



Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege

Fuchs, Carl Johannes

Stuttgart, 1918

1. Die Sanierung der Mietskasernen. Von Dr.- Ing. Martin Wagner, Abteilungsvorsteher im Verband Groß-Berlin, zurzeit im Felde
-

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

Kapitel II

Reformen bei den städtischen Mietshäusern

1.

Die Sanierung der Mietskasernen*

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

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

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

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

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

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

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

1. Allgemeine Richtlinien für eine großstädtische Sanierungspolitik

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

* Die Zahlen sind dem normalen Etatsjahr 1914 entnommen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. Besondere Maßnahmen zur Sanierung einzelner notleidender Grundstücke

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

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

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

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

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

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

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

◆