berlin 1916. — Wuttke, Wohnungsfürsorge und Heimatschutz. Mitteilungen des Landesvereins Sächsischer Heimatschutz, Bd. 2, S. 8, S. 379. — Kruschwitz, Die Baugeldbeschaffung für städtische Wohnhausbauten in Dresden und Bauten. (Dresden, Diss. 1911.) — Denkschrift über die Verluste der Bauhandwerker und Baulieferanten bei Neubauten in Groß-Berlin in den Jahren 1909–1911. Berlin 1914. Verlag des Kgl. Statistischen Landesamts. — Adickes, Förderung des Baus kleiner Wohnungen durch die private Tätigkeit. Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. 96/97, 1901. — Voigt, Bedeutung der Baukosten für die Wohnungsfrage. Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. 95, Wohnungsfr. 1, 2. — Goldschmidt, Das Baugewerbe und die Krisis. Ebenda Bd. 111. — Meinardus, Die Terraintchnik. — Sabeland, Der Einfluß des Privatkapitals auf die bauliche Entwicklung Groß-Berlins. Berlin 1913. — S. Wolff, Bestellbauten und Verkaufsbauten. Conrads Jahrbücher, Bd. 40, 1910, S. 15. — v. d. Borgh, Beruf, gesellschaftliche Gliederung und Betrieb im Deutschen Reich. Vorträge der Gehe-Stiftung zu Dresden, Bd. 2, 1910. — Ruch, Die gemeinnützige Bautätigkeit im Königreich Sachsen. Beiträge zur Wohnungsfrage im Königreich Sachsen, S. 2, Dresden 1914. — Beiträge zur Wohnungsfrage während des Krieges. 14. Sonderheft zum Reichs-Arbeitsblatt, Berlin 1917. — Rampfmeier, Zur Baukostenfrage. Westfälisches Wohnungsblatt, 1916, S. 11, S. 268; — Derselbe, Die Verbilligung der Baukosten. Bauwelt 1916, Nr. 49, S. 3. — Entwurf eines Wohnungsgesetzes. Drucksache des preuß. Abgeordnetenhauses, 22. Legisl.-Per., III. Sess., 1910/17, Nr. 299. — Rucinski, Der preußische Wohnungsgesetzentwurf von 1916. Annalen für Soziale Politik und Gesetzgebung von Braun, Bd. V, S. 1. — Dernburg-Leyser, Heime für kinderreiche Familien. Berlin 1916. — Beuster, Gemeinnützige Aktienbanken für das Groß-Berliner Siedlungswesen. Bauwelt 1916, S. 35 und 37. — Popp, Welche Bedeutung hat der Hypothekenschuß für das deutsche Baugewerbe? Deutsche Arbeitgeberzeitung vom 18. Februar 1917, Nr. 7.

2.

Die Arbeitgeber

Von Agl. Baurat Schmohl in Essen a. R.

Die ungeheure Bedeutung der Wohnungsfrage — lautet doch eine Kapitelüberschrift in Weyls Handbuch der Hygiene geradezu: Die städtische Wohnweise als Ursache der Entartung — darzustellen, kann an dieser Stelle wohl umgangen werden, ist doch das ganze vorliegende Werk ein einziges Dokument in dieser Richtung, das klar werden läßt, daß zuletzt die erlangte Kulturhöhe eines Volkes daran gemessen werden kann, wie es seine Wohnungsverhältnisse gestaltet hat. Umfaßt das Problem alle Stände, Land und Stadt gleichmäßig, so ist die Frage am brennendsten in Hinsicht auf die Kleinwohnungen, die bis 75 % aller Wohnungen, ja in Städten bis 92 % derselben ausmachen. Auch hinsichtlich des jährlichen Kapitalaufwandes ist die Frage von größter Bedeutung. Nehmen wir mit Naumann für die Industrie allein 9 Millionen Arbeitskräfte an und deren Jahresverdienst mit 14 Milliarden, so wäre der jährliche Wohnungsaufwand — Einkommen und Miete wie 7 : 1 gerechnet (in Wirklichkeit ist letztere oft weit größer und wird vielfach mit 5 : 1 noch als günstig betrachtet) — dieses Arbeiterheeres 2 Milliarden, von denen der weitaus größere Teil auf Mieterwohnungen fällt. Da liegt es nahe zu vermuten, daß die private Wohnungserzeugung ein großes Betätigungsfeld fände.

Die Schwierigkeiten für den privaten Unternehmer sind indes groß und mannigfach. Die Nachfrage nach Arbeiterwohnungen in Industriegebieten ist überaus schwankend und unregelmäßig, da völlig von der wirtschaftlichen Lage abhängig, die ihrerseits oft von gänzlich unvorherzusehenden weltwirtschaftlichen oder politischen Umständen bedingt wird. Eine günstige Wirtschaftslage, die ihrerseits vermehrte Eheschließungen und dauernd steigende Wohnungsnachfrage mit sich führt, entzieht aber dem Baumarkte das ihm nötige Kapital, das in die Industrie abfließt, gerade in dem Augenblicke, wo die allgemeine Wirtschaftslage ein erhöhtes Bauen von Wohnungen begünstigen und fordern muß. Erschwert ist die gewerbmäßige Wohnungserzeugung für den Markt und auf Kredit weiter durch die in den letzten Jahren äußerst umständlich und teuer, ja fast unmöglich gewordene Beschaffung der 2. Hypothek, für die es noch an einer genügenden Organisation fehlt. Dazu kommt ferner, daß die Gewinnaussichten wenig verlockend sind: die Verwaltung von Kleinwohnungen ist umständlich und schwierig, die Wohnungsabnutzung erheblich, Mietsverluste verhältnismäßig häufig, der Wohnungswechsel stark, alles in allem, für den Privatunternehmer ist der Kleinwohnungsbau nicht anziehend und seine Betätigung versagt daher auf diesem Gebiete mit wenig Ausnahmen*.

Sind nun für das Eingreifen der privaten Arbeitgeber in die Wohnungsherstellung für Arbeiter zunächst neben dem eben erwähnten Versagen der privaten Bautätigkeit selbstverständlich Gründe ihres eigenen Interesses der Anstoß, so überwiegen doch bald, zumal bei den Hauptträgern der privaten Arbeiterwohnungsfürsorge, die höheren Gesichtspunkte der Förderung des Gemeinwohls. Gewiß gibt es Fälle, wo ein Fabrikbetrieb irgendwo auf dem platten Lande oder wegen des Vorkommens von Rohstoffen an ganz bestimmte oder entlegene Örtlichkeiten gebunden und ohne die Errichtung von Arbeiter-

* Vgl. oben Nr. 1. D. S.

wohnungen gar nicht möglich und betriebsfähig ist. Oder es ist nur auf diese Weise ein Stamm tüchtiger seßhafter Arbeiter zu bilden und an den Betrieb zu fesseln. In fast allen Fällen aber, wenn wir einiges ausnehmen, das vor 1890 in der Zeit des allgemeinen Darniederliegens des Baugeschmackes errichtet ist, hat die Bautätigkeit unter Gewinnverzicht den Arbeitern doch den Vorteil gebracht, daß sie billiger, schöner, weiträumiger und gesünder wohnten, als wenn sie auf Wohnungen der privaten Bautätigkeit wären angewiesen gewesen. So kann Eberstadt mit Recht sagen: „die Fortschritte in unserem Wohnungswesen liegen durchaus auf dem Gebiete der gewinnlosen, die Rückschritte auf dem Gebiete der spekulativen Bautätigkeit.“ Und trotz aller Angriffe auf ihre Tätigkeit in der Arbeiterwohnungsfürsorge hat zumal die Großindustrie mit riesigen Mitteln aus einem würdigen Selbstgefühl heraus Siedlungen aufgebaut, die in jeder Hinsicht Leistungen darstellen, die in ihrer Vorbildlichkeit Anreiz zur Nachahmung geben und segensreiche Wirkungen die Fülle ausströmen.

Was die Stellung der Arbeiter zu den Werkwohnungen betrifft, so sind dieselben gegen die mannigfaltigen Vorteile dieser gewiß nicht unempfindlich, wenn auch mancherorts die Verbindung des Miets- und Arbeitsverhältnisses als hemmend und allzu sehr bindend empfunden wird. In Wirklichkeit sind heute die Bedingungen bei Auflösung des Arbeitsverhältnisses in bezug auf die Kündigungsfrist der Wohnung fast durchweg milde und den Interessen der Arbeitgeber wie der Arbeiter in billiger Weise Rechnung tragend. Welche wirklich üblen Verhältnisse und großen Mißstände entstehen, wenn der Arbeitgeber an kleinen Orten die Wohnungserstellung dem gewerbmäßigen Wohnungsbau überläßt, zeigt die bewegliche Schilderung Rampffmeyers über die Entwicklung Badisch-Rheinfeldens, wo die Errichtung der Kraftübertragungswerke die chemische Großindustrie an den Ort zog und demselben dadurch eine ungeahnte Entwicklung brachte, die, dem Unternehmer überlassen, in ihren baulichen Äußerungen ein mehr als abschreckendes Bild zeigt.

Sehen wir nun zu, was die privaten Arbeitgeber für das Arbeiterwohnungswesen bisher geleistet haben. Es ist zu unterscheiden zwischen der unmittelbaren Betätigung durch Errichtung von an die Arbeiter zu vermietenden Wohnungen (Werkwohnungen, zu denen auch angemietete durch Unternehmer unter Aufsicht und Einfluß der Werke errichtete zu rechnen sind) oder von Häusern, die in den Besitz übergehen können (Erwerbshäuser), und der mittelbaren Förderung durch Gründung oder Beteiligung an, bzw. Unterstützung von Baugenossenschaften, Gesellschaften m. b. H., Aktiengesellschaften, durch Abgabe kostenfreien oder billigen Baulandes, Gewährung von Baugeld, Bauprämien, Garantie für Darlehen oder 2. Hypotheken, Stiftungen u. dgl. m.

Eine vollständige Übersicht des Geleisteten auch nur in Umrissen zu geben ist nicht möglich, einmal wegen des allzu knappen zur Verfügung stehenden Raumes, dann wegen des Mangels umfassender statistischer Grundlagen, die während des Krieges nicht zu beschaffen sind*, drittens, weil sich die mittelbare Förderung des Kleinwohnungswesens durch die privaten Arbeitgeber vielfach der öffentlichen Kenntnis entzieht. Die im Vergleich zur industriellen dem Umfang nach verhältnismäßig geringfügige Fürsorge der landwirtschaftlichen Arbeitgeber muß völlig übergangen werden.

Die unmittelbare Wohnungsfürsorge der privaten Arbeitgeber; Länder und Bezirke

Von geschichtlichen Beispielen — eines der bekanntesten sind die Weberhäuschen der Fuggerei in Augsburg — und vereinzelt Anläufen und Ausführungen abgesehen — die Halberger Hütte baute schon um die Mitte des 18. Jahrhunderts zugleich mit der ursprünglichen Hüttenanlage Arbeiterhäuser, die Gutehoffnungshütte, die im ersten Drittel

* Den zahlreichen Firmen, die sich der Mühewaltung der Beantwortung der Fragebogen trotz der erschwerten Zeitumstände unterzogen haben, sage ich an dieser Stelle Dank. D. B.

des 19. Jahrhunderts bereits vereinzelte Arbeiterwohnungen in der Nähe ihrer Betriebe besaß, errichtete 1844 bereits ihre erste Arbeiterkolonie Eisenheim I mit 58 Wohnungen —, setzte die Tätigkeit der Arbeitgeber in der Errichtung von Arbeiterwohnungen zögernd und langsam in den 60er Jahren ein, um sich rasch mit der aufblühenden Industrie auszubreiten und dann, dem Entwicklungsgange derselben folgend, unter dem Einfluß neuer sozialer Gedanken etwa von 1890—1900 ab zu jenem bedeutenden Umfang anzuwachsen, den wir heute feststellen können. Die Industriegegenden stehen natürlicherweise zahlenmäßig hierbei an erster Stelle, jedoch ist die Tätigkeit der Arbeitgeber in den verschiedenen Gebieten und Ländern Deutschlands ungleich und abhängig von den verschiedenen örtlichen Verhältnissen, verschieden nach Stadt und Land, verschieden nach den einzelnen Gemeinden und Städten, verschieden auch in den einzelnen Industrien.

Im Königreich Sachsen, das im ganzen eine höhere Wohnungsdichte aufweist als der industrielle Westen Deutschlands, nämlich 1910 12 Bewohner auf 1 Haus, und das der dichtest bevölkerte Staat der Erde ist, wurden 1902 die vorhandenen Arbeitgeberwohnungen auf 3500—4000 geschätzt; in Großstädten waren sie so gut wie gar nicht vorhanden, in Städten selten, in zahlreichen Mittelstädten überhaupt nicht, und selbst in benachbarten Bezirken mit gleichartigen Verhältnissen zeigte sich große Verschiedenheit. Im Jahre 1907 bekommen wir schon ein ganz anderes Bild von der Arbeitgeberstätigkeit auf diesem Gebiete.

Es sind von Arbeitgebern errichtet: 1976 Häuser mit 7750 Wohnungen, 63 Erwerbshäuser mit 184 Wohnungen. Garten oder Feld hatten ungefähr die Hälfte. Bemerkenswert ist, daß in einem Fall, wie von den Wohnungsinspektoren berichtet wird, die Arbeiter einer Fabrik auf die Werkwohnungen verzichteten, und daß in mehreren Fällen die Beschaffung von Wohnungen durch die Arbeitgeber wegen „der geringen Anhänglichkeit der Arbeiterschaft“ wieder aufgegeben wurde. Vielfach machte sich auch Abneigung gegen Werkwohnungen bemerkbar, aus der Befürchtung allzu großer Abhängigkeit heraus, und auch die von den Arbeitgebern errichteten Häuser, die in das Eigentum der Arbeiter übergehen sollen, finden aus dem gleichen Grunde wenig Anklang, wie die äußerst geringe Zahl derselben im Königreich schon erkennen läßt. Nach einer Erhebung vom 15. September 1912, die sich auf 162 Gemeinden der 5 Kreishauptmannschaften Bautzen, Chemnitz, Dresden, Leipzig und Zwickau erstreckte und bei der Landgemeinden mit unter 3000 Einwohnern und Städte mit unter 5000 Einwohnern außer Betracht geblieben waren, bestanden in diesen 162 Gemeinden in 622 Gebäuden 2677 Wohnungen privater Arbeitgeber, 49 Häuser mit 188 Wohnungen waren im Bau. Diese beschränkte Erhebung läßt natürlich keinen Vergleich zu mit den oben gegebenen Zahlen, aber sie beweist, daß die kleinen Gemeinden in Sachsen an der Zahl der Werkwohnungen einen starken Anteil haben; im allgemeinen — Gegenbeispiele gibt es auch genügend und bekannte — haben die Arbeitgeber weniger Veranlassung, Werkwohnungen in den großen Städten zu errichten, da einmal der Wohnungsmarkt in den Großstädten dem Arbeiter leichter eine geeignete Wohnung bietet, andererseits gerade der Großstadtarbeiter am häufigsten die Arbeitsstelle wechselt.

Als Einzelbeispiel aus Sachsen sei die A.-G. für Glasindustrie vormals F. Siemens, Dresden, genannt, die 382 Werkwohnungen errichtete mit einem Aufwand von 2,6 Millionen.

Im obereschlesischen Industriebezirke „sind die Werke mit dem Vordringen des Steinkohlenbergbaus in ländliche Gegenden gezwungen gewesen, sofort mit der Inangriffnahme der ersten Arbeiten eine umfangreiche Wohnungsbautätigkeit einzuleiten“ (Seidl), da für so große Menschenmengen — bei 10 Steinkohlengruben in rein ländlicher Gegend vermehrte sich die Belegschaft von 1900—1912 um rund 20 000 Mann, die Bevölkerung also um annähernd 70 000 Köpfe — bei dem gänzlichen Ausbleiben des privaten Hausbaus auf dem Lande anderweitig Obdach nicht geschaffen werden konnte. Zudem ist die Wohnungsfrage für die wirtschaftliche Entwicklung Oberschlesiens von höchster Bedeutung, weil die

Industrie zum weitaus größten Teile ihren Arbeitererfatz aus dem Bevölkerungszuwachs durch Geburten decken muß.

Im Jahre 1890 konnten 23 % der verheirateten Arbeiter in den damals vorhandenen 11060 Werkwohnungen Aufnahme finden, gegen 34 % im Jahre 1912. Während die Zahl der Verheirateten von 1900—1912 um 120 % stieg, vermehrte sich die Zahl der Wohnungen in der gleichen Zeit um 228 %, und zwar auf 36189 Wohnungen, von denen sich 5615 in Erwerbshäusern befanden. Diese boten also Wohnraum für 5 % der 105277 verheirateten Arbeiter (bei einer Gesamtzahl von 177968 erwachsenen männlichen Arbeitern) im Jahre 1912. Fassen wir zusammen, so waren für 112000 verheiratete Arbeiter und Beamte 45000 Wohnungen bereit, von denen etwa 5—6000 auf Erwerbshäuser kamen. Der Löwenanteil dieser beträchtlichen Fürsorge mit zusammen 4384 Häusern und 29433 Wohnungen fällt auf die Steinkohlengruben. Etwa 15—20000 Familien haben Gartenland zur Wohnung von durchschnittlich 1 A., gelegentlich 2 oder 3, auch 5 A. Außerdem wird Land zu geringen Preisen verpachtet (1912 hatten 25 Verwaltungen mit etwa 100000 Verheirateten 4356,12 ha verpachtet).

Bis 1890 waren für das gesamte Arbeiterwohnungswesen von der oberschleifischen Bergindustrie zusammen 15,7 Millionen aufgewendet worden, auf den Kopf der Belegschaft 204,27 Mark; diese Zahl stieg bis 1912 an Anlagekapital sowie an Zuschüssen für den Bau von Erwerbshäusern auf rund 145 Millionen oder 786 Mark auf den Kopf des erwachsenen männlichen Arbeiters und Beamten. Für Erwerbshäuser waren davon nur 1 Million aufgewendet, und zwar 167060 Mark von einem Eisenhüttenwerk, der Rest von den Steinkohlengruben. Faßt man laufende und einmalige Ausgaben zusammen, so berechnet Seidl als gegenwärtigen Jahresdurchschnitt der Aufwendungen für die Wohnungsfürsorge der oberschleifischen Bergindustrie die stattliche Summe von 15,5 Millionen Mark.

Für den rheinisch-westfälischen Industriebezirk liegen nur getrennte Aufstellungen vor, zudem aus verschiedenen Jahren. Nach der Zusammenstellung des Rheinischen Vereins für Kleinwohnungswesen gab es im Jahre 1902 in der Rheinprovinz 31195 Werkwohnungen, in Westfalen deren 30344. An erster Stelle absolut und relativ (nach der Zahl der in den Betrieben, die Arbeiterwohnungen bauen ließen, beschäftigten Arbeiter) steht der Bergbau mit 13602 Wohnungen in der Rheinprovinz und 18794 in Westfalen; ihm folgt die Eisenindustrie mit 9308 Wohnungen in der Rheinprovinz und 7163 Wohnungen in Westfalen. Während die Steinindustrie an dritter Stelle und an vierter die Textilindustrie noch erhebliche Leistungen aufweisen, fallen auf die chemische, Papier-, Leder-, Holz-, Nahrungs- und Genussmittel-, Bekleidungs-Industrie sowie graphischen Gewerbe zusammen nur 2274 Wohnungen in der Rheinprovinz und 752 in Westfalen. Der Herstellungswert der Häuser mit Grund und Boden beläuft sich auf 110½ Millionen in der Rheinprovinz und rund 100 Millionen in Westfalen, wozu an Aufwendungen für Darlehen oder Prämien bei Erwerbshäusern kommen rund 4,1 Millionen in der Rheinprovinz und rund 1,3 Millionen in Westfalen*.

Zu einer großzügigen Wohnungspolitik mußten sich die Zechenverwaltungen des Ruhrbezirks, dessen wirtschaftliche Bedeutung ihre Grundlagen in dem Kohlenbergbau hat, entschließen, um die bei dem Mangel an Arbeitskräften im Bergbauggebiet selbst von außerhalb herzuziehenden großen Arbeitermengen unterzubringen, wobei, zumal in den dünn besiedelten nördlichen Gebieten des Ruhrbezirks, die Unterkunftsmöglichkeit sehr gering war. Im Jahre 1893 waren erst 10000 Wohnungen in Zechenbesitz; 1901 hatte sich diese Zahl bereits auf 26250, und im Jahre 1907 auf 52900 erhöht. Von diesen 52900 Wohnungen

* Leider stehen dem Verfasser nur diese veralteten Zahlen für die Gesamtleistungen der privaten Arbeitgeber zur Verfügung. Wie sehr sie überholt sind, geht ja aus den folgenden Zahlen einzelner Industrien hervor.

befanden sich 40 390 in geschlossenen Arbeiterkolonien, und insgesamt wohnten darin 83 240 Belegschaftsmitglieder. Die Anlagekosten für Arbeiterwohnungen werden für 1901 mit rund 95 Millionen, für 1907 mit 194 610 000 Mark angegeben; das ergibt für eine Wohnung einen Kapitalaufwand von rund 3800 Mark.

Am 1. Mai 1914 hatten die Zechen des Vereins zur Wahrung der bergbaulichen Interessen im Oberbergamtsbezirk Dortmund, in Essen, zusammen 94 027 Bergarbeiterwohnungen, gegen 81 700 am 1. Dezember 1912. Im Jahre 1913 besaßen nur 4 Zechen keine Wohnungen, wogegen am 1. März 1914 12 Zechen Wohnungen besaßen für 60 % der Belegschaft, 7 für 70 %, 3 für 80 % und 5 für 90 % derselben.

Die Bedeutung der Wohnungsfrage speziell für den Industriebezirk zeigt eine Berechnung, die Strehlow aufstellte, wonach im Jahre 1936 bereits die gesamte Fläche des Industriebezirks die durchschnittliche Wohndichte der preussischen Städte im Jahre 1905 aufweisen wird, nämlich 35,4 Menschen auf 1 ha. Gewaltige Aufgaben verwaltungstechnischer und städtebaulicher Art steigen aus diesen Zahlen auf; mögen sie eine großzügige Lösung finden, die ihrer Bedeutung gerecht wird!

Für Westfalen, wo die Industrie bisweilen 27—50 % der Gesamtfläche eines Kreises einnimmt, liegen noch Zählungen vor für 1910, 1911 und 1912, die Vergleiche ermöglichen und dartun, daß hier die Boden- und Wohnungspolitik der privaten Arbeitgeber ausschlaggebend ist für das gesamte Kleinwohnungswesen. Die Zahl der Werkwohnungen stieg von 45 351 Wohnungen im Jahre 1910 auf 63 439 Ende 1912, d. h. um 28,5 %. Von 1900 bis 1912 haben die privaten Arbeitgeber 34 152 Wohnungen errichtet, im Jahresdurchschnitt also 2846. Über die Prozentzahl der Beamten und Angestellten sowie Arbeiter, die in Werkwohnungen untergebracht sind, im Verhältnis zur Gesamtzahl der Werksangehörigen fehlen Angaben.

Für Bayern haben die Erhebungen der Rgl. Fabriken- und Gewerbeinspektoren 1905 rund 3300 Arbeitgeberwohnhäuser mit 12 000 Wohnungen festgestellt. Eine Erhebung des Rgl. Statistischen Bureaus in München vom Mai 1905 ergab bei 308 Betrieben — davon 33 mit weniger als 50 Arbeitern — rund 3000 Wohnhäuser mit 10 000 Wohnungen, von denen 5987 Gartenanteil besaßen. Während 84 Betriebe der Industrie der Steine und Erden nur 1513 Wohnungen aufweisen, besitzen die 24 Betriebe der chemischen Industrie 1330 Wohnungen — 675 fallen allein auf die Badische Anilin- und Soda-Fabrik Ludwigshafen a. Rh., die im Jahre 1874 schon 160 Arbeiterwohnungen besaß* —, und die 62 Betriebe der Textilindustrie treten der Wohnungszahl nach mit 3094 Wohnungen an die Spitze. Von den 21 Betrieben der Industrie der Nahrungs- und Genussmittel mit 535 Wohnungen nimmt die Zuckerfabrik Frankenthal gegen 270 Wohnungen, meist mit Gärten, für sich in Anspruch.

Auch in Bayern hören wir von Fällen, wo Arbeiter es ablehnten, Werkwohnungen zu beziehen, während im allgemeinen deren Vorteile, wenn auch „ohne äußere Erkenntlichkeit“, geschätzt werden und starke Nachfrage nach denselben vorhanden war.

Betrachten wir zum Schlusse dieser, wie bereits bemerkt, leider allzu lückenhaften Übersicht nach Bezirken und Ländern zur weiteren Beleuchtung der Frage die Verhältnisse einer einzigen Stadt, und zwar Essens, das im Kriege eine Einwohnerziffer von einer halben Million erreichte, so setzte hier die Tätigkeit der Arbeitgeber mit den Jahren 1861/62 ein, wo Krupp 10 Meisterwohnungen errichtete. Während Krupp dann von 1870 ab die Wohnungsfürsorge in großem Umfange sich angelegen sein ließ, folgten ihm andere Arbeitgeber auf diesem Gebiete erst in den Jahren nach 1890. Im ganzen waren Werkwohnungen in Essen vorhanden:

* Anfang 1914 ist die Zahl der Werkwohnungen auf 861 gestiegen, wozu 229 Wohnungen für Beamte kommen. Das aufgewendete Kapital betrug rund 10 Millionen Mark.

Anfang 1910	
Krupp	6 065
13 andere Betriebe	2 543
zusammen	8 608

(Vergleichsweise sei beigelegt, daß in Düsseldorf zu der gleichen Zeit in dem engeren damaligen Stadtbezirk 14 Firmen 173 Häuser mit 532 Wohnungen besaßen, bei einer Bevölkerungszahl [1. Dezember 1910] von 358 733 Köpfen und in Essen 294 629).

Anfang 1912	
Krupp	6 486
13 andere Betriebe	4 193
zusammen	10 679

Von den insgesamt im Jahre 1911 errichteten 5428 Wohnungen (die dreiräumigen betrugen 41,8 % dieser Zahl), fielen 1013 auf die privaten Arbeitgeber, d. h. 18,6 % der gesamten Wohnungsproduktion.

Anfang 1914	
Krupp	7 192
13 andere Betriebe	4 258
zusammen	11 450

1914 baute Krupp 142 Wohnungen, 1915 356 Wohnungen.

Die Krupp'sche Wohnungsfürsorge zeigt am 1. Juli 1916 insgesamt folgendes Bild. Es sind vorhanden:

in Essen	7 867	Werkwohnungen
bei den Außenwerken	4 722	"
in dem Altenheim Altenhof	563	"
zusammen	13 152	Werkwohnungen.

Im Bau begriffen sind und werden in Bälde bezogen:

in Essen, einschl. der angemieteten	563	Werkwohnungen
in Vorbereitung zur Ausführung stehen, wobei mit derselben teilweise noch in diesem Jahr begonnen wird bezw. wurde, insgesamt	4 000	"
In Logierhäusern, Arbeiterheimen und Schlafhäusern sind vorhanden (die Kriegsprovisorien bleiben außer Betracht)	2 242	Plätze.

Von den 13 anderen Betrieben obiger Aufstellung stehen die Sechen Viktoria-Matthias mit 1221 Wohnungen Ende 1911, Gottfried-Wilhelm mit 605 und Langenbrahm mit 557 Wohnungen an erster Stelle. Man begreift, daß eine zahlenmäßig so bedeutsam auftretende Wohnungsfürsorge, der die in Essen verhältnismäßig sehr kurzen Arbeitswege günstig sind, selbst in einer $\frac{1}{2}$ -Millionenstadt ein nicht zu gering einzuschätzender Faktor im Kleinwohnungswesen sein muß. Daß die Behausungsziffer Essens eine für eine Industriestadt recht günstige ist (im Jahre 1900 18,7 gegen Charlottenburg mit 52,5, Berlin 50,1, während Bremen, das über 40 % Einfamilienhäuser besitzt, nur 7,8 Bewohner auf ein Haus hat), darf wohl dieser bedeutsamen Wohnungsfürsorge der privaten Arbeitgeber zugemessen werden*.

Fassen wir die Gesamttätigkeit der Arbeitgeber auf diesem Gebiete aus dem Gesichtswinkel des Fortschritts im Kleinwohnungswesen ins Auge, so läßt sich zweifellos auf dem Lande mit seinen größeren der Überbauung zugänglichen Flächen eine vollkommenere Wohnform erzielen als in den Städten, wo die teuren Bodenpreise im Wege stehen und meist zum großen Haus zwingen. Auch aus diesem Grunde ist der wachsende Zug der Industrie aufs Land, der zum Leidwesen mancher Stadt, deren beste Steuerkraft die Industrie ist,

* 1913 betrug die Sterblichkeit an Tuberkulose auf 10 000 Einwohner in Essen 12, in Berlin 20, die Tauglichkeitsziffer auf 100 endgültig Abgefertigte in Essen 70, in Berlin 42.

durch die Verbesserung, Ausbreitung und Vermehrung der vorhandenen Verkehrsmittel, Schaffung neuer Wasserstraßen, durch neue Industriezweige für ländliche Roherzeugnisse, Errichtung elektrischer Überlandzentralen usw. sehr begünstigt wird, zu begrüßen und zu fördern. Der Industrielle dürfte sich freilich schwer nachweisen lassen, der seine Fabrik aufs Land verlegt, weil er nach Professor A. Weber, Köln, hofft, einen Teil der Unkosten durch den infolge des Fabrikneubaus entstehenden Bodenwertzuwachs ausgerechnet auf Kosten seiner in der Nähe in Erwerbshäusern anzusiedelnden Arbeiter wieder zu erhalten*. Da nach einer Aufstellung aus dem Jahre 1900 sich zu dieser Zeit die Wege zwischen Arbeitsort und Wohnort der Arbeiter zumeist zwischen 3 und 7 km bewegen, dürfte die Verlegung des Wohnorts aufs Land sich überall ermöglichen lassen, wo die Ansiedlungsbedingungen in den Städten selbst zu ungünstig sind. Allerdings muß bei größerer Entfernung ein geeignetes, dem Bedarf des Arbeiterverkehrs auch hinsichtlich der Zeit und der Kosten sich anpassendes Beförderungssystem zu Hilfe kommen, das alle unproduktive Aufwendung des Arbeiters an Zeit und Mühe möglichst einschränkt, etwa nach Art der belgischen Eisenbahneinrichtungen, die uns in bezug auf den Tarif und die Entfernungsbegrenzung der Ausgabe von Arbeiterfahrkarten vorbildlich sein können**. Die Industrie kann sich durch Stellung von Arbeiterzügen, Fahrtzulagen, Besorgung von billigen Fahrrädern, bezw. durch Beitrag zum Schuhwerk, wo gegangen werden muß, wie dies alles da und dort schon geschieht, an der Lösung des Verkehrsproblems beteiligen. Wenn sich auf dem Lande leichter eine geräumige Wohnung mit Garten, Viehhaltung und Feld, leichter auch das Ein- oder wenigstens Zweifamilienhaus, leichter ganze Siedlungen mit ausreichenden Frei-, Grün- und Spielflächen durchführen lassen, wenn alle die gesundheitlichen, ethischen und kulturellen Vorzüge der Landwohnung und ihre segensreichen Wirkungen vollauf gewürdigt werden, so wird doch nach wie vor ein erheblicher Teil der Arbeiterwohnungsfrage an die Stadt gebunden sein und bleiben (die Abneigung vieler Arbeiterfrauen, aufs Land zu ziehen, spielt dabei mit eine Rolle). Und so muß in den Städten die Frage, wie Finanzrat Haug es treffend ausgesprochen hat, nicht lauten: „Wie verschaffen wir dem einzelnen Manne eine möglichst gute Wohnung?“ sondern: „Wie verschaffen wir möglichst vielen unserer Vorkriegsangehörigen eine bessere Wohnung, als sie zurzeit vielfach haben?“

Es wird sich da für die Städte das Mietshaus mit 3, höchstens 6 Wohnungen an einer Treppe noch als ein in jeder Hinsicht brauchbarer Typus herausstellen, der dem angebotenen in den meisten Fällen überlegen sein wird. Die Arbeiterwohnungsfrage in den Städten ist und wird „Mietwohnungsfrage sein und keine Eigentümerwohnungsfrage“. Die für Sachsen mitgeteilten Zahlen lassen erkennen, daß das Kleinhäus (1—2 Familien) kaum vertreten ist; das gleiche gilt für den oberschlesischen Industriebezirk. In Westfalen zählte man Ende 1912 von den insgesamt vorhandenen Werkshäusern:

mit 1 Wohnung	5 919 Kleinhäuser
„ 2 Wohnungen	6 798 „
„ 3 „	1 472 große Häuser
„ 4 u. mehr Wohnungen	8 568 „
zusammen	22 757 Häuser.

Die Kleinhäuser betragen danach rund 56 % der Gesamtsumme, ein Verhältnis, das wohl in keinem anderen Lande oder Bezirke übertroffen werden dürfte und deutlich auch

* Daß die Wohnverhältnisse auf dem Lande vielfach weit schlechter sind als in der Stadt, ist bekannt. Gerade bei Massenzug von Arbeitern werden oft die elendesten Dachräume, Remisen, Scheune, Ställe usw. schnell in der notdürftigsten und unzulänglichsten Weise zu Wohnungen gemacht. Die allgemeine Sterblichkeit ist zurzeit geringer in den Städten als auf dem Lande: sie beträgt nach den Preuß. Stat. Jahrbüchern in Preußen 1906/08 für die Städte 17,8 ‰, für das Land 18,2 ‰.

** Vgl. Einleitung, S. 11. D. S.

erkennen läßt, daß das Einfamilienhaus hier überkommene und altgewohnte Wohnform ist. In Bayern kommen auf insgesamt 3000 Häuser 1068 für je eine Familie = 27,6 %. Die Badische Anilin- und Sodafabrik in Ludwigshafen a. Rh. hatte bis Mai 1905 in ihren Siedlungen Hemshof und Limburgerhof 675 Einfamilienhäuser (in einem als einheitliches Haus erscheinenden Baukörper meist 4 völlig getrennte Wohnungen mit jeweils eigenem Eingang und Treppe) gebaut, in Hessen überwiegt der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern für Arbeiter, und zahlreiche Arbeitgeber der verschiedenen Länder und Bezirke bevorzugen mit Recht bei geeigneten Verhältnissen diese „ideale“ Wohnform.

Was die rechtlichen Beziehungen angeht, so werden die von dem Arbeitgeber errichteten Häuser und Wohnungen dem Arbeiter in der Regel mietweise überlassen (auch Erbmiete kommt vor), und es wird allgemein der Abzug der Miete vom Wochenlohn in kleinen Beträgen von den Arbeitern als zweckmäßig und wohlätig empfunden.

Auch Erwerbshäuser sind allorts errichtet worden: in Mülhausen (die „Arbeiterstadt“ als bekanntes und ältestes Beispiel), Lüdenscheid, Pforzheim, Mettlach, Neviß, Mansfeld, Essen, Böcklingen, Worms usw. usw.; aber nur an wenigen Stellen sind günstige Erfahrungen gemacht, so bei Billeroy & Boch, Mettlach, bei welcher Firma von 685 Häusern im Werte von 2 602 053 Mark 226 nach völliger Abbezahlung in das freie Eigentum der Arbeiter übergangen; die gesamten Rückzahlungen betrugen bis 1912 1 468 508 Mark. Im großen ganzen besteht sowohl seitens der Arbeiter wie der Arbeitgeber eine gewisse Abneigung gegen das Erwerbshaus, und es dürfte sich daselbe, das ebenso gepriesen als andererseits bekämpft wird, nur da als die bessere Einrichtung erweisen, wo ein seßhafter Arbeiterstamm, der haushalterisch und kapitalträchtig ist (es werden zumeist 600 bis 1000 Mark Sparguthaben zum Hauswerb verlangt), um auch das Besitztum halten zu können, auf billigem Boden, mit Lust und Liebe zur Garten- und Ackerbestellung im Ein- oder höchstens Zweifamilienhaus mit ausreichend großem Garten- oder Ackerland heimisch gemacht werden kann. Wo die Erwerbshäuser größere Häuser waren, wegen des teuren Bodens, und der Arbeiter die Sorge um Miete, Zinsen und Abgaben übernehmen mußte, da war er meist in wenigen Jahren entweder nicht mehr Eigentümer* oder nicht mehr Arbeiter. In beiden Fällen kommen die Interessen des Werkes zu kurz, so daß ein Vorkaufsrecht desselben durchaus nötig wird; aber auch hinsichtlich der Durchführung und Erhaltung von Ordnung und Sauberkeit, vernünftiger Wohnungsbentzung, Schlafgängerwesen, Raumüberfüllung usw. ist der Einfluß der Werke bei den Werkswohnungen weit kräftiger. Daß in Mülhausen die „Arbeiterhäuser“ allmählich in die Hände von Kleinbürgern, Handwerkern und Gewerbetreibenden übergangen, die sie nach ihrem Geschmacke veränderten und umbauten, und daß die berühmte Arbeiterstadt „so langsam aber sicher ihren eigenartigen Charakter einbüßen wird“ oder deutlicher gesagt ihren ursprünglichen Zweck völlig verloren hat, ist bekannt. Das Bestreben der Industrie in Mülhausen ging darum in neuerer Zeit dahin, den Arbeitern gute Verkehrsmöglichkeiten zu schaffen zur täglichen Heimkehr in ihre Heimatdörfer.

Die für das Rechtsverhältnis bedeutsame Kündigungsfrage ist, wie bereits erwähnt (Seite 264), heute zumeist so gelöst, daß unnötige Härten (sofortige Räumung der Wohnung) vermieden sind und eine ausreichende Räumungsfrist, meist 14 Tage bis 1 Monat, auch $\frac{1}{4}$ - und $\frac{1}{2}$ -jährliche Fristen gewährt werden. Noch wichtiger ist die Kündigungsfrage bezüglich der von den Arbeitgebern zu den Erwerbshäusern geliehenen Kapitalien, aus Gründen der Lösung des Arbeitsverhältnisses, der Nichterfüllung übernommener Pflichten

* Von 534 seit 1854 erbauten Häusern der Königin-Luise-Grube, Oberschlesien, waren 1889 nur 253 = 47% noch im Besitze der Erbauer bzw. deren Erben, von den 342 Beihilfshäusern der Königsgrube waren 190 im Besitze von Arbeitern des Werks. Von den insgesamt im Jahre 1912 noch festgestellten 1238 Beihilfshäusern der oberschlesischen Bergindustrie waren 604 wenigstens im Besitze eines Berg- oder Hüttenarbeiters.

oder beim Tode des Arbeiters. Die Forderung sofortiger Kapitalrückzahlung muß als unsozial bezeichnet werden und auch Rückzahlung nach 3 Monaten dürfte erfahrungsgemäß in vielen Fällen für den Arbeiter bzw. seine Familie verhängnisvoll werden, während eine Frist von 6 Monaten, wie sie z. B. die Hfelder Hütte gibt, der Sachlage gewiß in billiger Weise Rechnung trägt.

Die Ansiedlung durch Rentengüter auf Grund des Gesetzes vom 7. Juli 1891 bzw. des Erlasses vom 8. Januar 1907, der kleinste Rentengüter bis 12,50 Ar ermöglicht, war bis Oktober 1913 auf reichlich 3000 Stellen angewachsen. Von Rentengütersiedlungen für industrielle Arbeiter seien die 50 Rentengüter auf dem Gelände der bis Ende 1908 600 Häuser zählenden Arbeiterkolonien der Zeche Rabbod bei Hövel (Bergwerksgesellschaft Erier), die Rentengütersiedlung Wiege in Hannover mit 73 Stellen (Deutsche Mineralöl-Industrie A.-G. Köln), sowie die während des Krieges auf Veranlassung der Rheinischen Metallwaren- und Maschinenfabrik Ehrhardt, Düsseldorf, entstandene, für etwa 300 Stellen bestimmte Rentengütersiedlung „Gartenberg“ bei Sommerda (Thüringen) erwähnt. Zur Verhütung der Spekulation sind auch hier Verfügungseinschränkungen für den Stelleninhaber nötig. Hinderlich für die Ausbreitung des zweifellos segensreichen Rentengüterswesens ist die noch nicht überall völlig gelöste Beleihungsfrage und der vom Ansiedler zu tragende Kursverlust der Rentenbriefe (oft 10–12 %), erwünscht eine Ausdehnung des Gesetzes auf noch kleinere Güter bis herab zu 4–5 Ar, da es erst dann für die Industriearbeiter seine volle Wirkung ausüben kann.

Als die Arbeiteransiedlung durch Arbeitgeber stark hemmend erwies sich vielfach das preußische Ansiedlungsgesetz vom 28. August 1876 bzw. 10. August 1904, das zum Zwecke der Erleichterung von Ansiedlungen erlassen war. zufolge dieses Gesetzes stellten in zahlreichen Fällen die Gemeinden wegen der erhöhten Schul-, Armen- und Polizeilaften so über jedes kluge Maß hinausgehende Forderungen, daß vielfach der Bau beabsichtigter Kolonien unterblieb, da eine Einigung mit den Gemeinden nicht erzielt werden konnte. Eine Untersuchung im westfälischen Teil des Ruhrbezirks — im Rheinland war das Gesetz nicht eingeführt — ermittelte, „daß von 1877–1896 bei der Anlage von 783 Wohnungen eine Einigung erzielt wurde, während nachweislich 1346 geplante Wohnungen wegen übertriebener Forderungen der Gemeinden unausgeführt blieben“. Daß eine solche Gemeindepolitik schädlich ist, nicht zum wenigsten für die Gemeinde selbst, die sich damit auch oft wirtschaftlich gut gestellte Arbeiterschichten, die nur die Schullasten der Gemeinde erhöhen würden, fernhält, leuchtet ein, und so sehen wir die interessante Tatsache, daß eine zweckmäßigere Verteilung der Gemeindelaften letzten Endes auch zu einer Frage der Wohnungs- und Bevölkerungspolitik wird*.

Wirkungen und Folgen der Wohnungsfürsorge der privaten Arbeitgeber

Prüfen wir, welche Wirkungen diese umfangreiche Wohnungsfürsorge der Arbeitgeber allgemein ausübt und welche Folgen sie für die Arbeiter hat, so fällt zunächst und am meisten die Verbilligung der Wohnungen ins Auge.

Die Verzinsung des von den Arbeitgebern für die Arbeiterwohnungen aufgewendeten Kapitals hält sich zumeist in den Grenzen von 1–2, höchstens 2½ % und ganz selten hören wir von einem höheren Zinsfuß, bis 4 %. Viel häufiger dagegen wird berichtet, daß der Mietertrag nicht ausreicht für die Instandhaltung der Wohnungen und die Amortisation des Kapitals. Demgemäß sind die Wohnungen — falls sie nicht wie in vielen Fällen gänzlich mietfrei sind, wogegen immerhin Bedenken erhoben werden könnten — meist 10–30 %, ja sogar 50 % und darüber (Ruhrzechen) billiger als die ortsüblichen. Diese Verbilligung wirkt der allgemeinen Verteuerung der Mieten bei den Kleinwohnungen,

* Vgl. oben Kap. I, Nr. 9. D. S.

die auch bei sinkenden Lohnsätzen und in Zeiten des Niedergangs nicht aussetzt und bei Hochkonjunktur die Lohnsteigerungen zum großen Teil verzehrt, ja sie manchmal noch übersteigt, entgegen und tritt mancherorts geradezu als „Mietregulativ“ auf. Das Schwabesche Gesetz: „Je geringer das Einkommen, um so größer der für die Miete zu verausgabende Anteil“ gilt nicht für die in Werkwohnungen untergebrachten Arbeiter, die zumeist weit weniger als $\frac{1}{7}$ oder rund 14 % ihres Einkommens — das wäre nach allgemeiner Ansicht das Normale — für Miete ausgeben, während beispielsweise 1903 in Essen bei Einkommen bis 660 Mark 25—30 % desselben, bei 660—1050 Mark 20—25 % auf Miete fielen. In Berlin und Hamburg gab sogar in der untersten Lohnstufe bis 18 Mark Wochenverdienst der fünfte Teil der Beteiligten mehr als 30 % des Lohns für Miete aus, bei einem Wochenverdienst bis 21 Mark mehr als der dritte Teil über 25 %. Was die geringeren Werkwohnungsmieten für die Lebenshaltung der Arbeiter, zumal der kinderreichen Familien, bedeuten, läßt sich leicht abschätzen.

Bei dem fast überall herrschenden Wohnungsmangel an Kleinwohnungen sorgt die Bütätigkeit der Arbeitgeber auch dafür, daß die als nötig erachtete Spannung zwischen Wohnungsangebot und Nachfrage mit 3 % leer stehender Wohnungen, welchen Wohnungsvorrat die gewerbliche bzw. private Wohnungsproduktion aus vielfachen Ursachen her im allgemeinen zu liefern nicht imstande sein wird, nicht dauernd weit unter diesem Wert gehalten wird, zum Schaden der Mieter und des Fortschritts des Wohnungswesens. Wesentlich aber noch als die Verbilligung der Mieten erscheint als Folge der Arbeitgeberbütätigkeit die beträchtliche Verbesserung der Wohnverhältnisse.

Nicht nur daß in den Wohnungen der Arbeitgeber allgemeine Mängel, etwa bezüglich der Treppenanlage, der Zahl der von einer Treppe aus zugänglichen Wohnungen, Häufung der Stockwerke, Anordnung von Wohnungen in Flügel- und Hofbauten oder gar im Keller, Unmöglichkeit der Querlüftung der Wohnungen, Zusammenlegung der Alote für mehrere Familien, der Entwässerung, der ganzen Bauweise usw. vermieden sind, sondern der weitaus überwiegende Teil der Arbeitgeber sieht mit der Erfüllung aller baupolizeilichen Anforderungen, die meist ja nur Mindestforderungen sind, seine Aufgabe noch nicht gelöst. In voller Würdigung der Bedeutung der Wohnung in gesundheitlicher und moralischer Beziehung, in Würdigung ihrer Einwirkung auf das Verhältnis des einzelnen zu Gemeinde und Staat und auf die Zukunft unseres Volkes, das materiell, sittlich und geistig zu höherer Kultur geführt werden soll, gehen die Arbeitgeber darauf aus, dem Arbeiter nicht nur Obdach zu bieten, sondern eine wirkliche Heimstätte behaglich und heimelig, in der das Familienleben und der Familienzusammenhang gedeihen und erstarken können, in der Frohsinn, Lebensfreude, Lebensmut und Zuversicht ihre Kräfte spenden. Denn sowenig wie der Begriff Wohnung und Familie zu trennen ist, sowenig ist der Begriff Volkskraft, Wehrhafterhaltung und Volkszukunft von dem der Familie zu lösen. So haben die Arbeitgeber in ihren Werkshäusern nicht nur die Zahl der Wohnungen im Stockwerk beschränkt, zumeist auf 2, und die Zahl der Stockwerke auf 2—3 oder höchstens — in wenig Fällen — auf 4, nicht nur Raumzahl, Raumgröße und Luftraum der Wohnung erhöht, die Nebenräume und Wohnungszutaten an Zahl und Größe vermehrt und damit die Annehmlichkeiten der Wohnung gesteigert, in ständigem Wettstreit nach Verbesserungen, sondern ihre Leistungen sind auch in städtebaulicher Hinsicht bedeutsam und vorbildlich geworden.

Ganz abgesehen davon, daß die Einzelhäuser technisch und künstlerisch sich immer mehr vervollkommneten, ermöglichte die einheitliche Planung ganzer, oft sehr großer Siedlungen auf eigenem Gelände, sei es innerhalb der Städte oder auf dem Lande, die weitgehendste Beachtung der neuzeitlichen städtebaulichen Anschauungen und Forderungen in bezug auf die Geländeaufteilung, die Straßenführung und -breite, die Anlage von Grünflächen und Spielplätzen, die Schaffung schöner Durchblicke und Abschlüsse usw. Das Verlangen nach

ruhiger, einheitlicher Gestaltung der Straßen- und Platzwandungen, ja ganzer Baublöcke, zumal in Hinsicht auf den Größenmaßstab unserer Städte eine Notwendigkeit, konnte hier bald seine Erfüllung sehen. Denn bei der Arbeiterfiedlung fordert das nach Größe, Einteilung und Bewohnerschaft gleiche Haus geradezu die typisch gleiche Außenansicht und drängt zur architektonischen Zusammenfassung des nach Größe, Form und Baustoff gleichen zu einer höheren Einheit. In solchen vielfache und starke Anregung und Wirkung auf die übrige Bebauung ausübenden Anlagen — es gibt solche, die, wie z. B. der Alfredshof der Firma Friedr. Krupp A.-G. Essen mit 1700 Wohnungen und etwa 8500 Bewohnern, die Größe einer kleinen Stadt haben — sind auch die Bestrebungen des Heimatschutzes ebenso zur Tat geworden, wie die beratende und überwachende Tätigkeit durch die privaten Arbeitgeber bei den von Unternehmern zu erstellenden angemieteten Wohnungen der wohl-tätigen Arbeit einer Bauberatungsstelle gleich zu werten ist. Die Anmietung von Woh-nungen in großer Zahl (vgl. S. 268, Krupp) durch die privaten Arbeitgeber ist dann noch Ursache, daß auch seitens der Unternehmer großzügige und einheitliche, städtebaulich wirk-same Anlagen geschaffen werden können, wo sonst das Bauen derselben nur in völlig vereinzelter und wirkungsloser Ausübung geschähe.

Durch die Einführung der sogen. Wohnungsergänzungen, „des öffentlichen Lebens-raumes“, die der Anregung und Tätigkeit privater Arbeitgeber entsprangen, trat ein neuer Gesichtspunkt auf, der eine wesentliche Verbesserung des Wohnungswesens darstellt und einen aussichtsreichen Weg für zukünftige Bestrebungen eröffnet. Das Ziel dieser Wohnungs-ergänzungen, die gemeinschaftlich sind für eine größere Zahl von Wohnungen und sich überaus vielfältig darstellen als Gärten und Parks, Spiel- und Turnplätze, Bäder- und Waschküchen, Leserräume und Bibliotheken, auch für die Jugend, Versammlungsräume und -häuser, Erholungs- und Ferienhäuser, Krippen, Hörte und Kindergärten, Aufenthalts-räume für Schulentlassene, Industrie- und Haushaltungsschulen, Nähstuben und Wöchnerinnen-stuben, Zur-Verfügung-stellen von Kinder- und Krankenschwestern, Einrichtung für Familien-beratung und Pflege u. dgl. mehr, muß sein, „daß auch der Durchschnittsarbeiter, ehrliche Arbeit vorausgesetzt, imstande sei, häusliches Behagen, körperliche und geistige Erholung zu pflegen und seinen Kindern die Pflege und Erziehung angedeihen zu lassen, welche ihnen die Möglichkeit geben, höhere Kulturansprüche zu stellen“. Selbstverständlich macht sich auch ohne weiteres eine Rückwirkung auf die gewerbmäßige Bautätigkeit geltend, indem geringer und weniger behaglich und gesund ausgestattete Wohnungen schwerer vermietbar werden, da Ansprüche und Durchbildung sich infolge der Tätigkeit der Arbeitgeber gehoben haben. Wenn die Zugabe von Garten- oder Ackerland vor der Stadt und auf dem Lande selbstverständlich und unumgebar ist, so hat sich auch bei Wohnungen in der Stadt die Übung herausgestellt, daß ein großer Teil derselben Gartenland erhält, wobei das Mindest-maß nicht unter 30 qm sinken sollte*. Selbst wo anfänglich keine Gartenneigung vorhanden ist, stellt sie sich erfahrungsgemäß bald ein, und zweifellos ist die zunehmende Liebe und Betätigung im Gartenbau geeignet, gegen die schalen städtischen Vergnügungen zu wirken und den Menschen näher zur Allmutter-Natur zu bringen, die allein reine Freude und wahres Lebensglück für ihn in mütterlichen Händen hält.

Eine Klasse von Mietern, gerade jene, „für die immer eine Wohnungsfrage besteht selbst bei reichlichem Wohnungsangebot und mäßigen Mieten“, die Klasse, die heute noch der Schrecken der Hausbesitzer ist und die nach dem Kriege wohl anders betrachtet werden wird und muß, die der kinderreichen Familien, ist geradezu auf die Wohnungs-fürsorge der Arbeitgeber angewiesen, und es muß überall eine weitgehend und gern geübte

* Allgemein werden 280—400 qm Gartenland als ausreichend erachtet für den vollständigen Gemüsebedarf einer großen Familie; bei vorhandener Kleinviehzuht wird für eine 7—8köpfige Familie eine Landgröße von 600—700 qm als nötig angegeben, während 1250 qm ihren ganzen Jahresbedarf an Gemüse und Kartoffeln decken sollen.

Pflicht der Arbeitgeberwohnungsfürsorge sein, diese Träger unserer Zukunft durch Beschaffung ausreichender Wohnungen und billiger Mieten zu begünstigen*.

In den Werkwohnungen wird der Arbeiter durch die Wohnungsaufsicht, zu der manche Werke Arbeiter oder einen Arbeiterausschuß zuziehen — die privaten Arbeitgeber waren damit die Schrittmacher der staatlichen oder gemeindlichen Wohnungsaufsicht —, an Hand einer unerläßlichen, genauen und pünktlichst durchzuführenden Hausordnung zu einer pfleglichen und fachgemäßen Benützung der Wohnung angehalten, welche erst die baulich guten Räume auch zur guten Wohnung macht. Die Mieter werden durch sie über die bestimmungsgemäße Benutzung der Räume belehrt. Vor allem dürfen Schlafzimmer ausschließlich nur dem Nachtaufenthalt dienen. Das in seinen Wirkungen so üble Schlafgängerwesen** wird in dem Mietvertrag genau geregelt und beschränkt und unterliegt beständiger Beobachtung ebenso, wie etwaige Überfüllung der Räume und die Trennung der Geschlechter in den Schlafzimmern. Gerade letztere Frage führte bei den Kruppschen Werkwohnungen zu einer neuen Grundrissausbildung, bei der ein Schlafzimmer bei Heranwachsen der Kinder durch eine leicht einzuziehende Trennwand jederzeit ohne Umstände in 2 Räume mit je eigenem Eingang und Fenster umgeschaffen werden kann, wodurch in vielen Fällen die Kosten eines Umzuges für eine solche Familie, die in die Lage kommt, statt dreier Räume deren vier haben zu müssen, um eben die heranwachsenden Kinder in den Schlafräumen trennen zu können, wegfallen. Wie manchmal der Abschluß einer Feuerversicherung für die Gerätschaften als Mietsbedingung auftritt, so hat man anderer Orts unternommen, Sinn zu wecken für gut gebaute und geschmackvolle Möbel, gute Bilder und schöne Wohnungsausstattung, und auch für deren preiswerte Beschaffung gesorgt (Levertusen, Farbenfabriken vorm. Friedr. Bayer & Co.). Durch alle diese Fürsorge wird Ordnung und Sauberkeit gefördert, auch durch Prämien für tadellose Wohnungs- und Gartenhaltung, sowie für Fenster- und Balkonschmuck mit Blumen manchmal belohnt; die Familie gewöhnt sich an geordnetes Leben, der Wirtshausbesuch geht zurück, die Benützung der Leshallen und der Bibliotheken wächst, die ganze Lebenshaltung nimmt eine aufsteigende Richtung. Zahlenmäßig sinkt die Wohnungsziffer, d. h. die Zahl der in einer Wohnung lebenden Personen, der allgemeine Gesundheitsstand hebt sich in erfreulichem Maße. Und keineswegs trifft auf diese Wohnungsfürsorge zu, was Raumann so bitter von der „Verbesserung“ des gewerblichen Wohnungswesens behaupten kann: „Die Wohnung wird etwas besser, wir bekommen Gas, Wasserleitung und Tapeten, aber die Wohnungen werden teurer und die Kinderbetten werden weniger“, sondern hier kann mit Recht die „Statistik kommentieren“: „die Wohndichtigkeit hat abgenommen, das ist der Fortschritt“.

Mittelbare Wohnungsfürsorge der privaten Arbeitgeber

Außer und neben der unmittelbaren Wohnungsfürsorge der privaten Arbeitgeber, die trotz ihrer unbestreitbaren und vielseitigen günstigen Wirkungen von Seiten der Arbeiter sowohl als der Volkswirtschaftler Widerständen und Einwendungen begegnet, finden wir eine günstiger und zustimmender beurteilte mittelbare. Statt selbst zu bauen, unterstützt der Arbeitgeber die privaten Bauabsichten seiner Beamten und Arbeiter in verschiedener Weise:

Durch Abgabe billigen oder kostenlosen Baulandes, durch zinsfreie oder zu niederem Zinsfuße gewährte Darlehen bis zu einer bestimmten Höhe der Kosten (z. B. hat die Gutehoffnungshütte Oberhausen von 1906—12 an 168 Arbeiter Bauvorschuße gewährt in Höhe von 140 421,24 Mark, die Firma Seyl in Worms bis 1907 Darlehen von 1,7 Millionen

* Vgl. unten Zweiter Abschnitt, Kap. II, Nr. 3. D. S.

** Ganz abgesehen von den Schäden in moralischer Beziehung ist das Schlafgängerwesen vielfach die Ursache der Überfüllung der Wohnungen (mehr als drei Bewohner auf einen Wohnraum gilt als solche) und wirkt auch mietsteigernd.

Mark, die Zechen des Oberbergamtsbezirkes Dortmund bis 1907 2,6 Millionen Mark Baudarlehen, die oberschlesische Bergindustrie bis 1890 1 299 150 Mark zinsfreie Bauvorschüsse usw.), durch ein freies Geldgeschenk nach der Herstellung des Baues, sogenannte Bauprämien, nach dem Vorbilde der Bergverwaltung Saarbrücken, die seit 1842 solche zahlte, und deren Betrag sich heute auf 750 bis 900 Mark im Einzelfalle beläuft je nach der Hausgröße (es gab die Mansfelder Kupferschiefer bauende Gesellschaft bis Anfang 1900 109 000 Mark Bauprämien und 1 116 296 Mark Baudarlehen, die Zechen des Ruhrreviers bis Ende 1909 2 930 000 Mark auf 775 Beihilfshäuser für Bauvorschüsse und Bauprämien, die oberschlesische Bergindustrie auf 1769 Beihilfshäuser rund 1 Million Mark, davon auf 878 Häuser einer Verwaltung 24 555 Mark für Prämien, die Röchlingschen Eisen- und Stahlwerke bis 1910 1 381 408 Mark als Baudarlehen u. a. m.), durch Gewährung von zweiten Hypotheken zu günstigeren Bedingungen, als sie der Markt gewähren kann, nämlich zu $2\frac{1}{2}$ —3% Zins bei einer Beleihung bis zu 90%, ja sogar manchmal bis zur vollen Höhe der Gesamtkosten. Für die ersten Hypotheken kommen außer den Landesversicherungsanstalten und den sonstigen üblichen Geldinstituten vielfach die eigenen Ruhegelds- usw. Kassen in Betracht. Es gaben die Höchster Farbwerke, die Anfang 1914 827 Werkwohnungen besaßen, z. B. bis 1914 438 Hypothekendarlehen im Betrage von 1 046 000 Mark*. Die durch den Arbeiter insgesamt aufzubringenden Zinsen einschl. der 1—2% für Tilgung stellen sich zumeist auf 5% der Bausumme. Für einen jährlichen Betrag, der noch geringer ist als die von ihm aufzubringende Miete, falls er bei einem Hausbesitzer zur Miete wohnt, wird der Arbeiter Eigentümer eines Häuschens mit Garten und Stall. In einzelnen Fällen werden auch die Steuern und Abgaben von dem Arbeitgeber dauernd getragen. Die Ilseder Hütte in Groß-Ilse, Braunschweig, die 1914 463 Arbeiterwohnungen fast ausnahmslos in Zweifamilienhäusern besaß, hat an ihre Arbeiter rund 139 000 Mark auf Hypotheken ausgeliehen, die mit 3% verzinst und mit 2% getilgt werden. Die Hütte erleichtert die Zinszahlung in ganz außerordentlicher Weise, indem sie die Guthaben ihrer Arbeiter in der Hüttensparkasse bis zu 1500 Mark, welche Summe fast sämtliche Arbeiter (2200 Verheiratete) eingelegt haben, mit 20%, also bei 1500 Mark mit 300 Mark für das Jahr verzinst!

Natürlich sind auch hier Sicherungen nötig, um den Arbeitgeber nicht zu Schaden kommen zu lassen, während hingegen der Arbeiter bei Wahrung aller seiner Freiheit, da er zumeist den vielfachen Anforderungen des Bauens geschäftlich nicht gewachsen sein dürfte, durch den Arbeitgeber bezw. dessen kaufmännische und technische Hilfskräfte unterstützt und vor Nachteilen und Übervorteilungen bewahrt werden muß. Kostenlose Herstellung oder Überlassung des Bauplans nach den Wünschen des Arbeiters wird sich heute nötig erweisen aus Gründen einer vernünftigen und schönen Bauweise sowie des Heimat-schutzes.

In neuerer Zeit gewinnt mit dem aufblühenden Genossenschaftswesen für Kleinwohnungsbau auch die Beteiligung oder Unterstützung solcher Bauvereinigungen durch Arbeitgeber größere Bedeutung. Da die gemeinnützige Erstellung im folgenden Beitrag behandelt wird, sei hier nur in aller Kürze berichtet, inwieweit die Mitwirkung der privaten Arbeitgeber in Frage steht. Wenn für den Arbeitgeber bei der Beteiligung an Baugenossenschaften gegenüber dem eigenen Bauen die häufig hemmende Festlegung eines bedeutenden Kapitals und deren Folgen bei wechselnder Geschäftslage seines Industriezweiges oder seines Werkes umgangen sind, so tritt für den beteiligten Arbeiter die gewünschte Lockerung oder Trennung des Miets- und Arbeitsverhältnisses ein. Gegenüber einer gewöhnlichen Mietwohnung, der die genossenschaftlichen Wohnungen hinsichtlich der Billigkeit, der gesundheitlichen Herrichtung und der Annehmlichkeiten weit überlegen sind, noch weiterhin

* Die Höchster Farbwerke lassen ihre gesamten Werkwohnungen durch die A.-G., Gesellschaft zur gemeinnützigen Beschaffung von Wohnungen, deren Aktien in ihrem Besitze sind, errichten (vgl. S. 276).

der Vorteil, daß Kündigung und Steigerung der Mieten ausgeschlossen sind, vorausgesetzt, daß der Mieter seinen Verpflichtungen nachkommt. Sein Kündigungsrecht behält er dagegen voll. Auch die sozial-ethische Bedeutung der Selbsthilfe, der eigenen Mitarbeit und Verantwortlichkeit darf ebensowenig übersehen werden, wie der Einfluß des gemeinsamen Besitzes und der Gewinnbeteiligung das Sparen des Arbeiters fördert und die gemeinsame Tätigkeit des Arbeitgebers und des Arbeiters, nach Schmoller „eine Brücke der Verührung und Verständigung zwischen Besitzenden und Nichtbesitzenden“, ausgleichend wirkt und zu einem „Instrument des sozialen Friedens“ wird. Der Arbeitgeber beteiligt sich an der Genossenschaft mit Geld (nur eine kapitalkräftige Organisation wird imstande sein, durch Beschaffung der Baustoffe im Großeinkauf und Übertragung der Arbeiten an leistungsfähige Unternehmer die Herstellungspreise der Wohnungen und mit ihnen die Mieten niedrig zu halten und dabei doch eine — sehr begehrte — Dividende verteilen zu können), Gewährung von billigem Land oder Schenken von solchem, Übernahme der zweiten Hypotheken zu billigem Zinsfuß (Grusonwerk Friedr. Krupp 3%), Bürgschaftsleistung für solche, Gewährung von Darlehen gegen Schuldschein oder Übernahme kündigungsfreier Darlehen, mit welcher letzteren Unterstützungen den Baugenossenschaften bei den derzeitigen Verhältnissen des Geldmarktes am meisten gedient ist. Bestehen für die Werke besondere Vereine, so werden diese in der gleichen Weise gefördert (Krupp, Röchling, Schuckert usw.). Die Baugenossenschaft der Maschinenfabrik Augsburg-Nürnberg A.-G., Werk Nürnberg, nimmt insofern eine eigene Stellung ein, als sie nicht selbst baut, sondern sich mit 40 000 Mark (von 41 000 Mark Stammkapital im Jahre 1913) an der Baugesellschaft Werderau G. m. b. H. beteiligt, von deren 200 000 Mark betragendem Stammkapital 130 000 Mark in Händen des Werkes sind, dem damit (auf 1000 Mark Stammeinlage kommt 1 Stimme) ein dauernder Einfluß gesichert ist.

Die Großindustrie hat auch vielfach allein, zu mehreren oder als Verband Aktiengesellschaften gegründet zum Zwecke der Errichtung von Arbeiterwohnungen und diese Tätigkeit damit von dem einzelnen Betriebe gelöst und eine Verteilung des Risikos herbeigeführt. Die A.-G. gemeinnütziger Bauverein in Landsberg a. W., von Fabrikbesitzer Max Bahr gegründet, vermietet den weniger bemittelten Familien in Landsberg (nach S. Altenrath) Wohnungen, deren Mieten 25–30% unter den ortsüblichen bleiben. Zu dem Stammgeld zahlt die Firma Max Bahr jährlich 10 000 Mark Zuzuschuß, um eine 3½% Verzinsung desselben zu erreichen. Auch hier wird von der bequemen Möglichkeit, die Häuser zu erwerben, von den Arbeitern „kaum Gebrauch gemacht, da sie immer in Sorge sind, sie möchten bei dem Hauskaufe Schaden erleiden. Seit dem Jahre 1889 sind — bis 1913 — nur 19 Häuser in das Eigentum der Arbeiter übergegangen“. Überhaupt tritt allgemein der Bau von Erwerbshäusern auch bei den Baugenossenschaften (von den im Jahre 1910 bestehenden G. m. b. H. beschäftigten sich 12% mit dem Bau von Erwerbshäusern, 55% bauten Miethäuser und 32% pflegten beide Bauweisen) in den Hintergrund wegen der gemachten, wenig ermutigenden Erfahrungen. Die A.-G., Gesellschaft zur gemeinnützigen Beschaffung von Wohnungen, von den Höchster Farbwerken 1899 gegründet mit einem Stammgeld von 2 Millionen, hat als Zweck „die Beschaffung gesunder und billiger Wohnungen für Arbeiter und Aufseher, welche bei den Farbwerken vormals Meister, Lucius & Brüning in Höchst am Main oder bei sonstigen innerhalb des Kreises Höchst a. M. befindlichen gewerblichen Unternehmungen beschäftigt sind“.

Gemeinsame Gründung mehrerer Werke sind die industrielle Gesellschaft Mühlhausen, die gemeinnützige Gesellschaft in Griesheim, die Nürnberger Baugesellschaft für Kleinwohnungen m. b. H., der Aktienverein in M.-Glabbadach usw. Auch die Stiftungen zur Errichtung von Wohnungen für Arbeiter und weniger Bemittelte (Margarete Krupp-Stiftung, Essen; Meyer-Stiftung, Leipzig; Heimstiftung des Kommerzienrat Ed. Selter; Union Home des ehemaligen Reichstagsabgeordneten Lalance in Mühlhausen; Albers in

Düsseldorf; Pallenberg, Köln; U. von Galhau, Mettlach, u. a.) mögen Erwähnung finden, insofern als ihre Träger meist Arbeitgeber sind, wenn sie streng genommen auch nicht hierher gehören.

Von volkswirtschaftlicher Seite hat man den Aktiengesellschaften angeraten, Werkshäuser auf dem Gelände der Industrie, in erster Linie der Zechen, im Erbbaurecht zu errichten, damit dieser die hohen Kosten für die Bauten erspart blieben, während sie andererseits bei der Möglichkeit jederzeitiger Ablösung gegen eine Entschädigungssumme völlige Verfügungs- und Bewegungsfreiheit besäße, doch ist m. W. ein Versuch in dieser Richtung noch nicht gemacht worden.

Als mittelbare Wohnungsfürsorge der privaten Arbeitgeber müssen auch die sich am zweckmäßigsten nach der Zahl der Kinder bzw. der erwerbsunfähigen Personen der Familie richtenden Mietunterstützungen betrachtet werden, insofern als sie dem Arbeiter das Bezahlen und Beziehen einer ausreichenden und gesunden Wohnung ermöglichen bzw. erleichtern sollen*. Daß da, wo keine Werkwohnungen vorhanden sind, der Zweck der Mietunterstützungen vielfach nicht erreicht wird, sondern daß die Hausbesitzer zumeist den Vorteil an sich ziehen, ohne daß das Wohnwesen gebessert wird, zeigt die Erfahrung. Die völlig mietsfreie Überlassung von Wohnungen an Arbeitsunfähige und Pfündner, wie sie Krupp in der Kolonie Altenhof bei Essen und die Höpster Farbwerke in ihrem Arbeiterheim eingerichtet haben, wird wohl von keiner Seite Einwendungen begegnen. Auch die Unterbringung der Ledigen, bzw. der Arbeiter, die nur über Sonntag zu ihren Familien heimkehren, in Schlafhäusern, Ledigenheimen usw., wobei gleichfalls mit Überwindung einer gewissen Abneigung seitens der Arbeiter gekämpft werden muß, berührt das Kleinwohnungswesen, da sie wesentlich zur Steuerung des meist bedenklichen Rost- und Schlafgängerwesens beiträgt. Einzelne Arbeitgeber haben auch darin ganz Außerordentliches geleistet (Krupp, Röhlingsche Eisen- und Stahlwerke, Elberfelder Farbwerke, Gütermann & Co., Gutach i. B., die Ruhrzechen u. a. m.).

Haben wir so in aller Kürze die Leistungen der privaten Arbeitgeber auf dem Gebiete des Kleinwohnungswesens geschildert, so erübrigt sich in ein Für und Wider dieser Art Wohnungsfürsorge einzutreten um so mehr, als man bei einer Wertbeurteilung derselben völlig absehen kann von den etwaigen Absichten oder den mit der Einrichtung verfolgten Eigenzwecken der Arbeitgeber, um nur das wirklich und tatsächlich Erreichte und seine Wirkungen ins Auge zu fassen. Diese aber werden auch für den Zweifler sofort ins Licht treten, wenn wir die Frage stellen: Was wäre, wenn die Leistungen der Arbeitgeber auf diesem Gebiete nicht vorhanden wären? Wenn zuletzt alle menschliche Tätigkeit den Endzweck hat, den Menschen zu heben und zu veredeln, den einzelnen immer mehr in ideelle und geistige Beziehungen zur Gesamtheit zu bringen, so ist die Wohnungsfürsorge der Arbeitgeber ein Schritt auf diesem Wege, da die Arbeiter durch sie einer besseren Daseinsbetätigung und einer höheren Lebensauffassung zugeführt werden; „aus einem Werkzeug des Brotherrn ist sie zu einer sozialen und sozialpolitischen Schöpfung geworden“, wie Eberstadt sagt, und, wie ich ergänzen möchte, zu einer Quelle neuen, frischen und segensbringenden Lebens für unser Volk.

* Die Farbenfabriken vormals Friedr. Bayer & Co., Leverkusen, mit 1784 Werkwohnungen, gewähren als Mietbeihilfe im Krieg bei Kindern unter 14 Jahren: für das 4. Kind 50 Mark im Jahr, für das 4.—6. Kind 140 Mark im Jahr, für das 4.—8. Kind 210 Mark im Jahr. Außerdem hat die Fabrik eine Prämienstiftung errichtet, aus der kinderreiche Ehefrauen Prämien von mindestens 150 Mark, im Jahre erhalten. Die Thyssenschen Unternehmungen geben Mietbeihilfe in der Art, daß Familien, die ein volles Jahr in der Werkwohnung gewohnt haben, vom 3. Kinde ab für jedes Kind und für jeden Monat an Weihnachten 5 Mark zurückerhalten.

3.

Die gemeinnützige Produktion

Von Prof. Dr. H. Albrecht in Berlin-Lichterfelde

Unter denjenigen Bestrebungen, die, im Gegensatz zu der privaten Bautätigkeit, auf die Wohnungsproduktion gerichtet sind „ohne Absicht des Erwerbes und des Gewinns, sei es aus dem Hausbau selber oder aus dem Vermieten von Wohnungen“, soll hier neben der Tätigkeit der Arbeitgeber und von Reich, Staat und Gemeinde, welche letztere mit verschwindenden Ausnahmen zurzeit über das Stadium der Wohnungsfürsorge für die eigenen Arbeiter und Angestellten nicht hinausgekommen ist, der „gemeinnützigen“ Wohnungsproduktion ein besonderer Abschnitt gewidmet sein, d. h. derjenigen Bautätigkeit, die unter Gewinnverzicht durch private Vereinigungen der verschiedenen Organisationsformen ausgeübt wird.

Einer sachlichen Würdigung dieser Träger des Kleinwohnungsbaues sei eine kurze Darstellung ihrer zeitlichen Entwicklung und der Formen, die sie angenommen haben, vorausgeschickt. Während wir dem Bau von Arbeiterwohnungen durch industrielle Unternehmungen in Deutschland schon im 18. Jahrhundert begegnen, reicht die Geschichte der als „gemeinnützig“ zu bezeichnenden Baugesellschaften bis etwa in die Mitte des 19. Jahrhunderts zurück, und zwar sind sie zunächst unter der Organisationsform der Aktiengesellschaften anzutreffen. Im Gegensatz zu den Erwerbszwecke verfolgenden Aktiengesellschaften bekunden die hier in Frage kommenden Gesellschaften ihren gemeinnützigen Charakter dadurch, daß sie die Höhe der zur Verteilung gelangenden Dividende auf einen mäßigen Prozentsatz beschränken, während darüber hinaus sich ergebende Überschüsse zu Rücklagen, bezw. zur Erweiterung des Unternehmens verwendet werden. In der Regel wird ferner der größte Teil der Verwaltungsgeschäfte durch ehrenamtliche Organe übernommen. Die älteste der heute in Deutschland bestehenden Gesellschaften dieser Art ist die im Februar 1848 mit einem Aktienkapital von 264 000 Mark ins Leben getretene Berliner gemeinnützige Baugesellschaft, die bis heute Häuser im Werte von über zwei Millionen Mark errichtet hat. Sie repräsentiert den Typus derjenigen Unternehmungen, die den Bau des mehrstöckigen Vielfamilienhauses auf hochwertigem Grund und Boden im Innern der Städte zum Vermieten zum Inhalt ihrer Tätigkeit gemacht haben. Zeitlich schließt sich dieser Gründung, damals noch unter französischer Herrschaft, die der vielgenannten Mülhaufener Gesellschaft für Arbeiterwohnungen an, die 1853 von einer Anzahl Mülhaufener Industrieller mit einem Aktienkapital von 350 000 Francs ins Leben gerufen und von der französischen Regierung durch einen Zuschuß subventioniert wurde, der dazu diente, die Anlagekosten für die Straßen-Be- und -Entwässerung, sowie für verschiedene gemeinnützige Anstalten zu bestreiten. Was ihre Bauausführungen anlangt, so schuf die Gesellschaft den von vielen Seiten bis in die neueste Zeit nachgeahmten sogenannten Mülhaufener Häusertyp, vier unter einem Dache vereinigte Wohnungen, die durch zwei im Grundriß ein Kreuz bildende Wände voneinander getrennt sind; das System ist billig, aber nicht empfehlenswert, weil die Belichtungsverhältnisse mindestens zweier Wohnungen ungünstige werden

* Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage. II. Aufl. Jena 1910. S. 364.

müssen, und weil keine derselben ganz durchlüftet werden kann. Die Preise der von der Gesellschaft erbauten Häuser, die in der Regel zwei Zimmer, Küche, Dachkammer, Keller und Bodenraum enthielten, betrugen anfangs 2200—3000 Francs, später stellten sie sich höher. Von dem Hausanwärter wurde eine Anzahlung von 250—300 Francs gefordert; die monatlichen Geldleistungen wurden so berechnet, daß eine vierprozentige Verzinsung des Anlagekapitals und durch eine Amortisationsquote von $2\frac{1}{2}\%$ der Rauffumme die allmähliche Tilgung des Kaufpreises erzielt wurde. Die Gesellschaft hat die bei der Begründung erworbenen ausgedehnten Terrains bis zum Jahre 1897 mit 1243 Häusern bebaut, die einen Wert von 3480 000 Mark darstellen; von da an wurde die Bautätigkeit eingestellt. Sämtliche Häuser haben Käufer gefunden. Der Verlauf des Unternehmens ist bekannt und bestätigt die Bedenken, die gegen das System erhoben sind: viele der ursprünglich von Arbeitern erworbenen Häuser sind, teilweise durch oft wiederholten Besitzwechsel, in andere Hände übergegangen, durch vielfache An- und Aufbauten hat eine Ausnutzung des Terrains und ein Abvermietungs-system Platz gegriffen, das Zustände der bedenklichsten Art herbeigeführt hat.

Diese beiden Typen sind in der Folgezeit für eine ganze Anzahl von Neugründungen vorbildlich geworden. Nach dem Vorbilde der Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft als dem Typus des großstädtischen Mietshausbaues entstanden, um nur einige der erfolgreichsten zu nennen, 1887 der Gemeinnützige Bauverein in Dresden, 1888 der Verein zur Verbesserung der kleinen Wohnungen in Berlin, 1890 die Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen in Frankfurt a. M., 1903 der ursprünglich als Genossenschaft ins Leben gerufene, später in eine Aktiengesellschaft umgewandelte Hamburger Bauverein usw. Die Mülhausener Gesellschaft für Arbeiterwohnungen als der Typus des Kleinhausbaues mit Eigentumserwerb wurde vorbildlich für die Gladbacher Aktienbaugesellschaft in M.-Gladbach (1869), die Barmer Baugesellschaft für Arbeiterwohnungen (1872) und viele andere größere und kleinere Unternehmungen, wobei besonders bemerkt werden mag, daß die in Mülhausen gemachten üblen Erfahrungen nach und nach zu Maßnahmen geführt haben, die mit Erfolg auf Abhilfe in dieser Beziehung hinielen. So haben die beiden sehr erfolgreichen Gesellschaften in M.-Gladbach und Barmen neben Häusern zum Eigentumserwerb in erheblicherem Umfang auch solche gebaut, die ausschließlich zum Vermieten bestimmt sind, um hierdurch preisregulierend auf die Mieten der von den Hauserverwerbern abvermieteten Wohnungen einzuwirken, und namentlich ist es gelungen, durch Einrichtungen, wie das den Gesellschaften vorbehaltene Wiederkaufsrecht u. ähnl., hemmend auf den Übergang des Eigentums in Spekulationshände einzuwirken.

Hier und da hat man in neuerer Zeit versucht, die in mancher Beziehung eine Vereinfachung des Geschäftsganges zulassende Form der Gesellschaft mit beschränkter Haftung an die Stelle der Aktiengesellschaft zu setzen, ohne daß indessen dies Vorgehen bis jetzt viel Nachahmung gefunden hätte. Als Typus dieser Form der Bauunternehmung mag die Gemeinnützige Baugesellschaft m. b. H. Griesheim a. M. Erwähnung finden, deren Gesellschafter vier industrielle Werke in Frankfurt a. M. sind. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Erbauung und Vermietung von Wohnungen für Arbeiter und Angestellte der Gesellschafter. Wir kommen in anderem Zusammenhange noch auf diese Form des Unternehmens zurück.

Im Prinzip arbeiten beide Arten von Gesellschaften — Aktiengesellschaften und Gesellschaften mit beschränkter Haftung — insofern auf einer geschäftsmäßigen Grundlage, als sie für ihre Aktionäre, bezw. Gesellschafter, deren Einzahlungen das Betriebskapital bilden, eine, wenn auch mäßige Kapitalverzinsung erstreben und zum größeren Teile heute auch erzielen, in der Tat hat es aber kaum eine derselben dahin gebracht, daß ihre Aktien, bezw. Geschäftsanteile marktgängige Anlagewerte geworden sind. Dieselben befinden sich durchgängig in den Händen gemeinnützig denkender Kapitalisten, die von vornherein auf

eine Verzinsung ihrer Anlage nicht rechnen und unter Umständen auch bereit sind, den Kapitalbetrag zu opfern. Die betreffenden Gesellschaften tragen daher de facto alle mehr oder weniger den Charakter von Veranstaltungen, die sich auf den Wohltätigkeitsinn der besitzenden Klassen stützen, was ihrem Wirkungskreise naturgemäß ziemlich enge Grenzen zieht. Ihre Organisationsform, namentlich die durch das Gesetz vorgeschriebene Höhe der Einzahlungen, bringt es andererseits mit sich, daß diejenigen, denen die Fürsorge gilt, und die nicht in der Lage sind, Anteile in der vorgeschriebenen Höhe zu erwerben, dadurch von dem gesetzlichen Mitbestimmungsrecht in der Verwaltung ausgeschlossen sind, was der ganzen Einrichtung einen mehr fürsorglichen, den modernen Anschauungen nicht mehr entsprechenden Charakter gibt. Für eine gewisse Unterschicht gerade der ärmeren, besonders der kinderreichen, in ihren Wohnverhältnissen am meisten vernachlässigten Klassen, die für die Selbsthilfe nicht reif sind, liegt darin andererseits ein gewisser Vorzug dieser Organisationsform, der sie in engeren Grenzen noch auf lange Zeit unentbehrlich machen wird. Dies tritt namentlich da in Erscheinung, wo diese Gesellschaften, wie es u. a. namentlich bei der Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen in Frankfurt a. M. in vorbildlicher Weise der Fall ist, in bewußter Weise die Fürsorge für diese ärmsten und der Hilfe am meisten bedürftigen Schichten der Bevölkerung auch durch ergänzende Fürsorgeeinrichtungen in den Vordergrund ihrer Tätigkeit stellen.

Dieser Charakter der mehr fürsorglichen Veranstaltungen tritt auch bei einer Anzahl von Vereinen mit Körperschaftsrechten hervor, die zumeist als alleinigen, in einzelnen Fällen auch als Nebenzweck neben anderen gemeinnützigen Bestrebungen den Bau von Kleinwohnungen betreiben. Hier bilden das Betriebskapital die ohne Anspruch auf Verzinsung eingezahlten Mitgliederbeiträge und sonstigen Zuwendungen von gemeinnütziger Seite. Als die nennenswertesten Vertreter dieser Unternehmungsform haben zu gelten: der Verein für das Wohl der arbeitenden Klassen in Stuttgart (1866), der Verein „Arbeiterheim“ in Bethel bei Bielefeld (1886), der Gemeinnützige Bremer Bauverein (1887), die alle drei den Eigenerwerb kleiner Häuser vermitteln; ferner der Verein Ostheim, Leipzig-Sellerhausen (1898), der Verein für Verbesserung der Wohnungsverhältnisse in München (1899), die vorwiegend größere Mietshäuser auf hochwertigem Boden bauen. Der letztgenannte Verein, an dessen Spitze neben dem Vorstand ein auch Mitglieder aus der Zahl der Wohnungsinhaber zählender Verwaltungsrat steht, bietet schon mancherlei Anlehnungspunkte an die genossenschaftliche Organisation, von der später die Rede sein wird.

Während die vorgenannten Organisationsformen sich neben den von gemeinnütziger Seite aufgebrachten Mitteln in erster Linie auch des Hypothekarkredits für die Erreichung ihrer Zwecke bedienen, tritt der rein fürsorgliche Charakter noch schärfer in den Vordergrund bei einer Reihe von Stiftungen, die von einzelnen Wohltätern gemacht sind und — ihr Vorbild haben sie in dieser Beziehung in den in den achtziger Jahren des vorigen Jahrhunderts entstandenen berühmten englischen Millionenstiftungen, der Peabody-Stiftung mit zehn Millionen Mark Stiftungskapital u. a., gefunden — für die Zwecke des Wohnungsbaues in der Regel in der Weise nutzbar gemacht werden, daß die durch die Vermietung der Wohnungen aufgebrachten Summen immer von neuem wieder dem Zwecke der Stiftung zugeführt werden. Hierher sind u. a. zu zählen die im Jahre 1856 errichtete, später in die Berliner gemeinnützige Baugesellschaft aufgegangene Alexandra-Stiftung mit einem Stiftungsvermögen von etwa dreiviertel Millionen Mark, die Aldersche Wohnungsstiftung in Düsseldorf (1887), die Stiftung des Leipziger Verlagsbuchhändlers S. J. Meyer (1888), die Abraham Philipp Schuldt-Stiftung in Hamburg (1892), die alle Mietwohnungen für den ärmsten Teil der Bevölkerung herstellen; ferner die Abegg'sche Stiftung für Arbeiterwohnungen in Danzig (1870), die den Bau von Erwerbshäusern betreibt.

Von diesen Veranstaltungen mehr oder weniger fürsorglichen Charakters heben sich die von den Wohnungsbedürftigen selbst organisierten Baugenossenschaften scharf

ab, deren Entstehungsgeschichte, Entwicklung und Würdigung in wirtschaftlicher und sozialer Beziehung eine etwas ausführlichere Darstellung gerechtfertigt erscheinen lassen dürfte*. Die erste erfolgreiche Anregung zu ihrer Begründung hat der Verband der Schulze-Delitzschen Genossenschaften gegeben, der auf den Verbandstagen in Mainz (1864) und Stettin (1865) dieser Frage nähertrat. Im Jahre 1870 gab es erst drei Baugenossenschaften, 1871 war diese Zahl bereits auf 17 angewachsen. Von diesen älteren Genossenschaften existiert unseres Wissens kaum noch die eine oder die andere. Die wenigsten von ihnen haben es zu einer nennenswerten Tätigkeit gebracht. Der Hauptgrund hierfür dürfte darin zu erblicken sein, daß die Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes vom 4. Juli 1868, in erster Linie die durch dasselbe bedingte Solidarität, ihrer Entwicklung nicht förderlich waren. Einen nachhaltigen Einfluß auf die Gestaltung der Wohnungsfrage haben somit diese Organisationen nicht gehabt.

Eine neue Anregung ging dann Ende der siebziger Jahre von Dänemark aus, indem die Einrichtungen des 1865 ins Leben gerufenen und mit außerordentlichem Erfolg arbeitenden Kopenhagener Arbeiterbauvereins das Vorbild für den Flensburger Arbeiterbauverein abgaben, der 1878, noch zur Zeit der Geltung des älteren deutschen Genossenschaftsgesetzes begründet, fast ein Jahrzehnt hindurch die einzige deutsche Baugenossenschaft gewesen ist, die unter dem Zusammenwirken einer Reihe begünstigender Umstände über die Schwierigkeiten hinweggekommen ist, die sich damals derartigen Unternehmungen entgegenstellten. In seinen Grundprinzipien sich eng an den Kopenhagener Arbeiterbauverein anschließend, hat der Flensburger Arbeiterbauverein für alle später begründeten Baugenossenschaften die Grundlage der Organisation festgelegt. Die Mitgliedschaft der Genossenschaft wird durch Zahlung eines geringen Eintrittsgeldes und durch Übernahme der Verpflichtung erworben, durch kleine, den Einkommensverhältnissen der minderbemittelten Bevölkerung angepasste Ratenzahlungen einen Geschäftsanteil von mäßigem Betrag anzusammeln. Volleinzahlung des Geschäftsanteils oder die Einzahlung in mehreren größeren Raten ist zulässig, ebenso wie die Erwerbung mehrerer Geschäftsanteile. Die Mitglieder nehmen im Verhältnisse zu den eingezahlten Beträgen an dem durch den Geschäftsüberschuß gebildeten Gewinne teil. Die Summe der Geschäftsguthaben bildet das Betriebskapital, das, unter Zuhilfenahme des Hypothekarkredits sowie anderer, z. B. durch Spareinlagen der Mitglieder, durch Ausgabe von Schuldschreibungen usw. aufgebrachten Mittel zum Bau von Wohnungen dient. Jedem Mitgliede steht das Bewerbungsrecht um eine der fertiggestellten Wohnungen zu; sind mehr Bewerber als Wohnungen vorhanden, so entscheidet das Los.

Der Flensburger Arbeiterbauverein ebenso wie die als nächste im Jahre 1886 begründete Berliner Baugenossenschaft waren, wie der Kopenhagener Arbeiterbauverein, Vertreter des Systems des Eigentumserwerbs, das, wie wir gesehen haben, auch bereits einem Teile der älteren deutschen gemeinnützigen Baugesellschaften eigen war und im Prinzip darin besteht, daß dem Bewerber das Haus zunächst unter Anzahlung einer Quote des Kaufpreises mietweise überlassen wird. Als Miete zahlt er, meistens in monatlichen Raten, jährlich einen Prozentsatz des Kaufpreises und außerdem als Erwerbsquote so viel, daß innerhalb eines gewissen Zeitraums der gesamte Kaufpreis getilgt ist. Sobald ein Teil des Kaufpreises — etwa ein Drittel — abbezahlt ist, wird das Haus dem Bewerber durch grundbuchliche Eintragung als Eigentum übertragen; das Restkaufgeld wird entweder

* Vgl. hierzu den Artikel „Baugenossenschaften“ von H. Crüger im Handwörterbuch der Staatswissenschaften, Jena 1909, und W. Vohberg, Die Deutsche Baugenossenschaftsbewegung, Berlin 1906; ferner die Veröffentlichungen des Verfassers zu dieser Frage, so u. a.: „Fünf Jahre praktisch sozialer Tätigkeit“, Schriften der Zentralstelle für Arbeiterwohlfahrts-Einrichtungen, Heft 14, Berlin 1898, und: „Neue Untersuchungen über die Wohnungsfrage“, Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. XCVI, Leipzig 1901.

unter gleichen Zahlungsbedingungen weiter getilgt oder aber auch als feste Hypothek eingetragen. Um zu verhindern, daß ein allzu rascher Besitzwechsel die Häuser ihrem ursprünglichen Zwecke entfremdet, sie der Spekulation anheimfallen läßt, haben in neuerer Zeit die meisten Baugenossenschaften dieses Systems den Käufern allerlei beschränkende Bedingungen auferlegt, viele z. B. das Rückkaufsrecht zu dem ursprünglichen Verkaufspreise vorbehalten u. a. m.

Den bereits genannten Genossenschaften dieses Systems reihen sich im Laufe der folgenden Jahre zahlreiche weitere an, unter denen wir unter den älteren und besonders erfolgreichen den Arbeiterbauverein für Gaarden, Riel und Umgegend (1890) und den Spar- und Bauverein in Blumenthal a. Weser (1894) nennen. Die erstgenannte Genossenschaft ist diejenige, welche das System des Einfamilienhausbaues am reinsten durchgeführt hat, indem sie mit verschwindenden Ausnahmen, die in die erste Zeit ihrer Tätigkeit fallen, nur Häuser mit einer Wohnung hergestellt hat, während die meisten der hierhergehörigen Genossenschaften Häuser mit zwei oder gar mehr Wohnungen bauen, deren Mietertrag den Erwerber eines solchen Hauses in die Lage versetzen soll, seine eigenen Aufkosten herabzumindern, ein Verfahren, das von sozialen Gesichtspunkten aus seine unverkennbaren Bedenken hat.

Eine neue Staffel in der Entwicklung des Baugenossenschaftsgedankens stellt die ebenfalls noch unter der Geltung des älteren Gesetzes im Jahre 1886 erfolgte Begründung des Hannoverschen Spar- und Bauvereins dar, der aber — ebenso wie der Flensburger Arbeiterbauverein und die Berliner Baugenossenschaft — später in eine Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht umgewandelt wurde. Das Neue des mit dieser Gründung inaugurierten Prinzips besteht nicht in der grundsätzlichen Aufgabe des Eigenhausbaues; auch unter den älteren Baugenossenschaften befanden sich, wenn auch in der Minderheit, solche, die sich auf die Erstellung von Mietwohnungen für ihre Mitglieder beschränkten. Das Neue an dem durch den Hannoverschen Spar- und Bauverein begründeten und von zahlreichen späteren Genossenschaften übernommenen Systeme besteht darin, daß die Genossenschaft sich grundsätzlich des Rechtes begibt, den Genossen die ihnen mietweise überlassene Wohnung zu kündigen, bezw., von besonderen in der Satzung vorgesehenen Fällen abgesehen, den Mietpreis zu erhöhen, solange sie ihren Verpflichtungen nachkommen und die Hausordnung innehalten. Unter diesen Bedingungen bietet also das Mietssystem, unter Ausschluß der Möglichkeit, daß das Haus jemals Gegenstand der Spekulation wird, dem Mieter ein dauerndes Besitzrecht an der Wohnung, ohne ihn selbst zu binden. Es lag nahe, daß von dieser Form der Wohnungsproduktion vornehmlich in den größeren Städten Gebrauch gemacht wurde, in denen die hohen Bodenpreise den Bau kleiner, für den Eigentumserwerb geeigneter Häuser von vornherein ausschlossen oder doch nur in größerer Entfernung von den Stadttinnen zuließen. Als Typen für diese Organisationsform seien hier als besonders erfolgreiche Gründungen genannt die des Berliner Spar- und Bauvereins (1892), des Altonaer Spar- und Bauvereins (1892), des Dortmunder Spar- und Bauvereins (1893), des Düsseldorfer Spar- und Bauvereins (1898). Eine nicht unbeträchtliche Zahl von Genossenschaften an kleineren Orten hat sich indessen gleichfalls auf den Boden dieses Prinzips und damit in einen bewußten Gegensatz zu dem Prinzip des Eigentumserwerbs gestellt.

Es erscheint uns hier am Platze, auf die Vorzüge und Nachteile der beiden Systeme — Eigenhausbau und Mietssystem — wenigstens mit einigen kurzen Worten einzugehen, eine Frage, die in der Genossenschaftsbewegung eine vielfach trennende Rolle gespielt hat, die aber in der neueren Zeit doch einem gewissen Ausgleich entgegengeführt ist. Es liegt gewiß etwas Bestehendes in dem Ausblick, der sich uns eröffnet, wenn es in gewissem Umfange gelänge, den bisher Heimat- und Besitzlosen zum Besitzenden zu machen und ihn der Fülle des Segens teilhaftig werden zu lassen, der mit dem Begriffe des „Eigenen

Heimes" verbunden ist. Die Erfahrung hat auch gelehrt, daß mit dieser Aussicht ein gewaltiger Anreiz gegeben ist, der in vielen Fällen erst das Bestreben und die Ausdauer, den Weg der Selbsthilfe zu beschreiten, ausgelöst hat, und es ist in zahlreichen Fällen gelungen, auf diesem Wege Großes zu erreichen. Leider hat die Macht der Tatsachen uns aber darauf hingewiesen, daß das System auch seine Schattenseiten hat. Von vornherein — und das müssen auch seine eifrigsten Vertreter zugeben — ist seiner Durchführung, wie die Verhältnisse namentlich in den Großstädten nun einmal liegen und, trotz aller Reformbestrebungen, auch wohl nicht im Handumdrehen geändert werden können, eine ziemlich enge Grenze durch die Preisgestaltung des Grund und Bodens gezogen. Dieser Einwand läßt sich auch nicht dadurch beseitigen, daß man die Wohnungen der Arbeiter aus dem Innern der Städte in die Vororte verlegt; selbst bei den besten Verkehrseinrichtungen ist ein überwiegender Teil der arbeitenden Bevölkerung auf das Wohnen in nächster Nähe der Arbeitsstätte angewiesen. In zweiter Linie setzt der Erwerb und die Erhaltung eines eigenen Hauses unter allen Umständen eine gewisse wirtschaftliche Selbstständigkeit voraus, wie sie nur bei einer kleinen Minderzahl selbst der besser gelohnten Arbeiter vorhanden ist. Endlich drittens wird sich der Erwerber eines solchen Hauses oft mit dem Erwerb eine schwere Last aufbürden, die ihn der Freizügigkeit beraubt und ihn verhindert, die ihm durch den Wechsel der Arbeitsstelle gebotene Konjunktur auszunutzen. Damit erscheinen uns die Grenzen gezogen, innerhalb deren das System des Eigenhausbaues allein auf die Dauer Erfolge verspricht: billige Bodenpreise, eine wirtschaftlich selbständige, hochgelohnte Arbeiterbevölkerung bei durchaus stabilen Arbeitsverhältnissen — wo diese Bedingungen zutreffen, wird dem System unbedingt das Wort geredet werden können. Wenn man es unter Außerachtlassung der erhobenen Bedenken anwendet, wird man auf die Dauer von Fehlschlägen nicht verschont bleiben: die anfangs von Arbeitern erworbenen Häuser werden oft schon nach kürzester Zeit in andere Hände übergehen, und schließlich, wenn auch nicht gleich beim ersten Besitzwechsel, wird sich die Spekulation der Grundstücke bemächtigen, und die Wohnungen werden dem Zweck, dem sie dienen sollten, entfremdet. Solche Erfahrungen sind da, wo die Beobachtungszeit eine hinreichend lange ist, in ausgiebigstem Maße gemacht. Um dem vorzubeugen, hat man vielen Scharfsinn aufgewandt, einen solchen Besitzwechsel durch Beschränkungen des Eigentumsrechts nach Möglichkeit hinauszuschieben, bezw. zu verhindern; es ist damit mancherlei erreicht, aber es entsteht doch die Frage, ob denn ein in dieser Weise verklusulierte Eigentumsrecht, das dem Inhaber jede Verfügung über sein „Eigentum“ nimmt, noch dem Wesen dessen entspricht, was wir mit dem Begriffe des „Eigenen Heimes“ verbinden, und ob es nicht im Grunde genommen zweckmäßiger wäre, unter diesen Umständen auf das ganze Scheineigentum zu verzichten und sich zu einem Prinzip zu bekennen, das dem Wesen nach dasselbe ist, bei dem es aber des ganzen umständlichen Apparats von Verträgen und Eintragungen nicht bedarf, die doch in der Praxis recht häufig versagen dürften.

Das Mietssystem mit den vorstehend geschilderten Beschränkungen des Kündigungsrechts des Vermieters schließt ja den Bau des kleinen Einfamilienhauses unter Verhältnissen, wo dieses finanziell noch möglich ist, keineswegs aus, und es kann an und für sich nicht dringend genug befürwortet werden, den Bau solcher Kleinhäuser aufrecht zu erhalten, wo immer die Verhältnisse es noch gestatten. Es steht einwandfrei fest, daß das vielgeschossige Mietshaus, die Mietskasernen, unter allen Umständen sehr viel ungünstiger zu beurteilen ist als das Kleinhäuser, und daß die Nachteile der ersteren auch durch sonst einwandfreie Bauart und technische Verbesserungen sich nicht grundsätzlich ausschalten lassen. Aber man sollte sich auch in dieser Beziehung von Einseitigkeiten freihalten. Es bleibt vorläufig unter allen Umständen die Tatsache bestehen, daß das große Etagenmietshaus sich aus den Städten nicht mehr verdrängen läßt. Wenn daher auch das Ziel sein muß, überall da, wo die wirtschaftlichen Verhältnisse es noch gestatten, den Kleinhäusbau —

ganz abgesehen von der Frage, ob das Haus in das Eigentum übergehen oder vermietet werden soll — wieder zur Geltung zu bringen, sehen wir uns trotzdem der Aufgabe nicht enthoben, beim Miet- und Etagenhausbau alle diejenigen baulichen und hygienischen Verbesserungen zu erzielen, die ihm das Odium der gesundheitlichen Minderwertigkeit zu nehmen geeignet sind, und darin haben in den letzten Jahrzehnten die gemeinnützigen Bauvereinigungen Mustergültiges geleistet.

Ihre eigentliche Blüte hat die Baugenossenschaftsbewegung erst erreicht, nachdem durch das Genossenschaftsgesetz vom 1. Mai 1889 mit der unbeschränkten Haftpflicht das Haupthindernis für ihre Entwicklung gefallen war. Von da an sind von Jahr zu Jahr zahlreiche Neugründungen erfolgt, deren Leistungen sich teilweise sehr rasch denjenigen der älteren gemeinnützigen Gesellschaften an die Seite stellten und die jene an Zahl bald sehr erheblich in den Hintergrund treten ließen. Dazu kommt aber noch ein zweiter Umstand, ohne den die rasche Entwicklung schwerlich hätte Platz greifen können, daß ihnen nämlich mit dem Erlasse des Invaliditäts- und Altersversicherungsgesetzes vom 22. Juni 1889 in den Landesversicherungsanstalten mit ihren großen Mitteln kapitalkräftige Kreditquellen erwuchsen. Daher sehen wir die Baugenossenschaftsbewegung namentlich da in rascher Zunahme begriffen, wo ihr, wie namentlich in der Provinz Hannover, der Rheinprovinz, Westfalen, Schleswig-Holstein, Hessen-Nassau, dem Königreich Sachsen, die genannten Anstalten ihr Wohlwollen entgegenbrachten. Die Baugenossenschaftsbewegung steht und fällt eben mit der Möglichkeit der Erlangung eines ausgiebigen Hypothekarkredits unter Bedingungen, auf die wir hier nicht einzugehen brauchen, weil diesen Fragen eine besondere Darstellung gewidmet ist.* Eine andere Gruppe von Baugenossenschaften verdankt der Verfügbarmachung von Reichs- und staatlichen Mitteln für den Wohnungsbau ihren Aufschwung; es sind dies diejenigen Genossenschaften, deren Mitgliedschaft auf Eisenbahn- und sonstige Staats- und Betriebsbedienstete beschränkt ist oder die doch wenigstens zu einem großen Teile aus solchen bestehen, einschließlich der reinen Beamten-Baugenossenschaften, die sich aus den Kreisen der unteren und mittleren Reichs- und Staatsbeamten zusammensetzen.

Wir haben eingangs dieser Erörterungen bereits darauf hingewiesen, daß die Tätigkeit von Reich und Staat auf dem Gebiete der Wohnungsförderung sich bis zur Zeit fast ausschließlich auf die Fürsorge für die eigenen Bediensteten erstreckt, also eigentlich in das Kapitel der Arbeitgeberfürsorge gehört. Daß Reich und Staat, statt wie in früherer Zeit sich auf die Herstellung von Wohnungen für ihre Bediensteten in eigener Regie zu beschränken, etwa seit der Jahrhundertwende dazu übergegangen sind, mit der gedachten Einschränkung die gemeinnützige Wohnungsproduktion durch Kreditgewährung zu fördern, dürfte auf ähnliche Erwägungen zurückgehen, wie sie neuerdings auch eine Anzahl privater Arbeitgeber dazu geführt haben, statt dem Bau eigener Werkwohnungen ihre Mittel gemeinnützigen Unternehmungen zuzuführen unter Bedingungen, die ihnen das Verfügungsrecht über eine entsprechende Anzahl von Wohnungen zugunsten ihrer Arbeiter und Angestellten gewährleisten. Es ist vielfach die Beobachtung gemacht, daß in Arbeiterkreisen eine Abneigung besteht, die ihnen von ihrem Arbeitgeber zur Verfügung gestellten Wohnungen zu beziehen, von der Befürchtung geleitet, daß sie dadurch in ein noch viel größeres Abhängigkeitsverhältnis zu dem Arbeitgeber geraten, als es das Arbeitsverhältnis an sich schon bedingt. Alle die günstigen Einflüsse, die geordnete und der häuslichen Behaglichkeit nicht entbehrende Wohnungsverhältnisse auf die Arbeiterfamilie ausüben, werden illusorisch, wenn nicht zugleich eine gewisse Stetigkeit derselben gewährleistet ist; und wenn der Arbeiter mit einem Stellenwechsel, wie das bei den Werkwohnungen in der Regel der Fall ist, ohne weiteres auch zu einem Wohnungswechsel gezwungen ist, kann von einer solchen Stetigkeit nicht die Rede sein. Das ist der Grund, weshalb nicht selten gerade die besseren Elemente unter der Arbeiterbevölkerung die private Mietwohnung, die ihnen weniger und schlechtere Räume

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

zu einem höheren Preise bietet, der viel besseren, ihm von seinem Arbeitgeber gebotenen Werkswohnung vorzieht. Das hat zu der Erwägung geführt, ob es nicht unter Umständen auch im Interesse des Arbeitgebers liegt, von dem Bau eigener Wohnungen Abstand zu nehmen und sich anderer Mittel zu bedienen, um den gewollten Zweck zu erreichen. Einzelne Gemeinden, so u. a. Frankfurt a. M., haben sich bei am Orte befindlichen gemeinnützigen Gesellschaften mit Aktienkapital beteiligt und damit das Recht erworben, eine entsprechende Anzahl der von der Gesellschaft hergestellten Wohnungen für ihre Bediensteten in Anspruch zu nehmen. Von einzelnen Baugenossenschaften, so u. a. dem Dresdner Spar- und Bauverein, sind Verträge bekannt, nach denen privaten Arbeitgebern gegen Hergabe von Leihkapitalien gleiche Rechte eingeräumt sind. Endlich sind von einer Reihe von industriellen Unternehmungen besondere Unternehmungen unter gemeinnütziger Rechtsform zu dem Zwecke begründet, für die Angehörigen ihrer Betriebe Wohnungen herzustellen. Die Farbwerke vorm. Meister, Lucius & Brüning in Höchst a. M. haben hierfür die Form der Aktiengesellschaft gewählt und diese, die „Gesellschaft zur gemeinnützigen Beschaffung von Wohnungen in Höchst a. M.“, mit einem Aktienkapitale von zwei Millionen Mark ausgestattet. Statutarischer Zweck der Gesellschaft ist die Beschaffung von Wohnungen für Arbeiter und Aufseher der Firma. Nach dem Mietvertrage hat der Arbeiter die Wohnung nach vierzehntägiger Kündigung zu räumen. Eine „Gemeinnützige Baugesellschaft mit beschränkter Haftung“, deren Gesellschafter mit einem gezeichneten Stammkapitale von 300 000 Mark vier Industriefirmen in Frankfurt a. M. und Griesheim sind, besteht an letztgenanntem Orte mit dem vorwiegenden Zwecke der Behausung von Arbeitern und Angestellten der vier Firmen, wobei aber auch Wohnungen an Arbeiter abgegeben werden können, die nicht bei den Gesellschaftern beschäftigt sind. Die Rechtsform der Gesellschaft mit beschränkter Haftung ist auch für den von Ottenfener Industriellen gegründeten „Gemeinnützigen Bauverein Altona-Ottensen“ gewählt, dessen Betätigung auf dem Gebiete der Vermietung von Wohnungen und der Hergabe von Häusern zu Eigentum unter Vorbehalt des Wiederkaufsrechts liegt. Um dem Käufer die Freizügigkeit nicht zu beschränken, ist hier die Bestimmung getroffen, daß er den Kaufvertrag einseitig mit viermonatiger Frist kündigen kann. Der Stadt Altona ist gegen Übernahme von Geschäftsanteilen ein weitgehendes Kontrollrecht über den Verein eingeräumt. — Die Rechtsform der Genossenschaft mit beschränkter Haftung besitzt der „Bauverein Siemens-Schuckert'scher Arbeiter“ in Nürnberg, dessen Mitgliedschaft dadurch bedingt wird, daß der Betreffende im Dienste der Siemens-Schuckert-Werke steht, und daß die Gesellschaft keinen Einspruch gegen seine Aufnahme erhebt. Entsprechend der gewählten Rechtsform greift hier ein weitergehendes Mitbestimmungsrecht der Wohnungsbedürftigen an der Verwaltung Platz. Der Vorstand wird von dem Aufsichtsrate gewählt, der aus zwölf Mitgliedern besteht, bei deren Wahl durch das Statut nur für ein Drittel der Firma ein Vorschlagsrecht eingeräumt ist. Ferner hat sich letztere das Genehmigungsrecht mit Bezug auf den An- und Verkauf von Grundstücken wie auf die Belegung verfügbarer Gelder vorbehalten. Sehr bemerkenswert ist die Bestimmung des Statuts, daß für den Fall des Ausscheidens eines Mitgliedes aus dem Dienste der Firma eine sechsmonatige Kündigungsfrist vorgesehen ist. Diesen weitherzigen Bestimmungen ist es wohl in erster Linie zu danken, daß die Genossenschaft sich eines raschen Aufschwunges und großer Beliebtheit unter den Arbeitern zu erfreuen gehabt hat.

Wenn es sich nunmehr darum handelt, zahlenmäßig festzustellen, welchen Umfang die ganze hier geschilderte Bewegung heute in Deutschland angenommen und zu welchen Leistungen sie es in bezug auf die Wohnungsproduktion gebracht hat, so läßt uns in dieser Hinsicht leider die Statistik in vieler Beziehung im Stiche. Eine Statistik der gemeinnützigen Aktiengesellschaften und der ihnen nahestehenden Organisationsformen existiert überhaupt nicht. Nach einer von dem Verfasser früher einmal angestellten und bis heute fortgeführten Erhebung, die aber auf Vollständigkeit keinen Anspruch erhebt, dürfte die

Zahl der in Deutschland bestehenden gemeinnützigen Aktienbaugesellschaften, Gesellschaften mit beschränkter Haftung, Wohnungsbauvereine mit Körperschaftsrechten und Wohnungsfürsorgungen sich zusammengenommen nicht weit über 180 erheben; davon dürfte etwa die Hälfte Aktiengesellschaften sein. Einige derselben, von denen die bedeutendsten oben bereits aufgeführt sind, haben eine recht erhebliche Bautätigkeit ausgeübt. In einer zusammenfassenden Statistik der Baugenossenschaften, die nach einheitlichen Gesichtspunkten über alle hierhergehörigen Fragen Auskunft gibt, fehlt es leider auch noch. Wir sind daher hier auf einige Teilergebnisse vorhandener Erhebungen angewiesen.

Nach den von der Preussischen Zentral-Genossenschaftskasse letztmalig im Jahre 1914 herausgegebenen „Mitteilungen zur deutschen Genossenschaftsstatistik“^{*} wurden am 1. Januar 1912 1173 Baugenossenschaften mit 225 672 Mitgliedern gezählt. Nur neun von ihnen waren noch Genossenschaften mit unbeschränkter Haftpflicht, die übrigen 1164 mit einer Haftsumme von 71 288 514 Mark sind Genossenschaften mit beschränkter Haftpflicht. Von den 1173 Genossenschaften entfielen 788 auf Preußen, 145 auf Bayern, 95 auf Sachsen, 24 auf Württemberg, 25 auf Baden, 35 auf Hessen, 61 auf die übrigen Bundesstaaten. Innerhalb Preußens stand, was die Zahl der Genossenschaften anlangt, Westfalen mit 139 Genossenschaften obenan; es folgten Rheinprovinz (122), Schlesien (73), Hannover (64), Brandenburg (61), Schleswig-Holstein (47); im Stadtkreise Berlin wurden 19 Baugenossenschaften gezählt. Von besonderem Interesse ist ein Vergleich der Beteiligung der Stadtgemeinden und der Landgemeinden an den Genossenschaftsbestrebungen. In 385 preussischen Gemeinden mit mehr als 10 000 Einwohnern (278 Stadtgemeinden und 107 Landgemeinden) wurden in den 278 Stadtgemeinden 427, in den 107 Landgemeinden nur 38 Baugenossenschaften mit 125 152, bzw. 6449 Mitgliedern gezählt; von den 147 Stadtgemeinden mit mehr als 20 000 Einwohnern waren 131 mit Baugenossenschaften besetzt. Auf je 10 000 Einwohner entfielen u. a. in den Großstädten mit mehr als 100 000 Einwohnern: in Altona 345, in Hannover 237, in Posen 190, in Dortmund 180, in Kiel 158, in Cassel 144, in Magdeburg 113, in Berlin 104 Mitglieder von Baugenossenschaften, wobei ein schätzungsweise Maßstab für den Anteil der genossenschaftlichen Bautätigkeit an der Wohnungsproduktion überhaupt dadurch zu gewinnen ist, daß nach einer weiteren Feststellung der Erhebung zur Zeit derselben bereits von 100 Mitgliedern der Baugenossenschaften durchschnittlich 40 mit von den letzteren hergestellten Wohnungen versehen waren. In den Städten mit mehr als 50 000 bis 100 000 Einwohnern findet sich eine besonders starke Beteiligung an den Baugenossenschaften u. a. in Potsdam, wo 235, und in Flensburg, wo 224 Mitglieder von Baugenossenschaften auf 10 000 Einwohner kommen. Unter den Mittelstädten von 30 000 bis 50 000 Einwohnern ragen Neumünster mit 310, Neuß mit 305, Göttingen mit 255 an Baugenossenschaften beteiligten Einwohnern auf je 10 000 hervor. Von kleinen Städten mit 20 000 bis 30 000 Einwohnern sind Stendal mit 419, Wittenberge mit 260, Greifswald mit 214 Mitgliedern von Baugenossenschaften auf je 10 000 Einwohner hervorzuheben. Von den befragten Baugenossenschaften liegen Zahlenangaben über ihre Bautätigkeit nur von 494 mit 127 377 Mitgliedern vor, die bis Ende 1910 10 678 Häuser mit 51 086 Wohnungen fertiggestellt hatten. Der Herstellungspreis der errichteten Häuser betrug 304 506 278 Mark, darunter an eigenen Mitteln der Genossenschaften 24 793 962 Mark. Es ist dies nur ein Teilbetrag der Gesamtproduktion, die zudem bis in die neuere Zeit noch eine sehr erhebliche Steigerung erfahren hat.

Das „Jahrbuch des Allgemeinen Verbandes der auf Selbsthilfe beruhenden deutschen Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften“ für 1915^{**} beziffert die Zahl der Baugenossen-

^{*} Sonderabdruck aus dem XXXXI. Ergänzungshefte zur Zeitschrift des Königl. Preuß. Statist. Landesamts.

^{**} XIX. Jahrgang. Berlin 1915.

schaften für das Jahr 1914 auf 1538. Von diesen beteiligten sich 728 mit 221 359 Mitgliedern an der Statistik des Verbandes, die 1914 21 002 Häuser fertiggestellt hatten.

Der Verband der auf der Grundlage des gemeinschaftlichen Eigentums stehenden deutschen Baugenossenschaften*, dem ausschließlich solche Genossenschaften angehören, die Häuser zum Vermieten bauen, umfaßte am 31. Dezember 1916 214 Genossenschaften, von denen sich 199 an der Statistik beteiligten. Die Mitgliederzahl dieser betrug zur angegebenen Zeit 71 311. 3 derselben hatten am Schlusse des Berichtsjahres eine Bautätigkeit noch nicht ausgeübt; von den verbleibenden 196 Genossenschaften waren 32 339 Wohnungen hergestellt, deren Herstellungswert rund 213 Millionen Mark betrug bei einem Gesamtmietwerte der Wohnungen von 11 958 397 Mark.

Die zu dem Revisionsverbande der Baugenossenschaften des Verbandes deutscher Beamtenvereine zusammengeschlossenen Baugenossenschaften**, deren Zahl am 31. Dezember 1916 69 mit 18 223 Mitgliedern betrug, hatten zu dieser Zeit 1181 Mietshäuser mit 8394 Wohnungen, die mit 66 758 660 Mark zu Buche standen, und 201 Erwerbshäuser, meist Einfamilienhäuser, fertiggestellt.

Von den 183 Bauvereinigungen, darunter 101 Baugenossenschaften, der Rheinprovinz*** waren Ende 1916 21 500 Wohnungen in 9100 Häusern fertiggestellt, darunter vier Fünftel Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Zahl der von den 165 westfälischen Baugenossenschaften†, die am 1. Januar 1916 22 968 Mitglieder zählten, fertiggestellten Wohnungen betrug zu dieser Zeit 14 439, die einen Gesamtwert von 84 844 546 Mark darstellten. Im Königreich Sachsen†† waren am 31. Dezember 1916 von 118 gemeinnützigen Bauvereinigungen (darunter 4 Gesellschaften mit beschränkter Haftung, 2 Vereine) mit 25 978 genossenschaftlichen Mitgliedern 2617 Häuser mit 11 255 Wohnungen hergestellt, die einen Gesamtwert von 66 1/2 Millionen Mark darstellten.

Ein erstmalig im Jahre 1916 unternommener Versuch des Kaiserlichen Statistischen Amtes†††, zu einer Zusammenfassung der von den 15 im Deutschen Reiche bestehenden Revisionsverbänden der Baugenossenschaften erhobenen Ergebnisse zu gelangen, erzielte ebenfalls nur lückenhafte Angaben. Nach dieser Statistik gehörten von den am 1. August 1916 im Deutschen Reiche vorhandenen rund 1400 Baugenossenschaften etwa 940 und daneben rund 180 Vereinigungen anderer Rechtsformen den 15 Revisionsverbänden an. Die Gesamtmitgliederzahl der in den Verbänden zusammengeschlossenen Bauvereinigungen aller Rechtsformen belief sich auf rund 275 000. Über die Bautätigkeit lagen Berichte von 11 Verbänden vor; von diesen waren bis Ende 1915 rund 19 100 Mietshäuser und 12 700 Erwerbshäuser errichtet. Das Betriebskapital der in 12 Verbänden zusammengeschlossenen Genossenschaften betrug über 727 Millionen Mark, das der Bauvereinigungen anderer Rechtsformen über 44,5 Millionen Mark.

Die vorstehend mitgeteilten Angaben dürften immerhin genügen, um einen ungefähren Anhalt zu geben, welche Bedeutung die genossenschaftliche Wohnungsproduktion in Deutschland gewonnen hat. Für die Beurteilung der Verbreitung der Baugenossenschaften in den einzelnen Bundesstaaten und Provinzen gibt die oben mitgeteilte Statistik der Preussischen Zentral-Genossenschaftskasse einige Anhaltspunkte. In bezug auf die Bauweise — ob vorwiegend Mietshäuser oder Erwerbshäuser, ob Mietshäuser mit vielen Wohnungen oder Kleinhäuser, bzw. Einfamilienhäuser — bestehen in den verschiedenen Landesteilen die größten Verschiedenheiten. Im allgemeinen herrschen die Wohnungen zum Vermieten bei

* Verhandlungsbericht des XXI. Verbandstages des Verbandes. Berlin 1917.

** Geschäftsbericht des Revisionsverbandes für das Jahr 1916. Berlin 1917.

*** Zeitschrift für Wohnungswesen, XV. Jahrgang, S. 121.

† Bericht über den XIV. Verbandstag des Verbandes westfälischer Baugenossenschaften. Münster i. W. 1917.

†† Bericht über die V. ordentliche Versammlung des Verbandes der gemeinnützigen Bauvereinigungen im Königreich Sachsen. Dresden 1917.

††† Beiträge zur Wohnungsfrage während des Krieges. 14. Sonderheft zum Reichsarbeitsblatt. Berlin 1917.

weitem vor. Die Genossenschaften des Verbandes der auf der Grundlage des gemeinschaftlichen Eigentums stehenden deutschen Baugenossenschaften, auf die unter allen Verbänden die größte Wohnungsproduktion entfällt, stellen ausschließlich Mietwohnungen her. Aber auch innerhalb des „Allgemeinen Verbandes“ überwiegt die Zahl der Genossenschaften, die Mietwohnungen herstellen. Von den diesem Verband angehörenden Genossenschaften, von denen die Zahlen vorliegen, errichteten bis Anfang 1914 73 Erwerbshäuser, 150 Mietshäuser, die in der Verwaltung und im Eigentume der Genossenschaften verbleiben. Die größte Verbreitung hat die Errichtung von kleinen Häusern zum Eigentumserwerbe durch die Genossen in den westlichen Provinzen.

Die Zahl der großen Mietshäuser mit vier und mehr Wohnungen scheint im allgemeinen noch immer in relativer Zunahme begriffen. Am schärfsten tritt dies bei den Genossenschaften des Verbandes der auf der Grundlage des gemeinschaftlichen Eigentums stehenden deutschen Baugenossenschaften hervor, die das Gebiet ihrer Tätigkeit vorwiegend in den größeren Städten und mehr im östlichen Deutschland haben. Von 3675 Häusern, die von den Genossenschaften dieses Verbandes bis Ende 1914 errichtet waren, sind nur 868 eigentliche Kleinhäuser mit einer bis drei Wohnungen; die übrigen 2807 sind Häuser mit vier und mehr Wohnungen, darunter 1346, die sieben und mehr Wohnungen enthalten, also „Mietskasernen“ im eigentlichen Sinne des Wortes. Wesentlich anders stellt sich das Verhältnis in den westlichen Provinzen. Nach dem Bericht aus der Rheinprovinz waren 1915 von den durch die gemeinnützige Bautätigkeit (einschließlich der Aktiengesellschaften usw.) erstellten Häusern nicht weniger als 80 % Ein- und Zweifamilienhäuser, und nicht ganz 5 % der Häuser enthielten vier und mehr Wohnungen. Hier ist es also, sogar in den größeren Städten, gelungen, den Kleinhausbau lebensfähig zu erhalten. Von den 4770 bis Januar 1914 von den 167 westfälischen Baugenossenschaften errichteten Häusern waren 1857 Einfamilienhäuser und 1412 Zweifamilienhäuser, also nahezu 70 %, während nur 980 Häuser vier und mehr Wohnungen enthielten.

Bezüglich der Mietpreise der von den Genossenschaften erstellten Wohnungen sind statistische Angaben, die einen Vergleich mit der Höhe der Mieten der von der privaten Bautätigkeit an den Markt gebrachten Wohnungen zuließen, nicht vorhanden. Es können daher in dieser Beziehung nur persönliche Eindrücke wiedergegeben werden. Diese können dahin zusammengefaßt werden, daß sich im allgemeinen die Mietpreise der von den Genossenschaften erstellten Wohnungen nicht erheblich unter den ortsüblichen bewegen. Es liegt das auch durchaus in der Natur der Sache. Wie wir weiter unten sehen werden, arbeiten die Genossenschaften finanziell keineswegs unter günstigeren, sondern vielfach unter ungünstigeren Bedingungen als die private Bautätigkeit. Wenn daher in den Jahresberichten einzelner Baugenossenschaften von einem Herabgehen der Mietpreise unter die ortsüblichen berichtet oder von anderer Seite ein solches behauptet wird, so ist das bei richtiger Finanzgebarung der Genossenschaften nicht die Norm, und es kann sich im Einzelfall auch immer nur um geringe Prozentsätze handeln.

Ziehen wir das Fazit aus dieser Darstellung der Entwicklung der gemeinnützigen Bautätigkeit und ihrer Leistungen, so werden wir, wenn wir uns nicht eines ungerechtfertigten Optimismus schuldig machen wollen, ohne weiteres zugeben müssen, daß die bisherigen Gesamtleistungen der gemeinnützigen Bautätigkeit im Vergleiche zu der erforderlichen Gesamtproduktion an Wohnungen quantitativ nur bescheidene sind. Es dürfte wenige Städte geben, in denen die Zahl der von ihr erstellten Wohnungen viel mehr als 1 bis 2 % der Gesamtproduktion beträgt, und wenn sich hier und da dieser Prozentsatz auf 3 bis 4 % erhebt, so sind doch die Fälle, in denen das Angebot der auf gemeinnütziger Grundlage erzeugten Wohnungen einen merkbar preisregulierenden Einfluß auf die Höhe der Mieten auszuüben imstande wären, verschwindende Ausnahmen. Wenn wir daher nunmehr an eine Würdigung der Bedeutung der gemeinnützigen Bautätigkeit

im Rahmen der Gesamtwohnungsfrage herantreten, so müssen wir andere Beurteilungsmaßstäbe heranziehen.

Gegen die Bedeutung der gemeinnützigen Bautätigkeit als eines allgemeinen Vorbildes und eines Weges zur Lösung der Wohnungsfrage haben sich Stimmen aus den Kreisen der Wohnungsreformer selbst erhoben*. Die Voraussetzungen dieses Teiles der gewinnlosen Bautätigkeit — billiger und öffentlicher Realkredit, billiger oder geschenkter Boden — seien Vorteile, die die Anwendung auf die privatgewerbliche Bautätigkeit ausschließen. Diese Kritiker machen es der gemeinnützigen Bautätigkeit, insbesondere denjenigen Genossenschaften und Gesellschaften, die auf hochwertigem Boden der Innenstädte bauen, zum Vorwurfe, daß sie „längst ihren Frieden mit der allgemeinen Auftreibung der Bodenpreise gemacht haben und ihre Stockwerksbauten in Berlin, Frankfurt a. M., Leipzig nach ihren eigenen Zielen und unbekümmert um die spekulativen Mißstände und die Notlage im privaten Baugewerbe errichten, dem man doch ein die Nachahmung ermöglichendes Vorbild liefern wollte, und von dem die Versorgung des Wohnungsmarktes nach wie vor in der Hauptsache abhängt“ (Eberstadt). Ja, sie versteigen sich hier und da soweit, die Bestrebungen der gemeinnützigen Bautätigkeit als die Politik der kleinen Mittel geradezu als ein Hemmnis einer großzügigen Wohnungspolitik, d. i. in erster Linie der von ihnen als das letzte Ziel gesteckten Bekämpfung der Bodenspekulation herauszustellen. Wir haben schon an anderer Stelle** dem entgegengehalten, daß diese Argumentation von falschen Voraussetzungen ausgeht. Die Genossenschaften und Gesellschaften, die für die großstädtischen Mietshäuser Mustertypen geschaffen haben, haben nirgends auf geschenktem oder billigem Boden gebaut; sie haben alle ohne Ausnahme die ortsüblichen Preise für ihre Terrains aufwenden müssen und haben den Nachweis erbracht, daß es trotzdem möglich war, zu dem ortsüblichen Preise Wohnungen herzustellen, die ihrer Beschaffenheit nach himmelweit über das hinausragen, was früher in den betreffenden Städten ortsüblich war. Und was den billigen öffentlichen Realkredit anlangt, so wird das halbe Prozent, das sie für den Teil der aufgenommenen Kapitalien, der aus öffentlichen Quellen fließt, weniger zahlen als der private Bauunternehmer, durch die Notwendigkeit der Auffüllung eines gesetzlichen Reservefonds, durch den Tilgungszwang, den ihnen die betreffenden Geldgeber auferlegen, und den der private Bauunternehmer bisher nicht kannte, sowie durch die weitaus schärferen Abschätzungsbedingungen, denen sie unterliegen, mehr als aufgewogen. Nimmt man dazu, daß die Baugenossenschaften und gemeinnützigen Baugesellschaften das *nobile officium* auf sich genommen haben, solider und besser zu bauen als jeder andere, daß sie ihre Lieferanten und Handwerker auch immer wirklich bezahlen, was bei vielen Spekulationsbauten bekanntlich nicht der Fall ist, und daß sie auf die Chancen, bei günstiger Konjunktur mit Gewinn zu verkaufen, stets grundsätzlich verzichtet haben, so erhellt ohne weiteres, daß sie durch den etwas billigeren Kredit nicht günstiger gestellt sind als die privaten Bauunternehmer, sondern in vielen Fällen erheblich ungünstiger. Ganz abgesehen von diesen mehr theoretischen Erwägungen, lehrt aber die tägliche Beobachtung tatsächlich, daß in vielen Großstädten das Vorbild, das die gemeinnützige Bautätigkeit geliefert hat, die private Bautätigkeit geradezu gezwungen hat, ihr auf diesem Wege zu folgen; wir könnten an Duzenden von Beispielen nachweisen, daß die Grundrisse, wie sie die gemeinnützigen Vereinigungen nach gründlichem Studium ausgebildet, daß die sonstigen technischen und hygienischen Verbesserungen, die sie durchgeführt haben, an vielen Orten geradezu typisch für den allgemeinen Wohnungsbau geworden sind.

Und was auf der anderen Seite den Vorwurf anbetrifft, daß mit der Politik der kleinen Mittel gegenüber dem allgemeinen Notstande nicht weiter zu kommen sei, so darf

* Vgl. die Artikelserie in der „Bodenreform“, Jahrgang 1909, Nr. 18 ff.; ferner Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage, S. 402. Jena 1910.

** Zeitschrift für Wohnungswesen, VIII. Jahrgang, Nr. 20. 1910.

doch nicht vergessen werden, daß gerade die Männer, die zuerst den Gedanken einer aktiven Wohnungsreform durch ihre positiven Schöpfungen der Welt vor Augen geführt und den Boden für ein allgemeines Verständnis der lebenswichtigen Bedeutung der Wohnungsfrage bereiten halfen, zu keiner Zeit verkannt haben, daß damit der eigentliche Inhalt des Problems keineswegs erschöpft sei. Die endgültige Lösung des Problems kann nur durch die Neuregelung aller der Fragen auf dem Gebiete der Gesetzgebung und der Verwaltung herbeigeführt werden, die sich kurz unter den Schlagworten der Bodenfrage, des Bebauungsplans, des Bauordnungswesens, des Kreditwesens, der Steuerfragen, des Verkehrswesens zusammenfassen lassen, und die an anderer Stelle dieses Werkes behandelt sind. Bis aber alle diese Fragen ihrer Lösung entgegengeführt sind — und das wird, wenn von der Vergangenheit auf die Zukunft geschlossen werden darf, immerhin noch eine gute Spanne Zeit in Anspruch nehmen —, wird die gemeinnützige Bautätigkeit und insbesondere die auf dem Boden der Selbsthilfe erwachsene genossenschaftliche Betätigung, trotz aller Kritik, die an ihr geübt wird, ihre Bedeutung in dem Gesamtrahmen der Wohnungsreformbestrebungen behalten, einmal quantitativ als subsidiärer Faktor der Wohnungserzeugung da, wo die private Bautätigkeit, besonders was die Bereitstellung kleiner und kleinster Wohnungen anbetrifft, gelegentlich im Stiche läßt — und das wird, wenn der Anschein nicht trügt, gerade in der Zeit nach dem Kriege vielfach der Fall sein —, dann als ein Mittel, die private Wohnungsproduktion qualitativ zu beeinflussen durch die in vieler Beziehung vorbildlichen Einrichtungen, die sie geschaffen hat.

Die zweite Gruppe grundsätzlicher Gegner der gewinnlosen Wohnungsproduktion bilden diejenigen, die in ihr eine Gefährdung ihrer Gewinninteressen erblicken, in erster Linie die organisierten Haus- und Grundbesitzer. Es fällt nicht in den Rahmen dieser Darstellung, uns mit den durchsichtigen Gründen zu befassen, weshalb diese Richtung grundsätzlich jeder Wohnungsreform feindlich gegenübersteht. Nur das eine möchten wir hier, wie schon so oft an anderer Stelle, betonen, daß der solide Hausbesitz eigentlich keinerlei Grund hat, die Bestrebungen der gemeinnützigen Bautätigkeit zu bekämpfen. Die von dieser Seite gehegten Befürchtungen dürften vielfach ihren Grund haben in einer Überschätzung des Umfanges und der Ausdehnungsmöglichkeit der gemeinnützigen Bautätigkeit, die zu keiner Zeit auch nur das Bestreben gehabt hat, das private Baugewerbe zu verdrängen oder zu ersetzen. Einen wie geringen Anteil an der privaten Wohnungsproduktion auf sie tatsächlich entfällt, haben wir weiter oben bereits ausgeführt. Auch den Einwand, daß das private Baugewerbe, wegen der günstigeren Bedingungen, unter denen die gemeinnützige Bautätigkeit arbeitet, nicht mit ihr konkurrieren könne, haben wir auf das richtige Maß zurückgeführt. Würde das private Baugewerbe eine hinreichende Anzahl gesunder und preiswerter Kleinwohnungen herstellen, dann würde die gemeinnützige Bautätigkeit überflüssig sein. Versagt es aber — und es versagt in der Tat an vielen Orten, weil gerade die Herstellung kleiner Wohnungen zu geringe Gewinnchancen bietet —, so ist damit die Notwendigkeit der gemeinnützigen Bautätigkeit unwiderleglich nachgewiesen.

Zur vollen Würdigung der Aufgaben der gemeinnützigen Bautätigkeit ist aber noch eine Reihe weiterer Momente herbeizuziehen, die auf sozialem Gebiete liegen. Diese Frage wird hier von zwei Gesichtspunkten aus zu betrachten sein. Die Wohnungsstatistik lehrt, daß in den Großstädten eine überwiegende Bevölkerungsschicht — in Berlin sind es über drei Viertel der gesamten Einwohnerschaft — auf Wohnungen angewiesen ist, die lediglich aus einem Zimmer und, wenn es hochkommt, aus zwei Zimmern mit oder ohne Küche bestehen. Auch die gemeinnützige Bautätigkeit vermag, wenn sie sich ökonomisch in den ihr gewiesenen Grenzen hält, diesen Teil der Bevölkerung über diesen Standard nicht hinauszuhoben. Eine solche Wohnung ist aber für eine Familie mit einer größeren Kinderzahl, wie ohne weiteres einleuchtet, völlig ungenügend. Daß hierdurch die Gesamtinteressen, insbesondere das Gedeihen der künftigen Generation, und zugleich die Interessen aller

Einzelnen: die Kindererziehung, das Familienleben, das Bedürfnis nach Ruhe und Behagen Not leidet, ja unheilbar geschädigt werden, bedarf keiner Darlegung. Die Kinder suchen, was in der engen Wohnung fehlt, auf der Straße, die Männer im Wirtshaus, und die Folgen: Verwahrlosung der Kinder, Verlust der Freude am Familienleben, Abneigung gegen jede Vermehrung der Familie, sind bekannt. Diese Frage der „Fürsorge für die kinderreichen Familien“ steht gerade zur Zeit im Mittelpunkt vielfacher Erörterungen*. Sie sind bisher so ziemlich alle zu einem negativen Ergebnisse gekommen. Es ist dabei auch die Frage aufgeworfen worden, was etwa die gemeinnützige Bautätigkeit zur Abhilfe des hier vorhandenen Notstandes beitragen könne. Zahlreiche gemeinnützige Baugesellschaften und Baugenossenschaften haben schon bisher, im Gegensatz zu dem privaten Baugewerbe, das sich diesen Fragen gegenüber zweifellos in einer schweren Notlage befindet, bei der Vergebung ihrer Wohnungen bewußt gerade die kinderreichen Familien bevorzugt. Insbesondere gilt dieses von einer Reihe der gemeinnützigen Aktiengesellschaften und Wohnungsstiftungen, die auf die Verzinsung der ihnen zur Verfügung stehenden Kapitalien keinen ausschlaggebenden Wert zu legen brauchen. Aber auch eine bei den Baugenossenschaften im Hinblick hierauf erhobene Statistik würde zweifellos die in Einzelfällen bereits feststehende Beobachtung ergeben, daß die Kinderzahl der in den Genossenschaftshäusern untergebrachten Familien sich weit über den Durchschnitt erhebt. Aber gerade den Baugenossenschaften sind in dieser Hinsicht durch die Forderungen der Wirtschaftlichkeit und das gleiche Recht, das jedem Genossen durch das Gesetz eingeräumt ist, Grenzen gezogen.

Es ist nun von den verschiedensten Seiten, mit besonderem Nachdrucke von R. Fleisch**, immer wieder darauf hingewiesen worden, eine wie große Bedeutung im Hinblick hierauf gewisse im Interesse des Familienlebens unentbehrliche Wohnungsergänzungen in Anspruch nehmen können. Ein Muster solcher Einrichtungen stellen u. a. die „Wohnungsergänzungen“ der Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen in Frankfurt a. M.*** dar, die ihren Mietern neben den unumgänglichen Wohnräumen, wie sie den Anforderungen entsprechen, die der niedrig gelohnte ungelernte Arbeiter allenfalls noch an seine Wohnung stellen kann, gemeinschaftliche Baderäume und Waschküchen, gemeinschaftlichen Einkauf der wichtigsten Nahrungsmittel und Bedarfsgegenstände, wie Heizmaterial usw., zu den Selbstkosten, Hauspflege für den Krankheitsfall, Kinderspielfläche im Innern der Häuserblocks, Krippen und Horte, Koch- und Haushaltungsschulen, Bibliotheken und Lesezimmer, Aufenthaltsräume für das Erholungsbedürfnis, Gelegenheit zu Kleingartenbau und Blumenzucht usw. darbietet. Auch bei zahlreichen Baugenossenschaften finden sich ähnliche Einrichtungen; so sind u. a. die Veranstaltungen des Berliner Spar- und Bauvereins auf diesem Gebiete vorbildlich†. In einer seiner Ansiedlungen unterhält dieser u. a. ein „Volksheim“, das mit einem Kostenaufwande von über 200 000 Mark errichtet ist und einen großen Versammlungsaal, Vereinsräume, Bibliothek und Lesezimmer usw. enthält. Besonders mustergültig sind seine Darbietungen auf dem Gebiete des Bildungswesens und der gehobenen Geselligkeit und Unterhaltung, die auch den nicht in den Genossenschaftshäusern wohnenden Mitgliedern und weiteren Kreisen zugute kommen. Der Umfang dieser ergänzenden Einrichtungen der gemeinnützigen Gesellschaften und Genossenschaften ist statistisch nicht erfaßt; nur der Bericht des XIV. Verbandstages des Verbandes der auf der Grundlage des

* Vgl. Zweiter Abschnitt, Kap. II, Nr. 3. D. S.

** Vgl. u. a. R. Fleisch, Wohnungen und Wohnungsergänzungen. Zeitschr. f. Wohnungswesen, XII. Jahrgang, Nr. 17.

*** Vgl. Fünfundvierzig Jahre gemeinnützigen Wohnungsbaues. Jubiläumsbericht der Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen in Frankfurt a. M. Frankfurt a. M. 1915.

† Vgl. des Verfassers Schrift: Fünf Jahre praktisch sozialer Tätigkeit. Schriften der Zentralstelle für Arbeiterwohlfahrts-einrichtungen. Berlin 1898; ferner: Kromrey, Baugenossenschaften und der Berliner Spar- und Bauverein. Berlin 1904; W. Voßberg, Die deutsche Baugenossenschaftsbewegung. Berlin 1906.

gemeinschaftlichen Eigentums stehenden deutschen Baugenossenschaften (Berlin 1910) enthält den Versuch einer solchen Statistik in Form einer Zusammenfassung, in der folgende Einrichtungen namhaft gemacht sind, wie sie von einer Anzahl der Verbandsgenossenschaften angegeben sind: Unterstützungsfonds verschiedener Art, Darlehenskassen, Verpachtung von Garten- und Ackerland, Parkbenutzung, gemeinschaftlicher Bezug von Lebensmitteln und Gebrauchsgegenständen, Badeeinrichtungen, Kindergärten und Kinderbewahranstalten, Kinderhorte, Kinderheime, eine eigene Schule, Kinderspielfläche, Turneinrichtungen, Haushaltungsschulen, Handfertigkeitsunterricht, Sammlungsräume, ein Volksheim, Bibliotheken und Lesezimmer, Unterhaltungsabende, eine Diakonissenstation, eine Kranken- und Isolierbaracke. Die Aufwendungen für diese Einrichtungen werden zum Teil aus Betriebsüberschüssen gedeckt, zu einem Teile sind dafür besondere Stiftungen und Zuwendungen vorhanden, oder es werden auch am Orte bestehende Organisationen der Wohlfahrtspflege dazu herangezogen.

Das ist die eine Seite bedeutsamer sozialer Nebenvirkungen, die auf das Konto der gemeinnützigen Bautätigkeit zu setzen sind. Wir werden uns nun aber weiter noch kurz mit einer Reihe von anderen sozialen und erzieherischen Folgeerscheinungen zu befassen haben, die insbesondere innerhalb der Baugenossenschaftsbewegung lebendig geworden sind, und die rückwirkend auf das Wohnungswesen im allgemeinen ihren Einfluß geübt haben. Was in diesen Häusern und Wohnungen auf der Grundlage des veränderten Besitzverhältnisses, das der einzelne Genosse nunmehr zu seinem Heimwesen hat, an neuem, gesundem, frischen und frohen Leben erwächst, das ist ja eigentlich erst alles baugenossenschaftlichen Wirkens edelste Frucht, alles ehrlichen Strebens und Mühens schönster Lohn*. Auf die Fülle der hygienischen, wirtschaftlichen und sozialen Übelstände, die sich aus schlechten Wohnungsverhältnissen ergeben, ist ja, seitdem die Wohnungsfrage zur öffentlichen Diskussion steht, oft und überzeugend genug hingewiesen worden, und von den verschiedensten Seiten her hat man wieder und wieder darauf aufmerksam gemacht, daß das Vorgehen gegen die Mehrzahl der pathologischen Erscheinungen am sozialen Körper so lange erfolglos bleiben wird, bis man gleichzeitig den Hebel an eine durchgreifende Besserung der Wohnungsverhältnisse setzt. Wie zutreffend derartige Betrachtungen sind, dafür ist im kleinen von der deutschen Baugenossenschaftsbewegung der unwiderlegliche Beweis geliefert. Denn wenngleich uns über die Gesundheits- und Sterblichkeits-, Wirtschafts- und Sittlichkeitsverhältnisse in den Genossenschaftshäusern heute noch keinerlei statistische Zahlen untrügliche Auskunft geben, so herrscht bei allen Kennern der Bewegung doch darüber nur eine Stimme, daß die wohlthätigen Wirkungen, die die veränderten Wohnverhältnisse auf Leib und Seele aller Bewohner der Genossenschaftshäuser ausgeübt haben und fortwährend weiter ausüben, nicht hoch genug veranschlagt werden können. Am sichtbarsten stellen diese Wirkungen sich wohl auf den ersten Blick in den Fällen dar, in denen es gelungen ist, den kleinen Mann durch die genossenschaftliche Arbeit zum Besitzer eines eigenen kleinen Anwesens zu machen. Einen Teil dieser Vorzüge müssen die Bewohner der genossenschaftlichen Mietshäuser entbehren. Aber jenes Grundgefühl der Liebe zum neugewonnenen eigenen Heime erwächst auch auf diesem Boden, und wo es seinen Einzug gehalten hat, da bleiben die weiteren Wirkungen ebenfalls nicht aus. Der Sinn für den Wert einer gesunden und freundlichen Häuslichkeit erwacht, das Familienleben wird gefestigter, die Lebensstimmung fester und zuversichtlicher. Durch den Geist der Haus- und Wohnungsgemeinschaft, der auf diesem Boden oft in schönster Form zur Ausbildung gelangt, wird der Einzelne aus dem Zustande sozialer Isolierung befreit, unter deren Drucke sein Dasein vielleicht bis dahin gestanden hat, und eingeschlossen in ein Gesamtleben, das dem Fühlen ganz neue Werte erschließt und das Streben und die Kräfte in erstaunlicher Weise stärkt.

Auf der Grundlage dieses Gemeinschaftsgefühls sind vielfach bei den Genossenschaften die beschriebenen Einrichtungen erwachsen, die dazu beitragen, das Niveau der

* Wößberg a. a. O., S. 219.

Lebenshaltung zu erhöhen. Dieses Gemeinschaftsgefühl führt aber auch dazu, das, was die Gemeinschaft mit schweren Opfern und Mühen geschaffen hat, im Interesse des gemeinnützigen Zweckes schonend zu behandeln, hier und da einmal selbst Hand anzulegen, um einen entstandenen Schaden auszubessern, mit anderen Worten, es erzieht zu besseren Wohnsitten, als wir sie in den meisten übrigen Wohnungen der kleinen Leute zu finden gewohnt sind. Daher die Nettigkeit und Sauberkeit, die viele Beobachter bei den Genossenschaftshäusern selbst beim Zusammenwohnen vieler Familien hervorheben, und die im diametralen Gegensatz stehen zu den immer wiederkehrenden Klagen der gewerbmäßigen Vermieter, daß der schlechte Zustand der Wohnungen zu allermeist auf das Verschulden der Bewohner zurückzuführen sei.

Dann stellt ferner die Verwaltungsarbeit der Genossenschaften eine Quelle weiterer Wirkungen sozialer Natur dar, die zwar nicht direkt mit dem eigentlichen Zwecke der Baugenossenschaften, das Wohnungswesen zu fördern, im Zusammenhange stehen, die aber doch ihrer weitreichenden Bedeutung wegen ganz besonderer Beachtung wert sind. Ich habe bereits vor fast zwanzig Jahren* auf die Bedeutung dieser Nebenwirkungen der baugenossenschaftlichen Bestrebungen hingewiesen, die namentlich bei den eigentlichen Arbeiterbaugenossenschaften hervortreten. Es ist eine fast selbstverständliche Voraussetzung, daß eine solche Genossenschaft nicht ohne die Mitwirkung von Männern aus anderen als Arbeiterkreisen ins Leben tritt. Der Arbeiter, so hoch seine Intelligenz entwickelt sein mag, ist schon aus rein äußeren Gründen nicht imstande, gewisse Funktionen zu übernehmen, die innerhalb der Organisation einer Baugenossenschaft ausgeübt werden müssen. Dazu fehlt es ihm an Zeit, dazu fehlt es ihm vor allem an der Geschäftskennntnis und Erfahrung, die nur durch eine langjährige, ganz anders als die seine gerichtete Tätigkeit gewonnen werden kann. Eine Baugenossenschaft mit ihrer komplizierten Geschäftsgebarung hat deshalb nur dann Aussicht auf Erfolg, wenn sich aus den Reihen derer, denen diese Geschäftskennntnis und Erfahrung eigen ist, Männer finden, die gewillt sind, in uneigennütziger Weise an der gestellten Aufgabe mitzuwirken. Es ist ein schönes Zeichen unserer sozial fortgeschrittenen Zeit, daß sich überall, wo in Deutschland Baugenossenschaften entstanden sind, solche Männer gefunden haben, und es ist eine höchst erfreuliche Nebenwirkung der Arbeit von Männern aus den verschiedenen Schichten der Gesellschaft, daß der Arbeiter bei dieser Gelegenheit einmal einen Blick in die Seelen und die Gesinnungen solcher Bevölkerungsschichten zu tun in die Lage kommt, von deren Egoismus und Boswilligkeit nach den Schilderungen, die er davon bekommen hat, das ganze soziale Elend herzuleiten ist. Bei der gemeinschaftlichen Arbeit lernt er einsehen, daß es auch unter ihnen Männer mit offenem Blick und offenem Herzen, mit gutem, ehrlichem Willen gibt, die nicht ausschließlich auf ihr eigenes Wohl bedacht sind, und auch die Gebildeten und Besitzenden, was nicht minder wichtig ist, erhalten bei dieser gemeinschaftlichen Arbeit oft genug einen Einblick in eine Welt, die ihnen bisher eine völlig fremde geblieben war, sie lernen die Bedürfnisse des Arbeiters kennen, seine Wünsche und Forderungen verstehen, seine Persönlichkeit und sein Streben achten. So bahnt sich ein wechselseitiges Sichverstehen von Mensch zu Mensch, ein Ausgleich der Gegensätze von Klasse zu Klasse an, wie er früher unmöglich schien und doch unumgängliche Vorbedingung und schönste Wirkung zugleich jeder Reform des Gemeinschaftslebens ist.

Es ist in neuerer Zeit von sehr gewichtiger Seite** die Frage aufgeworfen, ob die Organisationsform der Genossenschaft für die gerade in der Wohnungsfrage gestellten Aufgaben die geeignete sei, oder ob sie nicht doch unter Umständen von anderen Rechtsformen an Zweckmäßigkeit übertroffen werde. Es ist darauf hingewiesen worden, daß

* Fünf Jahre praktisch sozialer Tätigkeit. a. a. O. Berlin 1898.

** Berthold, Über die Entwicklung des Baugenossenschaftswesens in den letzten zwei Jahrzehnten. Blätter für Genossenschaftswesen 1909, Nr. 51/52.

unser geltendes und im übrigen gewiß vorzügliches Genossenschaftsrecht in einer Anzahl seiner grundlegenden Bestimmungen doch Vorschriften enthält, aus denen unter Umständen eine direkte Gefährdung des Zieles der baugenossenschaftlichen Tätigkeit sich ergibt. Der Kleinwohnungsbau ist eine Sache, die ihrer Natur nach auf lange Jahre hinaus verhältnismäßig bedeutende Geldmittel festlegt, und die deshalb vor allen Dingen einer Rechtsform bedarf, durch die der feste Bestand des Rechtsträgers sowie die Sicherheit und Stetigkeit der Verwaltung gewährleistet werden. Die Genossenschaft überhaupt aber und folgeweise auch die Baugenossenschaft ist nach der Konstruktion des Genossenschaftsgesetzes ein Rechtsgewerbe, das auf eine nicht geschlossene, der Möglichkeit des ständigen Wechsels unterliegende Mitgliederzahl gestellt ist. Durch das Gesetz ist den Mitgliedern Aufkündigung und Austritt auf verhältnismäßig kurze Frist freigehalten, und es steht auch den Gläubigern frei, binnen der nämlichen kurzen Frist den Austritt der Mitglieder zu erzwingen. Das gleiche Stimmrecht aller Genossen, gleichviel, ob sie eben erst eingetreten sind und die erste Anzahlung auf einen Geschäftsanteil geleistet haben, oder ob sie seit langen Jahren der Genossenschaft angehören und die höchste Anzahl von Geschäftsanteilen voll eingezahlt besitzen, schließt in großen Baugenossenschaften, deren Mitglieder gegen wirtschaftliche oder politische Verhezung wenig widerstandsfähig sind, unter Umständen eine stetige und gleichmäßige Verwaltung direkt aus. An diese Deduktionen wird die Mahnung geknüpft, da, wo die Gefahr einer plötzlichen Verflüchtigung des Mitgliederbestandes und die Gefahr jähher Schwankungen in der Besetzung der Genossenschaftsorgane und damit in der Genossenschaftsverwaltung selbst in stärkerem Maße besteht, sehr genau zu prüfen, ob nicht statt der Genossenschaft eine andere Rechtsform gewählt werden müsse, der diese Mängel nicht anhaften: die Form der Aktiengesellschaft, der Gesellschaft mit beschränkter Haftung, eines Vereins mit Korporationsrechten oder eine dem ähnlichen Rechtsform.

Es soll nicht geleugnet werden, daß diese Ausführungen manches Richtige enthalten. Nach den bisherigen Erfahrungen — es sind erst ganz vereinzelte Fälle bekannt geworden, in denen die hier hervorgehobenen Umstände zu ernsthaften Schwierigkeiten geführt haben — erscheint uns indessen noch kein Grund vorzuliegen, in dieser Hinsicht allzu schwarz zu sehen. Es würde außerordentlich bedauerlich sein, wenn solche vereinzelt sich ergebende Anlässe dazu führen sollten, an Stelle der sozial höher stehenden, in Hunderten von Fällen bewährten Form der Genossenschaft wieder eine der älteren Rechtsformen zu setzen. Man würde damit, wie Berthold selbst zugibt, zu gleicher Zeit notwendigerweise gerade auf das verzichten, was den schönsten Vorzug der Baugenossenschaftsform ausmacht, auf die persönliche lebendige Mitwirkung der Wohnungsbedürftigen selbst bei allen Fragen der Wohnungsfürsorge. Wir würden damit zu einer Fürsorgetätigkeit zurückkehren, die nicht von dem Leben frischer Selbstverwaltung erfüllt, sondern mehr oder weniger bürokratisch oder absolutistisch zugeschnitten ist. Wenn wir daher auf Grund der bisherigen Erfahrungen zu dem Schlusse gelangen, daß unter den bisherigen Rechtsformen, in denen die gemeinnützige Bautätigkeit ihren Rahmen gefunden hat, der Baugenossenschaftsform die Zukunft gehört, so soll damit doch keineswegs ausgeschlossen sein, daß nicht für den besonderen Fall auch jede der anderen Formen ihre Berechtigung haben kann. Worin für den Einzelfall die Vorzüge dieser anderen Rechtsformen begründet sind, ist im vorstehenden bereits angedeutet. Unter Umständen werden auch neue Rechtsformen ins Auge zu fassen sein. Vielleicht ist Luther* darin recht zu geben, daß zur Zeit, wo es den Anschein hat, als ob die häuserbauende Rolle der Spekulation ihrem Ende zuneigt, wieder einmal eine Periode beginnt, in der das Bauen zu einem erheblichen Teile von öffentlicher Hand besorgt wird, wie wir einstmals eine landesfürstliche Bauperiode gehabt haben. Dann dürfte vielleicht als neue, bisher noch wenig zur Geltung gekommene Rechtsform für den Wohnungsbau

* Luther, Der städtische Immobiliar Kredit. Bericht an die Immobiliar Kreditkommission. Mitteilungen der Zentralstelle des Deutschen Städtetages, Sonderbeil. zu Bd. V, Nr. 7/8, Juli/August 1915.

unter Gewinnverzicht die des gemischt-wirtschaftlichen Unternehmens eine Rolle spielen, der auch Dernburg* für ein von ihm befürwortetes großes Siedlungsunternehmen auf Groß-Berliner Vorortterrain das Wort redet.

Der Krieg hat wie unser ganzes Wirtschaftsleben so auch die gemeinnützige Bautätigkeit vor eine ganz neue Situation gestellt. Es darf wohl heute schon behauptet werden, daß sie sich derselben gegenüber besser gewappnet gezeigt hat als das private Vermietergewerbe, das, wenn nicht alle Anzeichen trügen, nach dem Kriege, wenn das „Moratorium“, das durch die Kriegsnotgesetze geschaffen ist, abgebaut werden wird, einen nicht leichten Stand haben dürfte, sich zu behaupten. Wie das private Vermietergewerbe, so haben die gemeinnützigen Unternehmungen zwar vielfach auch Einbußen an Mieteinnahmen gehabt, jedoch, wie aus den Berichten der Verbände hervorgeht, nicht in dem anfangs vielfach befürchteten Umfang. Es dürfte dies bei den Genossenschaften im wesentlichen wohl auf die erziehlischen Einflüsse zurückzuführen sein, die diese auf ihre Mitglieder ausgeübt haben, und auf das Gemeinschaftsgefühl, welches das Ganze zusammenhält. Außerdem sind die gemeinnützigen Organisationen durch die Reserven, die sie zurückgelegt haben, besser gegen Kriseneinflüsse geschützt als das private Hausbesitzertum, das eine regelrechte Hypothekentilgung bisher im allgemeinen nicht gekannt hat. In außergewöhnlichen Lagen hat die gemeinnützige Bautätigkeit ferner an ihren öffentlichen Geldgebern vielfach einen starken Rückhalt gefunden. Auffallend gering ist nach allen vorliegenden Berichten der Rückgang an Mitgliedern, den die Genossenschaften erfahren haben, wiederum ein Zeichen des starken Gemeinschaftsgefühls, durch welches das Ganze zusammengehalten wird. In den verschwindend wenigen Fällen, in denen Zusammenbrüche erfolgt sind, hat es sich zumeist um Unternehmungen gehandelt, deren Grundlagen schon vor dem Kriege in irgend einer Weise erschüttert waren. Selbst in den Landesteilen, in denen durch den Einfall der Feinde beträchtlicher Schaden an dem Besitzstande herbeigeführt wurde, ist es im allgemeinen gelungen, Zusammenbrüche abzuwenden. Als eine der verwundbarsten Stellen in dem Aufbau des Genossenschaftswesens wurden vor dem Kriege die ziemlich weitverbreiteten Spareinrichtungen angesehen, die in hier und da recht erheblichem Umfange dazu dienen, die kleinen Ersparnisse der Mitglieder dem Wohnungsbau zuzuführen, und die infolge ihrer kurzfristigen Ründbarkeit in dem Falle einer kopflosen Rückforderung in der Tat eine Gefahr für die Liquidität mancher Genossenschaft hätten bilden können. Der Verlauf der Ereignisse hat denjenigen recht gegeben, die von Anfang an diese Gefahr nicht hoch eingeschätzt haben. Die Abhebungen solcher Spareinlagen, die zu Anfang des Krieges hier und da erfolgten, haben sich überall in mäßigen Grenzen bewegt und sind bei den meisten Genossenschaften längst durch neue Einzahlungen wieder eingebracht; einzelne von den größeren Genossenschaften haben sich sogar an den Zeichnungen für die Kriegsanleihen beteiligen können. Auch hier hat sich das Gemeinschaftsgefühl der Mitglieder in vollem Umfange selbst gegenüber einer so schweren Belastungsprobe, wie sie die Kriegsereignisse darstellen, bewährt.

Eine nennenswerte Bautätigkeit haben die gemeinnützigen Vereinigungen während der Kriegszeit ebensowenig entfalten können, wie dieses dem privaten Baugewerbe mit Bezug auf den Wohnungsbau möglich gewesen ist. Der Grund hierfür ist einmal durch die Schwierigkeit der Geldbeschaffung, dann aber auch in erster Linie durch die Erhöhung der Produktionskosten infolge steigender Löhne und Materialpreise, teilweise sogar durch völligen Mangel an Arbeitern und Baustoffen gegeben. Die von uns schon kurz nach Ausbruch des Krieges ausgesprochene Befürchtung, daß wir uns nach dem Kriege vor einen beträchtlichen Mangel namentlich an kleinen Wohnungen gestellt sehen werden**,

* Eingabe des Groß-Berliner Vereins für Kleinwohnungswesen an den Königl. Preuß. Minister für Landwirtschaft, Domänen und Forsten. Berlin 1916.

** Die Baugenossenschaften und der Krieg. Zeitschr. f. Wohnungswesen, Jahrgang XIII, Nr. 13.

verdichtet sich daher bei diesem jetzt bereits über drei Jahre dauernden Darniederliegen fast jeder Bautätigkeit immer mehr zu der Gewißheit, daß mit den vorbereitenden Maßnahmen, eine erhöhte Wohnungsproduktion sofort nach Friedensschluß einzuleiten, nicht länger gezögert werden darf. Daß angesichts der Lage, in der das private Baugewerbe sich zurzeit befindet, hierbei der gemeinnützigen Bautätigkeit, sei es in den alten Formen, sei es in einem neuen, noch zu schaffenden Rahmen sich ein weites Feld der Betätigung eröffnen wird, scheint uns keinem Zweifel zu unterliegen. Zu den vielen Aufgaben, die sich hieraus ergeben werden, sind auch diejenigen zu zählen, die sich unter dem Schlagworte der „Kriegerheimstättenbewegung“ zusammenfassen lassen. Neben den alten Rechtsformen, unter denen sich bisher die innere Kolonisation vollzogen hat, und anderen Organisationen, wie sie zum Teil bereits in der Bildung begriffen sind, dürfte es sich von selbst ergeben, daß hierbei vielfach auf die Organisationen der gemeinnützigen Bautätigkeit zurückgegriffen wird*. Jede Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit durch eine weitsehbige Bodenpolitik, durch ausgiebige Kreditgewährung, durch Bau- und Verkehrserleichterungen usw., wie sie die Grundlage für eine gesunde Wohnungspolitik überhaupt bilden müssen, würde daher eine Förderung auch dieses vom vaterländischen wie vom bevölkerungspolitischen Standpunkt aus gleich bedeutsamen Gedankens darstellen.

* Vgl. Zweiter Abschnitt, Kap. I, Nr. 6 und 7. D. S.

4.

Die öffentliche Produktion (Reich, Staat, Gemeinde)

Von Dr. S. Lindemann in Stuttgart-Degerloch

Wir haben es in diesem Kapitel nur mit der Produktion von Wohnungen durch Reich, Staat und Gemeinden selbst zu tun, also nicht mit der Förderung der privaten und gemeinnützigen Bautätigkeit durch ein mehr oder weniger umfangreiches und zusammenhängendes System von Maßregeln. Alles, was zu diesem Zwecke von den öffentlichen Körperschaften geleistet worden ist, fällt aus dem Rahmen dieses Beitrages heraus. Ferner müssen wir bei der öffentlichen Produktion noch eine weitere Beschränkung des Stoffes vornehmen. Schon immer haben die Behörden, mögen sie nun staatliche, kommunale oder andere sein, für ihre Beamten und Angestellten Dienstwohnungen errichtet. Bei solchen Wohnungen stehen die Bedürfnisse des Dienstbetriebes im Vordergrund; sie werden nicht gebaut, um in erster Linie das Wohnungsbedürfnis des Beamten zu befriedigen, ihm eine gute und gesunde Wohnung zu Preisen, die seiner Leistungsfähigkeit angemessen sind, zu verschaffen, weil er sie auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt nicht finden kann, sondern weil es im Interesse des Dienstes erforderlich ist, daß der Beamte im Dienstgebäude selbst oder in der Nähe des Betriebes an einer bestimmten Stelle wohnt. Daß nicht die Wohnungsfürsorge, sondern das Interesse des Dienstes entscheidet, ergibt sich aus der Verpflichtung des Beamten zum Bezug der Dienstwohnung. Diese Klasse von Wohnungen scheidet gleichfalls aus unseren Betrachtungen aus. Wir haben es also mit der eigentlichen Wohnungsfürsorge der öffentlichen Körperschaften zu tun, die sich in erster Linie ihren Beamten und Angestellten, daneben bei den Gemeinden auch der Allgemeinheit zuwendet. Soweit Beamte und Angestellte in Betracht kommen, ist das Motiv zur Wohnungsfürsorge zunächst in den Rücksichten des Dienstes begründet gewesen. Erst nach und nach ist die Auffassung anerkannt worden, daß Staat und Gemeinde als Arbeitgeber auch eine sozialpolitische Verpflichtung haben, sich um die Wohnungsverhältnisse ihrer Beamten und Angestellten, dann auch ihrer Arbeiter zu kümmern, ihnen bei der Beschaffung guter und preiswerter Wohnungen an die Hand zu gehen und in bestimmten Fällen selbst die Wohnungen zu liefern.

Zu dem Bau von Wohnungen für Beamte, Angestellte und Arbeiter haben sich die öffentlichen Körperschaften, Staat und Gemeinde, in den einzelnen Fällen nur sehr langsam entschlossen. Die Auffassung, daß sie so lange als irgend möglich sich hüten müßten, in dieses Gebiet der privattypischen Produktion einzugreifen, ist so fest gegründet, daß sie auch heute noch trotz umfangreicher Bautätigkeit der Staaten und Gemeinden in den letzten Jahrzehnten nur wenig erschüttert scheint. Nur in zwei Fällen pflegen sich daher die Staaten zum Wohnungsbau für ihre Angestellten und Arbeiter zu entschließen: einmal wenn die private Bautätigkeit das Bedürfnis an Kleinwohnungen nicht befriedigt, oder wenn die Mieten unverhältnismäßig hoch sind, so daß gute, gesundheitlich einwandfreie Wohnungen nicht zu angemessenen Preisen gemietet werden können. Der Gedanke, daß es nicht nur das nobile officium von Staat und Gemeinde als Arbeitgeber sei, für die Hausung ihrer Angestellten und Arbeiter zu sorgen, sondern daß es vielmehr ihre allgemeine sozialpolitische Verpflichtung sei, durch die Schaffung mustergültiger Wohnungen für diese Teile der Bevölkerung auf die Hebung des allgemeinen Wohnungsstandards einzuwirken

und auf diese Weise die Aufgaben der allgemeinen Wohnungspolitik zu fördern, taucht bei den Erwägungen überhaupt kaum auf, geschweige denn, daß er eine bedeutsame Rolle spielte. Über den Charakter von Notstandsaktionen ist die Wohnungsproduktion der Staaten kaum in den allerletzten Jahren hinausgekommen. Es weicht daher auch die Art, wie das Wohnungsbedürfnis der Beamten und besonders der Arbeiter befriedigt wird, kaum von der des allgemeinen Wohnungsmarktes ab. Von privaten Arbeitgebern ist häufig viel mehr für ihre Arbeiter geleistet worden als von den Staaten. Der Luxus, dem wir bei den Dienstwohnungen der höheren Beamten oft begegnen, fehlt bei den Wohnungen der Unterbeamten und der Arbeiter durchaus. Das gilt vor allem für Größe der Wohnung nach Zimmerzahl und Wohnfläche; herrscht doch die Zweizimmerwohnung durchaus vor. Wir werden bei den einzelnen Staaten auf diesen Punkt näher einzugehen haben.

Wir beginnen mit dem Reich. Nach der Denkschrift betreffend die Wohnungsfürsorge im Reich und in den Bundesstaaten von 1904 dient der „Wohnungsfürsorgefonds“ der allgemeinen Wohnungsfürsorge des Reiches für seine gering besoldeten Angestellten und Arbeiter; aus ihm werden teils Beihilfen an Private und an gemeinnützige Unternehmungen zum Bau von Kleinwohnungen gewährt, teils zum Bau solcher Wohnungen geeignete Bauplätze erworben. Daneben haben die einzelnen Ressorts aus Etatsmitteln Mietwohnungen erstellt, die vornehmlich aus dienstlichen Rücksichten erforderlich waren, ohne jedoch eigentliche Dienstwohnungen zu sein. In den Postetat werden seit 1897/98 Mittel zur Beschaffung von Wohnungen für gering besoldete Beamte in Orten mit erheblichem Wohnungsmangel eingestellt. Die Mietpreise entsprechen im allgemeinen den ortsüblichen Preisen, die die Beamten gleicher Stellung auszugeben pflegen. Sind diese besonders hoch, so tritt eine angemessene Ermäßigung ein. Auf die Deckung der Selbstkosten durch die Mieten wird kein besonderes Gewicht gelegt. Nach der gleichen Denkschrift wurden auch im Bereiche der Marineverwaltung und des Kanalamts Mietwohnungen für Arbeiter errichtet. In der Hauptsache aber hat das Reich seit Einrichtung des Wohnungsfürsorgefonds den Bau von Mietwohnungen aufgegeben und sich dazu gewendet, durch die Unterstützung von Baugenossenschaften das gleiche Ziel zu erreichen.

Wesentlich größere Bedeutung kommt dem staatlichen Eigenbau in Preußen zu. In den Jahren 1895 bis 1913 sind der preussischen Regierung durch 16 Gesetze 193 Millionen Mark zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse der staatlichen Arbeiter und der gering besoldeten Staatsbeamten zur Verfügung gestellt worden. Anfänglich sollten nur Arbeiter und Unterbeamte berücksichtigt werden, seit dem Jahre 1902 ist aber die öffentliche Wohnungsfürsorge auch auf die mittleren Beamten ausgedehnt worden. Über die Verwendung der Summen, die durch die Gesetze von 1895 bis 1914 bereitgestellt worden sind, berichtet eine Denkschrift an das Abgeordnetenhaus (22. Legislaturperiode, III. Session, 1916, Druckf. Nr. 200), von deren Material die nachfolgende Darstellung ausgeht. Zu der Errichtung von staats eigenen Bauten wurden im ganzen 89 Millionen Mark verwendet, die sich auf die drei Verwaltungen: Eisenbahn-, Bau- und Bergverwaltung, wie folgt, verteilen: Eisenbahnverwaltung 57 611 005 Mark, Bauverwaltung 17 596 57 Mark und Bergverwaltung 29 629 868 Mark.

Der Löwenanteil entfällt also auf die Eisenbahnverwaltung. Bei dieser waren zur Zeit der Abfassung der Denkschrift an 455 Orten 1696 Häuser gebaut, im Bau oder in der Bauvorbereitung begriffen, davon 134 Häuser mit 597 Wohnungen für mittlere Beamte und 1562 Häuser mit 14 512 Wohnungen für Unterbeamte, Hilfsbeamte und Arbeiter. Bis zum 1. Oktober 1915 waren 11 097 Wohnungen fertiggestellt und bezogen. Die Häuser sind sehr verschieden groß. Anfänglich wurden vorwiegend Häuser mit 6 Wohnungen in 3 Geschossen gebaut. Seitdem die Mittel der Wohnungsfürsorgegesetze auch für Wohnungen für mittlere Staatsbedienstete verwendet werden können, wurde es infolge

der besseren Verzinsung solcher Wohnungen möglich, auch für die unteren Bediensteten in größerem Maße zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser, in beschränktem Umfang sogar eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser zu errichten. Die viergeschossige Bauweise wurde auf einzelne Großstädte, wie Berlin, Frankfurt a. M., Stettin usw. beschränkt. Man ist also langsam dazu übergegangen, statt größerer Mietshäuser kleinere zu bauen; der kleinste dabei erreichte Typ ist das Zweifamilienhaus. Über die Verteilung der Wohnungen auf die verschiedenen Hausklassen unterrichtet uns die folgende Tabelle:

Für mittlere Beamte				Für Unterbeamte und Arbeiter			
Zahl der Häuser	Zahl der Geschosse	Zahl der Familien im Haus	Zahl der Wohnungen im ganzen	Zahl der Häuser	Zahl der Geschosse im Haus	Zahl der Familien im Haus	Zahl der Wohnungen im ganzen
Einzelhäuser				Einzelhäuser			
24	2	2	48	9	1	2	18
31	3	3	93	194	2	4	776
5	4	4	20	44	3	3	132
				355	3	6	2 130
				16	4	8	128
				10	4	4	40
Doppelhäuser				Doppelhäuser			
6	1	2	12	91	1	2	182
28	2	4	112	95	1	4	182
26	3	6	156	275	2	8	2 200
11	3	12	132	65	3	6	390
3	4	8	24	363	3	12	4 536
				45	4	16 u. 18	720

Die Küche ist als Raum gezählt; rechnen wir sie ab, so bestehen die Wohnungen der mittleren Beamten in der Mehrzahl aus 4 Zimmern und Küche, dann aus 3 Zimmern und Küche. Für die Unterbeamten und Arbeiter ist die Wohnung mit 2 Zimmern und Küche die Normalwohnung; ein kleinerer Teil (etwa 12 %) muß sogar mit einer einzimmerigen Wohnung zufrieden sein. Auf der anderen Seite haben etwa 24 % eine größere Wohnung mit 3 Zimmern. Nur bei dieser Größe läßt sich in Familien mit 3—4 Kindern die Geschlechtertrennung durchführen, sie sollten also für solche Familien das Minimum darstellen. Über die Belegung der Wohnungen unterrichtet uns die Denkschrift leider nicht; wir können also auch nicht feststellen, ob die Wohnungen dieser Mindestforderung entsprechen.

Die nutzbare Grundfläche der kleinsten Wohnungen beträgt 28,5 qm, die der größten in der Regel 45 qm, nur in wenigen Fällen bis zu 54 qm. Die vier- und fünfräumigen Wohnungen der mittleren Beamten haben in der Regel eine Nutzfläche von 68 qm. Danach entsprechen die Flächen den üblichen Mäßen der entsprechenden Raum- oder Zimmerzahlklassen des allgemeinen Wohnungsmarktes.

Ausgestattet sind die Wohnungen mit Vorraum, Speisekammer oder Speiseschrank, Spülschrank, wenn möglich auch einer Altane, ferner mit Abort, Keller und Bodenraum oder an dessen Stelle mit einer bewohnbaren Dachkammer und Anteil an Trockenboden oder Waschküche; in ländlichen Verhältnissen auch noch mit Stall für Kleinvieh, nebst Futterboden und Gartenland. Sie haben also reichlich Zubehör und scheinen darin denen der privaten Unternehmung überlegen zu sein.

Unter den Arbeiterwohnhäusern der Bergverwaltung überwiegt das Zweifamilienhaus, besonders im Saarbrücker Bezirke. Nur in Oberschlesien ist man dazu übergegangen, Zwölf- und Achtfamilienhäuser zu bauen, nach der Denkschrift, weil sich bei Zwei- und Vierfamilienhäusern die erforderliche Verzinsung nicht erreichen ließ. Leider gibt die Denkschrift

schrift nicht an, worauf die ungenügende Verzinsung zurückzuführen ist, ob auf zu hohe Bodenpreise oder zu hohe Baukosten oder auf was sonst. Auffällig ist aber die Angabe jedenfalls. Von den 2038 Häusern mit 6547 Wohnungen waren solche mit

	1	2	3	4	6	8	12 und mehr Familien
Arbeiterhäuser	38	888	51	814	10	17	62
Beamtenhäuser	1	133	4	21	—	—	—

Für die Arbeiter sind also vorzugsweise Zwei- und Vierfamilienhäuser, für die Beamten Zweifamilienhäuser gebaut worden. Leider sind die Häuser nicht nach der Stockwerkszahl klassifiziert worden, wie das bei den Häusern der Eisenbahnverwaltung geschehen ist. Man wird also nicht darüber klar, ob die Häuser mit 4 Familien dreistöckige Häuser mit ausgebautem Dachgeschoß oder zweistöckige mit je 2 Familien auf dem Stock sind. Die Zwölffamilienhäuser haben Erdgeschoß, zwei Stockwerke und Dachgeschoß, müssen also mehrere Familien auf einem Stock vereinigen.

Die Mehrzahl der Arbeiterwohnungen besteht aus zwei Räumen und Küche; sie haben im Durchschnitt eine Grundfläche von 47 qm im Erdgeschoß und 32,25 qm im Dachgeschoß. In den Zwölffamilienhäusern in Oberschlesien schwankt die Grundfläche zwischen 37 und 40 qm. Das Zubehör ist ausreichend. Die Zweizimmerwohnung aber genügt den Ansprüchen, die man an eine bessere Familienwohnung mit Rücksicht auf die Geschlechtertrennung und den Lebensraum für die Kinder stellen muß, heutzutage nicht mehr. Die Verwaltungen sollten also bei ihren neuen Bauten zu den zwei Zimmern wenigstens noch eine Kammer hinzufügen.

Von der Bauverwaltung sind in 56 Orten im ganzen 339 Wohnungen gebaut worden oder im Bau begriffen. Davon entfallen auf mittlere Beamte 9 Häuser mit 12 Wohnungen zu 5 und 4 zu 4 Räumen, auf untere Bedienstete 108 Häuser mit 323 Wohnungen. Davon hatten 45 Häuser 1 Geschoß, 46 Häuser 2, 17 Häuser 3 Geschoße. Auch hier gehört die große Mehrzahl der Wohnungen (222) zu der Klasse der Zweizimmerwohnungen, 3 Zimmer haben 45 Wohnungen, 1 Zimmer — jeweils mit Küche — 56 Wohnungen.

Für die Festsetzung der Mietzinse gilt seit dem Jahre 1898 der Satz, daß für die Verwaltung und die bauliche Unterhaltung der Gebäude, sowie für die Tilgung der Baukosten insgesamt 1%, für die Verzinsung des Anlagekapitals 3% anzusetzen seien. Wo der Mietertrag nicht 4% erreicht, aber ein Interesse des Dienstes zur Verbesserung der Wohnverhältnisse vorliegt, wird in den Etats der beteiligten Verwaltungen der erforderliche Betrag vorgesehen.

Bei der Gestaltung des Mietvertrages ist für die staatlichen Arbeiter vor allem die Regelung der Kündigung wichtig. Nach dem Mietvertrag, der für die Vergarbeiter gilt, kann jeder der beiden Teile unter Innehaltung einer 14tägigen Kündigungsfrist auf das Ende eines Kalendermonates das Mietverhältnis lösen. Wird das Arbeitsverhältnis des Mieters durch die Werksverwaltung gelöst, so kann er nach dem Ausscheiden aus dem Arbeitsverhältnis die Wohnung sofort zurückgeben und sich von der Verpflichtung zur Mietzinse befreien. Kündigt er selbst das Arbeitsverhältnis, so ist er an die Kündigungsfrist gebunden. Das kann unter Umständen für den Mieter recht lästig werden, da er vielleicht, ja wahrscheinlich an Ort und Stelle keine Arbeit finden wird. Wichtiger aber ist ein Schutz in der Richtung, daß nach Lösung des Arbeitsverhältnisses der Mieter genügend Zeit zur Beschaffung einer neuen Wohnung hat, die er oft an seinem Arbeitsort gar nicht wird finden können. Die 14tägige Kündigungsfrist erscheint daher recht kurz,

wie überhaupt die gleiche Konstruktionsfrist für die beiden wirtschaftlich so verschieden starken Parteien große sozialpolitische Bedenken gegen sich hat.

Schon vor dem Erlass der genannten Gesetze und zum Teil neben der durch sie veranlaßten Bautätigkeit geht eine solche einher, für die die Mittel durch den ordentlichen oder außerordentlichen Etat bereitgestellt wurden. So waren z. B. bei der Eisenbahnverwaltung aus Mitteln des Etats für die Rechnungsjahre 1895—1903 insgesamt 18 264 000 Mark für die Herstellung von 3660 staatseigenen Dienst- und Mietwohnungen angefordert worden, bei der Bergwerksverwaltung bis 1902 1234 Wohnungen, bei der Domänenverwaltung bis 1900 etwa 1200 Wohnungen teils erbaut, teils käuflich erworben worden.

Auch in Bayern hat die Verkehrsverwaltung die größte Bautätigkeit entfaltet, ihr folgen die Militärverwaltung und die Finanzverwaltung. Die erste hat seit dem Jahre 1900, in dem sich vielerorts eine akute Wohnungsnot bemerklich machte, eine ausgedehntere, systematische Wohnungsfürsorge für ihr Personal begonnen. Seitdem sind in jedem Etat besondere Mittel für diesen Zweck bereitgestellt worden. Dabei hält die Verwaltung an dem Grundsatz fest, im allgemeinen die Sorge für die Wohnung dem Personal selbst zu überlassen und mit der eigenen Bautätigkeit (oder der Gewährung von Baudarlehen) erst dann einzugreifen, „wenn an einem Orte wegen ungenügender Tätigkeit der privaten Unternehmung geeignete Wohnungen für das Personal nicht in zureichendem Maße oder etwa nur zu unverhältnismäßig hohen Preisen erhältlich sind“ (vgl. Bericht des Zentralwohnungsinspektors für die Jahre 1910—1912). Bayern weicht also in diesem wichtigen Punkte nicht von der allgemeinen Auffassung der Staatsverwaltungen ab. Durch Finanzgesetze von 1900—1912 wurden im ganzen 31,3 Millionen Mark zur Verfügung gestellt, von denen 10,57 Millionen Mark zur Herstellung von eigenen Wohnungen der Verkehrsverwaltung verwendet oder festgelegt wurden. Außerdem wurden noch in verschiedenen Spezialgesetzen Mittel für die Wohnungsbeschaffung flüssig gemacht. Im ganzen hatte die Eisenbahnverwaltung Ende 1912 ihrem Personal 11 634 eigene Wohnungen und 456 Einzelzimmer, die Postverwaltung 309 eigene Wohnungen und 18 Einzelzimmer bereitgestellt. Besondere, erweiterungsfähige Wohnkolonien wurden in Bayreuth, Cham, Fürth, Gemünden, Holzkirchen, Kaufbeuren, Kempten, Kirchseeon, Lindau, München-Hauptbahnhof, Neuaubing, Nürnberg-Hauptbahnhof, Nürnberg-Rangierbahnhof, Schleißheim, Schweinfurt, Weiden und Würzburg-Zell angelegt. Bei diesen Kolonien wird in der Regel eine größere Bauplatzreserve miterworben, deren Grundstücke bis zur Bebauung von dem Personal als Garten- und Ackerland benützt werden. Mietskasernen sind nicht errichtet worden, Einfamilienhäuser nur in einzelnen Fällen, angeblich, weil die höheren Baukosten und die Bodenpreise sie nicht als durchführbar und zweckmäßig zuließen. An Orten mit hohen Wohnungspreisen wird daher das dreigeschossige Bürgerhaus bevorzugt mit 6 Wohnungen, also 2 in jedem Geschoss, in kleineren Orten und auf dem Lande das zweigeschossige Haus mit höchstens 4 Wohnungen (2 in jedem Geschoss). Um eine größere Abgeschlossenheit bei den letzteren zu erreichen, erhielt in den meisten Häusern jede Wohnung eigenen Eingang von außen.

Die Wohnungen für Unterbeamte und Arbeiter sollen in der Regel aus Küche und 3 Wohnräumen bestehen. Die älteren Wohnungen bestehen aber sehr häufig nur aus 2 Wohnräumen. Der wichtige Grundsatz kommt erst in neuerer Zeit zur Durchführung und auch jetzt noch nicht allgemein. Die Nutzfläche einer Wohnung einschließlich des abgeschlossenen Vorplatzes und Aborts soll in der Regel nicht unter 55 qm betragen. Ein Vergleich mit den preussischen Zahlen ist nicht möglich, da in der preussischen Denkschrift nicht angegeben ist, was unter nutzbarer Grundfläche zu verstehen ist. In der Regel schließt diese Vorplatz und Abort nicht ein. Ziehen wir beide von den 55 qm ab, so kommen wir auf eine Wohnfläche von etwa 47 qm. Die preussischen Maße würden also

nicht unerheblich überschritten. Die Ausstattung mit Zubehör ist die gleiche wie in Preußen. Bei neueren Wohnungsanlagen wird besonderer Wert auf die Ausstattung mit Gärten im Maße von nicht weniger als 100 qm gelegt. Besondere Erwähnung verdient noch der Grundsatz, die Einrichtung von Dachkammern zur Bewohnung in Neubauten, die von mehreren Parteien bewohnt sind, zu unterlagen. Auch in älteren Gebäuden sollen die vorhandenen bewohnbaren Dachkammern allmählich aufgelassen werden. Man will alle Wohnräume einer Wohnung hinter einem Wohnungsabschluß vereinigen, um auf diese Weise die Verührung der verschiedenen Wohnparteien bei der Benützung ihrer Wohnungen auf ein möglichst geringes Maß einzuschränken.

Wenn wir von Dienstwohnungen absehen, haben außer der Verkehrsverwaltung noch die Militärverwaltung für die Arbeiter bei den Artilleriewerkstätten und die Bergverwaltung, Hütten- und Salinenverwaltung in etwas größerem Umfang Wohnungen gebaut. Die letztere besaß im Jahre 1903 118 Gebäude mit 571 Wohnungen und hatte in den letzten 10 Jahren vor diesem Zeitpunkt etwa 608 000 Mark für den Bau neuer Wohnungen ausgegeben. Seitdem sind in den folgenden Finanzperioden weitere Mittel angefordert worden.

Der sächsische Staat hatte nach einer Erhebung* vom 1. Juli 1912 (bearbeitet von Dr. M. Rusch, Die gemeinnützige Bautätigkeit im Königreich Sachsen, Freie Beiträge zur Wohnungsfrage, Heft 2) gleichfalls recht beträchtliche Summen aufgewendet. Der Forstfiskus besaß am genannten Stichtage 151 Häuser mit 232 Wohnungen, die einen Kostenaufwand von 1 505 650 Mark erfordert hatten. Im Bau begriffen waren 9 Häuser mit 23 Wohnungen; der Aufwand belief sich im Jahre 1912 auf 125 771 Mark. Von den fertiggestellten Häusern waren 98 Einfamilienhäuser, 33 enthielten 2, die übrigen 20 3—4 Wohnungen für niedere Beamte und Arbeiter. Größer ist die Bautätigkeit der Eisenbahnverwaltung, die ihren Angestellten namentlich in industriellen Gemeinden häufig Unterkunft verschaffen mußte. Bis Ende der Finanzperiode 1912/13 wurden etwa 6,2 Millionen Mark für 101 Häuser mit 1001 Wohnungen aufgewendet. Außerdem hat die Arbeiterpensionskasse der sächsischen Eisenbahnen in Dresden 6 Wohnhäuser mit 80 Wohnungen und in Stütz bei Leipzig 2 mit 48 Wohnungen, also Mietskasernen im vollen Sinne des Wortes, mit einem Aufwande von 666 530 Mark für Rassenmitglieder hergestellt. Von den in Betracht kommenden Arbeitern und Angestellten der Eisenbahnverwaltung waren etwa 2,5% in den erwähnten Wohnungen untergebracht, also ein verhältnismäßig recht kleiner Prozentsatz. Die große Masse bleibt auf den allgemeinen Wohnungsmarkt angewiesen.

Von den Wohnungen der Eisenbahnverwaltung lagen 224 im Erdgeschoß, 198 im 1. Obergeschoß, 198 im 2., 140 im 3. und 45 im 4. Obergeschoß, 2 lagen in mehreren Stockwerken, eine umfaßte das ganze Haus. 17 dieser Wohnungen waren ohne Küche und 25 hatten keinen eigenen Abort. Von 808 Wohnungen mit 3903 Bewohnern bestand 1 Wohnung aus 1 heizbaren Zimmer mit Küche, 147 hatten außerdem noch 1, 32 hatten noch 2 und mehr nicht heizbare Zimmer. 2 heizbare Zimmer mit Küche hatten 181 Wohnungen, dazu noch 1 oder mehrere nicht heizbare Zimmer 288 Wohnungen. Nur 142 Wohnungen bestanden aus 3 heizbaren Zimmern mit oder ohne nicht heizbare Zimmer. Die Hauptmasse (469) gehört also zu den Wohnungen mit 2 heizbaren Zimmern, und in dieser Klasse überwiegen wieder die Wohnungen, die noch einen nicht heizbaren Raum besitzen.

Eine recht umfangreiche Wohnungsfürsorge hat auch die württembergische Verkehrsverwaltung (Eisenbahnen und Post) für ihre Beamten und Unterbeamten betrieben. Nach einer Übersicht im Verwaltungsbericht der württembergischen Verkehrsanstalten für 1912 besaß die Eisenbahnverwaltung am 31. März 1913 im ganzen 4926 Wohnungen, wovon 2584 2 Zimmer, 1723 3 Zimmer und 619 über 3 Zimmer hatten. Davon waren

* In die Erhebung wurden alle Stadtgemeinden mit über 3000 Einwohnern und alle Landgemeinden mit über 5000 Einwohnern einbezogen.

1674 Mietwohnungen. Der größere Teil von ihnen entfiel auf Unterbeamte und Arbeiter, je mit 631 und 675 Mietwohnungen. Der Mietzins betrug für die Zweizimmerwohnung 36—310 Mark, für die Dreizimmerwohnung 78—700 Mark, für die größeren Wohnungen 132—1600 Mark. Größere Ansiedlungen sind in Alen, Cannstatt, Crailsheim, Eßlingen, Friedrichshafen, Heilbronn, Mühlacker, Plochingen, Ulm und Stuttgart errichtet worden. Im ganzen wurden etwa 28,2 Millionen Mark aufgewendet. Besondere Erwähnung verdienen die beiden Kolonien in Stuttgart. Die ältere, in der Bahnhofstraße, das sogenannte „Postdörfle“, mit 37 Gebäuden und 215 Wohnungen, liegt jetzt mitten in der Stadt in sehr günstiger Lage für die dort untergebrachten Unterbeamten der Eisenbahn- und Postverwaltung. Die Mehrzahl der Gebäude (33) ist dreistöckig, zweistöckig sind nur 2. Die Dreizimmerwohnung mit 60—90 qm nutzbarer Wohnfläche herrscht vor, auf sie entfielen 123 Wohnungen. An zweiter Stelle folgt die Zweizimmerwohnung mit 46—65 qm nutzbarer Wohnfläche (91 Wohnungen). Die Kosten der Anlage beliefen sich auf 1 445 971 Mark; das Kapital verzinst sich mit 2,93 %. Die jüngere Kolonie auf der Prag enthält Familienwohnungen für Unterbeamte. Sie besteht aus 75 Haupt- und 16 Nebengebäuden mit 541 Wohnungen und wird ausgebaut 110 Gebäude mit 800 Wohnungen fassen. Eine Badeanstalt mit 12 Wannenbädern und 6 Duschen, sowie ein Kleinkinderschulgebäude mit 4 Schulsälen für zusammen 288 Kinder und 2 Lehrerinnenwohnungen sind bereits ausgeführt. In der Kolonie herrscht das große Wohnhaus vor. 28 Gebäude sind vierstöckig, 44 dreistöckig. Die größten vierstöckigen Eck- und Doppelhäuser enthalten je 12 Wohnungen, die kleineren 8 Wohnungen. Das dreistöckige Zwischengebäude enthält 6, einige von ihnen haben auch 9 Wohnungen. Die vorhandenen 540 Wohnungen sind fast zu gleichen Teilen zwei- und dreizimmerig. Die Wohnungen enthalten außer den 3 oder 2 Zimmern noch Küche mit Speisekammer oder Speisekasten, Veranda, Abort und Vorplatz. Außerdem hat jede Wohnung entweder eine größere oder zwei kleinere gegipfte Dachkammern. Die nutzbare Fläche einer Zweizimmerwohnung beträgt im Durchschnitt, ohne Kammern, 59,03 qm, einer Dreizimmerwohnung 75,74 qm, ist also beträchtlich größer als die der preussischen Eisenbahnverwaltung. Der Mietzins für eine zweizimmerige Wohnung beträgt im Durchschnitt 293,87 Mark, für eine dreizimmerige 345,48 Mark. Außerdem ist jeder Wohnung im Hofraum ein Gartenstück von 10—15 qm Gartenfläche zugewiesen. Die Kosten der bisher erstellten Gebäude beliefen sich ohne Grunderwerb auf 4,5 Millionen Mark, der Grunderwerb für die etwa 9,5 ha große Fläche auf 576 216 Mark, pro qm also 5,97 Mark; der Preis ist also keineswegs so hoch, daß er eine Bebauung mit niedrigeren, kleineren Häusern ausgeschlossen hätte. Die Eisenbahnverwaltung bezeichnet aber auf Grund ihrer Erfahrung als zweckentsprechendste Art von Dienstwohngebäuden das dreistöckige Gebäude mit 6 von einer Treppe aus begehbaren Wohnungen. Bei einem solchen Gebäude sei die Möglichkeit gegeben, alle Nebenräume, Keller und Holzlegen in einem Untergeschoß und die für die Wohnungen unentbehrlichen Kammern in genügender Größe im Dachgeschoß zu vereinigen. Dagegen müßten bei vierstöckigen Gebäuden Keller und Holzlegen in 2 Untergeschoßen angeordnet werden, wodurch die Baukosten infolge der tieferen Gründung sich bedeutend erhöhten. Die Gestalt der Dachkammern fällt in diesen Fällen sehr ungünstig aus. Will man das zweite Untergeschoß vermeiden, so müssen die Holzlegen in den Waschküchenhintergebäuden untergebracht werden. Auch hierbei sind die Baukosten verhältnismäßig viel höher als bei den dreistöckigen Gebäuden.

Um die Benützung der zweizimmerigen Wohnungen möglichst günstig zu gestalten, wird neuerdings die Küche als Wohnküche ausgebildet. Die beiden Zimmer bleiben dann ausschließlich für Wohn- und Schlafzwecke vorbehalten. Außerdem hat man neuerdings den zweizimmerigen Wohnungen eine kleine Kammer beigegeben, die für die kleineren Kinder der Familie als Schlafzimmer dienen kann. Die erwachsenen Kinder können dann außerhalb der abgeschlossenen Familienwohnung in den Kammern des Dachstocks unter-

gebracht werden. Man wird diese Lösung in den großen Häusern mit 6—12 Wohnungen keineswegs als ideal bezeichnen können. Die Praxis der bayrischen Verwaltung, alle Räume einer Wohnung hinter dem gleichen Verschluss zusammenzufassen und Dachkammern nicht als Wohnräume benützen zu lassen, verdient sicherlich den Vorzug.

Die Postverwaltung besitzt im ganzen 470 Wohnungen in 143 eigenen Gebäuden (Gesamtaufwand 13,45 Millionen Mark) und 50 gemieteten Gebäuden. Davon sind 99 als Dienstwohnungen Beamten zugewiesen, 353 gegen Mietzins an Beamte und Unterbeamte vermietet.

Außer den Verkehrsanstalten hat die Forstverwaltung und in etwas größerem Umfange noch die Verwaltung der Berg- und Hüttenwerke Mietwohnungen gebaut. In den Jahren von 1896—1905 wurde beim Hüttenwerk Wasseralfingen eine kleinere Kolonie, bestehend aus 7 Gebäuden mit 28 Familienwohnungen, errichtet. Die Gebäude sind durchweg zweiflügelig, die Wohnungen bestehen aus 3 Zimmern und kosten 100—120 Mark. Grundsätzlich soll eine 2%ige Verzinsung des Anlagekapitals erreicht werden.

Von der badischen Eisenbahnverwaltung sind 939 Mietwohnungen, davon 166 für mittlere, 308 für untere Beamte, 510 für Arbeiter mit einem Aufwande von 11,1 Millionen Mark errichtet worden. Die durchschnittliche Jahresmiete beträgt für die Arbeiterwohnung 112—310 Mark in den verschiedenen Ortschaften. Mit Ausnahme von Offenburg, Mannheim und Bruchsal enthalten die Häuser vorwiegend 1—2 Wohnungen. In neuerer Zeit hat der Staat den Bau von Mietwohnungen mehr und mehr aufgegeben und ist dazu übergegangen, dort, wo eine gemeinnützige Bauvereinigung vorhanden war, dieser den Bau von Mietwohnungen zu übertragen. So wurden neuerdings in Weinheim die Gendarmenwohnungen von der am Orte tätigen gemeinnützigen Genossenschaft mit Hilfe einer 100%igen staatlichen Beileihung errichtet. Ebenso hat die Eisenbahnverwaltung auf Anregung des Landeswohnungsinspektors, Dr. S. Kampffmeyer, aufgehört, in Haltingen-Weil selbst Mietwohnungen zu errichten und die Gründung einer gemeinnützigen Baugenossenschaft durch eine 90%ige Beileihung der Häuser gefördert. Die ersten 50 Häuser sind in den beiden in Angriff genommenen Gartensiedlungen Leopoldshöhe und Haltingen während des Krieges begonnen und fertiggestellt worden. Nach Ansicht des Landeswohnungsinspektors werden auf diese Weise erhebliche staatliche Mittel erspart. Gleichzeitig kommt die vom Staat der gemeinnützigen Bauunternehmung gewährte Förderung auch weiteren Kreisen zugute. Das badische Vorgehen verdient weitgehende Nachahmung. Ganz abgesehen davon, daß die Verwaltung der Häuser den Staatsbehörden abgenommen wird, muß die Tätigkeit der Unterbeamten und Arbeiter in den Genossenschaften auf ihre Ausbildung recht wohlthätig einwirken. Die Initiative zu weiterer Verbesserung ihres Wohnungswesens im Innern und nach Außen wird geweckt.

Soweit es sich um die Beschaffung von Wohnungen für die von den Gemeinden beschäftigten Arbeiter und Beamten handelt, weist die Bautätigkeit der Gemeinden keine besonderen Züge auf. Eine langsam wachsende Zahl hat diesen Zweig der Wohnungsfürsorge, zum Teil schon seit Jahren, gepflegt. Es würde zu weit führen, ihre Leistungen im einzelnen aufzuführen, und es genügt, auf die Zusammenstellung in der Arbeit des Kaiserl. Statistischen Amtes: Wohnungsfürsorge in deutschen Städten, Beiträge zur Arbeiterstatistik Nr. 11, und auf die vom Kommunalen Jahrbuch, Jahrg. I—VII, gebrachten Angaben zu verweisen. Dagegen verdient die Bautätigkeit der Gemeinden, die sich nicht auf bestimmte, ihnen durch Beamten- oder Arbeitsverhältnis nahestehende Teile der Bevölkerung beschränkt, sondern Bedürfnisse der Allgemeinheit befriedigen will, eine besondere Darstellung.

Die Zahl der Gemeinden, die Wohnungsbauten für die Allgemeinheit unternommen haben, ist auch heute noch verhältnismäßig klein, und der Umfang ihrer Bautätigkeit ist mit wenigen Ausnahmen recht beschränkt. Die Gemeindeverwaltungen bestritten bisher in ihrer

Mehrzahl jede Verpflichtung zur Beschaffung von Wohnungen für ihre Einwohner; ja, sie gingen über diese Ablehnung einer Verpflichtung noch weit hinaus und bestritten ebenso, daß der Wohnungsbau zu den Gemeindeaufgaben überhaupt gehöre. Er ist nach ihrer Ansicht durchaus eine Aufgabe der privaten Unternehmung. Diese Ansicht entspricht dem Grundgedanken unseres Wirtschaftslebens, das sich auf der privaten Produktion aufbaut. Neben ihr hat sich die öffentliche nur in einigen wenigen, allerdings sehr wichtigen Zweigen der Wirtschaft durchgesetzt. Oberbürgermeister Beck stellte einmal die Reihenfolge der seiner Ansicht nach zur Wohnungsproduktion berufenen Faktoren wie folgt auf: an der Spitze steht die private Bautätigkeit, die in ihrer Bewegung und Entwicklung möglichst ungehindert sein muß und sich entfalten können sollte. Dann an zweiter Stelle die gemeinnützige Bautätigkeit, da trotz nachdrücklicher Förderung der privatwirtschaftlichen Wohnungsproduktion noch erhebliche Lücken bleiben werden. Zu ihr rechnet Beck auch zum Teil die Arbeitgeber. Insofern auch diese versagt, an letzter Stelle der Eigenbau von Häusern durch die Gemeinde oder andere öffentliche Verbände. Selbst ein Mann wie der Oberbürgermeister von Alm, Wagner, schreibt in seinem Buche über: „Die Tätigkeit der Stadt Alm a. D. auf dem Gebiet der Wohnungsfürsorge für Arbeiter und Bedienstete“ (S. 99): „... Indessen, wenn eine solche (eine Wohnungsnot) in einer Gemeinde besteht, und eine Abhilfe von anderer Seite nicht oder nicht in geeigneter Weise oder in geeignetem Maße erfolgt, so erscheint die Gemeinde berufen, helfend einzutreten, denn sie steht der Not am nächsten, und von ihr kann man erwarten, daß sie am besten zu beurteilen vermag, wie geholfen werden kann.“ Auch nach diesen Worten Wagners soll die Gemeinde nur subsidiär eingreifen. Allerdings geht er an einigen anderen Stellen seines Buches und in späteren Äußerungen weiter und legt der Gemeinde die Aufgabe auf, das Wohnungsbedürfnis ihrer Einwohner zu befriedigen, oder will sie wenigstens von der Inangriffnahme dieser Aufgaben nicht ausgeschlossen sehen. Die Tätigkeit der von ihm geleiteten Gemeinde ist in der Tat auch über die Bekämpfung einer unmittelbaren Wohnungsnot hinausgegangen und hat Wohnungsfürsorge im weiteren Sinne zur Hebung und Verbesserung der Wohnungsverhältnisse im allgemeinen getrieben. Über die Bekämpfung akuter Wohnungsnot hinaus hat sie der chronischen, die viel umfangreicher und in ihren Wirkungen viel verhängnisvoller ist, durch den Bau guter und billiger Wohnungen zu begegnen gesucht. Auch in Äußerungen von Wohnungsreformern aus neuester Zeit begegnet man immer und immer wieder dem Satz von der Berufung der privaten Unternehmung und dem Nichtberufensein der Gemeinde. Äußerungen hierüber anzuführen ist überflüssig. Allerdings wird man sehr viel seltener diesen Satz mit Gründen gestützt sehen. Man nimmt ihn als Axiom hin. Wo aber Gründe angeführt werden, sind es immer die gleichen, die man jedesmal anzuwenden pflegt, wenn die Gemeinde auf das Gebiet der privaten Unternehmung übergreift: die Konkurrenz der Gemeinde gegen den privaten Unternehmer und das Risiko, das mit der Tätigkeit der Gemeinde verknüpft sein soll. Dazu kommt dann die dritte Behauptung, daß die Gemeinde teurer produziere als der private Unternehmer. Mit diesen allgemeinen Sätzen wird in der Regel der Kampf gegen den kommunalen Eigenbau ebenso bestritten, wie der gegen jede kommunale Regie überhaupt. Seltener werden noch einige Gründe angezogen, die dem speziellen Gebiete selbst entnommen werden. Falls die Gemeinde in größerem Umfange billige und gute Kleinwohnungen herstelle, werde dadurch der Zuzug mittelloser Einwohner gefördert. Das ist der eine Gegengrund. Der andere: die Gemeindewohnungen werden von den Einwohnern schlechter behandelt als die der privaten Eigentümer, daher ist die Gefahr ihrer Verwahrlosung und die Arbeit ihrer Verwaltung größer. Setzen wir uns kurz mit diesen Gründen auseinander.

1. Die Konkurrenz der Gemeinde. Die Geschichte der Wohnungsverhältnisse in unseren Städten beweist, daß die private Unternehmung nicht imstande war, das Wohnungsbedürfnis der minderbemittelten Klassen so zu befriedigen, wie es vom Gesichtspunkte des öffentlichen

Wohles aus gefordert werden muß. Außerdem hat sich die private Unternehmung in steigendem Maße von der Herstellung von Kleinwohnungen zurückgezogen, weil sie ihr nicht lohnend genug war. Schließlich: bauen die Gemeinden Wohnungen, so leidet darunter nicht das Baugewerbe, sondern nur der Baugewerbetreibende, soweit er Grundrentenspekulant ist.

2. Das Risiko. Die Erfahrungen der wenigen Städte mit umfangreicherem Eigenbau haben bisher bewiesen, daß das Risiko erträglich ist. Überall sind die Gemeindewohnungen besonders gesucht, da sie sich durch Güte und Billigkeit auszeichnen.

3. Die Gemeinde baut teurer als der private Unternehmer. Eine zahlenmäßige Begründung ist für diese Behauptung nirgends gegeben worden. Gleiche Qualität vorausgesetzt, wird die Gemeinde imstande sein, die Wohnungen billiger herzustellen, da sie billigeres Baugeld hat und eine ganze Anzahl von Nebenspesen vermeidet, die namentlich der kapitalschwache Bauunternehmer — und diese bauen die Kleinwohnungen — auf sich nehmen muß. Sie verfügt außerdem in der Regel über ein besser geschultes technisches Personal zur Aufstellung der Pläne usw. Schließlich steht ihr in der Regel Grund und Boden zu billigeren Preisen zur Verfügung.

4. Der Zuzug der Arbeiter und der Angehörigen anderer Bevölkerungsklassen hängt vor allem von den Erwerbsverhältnissen in der Stadt ab; sind diese günstig, so wächst der Zuzug, andernfalls nimmt er ab. Die Möglichkeit, in Zeiten der Krise billiger und besser wohnen zu können, hat noch niemanden in der Stadt festgehalten, der anderswo Arbeit zu finden hoffte, die ihm der Wohnort nicht mehr bot. Schlechte Wohnungsverhältnisse halten den Zuzug nicht ab. Bei Hochkonjunktur ist der Zuzug am größten, aber auch die Wohnungsnot, weil die private Bautätigkeit dann ihre Bautätigkeit sehr stark beschränkt.

5. Die Verwahrlosung der Gemeindewohnungen ist, wie die Erfahrung lehrt, keineswegs größer als die der privaten Wohnungen. Ihre Verwaltung bietet keine besonderen Schwierigkeiten. Übrigens ließen sich diese durch die Einrichtung von Mietgenossenschaften, Schaffung besonderer, außerhalb der Stadtverwaltung stehender Organe für den Mieteinzug leicht beseitigen.

Bei der oben dargestellten Sachlage ist es nicht zu verwundern, daß die Zahl der Gemeinden, die Eigenbau für die Allgemeinheit unternommen haben, verhältnismäßig recht klein ist. Die schon erwähnte Arbeit des Kaiserl. Statistischen Amtes zählt 15 Städte auf von 106, die den Gegenstand seiner Untersuchung bilden. Davon entfielen auf Preußen 8, auf Elsaß-Lothringen 4, auf Baden 2, auf Sachsen 1. Nicht genannt ist merkwürdigerweise Ulm. Die Angaben beziehen sich auf den Beginn des Jahres 1909. Städte mit weniger als 50 000 Einwohner sind mit wenigen Ausnahmen nicht berücksichtigt worden. Nach R. Ruczyński: Das Wohnungswesen und die Gemeinden in Preußen. Zweiter Teil: Städtische Wohnungsfürsorge, in den Schriften des Verbandes Deutscher Städtestatistiker, Heft 4 (Breslau 1916), haben 16 von 123 preussischen Städten mit mehr als 25 000 Einwohnern 238 Häuser mit 1213 Wohnungen erbaut. Über einige wichtige Punkte unterrichtet die Tabelle auf S. 307.

Auch wenn man in Betracht zieht, daß außer den genannten Städten noch weitere, allerdings meist kleinere Gemeinden Häuser im Eigenbau errichtet haben, ist die Leistung des kommunalen Wohnungsbaus nicht gerade überwältigend. Sie ließe sich eher als beschämend klein bezeichnen. Was will es besagen, wenn von den sächsischen Gemeinden mit mehr als 5000 Einwohnern nur 12 im ganzen 27 Häuser mit 153 Wohnungen und einem Aufwand von 784 427 Mark bis zum 15. September 1912, in Hessen nach den Berichten des Landeswohnungsinpektors nur 14 meist kleinere Gemeinden selbst Häuser gebaut hatten? Von ganz wenig Städten, wie Ulm und Freiburg i. Br., abgesehen, ist die kommunale Wohnungsbautätigkeit für den allgemeinen Wohnungsmarkt ohne Bedeutung. In Großstädten, wie Düsseldorf, Essen, fallen einige hundert städtische Mietwohnungen überhaupt nicht ins Gewicht. Dazu müßten es mindestens ebenso viele Tausend sein.

Name der Stadt	Zahl der Häuser	Zahl der Wohnungen	Von der Zahl der Wohnungen hatten Wohnräume einschl. Küche				Gesamtkosten inkl. Bodenpreis Mark	Gesamtmietpreis 1912 Mark	Rentabilität %
			2	3	4	über 4			
Barmen	7	45	12	14	14	5	154 000	9 060	5,88
Bielefeld	41	54	—	—	26	28	352 000	17 880	5,08
Cassel	13	98	32	44	22	—	503 770	18 486	3,67
Duisburg	11	66	—	42	24	—	277 226	11 016	3,97
Düsseldorf	53	420	234	173	13	—	2 763 049	153 998	5,57
Elberfeld	12	66	6	42	18	—	525 425	23 460	4,46
Frankfurt a. M.	4	32	4	22	6	—	906 823	44 277	4,88
Gleiwitz	17	101	30	61	9	1	535 638	22 740	4,25
Greifswald	1	12	12	—	—	—	22 000	936	4,25
Münster	8	51	—	30	21	—	192 840	8 131	4,22
Raumburg	3	18	—	7	7	1	94 000	2 375	2,53
Nordhausen	2	61	8	38	15	—	171 000	8 500	4,97
Recklinghausen	24	24	—	—	12	12	158 000	—	—
Remscheid	25	112	21	90	1	—	540 930	30 648	5,67
Stolp	8	20	—	20	—	—	96 000	4 120	4,29
Stralsund	9	36	—	36	—	—	133 500	5 760	4,31

Wir können die Gemeinden nach der Art ihrer Tätigkeit in zwei Gruppen einteilen: Gemeinden, die die von ihnen erbauten Häuser wieder verkauft haben, mit oder ohne Kontrolle über die Benützung und Verwertung, und Gemeinden, die die von ihnen gebauten Häuser nur weiter vermieten. Als Beispiele für die erste Gruppe seien Ulm und Münster, für die zweite Freiburg i. Br. und Düsseldorf genannt und behandelt. Über die Ulmer Wohnungspolitik ist sehr viel geschrieben worden, mehr allerdings noch über die Ulmer Bodenpolitik, die uns hier nichts angeht, und sehr viel von Leuten, die sich nicht gerade bemüht haben, die Tatsachen objektiv zu erfassen. Weniger der Mangel an Wohnungen gegenüber dem steigenden Mehrbedarf als die übermäßigen Preise und die geringe Beschaffenheit der der arbeitenden Bevölkerung zur Verfügung stehenden Wohnungen hat den Anstoß zu dem Eingreifen der Stadt gegeben, und es wurde nicht nur auf eine Vermehrung, sondern vor allem auch auf eine Verbesserung des Wohnungswesens das Augenmerk gerichtet. Die Stadt begann mit dem Bau einer Mietskaserne für ihre Bediensteten (21 Wohnungen in 3 Stockwerken) und gründete dann einen Wohnungsverein A.-G., der mit Unterstützung der Stadt zwei Serien von Wohnhäusern (8 dreistöckige Häuser mit ausgebautem Dachgeschoß und 32 Wohnungen, 10 zweistöckige Wohnhäuser mit ausgebautem Dachgeschoß und 30 Wohnungen) errichtete, ohne daß indes die Ergebnisse dieser Tätigkeit voll befriedigt hätten. Die überall mit großen Mietshäusern verbundenen Mißstände traten auch hier in den kleineren Verhältnissen Ulms auf: geringes Interesse an der Schonung und Erhaltung der Wohnungen, ihrer Zugänge und Nebenräume, mangelnde Sauberkeit, Handel und Streitigkeiten, insbesondere unter dem weiblichen Teil der Bewohnerschaft, Mietzinsrückstände oder -ausfälle. Diese Erfahrungen veranlaßten die Stadt, nunmehr selbst die Wohnungsfürsorge in die Hand zu nehmen und von den großen Mietshäusern zu den kleinen Eigenhäusern überzugehen. Von dem Übergang der Häuser zu Eigentum erwartete man eine bessere Pflege der Häuser und Gärten und einen geordneteren Betrieb. Man brach also bewußterweise mit dem System der Mietskaserne. Auf der anderen Seite sah man in dieser Art der Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses ein Mittel zur Veröhnung des Lohnarbeiters mit der bestehenden Gesellschaftsordnung. Doch war von einer Übertragung der Häuser zu freiem Eigentum keine Rede. Schon bei den beiden ersten Serien war eine Reihe von Bestimmungen aufgenommen, die dem Häuserwucher steuern

und eine Rückerwerbung unter gewissen Voraussetzungen sichern, einer Steigerung der Mietpreise und einer Verwahrlosung der Gebäude entgegenwirken sollten. So wurde der Stadt ein Rückkaufsrecht vorbehalten*. Es sollte vor allem eintreten bei Verkauf vor Ablauf von 15 Jahren, bei Verkauf vor Zahlung des Kaufpreises, Forderung von Mieten über die übliche Höhe hinaus, Nichtbewohnen der Häuser usw. Sehr bald erwiesen sich aber die Bestimmungen des ersten Kaufvertrages als unzulänglich, um Mißbräuchen mit Erfolg entgegenzutreten. In die Verträge der dritten Serie wurden daher weitere Bestimmungen eingefügt. Der gleiche Vorgang wiederholte sich bei der vierten Serie. Hier wurde schließlich ein Wiederkaufsrecht auf 100 Jahre eingefügt. Das Eigentumsrecht blieb zwar formell bestehen, aber in praxi läuft es auf nicht viel mehr als ein Wohnrecht hinaus. Dafür ist vor allem die Bestimmung entscheidend, wonach das Wiederkaufsrecht der Gemeinde eintritt, wenn der Eigentümer des Wohnhauses trotz erfolgter einmaliger schriftlicher Verwarnungen Wohnungen zu Mietzinsen vermietet, die den vom Gemeinderat festgesetzten Höchstbetrag übersteigen. So zeigt also die Ulmer Wohnungspolitik die charakteristische Entwicklung vom Mietshaus zum Eigenhaus, aber das Eigentumsrecht des Käufers wird von Serie zu Serie beschränkter, und es bildet sich ein immer stärkeres Obereigentumsrecht der Stadt heraus. Selbst dieses beschränkte Eigentumsrecht, im Grunde ein Wohnrecht, genügt in Verbindung mit einem Kontrollrecht der Stadt, um die sorgfältige Erhaltung der Häuser zu sichern. Das ist ein wichtiges Ergebnis. Denn wenn die bessere Wohnung ihren erzieherischen Einfluß geltend machen soll, so ist die Voraussetzung, daß sie dauernd eine bessere Wohnung bleibt und nicht in Kürze zu einem schmutzigen, verwahrlosten Loch herabsinkt.

Parallel der Entwicklung vom Mietshaus zum Eigenhaus ging die vom großen Hause zum Kleinhause mit dem Endpunkte des Einfamilienhauses. Auf der Unteren Bleiche gibt es noch Häuser mit $2\frac{1}{2}$ Stock und 3 Wohnungen im Hause; bei den späteren Siedlungen herrscht das Einfamilienhaus mit $1\frac{1}{2}$ Stock durchaus vor. Es sind also errichtet worden:

Untere Bleiche . . .	30	Doppelhäuser mit Zweizimmerwohnungen, Durchschnittspreis	6000	Mark
" " " . . .	22	" " " Dreizimmerwohnungen, "	8200	"
Im Kessel . . .	24	Einfamilienhäuser mit 3 Zimmern, "	6200	"
Am Römerweg . . .	48	" " 3 " "	7040	"
Am Niederfeld . . .	155	" " 3 " "	6800	"

Im ganzen hat die Stadt Ulm vom Jahre 1888 bis auf die Gegenwart 350 Häuser mit 540 Wohnungen und einem Gesamtaufwand von 3,5 Millionen Mark erbaut. Die städtischen Kleinwohnungen machen etwa $\frac{2}{5}$ dieser Wohnungsklasse aus. Die in ihnen untergebrachte Bevölkerung verhält sich zu dem Bevölkerungszuwachs wie 5:3. Die Stadt hat diesen beträchtlichen Teil der Bevölkerung in viel besseren Wohnungen und zu Mietpreisen untergebracht, die wesentlich günstiger sind als in den privaten Häusern. Ohne Zweifel hat die städtische Bautätigkeit auch auf das allgemeine Mietpreinsniveau eingewirkt, ein zu rasches Steigen verhindert, auch wenn sie nicht imstande war, es herabzudrücken. Die Einwendungen, die von dem privaten Hausbesitz und dem Bauunternehmertum gegen die städtische Wohnungspolitik erhoben werden, lösen sich bei näherer Prüfung in die Klagen von Interessenten auf, deren Profit durch die städtische Bautätigkeit und Bodenpolitik beschnitten worden ist. Bei den einen ist es die Spekulation auf die Grundrentensteigerung, bei den anderen die Spekulation auf die Mietertragssteigerung, die zu Schaden gekommen ist.

Ulm baut die Häuser selbst und sucht sie dann zu verkaufen. Auf die besonderen Wünsche des einzelnen Käufers kann dabei natürlich keine Rücksicht genommen werden. Das ist möglich bei dem neuerdings von der Stadt Münster eingeschlagenen Verfahren. Die Stadt hat zwei Siedlungen von Kleinhäusern, die eine im Umfang von 16 Morgen, die andere im Umfang von 3 Morgen angelegt. Um den Bau von Ein- und Zwei-

* Vgl. Erster Abschnitt, Kap. I, Nr. 4 b. D. S.

familienhäusern noch möglich zu machen, verkauft die Stadt den Grund und Boden an Baulustige zum Selbstkostenpreis (etwa 5,64 Mark für den qm). Das ließ sich aber nur rechtfertigen, wenn durch die Verkaufsbedingungen die Verwendung des Bodens für den Bau von Kleinwohnungen und der Ausschluß spekulativer und zweckwidriger Ausnützung und Benützung sichergestellt wurde. Auch hier war das Wiederkaufsrecht das Mittel zum Zweck. Der Kaufvertrag ist im wesentlichen dem Ulmer nachgebildet. Bei der Parzellierung wurde auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der einzelnen Häuserwerber in erster Linie Rücksicht genommen. Soweit die Baulustigen städtische Arbeiter und Bedienstete waren, hat die Stadt von der Landesversicherungsanstalt der Provinz Westfalen eine Anleihe aufgenommen und gibt aus ihr Darlehen bis zu 90 % der Anlagekosten; die verbleibenden 10 % werden aus einem größeren Fonds zum Bau von Arbeiterwohnungen gewährt. Auch für die städtischen Beamten und den gemeinnützigen Bauverein hat die Stadt den größten Teil der erforderlichen Mittel teils direkt, teils indirekt aufgebracht. Schließlich hat die Stadt die Einzelprojektierung der meisten Häuser nach langwierigen Verhandlungen mit den Interessenten über deren Wünsche, ferner die Verdingung sämtlicher Arbeiten, sowie die Bauleitung übernommen. Für dieses Vorgehen war die Überlegung entscheidend, daß die Stadt infolge der Übernahme der Geldbeschaffung ein besonderes wirtschaftliches und finanzielles Interesse an der Bauausführung habe. Außerdem wären auch die einzelnen Hausanwärter gar nicht in der Lage gewesen, die Bauten so zu vergeben und auszuführen, daß sie ihren Wünschen und Interessen entsprochen hätten. Das galt auch für den gemeinnützigen Bauverein. Die Vergebung der Häuser durch die Stadt hatte den Erfolg, daß billigere Preise erzielt wurden, als wenn jeder Einzelne für sich vorgegangen wäre. Die Stadt hat also gewissermaßen auf Bestellung Häuser gebaut, und ihr Verfahren unterscheidet sich von dem der Stadt Ulm im wesentlichen nur darin, daß die Hausanwärter ihre besonderen Wünsche zur Geltung bringen konnten. Diese Berücksichtigung hat aber neben den Vorteilen auch manche Komplikationen gebracht, die sich namentlich bei der Geldbeschaffung zeigen.

Gerade den umgekehrten Weg wie Ulm hat die Wohnungsfürsorge der Stadt Freiburg i. Br. eingeschlagen, die eine der wenigen deutschen Städte mit längerer Erfahrung ist. In den Jahren 1862/63 wurde aus den Mitteln der Beurbarungsstiftung eine Reihe kleiner Wohnhäuser erbaut und an Unterbeamte, Handwerker, Arbeiter, Witwen abgegeben. Man wollte diesen Bevölkerungskreisen ein eigenes Heim zu billigen Preisen verschaffen. Heute befindet sich keines dieser Häuser mehr im Besitz von kleinen Leuten; sie gehören Fabrikanten und wohlhabenderen Privaten. Der Zweck wurde also nicht erreicht, da man keine Vorkehrung gegen Spekulation getroffen und ebenso wenig daran gedacht hatte, der Stadt ein Vor- oder Wiederkaufsrecht zu sichern. Günstigere Erfahrungen machte die Stadt mit ihrem zweiten Schritt, der Unterstützung der Gemeinnützigen Baugesellschaft durch Gewährung billigen Bauplatzes, Herstellung der Zufahrtsstraße auf Gemeindekosten, Beschaffung eines Sparkassendarlehens zu ermäßigtem Zinsfuß. Die Stadtverwaltung hat aber trotz ihrer recht beträchtlichen finanziellen Opfer nicht den geringsten Einfluß auf das fernere Schicksal dieser Häuser. So ist sie denn im Jahre 1886 zu dem Bau von Kleinwohnungen zwecks Vermietung übergegangen. Dazu führte sie auch die Ansicht, daß bei der Verteuerung des Grund und Bodens und aller Baumittel es für die meisten zeit- lebens unmöglich sein werde, ein eigenes Heim zu erwerben. Durch den Eigenbau der Gemeinde werde dann wenigstens ein Zustand geschaffen, der dem des Eigenbesitzes in gewisser Beziehung nahekomme. „Wer unter Gemeindegeld wohnt und den gewiß nicht harten Verpflichtungen nachkommt, sitzt in seiner Wohnung so sicher als mancher Eigentümer, vor welchem er vielleicht manchmal noch den Vorzug hat, daß er mit allen jenen Sorgen verschont bleibt, durch welche dieser beschwert ist“ — heißt es in der Vorlage des Stadtrats von 1909.

Die Stadt hat in der Zeit von 1886—1900 im ganzen 66 Häuser mit 222 Kleinwohnungen bei einem Aufwand von 984 000 Mark gebaut. Von diesen Wohnungen sind 16 solche mit 2 Zimmern ohne Küche und mit Zubehör (Mietpreis 170 Mark jährlich), 92 solche mit 2 Zimmern, Küche und Zubehör (Mietpreis 168—336 Mark), 109 solche mit 3 Zimmern, Küche und Zubehör (240—396 Mark) und 4 solche mit 2 Zimmern, Ladenlokal, Küche und Zubehör (Mietpreis 564—650 Mark) und 1 Dienstwohnung des Hausmeisters (Mietwert 200 Mark). Die Häuser sind zweistöckig und haben Mansarden, zum Teil sind sie auch dreistöckig. Jede Wohnung hat Gartenanteil. Auf je 12 Wohnungen entfällt eine gemeinsame Waschküche mit Baderaum. Bei den niedrigen Mieten sind die Wohnungen namentlich von kinderreichen Familien sehr gesucht und bieten ihnen eine vortreffliche Unterkunft. Die Verluste der Stadt durch Leerstehen sind daher nur gering. Auch finanziell hat das Unternehmen durchaus günstig abgeschlossen. Trotzdem die Mietpreise niedriger sind als die auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt gezahlten, werden aus den Mieteinnahmen nicht nur alle Anforderungen für die Verzinsung des Anlagekapitals, für Steuern und Abgaben, sowie der Unterhaltungsaufwand bestritten, sondern auch noch mäßige Überschüsse von 0,69—1,19 % des Anlagekapitals erzielt. Im Jahre 1909 wurde daher nach einer längeren Pause die Fortsetzung der städtischen Baupolitik beschlossen. Es wurden vom Bürgerausschuß die Mittel für 26 weitere Häuser und 108 Kleinwohnungen im Betrage von 680 000 Mark bewilligt. Davon sind in den folgenden Jahren 6 Häuser mit 44 Wohnungen zur Ausführung gekommen. Des teuren Baugrundes wegen sind die Häuser dreistöckig mit ausgebautem Dachstock, jedes enthält also in der Regel 8 Wohnungen, das sind 2 mehr als die früher gebauten. Außer den Häusern der Beurbarung verfügt die Stadt (und ihre Stiftungen) noch über 290 Kleinwohnungen, die gleichfalls wegen ihrer billigen Mietpreise sehr gesucht sind. Im ganzen machen die städtischen oder von der Stadt subventionierten Kleinwohnungen (d. h. die Wohnungen der gemeinnützigen Bauvereine) 8,4 % der Kleinwohnungen überhaupt aus.

Schließlich seien noch der Bautätigkeit der Stadt Düsseldorf einige Worte gewidmet. Hier herrscht durchaus die Mietwohnung vor; Eigenhäuser zum Verkauf hat die Stadt nicht gebaut. Abgesehen von den Wohnungsstiftungen, von denen die Aldersche 51 Häuser mit 255 Wohnungen besitzt, sind von der Stadt im Jahre 1900, als infolge Versagens der Bautätigkeit eine starke Wohnungsnot eintrat, auf dem Gelände der alten Gasanstalt 143 Kleinwohnungen (44 mit 2, 86 mit 3, 13 mit 4 Räumen) mit einem Gesamtaufwand von 1 063 050 Mark gebaut worden. Jede Wohnung bildet ein abgeschlossenes Ganzes und teilt das Stockwerk durchaus nur mit einer anderen Wohnung. Der Mietpreis beträgt durchschnittlich 10,87 Mark für das Zimmer. Die Mittel sind größtenteils durch eine Anleihe bei der Versicherungsanstalt der Rheinprovinz aufgebracht worden. Sie ist mit $3\frac{1}{2}$ % zu verzinsen und mit $\frac{1}{2}$ % zu tilgen. Die Überschüsse (im Jahre 1911 3914,51 Mark) fließen in einen Reservefonds. Außerdem hat die Stadt noch 5 Häuser angekauft mit der ausdrücklichen Bestimmung, solchen Personen, die „ohne arm im armenrechtlichen Sinne zu sein, trotz ihrer Bemühungen namentlich wegen der großen Kinderzahl keine Wohnung finden können“, genügende Unterkunft zu gewähren. Die Mietpreise sind mit Absicht niedrig gehalten (6—8 Mark pro Zimmer), so daß auch die Einnahmen in der Regel um 1000 Mark hinter den Ausgaben zurückbleiben. Einen weiteren beachtenswerten Schritt vorwärts hat die Stadt durch die Erbauung weiterer 277 Kleinwohnungen an der Essener Straße in den Jahren 1912/13 getan. Die Anlage, die im Innern der Stadt gelegen ist und dadurch besonderen Wert hat, besteht aus zwei Häuserblocks und einer ruhigen Wohnstraße, die die beiden an zwei verschiedenen Straßen gelegenen Blocks verbindet, mit ihrer zu einer Anlage erweiterten einen Seite an die Rückseite eines Schulhofes unmittelbar anstößt und dessen Fläche mit genießt*. Die 33 Häuser sind mit wenigen Ausnahmen viergeschossig.

* S. oben S. 161, Abb. 3. D. S.

Vorwiegend liegen nur 2 Wohnungen auf dem gleichen Stockwerk, 188 haben 2, 89 haben 3 Zimmer. Außerdem sind noch 5 Läden und 146 Mansarden vorhanden. Der Wohnküche ist eine gesonderte Spülküche angegliedert. Abort und Speisekammer liegen innerhalb des Wohnungsabschlusses. Die Grundrisslösung ist im allgemeinen gut; nur an einigen Stellen, wo die Grundstücksgrenzen zum Teil in spitzen Winkeln verlaufen, sind die Grundrisse der Wohnungen verzwickelt, und konnte die Durchlüftung nicht in allen Fällen erreicht werden. Die Flächen der Zimmer sind recht verschieden, doch sind die Küchen nicht unter 17, die Spülküchen nicht unter 3 qm groß. Der Durchschnittspreis für das Zimmer ist auf 11,60 Mark im Monat festgesetzt. Dazu kommen noch Zuschläge von 4 und 2% für den ersten und zweiten Stock. Der Preis für die Zimmer im Erdgeschoß ist um 5% ermäßigt. Die Preise sind so berechnet, daß sie die Betriebskosten einschl. Verzinsung (4%) und Tilgung ($\frac{1}{2}\%$) der Anleihe decken und noch einen kleinen Überschuß bringen. Die Gesamtanlagekosten sind auf 1,7 Millionen Mark berechnet; der Voranschlag ist nirgends überschritten worden. Sämtliche Wohnungen waren nach Fertigstellung vermietet, teils an städtische Angestellte und Arbeiter (53%), teils an Arbeiter und Handwerker, kaufmännische Angestellte usw. Alles in allem verdient die Anlage nach der städtebaulichen und sozialpolitischen Seite Beachtung. Sie ist aber in einzelnen Teilen ein erneuter Beweis dafür, wie wenig der große Mietschaublock trotz aller Sorgfalt und alles Scharffsinnes, die auf die Ausbildung der Wohnflächen verwendet werden, den Bedürfnissen der Kleinwohnung zu entsprechen vermag.

Wir müssen uns auf die eingehendere Behandlung dieser vier typischen Beispiele beschränken. Sie wie jede weitere Untersuchung zeigen, daß der Gemeindeeigenbau, und zwar in den beiden Hauptformen, mit Verkauf unter Sicherung gegen spekulative Preissteigerung und Vernachlässigung, wie unter ständiger Beibehaltung des Gemeindeeigentums, sich als ein vortreffliches Mittel der Wohnungsfürsorge erwiesen hat. Die Anwendung der beiden Formen wird von den örtlichen Verhältnissen abhängen. Auf jeden Fall aber hat der Eigenbau den großen Vorteil, daß er von der Gemeinde jederzeit und unabhängig von den Entschlüssen dritter Personen oder gemeinnütziger Vereine unternommen werden kann und ihr die volle Verfügungsfreiheit über die Wohnungen läßt. Die Gemeinde kann je nach den Bedürfnissen den Nachdruck mehr auf die Fürsorge für die minderbemittelten Klassen legen oder die von ihr erbauten Wohnungen für bestimmte Bevölkerungsteile reservieren. Das ist besonders wichtig mit Rücksicht auf die kinderreichen Familien, die sehr häufig nur schwer und in schlechten Wohnungen der älteren Häuser Unterkunft finden. Kinderreichtum ist kein Hindernis für die Aufnahme in die Wohnungen der Gemeinde, sondern verleiht eher einen Anspruch darauf. Gleichzeitig vermag die Gemeinde dabei durch die Anpassung der Mietpreise an die Leistungsfähigkeit der Familien die erforderliche größere Wohnung ihnen in finanzielle Reichweite zu bringen. Wird der Eigenbau von der Gemeinde in einem bestimmten, von der Gesamtwohnungszahl abhängigen Umfang betrieben, so kann sie einen wirksamen Einfluß auf die Bewegung der Mietpreise ausüben. Dabei ist es wichtig, daß sie ihre Bauten auf die verschiedenen Bezirke verteilt, die von der minderbemittelten Bevölkerung bewohnt sind. Die Wohnung im Gemeindehause teilt schließlich mit der im Eigenhause den außerordentlich großen Vorteil, daß bei regelmäßiger Mietzahlung der Mieter in ihr das Gefühl der Sicherheit und Unabhängigkeit erhält, das der Eigenbesitz verleiht, und daß er gegen Mietsteigerungen geschützt ist, unter denen auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt gerade die kleinen Wohnungen zu leiden haben.



5.

Die Förderung der Kleinwohnungsproduktion durch Reich, Staat und Gemeinden

Von Regierungsamtman Dr. jur. et phil. R u s c h, Hilfsarbeiter im Rgl. Sächsischen Ministerium des Innern

Insoweit es für die öffentlichen Gewalten nicht zweckmäßig oder wünschenswert erscheint, selbst Wohnungsbauten zu erstellen, vermögen sie die Bautätigkeit — namentlich auch die gemeinnützige Bautätigkeit — durch eine Reihe anderer Mittel wirksam zu fördern. Im Mittelpunkt steht hierbei die Frage der Beschaffung von Geldmitteln, sei es mittelbar, sei es unmittelbar.

a) Das Reich

Trotz aller Bemühungen, das Reich für eine Unterstützung des gemeinnützigen Kleinwohnungsbaues schlechtthin durch Gewährung von Geldmitteln zu gewinnen, hat es den Arbeitgeberstandpunkt bei seiner Tätigkeit auf dem Gebiete der Wohnungsfürsorge nicht aufgegeben. Vom Jahre 1901 ab wurden jährlich in dem Etat des Reichsamts des Innern 2 Millionen Mark, von 1912 ab 4 Millionen Mark als „Wohnungsfürsorgefonds“ eingesetzt, die entweder als Darlehen an gemeinnützige Baugenossenschaften ausgegeben wurden, die aus Beamten und Bediensteten des Reichs sich zusammensetzten, oder indem diese, die mit den Darlehensgelbern errichtet wurden, solche zu einem bestimmten Anteil aller Mieter aufzunehmen sich verpflichten mußten. Dieser Fonds ist wegen Herstellung von Wohnungen für Arbeiter und gering besoldete Beamte in den Betrieben der Militärverwaltung 1916 auf 5 Millionen Mark und 1917 wegen Ausdehnung auf die Wohnungsbeschaffung für Kriegsbeschädigte und Kriegervitwen auf 10 Millionen Mark erhöht worden. Seit 1901 bis einschl. 1916 sind insgesamt 62 Millionen Mark zur Verfügung gestellt worden. Die Darlehen werden in der Regel nur zur zweiten Stelle, meist bis zu einer Beleihungsgrenze von 90 v. H. der Selbstkosten des Baues und des Grund und Bodens, ausgegeben. Die Verzinsung beläuft sich auf 3 v. H., die Tilgung 1 v. H. Bis zum März des Jahres 1914 sind aus dem Wohnungsfürsorgefonds allein 8 Millionen Mark zum Ankauf von Boden verwandt worden, der dann in Erbbaurecht an gemeinnützige Baugenossenschaften abgegeben worden ist.

Den sich stets steigenden Anforderungen an den Fonds konnte in dem letzten Jahr nicht mehr entsprochen werden. Um dem abzuhelpen, sollte der Kredit des Reichs dazu in Anspruch genommen werden, Bürgschaften zu übernehmen. Diesem Gesichtspunkt trägt das Gesetz vom 10. Juni 1914 Rechnung*, durch das ein Bürgschaftsfonds bis zur Höhe von 25 Millionen Mark geschaffen worden ist. Das verbürgte Darlehen soll 90 % der Selbstkosten nicht übersteigen. Die Bürgschaftsübernahme ist auf gemeinnützige Unternehmungen beschränkt, die für Arbeiter und gering besoldete Beamten des Reichs und der Militärverwaltung Kleinwohnungen erstellen. Soweit bekannt geworden ist, sind bisher Bürgschaften in Höhe von über 1 Million Mark aus dem Bürgschaftsfonds geleistet worden.

* Vgl. Reichstagsdrucksachen Nr. 1398, Legislaturperiode I. Sess. 1912/14. Vgl. dort auch die Bedingungen für die Gewährung von Baudarlehen und Baugeld aus dem Wohnungsfürsorgefonds des Reichsamts des Innern, sowie für die Übernahme von Bürgschaften durch den Reichsfiskus.

Aus dem Wohnungsfürsorgefonds und dem Bürgerschaftsfonds sind bisher Baugenossenschaften in allen Teilen des Deutschen Reiches unterstützt worden. Ganz neuerdings ist das Reichsamt des Innern auch dazu übergegangen, aus dem Wohnungsfürsorgefonds eine vorbildliche Gartenstadtsiedlung in Staaken bei Spandau zu schaffen*.

Eine hervorragende Bedeutung für die Beschaffung von Mitteln zum Zwecke des Kleinwohnungsbaues hat die Sozialversicherung im Deutschen Reich infolge der durch sie angesammelten Kapitalien erhalten. Die Träger der Sozialversicherung, namentlich die Landesversicherungsanstalten, sind der recht eigentliche Rückhalt der gemeinnützigen Bautätigkeit in den vergangenen Jahrzehnten gewesen. Bis zum 31. Dezember 1916 hatten die 31 im Deutschen Reich bestehenden Landesversicherungsanstalten und die daneben bestehenden 10 Sonderanstalten für Wohnungsfürsorgebestrebungen 566,6 Millionen Mark aufgewendet, die Landesversicherungsanstalten allein 510,4 Millionen Mark**, darunter 28,2 Millionen Mark zum Bau von Ledigenheimen (Hospizen, Herbergen, Gesellenhäusern). Insgesamt hatten die Versicherungsträger für gemeinnützige Zwecke bis zum 31. Dezember 1916 1435 Millionen Mark aufgewendet. Nach ihrem Zweck und den Empfängern zergliedert, waren bis zum Ende des Jahres 1915 von den Versicherungsträgern ausgeliehen worden zum Bau von Arbeiterfamilienhäusern 531,1 Millionen Mark (Landesversicherungsanstalten allein 475,6 Millionen Mark), davon hatten erhalten gemeinnützige Bauunternehmungen 316,3 Millionen Mark (285,7 Millionen Mark), Gemeindeverbände, Gemeinden und sonstige Anstalten und Verbände des öffentlichen Rechts 71,7 Millionen Mark, und zwar ausschließlich von den Landesversicherungsanstalten, Arbeitnehmer 100,5 Millionen Mark (99,7 Millionen Mark) und Arbeitgeber 42,5 Millionen Mark (18,3 Millionen Mark). Außerdem wurden von den Landesversicherungsanstalten 27,7 Millionen Mark zum Bau von Ledigenheimen ausgeliehen. — Der Zinsfuß schwankt zwischen 2 und $4\frac{3}{4}$ v. H.; seit 1910 ist seitens des Reichsversicherungsamtes ein Mindestzinsfuß von $3\frac{1}{2}$ v. H. festgesetzt. Dazu kommt noch ein Tilgungsfuß von 1 bis $1\frac{1}{2}$ v. H. Da die Landesversicherungsanstalten ausschließlich Tilgungshypotheken ausgeben, so sind von den bis Ende 1915 gewährten 558,9 Millionen Mark bis zu diesem Zeitpunkt bereits wieder 76,8 Millionen Mark zurückgezahlt worden. Bedeutsam ist, daß die Träger der Invalidenversicherung bis zu einem Viertel ihres Vermögens unter gewissen Voraussetzungen über die Mündelsicherheit hinaus anlegen können. Bis Ende des Jahres 1915 waren von den 558,9 Millionen Mark gewährten Darlehen 74 Millionen Mark außerhalb der Mündelsicherheit.

Die Aufwendungen der einzelnen Anstalten für die Arbeiterwohnungsfürsorge weichen sehr voneinander ab. Von den Ende 1914 seitens der Landesversicherungsanstalten für diesen Zweck ausgeliehenen 482,8 Millionen Mark entfielen 312,7 Millionen Mark auf die 6 Anstalten: Rheinland (84,3), Westfalen (61,2), Königreich Sachsen (53,4), Hannover (49), Baden (36,3) und Württemberg (28,3), d. h. 64 v. H. des Betrages waren von einem Fünftel der Anstalten aufgebracht. Im Gegensatz zu einer Reihe von Anstalten, welche die Hälfte ihres Gesamtvermögens und darüber für den in Rede stehenden Zweck verwendet haben, hielt sich der Anteil bei einigen Anstalten unter einem Zehntel des Gesamtvermögens (Schlesien 9 v. H., Berlin, Unterfranken und Brandenburg etwa je 7 v. H., Niederbayern 4 v. H.), bei Mecklenburg erreichte der Anteil noch nicht 1 v. H. Man ersieht daraus, daß die Mittel der Landesversicherungsanstalten für den vorliegenden

* Vgl. Denkschrift über wirtschaftliche Maßnahmen während des Krieges. Reichstagsdrucksachen Nr. 26, 13. Legislaturperiode, II. Sess., 1914, S. 30; siehe auch Westfälisches Wohnungsblatt 1915, Heft 12, S. 263, und unten Zweiter Abschnitt, Kap. I, Nr. 1.

** Amtliche Nachrichten des Reichsversicherungsamts, 32. Jahrgang (1916), Nr. 2 und 33. Jahrgang (1917), Nr. 3. Vgl. auch den Aufsatz des Verfassers in der Sonderbeilage zum Reichs-Arbeitsblatt 1916, Nr. 6, S. 21 ff.

Zweck noch lange nicht erschöpft sind, und daß von manchen Anstalten erheblich größere Leistungen erwartet werden könnten*.

Um die Mittel der Landesversicherungsanstalten zur Hebung der Schwierigkeiten auf dem Real- kreditmarkt nach dem Kriege einem größeren Kreise zugute kommen zu lassen, ist angeregt worden**, daß diese Anstalten im allgemeinen, also auch für das private Baugewerbe, die Garantie für zweite Hypotheken auf Kleinwohnungsbauten übernehmen sollten unter der Voraussetzung, daß die Wohnungen allen berechtigten hygienischen und sozialen Anforderungen genügen, und daß die Mietpreise den Einkommensverhältnissen der Mieter entsprechen.

Die Landesversicherungsanstalten haben in einer Vertreterversammlung in Leipzig am 10. und 11. April 1916 zu der Frage der Beleihungspolitik nach dem Kriege Stellung genommen. Sie rechnen damit, daß sie nach Beendigung des Krieges weniger Mittel als bisher für die Förderung des Kleinwohnungsbaues verwenden können; die Bürgschaftsübernahme oder Beschaffung von Mitteln durch Ausgabe von Pfandbriefen halten sie nicht für durchführbar. Sie wollen sich hauptsächlich auf die Beleihung zweiter Hypotheken beschränken. Den Kreis der Darlehensempfänger wollen sie wie bisher im wesentlichen über die bei ihnen Versicherten nicht ausdehnen. Die Zinssätze sollen nach wie vor möglichst niedrig gehalten werden, gleichwohl werden sie eine Erhöhung gegenüber den bisherigen erfahren müssen.

Große Erwartungen hinsichtlich der Förderung des Wohnungswesens setzt man in beteiligten Kreisen auf die Tätigkeit der Reichsversicherungsanstalt für Privat- angestellte. Diese besaß Ende 1915 ein Vermögen von etwa 380 Millionen Mark, davon hatte sie angelegt 161 Millionen Mark in städtischen Anleihen, rund 73 Millionen Mark in Hypotheken, davon einen kleinen Teil in landwirtschaftlichen Hypotheken, den Hauptteil in städtischen. Den Rest des Vermögens hatte sie gesetzmäßig in Reichs- und Staatsanleihen anlegen müssen, und zwar zu einem Viertel des Gesamtbestandes. Der Krieg mit seinen Anleiheanforderungen hat dazu geführt, daß dieser Satz ganz erheblich überschritten werden mußte. Die Reichsversicherungsanstalt ist wegen ihrer Beleihungs- politik vielfach angegriffen worden. Es wird bemängelt, daß die Beleihungsgrenze mit 75 v. H. zu niedrig gezogen sei, der Zinsfuß zu hoch sei und die grundsätzliche Forderung eines Verwaltungskostenzuschusses unberechtigt sei***. In der Sitzung der Immobiliarkredit- kommission† ist von ihr geltend gemacht worden, daß sie zunächst die Sicherheit der Hypothekenanlage in den Vordergrund gestellt habe, sie sei ferner infolge ihrer Konstruktion gezwungen gewesen, die Hypothekenanlage so einträglich wie möglich zu gestalten. Der Durchschnittszinsfuß von den Hypotheken habe trotzdem den Zinsfuß von 4,5 v. H. nicht überschritten.

Als weitere Träger der Sozialversicherung kommen die Krankenkassen in Betracht. Sie haben ebenfalls ein großes Interesse daran, vorbeugend auf den Gesundheitszustand der Bevölkerung einzuwirken; dieser Gesichtspunkt hat schon wiederholt zu dem Hinweis Anlaß gegeben, daß die Krankenkassen auch in den Dienst der Wohnungsfürsorge gestellt werden sollten. Nach den Ergebnissen einer Umfrage, welche der Hauptverband deutscher Ortskrankenkassen auf Anregung des Kaiserlichen Statistischen Amtes bei 120 der größten ihm angehörigen Kassen veranstaltet hat††, gewinnt man den Eindruck, daß seitens der Krankenkassen im allgemeinen, abgesehen von einigen Ausnahmen, bis jetzt zur planmäßigen

* Albrecht-Dernburg, Geld für Kleinwohnungen. Die Kreditfrage unter besonderer Berücksichtigung der Bedürfnisse der gemeinnützigen Bautätigkeit. Bericht für die Immobiliarkreditkommission des Reiches. Schriften des Groß-Berliner Vereins für Kleinwohnungswesen, Heft II, Berlin 1915, S. 25.

** Bericht über die Jahresversammlung des Groß-Berliner Vereins für Kleinwohnungswesen, Zeitschrift für Wohnungswesen 1915, Heft 3, S. 33.

*** Albrecht-Dernburg a. a. O. S. 45.

† Vgl. Bericht über die zweite Sitzung der Immobiliarkreditkommission Berlin 18. und 19. November 1915, S. 73 ff.

†† Vgl. die Aufsätze des Verfassers in der Sonderbeilage zum Reichs-Arbeitsblatt 1916, Nr. 6, S. 17 ff. und im Westfälischen Wohnungsblatt 1916, Heft 5, S. 105: Krankenkassen und gemeinnützige Bautätigkeit.

Förderung des Kleinwohnungsbaues nicht allzuviel getan worden ist, und daß es vielfach noch an dem Verständnis für die Bedeutung der Frage mangelt. Von 81 in Betracht kommenden Rassen hatten 42 Beträge aus ihrem Vermögen in Hypotheken angelegt. Neuerdings scheint sich in den beteiligten Kreisen eine größere Regsamkeit zur Betätigung auf diesem Gebiete geltend zu machen.

Als letzter Träger der Sozialversicherung kommen die Berufsgenossenschaften in Frage. Diese haben sich jedoch auf dem Gebiete der Wohnungsfürsorge bisher so gut wie gar nicht betätigt. Von einer planmäßigen Förderung des Kleinwohnungsbaues, namentlich auch durch Hergabe billigen Kredits, ist nichts bekannt geworden. Sie haben bisher überhaupt nur in geringem Umfange aus ihren Rücklagen Beträge in Hypotheken angelegt.

b) Die Bundesstaaten

In Preußen sind seit dem Jahre 1895 zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse der Arbeiter in den staatlichen Betrieben und gering besoldeten Staatsbeamten erhebliche Summen zur Verfügung gestellt, insgesamt durch 16 Gesetze von 1895 bis 1915 193 Millionen Mark. Der Kreis, in dessen Interesse diese Mittel verwendet werden sollen, ist von 1902 ab auf die mittleren Beamten erweitert worden. Die Mittel dienen zur Herstellung staats eigener Mietwohnungen, zur Gewährung von Baudarlehen auf Grundstücken von Baugenossenschaften zwecks Herstellung von Mietwohnungen, zur Gewährung kleiner Darlehen, zur Herstellung von Eigenhäusern von Bediensteten der Berg-, Eisenbahn- und Bauverwaltung, Beleihung von Erbbaurechten, Beleihung von Hausgrundstücken, die in das Eigentum einzelner übergehen, aber durch Bestellung eines Wiederkaufrechts der Spekulation entzogen werden sollen, und zur Beleihung von Zwergrentengütern. Insgesamt sind von dem bis zum Jahre 1915 gewährten Kredit 188 Millionen Mark zur Verwendung gelangt, und zwar davon 99 Millionen Mark zu Darlehen verausgabt. Der größte Teil der Gelder ist im Bereich der Eisenbahnverwaltung verwendet worden, nämlich insgesamt 114 Millionen Mark, dann folgt die Verwaltung des Innern mit 40 Millionen Mark, die Bergverwaltung mit 32 Millionen Mark und schließlich die Bauverwaltung mit nur 1,8 Millionen Mark. Soweit die Verwendung dieser Summen im einzelnen festgestellt werden konnte, ergibt sich, daß für 91,1 Millionen Mark gewährte Darlehen insgesamt 20 833 Familien von Staatsbediensteten in Genossenschaftswohnungen untergebracht worden sind*. Anfänglich wurden aus diesen Mitteln 1. Hypotheken gewährt, neuerdings werden jedoch nur noch 2. Hypotheken ausgegeben. Der Zinssatz beträgt 3 v. H., die Tilgungsrate 1 v. H.

Das Bemerkenswerteste ist, daß das neue Wohnungsgesetz zur Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit der Staatsregierung einen Betrag von 20 Millionen Mark zur Verfügung stellt, der zur Beteiligung des Staates mit Stammeinlagen bei gemeinnützigen Bauvereinigungen zu verwenden ist. Die Begründung hebt hervor, „daß nach den schweren Verlusten, die der Krieg unserem Volke gebracht hat, die Herstellung von Kleinwohnungen allgemein und ohne Begrenzung auf einen Personenkreis zu fördern, die Staatsregierung als ihre Aufgabe ansieht“. Damit wird der von der preußischen Regierung bisher gleich dem Reich vertretene Arbeitgeberstandpunkt verlassen, und es wird an die Zeiten der besten Tradition staatlicher Wohnungsfürsorge in Preußen zur Zeit des Großen Kurfürsten und Friedrichs des Großen angeknüpft. Der Staat beschränkt sich nicht mehr darauf, nur die äußeren Voraussetzungen für die Bautätigkeit zu schaffen (Bauordnung, Bebauungsplan), sondern greift aktiv in die Wohnungsfürsorge ein. Es ist damit die Anschauung zum Siege gelangt, daß das Wohnungswesen eine öffentliche Angelegenheit ist und nicht allein privater Initiative überlassen werden kann.

* Drucksachen des Hauses der Abgeordneten. 22. Legislaturperiode, III. Sess. 1916, Nr. 200. Denkschrift über die Ausführung der Wohnungsfürsorgekreditgesetze.

Gleichen Zwecken wie die Bereitstellung der genannten Mittel dient das Gesetz über die staatliche Verbürgung 2. Hypotheken (Bürgschaftssicherungsgesetz). Es handelt sich dabei um die Einstellung eines Betrages von 10 Millionen Mark in den Staatshaushalt als Sicherungsfeld für den 15fachen Betrag, also 150 Millionen Mark. Bis zu diesem Betrage will der Staat die Bürgschaft für 2. Hypotheken für den Kleinwohnungsbau übernehmen, die von anderer Seite an gemeinnützige Bauvereinigungen gegeben werden. In der Begründung zu diesem Gesetz wird ausdrücklich die Abkehr von der Beschränkung der Wohnungsfürsorge auf die staatlichen Angestellten und Arbeiter ausgesprochen.

In Bayern haben ebenfalls die einzelnen Zweige der staatlichen Verwaltung unmittelbar oder mittelbar die Wohnungsbeschaffung oder die Wohnungsverbesserung ihrer Angehörigen zu fördern gesucht. Für die Wohnungsbeschaffung der Angestellten der Verkehrsverwaltung sind seit 1900 bis zum Jahre 1916 38,8 Millionen Mark zur Verfügung gestellt worden, die zur Gewährung von Darlehen, sowie zur Bereitstellung billigen Baulandes in Erbbaurecht verwendet wurden. Es wird bis zu 80 v. H. des Erstellungswertes oder bis zur vollen Höhe des Bauaufwandes gegen 3 v. H. Verzinsung und $\frac{1}{2}$ v. H. Tilgung beliehen.

Einen vorbildlichen und häufig nicht genügend gewürdigten Zweig der Förderung des Wohnungswesens durch den Staat bedeuten die von der bayrischen Landeskulturrentenanstalt für den Kleinwohnungsbau der minderbemittelten Bevölkerung gewährten Darlehen. Durch Gesetz vom 24. März 1908 wurde ihr Zweck auf die Gewährung von Darlehen zur Herstellung und Gesundheitsverbesserung von Kleinwohnungsbauten für die minderbemittelte Bevölkerung und zur Ansiedlung von landwirtschaftlichen Arbeitern erweitert. In der Zeit von 1909 bis Ende 1916 wurden durch die Mittel der Landeskulturrentenanstalt 10,8 Millionen Mark an Darlehen, und zwar regelmäßig über die Mündelsicherheit hinaus, dem gemeinnützigen Kleinwohnungsbau für die minderbemittelte Bevölkerung in Bayern zugeführt*. Die Darlehen werden nur Gemeinden gewährt. Die Beleihung erfolgte fast ausschließlich als 2. Hypothek. Auf Antrag einer gemeinnützigen Körperschaft können die Gemeinden zur Freigabe der Darlehen in Verbindung mit der Landeskulturrentenanstalt von der Aufsichtsbehörde angehalten werden. Seitens der Landesversicherungsanstalten sind in Bayern seit ihrem Bestehen 30,3 Millionen Mark zur Förderung des Kleinwohnungsbaus gegeben. Endlich ist neuerdings ein einmaliger Kredit von 2 Millionen Mark für eine Beteiligung des Staats an Bauvereinigungen für Kleinwohnungen bereitgestellt worden.

In Württemberg ist das Finanzministerium durch Gesetz vom Jahre 1909 dazu ermächtigt, zur Förderung der Wohnungsverhältnisse von Staatsbeamten und Arbeitern der Staatsbetriebe 350 000 Mark in Darlehen gegen $3\frac{1}{2}$ v. H. Verzinsung und 1 v. H. Tilgung zu gewähren und für den gleichen Betrag Bürgschaft zu übernehmen**. Von der letzteren Möglichkeit ist bisher kein Gebrauch gemacht worden.

In Sachsen ist die Bautätigkeit von Baugenossenschaften der Eisenbahnarbeiter seit 1910/11 durch Gewährung von Darlehen aus der Staatskasse zur zweiten Stelle unterstützt worden. Die Verzinsung beläuft sich auf $3\frac{1}{4}$ v. H., die Tilgungsrate 1 v. H., die Beleihungsgrenze 90 v. H.***. Bis zur Etatperiode 1918/19 sind insgesamt für den fraglichen Zweck 6 Millionen Mark ausgeworfen worden. Bis 1917 waren 3 605 000 Mark ausgeliehen worden. Die vom Staate unterstützten Genossenschaften haben bisher insgesamt 192 Wohngebäude mit 1351 Wohnungen hergestellt, von denen 94 % an Eisenbahnbedienstete vermietet

* Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern 1917, S. 229 ff. Die Wohnungsfürsorge in Bayern in den Jahren 1913—1916. Bericht des Landeswohnungsrats Dr. Löhner.

** Altenrath, Fortschritte auf dem Gebiete des Wohnungswesens in Deutschland seit dem Jahre 1910. Bericht auf dem 10. internationalen Wohnungsfongress, Berichte Bd. IV, S. 241.

*** Ruff, Die gemeinnützige Bautätigkeit im Königreich Sachsen. Beiträge zur Wohnungsfrage im Königreich Sachsen, Heft 2, S. 41.

oder zur Vermietung bereitgehalten sind. Im Etat 1914/15 sind weitere 2 Millionen Mark für den gleichen Zweck ausgeworfen worden. Hinzugekommen ist der Betrag von 1 Million Mark für Darlehen an Baugenossenschaften des Personals der Landesanstalten (Heil- und Pflegeanstalten usw.). — Nach den Vorgängen im Königreich Bayern hat auch Sachsen seine Landeskulturrentenanstalt durch Gesetz vom 8. Februar 1914 dahin ausgebaut, Darlehen zur Ausführung von Kleinwohnungsbauten für die minderbemittelte Bevölkerung zu gewähren. Der Ausbruch des Krieges hat die praktische Anwendung des Gesetzes bisher gehindert. Während des Krieges hat sich der Fiskus an der Landesiedlungsgesellschaft „Sächsisches Heim“ mit 2 Millionen Mark Einlagekapital beteiligt. Da diese Gesellschaft — wie die ähnliche in Bayern — nicht allein den Zwecken der inneren Kolonisation, sondern auch der Förderung des Kleinwohnungsbaues dienen soll, kommt dieser Betrag auch der städtischen Wohnungsfürsorge zugute*.

In Hessen dient die Landeskreditkasse nach dem Gesetz betreffend die Landeskreditkasse vom 6. August 1902 und dem Wohnungsfürsorgegesetz vom 7. August 1902 dem Zweck, Darlehen für die gemeinnützige Bautätigkeit bereitzustellen. Sie ist aber bisher nicht allzu häufig in Anspruch genommen worden, denn es sind bisher insgesamt nur 298 965 Mark ausgeliehen worden. In den letzten Jahren ist die Kasse überhaupt nicht in Anspruch genommen worden. Der Grund wird im wesentlichen in einem zu hohen Zinssatz erblickt.

Bemerkenswert ist ein Abkommen zwischen der Thüringischen Landesversicherungsanstalt einerseits, dem Herzogtum Meiningen und dem Großherzogtum Sachsen andererseits, welches diesen Übelstand zu vermeiden sucht. Nach einem im letzteren Bundesstaat erlassenen Gesetz vom 19. März 1913 gewährt die Landeskreditkasse Darlehen zum Kleinwohnungsbau nach Vereinbarung mit der Landesversicherungsanstalt bis zu $\frac{3}{4}$ des Wertes der verpfändeten Grundstücke zu dem Zinssatz, den die Anstalt festgesetzt hat. Die erforderlichen Mittel werden von der Landeskreditkasse vorgeschossen. Da letztere ein Staatsinstitut ist, übernimmt demnach der Staat der Versicherungsanstalt gegenüber die Bürgschaft, während er, bezw. die Landeskreditkasse, sich nicht um die Beschaffung der Geldmittel zu kümmern braucht**.

c) Gemeinden

Auch bei den Gemeinden steht hinsichtlich der Unterstützung der gemeinnützigen Bautätigkeit die Kapitalbeschaffung im Mittelpunkt. Die Bereitstellung von Hypothekendarlehen ist bereits an anderer Stelle behandelt worden. Auch die Gemeinden haben, ähnlich wie das Reich, darüber hinaus vielfach den Weg gewählt, daß sie statt der unmittelbaren Beschaffung des Geldes im Wege der Bürgschaftsübernahme die Kreditbeschaffung zu erleichtern suchten. Da die Darlehen bei kommunaler, selbstschuldnerischer Bürgschaft einen mündelricheren Charakter erlangen, wird dadurch naturgemäß eine wesentliche Hilfe gewährt. Die Bürgschaft ist gegenüber der Eigengeldaufnahme auch insofern einfacher, als nach den meisten Gemeindeverfassungsgesetzen die Bürgschaftsübernahme nicht der Genehmigung der Aufsichtsbehörden bedarf. Vielfach wird gerade der Weg der Bürgschaftsübernahme gewählt, um die Beschaffung des zweifelhafteigen Hypothekenkredits zu ermöglichen. Die Bürgschaften sind vielfach bis zu 90 v. H., verschiedene bis zu 100 v. H. der Baukosten, vereinzelt auch in der ganzen Höhe der Herstellungskosten, also auch in Höhe des Bodenwertes übernommen worden. Die damit gemachten Erfahrungen sind im allgemeinen durchaus günstig. Die Bedenken, die gegen die Bürgschaftsleistung aus der gefährdeten Sicherheit hergeleitet werden, sind kaum zutreffend***.

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

** Jahresbericht des hessischen Landeswohnungsinpektors 1910/12, S. 68/69. Eine Übersicht über die von den einzelnen Bundesstaaten für die nächste Zeit erwogenen Maßnahmen zur Geldbeschaffung für den Kleinhäusbau gibt Baumert in Nr. 2 (1918) der Deutschen Hausbesitzer-Zeitung.

*** Vormbrock, Gemeinnützige Bautätigkeit und Gemeinden. Praktische Wohnungsfürsorge, S. 220.

Eine Zusammenfassung der weiterhin in Betracht kommenden Wege für die Unterstützung der gemeinnützigen Bautätigkeit durch die Gemeinden bietet der preussische Ministerialerlaß vom 19. März 1901. Dort werden, abgesehen von den bereits genannten, als zweckmäßig bezeichnet:

1. Völliger oder teilweiser Nachlaß der Straßen- und Kanalbaukosten, sowie die Stundung der zu zahlenden Beträge auf längere Zeit.
2. Erlass der für Prüfung und Baugesetze zu entrichtenden Baupolizeigebühren.
3. Unentgeltliche Beratung und Mitwirkung der Polizeibaubeamten.
4. Übernahme von Geschäftsanteilen und Aktien.
5. Billige Abgabe von Grundbesitzstücken und Stundung des Kaufpreises.

Dabei soll die Abgabe in Formen erfolgen, die die Spekulation ausschließen.

Hinsichtlich der Abgabe von städtischem Gelände zu billigem Preise kann von einem systematischen Vorgehen nicht die Rede sein. Diese Form der Unterstützung ist seitens der Gemeinden in verhältnismäßig geringem Umfange angewandt worden. Ebenso ist der Forderung der Ausschließung der Spekulationsmöglichkeit bisher nicht in dem erforderlichen Maße Rechnung getragen worden.

Die Sparkassen haben sich lange Zeit gegen die Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit ablehnend verhalten. Diese Haltung hat sich zwar allmählich abgeschwächt, trotzdem muß im ganzen gesagt werden, daß nur verhältnismäßig wenige Sparkassen in dieser Richtung etwas getan haben. Denn nur dann kann von einer wirklichen Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit die Rede sein, wenn entweder die sonstigen Sicherzungsgrenzen überschritten oder günstigere Zinsbedingungen gewährt werden*.

Es ist nicht leicht, sich einen zahlenmäßigen Überblick über die Anwendung dieser verschiedenen Mittel seitens der deutschen Gemeinden zu verschaffen, da die Berichterstattung nicht einheitlich und in den verschiedensten Quellen zerstreut ist**.

Für die Jahre von 1904 bis 1909 enthält das Statistische Jahrbuch deutscher Städte (XVIII. Jahrgang, 1912, S. 88 ff.) einen Überblick über die Förderung des Kleinwohnungsbaues seitens der Stadtgemeinden durch die in Frage kommenden Mittel. Danach hatten von den deutschen Städten mit über 50 000 Einwohnern 9 Baugelände zu billigem Preise abgegeben; 16 berichteten von einem Nachlaß über Straßenbaukosten und sonstigen Gebühren, 6 hatten Steuererleichterung gewährt, 8 Geschäftsanteile oder Aktien von gemeinnützigen Bauvereinen übernommen. Von der Bürgschaftsleistung haben nach Mitteilungen des Statistischen Amtes der Stadt München*** Ende 1912 65 Städte Gebrauch gemacht, die zusammen an solchen Darlehensbeträgen fast 46 Millionen Mark aufgewendet haben. In erheblicher Höhe haben unter anderen Leipzig (3,7 Millionen Mark), Neuß (2,6 Millionen Mark), Barmen (2,35 Millionen Mark) solche Bürgschaften übernommen. Von den Gemeinden, welche Antwort an das Kommunale Jahrbuch eingesandt haben, haben 62 Gemeinden Mitteilung über die Unterstützung der gemeinnützigen Bautätigkeit durch Bürgschaftsübergabe gemacht†. Hinsichtlich der Übernahme von Anteilscheinen und Aktien usw. der gemeinnützigen Bautätigkeit liegen dort Mitteilungen aus einer größeren Anzahl von Gemeinden vor. Zu nennen ist Karlsruhe (20 000 Mark), Plauen (20 000 Mark), Düsseldorf (10 000 Mark). Außer diesen sind noch namhaft gemacht 17 Gemeinden, welche von diesen Mitteln Gebrauch gemacht haben. Dazu gesellt sich schließlich noch die Verwendung von Sparkassennitteln im Interesse der Wohnungsfürsorge. Bei normalen Verhältnissen scheint es durchaus berechtigt, die Mittel der Sparkassen teilweise für die Zwecke des Kleinwohnungsbaues zu verwenden, da die Kassengelder größtenteils den Kreisen entstammen, welche auf diese Wohnungsfürsorge angewiesen sind.

In beträchtlichem Umfange haben die Gemeinden in Rheinland und Westfalen der gemeinnützigen Bautätigkeit durch die in Frage kommenden Mittel Förderung angedeihen lassen. In West-

* Vgl. Kommunales Jahrbuch 1912/13, S. 291. 1913/14, S. 304.

** Vgl. Gresschel, Kommunale Wohnungspolitik in Deutschland. Bericht über den IX. Intern. Wohnungskongress. Wien 1910, S. 3 ff. Wertvolles Material im einzelnen enthält auch die vom Kaiserl. Statist. Amt herausgegebene Arbeit: Wohnungsfürsorge in deutschen Städten, Beiträge zur Arbeiterstatistik, Nr. 11, S. 484 ff.

*** „Mitteilungen“, Bd. 24, Heft 3: Die Wirksamkeit der deutschen Stadtgemeinden auf dem Gebiete des Realcredits, S. 68.

† Kommunales Jahrbuch 1913/14, S. 303.

falen hatten bis Mitte 1912 zusammen 282 Gemeinden für rund 25,9 Millionen Mark selbstschuldnerische Bürgschaft gegenüber der Landesversicherungsanstalt Westfalen übernommen. Allerdings war in den letzten Jahren die Bürgschaftsleistung seitens der westfälischen Gemeinden sehr zurückgegangen. Seitens der westfälischen Sparkassen wird mitgeteilt, daß eine ganze Reihe bewußt und mit Erfolg bemüht gewesen ist, den Kleinwohnungsbau durch erleichterte Geldbeschaffung zu fördern. Hinsichtlich der Hergabe von Gelände zu billigen Preisen an Bauvereine wird berichtet, daß diese Unterstützung verhältnismäßig wenig Anwendung gefunden hat. Dagegen wird im Gegensatz zu früheren Jahren neuerdings mehr und mehr seitens der Gemeinden darauf gesehen, daß bei Aufstellung oder Abänderung der Bebauungspläne auf die Gestaltung des Kleinwohnungswesens die gebührende Rücksicht genommen wurde*. Eine besonders eingehende Zusammenstellung der Maßnahmen der Gemeinden auf dem Gebiete der Förderung des Kleinwohnungsbaues, die sich leider nur auf die preussischen Gemeinden mit über 25 000 Einwohnern erstreckt, verdanken wir neuerdings R. Kuczyński, Die Gemeinden und der Kleinwohnungsbau in Preußen, Heft 4 der Schriften des Verbandes der deutschen Städtestatistiker, Breslau 1916.

Aus Bayern wird berichtet, daß die Fürsorgetätigkeit der bayerischen Gemeinden sich auf die verschiedensten Gebiete der Wohnungsfürsorge erstreckt**. Es wird eine größere Anzahl von Gemeinden genannt, welche von dem Landeskulturrentengesetz Gebrauch gemacht und Bürgschaft für die auf diesem Wege gewährten Darlehen übernommen haben. Der Bericht bezeichnet die Erfahrungen als nicht ungünstig. Bis 1912 hatten Gemeinden von der Bürgschaftsübernahme Darlehen vermittelt: München, Oberföhring, Lach, Lechhausen, Regensburg, Bayreuth, Bamberg, Schwarzenbach, Neu-Ulm. Andere Gemeinden wiederum haben die Bürgschaftsübernahme abgelehnt. Mit einigen hat es jahrelange harte Kämpfe gekostet, bis sie sich zur Haftung bereit erklärt haben. In einem Falle ist sogar der Rechtsweg beschritten worden. Auch sonst wird von den bayerischen Gemeinden berichtet, daß in den Jahren 1910/12 unverkennbar die Anteilnahme der Gemeinden an der Wohnungsbeschaffung zugenommen habe. Namentlich auch durch Anwendung einer Reihe mittelbar fördernder Maßnahmen. — In Württemberg*** haben Städte wie Stuttgart, Degerloch, Heilbronn, Tuttlingen, Gmünd, Ulm, Heidenheim, Vöhring und Laupheim von den mittelbar wirkenden Wegen der Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit Gebrauch gemacht. — In Sachsen† haben bis zum 31. Dezember 1913 21 sächsische Gemeinden für insgesamt 6,86 Millionen Mark Bürgschaften übernommen. 14 Gemeinden haben aus Sparkassenmitteln unter Überschreitung der üblichen Beleihungsgrenze 2,02 Millionen Mark hergeliehen. 21 Gemeinden haben für insgesamt 88 200 Mark Anteilsscheine gemeinnütziger Bauvereinigungen übernommen, 7 Gemeinden haben Straßenbaukosten in verschiedener Höhe erlassen, 17 Gemeinden diese Kosten gestundet und ratenweise Zahlung bewilligt, 4 Gemeinden haben Baugenehmigungs- und Baubefichtigungsgebühren erlassen oder nur zum Teil erhoben, einige haben für die Baugenossenschaften die Geschäfts- und Rassenführung unentgeltlich übernommen. — Im Großherzogtum Hessen†† haben die Gemeinden für 25 Vereine die Geldbeschaffung oder die Bürgschaft für Darlehen übernommen, 14 haben Grundstücke zu mäßigen Preisen zur Verfügung gestellt, 11 sind Mitglied der Vereinigung geworden, und in mehreren Fällen wurden sonstige Unterstützungen gewährt. Es wird hervorgehoben, daß Gemeinden, die überhaupt nichts für die Bauvereinigungen getan haben, nur sehr wenige vorhanden sind, und in diesem Falle wird der Grund darin erblickt, daß die betreffenden Vereine Anträge an die Verwaltung überhaupt nicht gestellt haben, weil sie anscheinend einer Unterstützung durch die Gemeinden nicht bedurften.

Vermögen so die Gemeinden die gemeinnützige Bautätigkeit durch die Gewährung von Geldmitteln und eine Reihe anderer Maßnahmen wirksam zu fördern, so ist doch noch wichtiger, daß sie von vornherein bei der Aufstellung der Bebauungspläne genügend Rücksicht auf den Kleinwohnungsbau nehmen und ferner in der Bauordnung eine Abstufung der Vorschriften hinsichtlich der baulichen Ausnutzung und Erleichterung des Baues von Familien- und Kleinhäusern nehmen. Diese Maßnahmen kommen über den Rahmen der gemeinnützigen Bautätigkeit hinaus auch der Bautätigkeit schlechthin zugute.

* Zehn Jahre planmäßiger Förderung des Kleinwohnungswesens in Westfalen 1902/1912.

** Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern 1913, S. 209 ff. Bericht des Zentralwohnungsinspektors für 1910/12.

*** Jahresberichte des Königl. Württemberg. Landeswohnungsinspektors für die Jahre 1911 und 1912, S. 54 f.

† Kruschwitz, Die sächsischen Gemeinden und der Kleinwohnungsbau. Beiträge zur Wohnungsfrage im Königreich Sachsen, Heft 3.

†† Jahresberichte des Großh. Hessischen Landeswohnungsinspektors 1910/12. Darmstadt 1913, S. 62.

6.

Die Landes- und Provinzial-Vereine für Kleinwohnungswesen

Von H. Vormbrock, Generalsekretär des Westfälischen Vereins zur Förderung des Kleinwohnungswesens, in Münster i. W.

Die namentlich in den letzten zwei Jahrzehnten eingetretenen erfreulichen Fortschritte in den Bestrebungen zur Verbesserung der Siedlungs- und Wohnungsverhältnisse sind nicht zuletzt eine Folge der unermüdlichen und vielseitigen Organisationsarbeit, die auf diesem Gebiete geleistet ist. Wenn auch nur langsam und schrittweise, so hat sich diese Organisationsarbeit doch stetig und mit wachsendem Erfolg entwickelt. Sie hat neuerdings in der aus dem Deutschen Verein für Wohnungsreform in Frankfurt a. M. hervorgegangenen Gründung des Deutschen Wohnungsausschusses als der allumfassenden zentralen Vereinigung aller derjenigen Volkskreise, die die Wohnungs- und Siedlungsfrage im volksnützlichen Sinne lösen wollen, die langersehnte Krönung gefunden*. Als die festesten und bewährtesten Grundpfeiler der deutschen Wohnungsreformbewegung dürfen wohl ohne Überhebung die Landes- und Provinzialvereine für Kleinwohnungswesen angesprochen werden. Sie waren das belebende und vorwärtstreibende Element. Sie vereinigen in sich in der glücklichsten Weise Theorie und Praxis und sind so geeignet, den unerläßlichen Unterbau einer wirkungsvollen Wohnungsreformbewegung darzustellen. Ihre Tätigkeit erstreckt sich natürlich in erster Linie auf ihren örtlich begrenzten Bezirk, in dem sie anregend, beratend, gleichartige Bestrebungen zusammenfassend und so nach allen Richtungen hin befruchtend wirken sollen. Darüber hinaus bieten sie den Gesamt- (Zentral-) Organisationen, den Parlamenten, Regierungen, sowie den Staats- und Gemeindebehörden, namentlich aber auch der wissenschaftlichen Forschung unerläßliches und wertvolles Material in dem reichen Schatz ihrer praktischen Erfahrungen und in den mannigfachen Sammlungen und statistischen Erhebungen.

So erfreulich es ist, daß immer weitere Volkskreise, und vor allem die zahlreichen Organisationen wirtschaftlicher und sozialer Art von der Wichtigkeit und entscheidenden Bedeutung des Wohnungs- und Siedlungswesens durchdrungen werden, so notwendig ist es auch, diese in ihren allgemeinen Zielen oft auseinanderstrebenden Kräfte wenigstens auf dem ihnen neutralen Gebiet der Siedlungs- und Wohnungsreform zu einheitlichem Vorgehen zusammenzufassen und ihnen in ihren Landesteilen und Provinzen einen gemeinsamen und wirksamen Mittelpunkt zu geben. So sind jedenfalls Zweck und Ziele der Landes- und Provinzialwohnungsvereine gedacht. Besonders klar und eindringlich ist dies in einem gemeinschaftlichen Erlaß der Preussischen Minister für Handel und Gewerbe und des Innern vom 19. März 1901 zum Ausdruck gekommen, worin es heißt:

„Bei den großen zu überwindenden Schwierigkeiten wird eine befriedigende Lösung der Wohnungsfrage nur von einem nachhaltigen Zusammenwirken freier wirtschaftlicher und sozialer Kräfte mit der staatlichen Gesetzgebung und Verwaltung und einer umfassenden Tätigkeit der Kommunen auf dem Gebiete des Wohnungswesens erwartet werden können. Wenn auch erfreulicherweise bereits vieles von einsichtigen Arbeitgebern und im Wege freier gemeinnütziger

* Vgl. „Vorwärts in der Wohnungsfrage“. Bericht über die Gründung des Deutschen Wohnungsausschusses am 19. November 1916 (Schriften des D.W.A., Heft 1, Berlin 1917). D. S.

gesellschaftlicher Tätigkeit geschehen ist, um die Wohnungsverhältnisse der Arbeiter und der minderbemittelten Bevölkerungskreise an manchen Orten zu verbessern, so erscheint doch eine fortdauernde Anregung und Förderung solcher Bestrebungen durch eine geeignete Zentralstelle, die sich in ihrer Tätigkeit auf ein bestimmtes örtliches Gebiet beschränkt und dort mit den maßgebenden staatlichen und kommunalen Behörden enge Fühlung hält, in hohem Maße wünschenswert. Zu diesem Zwecke hat sich für die Rheinprovinz der Rheinische Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens mit dem Sitz in Düsseldorf gebildet, der sich die Förderung aller gemeinnützigen, auf die Verbesserung der Arbeiterwohnungen gerichteten Bestrebungen in der Provinz und den angrenzenden Bezirken und insbesondere auch die Anregung zur Gründung neuer Bauvereine und die Unterstützung der neubegründeten Vereine in der ersten schwierigen Zeit des Bestehens zum Ziele gesetzt hat. Die Erfolge dieses Vereins, nach dessen Vorbilde bereits für den Bezirk der Versicherungsanstalt Hessen-Nassau ein ähnlicher Verein gegründet ist, lassen das in der Rheinprovinz gegebene Vorbild für die übrigen Teile des Staatsgebietes nachahmenswert erscheinen."

Die Rheinprovinz ist in der provinziellen Organisation des Kleinwohnungswesens unter Führung des leider viel zu früh verstorbenen und namentlich um die Wohnungsreform hochverdienten Landesrats Dr. Brandts bahnbrechend vorgegangen. Der ursprünglich „Rheinischer Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens“ benannte Verein hatte zunächst im wesentlichen sein Arbeitsgebiet auf die Förderung der Baugenossenschaften und die Mitwirkung der Industriellen in den Baugenossenschaften beschränkt und so seinen Aufgabekreis anfangs etwas enger gefaßt, als es bei den nachfolgenden ähnlichen Vereinigungen geschehen ist. Später hat dann aber auch der Rheinische Verein entsprechend seinem erweiterten Arbeitsgebiet seinen Namen in „Rheinischer Verein für Kleinwohnungswesen“ geändert.

Die Ziele und Aufgaben der Landes- und Provinzialvereine sind in ihren Satzungen im wesentlichen übereinstimmend, etwa folgendermaßen zum Ausdruck gekommen:

1. Schaffung einer Zentralstelle zur Sammlung, Sichtung und Durcharbeitung des das Wohnungswesen betreffenden Materials (Literatur, Satzungen, Jahresberichte, Baupläne, Miet-, Kauf- und Darlehensverträge, Baupolizei- und Wohnungspolizei-Verordnungen, Verwaltungsanordnungen und Gesetze);
2. Verkehr mit Behörden, Korporationen, Vereinen und Privaten zwecks Austausches von Erfahrungen, Anregung und Klärung von allgemeinen und besonderen Fragen, Erkundigungen an Ort und Stelle, Ratserteilung und Hilfeleistung;
3. Anregung durch Aufklärung der öffentlichen Meinung (Presse);
4. Vermittlung von Baugeldern und Organisation einer gewissenhaften Prüfung der Kreditfähigkeit der Träger gemeinnütziger Bauunternehmungen;
5. Unterstützung aller sozialen oder wohlthätigen Bestrebungen zur Bekämpfung der Wohnungsnot und zur Förderung guter Wohnungshaltung.

Schon diese Zusammenstellung der Aufgaben und Ziele zeigt, ein wie weites Gebiet die Landes- und Provinzialvereine zu bearbeiten haben. Deren bestehen zurzeit folgende:

A. In Preußen:

1. Rheinischer Verein für Kleinwohnungswesen in Düsseldorf;
2. Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens und verwandter Bestrebungen (für Hessen-Nassau) in Frankfurt a. M.;
3. Westfälischer Verein zur Förderung des Kleinwohnungswesens in Münster i. W.;
4. Die Abteilung für Wohnungswesen beim Hauptverein für Volkswohlfahrt in Hannover;
5. Groß-Berliner Verein für Kleinwohnungswesen in Berlin.

B. In außerpreussischen Landesteilen:

1. Ernst-Ludwig-Verein, Hessischer Zentralverein zur Beschaffung billiger Arbeiterwohnungen in Darmstadt;
2. Bayerischer Landesverein zur Förderung des Wohnungswesens in München;
3. Badischer Landeswohnungsverein in Karlsruhe;
4. Zentralstelle für Wohnungsfürsorge im Königreich Sachsen in Dresden.
5. Württembergischer Landeswohnungsverein in Stuttgart.
6. Hamburger Ausschuss für Siedlungswesen in Hamburg.

Die Gründung weiterer Landes- und Provinzialvereine ist in Preußen unseres Wissens in Schlesien und Ostpreußen geplant. Leider hat der ministerielle Aufruf von 1901 in Preußen doch nicht den Erfolg gehabt, den man bei der Wichtigkeit, die zweifellos das Wohnungs- und Siedlungswesen auch in den anderen preussischen Provinzen hat, hätte erwarten dürfen.

Bei gleichartiger sachlicher Zielrichtung ist allerdings der innere und äußere Aufbau der Landes- und Provinzialvereine entsprechend den besonderen Verhältnissen in den verschiedenen Landesteilen unterschiedlich gestaltet. Der Rheinische und Westfälische Verein — und ähnlich der Hannoversche Verein für Volkswohlfahrt — stehen in engster Verwaltungs- und Personalgemeinschaft mit den Landesversicherungsanstalten. Die Leiter der Landesversicherungsanstalten haben hier von Anfang an auch die Oberleitung der Kleinwohnungsvereine inne. Unabhängig sind in dieser Beziehung die Landes- und Provinzialvereine in Bayern, Sachsen, Hessen-Nassau und Groß-Berlin, während in Hessen, Baden und Württemberg die Geschäftsführung durch die dortigen staatlichen Landeswohnungsinspektoren wahrgenommen wird.

Zu den Mitgliedern der Landes- und Provinzialwohnungsvereine gehören vor allem die in den betreffenden Landesteilen für eine wirksame Durchführung der Wohnungsreform in erster Linie in Betracht kommenden Behörden, Vereinigungen und Einzelpersonen: die Reichs-, Staats- und Provinzialbehörden, Landesversicherungsanstalten, Kreise, Städte, Gemeinden, Vereinigungen mit wirtschaftlichen und sozialpolitischen Zielen, Arbeitgeber und Arbeitnehmer. Sie alle sind gleichermaßen berufen, an einer durchgreifenden Lösung der Siedlungs- und Wohnungsfrage mitzuwirken. Von den Reichsbehörden beteiligen sich in der Regel die im Vereinsbezirk ansässigen Reichspostbehörden (Oberpostdirektionen). Von einer unmittelbaren finanziellen Unterstützung des Reiches kann dabei aber nicht die Rede sein. Es darf in diesem Zusammenhange erwähnt werden, daß im Reichstage allerdings der Versuch gemacht worden ist, besondere Mittel in den Reichshaushalt einzustellen, um daraus die Vereinigungen zur Förderung des Siedlungs- und Wohnungswesens zu unterstützen. Dabei gingen die Meinungen aber wohl darüber auseinander, ob das Reich auch die Landes- und Provinzialvereine unmittelbar zu fördern habe. Man war überwiegend der Meinung, daß dies Sache der Einzelstaaten in Verbindung mit den kommunalen Verwaltungen bleiben müsse. In der Tat liegt die Sache auch bereits jetzt so, daß die Landes- und Provinzialvereine aus einzelstaatlichen Mitteln mehr oder minder erhebliche Beihilfen erhalten. Preußen hat mit einer solchen Unterstützung den Anfang gemacht, der sich allerdings in höchst bescheidenen Grenzen gehalten hat, namentlich gegenüber den weit höheren Beihilfen, die andere Einzelstaaten ihren Landeswohnungsvereinigungen zugewendet haben. Besonders hervorzuheben sind dabei Bayern und Sachsen. Bei der großen Bedeutung, die die Landes- und Provinzialvereine im Laufe der Zeit gewonnen haben, wäre es deshalb dringend wünschenswert, wenn der preussische Staat ganz erheblich größere Mittel zur Unterstützung dieser Vereinigungen bereit stellen wollte. Gelegentlich der erneuten Einbringung des Preussischen Wohnungsgesetzes und des Bürgschaftssicherungsgesetzes ist denn auch zum Ausdruck gekommen, daß die bisherige Beschränkung der staatlichen Wohnungsfürsorge nicht mehr der Bedeutung gerecht werde, die das Wohnungswesen für die Gesundheit der Nation nach den schweren Verlusten des Krieges gewonnen habe, und es ist klar und deutlich ausgesprochen worden, daß auch der Staat die unmittelbare Fürsorge für das Kleinwohnungswesen als seine Aufgabe anerkenne. Es darf nun daraus wohl der Schluß gezogen werden, daß künftig auch die provinziellen Kleinwohnungsvereine in Preußen eine viel weitgehendere finanzielle Unterstützung zu erwarten haben. Gewiß ist es vor allem auch erwünscht, daß sich die kommunalen Verbände und Gemeinden den Landes- und Provinzialvereinen als Mitglieder mit möglichst hohen Beiträgen anschließen, denn gerade die Mitwirkung der Gemeinden und Kommunal-

verbände und deren engstes Zusammenarbeiten mit den Landes- und Provinzialwohnungsvereinen wird in Zukunft weniger denn je zu entbehren sein. Bei den vielen und großen Aufgaben finanzieller Art, die auf unseren Gemeinden lasten und die in Zukunft sicher nicht geringer sein werden, wird ihre Beitragsleistung immer über ein gewisses Maß nicht hinausgehen können. Wenn bisher von den Landes- und Provinzialvereinen nur Mindestbeiträge gefordert wurden, und höhere Beiträge dem Ermessen der Mitglieder überlassen blieben, so dürfte es sich aber immerhin fragen, ob nicht bei der Mitgliedschaft der Gemeinden eine Abstufung der Beiträge nach der Einwohnerzahl stattfinden könnte. Daß auch die Landesversicherungsanstalten, die in mancher Hinsicht als Vorläufer und Vorkämpfer in den Bestrebungen zur Hebung der Wohnungs- und Siedlungsverhältnisse anzusprechen sind, sich ebenfalls an der finanziellen Förderung der Landes- und Provinzialwohnungsvereine beteiligt haben, bedarf kaum der Erwähnung. Allerdings ist das in ganz verschieden großem Umfange geschehen. So haben z. B. die beiden westlichen Vereine, der Rheinische und der Westfälische Verein, diese Förderung in ganz besonderem Maß genießen können. Außer erheblichen Geldbeihilfen haben diese Landesversicherungsanstalten den Kleinwohnungsvereinen die Geschäftsräume und auch Hilfskräfte unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Ebenso sind diese beiden Vereine durch erhebliche Geldbeiträge von seiten der Provinz unterstützt worden.

Auf die Verfassung der Landes- und Provinzialvereine soll hier nicht näher eingegangen werden. Es handelt sich durchweg um freie Vereinigungen, die auf Grund des BGB. in das Vereinsregister eingetragen sind. Ihre Verwaltungsorgane bestehen in der Regel aus einem engeren geschäftsführenden Vorstand oder Ausschuß und daneben aus einer etwas umfangreicheren Körperschaft, dem Verwaltungsrat oder erweiterten Vorstand. Bei der Zusammensetzung der letzteren Organe ist vor allem auf eine Vertretung der verschiedenen Bevölkerungskreise Bedacht genommen; in der Regel sind in ihnen auch den Staats- und Kommunalbehörden Sitze eingeräumt.

Bei dem Umfang, den die Geschäfte dieser Vereinigungen im Laufe der Zeit angenommen haben, besteht bei ihnen fast durchweg eine hauptamtliche Geschäftsführung, indem Fachbeamte als Geschäftsführer angestellt sind. In Hessen, Baden und Württemberg wird die Geschäftsführung nebenamtlich durch die staatlichen Landeswohnungsinspektoren wahrgenommen.

Es soll nun noch kurz auf die Tätigkeit und die Leistungen der Landes- und Provinzialwohnungsvereine eingegangen werden. Bei den zusammenfassend schon kurz angedeuteten Aufgaben und Zielen ist es naturgemäß, daß sich die Vereinstätigkeit neben der Förderung der allgemeinen Wohnungsreformbestrebungen in erster Linie auf die Förderung der gemeinnützigen und gemeinwirtschaftlichen Bautätigkeit erstreckte, wie sie sich in den gemeinnützigen Bauvereinigungen (Baugenossenschaften, Baugesellschaften), in der kommunalen Wohnungsbautätigkeit und in der Wohnungsfürsorge von Reich, Staat und Industrie in ihrer Eigenschaft als Arbeitgeber verkörpert. Die Zahl der auf genossenschaftlicher und gesellschaftlicher Grundlage beruhenden Bauvereinigungen hat deshalb auch in den Bezirken, für welche Landes- und Provinzialvereine bestehen, einen stetig wachsenden Umfang angenommen und die Landesteile und Bezirke, für die solche Vereine nicht bestehen, weit überholt. Neugründungen von Bauvereinen, Baugenossenschaften und -gesellschaften erfolgen in der Regel mit Unterstützung oder auf Anregung der Landes- und Provinzialwohnungsvereine, deren Aufgabe es vor allem ist, die Bedürfnisfrage zu prüfen. Unnötige und keinen Erfolg versprechende Gründungen müssen natürlich vermieden werden. Wichtig ist die Prüfung der Geeignetheit und Aneignungsfähigkeit der anregenden und gründenden Persönlichkeiten. Oft sind recht schwierige Verhandlungen mit den Gemeindebehörden zu führen, die manchmal erst der Sache geneigt gemacht werden müssen, deren Mitwirkung aber im Interesse einer

von vornherein gedeihlichen Entwicklung meist nicht entbehrt werden kann. Hinzu tritt bei solchen Neugründungen die Aufklärung und Belehrung durch Vorträge. Die Mehrzahl der Landes- und Provinzialvereine hat Musterfassungen für gemeinnützige Bauvereine und Baugenossenschaften herausgegeben. Diese Musterfassungen sind zum Teil mit Anleitungen oder Wegweisern zur Gründung und ersten Einrichtung von gemeinnützigen Bauvereinigungen verbunden. Die Beratung und Unterstützung erstreckt sich aber nicht allein auf die Gründungsverhandlungen, sondern vor allem auf die erste Einrichtung der Geschäfts- und Wirtschaftsführung, oft auch auf die Gewinnung und Beurteilung geeigneter Persönlichkeiten für die Geschäftsführung. Hier spielt vor allem die Buchhaltung eine große Rolle. In Verbindung mit den Landes- und Provinzialverbänden der Baugenossenschaften haben die Landes- und Provinzialvereine mehrfach Musterbuchführungen für gemeinnützige Bauvereinigungen ausgearbeitet. Sie stellen ihre Fachbeamten für die erste Einrichtung und Überwachung der Buch- und Wirtschaftsführung zur Verfügung. Es wird bei der Aufstellung der Jahresabschlüsse und, soweit es erforderlich ist, bei der Buchhaltung selbst durch Fachbeamte Hilfe geleistet. Diese Tätigkeit hat namentlich während des Krieges, wo zahlreiche Vorstandsmitglieder zur Fahne einberufen sind, großen Umfang und damit auch große Bedeutung erlangt. Daß die gemeinnützigen Bauvereinigungen sich in allen Fragen rechtlicher und wirtschaftlicher Art an ihre Landes- und Provinzialwohnungsvereine bzw. Baugenossenschaftsverbände wenden, ist selbstverständlich. Mit der dann einsetzenden Beratung in Einzelfällen ist eine Unmenge von Kleinarbeit verbunden, die aber gerade für die Praxis der Wohnungsreform von allergrößter Bedeutung ist. Wohl die meisten Landes- und Provinzialvereine stellen alljährlich Erhebungen über die Leistungen und die Tätigkeit der gemeinnützigen Bauvereinigungen ihres Bezirks an. Das Ergebnis wird dann in den Jahres- und sonstigen Berichten verwertet.

Der weitere Ausbau der baugenossenschaftlichen Organisation durch Schaffung von Landes- und Provinzialverbänden der Baugenossenschaften, Einrichtung von Verbandszentralkassen (Bauvereinsbanken) ist auch wohl mehr oder minder auf die Anregung und tatkräftige Mitwirkung der Landes- und Provinzialwohnungsvereine, mit denen sie in engster Verwaltungsgemeinschaft verbunden sind, zurückzuführen. Wie notwendig diese Sonderorganisationen waren, zeigt ihre machtvolle Entwicklung.

Daß die Kommunalverbände und Gemeinden in den letzten beiden Jahrzehnten dem Wohnungs- und Siedlungswesen ihre erhöhte Aufmerksamkeit zugewandt und dabei zum Teil sogar einen höchst erfreulichen Wettstreit entfaltet haben, darf ohne Zweifel zum guten Teil als ein Erfolg der Tätigkeit der Landes- und Provinzialwohnungsvereine gebucht werden. So ist es naturgemäß, daß sich zwischen den Gemeindeverwaltungen und den Landes- und Provinzialvereinen ein reger Verkehr entwickelt hat, und daß letztere als Beratungs- und Auskunftsstellen von den Gemeinden in steigendem Maße in Anspruch genommen werden. Das liegt um so näher, als naturgemäß im Laufe der Jahre sich ein höchst wertvolles Tatsachen- und Erfahrungsmaterial bei den Landes- und Provinzialvereinen angesammelt hat. Diese Materialsammlungen sind natürlich auch für andere interessierte Kreise höchst wertvoll. So haben sie wiederholt auch für wissenschaftliche Arbeiten, namentlich auch Doktorarbeiten, Verwendung gefunden.

Einige Landes- und Provinzialvereine veranstalten in gewissen Zeitabständen in sich abgeschlossene Erhebungen über die Tätigkeit und Leistungen der Gemeinden auf dem Gebiete des Siedlungs- und Wohnungswesens. Selbständige Erhebungen und statistische Aufnahmen, die entweder einmalig erfolgen oder in bestimmten Zeitabständen wiederholt werden, sind bei den Landes- und Provinzialvereinen nichts Seltenes. So sind von ihnen auch wichtige Anfänge und Versuche auf dem Gebiete der allgemeinen Wohnungsstatistik gemacht worden. Es sei in diesem Zusammenhange darauf

hingewiesen, daß z. B. der Westfälische Verein im Jahre 1905 gelegentlich der Volkszählung eine Wohnungsaufnahme in 44 Städten veranstaltet hat. Während des Krieges sind dann von dem Westfälischen, dem Rheinischen und Groß-Berliner Verein Erhebungen über die leerstehenden Wohnungen angeregt und zum Teil mit Hilfe der Reichs- und Staatsämter für Statistik durchgeführt worden. Es steht zu hoffen, daß diese Erhebungen zu einer dauernden Einrichtung bei den Gemeinden werden.

Den alljährlichen Höhepunkt der Vereinstätigkeit der Landes- und Provinzialvereine bilden deren Mitgliederversammlungen, in denen neben der Erstattung des Geschäftsberichts von angesehenen Fachmännern zu zeitgemäßen Fragen des Siedlungs- und Wohnungswesens in Vorträgen Stellung genommen wird. Die Vorträge werden mit den anschließenden Aussprachen in der Regel veröffentlicht und geben nicht nur für die betreffenden Bezirke und Landesteile, sondern auch darüber hinaus wertvolle Anregungen und schaffen damit dauernden Nutzen.

Daneben hat dann auch die Tätigkeit der Landes- und Provinzialvereine auf das Schrifttum im Wohnungs- und Siedlungswesen befruchtend gewirkt. Einige Vereine haben bereits eine stattliche Schriftenfolge erscheinen lassen. Gerade diese Schriften, die meist aus der Verbindung von Theorie und Praxis entstanden sind, bilden wichtige Hilfsmittel zur praktischen Durchführung der Wohnungsreformbestrebungen. Nicht zu vergessen sind dabei die herausgegebenen und in großer Zahl verbreiteten Flug- und Merkblätter. Den größten Erfolg hatten wohl die Merkblätter über gesundes Wohnen zu verzeichnen. Der Rheinische, Bayrische, Hessen-Nassauische und Westfälische Verein geben eigene Vereinszeitschriften („Rheinische Blätter für Wohnungswesen und Bauberatung“, „Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern“, „Mitteilungen des Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens zu Frankfurt a. M.“ und „Westfälisches Wohnungsblatt“) heraus. Diese Zeitschriften werden von der Wissenschaft und Praxis gleichermaßen geschätzt. Daneben unterhalten die Vereine ständige Verbindung mit der Lokalpresse, der sie fortlaufend Berichte und kurze Aufsätze zugehen lassen.

Auch in der Veranstaltung von Ausstellungen musterergültiger Baupläne haben die Landes- und Provinzialvereine eine erfolgreiche Wirksamkeit entfaltet. Einzelne Vereine sind soweit gegangen, in ihren Ausstellungen einen Gesamtüberblick über die bisherigen Leistungen, namentlich der gemeinnützigen Organisationen, zu geben und bei solcher Gelegenheit auch das minder Gute dem wirklich Musterergültigen gegenüberzustellen. Gewiß kann man über den Wert solcher Ausstellungen verschiedener Meinung sein. Sie können bei dem Laien leicht dazu führen, daß ihm völlig falsche Begriffe über die wirtschaftlichen Grundlagen der Bauvorhaben vermittelt werden. Unleugbar aber haben sie dazu beigetragen, die weiteste Volkskreise für die Bestrebungen einer guten Bauweise zu gewinnen und damit ebenfalls die Wege zu einem gesunden Wohnungsbau ebnen zu helfen.

Auf die bauliche Entwicklung selbst haben die Landes- und Provinzialvereine durch ihre Bauberatungsstellen, namentlich durch Herausgabe musterergültiger Baupläne (es sind verschiedene Sammlungen erschienen) und durch ihre Vorschläge zur Umgestaltung von Bauordnungen, unverkennbaren Einfluß ausgeübt. Die organisierte und planmäßige Bauberatung darf wohl als ein Kind der Landes- und Provinzialwohnungsvereine angesprochen werden. Der weitere Ausbau der Bauberatung im Sinne einer mehr praktischen, bautechnischen und wirtschaftlichen Beratung, wird eine dankbare Aufgabe der Landes- und Provinzialwohnungsvereine sein*.

Zahlreich und durchgreifend sind die von den Landes- und Provinzialvereinen und von deren Bauberatungsstellen ausgehenden Vorschläge und Anregungen zur Verbesserung der Bauordnungen und zu einer zweckmäßigeren Gestaltung der Bebauungs-

* Vgl. Erster Abschnitt, Kap. II, Nr. 3. D. S.

pläne. Auf diesem Gebiete sind denn auch, wenn auch erst in neuerer Zeit, erfreuliche Erfolge nicht ausgeblieben, so vor allem in der jüngsten Zeit in Preußen. Hier sind kürzlich durch Erlass des Ministers der öffentlichen Arbeiten „Leitsätze zur Förderung von Kleinhauseinsiedlungen“ aufgestellt und den unterstellten Behörden zur Durchführung anempfohlen worden*. Damit sind im wesentlichen die seit langem gehegten Wünsche der preussischen Kleinwohnungsvereine in Erfüllung gegangen. Es darf mit besonderer Genugtuung festgestellt werden, daß an der Aufstellung dieser Leitsätze auch die Provinzialwohnungsvereine einen wesentlichen Anteil gehabt haben.

Nicht unerwähnt bleiben darf die umfangreiche Aufklärungs- und Werbetätigkeit durch Vorträge (auch mit Lichtbildervorführungen), die Veranstaltung von Lehrkursen, Zusammenkünften usw. Zuletzt im Jahre 1913 wurde unter Führung der Zentralstelle für Volkswohlfahrt und unter Mitwirkung der beiden westlichen Provinzialwohnungsvereine (Rheinland und Westfalen) ein in erster Linie aus Westdeutschland besuchter Kursus für Wohnungs- und Bauwesen veranstaltet. Eine ähnliche Veranstaltung wurde gelegentlich der Internationalen Bauausstellung 1913 in Leipzig von der Zentralstelle für Wohnungsfürsorge in Sachsen durchgeführt. Anfangs Juni 1914 veranstaltete ferner der Westfälische Provinzialwohnungsverein zusammen mit dem Verbands westfälischer Baugenossenschaften einen Kursus für praktische Bauvereinstätigkeit. Als erste Veranstaltung dieser Art fand dieser Kursus großen Beifall.

Eine ungemein erspriessliche Tätigkeit haben die Landes- und Provinzialwohnungsvereine in der Frage der Geldbeschaffung für den Wohnungsbau, und zwar namentlich für den gemeinnützigen Kleinwohnungsbau, entfalten können. Das wurde ihnen vor allem erleichtert durch ihre engen Beziehungen zu den in Betracht kommenden Geldgebern, wie Reich, Staat und Landesversicherungsanstalten, Landesbanken, Hypothekenbanken, Sparkassen und anderen gemeinnützigen Geldstellen, sowie zu den Gemeinden, deren Kredithilfe (Geldhergabe und Bürgschaftsleistung) sie weitestgehend nutzbar gemacht haben. Es ist ein unbestreitbarer Erfolg der Landes- und Provinzialvereine, diese Geld- und Kreditquellen in erhöhtem Maße in den Dienst einer planmäßigen Kleinwohnungsbautätigkeit gestellt zu haben. Das kann man auch zahlenmäßig verfolgen. Es tritt dies ganz besonders in die Erscheinung bei den Geldgewährungen der Landesversicherungsanstalten. Da, wo Landes- und Provinzialwohnungsvereine bestehen, haben die von den Landesversicherungsanstalten hergegebenen Mittel einen verhältnismäßig sehr viel größeren Umfang angenommen, als in denjenigen Bezirken, wo solche Vereine nicht bestehen. Daß von den Landes- und Provinzialvereinen vor allem auch Wege zur Erschließung neuer Geldquellen bezw. zu deren erhöhten Nutzarmachung vorgeschlagen wurden, bedarf deshalb kaum noch der Erwähnung. Es sei dabei namentlich auf die in den letzten Jahren immer zahlreicher gewordenen gemeindlichen Einrichtungen für nachstelligen Hypothekendarlehen hingewiesen. — Diese Tätigkeit wird gerade nach dem Kriege eine erhöhte sein müssen, weil es dann voraussichtlich noch mehr als früher an dem nötigen Leihkapital für den Wohnungsbau fehlen wird. Auch bei der Aus- und Durchführung der Reichs- und einzelstaatlichen Bürgschaftsgesetze zugunsten der gemeinnützigen Bautätigkeit werden die Landes- und Provinzialwohnungsvereine tatkräftig mitwirken müssen, indem sie in Verbindung mit den baugenossenschaftlichen Organisationen, die meist schon mit ihnen in Verwaltungsgemeinschaft stehen, womöglich in ihrem Bezirk die erforderlichen Gelder herbeischaffen und sodann dafür die Reichs-, Staats- oder Gemeindebürgschaft erwirken.

Besonders erwähnt werden darf vielleicht in diesem Zusammenhange ein Vorgang in Westfalen, wo es dem Westfälischen Verein in jüngster Zeit gelungen ist, die Krankenkassenverbände zu einem einheitlichen Vorgehen in der Nutzarmachung der überschüssigen Krankenkassengelder für

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

den gemeinnützigen Kleinwohnungsbau zu gewinnen. Hier soll die Landesversicherungsanstalt das Sammelbecken für die überschüssigen Gelder der Krankenkassen abgeben. Die Landesversicherungsanstalt soll dann die Arbeit und Verantwortung der Weiterverleihung übernehmen. Es ist wichtig, daß zu diesem Vorgehen auch das Reichsversicherungsamt bereits seine grundsätzliche Zustimmung erteilt hat. Jedenfalls liegen in der Richtung einer erweiterten Ausbarmachung der Gelder der sozialen Versicherungsträger nach wie vor große Aufgaben der Landes- und Provinzialwohnungsvereine.

Es gehört zweifellos auch in das Aufgabengebiet der Landes- und Provinzialvereine, bei allen Gesetzes- und Verwaltungsmaßnahmen auf dem Gebiete des Wohnungs- und Siedlungswesens Einfluß zu gewinnen. In dieser Beziehung kann allerdings bisher nur von Anfängen gesprochen werden. Es hat das weniger an den Landes- und Provinzialvereinen gelegen, als vielmehr an denjenigen Stellen, denen die Vorbereitung und der Erlass von Gesetzes- und Verwaltungsmaßnahmen obliegt. Es läge nahe, vor Erlass von Gesetzen und Verfügungen womöglich die Landes- und Provinzialvereine zu hören. Das ist aber bisher nur in bescheidenem Umfange geschehen. Diese Unterlassung kann auch wohl kaum damit gerechtfertigt werden, daß man dann auch alle anderen, und namentlich die „gegnerischen“ Organisationen, wie die Verbände zum Schutz des Grundbesitzes und Realcredits und die Hausbesitzervereinigungen, hätte hören müssen. Da die Landes- und Provinzialvereine für Wohnungswesen ausschließlich berufen sind, das Siedlungs- und Wohnungswesen im volkswirtschaftlichen Sinne zu fördern, Sonder- und Eigeninteressen von ihnen also nicht zu vertreten sind, so dürften sie als neutrale Begutachtungs- und Beratungsstellen doch eine andere Stellung einnehmen als die ausgesprochenen Interessenvereinigungen, in denen gewiß Sachverständige ebenfalls vereinigt sein mögen, deren Sachverständnis aber doch meist eine bestimmte Richtung, nämlich die Vertretung und den Schutz von Sonder- und Eigeninteressen, nehmen wird.

Es wäre also zu wünschen, daß in Zukunft noch viel mehr als bisher die Landes- und Provinzialvereine von den maßgebenden Stellen in Regierungen und Parlamenten zur Begutachtung und Beratung herangezogen würden. Gewiß soll nicht verkannt werden, daß auch bisher schon die Landes- und Provinzialvereine auf die Gesetzgebung und Verwaltungsmaßnahmen wiederholt Einfluß gewonnen haben. Es kann dabei vor allem auf die gründlichen Entschlüsse hingewiesen werden, die zu den jeweils beabsichtigten gesetzlichen Maßnahmen bei den Parlamenten und Regierungsstellen eingebracht sind, so namentlich zum Preussischen Wohnungsgesetz. Auch in Denkschriften und Anträgen an Regierungen und Parlamente haben die Landes- und Provinzialvereine versucht, im Sinne einer durchgreifenden Wohnungsreform zu wirken und die zeitig vorliegenden Gesetzesentwürfe und geplanten Maßnahmen zu beeinflussen.

Während des Krieges traten für die praktische Tätigkeit der Landes- und Provinzialvereine zwei Aufgaben ganz besonders in den Vordergrund: einmal die Wohnungs- und Ansiedlungsfürsorge für die heimkehrenden Krieger und namentlich für die Kriegsbeschädigten und Kriegerhinterbliebenen*. Mit dieser wichtigen Frage haben sich fast alle Landes- und Provinzialwohnungsvereine beschäftigt und ihre Auffassungen und Vorschläge in ausführlich begründeten Entschlüssen und Eingaben niedergelegt. Dieses Vorgehen hat bereits erfreuliche Erfolge gezeitigt. Wir denken hier namentlich an das Kapitalabfindungsgesetz, das vom Reich zugunsten der Kriegsbeschädigten und Kriegerhinterbliebenen für Zwecke der Ansiedlung und zum Heimstättenenerwerb erlassen ist. Preußen ist mit einem besonderen Ansiedlungsgesetz und mit der Bereitstellung erhöhter Mittel für Zwecke der ländlichen Ansiedlung hervorgetreten. Es hat ferner bei Wiedereinbringung des Wohnungsgesetzes 20 Millionen Mark zur Beteiligung an gemeinnützigen Bauvereinigungen bereitgestellt und ein Bürgschaftssicherungsgesetz zum Zwecke der erleichterten Geldbeschaffung für gemeinnützige Bauvereinigungen eingebracht, um damit, wie gesagt, die

* Vgl. Zweiter Abschnitt, Kap. I, Nr. 6 und 7. D. S.

Notwendigkeit einer staatlichen Wohnungsfürsorge gerade im Hinblick auf die Zeit nach dem Kriege darzutun. Mit diesen gesetzlichen Maßnahmen ist ein Teil der Forderungen erfüllt, die fast einmütig seit langem von den Landes- und Provinzialvereinen erhoben worden sind. Höchst erfreuliche Fortschritte hat während des Krieges die Neugründung von provinziellen und Landessiedlungs- bzw. Heimstättenvereinigungen gemacht, wozu die erste Anregung fast durchweg von den Landes- und Provinzialwohnungsvereinen ausgegangen ist, und bei deren Einrichtung sie wesentlich mitgewirkt haben. Für Sachsen und Bayern sind dann noch besondere staatliche Landessiedlungsstellen hinzugetreten. Zu erwähnen sind ferner die von einigen Kleinwohnungsvereinen eingerichteten Beratungs- und Vermittlungsstellen für ansiedlungslustige Kriegsbeschädigte und Kriegerhinterbliebene.

Weiter ist während des Krieges die von den Landes- und Provinzialwohnungsvereinen schon zu Friedenszeiten besonders betonte Wohnungsfürsorge für kinderreiche Familien im Hinblick auf die bevölkerungspolitische Bedeutung dieser Frage in den Vordergrund getreten. Die Landes- und Provinzialwohnungsvereine haben sich ungefäumt der planmäßigen Förderung dieser Fürsorge angenommen. Auf die dazu gemachten Vorschläge im einzelnen einzugehen, ist im Rahmen dieses Aufsatzes nicht angängig. Ohne Zweifel liegen hier aber große und entscheidende Aufgaben für die Landes- und Provinzialvereine vor, und es besteht bei ihnen einhellig der Wille, nach Kräften mitzuwirken, um dem Wohnungselend der kinderreichen Familien abzuhelpfen.

Schließlich ist hier dann noch die in der Tätigkeit verschiedener Landes- und Provinzialvereine (Rheinland, Königreich Sachsen, Westfalen) während des Krieges in den Vordergrund getretene höchst erfolgreiche Förderung des Kleingartenbaues zu nennen. Die Zentralstelle im Königreich Sachsen und der westfälische Verein haben sich für diesen Zweck besondere Sachausschüsse angegliedert.

Es war natürlich nur andeutungsweise möglich, das große Aufgabengebiet der Landes- und Provinzialwohnungsvereine zu schildern. Große Entwicklungsmöglichkeiten stehen diesen Vereinigungen bevor. Sie dürfen die Tatsache, daß Gesetzgebung und Verwaltung, Regierungen und Parlamente nunmehr der Wohnungs- und Siedlungsfrage in stets steigendem Maße und oft in edlem Wettstreit ihr Interesse zuwenden, als den schönsten Erfolg und die beste Frucht ihrer langjährigen und unermüdlichen Tätigkeit hinnehmen. Sie werden bei den bevorstehenden gesetzlichen und Verwaltungsmaßnahmen und ebenso bei der weiterhin unerlässlichen anregenden und aufklärenden Tätigkeit einen erheblichen Anteil haben müssen. So eröffnen sich denn für die Tätigkeit der Landes- und Provinzialvereine die lichtvollsten Aussichten, und man muß den dringenden Wunsch hegen, daß ihre Arbeit in steigendem Maße die Unterstützung der maßgebenden Stellen, nicht nur in moralischer, sondern auch in finanzieller Beziehung findet.

