



Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege

Fuchs, Carl Johannes

Stuttgart, 1918

4. Die öffentliche Produktion (Reich, Staat, Gemeinde). Von Dr. H.
Lindemann in Stuttgart-Degerloch

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

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

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

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

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

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

der besseren Verzinzung solcher Wohnungen möglich, auch für die unteren Bediensteten in größerem Maße zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser, in beschränktem Umfang sogar eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser zu errichten. Die viergeschossige Bauweise wurde auf einzelne Großstädte, wie Berlin, Frankfurt a. M., Stettin 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 Verzinzung nicht erreichen ließ. Leider gibt die Denkschrift

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1674 Mietwohnungen. Der größere Teil von ihnen entfiel auf Unterbeamte und Arbeiter, je mit 631 und 675 Mietwohnungen. Der Mietzins betrug für die Zweizimmerwohnung 36—310 Mark, für die Dreizimmerwohnung 78—700 Mark, für die größeren Wohnungen 132—1600 Mark. Größere Ansiedlungen sind in 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 zweistöckig, die Wohnungen bestehen aus 3 Zimmern und kosten 100—120 Mark. Grundsätzlich soll eine 2%ige Verzinsung des Anlagekapitals erreicht werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vorwiegend liegen nur 2 Wohnungen auf dem gleichen Stockwerk, 188 haben 2, 89 haben 3 Zimmer. Außerdem sind noch 5 Läden und 146 Mansarden vorhanden. Der Wohnküche ist eine gesonderte Spülküche angegliedert. Abort und Speisekammer liegen innerhalb des Wohnungsabschlusses. Die Grundrisslösung ist im allgemeinen gut; nur an einigen Stellen, wo die Grundstücksgrenzen zum Teil in spitzen Winkeln verlaufen, sind die Grundrisse der Wohnungen verzwick, und konnte die Durchlüftung nicht in allen Fällen erreicht werden. Die Flächen der Zimmer sind recht verschieden, doch sind die Küchen nicht unter 17, die Spülküchen nicht unter 3 qm groß. Der Durchschnittspreis für das Zimmer ist auf 11,60 Mark im Monat festgesetzt. Dazu kommen noch Zuschläge von 4 und 2% für den ersten und zweiten Stock. Der Preis für die Zimmer im Erdgeschoß ist um 5% ermäßigt. Die Preise sind so berechnet, daß sie die Betriebskosten einschl. Verzinsung (4%) und Tilgung (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 Mietshausblock trotz aller Sorgfalt und alles Scharfsinnes, die auf die Ausbildung der Wohnflächen verwendet werden, den Bedürfnissen der Kleinwohnung zu entsprechen vermag.

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

